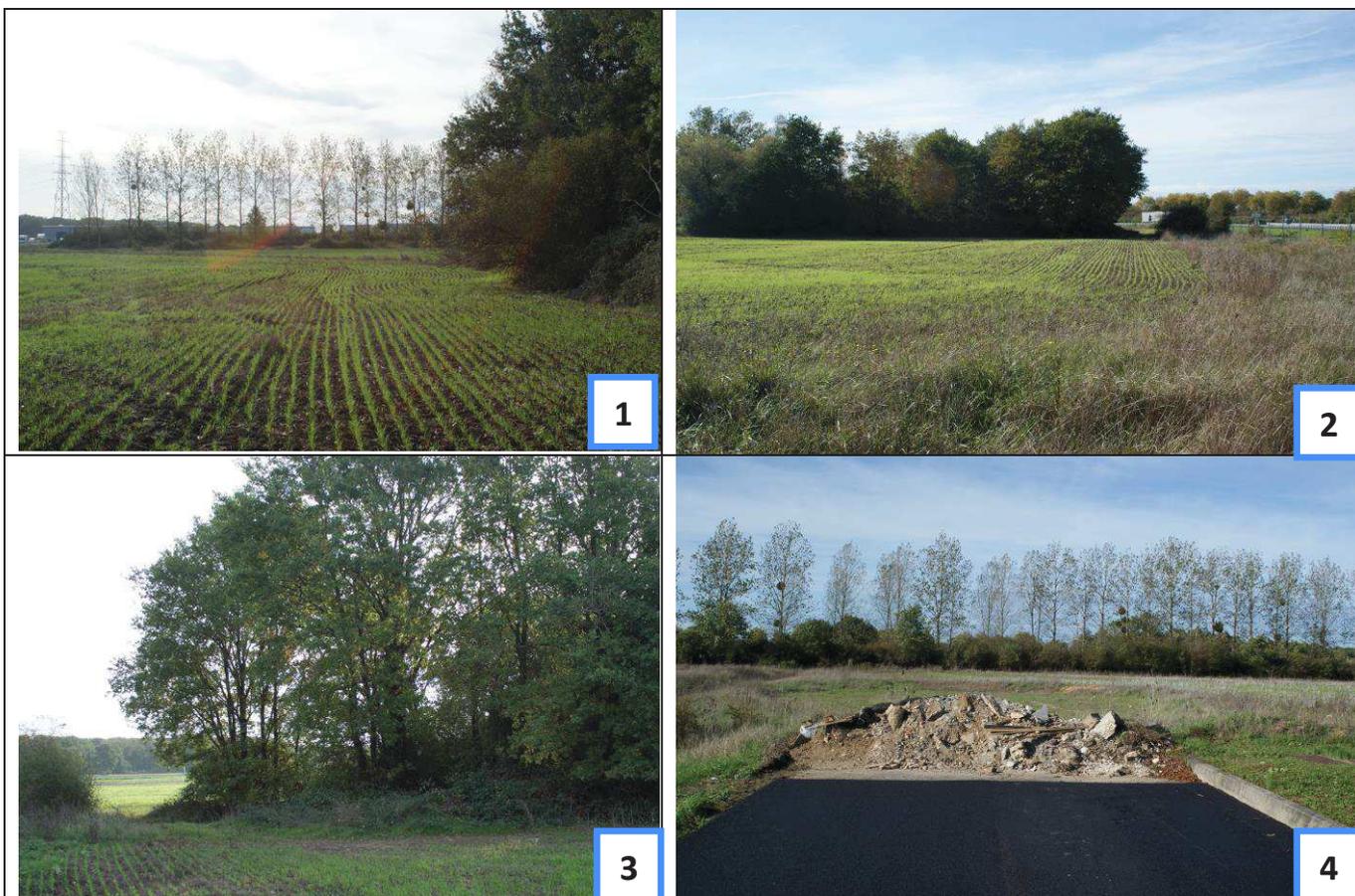


Département d'Indre-et-Loire  
**TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE**  
**Commune de Ballan-Miré**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**relative au projet de modification n°7  
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ballan-Miré  
présenté par Tours Métropole Val de Loire  
(modification de droit commun)**

**I – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**



## SOMMAIRE

<b>I. Généralités</b>	
I-a : Objet de l'enquête	p. 3
I-b : Cadre juridique	p. 3
I-c : Déroulement de la procédure	p. 5
I-d : Nature et caractéristiques du projet	p. 8
I-e : Objectif de la procédure	p. 19
<b>II. Organisation et déroulement de l'enquête</b>	
II-a : Désignation du commissaire enquêteur et du commissaire enquêteur suppléant	p. 21
II-b : Prescription de l'enquête publique	p. 21
II-c : Constitution du dossier d'enquête	p. 21
II-d : Contacts avec le porteur de projet et visite des lieux	p. 22
II-e : Information du public	p. 23
II-f : Durée de l'enquête publique – organisation des permanences	p. 23
II-g : Ouverture de l'enquête publique	p. 24
II-h : Participation du public	p. 24
II-i : Contacts divers au cours de l'enquête publique	p. 24
II-j : Clôture de l'enquête	p. 25
II-k : Communication des observations au porteur de projet	p. 25
II-l : Remise du rapport d'enquête définitif	p. 25
<b>III. Relation et analyse des observations portées au registre d'enquête</b>	
III-1 : Analyse des contributions en lien avec le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme	p. 26
III-2 : Analyse d'une contribution ne relevant pas de la procédure de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme	p. 36
III-3 : Questions complémentaires posées par le commissaire enquêteur	p. 36
<b>IV. Avis recueillis avant l'enquête publique</b>	
IV-a : Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	p. 42
IV-b : Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	p. 43

### Légende photos (\*) première page

1- perspective sur les peupliers depuis le site de la mare	2- perspective sur la haie centrale depuis l'intersection RD 8/bretelle de sortie RD 752
3- ensemble forestier du site de la mare	4- amorce de l'accès futur à la tranche 2 depuis la tranche 1

(\*) Photos commissaire enquêteur

## **I – GENERALITES**

### **1-a Objet de l'enquête publique**

Le présent rapport concerne l'enquête publique relative au projet de modification n°7 (modification de droit commun) du plan local d'urbanisme de la commune de Ballan-Miré, département d'Indre-et-Loire. Ce projet est présenté par Tours Métropole Val de Loire, Etablissement Public de Coopération Intercommunale exerçant la compétence « élaboration des documents d'urbanisme ».

### **I-b Cadre juridique**

#### ***Elaboration du Plan Local d'Urbanisme***

Les dispositions qui conduisent à l'élaboration du plan local d'urbanisme sont issues, entre autre :

- de la loi « Solidarité Renouvellement Urbain » (loi SRU), du 13 décembre 2000,
- de la loi portant « Engagement National pour l'Environnement » (loi ENE) du 12 juillet 2010,
- de la loi « Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové » (loi ALUR), du 24 mars 2014,
- de la loi « Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt », du 13 octobre 2014
- de la loi « Pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi MACRON), du 6 août 2015,
- de la loi pour la « Reconquête de la Biodiversité de la Nature et des Paysages » du 8 août 2016
- de la loi « Energie et Climat » du 8 novembre 2019,
- de la loi « Portant Lutte contre le Dérèglement Climatique et Renforcement de la Résilience face à ses effets (loi Climat-Résilience) du 22 août 2021.

Les décrets n° 2015-1782 et 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatifs à la modernisation du plan local d'urbanisme, consacrent l'évolution des objectifs du PLU, initialement support d'un urbanisme réglementaire, vers un urbanisme de projet.

Les règles d'élaboration du PLU sont régies :

- par le Code de l'Urbanisme – Livre I<sup>er</sup> réglementation de l'urbanisme – Titre V relatif au Plan Local d'Urbanisme,
- par le Code de l'Environnement – Livre I<sup>er</sup> – Chapitre 1<sup>er</sup> participation du public à l'élaboration des projets d'aménagement ou d'équipement ayant une incidence importante sur l'environnement ou l'aménagement du territoire pour ce qui concerne l'organisation de l'enquête publique.

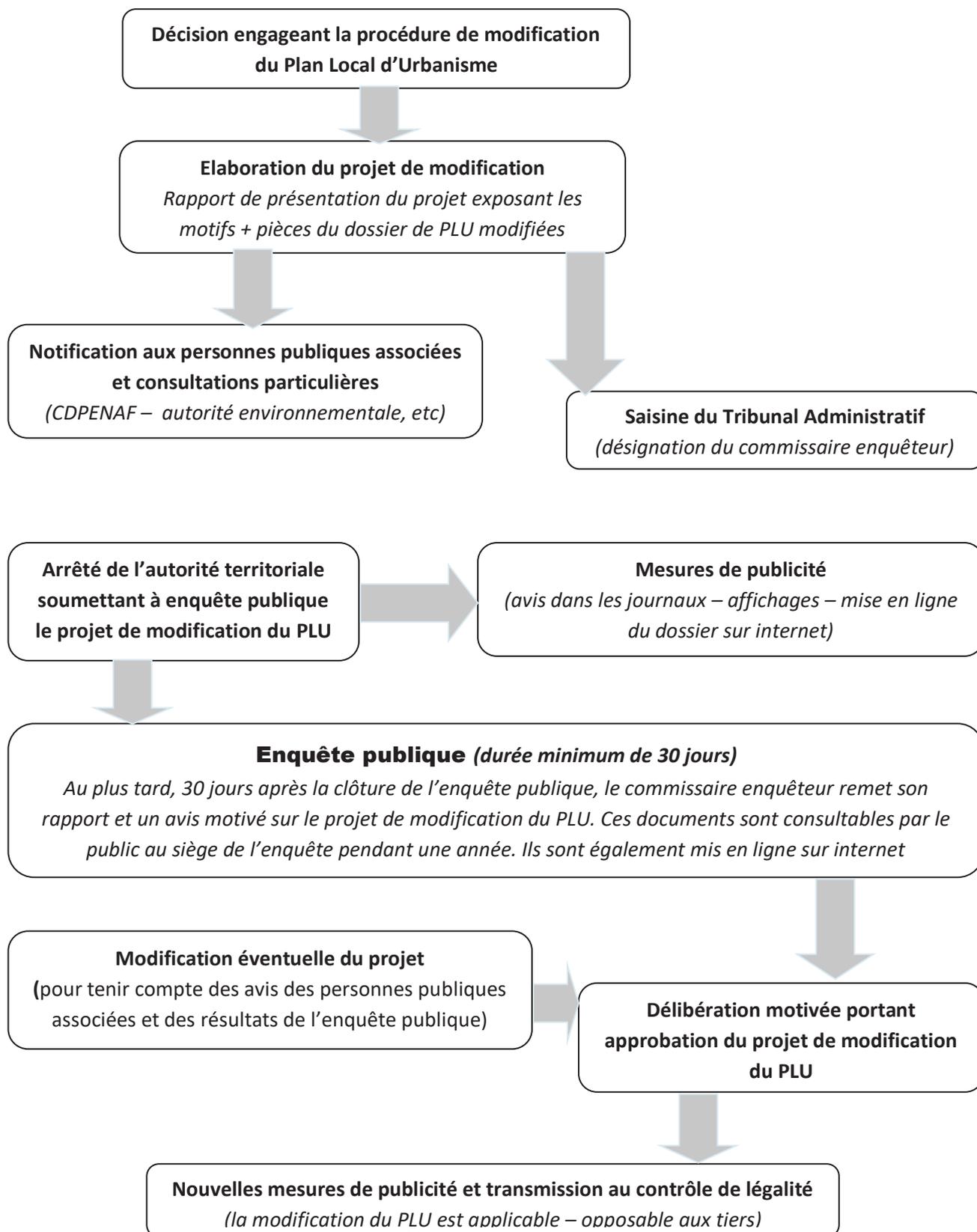
La procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme est réglementée par le Code de l'Urbanisme, par les articles L.151-1 à L.153-60 pour ce qui concerne la partie législative et par les articles R.151-1 à R.153.22 pour ce qui concerne la partie réglementaire (contenu – effets – procédures d'évaluation et d'évolution).

#### ***Evolution du Plan Local d'Urbanisme***

Les évolutions du plan local d'urbanisme (révision ou modification) sont régies de façon spécifique par les dispositions des articles L 153 – 36 à L 153 – 48.

Sous réserve des cas où une procédure de révision s'impose en application des dispositions de l'article L 153-31, le PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun, lorsque la commune envisage de modifier le règlement d'urbanisme et (ou) les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

## Rappel des principales étapes de la procédure de modification du plan local d'urbanisme - PLU



### **L'évaluation environnementale :**

D'une façon générale, en application des dispositions de la directive 2001/42/CE du Parlement Européen et de la Commission, les documents d'urbanisme, projets d'aménagement ou d'équipement susceptibles d'avoir une incidence importante sur l'environnement, sont soumis à une évaluation environnementale dans des conditions définies par le Code de l'Environnement (articles L.122-1 à L.122-3-4) et par le Code de l'Urbanisme (L.104-1 à L.104-8).

### **L'article L 104-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 – article 40, indique :**

« Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42 CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement...

3° bis les plans locaux d'urbanisme ... ».

### **L'article L 104-3 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 – article 40, indique :**

« Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42 CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L 104-1 et L 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas ».

### **L'article L 104-6 du Code de l'urbanisme, modifié par l'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 – article 2, indique :**

« La personne publique qui élabore un des documents d'urbanisme mentionnés aux articles L 104-1 et L 104-2 transmet pour avis à l'autorité environnementale le projet de document et son rapport de présentation ».

### **L'enquête publique :**

L'enquête publique est mise en œuvre, par l'autorité administrative compétente pour engager la procédure de modification du plan local d'urbanisme dans les formes prévues par les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46 du Code de l'Environnement.

## **1-c Déroulement de la procédure**

### **Le contexte spécifique :**

Le déroulement de la procédure, dans sa phase enquête publique, se trouve profondément impacté par deux types de facteurs. Les premiers facteurs résultent de décisions nationales liées à la crise sanitaire générée par le COVID 2019 au cours de l'année 2020. Les seconds facteurs interviennent en raison de situations locales particulières (enchaînement des procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme et changement de Municipalité à la suite des élections de mars et juin 2020).

\* L'organisation de l'enquête publique, initialement prévue du 11 mai au 12 juin 2020, se trouve suspendue en raison du premier confinement national lié au COVID 19 (17 mars au 11 mai 2020). L'enquête, qui n'avait fait l'objet d'aucune procédure de prescription et de publication, se trouve de fait reportée à une date indéterminée.

\* La modification n°7, objet de la présente enquête publique, était précédée par une procédure de modification simplifiée (modification n°6) devant se dérouler du 16 mars au 15 avril 2020. Cette procédure est également

annulée du fait des mesures du premier confinement. Fin avril, alors que la levée imminente du premier confinement permet de relancer les procédures, la collectivité fait part de sa volonté de reprendre les dossiers de manière distincte et successive afin de ne pas semer la confusion auprès du public entre celles-ci. L'organisation de la consultation liée à la procédure de modification simplifiée n°6 est prévue en septembre 2020. L'enquête publique relative à la procédure de modification n°7 intervenant ensuite.

\* A l'issue du second tour de l'élection municipale (dimanche 27 juin 2020) une nouvelle municipalité est installée. La majorité élue en juin souhaitant prendre du recul par rapport aux deux procédures de modification du Plan Local d'Urbanisme en cours d'instruction, les modifications n°6 et n°7 sont suspendues.

\* Le second confinement national qui intervient du 30 octobre au 15 décembre 2020, contribue à ralentir toutes les procédures d'instruction des dossiers en cours

\* Après régularisation de la procédure de Modification simplifiée n°6, la Commune de Ballan-Miré demande à la Métropole, la relance de la procédure de modification n°7 au premier trimestre 2022.

C'est dans le contexte exposé succinctement ci-dessus que la procédure de modification n°7 est engagée. L'instruction préalable du dossier est réalisée en 2019/2020, alors que la phase conduisant à l'adoption de la décision (enquête publique – adoption du projet) intervient au quatrième trimestre de l'année 2022.

#### **Le Plan Local d'Urbanisme opposable aux tiers :**

Le plan local d'urbanisme applicable, à ce jour, sur le territoire de la commune de Ballan-Miré est adopté par le conseil municipal par délibération du 19 octobre 2012.

Le document d'urbanisme initial a été depuis modifié à 6 reprises :

Identification et nature de la procédure	Date d'approbation	Objet
Modification Simplifiée n°1	12 avril 2013	Rectification d'erreurs matérielles sur le règlement d'urbanisme (documents écrits et graphiques)
Modification n°2	2 juillet 2015	Modification de certaines dispositions du règlement écrit et correction d'erreurs matérielles sur les documents graphiques
Modification Simplifiée n°3	13 octobre 2016	Modification du règlement de la zone UZ et du bénéficiaire de l'emplacement réservé n°18
Modification n°4	24 avril 2017	Ouverture à l'urbanisation de la zone AUZ
Modification n°5	29 janvier 2018	Création d'une OAP sur le secteur de la Gare et adaptation des dispositions du règlement
Modification Simplifiée n°6	25 février 2021	Accroissement de la hauteur maximale des bâtiments autorisés au sein de la zone d'activités de la Chataigneraie classée en zone UX

#### **Evolution des Modalités de Gestion de la compétence PLU :**

Si l'approbation initiale du plan local d'urbanisme relève en 2012 de la seule compétence du Conseil Municipal de la Commune de Ballan – Miré, dans le cadre de la transformation de Tours Plus, communauté d'agglomération, dont la commune est membre, en communauté urbaine, la compétence Plan Local d'Urbanisme devient intercommunale à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Dans un second temps, en application des dispositions de la loi n°2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain, le décret du 20 mars 2017 porte création de la métropole « Tours Métropole Val de Loire » qui se substitue de plein droit à la communauté urbaine Tours Plus.

C'est donc Tours Métropole Val de Loire qui assure, à compter de sa création, la gestion des documents d'urbanisme des communes composant son territoire et en l'attente de l'adoption d'un plan local d'urbanisme intercommunal, le pilotage des procédures d'évolution des documents d'urbanisme couvrant chacune d'entre-elles.

Pour mémoire, Tours Métropole Val de Loire a engagé par délibération du 28 février 2022 la procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) couvrant les 22 communes composant son territoire.

**La décision initiale portant sur la procédure de modification :**

L'ouverture à l'urbanisation de la seconde tranche de la zone d'activité « Carrefour en Touraine » rendue nécessaire en raison de l'émergence de nouveaux projets ne pouvant être effective qu'après l'adaptation de certaines dispositions portées par le PLU initial, le recours à une procédure d'évolution du document d'urbanisme est envisagé dès 2018.

La décision d'ouverture d'une procédure de modification du plan local d'urbanisme est initiée par Monsieur le Président de Tours Métropole – Val de Loire, sur demande de Monsieur le Maire de Ballan-Miré (courrier du 23 octobre 2018).

L'ouverture de cette procédure est validée au travers de la délibération du conseil métropolitain du 1er février 2019 (délibération C 19 02 01 009) présentée au visa du contrôle de légalité en Préfecture d'Indre-et-Loire le 7 février 2019 (transmission électronique).

Compte tenu de sa nature, la présente procédure, s'inscrivant dans la continuité des modifications du PLU intervenues depuis son adoption en 2012, prend la dénomination « modification n°7 » (modification de portée générale). Pour mémoire, la procédure de modification simplifiée n°6 est en cours au moment où intervient la décision initiale d'engager la modification n°7.

**Les études préalables à la modification du PLU :**

**Rédaction des documents :**

Les études, le rapport de présentation et les documents relatifs à l'élaboration du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme sont réalisés par les services de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (atu 37), 56 avenue Marcel Dassault 37206 TOURS.

**L'évaluation environnementale :**

En application des dispositions du Code de l'Environnement alors applicables à la procédure de modification du PLU, l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire est demandé dans le cadre d'un examen au « cas par cas » le 24 juillet 2019.

L'avis réglementaire de la MRAe, délivré le 24 octobre 2019 (décision n°2019-2613), indique que la modification n°7 du plan local d'urbanisme de la commune de Ballan-Miré n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Pour mémoire, les dispositions de l'article L 104-3 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 ne sont pas applicables à une procédure engagée avant la publication de la loi.

**L'examen du projet par les personnes publiques associées :**

**Transmission du projet aux PPA :**

La procédure réglementaire de transmission du projet de modification n°7 du plan local d'urbanisme, auprès des personnes publiques associées (PPA), intervient le 6 décembre 2019.

### **Présentation du projet devant la CDPENAF :**

Le projet de modification n°7 du PLU de Ballan-Miré est présenté devant la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers lors de la séance du 16 janvier 2020.

**Les modalités de mise en œuvre de ces procédures sont détaillées au chapitre IV du présent rapport :  
« avis des personnes publiques associées »**

### ***L'organisation initiale de l'enquête publique***

Suite à la désignation du commissaire enquêteur et en concertation avec celui-ci, les modalités d'organisation de l'enquête publique sont définies une première fois pour un déroulement prévu du 11 mai au 12 juin 2020. En raison du développement de la crise sanitaire conduisant au premier confinement, les dispositions relatives à la prescription et à la publicité de l'enquête qui n'avaient pas été menées à terme sont suspendues.

### ***La réactivation de la procédure après l'interruption de 2020 :***

A la suite de l'interruption liée aux conséquences de la crise sanitaire et après renouvellement du conseil municipal, la procédure d'adoption de la modification n°7 est réactivée sur demande du Maire de Ballan-Miré par courrier en date du 2 mars 2022 adressé au Président de Tours Métropole Val de Loire.

Au travers de la réponse de celui-ci, le courrier du 22 mars 2022 confirme la nécessité de relancer la procédure afin de répondre à minima à la pénurie de fonciers disponibles à vocation économique sur la Métropole alors que la demande est particulièrement soutenue.

Le dossier technique initial n'ayant subi aucune modification et le Tribunal Administratif ayant confirmé la validité et la pérennité de la désignation initiale du commissaire enquêteur, la procédure est réactivée par les services de la Métropole.

### ***La prescription de l'enquête publique :***

Les modalités d'organisation de l'enquête publique sont définies par l'arrêté n°2022/96 du Président de Tours Métropole Val de Loire en date du 12 septembre 2022, réceptionné au visa du contrôle de légalité en Préfecture d'Indre-et-Loire le 14 septembre 2022 (transmission électronique).

**Ces différents éléments permettent de valider les conditions de mise en œuvre de la procédure de modification n°7 (modification de portée générale) du plan local d'urbanisme de la commune de Ballan-Miré, procédure conforme à la réglementation.**

## **1-d : Nature et caractéristiques du projet**

### ***Présentation de la commune :***

#### **Données administratives :**

La Commune de Ballan-Miré est localisée au Sud-Ouest de l'agglomération tourangelle à proximité immédiate de Tours. Elle compte : 8 102 habitants – source données INSEE – 1<sup>er</sup> janvier 2019, pour une superficie de 2 577 ha (27,77 km<sup>2</sup>), soit une densité moyenne de 292 habitants/km<sup>2</sup>.

La Commune, rattachée administrativement à l'arrondissement de Tours, fait partie du canton de Ballan-Miré qui regroupe 7 communes (Ballan-Miré, Berthenay, Druye, La Riche, Saint-Genouph, Savonnières, Villandry) pour 25 481 habitants – source données INSEE – 1<sup>er</sup> janvier 2019, sur un territoire de 103,44 km<sup>2</sup>.

### **Appartenance à Tours Métropole – Val de Loire :**

Pour la gestion de son territoire, la commune de Ballan-Miré fait partie de la métropole Tours Métropole-Val de Loire Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), qui assure l'exercice de compétences en lieu et place de la commune.

Tours Métropole Val de Loire compte, à ce jour, 22 communes représentant 299 127 habitants – **source site internet de « Tours Métropole Val de Loire ».**

Les compétences transférées sont définies de façon réglementaire, c'est le cas notamment des compétences exercées par la métropole (Tours Métropole), soit transférées par les communes de façon volontaire.

<b>compétences principales exercées par Tours Métropole Val de Loire</b> <i>(liste non exhaustive)</i>
- développement économique & aménagement du territoire - tourisme - mobilités et infrastructures - collecte et tris des déchets - assainissement - développement durable et énergie - habitat et politique de la ville - équipements sportifs et culturels - voirie (routes, éclairage, mobilier) - gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations - politiques d'urbanisme - fonds de solidarité logement - aides aux jeunes en difficulté - actions de prévention auprès des jeunes et des familles en difficultés

Outre Tours Métropole Val de Loire, la Commune de Ballan Miré est membre du Syndicat Intercommunal de Gestion de l'Ex-Confluence – SIGEC qui a en charge la gestion de diverses compétences (transport scolaire, centres de loisirs, école de musique, gestion patrimoniale des bâtiments de l'ex syndicat de la confluence, animation culturelle).

### ***Les outils de planification couvrant le territoire de la commune de Ballan-Miré :***

Le document d'urbanisme couvrant la commune vise à définir les axes futurs de la politique d'aménagement de son territoire. Le plan local d'urbanisme doit impérativement intégrer les dispositions définies par différents outils de planification établis sur une échelle plus large que celle du territoire communal.

### **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) :**

La limite Nord de la commune de Ballan-Miré est constituée par le Cher, qui tangente d'Est en Ouest le territoire qui est de fait, positionné dans le périmètre du bassin hydrographique constitué par la Loire et ses affluents (bassin Loire-Bretagne). A l'intérieur de ce périmètre, toutes les actions relatives à la gestion de l'eau relèvent de la compétence de l'Agence de l'Eau Loire Bretagne.

La SDAGE intègre les obligations issues des directives européennes sur l'eau et des lois « Grenelle de l'Environnement ». Il décline des orientations et dispositions qui concernent directement l'action des collectivités territoriales (aménagement des cours d'eau, lutte contre tous types de pollutions, protection de la ressource en eau, maîtrise des prélèvements, préservation des zones humides et de la biodiversité).

Le SDAGE du bassin Loire Bretagne, à ce jour en vigueur, a été adopté le 3 mars 2022 par le Comité de Bassin Loire Bretagne et approuvé par l'arrêté de la Préfète coordinatrice du 18 mars 2022. Opposable aux tiers depuis le 4 avril 2022, la durée de validité du nouveau SDAGE couvre la période 2022/2027.

Le SDAGE est complété par les dispositions d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui décline les actions détaillées devant être engagées sur le territoire de chaque commune. Le SAGE CHER-AVAL, approuvé par arrêté inter préfectoral du 26 octobre 2018, traduit à l'échelle locale la déclinaison du SDAGE sur le territoire de la commune de Ballan-Miré.

**Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) :**

La loi n°2015-991 du 7 août 2015, portant nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe), prévoit que la planification régionale relative au climat, à l'air et à l'énergie soit intégrée au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) porté par la Région.

Nouveau document de référence, le SRADDET, qui se substitue au Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) et au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), fixe les orientations relatives à l'équilibre du territoire de cette région, aux transports, à l'énergie, à la biodiversité ou encore aux déchets.

Le SRADDET, qui couvre la Région Centre-Val de Loire « La région 360 ° », fixe les orientations relatives à l'équilibre du territoire, aux transports, à l'énergie, à la biodiversité ou encore aux déchets. Adopté par le Conseil Régional le 19 décembre 2019, ce document a été approuvé par le Préfet de région le 4 février 2020.

**Le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) :**

Le SDAEP, adopté en 2009, toujours en cours de révision, identifie pour chaque collectivité du département d'Indre-et-Loire les principaux enjeux liés à la gestion de la ressource en eau (couverture des besoins actuels et à venir, sécurisation des sources de prélèvements) et à l'échelle du département un enjeu portant sur la réduction des prélèvements dans la nappe du Cénomaniens afin de préserver les ressources futures.

L'alimentation en eau potable pour la commune de Ballan-Miré étant assurée exclusivement par un prélèvement dans le Cénomaniens, le SDAEP recommande la réalisation d'interconnexions avec la commune de Joué-lès-Tours qui dispose d'un excédent de ressource généré par l'usine de traitement des eaux du Cher.

**Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération tourangelle :**

Le SCoT est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, définit à l'intérieur du périmètre concerné, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques notamment en matière d'habitat, de gestion des déplacements quotidiens, d'aménagement commercial, de protection de l'environnement et des paysages.

Le SCoT décline les éléments d'une stratégie intercommunale de planification dans le cadre d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Les éléments ainsi définis s'imposent aux documents d'urbanisme des communes constituant son territoire.

Le SCoT de l'agglomération tourangelle, aujourd'hui en vigueur, approuvé le 27 septembre 2013, couvrait 40 communes, elles-mêmes intégrées, au moment de l'approbation au sein de quatre intercommunalités.

Le projet de territoire arrêté par le SCoT se décline autour de cinq axes :

- la nature, valeur capitale,
- faire la ville autrement,
- atténuer la vulnérabilité du territoire,
- changer les pratiques de mobilité,
- une métropole active pour développer les emplois.

Dans le cadre de ce projet, la commune de Ballan-Miré est identifiée comme étant « un espace préférentiel de renouvellement urbain et d'intensification des fonctions ».

Pour mémoire, le Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle (SMAT), EPCI exerçant la compétence élaboration du SCoT, a décidé par délibération du 24 mars 2017, la mise en œuvre d'une procédure de révision de celui-ci.

Cette procédure vise à prendre en compte les évolutions du territoire couvert par le SCoT suite à la mise en œuvre du nouveau Schéma de Coopération Intercommunale (54 communes regroupées au sein de 3 intercommunalités (Tours Métropole - Val de Loire, Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre et Communauté de Communes Touraine-Est Vallées), au travers des objectifs suivants :

- intégrer les modifications liées aux champs de compétences des collectivités territoriales et aux nouvelles intercommunalités,
- adapter le document aux évolutions législatives,
- prendre en compte les dynamiques locales,
- afficher une vision innovante du développement économique et anticiper les évolutions sociétales.

Les éléments, définis par le SCoT en vigueur, ainsi que ceux qui seront issus de la révision de ce document, s'imposent à tout projet d'évolution du document d'urbanisme de la commune de Ballan-Miré.

#### **Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Tours Métropole Val de Loire :**

Le PLH est un outil qui permet de définir et de piloter, à l'échelle du territoire de la métropole, la politique locale de l'habitat. Il définit pour une période de six ans des objectifs et principes visant à répondre aux besoins de logements recensés pour chaque commune constituant son territoire et détermine les moyens à mettre en œuvre pour y parvenir.

Pour la commune de Ballan-Miré, les objectifs initiaux du 3<sup>ème</sup> PLH portent sur un scénario de construction de 390 logements sur la période (65 logements/ans), dont 78 logements locatifs aidés.

La délibération du conseil métropolitain du 24 avril 2017 fixe les orientations du projet de 4<sup>ème</sup> PLH de la Métropole de Tours couvrant la période 2024 – 2030).

#### **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val de Tours – Val de Luynes :**

Le territoire de la commune de Ballan-Miré est pour partie soumis aux risques d'inondations, dans la partie Nord en bordure du Cher. Dans les secteurs délimités, les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val de Tours – Val de Luynes s'imposent à la commune pour la gestion et la prévention de ce risque. Le PPRI initial, applicable depuis le 29 janvier 2001, a fait l'objet d'une première révision adoptée le 18 juillet 2016 par arrêté du Préfet d'Indre-et-Loire.

#### **Environnement de la commune de Ballan-Miré :**

##### **Organisation spatiale du territoire :**

La commune de Ballan-Miré, située dans la métropole tourangelle, est localisée au Sud du Cher dans le prolongement du tissu urbain de Tours et Joué-lès-Tours.

Son territoire est composé de deux secteurs à l'identité marquée :

- le plateau de Champeigne, au Sud, culminant à 98 mètres d'altitude, très légèrement incliné vers le Nord et l'Ouest,
- la vallée du Cher au Nord et la varenne (plaine alluviale) dont le point le plus bas est à 43 mètres.

Ballan-Miré est riveraine des communes de Savonnières, Druyes (à l'Ouest) – Saint Genouph, La Riche (au Nord), Joué-lès-Tours (à l'Est), Artannes-sur-Indre (au Sud – commune hors métropole).

##### **Evolution de l'urbanisation et des paysages :**

La géologie et la topographie contribuent à définir la structure des paysages de la commune. Différentes séquences paysagères peuvent être identifiées :

- la Vallée du Cher et son versant boisé au Sud,

- les vallons du Pissot, de la Commanderie et du Vau Secret qui incisent le coteau en reliant la plaine au plateau,
- le Plateau de Champeigne sur lequel le bourg historique s'est développé dans sa partie Nord, alors que la partie Sud est dominée par les grandes cultures céréalières ponctuées de boisements, de mares et d'étangs.

Le développement urbain s'est concentré autour de l'église paroissiale Saint Venant et le long de l'ancienne route de Chinon (RD 751c)

Le centre-bourg comprend principalement un bâti ancien constitué de propriétés (manoirs et grandes maisons bourgeoises souvent positionnées dans un parc boisé), anciens bâtiments liés à l'activité agricole (granges, pigeonniers, four à pain) et des maisons de bourg en pierres. Ce bâti est relativement dense et homogène. Ce secteur est largement impacté par le périmètre de protection de l'église inscrite à l'inventaire des monuments historiques

Le bâti récent souvent de type pavillonnaire s'est développé en étoile autour du bourg ancien le long des voies d'accès menant à celui-ci.

L'habitat des espaces agricoles est peu dense, constitué principalement de maisons isolées. Le maintien d'une agriculture intensive à proximité de cet habitat dispersé a permis de contenir le développement urbain dans ces espaces.

Les zones d'activités desservies par la RD 751 se sont développées essentiellement au Sud de la commune sur le plateau de part et d'autre de l'ancienne route de Chinon.

Outre le bâti ancien présent dans le centre bourg, le patrimoine historique de la commune est particulièrement important. Deux ensembles de bâtiment situés dans les espaces de la trame verte et bleue sont répertoriés à l'inventaire des monuments historiques :

- le Château de Rochefuret situé en limite du parc boisé des Bretonnières,
- le Grand Moulin situé dans la vallée du Cher.

Comme l'église, ces deux ensembles font l'objet de protections spécifiques. La commune compte également plusieurs sites archéologiques (vestiges néolithiques à La Commanderie au Nord et Bois Gilbert au Sud, voie gallo-romaine Aquitaine GR en limite de Joué-lès-Tours, fondations d'une villa gallo-romaine à la Châtaigneraie).

Le territoire de la Commune de Ballan-Miré est inclus en totalité dans la zone tampon du périmètre du Val de Loire, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Sur la base du tableau de répartition des surfaces, support du PLU initial adopté en 2012, le territoire communal est occupé à plus de 70 % par des zones naturelles (zones N : 1 259 hectares) ou agricoles zones A : 652 hectares). Les secteurs, sur lesquels l'urbanisation est développée ou prévue (zones U et AU), sont estimés à 703 hectares, soit une « empreinte urbaine » évaluée à 27 % de la superficie de la commune.

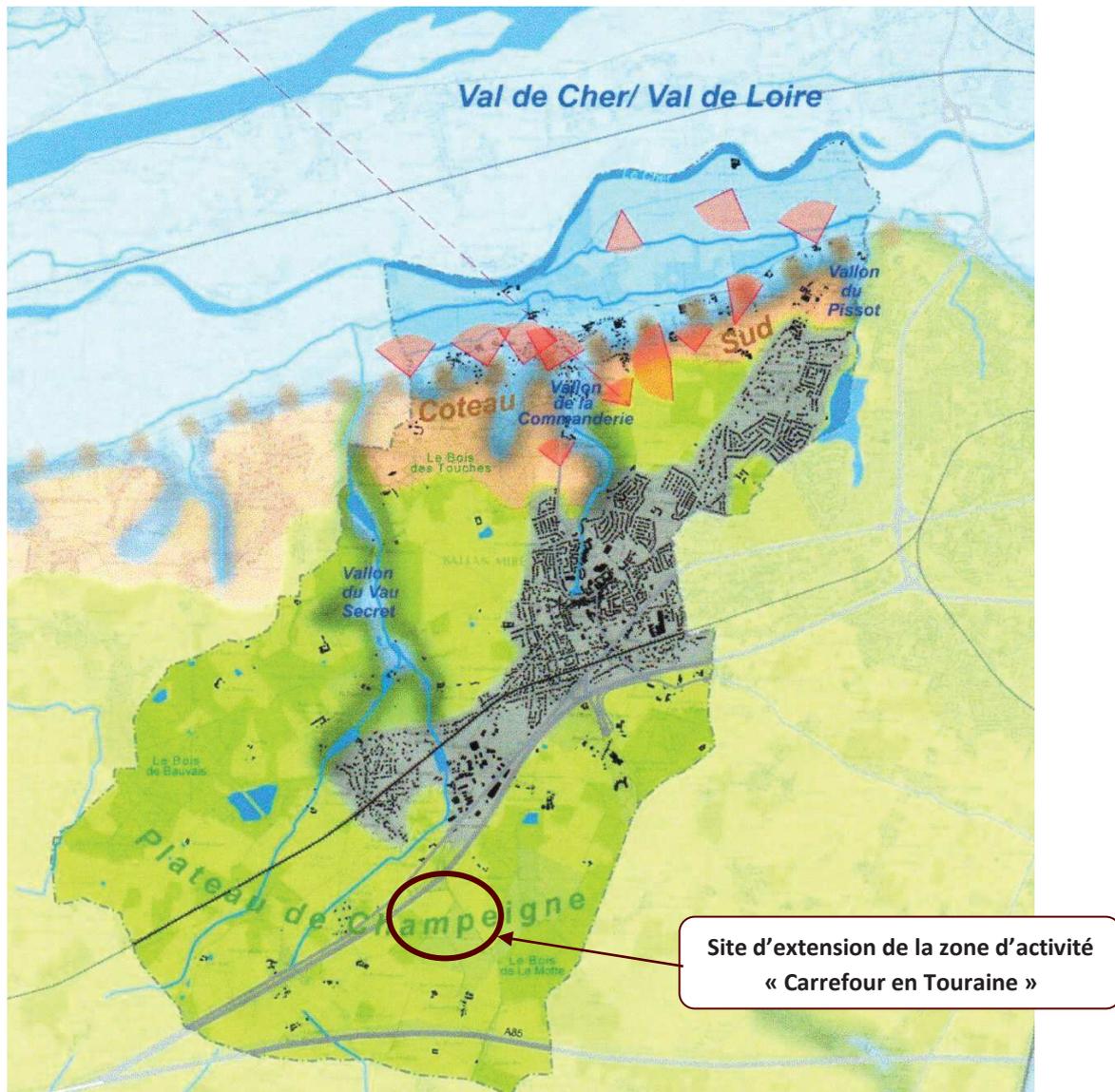
#### **Les espaces naturels – la biodiversité :**

La grande diversité des milieux naturels qui composent le territoire de Ballan-Miré font de la commune un maillon important de la trame verte et bleue de l'agglomération identifiée par le SCoT. A l'échelle locale, la présence de nombreux boisements (30 % de la superficie de la commune) et de zones humides permet la constitution de réservoirs de biodiversités importants. Pour assurer la pérennité de ces espaces, 608 ha sont identifiés au PLU comme relevant d'une protection Espace Boisé Classé.

Trois sites sont identifiés au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS) : le Bois des Touches, l'Îles aux Castors sur le Cher, et le Parc de Beauverger à proximité du centre-ville. Si une partie des terres agricoles cultivées de manière intensive s'avère peu favorable à la biodiversité, il subsiste sur la commune des milieux

naturels ouverts (prairies) ou des secteurs aménagés (parcs urbains, jardins familiaux) qui contribuent au maillage écologique de Ballan-Miré.

Le Cher reste l'élément majeur de la trame bleue. Il constitue avec ses affluents un corridor écologique important complété par la présence de nombreux étangs et petites mares. Trois zones sont portées à l'inventaire des zones humides : Etangs du Bois de la Presle (8,26 hectares) – Vallée du Château-de-Vau (5,07 hectares) et Boire de Grand Moulin (3,12 hectares).



Source du fond de plan : atu – rapport de présentation

Mis à part celui constitué par le Cher, les autres corridors écologiques identifiés par le SCoT sont fortement perturbés par la présence des grands axes de circulation (A 85 et RD 751) et à un degré moindre par la voie ferrée reliant Tours à Chinon et la RD 751-C (ancienne route reliant Tours à Chinon)

Il n'existe à Ballan-Miré aucun secteur couvert par une protection natura 2000. Cependant, deux sites qui couvrent la vallée de la Loire sont situés à proximité immédiate de la limite Nord du territoire communal :

- la zone spéciale de conservation (ZSC n°FR2400548) « La Loire de Candes-Saint Martin à Mosnes »
- la zone de protection spéciale (ZPS n°FR2410012) « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire »,

L'inventaire, réalisé lors de la définition de la trame verte et bleue du SCoT, a permis d'identifier la présence sur le site de la zone « Carrefour de Touraine » d'une espèce remarquable protégée sur l'ensemble du territoire français : la Gratiole Officinale (plante qui se développe en milieu humide).

#### **La gestion de la ressource en eau :**

Les compétences distribution de l'eau potable et gestion des eaux usées sont assurées par Tours Métropole-Val de Loire pour l'ensemble des communes composant son territoire.

La métropole assure, en conséquence, l'exercice des compétences :

- production et distribution de l'eau,
- gestion de l'assainissement collectif ainsi que la surveillance des assainissements individuels,
- gestion du réseau d'eaux pluviales,

La ressource principale est assurée par le forage de la Chevalerie actif dans la nappe du Cénomaniens, ainsi que par des apports complémentaires issus des interconnexions avec les communes de Joué-Lès-Tours et Savonnière. La zone de distribution couvre 4 027 abonnés en 2021. La production d'eau potable est assurée par deux usines de production : Miré La Chevalerie (2 400 m<sup>3</sup>/j) et La Bonnetière (360 m<sup>3</sup>/j). (source : rapport sur le prix et la qualité des services de l'eau et de l'assainissement – Tours Métropole Val de Loire)

Les projections, réalisées en 2010 sur la capacité annuelle de production en eau potable estimées à 795 000 m<sup>3</sup>/an, couvrent les besoins à venir estimés sur la base d'une population évaluée à 8 490 habitants à hauteur de près de 80 %, y compris en intégrant dans ces projections l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activité « Carrefour de Touraine » (source : annexes sanitaires du PLU 2012 de Ballan-Miré).

Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration de la Grange David (commune de La Riche) qui dispose d'importantes capacités de traitement des effluents (393 330/Equivalent Habitant). L'importance du réseau de collecte des eaux usées de Ballan-Miré (en 2021, 60 km de réseau assurent la collecte de 3 727 abonnés), qui couvre une grande partie du territoire urbanisé, implique que le nombre de dispositifs d'assainissements autonomes est très limité (145 dispositifs d'assainissements autonomes en 2021). (source : rapport sur le prix et la qualité des services de l'eau et de l'assainissement – Tours Métropole Val de Loire)

#### ***Evolution de la démographie :***

Les données issues des recensements INSEE, intervenus depuis 1968, mettent en évidence un net ralentissement de la croissance démographique constatée sur la période 1968/2008. Depuis, la croissance se stabilise entre 1 et 2 % entre chaque recensement.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
<b>nombre d'habitants</b>	2 518	3 739	4 491	5 937	7 059	7 888	7 987	8 102
<b>évolution en %</b>		<b>+ 48,49</b>	<b>+ 20,11</b>	<b>+ 32,20</b>	<b>+ 18,90</b>	<b>+ 11,74</b>	<b>+ 1,25</b>	<b>+ 1,44</b>

La projection sur l'évolution démographique de la commune est conforme aux objectifs de développement définis par le PLU de 2012. Cet objectif de 8 500 habitants est aujourd'hui très certainement atteint voir légèrement dépassé.

Si la progression de la période 1968/2000 est liée à un solde migratoire positif (solde des entrées et sorties) lié à l'apport de populations nouvelles, la relative stabilité, constatée depuis 2008, résulte de la combinaison d'un solde naturel qui devient négatif à partir de 2012. Cette situation, si elle perdurait, pourrait à moyen terme conduire à un phénomène de vieillissement de la population.

Sur la base des données du recensement de 2019, Ballan-Miré présente trois groupes de population relativement équilibrés identifiés suivant le tableau ci-dessous.

Personnes âgées de 0 à 29 ans	2 373 habitants	29,29 % de la population
Personnes âgées de 30 à 59 ans	3 180 habitants	39,25 % de la population
Personnes âgées de + de 60 ans	2 548 habitants	31,45 % de la population

### **Habitat - Logements :**

L'INSEE dénombre, en 2019, pour Ballan-Miré un parc de 3 707 logements (+ 6,92 % par rapport à 2013), qui se décompose de la manière suivante :

- 3 495 résidences principales (94,3 % du parc de logements),
- 51 résidences secondaires (1,4 % du parc de logements),
- 161 logements vacants (4,3 % du parc de logements).

69,9 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale.

Le parc de logements de la commune se caractérise par l'importance des logements individuels de type pavillonnaire ou maisons anciennes (77,8 %) par rapport aux appartements (22,1%). Ces logements (résidences principales) sont majoritairement de grandes tailles. Les petits logements de 1 ou 2 pièces sont en nombre insuffisant et ne permettent pas de répondre aux besoins liés à l'évolution de la société (familles mono parentales – décohabitation – accès au premier logement).

### **Les activités économiques :**

#### **Les chiffres de l'emploi :** (source INSEE – chiffres 2019)

La population active de la commune de Ballan-Miré est évaluée à 3 659 personnes. Pour mémoire, le chiffre de la population active comptabilise les personnes de 15 à 64 ans ayant un emploi mais également les étudiants ou les retraités faisant partie de cette tranche d'âge.

Le nombre de demandeurs d'emplois est, en 2019, évalué à 363 personnes soit un taux de chômage de 9,9 %.

Si l'on recense 2 504 emplois effectifs sur la commune, les données sur l'emploi impliquent cependant d'importants mouvements quotidiens entre le domicile et le lieu de travail. Seuls 20 % des actifs ayant un emploi travaillent dans une entreprise ayant son activité à Ballan-Miré (80 % des actifs ayant un emploi travaillent hors commune).

#### **Les activités industrielles et commerciales :**

Le tissu industriel et commercial (222 établissements actifs au 31 décembre 2019, comptant pour 167 d'entre-eux moins de 10 salariés) est majoritairement composé d'entreprises du secteur tertiaire concentrées pour les plus importantes d'entre elles sur les deux sites à vocation économique aujourd'hui ouverts à l'urbanisation : la zone d'activité de la Châtaigneraie (ancienne route de Chinon) et la première tranche de la zone « Carrefour en Touraine ». Les activités diverses du centre-ville complètent une offre en grande partie composée d'activités liées au commerce et aux services (133 entreprises soit 60 % du tissu industriel et commercial).

#### **L'activité agricole :**

Bien que largement visible dans le paysage de la commune (653 hectares classés en zone A au PLU de 2012), l'impact de l'activité agricole sur l'emploi reste réduit (9 emplois). En 2019, 2 entreprises agricoles sont identifiées comme ayant leur siège à Ballan-Miré.

### La gestion des risques naturels et technologiques :

Le territoire de la commune de Ballan-Miré est impacté par des risques naturels et technologiques dont l'impact peut varier suivant les secteurs de la commune :

- le risque inondation qui est limité affecte la partie basse de la commune en dehors des zones urbanisées,
- le risque lié aux mouvements susceptibles d'être générés par les cavités souterraines et les formations argileuses,
- le risque sismique qui impacte tout le territoire classé en zone 2 doit être pris en compte pour tout projet de construction ou installation,
- le risque lié au transport des matières dangereuses sur les grands axes de déplacement qui quadrillent le territoire.

### Le site de l'extension de la zone d'activité « Carrefour en Touraine » :

Le site de l'extension de Carrefour en Touraine, délimité en grande partie par des espaces déjà urbanisés (RD 751 – RD 8 et première tranche de la zone d'activité), conserve cependant des caractéristiques naturelles qui permettent de qualifier ce site sous la dénomination « d'espace bocager ».

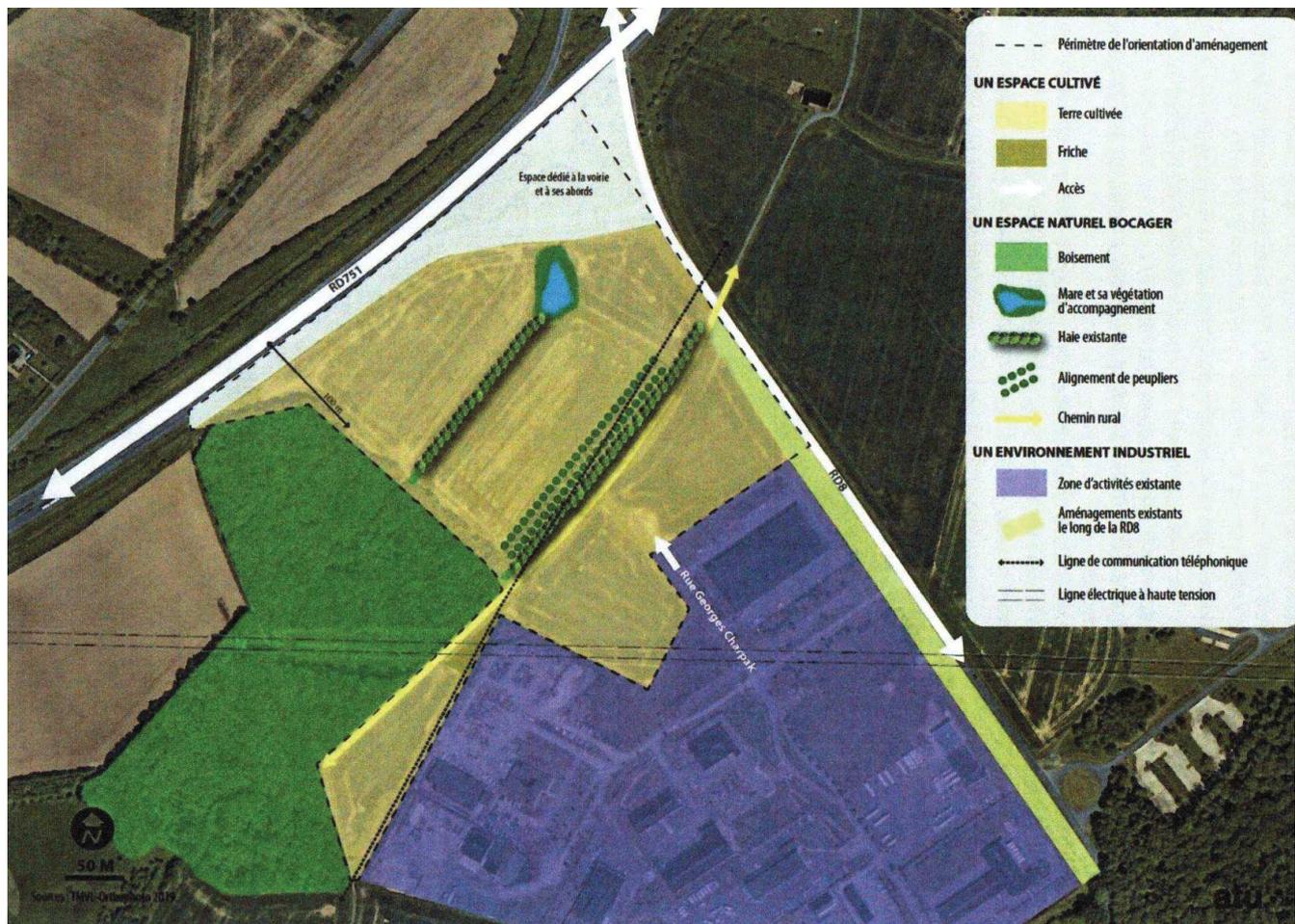


Image : source dossier de la modification n°7 du PLU

La partie destinée à être aménagée est traversée par un chemin d'exploitation (chemin rural n°72) qui sépare l'espace en deux zones de terres cultivées. On relève la présence d'un double alignement de peupliers de plusieurs haies d'espèces variées qui contribuent au « quadrillage » de la zone et d'une zone humide située à proximité immédiate de la RD 751. Vers le Sud-Ouest, le site est délimité par un espace boisé classé.



1

Chemin d'exploitation vers RD 8



2

Bretelle de liaison RD 752/RD 8



3

Site asséché de la mare



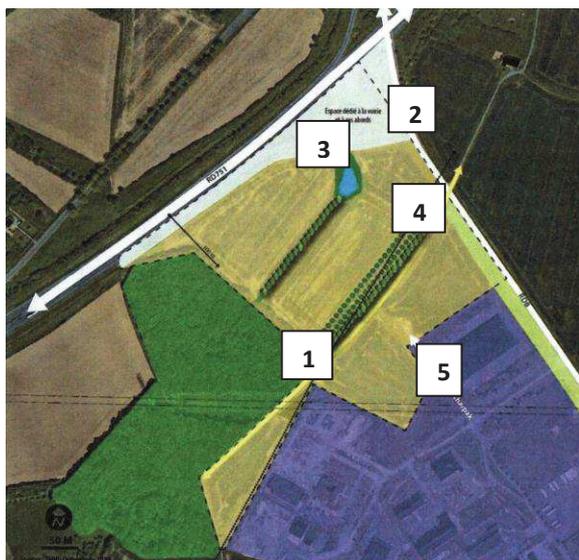
2

Perspective vers les peupliers



2

Haie bocagère en prolongement de la mare



Les chiffres portés sur le plan et les photos indiquent le point de prise de vue

*Photos commissaire enquêteur*



4

Alignements de peupliers



5

Perspective depuis futur voie d'accès



4

Traversée RD 8 du chemin d'exploitation



1

Perspective sur la première tranche

Deux reconnaissances sur site, effectuées en septembre et octobre 2022 ont mis en évidence l'assèchement complet de la mare identifiée à proximité de la bretelle routière reliant la RD 751 à la RD 8. A ce stade de la saison climatique, la végétation généralement associée à un point d'eau n'y est plus perceptible. Ce constat confirme l'hypothèse avancée dans le rapport de présentation selon laquelle la vie biologique de cette zone humide serait aujourd'hui très perturbée par la création des ouvrages routiers. Par contre, la végétation arbustive du site reste très présente.

Les alignements de haies, qui délimitent les différents espaces susceptibles d'être aménagés, sont également très présents. Le double alignement de peupliers parallèle au chemin d'exploitation, s'il constitue un point de repère significatif dans le paysage, notamment depuis la RD 751, présente une qualité très moyenne et peu à terme ne pas être conservé.

La propriété foncière de l'ensemble du site dont l'emprise totale est estimée à 14 hectares, est à ce jour partagée entre :

- le Département d'Indre-et-Loire pour les parcelles situées à proximité immédiate de la bretelle de liaison RD 751 / RD 8. Ces emprises sont à priori destinées à la réalisation de futurs aménagements de voiries,
- la Commune de Ballan Miré (parcelles situées entre le chemin rural n°71 et la tranche 1 de la zone d'activités « Carrefour en Touraine » ainsi que les emprises de l'alignement de peupliers et les parcelles situées entre la RD 751 et la haie positionnée dans le prolongement de la mare,
- 2 propriétaires privés détiennent les parcelles situées au centre de la zone. Une procédure d'acquisition amiable de ces emprises semble avoir été engagée par la Métropole.

Les espaces cultivés (environ 12 hectares) sont à ce jour exploités par un agriculteur d'Artannes sur Indre vis-à-vis duquel il sera nécessaire de mener une procédure d'éviction donnant lieu à indemnisation du bail rural. Cette éviction n'est cependant pas de nature à mettre en péril l'activité de l'exploitation agricole concernée.

La desserte de l'extension sera assurée exclusivement par une voie dédiée positionnée de façon anticipée dans l'aménagement de la première tranche (rue Georges Charpak). Aucun nouvel accès sur la RD 8 ne sera créé en raison notamment de la proximité de la bretelle de liaison de cette voie avec l'échangeur sur la RD 751.

A terme, l'accès à la zone d'activités « Carrefour en Touraine » devrait être amélioré et renforcé par la création de nouvelles bretelles (emplacements réservés n°18 et n°19) permettant la pénétration vers la zone dans les deux sens à partir de la RD 751. Pour mémoire, à ce jour l'échangeur avec la RD 8 ne permet pas de rejoindre directement « Carrefour en Touraine » en arrivant de Tours. Compte tenu des évolutions réglementaires imposées par la création de Tours Métropole Val de Loire en matière de gestion des voiries (transfert de compétence au bénéfice de la Métropole), il paraîtrait cohérent de modifier l'identification du bénéficiaire des deux emplacements réservés en substituant la Métropole à la Commune de Ballan Miré (ER n°18) et au Département d'Indre-et-Loire (ER n°19).

Les aménagements futurs seront impactés par la présence sur le site d'une ligne haute tension aérienne et par un réseau enterré de communications téléphoniques. Il conviendra également de vérifier le positionnement du chemin rural n°72 par rapport au Schéma Départemental des Itinéraires de Randonnées.

Outre le risque lié au transport des matières dangereuses (proximité de la RD 751 et à un degré moindre de l'A 85), le site de l'extension de « Carrefour en Touraine » est susceptible d'être affecté par les mouvements de terrains conséquences des formations argileuses et par le risque sismique qui affecte l'ensemble du territoire de la commune.

## **I-e : Objectifs de la procédure**

La procédure de la modification du plan local d'urbanisme est réglementée par les dispositions du code de l'urbanisme, qui définit d'une façon globale les modalités d'élaboration d'un PLU (articles L 101-1 à L 101-3) ainsi que celles d'une révision ou modification du document initial (articles L 153 – 36 à L 153 – 48).

Pour ce qui concerne la modification n°7 du plan local d'urbanisme de la commune de Ballan-Miré, ces objectifs sont formalisés par la délibération du conseil métropolitain du 1<sup>er</sup> février 2019. Le texte de la délibération motive la mise en œuvre de cette procédure de la manière suivante :

*« ... l'extension de la ZAE Carrefour en Touraine ... avait été prévue dans le PLU, dès son élaboration en 2012. Le périmètre d'extension ... permettra de poursuivre la politique d'accueil d'établissements industriels menée par la Métropole ... dans un contexte global de gestion de l'offre en matière d'accueil des entreprises à l'échelle du territoire métropolitain ...*

*Les 13,5 hectares proposés en ouverture à l'urbanisation à Carrefour en Touraine auront pour effet d'équilibrer l'offre entre le Nord et le Sud de la Métropole ... »*

Le détail des modifications du plan local d'urbanisme figure dans le rapport de présentation du dossier mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

### **Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation**

L'OAP, intitulée deuxième tranche de Carrefour en Touraine s'appuyant sur les caractéristiques urbaines et naturelles du milieu initial, définit des conditions permettant l'intégration de cette extension du site initial dans cet environnement.

Les principes d'aménagements se déclinent autour de deux grands objectifs :

#### **- Accueillir des entreprises au sein d'un bocage :**

La mise en œuvre de cet objectif implique la préservation et l'entretien des haies existantes ainsi que celle de la mare, la création d'un rideau végétal le long de la RD 751 et de la bretelle de sortie, l'aménagement d'un espace de protection autour de la zone boisée conservée, la mise en place sur la zone d'inconstructibilité (servitude) d'un espace vert public et le renforcement du réseau de haies par la plantation de haies champêtres autour de chaque terrain.

#### **- Articuler le nouveau site avec la zone d'activité actuelle :**

L'aménagement de l'entrée de l'extension se fera à partir de la zone existante sans création de nouvel accès sur la RD 8 (amorce de voie prévue à cet effet lors de l'aménagement de la première tranche). Les constructions seront réalisées à l'alignement de l'existant sur la façade donnant sur la RD 8 (règles de recul des bâtiments). Les principes d'aménagement des espaces publics internes seront identiques à ceux mis en œuvre pour la première tranche (noues, haies, végétaux, mobilier urbain, etc...).

### **Modification apportée au plan de zonage**

Le plan de zonage est modifié pour prendre en compte la création d'une zone à urbaniser (ouverte à l'urbanisation) 1AUY de 14 hectares.

### **Modifications apportées au tableau des surfaces**

La modification du tableau des surfaces est la conséquence des dispositions énoncées ci-dessus. Telle qu'elle figure dans le rapport de présentation, cette modification affecte les zones :

- AUY (secteur à caractère agricole et naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à vocation économique / - 14 ha),

- 1AUY (secteur qui correspond à la deuxième tranche de la zone d'activités « Carrefour en Touraine » ayant vocation d'accueillir des activités économiques diversifiées/ + 14 ha).

**Règlement d'Urbanisme**

Ajout d'un chapitre supplémentaire définissant l'ensemble des règles d'urbanisme applicables aux constructions et aménagement de la zone 1AUY.(occupations et utilisations du sol, desserte des terrains par les voiries et les réseaux, implantation des constructions, emprise au sol des constructions, hauteur maximale, aménagements extérieurs, stationnement, etc...)

## II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### **2-a : Désignation du commissaire enquêteur**

J'ai été désigné commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative au projet de modification n°7 (modification de droit commun) du plan local d'urbanisme de la commune de Ballan-Miré (Indre-et-Loire), projet présenté par Tours Métropole – Val de Loire, par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans, décision n°E20000021/45 du 2 mars 2020.

La validité de cette désignation intervenue avant la première phase de confinement liée à la crise COVID a été confirmée ensuite à deux reprises par le Tribunal Administratif (mails du 8 juillet 2020 et du 15 juin 2022).

### **2-b : Prescription de l'enquête publique**

Par arrêté n° 2022/96 de Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire, en date du 12 septembre 2022 (arrêté présenté au contrôle de légalité en Préfecture d'Indre-et-Loire à Tours le 14 septembre 2022), l'enquête publique relative à la modification n°7 (délibération de droit commun) du plan local d'urbanisme de la commune de Ballan-Miré est organisée, du jeudi 13 octobre 2022 à 8 h 30 au lundi 14 novembre 2022 à 17 h 00.

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Ballan-Miré.

### **2-c Constitution du dossier d'enquête**

Suite à ma désignation comme commissaire enquêteur en 2019, un premier rendez-vous est organisé avec Madame Aurélie THIBAUT, Service Pilotage et coordination des documents d'urbanisme de la métropole, en charge de la gestion administrative du dossier de mise à l'enquête. Ce rendez-vous a lieu, au siège de Tours Métropole – Val de Loire, le jeudi 12 mars 2020. Monsieur Sylvain NAVINER, Responsable du service urbanisme de la commune de Ballan-Miré assiste à cette rencontre ainsi que Madame GENTY de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (atu 37). Un premier calendrier d'organisation de l'enquête est fixé lors de cette rencontre qui permet également un premier échange autour des objectifs portés par le dossier.

Le dossier initial étant conservé en l'état, aucune modification n'ayant été apportée au projet, il est de nouveau validé lors d'une réunion qui a lieu en Mairie de Ballan-Miré le mercredi 7 septembre 2022 en présence de Madame Aurélie THIBAUT et Monsieur Sylvain NAVINER. Les nouvelles modalités d'organisation de l'enquête publique sont également définies à cette occasion.

#### Pièces constitutives du dossier :

*Registre d'enquête publique (30 feuillets – registre déposé en mairie de Ballan-Miré)*

*Registre d'enquête publique (8 feuillets – registre déposé au service urbanisme de Tours Métropole – Val de Loire)*

#### **Pièces administratives**

- PA1 courrier du Maire de Ballan-Miré adressé le 18 octobre 2018 au Président de Tours Métropole Val de Loire, demandant le lancement de la procédure de modification n°7 du PLU,
- PA2 délibération du conseil métropolitain Tours Métropole Val de Loire, du 1<sup>er</sup> février 2019, portant prescription de mise en œuvre de la modification n°7 du PLU de Ballan-Miré,
- PA3 décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans portant désignation du commissaire enquêteur (décision E2000021/45 du 2 mars 2020),
- PA4 arrêté n° 2022/96 du Président de Tours Métropole Val de Loire du 12 septembre 2022, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°7 du plan local d'urbanisme de la commune de Ballan-Miré, du jeudi 13 octobre 2022 à 8 h 30 au lundi 14 novembre 2022 à 17 h 00.

### **Pièces techniques**

- PT1 décision n°2019-2613 de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire après examen au cas par cas, sur la modification n°7 du plan local d'urbanisme de la commune de Ballan-Miré, du 24 octobre 2019,
- PT2 note de présentation,
- PT3 rapport de présentation,
- PT3 règlement d'urbanisme :
  - PT3-1 règlement littéral,
  - PT3-2 règlement graphique « modification n°5 » (plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup>) état du zonage du secteur concerné avant modification n°7,
  - PT3-3 règlement graphique plan de zonage n°1 (échelle au 1/5000<sup>ème</sup>),
  - PT3-4 règlement graphique plan de zonage n°2 (plan de zonage au 1.2000<sup>ème</sup>),
- PT4 orientations d'aménagement et de programmation – OAP « Deuxième tranche de Carrefour de Touraine ».

### **Pièces relatives à l'information du public**

- Pinf 1 Avis d'enquête publique (format A4) affiché aux panneaux d'affichage officiel de Tours Métropole Val de Loire et de l'Hôtel de Ville de Ballan-Miré,
- Pinf 2 Avis d'enquête publique spécifique (format A2 – lettres noires sur fond jaune) implanté en périphérie du site « Carrefour de Touraine » et aux panneaux d'affichage officiel de Tours Métropole Val de Loire et Ballan-Miré,
- Pinf 3 copie de l'avis d'enquête publique, journal « La Nouvelle République Dimanche », publication du 25 septembre 2022 (édition d'Indre-et-Loire),
- Pinf 4 copie de l'avis d'enquête publique, journal « La Nouvelle République », publication du 28 septembre 2022 (édition d'Indre-et-Loire),
- Pinf 5 copie du renouvellement de la parution de l'avis d'enquête publique, journal « La Nouvelle République Dimanche », publication du 16 octobre 2022 (édition d'Indre-et-Loire),
- Pinf 6 copie du renouvellement de la parution de l'avis d'enquête publique, journal « La Nouvelle République », publication du 20 octobre 2022 (édition d'Indre-et-Loire).

### **Pièces relatives à l'avis des services extérieurs**

- P Ase 1 courrier du 16 décembre 2019 Institut National de l'Origine et de la Qualité – INAO Délégation Territoriale Val de Loire,
- P Ase 2 courrier du 16 décembre 2019 Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Indre-et-Loire,
- P Ase 3 courrier du 19 décembre 2019 Département de l'Indre-et-Loire,
- P Ase 4 procès-verbal de réunion de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers – séance du 16 janvier 2020.

Les deux dossiers mis à disposition du public (un exemplaire au service urbanisme de Tours Métropole Val de Loire – un exemplaire Mairie de Ballan-Miré), sont numérotés et visés le lundi 10 octobre 2022 au service urbanisme de Tours Métropole – Val de Loire.

**Les documents, mis à disposition du public, sont de nature à permettre une bonne lecture des enjeux du projet de modification n°7 du PLU de la commune de Ballan-Miré, soumis à l'enquête publique.**

### **2-d : Contacts avec le porteur de projet et visites des lieux**

Les contacts avec le porteur de projet (Métropole Tours – Val de Loire) sont limités à la gestion administrative du dossier de l'enquête publique. L'interlocuteur principal reste Monsieur Sylvain NAVINER, Responsable du service urbanisme à la mairie de Ballan-Miré, habilité pour répondre à toute question relative au contenu du dossier.

Avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant celle-ci, je me suis rendu sur le site concerné par la procédure de modification du PLU (mardi 13 septembre 2022, vendredi 28 octobre 2022) et ainsi pu visualiser, entre autre :

- la globalité du site inséré entre la RD 752, la RD 8 et la première tranche de la zone d'activité,
- le chemin rural n°72,
- l'absence de zone d'habitat en proximité du site,
- la bretelle de desserte reliant la RD 752 à la RD 8,
- la nature des aménagements internes de la zone active de « Carrefour en Touraine ».

Cependant, les conditions météo (longue période de pluie) ne permettaient pas de se déplacer sur le site.

Je me suis de nouveau rendu sur le site, le vendredi 28 octobre 2020 pour y faire une visite à pied et visualiser les éléments identifiés dans le rapport de présentation, comme facteurs de la composition paysagère du site (haies, alignements de peupliers, mare, etc...). C'est à cette occasion que j'ai pu constater l'assèchement de la zone humide située à proximité de la RD 752.

Chacun de ces déplacements sur site a donné lieu à la réalisation d'un reportage photo.

## **2-e : Information du public**

### ***Publicité réglementaire***

Conformément à l'arrêté de Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire, les avis de mise à l'enquête ont été publiés dans les journaux agréés :

- « La Nouvelle République », le 28 septembre 2022 (publication initiale) et le 20 octobre 2022 (seconde parution),
- « La Nouvelle République Dimanche », le 25 septembre 2022 (publication initiale) et le 16 octobre 2022 (seconde parution).

Un avis d'enquête format A3 a, par ailleurs, été porté au panneau d'affichage officiel de la Mairie de Ballan-Miré, et au siège de Tours Métropole – Val de Loire le 9 avril 2019, 15 jours calendaires avant le début de l'enquête et maintenu durant toute la durée de celle-ci.

Les avis, format A2 (lettres noires sur fond jaune), sont mis en place sur les principales voies d'accès conduisant au site objet de l'enquête publique (RD 752C ancienne route de chinon - 2 affiches, RD 8 intersection avec le chemin rural n°72 – 2 affiches, voie interne de la première tranche de la zone d'activités « Carrefour en Touraine » - 2 affiches. La pérennité de ces affichages est régulièrement contrôlée durant toute la période d'enquête.

### ***Autres actions d'information du public***

En complément des dispositions énoncées ci-dessus :

l'intégralité du dossier d'enquête publique ainsi que le calendrier des permanences du commissaire enquêteur sont mis en ligne sur le site internet de la commune [www.mairie-ballan-mire.fr](http://www.mairie-ballan-mire.fr) et sur le site internet de la métropole [www.tours-metropole.fr](http://www.tours-metropole.fr), avant le début de l'enquête.

**Compte tenu de ces éléments, j'estime que l'information du public a été faite conformément aux exigences définies par la loi définissant les modalités de mise en œuvre de la participation citoyenne.**

## **2-f : Durée de l'enquête publique – organisation des permanences**

L'enquête publique a lieu du jeudi 13 octobre 2022 à 8 h 30 au lundi 14 novembre 2022 à 17 h 00, soit sur une durée de 33 jours consécutifs, supérieure à la durée minimale réglementaire d'un mois pour prendre en compte les 2 jours fériés inclus durant cette période.

En concertation avec le commissaire enquêteur, le nombre de permanences est fixé à trois.

Les permanences se déroulent en Mairie de Ballan-Miré de la manière suivante :

- vendredi 14 octobre 2022 de 9 h 00 à 12 h 00,
- jeudi 3 novembre 2022 de 14 h 00 à 17 h 00,
- lundi 14 novembre 2022 de 14 h 00 à 17 h 00.

### **2-g Ouverture de l'enquête publique**

L'enquête a été ouverte le jeudi 13 octobre 2022 à 8 h 30.

Les registres d'enquête, ouverts par Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire, côtés et paraphés par mes soins, ont été mis à la disposition du public, aux heures habituelles d'ouverture des services :

- au secrétariat du Service de l'Aménagement urbain au siège de Tours Métropole – Val de Loire, pour ce qui concerne le registre déposé à la métropole,
- au secrétariat accueil, pour ce qui concerne le registre déposé en Mairie de Ballan-Miré.

### **2-h : Participation du public**

Suivant décompte réalisé à partir des deux registres d'enquête, la participation effective du public est retracée comme suit :

Contributions portées aux registres durant les permanences (dont une ayant donné lieu au dépôt d'un courrier auprès du commissaire enquêteur)	2 personnes
Contributions portées aux registres en dehors des permanences	néant
Contributions transmises par internet via le site dédié à cet effet	3 associations – 1 personne
Contributions sous forme d'un courrier remis en mairie en dehors des permanences	1 personne

Soit 7 contributions apportées au cours de l'enquête publique.

La participation directe est très limitée, 4 personnes à titre individuel et 3 associations : la Société Herpétologique de Touraine (SHT 37), la SEPANT 37 et Ballan Nature Environnement.

Quatre contributions sont recueillies sur le registre d'enquête mis à disposition du public en mairie de Ballan-Miré. Pour mémoire, trois observations ont été enregistrées sur le registre mis à disposition au siège de Tours Métropole-Val de Loire.

Ces données traduisent la participation effective du public à l'enquête. Ne sont pas comptabilisées, les personnes venues simplement consulter le dossier sans que cette démarche ne donne lieu à la rédaction d'une contribution, ni les personnes ayant consulté le dossier via internet.

Le constat de cette participation citoyenne très faible n'est cependant pas de nature à remettre en cause la validité de la procédure. La nature de l'information, mise en place par vos services et ceux de la commune de Ballan-Miré, permettait la participation effective de la population à l'enquête publique.

### **2-i Contacts divers au cours de l'enquête publique**

Mes contacts avec Tours Métropole Val de Loire, et la commune de Ballan-Miré au cours de l'enquête publique, ont principalement eu lieu avec Madame Aurélie THIBAUT (métropole) pour ce qui concerne la gestion administrative du dossier et Monsieur Sylvain NAVINER (commune de Saint-Cyr-sur-Loire) pour ce qui concerne la gestion technique du dossier.

J'ai également pu rencontrer à l'occasion des permanences du vendredi 14 octobre 2022, Monsieur Thierry CHAILLOUX, Maire de Ballan-Miré (permanence du 14 octobre 2022) et Madame Laure JAVELOT, Première Adjointe en charge de l'urbanisme (permanence du 14 novembre 2022).

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les services de la métropole, comme ceux de la commune ont répondu rapidement avec efficacité aux différentes demandes de renseignements complémentaires que j'ai pu être amené à formuler.

**L'enquête n'a été émaillée par aucun incident particulier et doit être considérée comme s'étant déroulée dans un climat serein.**

### **2-j Clôture de l'enquête**

L'enquête publique s'est terminée le lundi 14 novembre 2022 à 17 h 00. J'ai immédiatement clôturé et pris en charge le registre d'enquête de Ballan Miré. Le second registre m'a été remis à l'occasion du déplacement effectué au siège de Tours Métropole – Val de Loire le jeudi 17 novembre 2022 (remise du procès-verbal des observations). Ce registre est clôturé ce même jour avec effet au 14 novembre 2022. En conséquence, la prise en charge du dossier complet pour la rédaction du présent rapport intervient avec effet à compter du 17 novembre 2022.

### **2-k Communication des observations au porteur de projet :**

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, la synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête est communiquée au porteur de projet à l'occasion d'une réunion qui se déroule à la Direction de l'Aménagement Urbain – Service Urbanisme de Tours Métropole Val de Loire à Tours le jeudi 17 novembre 2022.

Madame Aurélie THIBAULT, Monsieur Sylvain NAVINER et Madame GENTY (atu 37) participent à cette réunion.

Les éléments de réponse, transmis par Monsieur le Président de Tours Métropole – Val de Loire, font l'objet d'une transmission internet (version finalisée) au commissaire enquêteur le lundi 28 novembre 2022.

Pour mémoire, une version intermédiaire avait fait l'objet d'une transmission le 25 novembre 2022.

**Le procès-verbal des observations et les éléments de réponse finalisés sont joints au présent rapport.**

### **2-l Remise du rapport d'enquête définitif lundi 5 novembre 2022**

Le rapport d'enquête relatif au déroulement de l'enquête publique et l'avis portant sur les conclusions motivées sont rédigés durant la période du 18 novembre 2022 au 4 décembre 2022.

**La remise du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur intervient en Mairie de Ballan-Miré, le lundi 5 novembre 2022 à 18 h 00, en présence de :**

- Monsieur Thierry CHAILLOUX, Maire de Ballan-Miré, Conseiller Métropolitain,
- Madame Laure JAVELOT, Première Adjointe au Maire de Ballan-Miré en charge de l'urbanisme, Conseillère Métropolitain
- Madame Aurélie THIBAULT, Direction de l'Aménagement Urbain, Service Urbanisme Tours Métropole - Val de Loire,
- Monsieur Sylvain NAVINER, Service Urbanisme commune de Ballan-Miré,

### **III RELATION ET ANALYSE DES OBSERVATIONS PORTEES AU REGISTRE D'ENQUETE**

Au final, 7 contributions sont recueillies au cours de l'enquête. 6 contributions sont en lien avec l'objet de l'enquête de publique. La septième contribution est hors champ de celle-ci.

#### **III-1 Contributions en lien avec le projet de modification n°7 du plan local d'urbanisme**

**3-1a : protection des espèces menacées (amphibiens),**

*1 contribution (1 association),*

**3-1b : les dispositions du règlement d'urbanisme,**

*2 contributions (1 association, 1 particulier),*

**3-1c : demande d'informations sur la nature du projet,**

*1 contribution (1 particulier),*

**3-1d : impact du projet sur les politiques de protection de l'environnement,**

*1 contribution (1 particulier),*

**3-1e : contribution de la SEPANT – Association d'Etudes de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine**

*1 contribution (1 association).*

#### **III-2 Contributions ne relevant pas de la procédure de modification du plan local d'urbanisme**

**3-2a demande de déclassement de la parcelle AX 66 espace boisé classé,**

*1 contribution (1 particulier).*

Il est significatif de constater qu'une seule observation exprime une opposition formelle au projet d'extension de la zone d'activités « Carrefour en Touraine », objet de la procédure soumise à l'enquête publique.

#### **III-1 Analyse des contributions en lien avec le projet de modification n°7 du plan local d'urbanisme**

**3-1a : protection des espèces menacées (amphibiens),**

**Monsieur André DUTERTRE/Société Herpétologique de Touraine – SHT37**

*(message internet – registre commune de Ballan-Miré/pages 4 à 6)*

L'observation est formulée par l'animateur de l'association SHT37, association qui a pour objectif d'étudier et de protéger les amphibiens et reptiles de Touraine ainsi que les milieux dans lesquels ils vivent.

S'appuyant sur l'inventaire « amphibiens et reptiles » réalisés en 2020 en liaison avec la SEPANT, Monsieur DUTERTRE rappelle qu'à cette occasion la présence de 7 espèces protégées avait été identifiée sur le site défini pour l'extension de la deuxième tranche d'aménagement de la zone d'activités « Carrefour en Touraine ».

Il s'inquiète des conséquences de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur et rappelle quelques anomalies constatées lors de l'aménagement de la première tranche notamment les procédures de drainage des zones humides.

Il demande, en conséquence, la prise en compte de divers aménagements dans le cadre de la réalisation de la seconde tranche, notamment :

- (1) - la création d'un fossé assez profond le long de la RD 751 afin de former un corridor de déplacement des espèces protégées au-delà de la zone boisée,
- (2) - le réaménagement de la mare afin qu'elle retrouve sa fonctionnalité première de zone de protection des espèces en milieux humides,
- (3) - l'abandon des procédures de drainage,
- (4) - la création de deux nouvelles petites mares en rive du fossé dont il demande la réalisation le long de la RD 751.

Il rappelle, enfin la nécessité de maintenir sur le site une zone « naturelle » de reconquête de la biodiversité.

**Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 28 novembre 2022)**

**\* Sur la demande de réalisation de divers aménagements :**

(1) - Un fossé existe déjà en rive de la RD751 depuis la voie de sortie de cette RD jusqu'au bois qui ferme la zone 1AUY. Il est donc proposé de matérialiser ce fossé sur le plan en page 8 du rapport de présentation ainsi que sur l'illustration de l'OAP et d'ajouter son principe dans l'OAP :

« 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 ». Au droit du bois et au-delà dans le prolongement de la RD751 vers le sud-est, nous sommes en dehors du périmètre de la modification n°7 du PLU.

(2) - L'illustration de l'OAP va déjà dans ce sens en préservant la mare et sa végétation d'accompagnement.

(3) - La procédure de drainage ne relève pas du PLU.

(4) - De la même façon qu'il est précisé ci-dessous que la demande de prolongement du fossé en rive de la RD751 est en dehors du périmètre de la modification n°7 du PLU, la demande de création de deux mares dans le prolongement du fossé à créer est hors périmètre.

Il est rappelé que le principe général de gestion des eaux pluviales est l'infiltration à la parcelle.

Il est également précisé que les études environnementales, qui seront réalisées dans le cadre du futur permis d'aménager, réinterrogeront les problématiques hydrauliques du secteur.

**\* Sur la nécessité de maintenir sur le site une zone « naturelle » de reconquête de la biodiversité :**

Il s'agit de l'aménagement d'une zone d'activités de 14 hectares en grande partie cultivés, situés au sein d'un environnement de bois et de haies. Il s'agit, par conséquent, plus de s'insérer avec respect dans cet environnement que de reconquête d'espaces urbanisés. Il est proposé de mentionner dans le texte de l'OAP en introduction de la partie « Accueillir des entreprises au sein d'un bocage », que 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.

**L'intégralité de la réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire à cette observation  
peut être consultée à l'annexe 2 du présent rapport**

**Avis du commissaire enquêteur**

Au travers de la protection d'espèces réputées pour se développer dans des milieux humides, la question qui se pose est celle de la conservation et de protection des zones de ce type présentes sur le site de « Carrefour en Touraine ». Les

éléments majeurs en sont la mare mentionnée au rapport de présentation et un fossé situé en rive de la RD 751.

La mare et le réseau de végétation qui l'accompagne sont clairement identifiés sur le document OAP. Toutefois, la visite sur site, à l'issue d'une forte période de sécheresse, met en évidence la perte de fonctionnalité, au moins pour certaines périodes de l'année, de cette poche d'eau totalement asséchée. Pour ce qui concerne le fossé situé le long de la RD 751, celui-ci est à certains endroits difficilement perceptible, notamment pour ce qui concerne le tronçon situé le long de la bretelle de liaison avec la RD 8.

Si les objectifs affirmés par Tours Métropole s'inscrivent clairement dans un processus d'insertion dans l'environnement du site, la conservation des zones humides en leur état actuel n'est pas de nature à pérenniser la fonctionnalité de celles-ci au regard d'un objectif de protection des espèces protégées. La notion « d'insertion du projet dans l'existant » ne peut suffire à garantir la fonctionnalité de ces zones humides et par conséquent, la continuité des corridors propices à la circulation des espèces protégées vivant dans ces milieux humides.

Dans sa réponse, le porteur de projet indique que le document OAP va être complété par la représentation effective du fossé sur le schéma d'organisation de celle-ci et par la mention au deuxième alinéa du paragraphe « Accueillir des entreprises au sein d'un bocage » du maintien de ce fossé existant.

**La restauration du fossé tout au long de la RD 751 (recalibrage) couplée avec la haie dont la création est prévue au même alinéa, semble permettre de conforter le corridor de biodiversité. Cependant, au-delà de la nature des ouvrages, la véritable problématique est d'assurer l'alimentation permanente en eau des zones humides.**

Les études préalables à la délivrance d'un permis d'aménager comprendront nécessairement des dispositions liées à la gestion du réseau hydraulique du secteur. La configuration du dispositif de collecte des eaux météorologiques devra répondre aux contraintes spécifiques du site mais également à la connexion avec les zones mitoyennes. C'est dans ce cadre qu'une extension du fossé au-delà de la zone 1AUY, ou la création de nouvelles mares pourront éventuellement être étudiées. Cependant, il sera nécessaire de rappeler au futur opérateur que dans le cadre du projet d'aménagement de la zone, les eaux naturelles recueillies et canalisées doivent au moins en partie pouvoir contribuer à rétablir la fonctionnalité de la mare. Les ouvrages dédiés à cet effet devront être totalement déconnectés des ouvrages destinés à la collecte des eaux pluviales des zones imperméabilisées (aires de stationnement, voiries).

### **3-1b : Les dispositions du règlement d'urbanisme (2 observations),**

#### **1 - Monsieur Christian ROY – Président Association Ballan Nature Environnement** (message internet – registre Tours Métropole/page 2)

Après avoir rappelé les objectifs de préservation du caractère « bocager » du site, répertorié comme constitutif de la trame verte et bleue de l'agglomération, portée par l'OAP, Monsieur ROY indique que le projet de règlement d'urbanisme de la nouvelle zone 1AUY ne permet pas d'assurer le respect de ces objectifs.

A cet effet, il énumère les points du règlement qui semblent insuffisants et dont les conditions de mise en œuvre doivent être précisées :

- (1) - exclusion des activités très consommatrices d'espace (logistique) ou ayant un impact grave sur l'environnement (ICPE),
- (2) - retrait de la disposition excluant les constructions « nécessaires aux services publics » du respect de l'objectif environnemental (référence au centre technique métropolitain),
- (3) - absence de règles relatives à l'entretien des haies, mares, noues, fossés existants ou à restaurer. Sur ce point, le pétitionnaire considère que seul un transfert de propriété à la commune de ces espaces peut garantir à terme leur pérennité,
- (4) - aucune disposition ne définit les caractéristiques des clôtures qui doivent pourtant être de nature à permettre la circulation de la petite faune,
- (5) - la conservation des arbres existants semble pouvoir être contournée par une règle permettant leur remplacement par des arbres dont le développement à terme serait équivalent,

- (6) - absence de disposition sur les conditions d'entretien des espaces privatifs devant être conservés en pleine terre (usage de produits sanitaires),
- (7) - absence de contrainte de non-imperméabilisation des places de parking,
- (8) - absence de disposition sur les conditions de stockage (produits, matériaux, déchets, etc...).

Le pétitionnaire fait également référence à la zone d'activité existante présentée comme modèle pour l'aménagement de la seconde tranche en indiquant qu'un certain nombre d'erreurs ne doivent pas être reproduites dans l'aménagement de celle-ci : continuité des noues interrompue, évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte au lieu de privilégier l'infiltration dans les sols, présence de plots béton (minéralisation), absence de haies (pollution visuelle).

## **2 – Monsieur Christophe HANNEBICQ – adhérent à l'association Ballan Nature Environnement** (message internet – registre Tours-Métropole/page 3)

Les remarques formulées visent à préserver l'esprit « bocager » du futur aménagement et concernent :

- (a) - la suppression de l'exemption quasi-systématique des règles de constructions applicables aux services publics (justification au cas par cas) et la limitation des aires de stockage/logistique,
- (b) - l'incitation dans la rédaction de l'article 4 à privilégier l'infiltration naturelle des eaux de pluie (limitation du ruissellement – ouvrages à ciel ouvert),
- (c) - d'intégrer les deux haies existantes à préserver à l'espace public pour garantir leur préservation et de les identifier comme « bois linéaires » pour garantir le recul des constructions à 10 mètres (article 6),
- (d) - préciser à l'article 11 la notion de ce que doit être une haie vive (espèces bocagères et non des végétaux horticoles comme ceux présents sur la première tranche,
- (e) - privilégier les revêtements perméables pour les aires de stationnement (article 12),
- (f) - rappeler dans le préambule de l'article 13, l'intérêt d'une gestion différenciée des espaces libres de constructions pour favoriser le développement de la biodiversité. Prendre en compte l'aspect thermique dans le traitement végétal des toitures.

Le pétitionnaire propose également de compléter le règlement notamment sur la gestion des énergies renouvelables (privilégier les moyens « passifs » pour assurer le confort en été) et l'impact des éclairages extérieurs sur la faune nocturne. Tout en regrettant l'absence dans le projet d'une réflexion sur la minimisation des transports individuels, il considère que les choix retenus ne doivent pas contrecarrer à terme la réduction de ceux-ci.

## **Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 28 novembre 2022)**

### **\* Sur la nature des entreprises susceptibles d'être accueillies sur le site :**

(1) - La configuration du site, avec les haies à préserver ainsi que le principe de desserte par l'accès existant en cœur de site, tel que ces éléments figurent dans l'illustration de l'OAP, ne permet pas d'accueillir des « activités trop consommatrices d'espaces ». Par ailleurs, cette terminologie n'est pas réglementairement explicite.

La nomenclature des ICPE recouvre un grand nombre d'activités diverses et variées dont certaines peuvent ne pas être facteurs de risque pour l'environnement.

Sont considérées comme ICPE des entreprises dont les activités relèvent par exemple de la fabrication du verre, du traitement et de la transformation du lait, de la fabrication de produits pharmaceutiques, ... Il n'apparaît donc pas opportun d'interdire explicitement les ICPE dans une zone ayant pour vocation d'accueillir des activités économiques.

Sur le territoire de la Métropole et en particulier sur le site de Carrefour-en-Touraine, la volonté est d'accueillir des entreprises dont les activités correspondent aux filières stratégiques portées par Tours Métropole Val de Loire.

**\* Sur certaines dispositions du règlement d'urbanisme :**

(2 et a) - A l'article 11 du règlement, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'ont justement pas d'autres règles d'aspect extérieur que d'être en cohérence avec le site dans lequel elles s'inscrivent et de respecter le terrain sur lequel elles sont édifiées.

Pour ce qui est de la qualité architecturale, il est d'usage de considérer qu'un équipement répond à des impératifs différents d'une construction à usage d'habitation ou même d'activités notamment par leur fonction de signal.

(3 et c - d)) - L'entretien des haies, de la mare et de sa végétation d'accompagnement est demandé dans l'OAP. Des modalités plus précises ne sont pas de l'ordre du dossier de PLU mais elles devront être traitées dans le cadre du futur permis d'aménager.

Le service instructeur sera vigilant dans le cadre de l'instruction du futur permis d'aménager à ce que les constructions ne viennent pas menacer les haies existantes à préserver comme mentionné dans l'OAP.

(4) - Il est proposé d'ajouter à l'article 11, que les clôtures soient à claire-voie de manière à laisser passer la petite faune, doublées de haies vives.

(5) - Cette règle ne concernera que les arbres qui seront plantés car il n'y a pas d'arbre sur les terrains qui seront commercialisés. Les seuls arbres à protéger sont localisés dans les haies protégées par l'OAP. Il est proposé de mentionner la nécessité de protéger ces arbres en complément dans l'OAP, à l'exception des peupliers qui ne font pas partie des espèces endémiques.

(6) - Les modalités d'entretien ne sont pas du ressort du PLU.

(7 et b - e) - D'une manière générale, l'ensemble du projet nécessitera un dossier de Déclaration Loi sur l'Eau, qui sera instruit par le service de police de l'eau de la DDT 37. Il devra donc respecter le règlement métropolitain d'eaux pluviales (disponible sur le site de TMVL), qui reprend les prescriptions du SDAGE Loire Bretagne applicable à tous les documents d'urbanisme du territoire. Selon les capacités d'infiltration des sols, des objectifs en matière d'imperméabilisation des parkings de véhicules légers pourront être affichés dans le permis d'aménager. Le principe des noues est volontairement exprimé dans l'OAP comme un des aménagements de la première tranche à reprendre car il s'instruit via l'OAP en termes de compatibilité (plutôt que dans le règlement) pour permettre une adaptabilité aux situations spécifiques.

Pour rappel, les grands principes sont de favoriser au maximum l'infiltration des eaux pluviales au plus près du point d'arrivée des eaux météoriques et en fonction de la capacité du sol. Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante et si le réseau hydrographique ou public des eaux pluviales le permet, une surverse régulée au maximum à 3l/s/ha peut être autorisée, sinon le volume nécessaire de rétention complémentaire devra être mise en œuvre sur le site. Ceci est valable à la fois sur les futures parcelles privées à bâtir que sur les aménagements du futur domaine public du projet.

(8 et a) - Les dispositions sur les conditions de stockage relèveront de la procédure de l'examen au cas par cas (décision de la Mission régionale de l'autorité environnementale MRAe) lors de l'instruction du permis de construire. Par ailleurs, le stockage extérieur est réglementé par le règlement du service public des eaux pluviales.

Le porteur de projet indique également :

- que les toitures végétalisées sont encouragées mais pour tous leurs aspects et pas seulement pour le confort thermique,
- que la gestion des éclairages extérieurs n'est pas du ressort du PLU,

- que la zone d'activités de « Carrefour en Touraine » bénéficie de sa desserte par la RD 751. Cependant, elle s'inscrit dans le réseau des cheminements doux projeté par la commune.

**L'intégralité de la réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire à ces deux observations peut être consultée à l'annexe 2 du présent rapport**

### **Avis du commissaire enquêteur**

\* Sur la nature des entreprises susceptibles d'être accueillies sur le site, les contraintes d'aménagement imposées par l'OAP (accès unique par l'entrée de la tranche 1, découpage des parcelles en partie conditionné par les dispositions relatives à la protection des haies et de la mare) semblent effectivement limiter les possibilités d'implantation de grosses structures (entrepôts) consommatrices d'espaces. Pour ce qui concerne la présence d'ICPE sur le site, la réponse du porteur de projet n'exclue aucunes possibilités dans la mesure où celles-ci correspondent aux filières d'activités stratégiques portées par Tours Métropole Val de Loire.

**La configuration spécifique du site pourrait cependant justifier l'exclusion d'entreprises relevant d'un classement SEVESO, mentionnée au règlement d'urbanisme de la zone 1AUY (caractère de la zone). Cette mention pourrait être de nature à rassurer la population.**

\* l'exonération, applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de certaines dispositions du règlement d'urbanisme, semble justifiée au regard du caractère très spécifique de certains de ces équipements. Cependant, l'impact de ces dispositions sur le centre technique métropolitain, s'il devait effectivement voir le jour sur le site, doit être correctement évalué. Leur mise en œuvre ne devant pas contribuer à nuire à une insertion de qualité dans l'environnement de la zone d'activité.

**Les modalités d'insertion du Centre Technique Métropolitain sur le site (si sa réalisation est confirmée) devront s'inscrire dans les objectifs définis par l'OAP et l'autorisation d'aménagement. Elles seront décrites dans le permis de construire susceptible de faire l'objet de recours de la part de tiers.**

\* Les remarques relatives à l'entretien futur des secteurs naturels à protéger (haies – mares) ne relèvent pas de la procédure en cours. Certains de ces espaces pourront être intégrés aux parcelles cédées aux entreprises, à charge pour elles d'en assurer l'entretien dans le strict respect des conditions de préservation fixées par l'OAP. D'autres pourront être maintenus dans les espaces communs. Le transfert des espaces communs à la commune de Ballan-Miré, comme semble le suggérer le pétitionnaire, ne pourra cependant en aucun cas intervenir, la compétence gestion des zones d'activités étant de fait dévolue à la Métropole de par la loi (répartition des compétences exercées par les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunales – EPCI).

\* Pour ce qui concerne la partie relative à la création de haies, la proposition de rédaction de l'article 11 de la zone 1AUY est strictement identique à celle retenue pour la zone UY (1<sup>ère</sup> tranche de « Carrefour en Touraine ». Le constat de l'existant, après plusieurs années, justifie que des précisions soient apportées sur la nature des végétaux afin que ceux-ci contribuent au respect effectif des dispositions prévues à l'OAP.

**La haie bocagère se caractérise par la diversité floristique des végétaux qui la compose. En conséquence, je recommande l'inscription au règlement d'urbanisme, à l'article 11, de la mention « - une haie vive constituée de végétaux représentatifs du bocage (frênes, sorbiers, chèvrefeuilles, genêts, etc...) et de compléter le cas échéant, la liste des végétaux jointe en annexe du PLU mentionnée à l'article 13.**

Par contre, l'emprise au sol des constructions (50 % de la superficie du terrain), définie à l'article 9, semble être de nature à garantir les conditions d'entretien et de pérennité des haies à créer implantées sur les limites séparatives.

\* L'article 13, qui régit les modalités de réalisation des espaces libres comprend de nombreuses références à la nécessité d'intégrer tout projet à l'environnement de la zone et notamment à la préservation des plantations existantes ou à venir, ne demande pas de complément.

\* Pour mémoire, la procédure d'élaboration du PLUi, engagée le 28 février 2022 par Tours Métropole Val de Loire va demander un nouvel examen des dispositions du règlement d'urbanisme. C'est dans le cadre de cette procédure à venir que des dispositions complémentaires visant à renforcer les conditions d'insertion des projets adaptées aux contraintes environnementales seront redéfinies. Ce sera le cas notamment de l'impact des pollutions lumineuses. En effet, si comme l'indique le porteur de projet, la gestion des éclairages extérieurs n'est pas du ressort du PLU, l'impact des sources lumineuses sur la faune nocturne devra faire l'objet d'une réelle évaluation afin de déterminer, dans ce domaine comme dans d'autres, des règles communes applicables sur l'ensemble de la Métropole.

### **3-1c : demande d'informations sur la nature du projet,**

**Monsieur Eric LIERE**

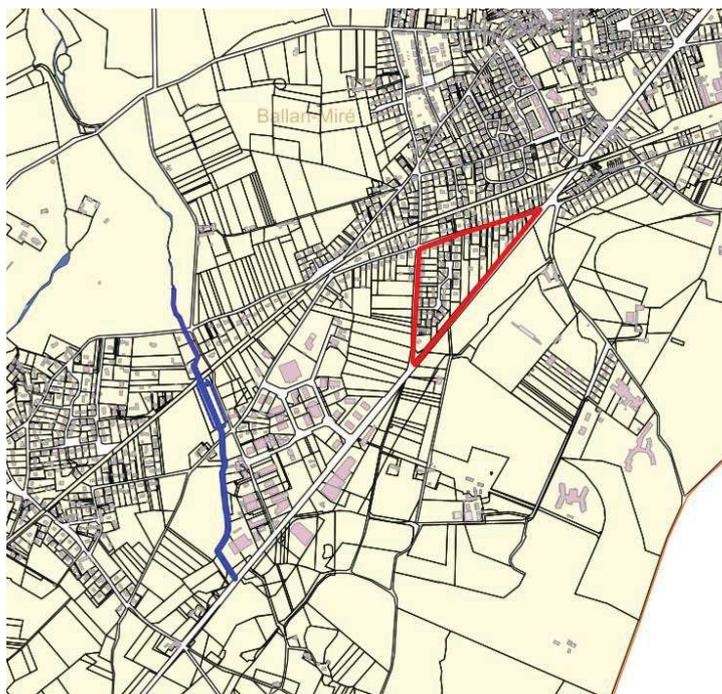
*(entretien avec le commissaire enquêteur – permanence du 14 novembre 2022 – registre commune de Ballan-Miré/page 9)*

Demande d'information sur les conséquences éventuelles du projet sur le secteur de la Mignonnière

#### **Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 28 novembre 2022)**

Le secteur de « la Mignonnière » se situe au nord de la ZAE de Carrefour en Touraine et de la RD751. Il n'y a aucune interaction entre le ZAE Carrefour en Touraine et ce quartier, si ce n'est d'un point de vue de la circulation (liaisons douces et circulation motorisée) en l'absence d'échangeurs routiers (non programmés à ce jour) desservant « Carrefour en Touraine » sur la RD 751.

D'un point de vue hydraulique (cf. croquis ci-dessous), les aménagements sur Carrefour en Touraine n'auront aucune incidence sur le quartier de la Mignonnière. Les eaux pluviales de la ZAE s'écoulent selon une pente Sud / Nord, en direction de l'impasse de Miré, par un fossé longeant l'impasse de la Touche (fil d'eau schématisé en bleu sur le croquis). Ces écoulements sont écrêtés par un grand bassin situé à l'Ouest de la zone de la Chataigneraiie.



### **Avis du commissaire enquêteur**

Sans objet,

Le projet de modification n°7 n'ayant aucune conséquence directe sur les règles d'urbanisme applicables au secteur de la Mignonnière.

### **3-1d : impact du projet sur les politiques de protection de l'environnement,**

**Monsieur Sébastien PAPILLAULT**

*(courrier remis au commissaire enquêteur – permanence du 14 novembre 2022 – registre commune de Ballan-Miré/pages 9 à 11)*

Le pétitionnaire exprime, au travers de la globalité de son observation, son opposition au projet porté par la révision n°7 du PLU dans la mesure où celui-ci au travers de la création d'une nouvelle zone à urbaniser de 12 hectares en vue notamment de délocaliser des services techniques de Tours Métropole n'est pas justifié compte tenu de son impact prévisible sur l'environnement.

Son argumentation repose sur les constats suivants :

- besoin pour la réalisation du nouvel aménagement de matériaux (ciment, métaux, enrobés, etc...) dont la fabrication contribue à l'élévation du niveau d'émission de CO<sup>2</sup>,
- problématique de l'artificialisation des terres et de la déforestation et des conséquences sur le réchauffement climatique et le cycle de l'eau,
- le lien entre le projet et l'augmentation de la population dont les conséquences sur la gestion des ressources met en péril les équilibres de la planète (rapport entre démographie et ressources naturelles),
- le projet s'inscrit dans un processus global de réchauffement climatique qui induit des conséquences pour la planète notamment la baisse des rendements agricoles, l'atteinte aux écosystèmes, les vagues de chaleur, l'affaiblissement du vortex polaire, la hausse du niveau des océans, etc...,
- le projet contribue au renforcement du stress hydrique sur les écosystèmes et les zones humides.

En rappelant que tout nouveau projet d'artificialisation des sols a un impact direct sur le niveau de pluviométrie (réduction des écarts entre la température au sol et celle de l'atmosphère), le pétitionnaire considère que le projet porté par Tours Métropole aggrave tous les phénomènes néfastes existants.

### **Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 28 novembre 2022)**

*La Métropole et la commune de Ballan-Miré sont particulièrement attentives à la conciliation de la préservation de l'environnement en particulier dans un contexte de dérèglement climatique et à la sobriété en matière de développement des activités humaines sur le territoire.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le pétitionnaire soulève plusieurs questions dont la pertinence ne saurait être remise en cause dans le contexte d'évolution des facteurs liés à l'environnement (réchauffement climatique, sécheresse et protection de la ressource en eau, pollution de l'atmosphère par les émissions de CO<sup>2</sup>, artificialisation des sols, etc...).

Il est incontestable que tout nouveau projet d'ouverture à l'urbanisation contribue à dégrader l'environnement naturel et cela quelle que soit la nature de ce projet. L'ouverture à l'urbanisation de la seconde tranche de la zone « Carrefour en Touraine » n'échappe pas à ce constat qui devrait mobiliser à l'échelle de la planète.

Il convient cependant de ramener l'impact de ce projet à l'échelle locale et de replacer les conditions de sa mise en œuvre, d'une part, à l'échelle de la Commune de Ballan-Miré, d'autre part, à celle de l'ensemble du territoire de la Métropole en pesant l'ensemble des facteurs engagés.

A l'échelle de la commune, l'emprise des surfaces aménagées reste limitée. La zone 1AUY, qui sera à terme aménagée, est identifiée au tableau des surfaces du PLU pour 14 ha, soit sur la base des données du même tableau une augmentation des zones urbanisées évaluées à un peu moins de 3 %. Ce projet comprend des mesures de protection du site naturel dont certaines dispositions devraient être renforcées pour protéger l'existant, mais surtout pour rétablir certaines fonctionnalités écologiques détruites au fil du temps par les aménagements successifs de grosses infrastructures notamment la construction de la RD 751 qui semble être à l'origine de l'assèchement chronique de la mare identifiée sur le site.

La zone va se développer dans la continuité de la première tranche, à l'écart des zones d'habitat importantes. Elle bénéficie d'accès existants qui certes seront à terme complétés mais qui ne demandent pas dans l'immédiat de travaux importants. L'accès prévu par la RD 8 n'est pas de nature à perturber le schéma de circulation auquel la population de Ballan-Miré est habituée.

A l'échelle du territoire de Tours Métropole Val de Loire, cette extension de la zone d'activités a été à l'origine associée au projet de création d'un centre technique permettant de renforcer la présence des services de la Métropole dans le secteur Ouest de ce territoire. Les conditions de la mise en œuvre de ce projet nécessitent aujourd'hui une nouvelle évaluation pour le cas échéant, confirmer, soit la réalisation, soit l'abandon de celui-ci. Le dossier soumis à l'enquête publique ne comporte aucun élément permettant de déterminer si le centre technique sera un jour construit sur ce site.

Par contre, les données transmises par le porteur de projet mettent en évidence le fait que la Métropole manque de terrains permettant d'accueillir de nouvelles entreprises. L'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle tranche de « Carrefour en Touraine » offre dans ce domaine une opportunité dont l'impact en termes d'infrastructures nouvelles reste limité, tout en contribuant au rééquilibrage effectif d'activités économiques sur le territoire de la Métropole.

Ces constats n'effacent pas pour autant les problématiques environnementales soulevées par l'observation. Mais celles-ci ne peuvent raisonnablement trouver de solutions durables à la seule échelle de la zone concernée par la modification du PLU. Les aménagements à venir sur « Carrefour en Touraine », par leur qualité, doivent s'inscrire dans un processus plus global qui doit se décliner au niveau des politiques nationales pour ce qui est de la définition des grands principes et dans les politiques d'aménagement territorial mises en place à l'échelle des différentes collectivités concernées (Région et Métropole). A cet effet, Tours Métropole Val de Loire a, par délibération du 28 février 2022, décidé de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) couvrant le territoire des 22 communes de l'agglomération. Cette procédure, régie par le Code de l'Urbanisme, prévoit une phase d'évaluation très importante des effets sur l'environnement (paysages, biodiversité, climat, etc...) des nouvelles phases du développement du territoire.

C'est à l'issue de cette procédure que de nouvelles dispositions, appliquées à l'échelle de la Métropole seront arrêtées, notamment les dispositions concernant la limitation de l'artificialisation des sols fixées par la loi « Climat Résilience » du 22 août 2021.

L'élaboration du PLUi repose sur la concertation avec les différents acteurs concernés. La population doit être un acteur essentiel dans cette élaboration. C'est dans ce cadre que le pétitionnaire est invité à renouveler son observation. Par contre, le commissaire enquêteur ne peut que regretter que des propos excessifs visant à qualifier l'action des élus locaux soient associés par le pétitionnaire à son intervention. Ces « débordements » nuisent à une perception positive des arguments pourtant de qualité développés par l'observation. L'enquête publique doit rester un lieu d'échange serein et respectueux vis-à-vis de chacun des acteurs concernés.

### **3-1e : Contribution de la SEPANT – Association d'Etudes de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine**

**Madame Anne TINCHANT**

*(message internet – registre Tours-Métropole/page 4)*

L'observation concerne d'une part le maintien de la biodiversité existante et des corridors et l'adaptation au dérèglement climatique.

Le maintien de la biodiversité existante et des corridors écologiques passe par :

(1) - la préservation et le renforcement des mares et fossés en eau en restaurant au maximum les zones où l'eau peut s'accumuler favorisant ainsi la biodiversité animale et végétale. Au niveau de l'OAP, le périmètre de la mare identifiée comme existante semble trop restreint et mériterait un

élargissement significatif (entre 10 et 20 mètres autour du site repéré dans les documents). La protection de cette partie du site doit être renforcée (élagage et mise en connexion avec d'autres mares) pour favoriser l'hivernage des espèces associées dont certaines sont protégées,  
(2) - un maillage des fossés en amont pour si possible alimenter la mare. L'entretien de ces ouvrages qui constituent les corridors de circulation des espèces des zones humides ne doit pas être « agressif ».

(3) - la zone de protection de la haie centrale (au départ de la Mare vers la zone mitoyenne d'EBC) doit être la plus large possible. Cette emprise, qui doit être élargie, constitue le corridor de la faune terrestre. Pour être efficace et pérenne, elle doit être identifiée dans le cadre du projet initial (renforcement par rapport au schéma initial de l'OAP). La problématique de la gestion de l'entretien dans le temps est également soulevée.

(4) - L'adaptation au dérèglement climatique demande une application anticipée de la loi de 2021 (loi climat résilience) dans le règlement d'urbanisme (taux de couverture en panneaux solaires d'au moins 30 % sur les bâtiments de plus de 500 m<sup>2</sup> au sol – construction d'ombrières sur les parkings).

### **Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 28 novembre 2022)**

(1) - La représentation de la mare va être légèrement adaptée. Cependant, une OAP est un schéma qui s'instruit en termes de compatibilité et non de conformité.

(2) - Le fossé qui aboutit à la mare va être mentionné dans l'OAP comme un élément à protéger également. Toutefois, la manière de l'entretenir n'est pas du ressort du PLU.

(3) - La haie centrale est protégée par l'OAP, sa gestion de son entretien ne sont pas du ressort du PLU.

(4) – Le projet de loi relatif à l'accélération de la production d'énergies renouvelables est actuellement en cours de discussion au parlement (passage au Sénat dernièrement). Les modalités d'application ne sont pas stabilisées. Cette obligation s'appliquera quoi que dise le PLU. Il est donc hasardeux de vouloir l'anticiper ce qui risquerait de créer un conflit de règles une fois la loi adoptée.

**L'intégralité de la réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire à cette observation  
peut être consultée à l'annexe 2 du présent rapport**

### **Avis du commissaire enquêteur**

\* Le commissaire enquêteur donne acte au porteur de projet de l'adaptation de la représentation de la mare dans l'OAP étant entendu que cette adaptation ne sera cohérente que si le plan d'aménagement de la zone apporte des solutions pérennes assurant l'alimentation de la zone humide.

Si la notion de compatibilité avec la réalité du site se doit d'être prise en compte par une OAP, celle-ci doit avant tout exprimer de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la collectivité territoriale en termes d'aménagement.

**La valorisation effective de la mare dans son rôle de réservoir de biodiversité est un marqueur significatif de la stratégie menée par Tours Métropole Val de Loire visant à favoriser l'insertion de « Carrefour en Touraine » dans son environnement naturel.**

\* L'anticipation de règles répondant à des objectifs fixés par la loi du 22 août 2021, dont les modalités d'application restent en cours de discussion, ne paraît pas opportune à la seule échelle du projet d'ouverture à l'urbanisation de la tranche 2 de « Carrefour en Touraine ». Pour être cohérentes, ces règles doivent être applicables de façon uniforme sur l'ensemble des zones d'activités gérées par la Métropole et ainsi ne pas contribuer à nuire à des projets d'implantation pénalisés par des règles spécifiques applicables à « Carrefour en Touraine ». C'est dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi engagée en début d'année que ces règles devront être établies.

Cependant, dans l'immédiat, aucune disposition du règlement d'urbanisme ne fait opposition à l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture pour un bâtiment.

\* Pour ce qui concerne l'aménagement des parkings, l'alternative entre la plantation d'arbres de haute tige ou la création d'ombrières pourrait être introduite à l'article 13 du règlement d'urbanisme applicable à la zone 1AUY.

### III-2 Analyse d'une contribution ne relevant pas de la procédure de modification du plan local d'urbanisme

#### 3-2a demandes de déclassement de la AX 66 espace boisé classé, Monsieur Vincent LAISNE

(courrier reçu en mairie de Ballan-Miré le 20 octobre 2022 – registre commune de Ballan-Miré/page 2)

La demande d'ouverture à l'urbanisation de l'intégralité de la parcelle, identifiées au PLU opposable aux tiers, comme étant protégée au titre des espaces boisés classés concerne la parcelle cadastrée AX 66, Impasse de la Touche, propriété de Monsieur Vincent LAISNE,

#### Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 28 novembre 2022)

Cette demande ne peut être traitée dans le cadre de la modification n°7 du PLU dont ce n'est ni l'objet ni le périmètre.

#### Avis du commissaire enquêteur

Sans objet, la parcelle AX 66 n'étant pas située dans le périmètre de la zone concernée par la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme.

Pour mémoire, après avoir recueilli l'avis préalable de Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), le déclassement d'un espace boisé classé relève d'une procédure de révision du document d'urbanisme et non d'une procédure de modification (article L 153-31 du Code de l'Urbanisme).

Cependant, le pétitionnaire est informé que la Métropole a, par délibération du 22 février 2022, engagé une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), procédure dans laquelle sa demande pourra être instruite, sous réserve qu'elle soit renouvelée dans le cadre des différentes étapes de concertations à venir.

### III-3 Questions complémentaires posées par le commissaire enquêteur

#### 3-3a Evolution de l'offre portée par la Métropole en matière d'accueil des entreprises,

Le rapport de présentation fait état des disponibilités foncières sur les différentes zones d'activités économiques gérées par Tours Métropole Val de Loire. Les données, portées par le dossier d'enquête publique, 14,5 hectares d'espaces disponibles, semblent avoir été établies au cours de l'année 2018. Afin d'actualiser ces données dans le rapport d'enquête,

**Je vous serais obligé de bien vouloir actualiser ces données en renseignant pour chaque zone d'activité la commune d'implantation, l'emprise totale de la zone, les emprises disponibles en fonction des évolutions éventuelles survenues depuis.**

De la même manière, le rapport de présentation fait état de deux sites en cours d'aménagement (Les Gaudières et le Pôle Economique N-O).

**Vous voudrez bien m'apporter les informations sur les communes d'implantation, la date d'ouverture aux entreprises (effective ou prévisionnelle) et les emprises (emprise totale et emprise disponible à ce jour).**

#### Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 28 novembre 2022)

#### \* Actualisation des données du rapport de présentation :

Identification du parc d'activités	Commune d'implantation	Emprise totale	Emprise disponible
Le Cassantin	Parçay-Meslay	84 ha	5,4 ha
Bois Ribert	Saint-Cyr-sur-Loire	7 ha	0
Les Deux Croix	Fondettes	8 ha	0
Les Pins	Luynes	19 ha	0,9 ha
La Vrillonnerie Sud	Chambray-lès-Tours	14 ha	0
La Lodièrre	Joué-lès-Tours	69 ha	2 ha
La Ménardièrre	Saint-Cyr-sur-Loire	6 ha	0

**\* Identification des projets en cours :**

→ Les Gaudières (Mettray)

- Projet envisagé : extension du site existant
- Avancement : études préalables en cours
- Surface d'extension **prévisionnelle** : 4 ha
- Calendrier : à ce jour, il n'est pas possible d'indiquer une date prévisionnelle d'ouverture aux entreprises, car la faisabilité de l'opération n'est pas encore validée (études en cours).

→ Pôle Economique Nord Ouest (Fondettes)

- Projet envisagé : extension du site existant (La Haute Limougière)
- Avancement : études préalables en cours
- Surface d'extension **prévisionnelle** : 13 ha
- Calendrier :
  - Une première tranche de 5 ha pourrait être livrée en 2024 (permis d'aménager à déposer et viabilisation des terrains à réaliser).
  - Pour le reste de l'emprise, il n'est pas possible d'indiquer une date prévisionnelle d'ouverture aux entreprises, car la faisabilité de l'opération n'est pas encore validée (études en cours), et la maîtrise foncière n'est que très partielle.

→ Le Cassantin (Parçay-Meslay)

- Projet envisagé : extension du site existant
- Avancement : études préalables en cours (projet porté par un promoteur privé)
- Surface d'extension **prévisionnelle** : 30 ha
- Calendrier : à ce jour, il n'est pas possible d'indiquer une date prévisionnelle d'ouverture aux entreprises, car la faisabilité de l'opération n'est pas encore validée (études en cours).

**Avis du commissaire enquêteur**

Les données communiquées permettent d'identifier des emprises disponibles de 8,8 hectares sur les zones d'activités gérées par la Métropole emprises auxquelles on peut rajouter une extension de 5 ha susceptible d'être livrée en 2024 (Pôle Economique Nord-Ouest à Fondettes). Soit à brève échéance, une emprise nouvelle disponible dans les zones d'activités économiques évaluée à 13,8 hectares (emprises équivalentes à celle de la tranche 2 de « Carrefour en Touraine »). Les autres projets, dont la faisabilité reste en cours d'instruction, devraient permettre l'ouverture de 42 hectares supplémentaires si ceux-ci sont effectivement finalisés.

Les emprises disponibles pour répondre immédiatement à une demande d'implantation sur le territoire métropolitain sont à ce jour réduites à 8,8 hectares. L'hypothèse, où l'implantation du centre technique sur le site de « Carrefour en Touraine » ne trouverait pas de concrétisation n'est pas de nature à remettre en cause l'ouverture à l'urbanisation de la tranche 2. Cette ouverture permettra d'apporter une réponse à court terme et contribuera ainsi à la création de nouvelles activités sur la partie Ouest de l'agglomération.

**L'extension de la zone d'activités « Carrefour en Touraine », initialement associée au projet de création d'un centre technique, s'inscrit dans la politique d'accueil de nouvelles activités économiques portée par Tours Métropole Val de Loire et contribue à apporter une réponse à moyen terme en l'attente de projets de création de nouvelles zones.**

**3-3b Emprise globale de la zone d'activités « Carrefour en Touraine »,**

Si l'on s'en tient au tableau des surfaces figurant au dossier de la modification complété par celui du PLU initial, l'emprise globale de la zone d'activités économiques « Carrefour en Touraine » est aujourd'hui matérialisée sur la Commune de Ballan-Miré de la manière suivante :

Tranche 1 (zone UY) dont l'aménagement est terminé : 19,7 ha

Tranche 2 (zone 1AUY) objet de la présente procédure de modification : 14 ha

Tranche 3 (zone AUY) partie du site constituant la réserve foncière pour extension future : 116,5 ha

Soit une emprise globale identifiée pour une surface de 150,2 ha

Hors, le rapport de présentation de la modification n°7 indique page 4 : « Dans son extension complète, Carrefour en Touraine occupera l'espace de près de 300 ha compris entre l'autoroute A 85, la RD 751 et la RD 8 ».

**Quelle est la réalité de cette projection ? Si l'emprise globale à long terme est celle mentionnée par le rapport de présentation, sur quel secteur aujourd'hui non défini au PLU cette extension est-elle prévue ?**

**Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 28 novembre 2022)**

Les 300 hectares annoncés sont une erreur. Il s'agit bien de 150,2 hectares. Ce chiffre sera corrigé.

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur donne acte de la rectification dans les documents de la modification n°7 de l'emprise globale de la zone d'activités « Carrefour en Touraine ».

**3-3c Impact de la servitude T7 zone de dégagement aérodrome,**

La matrice cadastrale de la parcelle D 248, située au centre de l'emprise de la zone d'extension, fait état de l'impact d'une servitude T7 « zone dégagement aérodrome » dont l'existence ne fait l'objet d'aucune mention dans le rapport de présentation.

**Quelle est la nature exacte de cette servitude et son impact éventuel sur le projet d'extension de la zone d'activités « Carrefour en Touraine » ?**

**Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 28 novembre 2022)**

La servitude T7 concerne l'ensemble de la commune.

Les servitudes aéronautiques T7, instituées pour la protection de la circulation aérienne, consistent à interdire la création d'installations qui, en raison de leur hauteur, seraient susceptibles de nuire à la navigation aérienne, et cela en dehors de zones de dégagement. Ces hauteurs étant de 100 m ou 50 m selon que l'on est ou non en agglomération, elle n'a pas d'impact sur le projet. C'est pourquoi elle n'est pas mentionnée.

**Avis du commissaire enquêteur**

Si l'article 10 du règlement d'urbanisme applicable à la zone 1AUJ indique bien une hauteur maximale limitée à 15 m pour tout bâtiment, cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En conséquence, il paraît souhaitable d'en faire mention dans le rapport de présentation.

**3-3d Modalités d'aménagement de la seconde tranche de « Carrefour en Touraine »,**

Sous réserve que le projet de modification du PLU soumis à l'enquête publique soit effectivement validé par la Métropole,

**Quel serait le calendrier susceptible d'être mis en œuvre par la collectivité pour la réalisation de l'aménagement du site et à quelle échéance celui-ci pourrait-il être en capacité d'accueillir de nouvelles entreprises ?**

**Qui sera l'opérateur de cet aménagement (Maîtrise directe par la Métropole ou Délégation de Service Public) ?**

**Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 28 novembre 2022)**

Il est envisagé que la métropole confie cette opération d'extension de Carrefour en Touraine à un aménageur, à travers une convention publique d'aménagement.

Le planning prévisionnel (sous réserves, en fonction des procédures administratives et études préalables) est le suivant :

- Approbation de la modification du PLU : fin février 2023
- Désignation aménageur après consultation: juin 2023
- Etudes préalables, études opérationnelles et montage des dossiers réglementaires : de mi 2023 à fin 2025
- Démarrage des travaux de viabilisation : début 2026
- Démarrage commercialisation : courant 2026

### **Avis du commissaire enquêteur**

Sans objet – Il semblait cependant nécessaire de porter ces informations à la connaissance du public.

### **3-3e Renforcement des conditions de la desserte routière à partir de la RD 751,**

Le dossier fait état de dispositions prises pour assurer l'amélioration de la desserte routière du site « Carrefour en Touraine » à partir de la RD 751. Deux nouveaux accès sont à ce jour prévus au PLU, matérialisés par deux emplacements réservés (ER 18 et ER 19), identifiés de la manière suivante :

Identification	Objet	Bénéficiaire	Emprise
18	Bretelle de sortie RD 751/RD 8	Commune	1 634 m <sup>2</sup>
19	Bretelle d'accès RD 8/RD 751	Département	1 516 m <sup>2</sup>

***A quelle échéance, la réalisation de ces deux ouvrages est-elle envisagée ?***

***La gestion de la voirie relevant désormais de la seule compétence de la Métropole, il me semble souhaitable de modifier le tableau des emplacements réservés en portant comme bénéficiaire exclusif « Tours Métropole Val de Loire » en lieu et place des deux bénéficiaires actuels.***

### **Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 28 novembre 2022)**

*Les échéances de réalisation de ces deux ouvrages ne sont pas connues à ce jour.*

*Le tableau des emplacements réservés sera corrigé par la modification des bénéficiaires (Tours Métropole Val de Loire) des ER 18 et 19.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Bien que mise en avant dans le rapport de présentation comme étant un facteur positif, l'absence de calendrier prévisionnel pour la réalisation de ces deux ouvrages a peu d'impact dans l'immédiat sur l'ouverture de la tranche 2 de « Carrefour en Touraine ». Par contre, si le projet de l'aménagement des emprises restant disponibles (100 hectares) se concrétisait, la réalisation des deux nouvelles bretelles de raccordement à la RD 751 deviendrait indispensable pour ne pas alourdir les nuisances générées par le flux de circulation supplémentaire sur la RD 751c (ancienne route de Chinon).

La modification des bénéficiaires sur le tableau des emplacements réservés est de nature à permettre aux propriétaires fonciers concernés, par les deux emplacements ER 18 et ER 19 qui impactent des propriétés privées, de disposer de l'interlocuteur leur permettant de faire valoir, s'ils le souhaitent, le droit de délaissement.

### **3-3f Connexion du site de « Carrefour en Touraine » au réseau de liaisons douces,**

La connexion au réseau de liaisons douces figure parmi les mesures d'accompagnement visant à favoriser, d'une part, l'intégration du site de Carrefour de Touraine dans le tissu urbain de Ballan Miré, et, d'autre part, à permettre de développer des modes de déplacements alternatifs à la voiture pour les usagers se rendant sur le site.

L'avis (avis simple) émis par la CDPENAF au titre de l'article L 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, s'il est favorable, exprime sous forme d'une réserve la nécessité de « prévoir des dessertes pour les transports en commun, des bornes électriques, et l'irrigation du site par les modes doux ».

Si le schéma d'organisation de l'OAP « Deuxième tranche de carrefour en Touraine » matérialise ces cheminements sur le site, le rapport de présentation apporte peu d'information sur la réalisation des connexions avec les cheminements existants. Seule la problématique liée au franchissement de la RD 8 est évoquée, sans toutefois esquisser de solution sur la résolution de celle-ci.

***Vous voudrez bien à cet effet indiquer les dispositions susceptibles d'être engagées pour permettre d'apporter une réponse à la réserve exprimée par la CDPENAF.***

### **Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 28 novembre 2022)**

*Concernant la desserte de la zone en modes doux, le réseau cyclable structurant identifie un itinéraire (n°4) le long de la RD 751-c. La desserte de Carrefour en Touraine, depuis cet axe structurant, doit être intégrée au réseau d'intérêt local et devra faire l'objet d'études complémentaires spécifiques.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

L'avis est identique à celui exprimé pour la question précédente. La connexion au réseau de déplacements doux doit intervenir dans un délai compatible avec celui d'une éventuelle ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de la zone « Carrefour en Touraine ».

### **3-3g Chemin rural n°72,**

Certains documents cartographiques du rapport de présentation et de l'OAP identifient le chemin d'exploitation dont la présence sur le site est mentionnée au dossier, comme étant un chemin rural (chemin rural n°72).

**Si tel était le cas, quel est le statut de ce chemin au regard du Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées ?**

### **Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 28 novembre 2022)**

*Quel que soit le statut de ce chemin, il sera préservé comme chemin public de circulations douces.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Il paraît souhaitable de confirmer le maintien de l'accessibilité de ce chemin au public en mentionnant cette disposition dans l'OAP au chapitre « Accueillir des entreprises au sein d'un bocage » - quatrième alinéa :

**« Préserver le principe du cheminement existant constitué par le chemin rural n°72 de manière à le faire participer au réseau communal des cheminements doux accessibles au public ... ».**

### **3-3h Présence de la Gratiolle Officinale sur le site,**

Le rapport de présentation du PLU initial adopté en 2012 fait état de la présence sur le site de « Carrefour en Touraine » d'une espèce remarquable et protégée : La Gratiolle Officinale (source : rapport de présentation / 2° partie état initial de l'environnement / page 30). Cette présence a été révélée à l'occasion de l'étude de caractérisation de la trame verte et bleue du SCoT qui identifie deux stations sur le site.

**La présence de cette plante, réputée se développer dans un milieu humide, a-t-elle été identifiée au niveau de la mare devant être conservée incluse dans le périmètre de l'extension de la zone d'activité ?**

**Si tel était le cas, il me paraît souhaitable de mentionner explicitement la présence de cette espèce protégée dans le document OAP au 1<sup>er</sup> alinéa de l'objectif « Accueillir des entreprises au sein d'un bocage ».**

### **Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 28 novembre 2022)**

*Pour ce qui est de la Gratiolle Officinale, le site de la modification n'est pas concerné. Les deux emplacements existants (cercles rouges) sont situés plus au Sud.*

L'intégralité de la réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire à cette question  
peut être consultée à l'annexe 2 du présent rapport

### **Avis du commissaire enquêteur**

Sans objet – le site de l'extension n'est pas concerné par la présence de cette espèce remarquable protégée.

## **IV – AVIS RECUEILLIS AVANT L'ENQUETE PUBLIQUE :**

### **4-a Avis des personnes publiques associées**

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les Personnes Publiques Associées (PPA) font l'objet d'une consultation préalable.

Le dossier du projet de modification est adressé à :

- Madame la Préfète d'Indre-et-Loire,
- Monsieur le Président du Conseil Régional Centre – Val de Loire,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire,
- Monsieur le Président Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire,
- Monsieur le Président Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle,
- Monsieur le Président Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Indre-et-Loire,
- Monsieur le Président Chambre de Commerce et d'Industrie de Touraine,
- Syndicat des Mobilités de Touraine,
- Institut national de l'Origine et de la Qualité (INAO)

La transmission intervient par courrier du 6 décembre 2019.

Les avis, réceptionnés avant l'ouverture de l'enquête et au cours de celle-ci, sont les suivants :

#### **Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat :**

*Dossier transmis le 6 décembre 2019*

*Courrier de réponse du 16 décembre 2019*

Le projet n'appelle aucune remarque de la part de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

#### **Conclusion : Sans objet**

#### **Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité :**

*Dossier transmis le 6 décembre 2019*

*Courrier de réponse du 16 décembre 2019*

La Commune de Ballan-Miré est incluse dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Protégée (AOP) « Sainte Maure de Touraine » et dans les aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Val de Loire », « Rillettes de Tours » et « Bœuf du Maine ».

**Conclusion : l'INAO n'a pas de remarque à formuler à l'encontre du projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur l'OAP et les IGP concernées.**

#### **Avis du Département d'Indre-et-Loire :**

*Dossier transmis le 6 décembre 2019*

*Courrier de réponse du 19 décembre 2019*

**Conclusion : Le Conseil Départemental émet un avis favorable au projet**

#### **Avis des autres Personnes Publiques Associées :**

Les autres personnes publiques associées ou consultées ne s'étant pas prononcées, leur avis est réputé tacitement favorable.

#### **4-b Autres avis**

##### **Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

*Dossier transmis le 6 décembre 2019*

*Examen du dossier lors de la séance du 16 janvier 2020*

*Courrier de notification de l'avis du 4 février 2020*

- considérant que le projet de modification du PLU vise à ouvrir à l'urbanisation une zone AUY d'une superficie de 13,5 hectares,
- considérant que le projet prévoit la mise en place de principes d'aménagement au titre des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- considérant que l'OAP prévoit uniquement la localisation d'accueil de futures entreprises et la préservation d'une mare et d'une haie existantes

##### **Conclusions : La CDPENAF émet un avis favorable (avis simple) au regard de l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime sous réserve de la prise en compte des éléments suivants :**

- implanter des énergies renouvelables sur les nouveaux bâtiments (article L 111-18-1 du code de l'urbanisme),
- veiller à mutualiser les parkings,
- prévoir des dessertes pour les transports en commun, des bornes électriques et l'irrigation du site par les modes doux (piéton, deux-roues).

Fait, à COTEAUX-sur-LOIRE, le 4 décembre 2022

Pierre TONNELLE  
Commissaire Enquêteur

Département d'Indre-et-Loire  
**TOURS METROPOLE – VAL DE LOIRE**  
*Commune de Ballan-Miré*

**ENQUETE PUBLIQUE**

**relative au projet de modification n°7  
du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Ballan-Miré  
présenté par Tours Métropole Val de Loire  
(*modification de droit commun*)**

**I bis – Documents annexes au  
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

- Annexe 1**      **Courrier du 15 novembre 2022**  
**Transmission du procès-verbal des observations**  
*(remis lors de la réunion de travail du 17 novembre 2022)*
- Annexe 2**      **Transmission internet du 28 novembre 2022**  
**Réponse au procès-verbal des observations**

**Pierre TONNELLE**  
**Commissaire Enquêteur**

le 15 novembre 2022

Document annexe n°1

Monsieur le Président  
Tours Métropole-Val de Loire  
60, avenue Marcel Dassault  
37000 TOURS

A l'attention de  
Madame Aurélie THIBAUT  
Direction de l'Aménagement Urbain Pilotage et  
coordination des documents d'urbanisme

Objet : **Enquête publique**  
**« projet de modification n°7 du plan local d'urbanisme de la commune de BALLAN-MIRE »**  
**Communication de la synthèse des observations**

Monsieur le Président,

Suite à la clôture de l'enquête publique relative au projet de modification n°7 du plan local d'urbanisme de la commune de BALLAN-MIRE, procédure pour laquelle j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans, j'ai l'honneur de vous communiquer, conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, la synthèse des observations recueillies au cours de cette enquête qui s'est déroulée du jeudi 13 octobre 2022 – 8 h 30 au lundi 14 novembre 2022 – 17 h 00.

**Participation du public à l'enquête :**

Suivant décompte réalisé à partir des deux registres d'enquête, la participation effective du public est retracée comme suit :

Contributions portées aux registres durant les permanences (dont une ayant donné lieu au dépôt d'un courrier auprès du commissaire enquêteur)	2 personnes
Contributions portées aux registres en dehors des permanences	
Contributions transmises par internet via le site dédié à cet effet	3 associations – 1 personne
Contributions sous forme d'un courrier remis en mairie en dehors des permanences	1 personne

Soit 7 contributions apportées au cours de l'enquête publique.

La participation directe est très limitée, 4 personnes à titre individuel et 3 associations : la Société Herpétologique de Touraine (SHT 37), la SEPANT 37 et Ballan Nature Environnement.

Quatre contributions sont recueillies sur le registre d'enquête mis à disposition du public en mairie de Ballan-Miré. Pour mémoire, trois observations ont été enregistrées sur le registre mis à disposition au siège de Tours Métropole-Val de Loire.

Ces données traduisent la participation effective du public à l'enquête. Ne sont pas comptabilisées, les personnes venues simplement consulter le dossier sans que cette démarche ne donne lieu à la rédaction d'une contribution, ni les personnes ayant consulté le dossier via internet.

Le constat de cette participation citoyenne très faible n'est cependant pas de nature à remettre en cause la validité de la procédure. La nature de l'information, mise en place par vos services et ceux de la commune de Ballan-Miré, permettait la participation effective de la population à l'enquête publique.

#### **Identification de la nature des contributions :**

6 contributions recueillies au cours de l'enquête présentent un lien effectif avec la modification n°7 du plan local d'urbanisme de la commune de Ballan Miré. Ces contributions portent sur les points suivants :

- protection des espèces menacées sur le site de l'extension de « Carrefour en Touraine »,
- demande d'information sur l'impact du projet sur le secteur de la Mignonnière,
- dispositions relatives au règlement d'urbanisme applicable à la zone 1AUY (2 observations),
- propositions relatives à l'aménagement du site pour favoriser la biodiversité
- impact global du projet sur les politiques de protection de l'environnement.

Cette dernière observation exprime une opposition formelle au projet d'extension de la zone d'activité « Carrefour en Touraine ».

La septième contribution qui concerne une demande de déclassement d'un espace boisé classé impacte une parcelle qui n'entre pas dans le périmètre de l'enquête publique.

#### **Synthèse des observations formulées par le public :**

Document annexe n°1

#### ***Protection des espèces menacées (amphibiens),***

S'appuyant sur l'inventaire « amphibiens et reptiles » réalisés en 2020 en liaison avec la SEPANT, le pétitionnaire rappelle qu'à cette occasion la présence de 7 espèces protégées avait été identifiée sur le site défini pour l'extension de la deuxième tranche d'aménagement de la zone d'activités « Carrefour en Touraine ».

Il s'inquiète des conséquences de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur et rappelle quelques anomalies constatées lors de l'aménagement de la première tranche notamment les procédures de drainage des zones humides.

Il demande en conséquence, la prise en compte de divers aménagements dans le cadre de la réalisation de la seconde tranche, notamment :

- la création d'un fossé assez profond le long de la RD 751 afin de former un corridor de déplacement des espèces protégées au-delà de la zone boisée,
- le réaménagement de la mare afin qu'elle retrouve sa fonctionnalité première de zone de protection des espèces en milieux humides,
- l'abandon des procédures de drainage,
- la création de deux nouvelles petites mares en rive du fossé dont il demande la réalisation le long de la RD 751.

Il rappelle, enfin la nécessité de maintenir sur le site une zone « naturelle » de reconquête de la biodiversité.

#### ***Les dispositions du règlement d'urbanisme (2 observations),***

Le projet de règlement d'urbanisme de la nouvelle zone 1AUY ne permet pas d'assurer le respect des objectifs de préservation du caractère « bocager » du site, portés par l'OAP.

L'observation énumère les points du règlement qui semblent insuffisant et dont les conditions de mise en œuvre doivent être précisées :

- exclusion des activités très consommatrices d'espace (logistique) ou ayant un impact grave sur l'environnement (ICPE),
- retrait de la disposition excluant les constructions « nécessaires aux services publics » du respect de l'objectif environnemental (référence au centre technique métropolitain),
- absence de règles relatives à l'entretien des haies, mares, noues, fossés existants ou à restaurer. Sur ce point, le pétitionnaire considère que seul un transfert de propriété à la commune de ces espaces peut garantir à terme leur pérennité,
- aucune disposition ne définit les caractéristiques des clôtures qui doivent pourtant être de nature à permettre la circulation de la petite faune,
- la conservation des arbres existants semble pouvoir être contournée par une règle permettant leur remplacement par des arbres dont le développement à terme serait équivalent,
- absence de disposition sur les conditions d'entretien des espaces privatifs devant être conservés en pleine terre (usage de produits sanitaires),
- absence de contrainte de non-imperméabilisation des places de parking,
- absence de disposition sur les conditions de stockage (produits, matériaux, déchets, etc...).

Le pétitionnaire fait également référence à la zone d'activité existante présentée comme modèle pour l'aménagement de la seconde tranche en indiquant qu'un certain nombre d'erreurs ne doivent pas être reproduites dans l'aménagement de celle-ci : continuité des noues interrompue, évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte au lieu de privilégier l'infiltration dans les sols, présence de plots béton (minéralisation), absence de haies (pollution visuelle).

*La seconde observation qui traduit les mêmes préoccupations identifie avec plus de précision les articles du règlement d'urbanisme concernés.*

Les remarques formulées visent à préserver l'esprit « bocager » du futur aménagement et concernent :

- la suppression de l'exemption quasi-systématique des règles de constructions applicables aux services publics (justification au cas par cas) et la limitation des aires de stockage/logistique,
- l'incitation dans la rédaction de l'article 4 à privilégier l'infiltration naturelle des eaux de pluie (limitation du ruissellement – ouvrages à ciel ouvert),
- d'intégrer les deux haies existantes à préserver à l'espace public pour garantir leur préservation et de les identifier comme « bois linéaires » pour garantir le recul des constructions à 10 mètres (article 6),
- préciser à l'article 11 la notion de ce que doit être une haie vive (espèces bocagères et non des végétaux horticoles comme ceux présents sur la première tranche,
- privilégier les revêtements perméables pour les aires de stationnement (article 12),
- rappeler dans le préambule de l'article 13, l'intérêt d'une gestion différenciée des espaces libres de constructions pour favoriser le développement de la biodiversité. Prendre en compte l'aspect thermique dans le traitement végétal des toitures.

Le pétitionnaire propose également de compléter le règlement notamment sur la gestion des énergies renouvelables (végétalisation des toitures privilégiant les moyens « passifs » pour assurer le confort en été, etc...) et l'impact des éclairages extérieurs sur la faune nocturne. Tout en regrettant l'absence dans le projet d'une réflexion sur la minimisation des transports individuels, il considère que les choix retenus ne doivent pas contrecarrer à terme la réduction de ceux-ci.

Document annexe n°1

### ***Demande d'informations sur la nature du projet,***

Demande d'information sur les conséquences éventuelles du projet sur le secteur de la Mignonnière.

### **Impact du projet sur les politiques de protection de l'environnement,**

La globalité de l'observation exprime une opposition au projet porté par la révision n°7 du PLU dans la mesure où celui-ci, au travers de la création d'une nouvelle zone à urbaniser de 12 hectares en vue notamment de délocaliser des services techniques de Tours Métropole, n'est pas justifié compte tenu de son impact prévisible sur l'environnement.

L'argumentation repose sur les constats suivants :

- besoin pour la réalisation du nouvel aménagement de matériaux (ciment, métaux, enrobés, etc...) dont la fabrication contribue à l'élévation du niveau d'émission de CO<sup>2</sup>,
  - problématique de l'artificialisation des terres et de la déforestation et des conséquences sur le réchauffement climatique et le cycle de l'eau,
  - le lien entre le projet et l'augmentation de la population dont les conséquences sur la gestion des ressources met en péril les équilibres de la planète (rapport entre démographie et ressources naturelles),
  - le projet s'inscrit dans un processus global de réchauffement climatique qui induit des conséquences pour la planète notamment la baisse des rendements agricoles, l'atteinte aux écosystèmes, les vagues de chaleur, l'affaiblissement du vortex polaire, la hausse du niveau des océans, etc...,
  - le projet contribue au renforcement du stress hydrique sur les écosystèmes et les zones humides.
- En rappelant que tout nouveau projet d'artificialisation des sols a un impact direct sur le niveau de pluviométrie (réduction des écarts entre la température au sol et celle de l'atmosphère), le pétitionnaire considère que le projet porté par Tours Métropole aggrave tous les phénomènes néfastes existants.

### **Contribution de la SEPANT – Association d'Etudes de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine**

L'observation concerne d'une part le maintien de la biodiversité existante et des corridors et l'adaptation au dérèglement climatique.

Le maintien de la biodiversité existante et des corridors écologiques passe par :

- la préservation et le renforcement des mares et fossés en eau en restaurant au maximum les zones où l'eau peut s'accumuler favorisant ainsi la biodiversité animale et végétale. Au niveau de l'OAP le périmètre de la mare identifiée comme existante semble trop restreint et mériterait un élargissement significatif (entre 10 et 20 mètres autour du site repéré dans les documents). La protection de cette partie du site doit être renforcée (élagage et mise en connexion avec d'autres mares) pour favoriser l'hivernage des espèces associées dont certaines sont protégées,
- un maillage des fossés en amont pour si possible alimenter la mare. L'entretien doit de ces ouvrages qui constituent les corridors de circulation des espèces des zones humides ne doit pas être « agressif ».
- la zone de protection de la haie centrale (au départ de la Mare vers la zone mitoyenne d'EBC) doit être la plus large possible. Cette emprise qui doit être élargie, constitue le corridor de la faune terrestre. Pour être efficace et pérenne, elle doit être identifiée dans le cadre du projet initial (renforcement par rapport au schéma initial de l'OAP). La problématique de la gestion de l'entretien dans le temps est également soulevée.

L'adaptation au dérèglement climatique demande une anticipation des dispositions de la loi de 2021 qui nécessiterait l'intégration dès à présent de certaines dispositions dans le règlement d'urbanisme (taux de couverture en panneaux solaires d'au moins 30 % sur les bâtiments de plus de 500 m<sup>2</sup> au sol – construction d'ombrières sur les parkings.

### **Demande de déclassement de la AX 66 espace boisé classé,**

La demande d'ouverture à l'urbanisation de l'intégralité de la parcelle, identifiées au PLU opposable aux tiers, comme étant protégée au titre des espaces boisés classés, est identifiée de la manière suivante :

- parcelle cadastrée AX 66, Impasse de la Touche propriété de Monsieur Vincent LAISNE,

Document annexe n°1

**Questions complémentaires posées par le commissaire enquêteur :**

Document annexe n°1

***Présence de la Gratiolle Officinale sur le site,***

Le rapport de présentation du PLU initial adopté en 2012 fait état de la présence sur le site de « Carrefour en Touraine » d'une espèce remarquable et protégée : La Gratiolle Officinale (source : rapport de présentation / 2<sup>e</sup> partie état initial de l'environnement / page 30). Cette présence révélée à l'occasion de l'étude de caractérisation de la trame verte et bleue qui identifie deux stations.

**La présence de cette plante, réputée se développer dans un milieu humide, a-t-elle été identifiée au niveau de la mare devant être conservée incluse dans le périmètre de l'extension de la zone d'activité ?**

**Si tel était le cas, il me paraît souhaitable de la mentionner explicitement la présence de cette espèce protégée dans le document OAP au 1<sup>er</sup> alinéa de l'objectif « Accueillir des entreprises au sein d'un bocage ».**

***Renforcement des conditions de la desserte routière à partir de la RD 751,***

Le dossier fait état de dispositions prises pour assurer l'amélioration de la desserte routière du site « Carrefour en Touraine » à partir de la RD 751. Deux nouveaux accès sont à ce jour prévus au PLU, matérialisés par deux emplacements réservés (ER 18 et ER 19), identifiés de la manière suivante :

Identification	Objet	Bénéficiaire	Emprise
18	Bretelle de sortie RD 751/RD 8	Commune	1 634 m <sup>2</sup>
19	Bretelle d'accès RD 8/RD 751	Département	1 516 m <sup>2</sup>

**A quelle échéance la réalisation de ces deux ouvrages est-elle envisagée ?**

**La gestion de la voirie relevant désormais de la seule compétence de la Métropole, il me semble souhaitable de modifier le tableau des emplacements réservés en portant comme bénéficiaire exclusif « Tours Métropole Val de Loire » en lieu et place des deux bénéficiaires actuels.**

***Modalités d'aménagement de la seconde tranche de « Carrefour en Touraine »,***

Sous réserve que le projet de modification du PLU soumis à l'enquête publique soit effectivement validé par la Métropole,

**Quel serait le calendrier susceptible d'être mis en œuvre par la collectivité pour la réalisation de l'aménagement du site et à quelle échéance celui-ci pourrait-il être en capacité d'accueillir de nouvelles entreprises ?**

**Qui sera l'opérateur de cet aménagement (Maitrise directe par la Métropole ou Délégation de Service Public) ?**

***Connexion du site de « Carrefour en Touraine » au réseau de liaisons douces,***

La connexion au réseau de liaisons douces figure parmi les mesures d'accompagnement visant à favoriser d'une part l'intégration du site de Carrefour de Touraine dans le tissu urbain de Ballan Miré, et, d'autre part, à permettre de développer des modes de déplacements alternatifs à la voiture pour les usagers se rendant sur le site.

L'avis (avis simple) émis par la CDPENAF au titre de l'article L 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, s'il est favorable exprime sous forme d'une réserve la nécessité de « prévoir des dessertes pour les transports en commun, des bornes électriques, et l'irrigation du site par les modes doux ».

Si le schéma d'organisation de l'OAP « Deuxième tranche de carrefour en Touraine » matérialise ces cheminements sur le site, le rapport de présentation apporte peu d'information sur la réalisation des connexions avec les cheminements existants. Seule la problématique liée au franchissement de la RD 8 est évoquée, sans toutefois esquisser de solution sur la résolution de celle-ci.

**Vous voudrez bien à cet effet indiquer les dispositions susceptibles d'être engagées pour permettre d'apporter une réponse à la réserve exprimée par la CDPENAF.**

### **Evolution de l'offre portée par la Métropole en matière d'accueil des entreprises,**

Le rapport de présentation fait état des disponibilités foncières sur les différentes zones d'activités économiques gérées par Tours Métropole Val de Loire. Les données portées par le dossier d'enquête publique, 14,5 hectares d'espaces disponibles, semblent avoir été établies au cours de l'année 2018. Afin d'actualiser ces données dans le rapport d'enquête,

**Je vous serais obligé de bien vouloir compléter le tableau ci-dessous en fonction des évolutions éventuelles survenues depuis.**

Identification du parc d'activités	Commune d'implantation	Emprise totale	Emprise disponible	
Le Cassantin				
Bois Ribert				
Les Deux Croix				
Les Pins				
La Vrillonnerie Sud				
La Lodièrre				
La Ménardièrre				

De la même manière, le rapport de présentation fait état de deux sites en cours d'aménagement (Les Gaudières et le Pôle Economique N-O).

**Vous voudrez bien m'apporter les informations sur les communes d'implantation, la date d'ouverture aux entreprises (effective ou prévisionnelle) et les emprises (emprise totale et emprise disponible à ce jour).**

### **Emprise globale de la zone d'activités « Carrefour en Touraine »,**

Si l'on s'en tient au tableau des surfaces figurant au dossier de la modification complété par celui du PLU initial, l'emprise globale de la zone d'activités économiques « Carrefour en Touraine » est aujourd'hui matérialisée sur la Commune de Ballan-Miré de la manière suivante :

Tranche 1 (zone UY) dont l'aménagement est terminé : 19,7 ha

Tranche 2 (zone 1AUY) objet de la présente procédure de modification : 14 ha

Tranche 3 (zone AUY) partie du site constituant la réserve foncière pour extension future : 116,5 ha

Soit une emprise globale identifiée pour une surface de 150,2 ha

Hors, le rapport de présentation de la modification n°7 indique page 4 : « Dans son extension complète, Carrefour en Touraine occupera l'espace de près de 300 ha compris entre l'autoroute A 85, la RD 751 et la RD 8 ».

**Quelle est la réalité de cette projection ? Si l'emprise globale à long terme est celle mentionnée par le rapport de présentation, sur quel secteur aujourd'hui non défini au PLU cette extension est-elle prévue ?**

### **Impact de la servitude T7 zone de dégagement aérodrome,**

La matrice cadastrale de la parcelle D 248 située au centre de l'emprise de la zone d'extension fait état de l'impact d'une servitude T7 « zone dégagement aérodrome » dont l'existence ne fait l'objet d'aucune mention dans le rapport de présentation.

**Quelle est la nature exacte de cette servitude et son impact éventuel sur le projet d'extension de la zone d'activités « Carrefour en Touraine » ?**

Document annexe n°1

**Chemin rural n°72,**

Certains documents cartographiques du rapport de présentation et de l'OAP identifient le chemin d'exploitation dont la présence sur le site est mentionnée au dossier, comme étant un chemin rural (chemin rural n°72).

**Si tel était le cas, quel est le statut de ce chemin au regard du Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées ?**

Sur chacun de ces points, je vous demande de bien vouloir m'indiquer la position éventuelle de la Métropole, dans un délai de 15 jours.

J'attire votre attention sur le fait que le présent courrier, ainsi que les éléments de réponse que vous voudrez bien me communiquer, seront intégrés au rapport final et par voie de conséquence consultables par le public après remise de l'avis réglementaire.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Pierre TONNELLE

Commissaire Enquêteur

Document annexe n°1



DÉPARTEMENT  
D'INDRE-ET-LOIRE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN  
service planification**

60 avenue Marcel Dassault  
CS30651  
37206 TOURS cedex 3

Tél. : 02.47.80.11.70  
Courriel : [a.thibault@tours-metropole.fr](mailto:a.thibault@tours-metropole.fr)

Dossier suivi par : AT

**Monsieur Pierre TONNELLE**  
Commissaire-enquêteur

Document annexe n°2

TOURS, le 18 novembre 2022

BORDEREAU D'ENVOI	
Nombre de pièce(s)	DÉSIGNATION DES PIÈCES
1 document	Monsieur Tonnelle,  Vous trouverez ci-joint le registre d'enquête publique mis à la disposition du public au siège de la Métropole.  Bonne réception.  Cordialement.  <div style="text-align: right;"> Aurélie THIBAUT Service PLANIFICATION Direction de l'aménagement urbain</div>

**Confirme avoir reçu les documents listés ci-dessus, le**

**Signature**

**Bordereau à retourner daté et signé, au SERVICE PLANIFICATION / DAU - TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE**

## Enquête publique relative au projet de modification n°7 du plan local d'urbanisme de la commune de BALLAN-MIRÉ

### MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PV DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

En noir : les observations relevées par Monsieur le Commissaire Enquêteur, *en bleu italique les réponses de la collectivité.*

#### 1. REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

##### ***Protection des espèces menacées (amphibiens),***

S'appuyant sur l'inventaire « amphibiens et reptiles » réalisés en 2020 en liaison avec la SEPANT, le pétitionnaire rappelle qu'à cette occasion la présence de 7 espèces protégées avait été identifiée sur le site défini pour l'extension de la deuxième tranche d'aménagement de la zone d'activités « Carrefour en Touraine ».

Il s'inquiète des conséquences de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur et rappelle quelques anomalies constatées lors de l'aménagement de la première tranche notamment les procédures de drainage des zones humides.

Il demande en conséquence, la prise en compte de divers aménagements dans le cadre de la réalisation de la seconde tranche, notamment :

- la création d'un fossé assez profond le long de la RD 751 afin de former un corridor de déplacement des espèces protégées au-delà de la zone boisée,

##### **Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*Un fossé existe déjà en rive de la RD751 depuis la voie de sortie de cette RD jusqu'au bois qui ferme la zone 1AUY.*

*Il est donc proposé :*

- *de matérialiser ce fossé sur le plan en page 8 du rapport de présentation ainsi que sur l'illustration de l'OAP*
- *d'ajouter son principe dans l'OAP « 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.*

*Au droit du bois et au-delà dans le prolongement de la RD751 vers le sud-est, nous sommes en dehors du périmètre de la modification n°7 du PLU.*

- le réaménagement de la mare afin qu'elle retrouve sa fonctionnalité première de zone de protection des espèces en milieux humides,

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*L'illustration de l'OAP va déjà dans ce sens en préservant la mare et sa végétation d'accompagnement.*

- l'abandon des procédures de drainage

Document annexe n°2

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*La procédure de drainage ne relève pas du PLU.*

- la création de deux nouvelles petites mares en rive du fossé dont il demande la réalisation le long de la RD 751.

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*De la même façon qu'il est précisé ci-dessous que la demande de prolongement du fossé en rive de la RD751 est en dehors du périmètre de la modification n°7 du PLU, la demande de création de deux mares dans le prolongement du fossé à créer est hors périmètre.*

*Il est rappelé que le principe général de gestion des eaux pluviales est l'infiltration à la parcelle.*

*Il est également précisé que les études environnementales qui seront réalisées dans le cadre du futur permis d'aménager réinterrogeront les problématiques hydrauliques du secteur.*

Il rappelle, enfin la nécessité de maintenir sur le site une zone « naturelle » de reconquête de la biodiversité.

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*Il s'agit de l'aménagement d'une zone d'activités de 14 ha, pour leur majeure partie cultivés, située au sein d'un environnement de bois et de haies. Il s'agit par conséquent plus de s'insérer avec respect dans cet environnement que de reconquête d'espaces urbanisés.*

*Il est proposé de mentionner dans le texte de l'OAP, en introduction de la partie « Accueillir des entreprises au sein d'un bocage », que 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.*

**Les dispositions du règlement d'urbanisme (2 observations),**

Le projet de règlement d'urbanisme de la nouvelle zone 1AUY ne permet pas d'assurer le respect des objectifs de préservation du caractère « bocager » du site, portés par l'OAP.

L'observation énumère les points du règlement qui semblent insuffisant et dont les conditions de mise en œuvre doivent être précisées :

- exclusion des activités très consommatrices d'espace (logistique) ou ayant un impact grave sur l'environnement (ICPE),

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*La configuration du site, avec les haies à préserver ainsi que le principe de desserte par l'accès existant en cœur de site, tel que ces éléments figurent dans l'illustration de l'OAP, ne permet pas d'accueillir des « activités trop consommatrices d'espace ».*

*Par ailleurs, cette terminologie n'est pas réglementairement explicite.*

*La nomenclature des ICPE recouvre un grand nombre d'activités diverses et variées et peuvent ne pas être facteurs de risque pour l'environnement.*

*Par ailleurs, sont considérées comme ICPE des entreprises dont les activités relèvent par exemple de la fabrication du verre, du traitement et de la transformation du lait, de la fabrication de produits pharmaceutiques, ...*

*Il n'apparaît donc pas opportun d'interdire explicitement les ICPE dans une zone ayant pour vocation d'accueillir des activités économiques.*

*Sur le territoire de la Métropole et en particulier sur le site de Carrefour-en-Touraine, la volonté est d'accueillir des entreprises dont les activités correspondent aux filières stratégiques portées par Tours Métropole Val de Loire.*

- retrait de la disposition excluant les constructions « nécessaires aux services publics » du respect de l'objectif environnemental (référence au centre technique métropolitain),

Document annexe n°2

#### Réponse de la maîtrise d'ouvrage

*A l'article 11 du règlement, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'ont justement pas d'autres règles d'aspect extérieur que d'être en cohérence avec le site dans lequel elles s'inscrivent et de respecter le terrain sur lequel elles sont édifiées.*

*Pour ce qui est de la qualité architecturale, il est d'usage de considérer qu'un équipement répond à des impératifs différents d'une construction à usage d'habitation ou même d'activités notamment par leur fonction de signal.*

- absence de règles relatives à l'entretien des haies, mares, noues, fossés existants ou à restaurer. Sur ce point, le pétitionnaire considère que seul un transfert de propriété à la commune de ces espaces peut garantir à terme leur pérennité,

#### Réponse de la maîtrise d'ouvrage

*L'entretien des haies, de la mare et de sa végétation d'accompagnement est demandé dans l'OAP. Des modalités plus précises ne sont pas de l'ordre du dossier de PLU mais elles devront être traitées dans le cadre du futur permis d'aménager.*

- aucune disposition ne définit les caractéristiques des clôtures qui doivent pourtant être de nature à permettre la circulation de la petite faune,

#### Réponse de la maîtrise d'ouvrage

*Il est proposé d'ajouter à l'article 11, que les clôtures soient à claire-voie de manière à laisser passer la petite faune et doublées de haies vives.*

- la conservation des arbres existants semble pouvoir être contournée par une règle permettant leur remplacement par des arbres dont le développement à terme serait équivalent,

#### Réponse de la maîtrise d'ouvrage

*Cette règle ne concernera que les arbres qui seront plantés car il n'y a pas d'arbre sur les terrains qui seront commercialisés. Les seuls arbres à protéger sont localisés dans les haies qui sont protégées par l'OAP. Il est proposé de mentionner la nécessité de protéger ces arbres en complément dans l'OAP, à l'exception des peupliers qui ne font pas partis des espèces endémiques.*

- absence de disposition sur les conditions d'entretien des espaces privatifs devant être conservés en pleine terre (usage de produits sanitaires),

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*Les modalités d'entretien ne sont pas du ressort du PLU.*

Document annexe n°2

- absence de contrainte de non-imperméabilisation des places de parking,

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*D'une manière générale, l'ensemble du projet nécessitera un dossier de Déclaration Loi sur l'Eau, qui sera instruit par le service de police de l'eau de la DDT 37 et il devra respecter le règlement métropolitain d'eaux pluviales (disponible sur le site de TMVL), qui reprend les prescriptions du SDAGE Loire Bretagne applicable à tous les documents d'urbanisme du territoire. Selon les capacités d'infiltration des sols, des objectifs en matière d'imperméabilisation des parkings de véhicules légers pourront être affichés dans le permis d'aménager.*

*Pour rappel, les grands principes sont de favoriser au maximum l'infiltration des eaux pluviales au plus près du point d'arrivée des eaux météoriques et en fonction de la capacité du sol. Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante et si le réseau hydrographique ou public des eaux pluviales le permet, une surverse régulée au maximum à 3l/s/ha peut être autorisée, sinon le volume nécessaire de rétention complémentaire devra être mise en œuvre sur le site. Ceci est valable à la fois sur les futures parcelles privées à bâtir que sur les aménagements du futur domaine public du projet.*

- absence de disposition sur les conditions de stockage (produits, matériaux, déchets, etc...).

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*Les dispositions sur les conditions de stockage relèveront de la procédure de l'examen au cas par cas (décision de la Mission régionale de l'autorité environnementale MRAe) lors de l'instruction du permis de construire. Par ailleurs, le stockage extérieur est réglementé par le règlement du service public des eaux pluviales.*

Le pétitionnaire fait également référence à la zone d'activité existante présentée comme modèle pour l'aménagement de la seconde tranche en indiquant qu'un certain nombre d'erreurs ne doivent pas être reproduites dans l'aménagement de celle-ci : continuité des noues interrompue, évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte au lieu de privilégier l'infiltration dans les sols, présence de plots béton (minéralisation), absence de haies (pollution visuelle).

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*Voir réponse ci-dessus p.4 sur la politique de la Métropole en matière de gestion des eaux pluviales. L'installation de plots béton ne relève pas du PLU. Concernant les haies, voir réponse ci-dessus p.3.*

*La seconde observation qui traduit les mêmes préoccupations identifie avec plus de précision les articles du règlement d'urbanisme concernés.*

Les remarques formulées visent à préserver l'esprit « bocager » du futur aménagement et concernent :

- la suppression de l'exemption quasi-systématique des règles de constructions applicables aux services publics (justification au cas par cas)

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*Voir réponse p.3 sur les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

et la limitation des aires de stockage/logistique,

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

Voir réponse p.2 et 3 sur la limitation des activités très consommatrices d'espace, et ci-dessus p.4 concernant les dispositions sur les conditions de stockage

- l'incitation dans la rédaction de l'article 4 à privilégier l'infiltration naturelle des eaux de pluie (limitation du ruissellement – ouvrages à ciel ouvert),

Document annexe n°2

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

Le principe des noues est volontairement exprimé dans l'OAP comme un des aménagements de la première tranche à reprendre car il s'instruit via l'OAP en termes de compatibilité (plutôt que dans le règlement) pour permettre une adaptabilité aux situations spécifiques.

- d'intégrer les deux haies existantes à préserver à l'espace public pour garantir leur préservation et de les identifier comme « bois linéaires » pour garantir le recul des constructions à 10 mètres (article 6),

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

L'intégration de la haie dans l'espace public n'est pas du ressort du PLU.

Le service instructeur sera vigilant dans le cadre de l'instruction du futur permis d'aménager à ce que les constructions ne viennent pas menacer les haies existantes à préserver comme mentionné dans l'OAP.

- préciser à l'article 11 la notion de ce que doit être une haie vive (espèces bocagères et non des végétaux horticoles comme ceux présents sur la première tranche,

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

La haie avec la terminologie « bocagère » est définie dans l'OAP.

- privilégier les revêtements perméables pour les aires de stationnement (article 12),

Voir réponse p.4 sur la politique de la Métropole en matière de gestion des eaux pluviales.

- rappeler dans le préambule de l'article 13, l'intérêt d'une gestion différenciée des espaces libres de constructions pour favoriser le développement de la biodiversité.

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

Les modalités d'entretien ne sont pas du ressort du PLU.

- Prendre en compte l'aspect thermique dans le traitement végétal des toitures.

- Le pétitionnaire propose également de compléter le règlement notamment sur la gestion des énergies renouvelables (végétalisation des toitures privilégiant les moyens « passifs » pour assurer le confort en été, etc...)

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

Les toitures végétalisées sont encouragées mais pour tous leurs aspects pas seulement le confort thermique.

- et l'impact des éclairages extérieurs sur la faune nocturne.

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

La gestion des éclairages extérieurs n'est pas du ressort du PLU.

- Tout en regrettant l'absence dans le projet d'une réflexion sur la minimisation des transports individuels, il considère que les choix retenus ne doivent pas contrecarrer à terme la réduction de ceux-ci.

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

La zone d'activités de Carrefour en Touraine bénéficie de sa desserte par la RD751. Cependant elle s'inscrit dans le réseau des cheminements doux projeté sur la commune.

Document annexe n°2

### ***Demande d'informations sur la nature du projet,***

Demande d'information sur les conséquences éventuelles du projet sur le secteur de la Mignonnaière.

### ***Réponse de la maîtrise d'ouvrage***

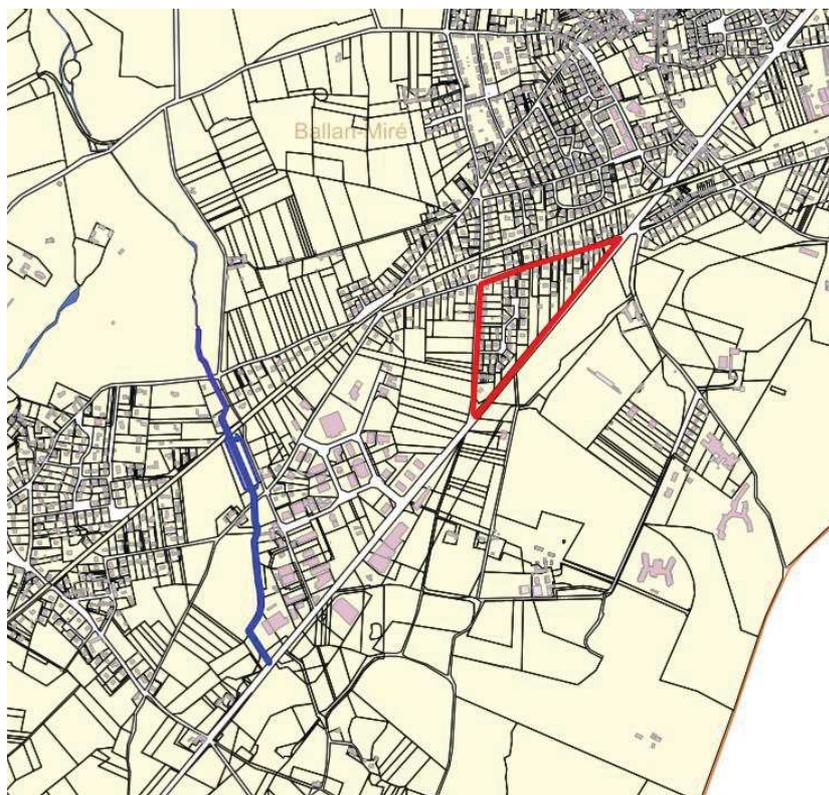
Le secteur de « la Mignonnaière » se situe au nord de la ZAE de Carrefour en Touraine et de la RD751.

Il n'y a aucune interaction entre le ZAE Carrefour en Touraine et ce quartier, si ce n'est d'un point de vue de la circulation (liaisons douces et circulation motorisée) en l'absence d'échangeurs routiers (non programmés à ce jour) desservant Carrefour en Touraine sur la RD 751.

D'un point de vue hydraulique (cf croquis ci-dessous), les aménagements sur Carrefour en Touraine n'auront aucune incidence sur le quartier de la Mignonnaière.

Les eaux pluviales de la ZAE s'écoulent selon une pente Sud / Nord, en direction de l'impasse de Miré, par un fossé longeant l'impasse de la Touche (fil d'eau schématisé en bleu sur le croquis).

Ces écoulements sont écrêtés par un grand bassin situé à l'Ouest de la zone de la Chataigneraie.



### ***Impact du projet sur les politiques de protection de l'environnement,***

La globalité de l'observation exprime une opposition au projet porté par la révision n°7 du PLU dans la mesure où celui-ci, au travers de la création d'une nouvelle zone à urbaniser de 12 hectares en vue notamment de délocaliser des services techniques de Tours Métropole, n'est pas justifié compte tenu de son impact prévisible sur l'environnement.

L'argumentation repose sur les constats suivants :

- besoin pour la réalisation du nouvel aménagement de matériaux (ciment, métaux, enrobés, etc...) dont la fabrication contribue à l'élévation du niveau d'émission de CO<sup>2</sup>,

- problématique de l'artificialisation des terres et de la déforestation et des conséquences sur le réchauffement climatique et le cycle de l'eau,
  - le lien entre le projet et l'augmentation de la population dont les conséquences sur la gestion des ressources met en péril les équilibres de la planète (rapport entre démographie et ressources naturelles),
  - le projet s'inscrit dans un processus global de réchauffement climatique qui induit des conséquences pour la planète notamment la baisse des rendements agricoles, l'atteinte aux écosystèmes, les vagues de chaleur, l'affaiblissement du vortex polaire, la hausse du niveau des océans, etc...,
  - le projet contribue au renforcement du stress hydrique sur les écosystèmes et les zones humides.
- En rappelant que tout nouveau projet d'artificialisation des sols a un impact direct sur le niveau de pluviométrie (réduction des écarts entre la température au sol et celle de l'atmosphère), le pétitionnaire considère que le projet porté par Tours Métropole aggrave tous les phénomènes néfastes existants.

#### Réponse de la maîtrise d'ouvrage

*La Métropole et la commune de Ballan-Miré sont particulièrement attentives à la conciliation de la préservation de l'environnement en particulier dans un contexte de dérèglement climatique et à la sobriété en matière de développement des activités humaines sur le territoire.*

#### **Contribution de la SEPANT – Association d'Etudes de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine**

L'observation concerne d'une part le maintien de la biodiversité existante et des corridors et l'adaptation au dérèglement climatique.

Le maintien de la biodiversité existante et des corridors écologiques passe par :

- la préservation et le renforcement des mares et fossés en eau en restaurant au maximum les zones où l'eau peut s'accumuler favorisant ainsi la biodiversité animale et végétale. Au niveau de l'OAP le périmètre de la mare identifiée comme existante semble trop restreint et mériterait un élargissement significatif (entre 10 et 20 mètres autour du site repéré dans les documents). La protection de cette partie du site doit être renforcée (élagage et mise en connexion avec d'autres mares) pour favoriser l'hivernage des espèces associées dont certaines sont protégées,

Document annexe n°2

#### Réponse de la maîtrise d'ouvrage

*La représentation de la mare va être légèrement adaptée. Cependant, une OAP est un schéma qui s'instruit en termes de compatibilité et non de conformité.*

- un maillage des fossés en amont pour si possible alimenter la mare. L'entretien de ces ouvrages qui constituent les corridors de circulation des espèces des zones humides ne doit pas être « agressif ».

#### Réponse de la maîtrise d'ouvrage

*Le fossé qui aboutit à la mare va être mentionner dans l'OAP comme un élément à protéger également. Toutefois, la manière de l'entretenir n'est pas du ressort du PLU.*

- la zone de protection de la haie centrale (au départ de la Mare vers la zone mitoyenne d'EBC) doit être la plus large possible. Cette emprise qui doit être élargie, constitue le corridor de la faune terrestre. Pour être efficace et pérenne, elle doit être identifiée dans le cadre du projet initial (renforcement par rapport au schéma initial de l'OAP). La problématique de la gestion de l'entretien dans le temps est également soulevée.

#### Réponse de la maîtrise d'ouvrage

*La haie centrale est protégée par l'OAP, sa gestion de son entretien n'est pas du ressort du PLU.*

- L'adaptation au dérèglement climatique demande une anticipation des dispositions de la loi de 2021 qui nécessiterait l'intégration dès à présent de certaines dispositions dans le règlement d'urbanisme (taux de couverture en panneaux solaires d'au moins 30 % sur les bâtiments de plus de 500 m<sup>2</sup> au sol – construction d'ombrières sur les parkings.

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*Le projet de loi relatif à l'accélération de la production d'énergies renouvelables est actuellement en cours de discussion au parlement (passage au Sénat dernièrement). Les modalités d'application ne sont pas stabilisées. Cette obligation s'appliquera quoi que dise le PLU. Il est donc hasardeux de vouloir l'anticiper ce qui risquerait de créer un conflit de règles une fois la loi adoptée.*

***Demande de déclassement de la AX 66 espace boisé classé,***

La demande d'ouverture à l'urbanisation de l'intégralité de la parcelle, identifiées au PLU opposable aux tiers, comme étant protégée au titre des espaces boisés classés, est identifiée de la manière suivante :

- parcelle cadastrée AX 66, Impasse de la Touche propriété de Monsieur Vincent LAISNE,

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*Cette demande ne peut être traitée dans le cadre de la modification n°7 du PLU dont ce n'est ni l'objet ni le périmètre.*

Document annexe n°2

## 2. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Document annexe n°2

### **Présence de la Gratiolle Officinale sur le site,**

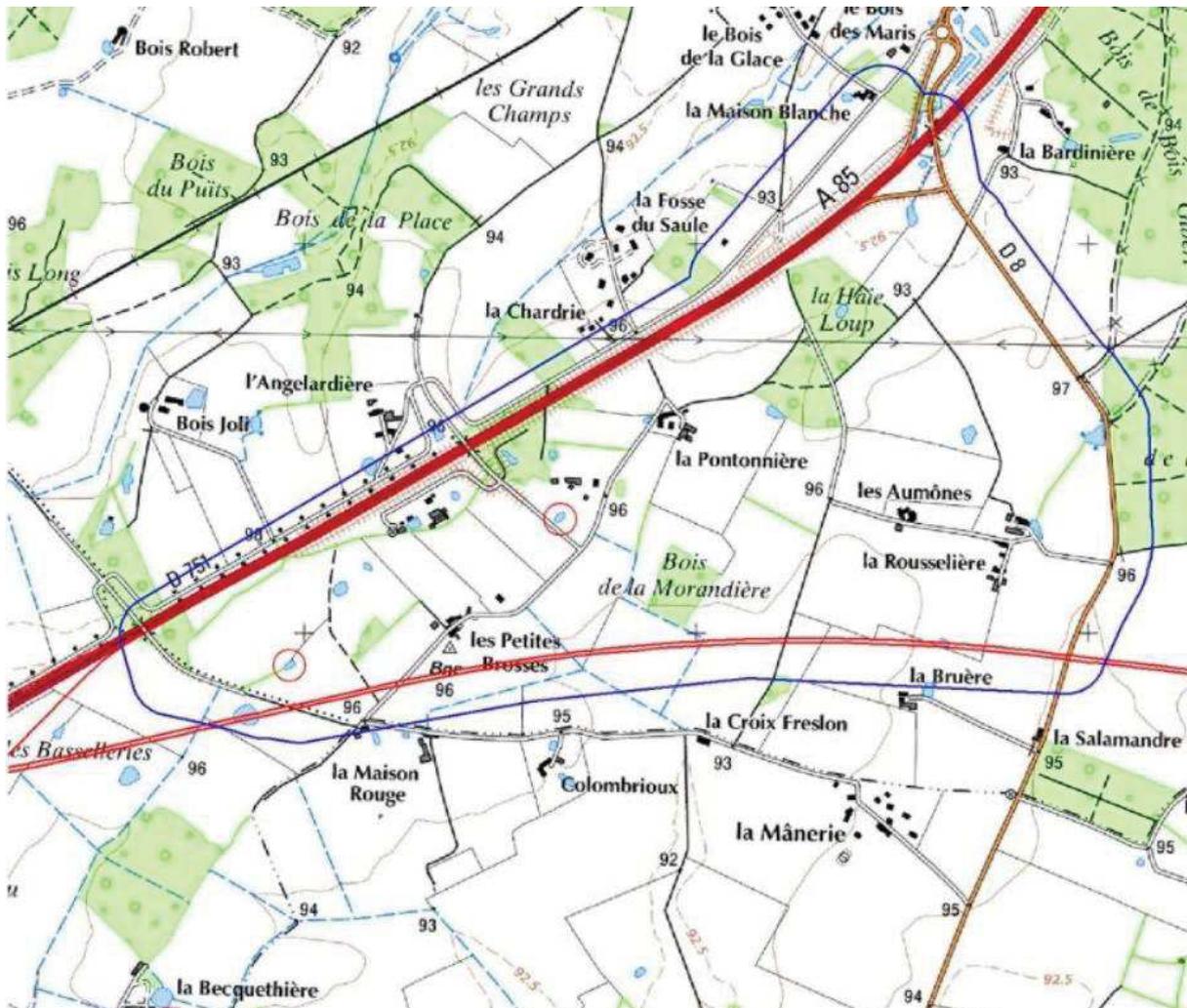
Le rapport de présentation du PLU initial adopté en 2012 fait état de la présence sur le site de « Carrefour en Touraine » d'une espèce remarquable et protégée : La Gratiolle Officinale (source : rapport de présentation / 2<sup>e</sup> partie état initial de l'environnement / page 30). Cette présence révélée à l'occasion de l'étude de caractérisation de la trame verte et bleue qui identifie deux stations.

La présence de cette plante, réputée se développer dans un milieu humide, a-t-elle été identifiée au niveau de la mare devant être conservée incluse dans le périmètre de l'extension de la zone d'activité ?

Si tel était le cas, il me paraît souhaitable de la mentionner explicitement la présence de cette espèce protégée dans le document OAP au 1<sup>er</sup> alinéa de l'objectif « Accueillir des entreprises au sein d'un bocage ».

### Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Pour ce qui est de la Gratiolle Officinale, le site de la modification n'est pas concerné. Les deux emplacements existants (cercles rouges) sont situés plus au Sud.



Carte extraite (p.15) de l'atlas de la trame verte et bleue de l'agglomération de Tours – caractérisation à l'échelle de la commune de Ballan-Miré – Tours Plu(s) / ATU – sept. 2012

### **Renforcement des conditions de la desserte routière à partir de la RD 751,**

Le dossier fait état de dispositions prises pour assurer l'amélioration de la desserte routière du site « Carrefour en Touraine » à partir de la RD 751. Deux nouveaux accès sont à ce jour prévus au PLU, matérialisés par deux emplacements réservés (ER 18 et ER 19), identifiés de la manière suivante :

Identification	Objet	Bénéficiaire	Emprise
18	Bretelle de sortie RD 751/RD 8	Commune	1 634 m <sup>2</sup>
19	Bretelle d'accès RD 8/RD 751	Département	1 516 m <sup>2</sup>

**A quelle échéance la réalisation de ces deux ouvrages est-elle envisagée ?**

La gestion de la voirie relevant désormais de la seule compétence de la Métropole, il me semble souhaitable de modifier le tableau des emplacements réservés en portant comme bénéficiaire exclusif « Tours Métropole Val de Loire » en lieu et place des deux bénéficiaires actuels.

#### Réponse de la maîtrise d'ouvrage

*Les échéances de réalisation de ces deux ouvrages ne sont pas connues à ce jour.*

*Le tableau des emplacements réservés sera corrigé par la modification des bénéficiaires (Tours Métropole Val de Loire) des ER 18 et 19.*

### **Modalités d'aménagement de la seconde tranche de « Carrefour en Touraine »,**

Sous réserve que le projet de modification du PLU soumis à l'enquête publique soit effectivement validé par la Métropole,

**Quel serait le calendrier susceptible d'être mis en œuvre par la collectivité pour la réalisation de l'aménagement du site et à quelle échéance celui-ci pourrait-il être en capacité d'accueillir de nouvelles entreprises ?**

**Qui sera l'opérateur de cet aménagement (Maîtrise directe par la Métropole ou Délégation de Service Public) ?**

#### Réponse de la maîtrise d'ouvrage

*Il est envisagé que la métropole confie cette opération d'extension de Carrefour en Touraine à un aménageur, à travers une convention publique d'aménagement.*

*Le planning prévisionnel (sous réserves, en fonction des procédures administratives et études préalables) est le suivant :*

- *Approbation de la modification du PLU : fin février 2023*
- *Désignation aménageur après consultation: juin 2023*
- *Etudes préalables, études opérationnelles et montage des dossiers réglementaires : de mi 2023 à fin 2025*
- *Démarrage des travaux de viabilisation : début 2026*
- *Démarrage commercialisation : courant 2026*

Document annexe n°2

### **Connexion du site de « Carrefour en Touraine » au réseau de liaisons douces,**

La connexion au réseau de liaisons douces figure parmi les mesures d'accompagnement visant à favoriser d'une part l'intégration du site de Carrefour de Touraine dans le tissu urbain de Ballan Miré, et, d'autre part, à permettre de développer des modes de déplacements alternatifs à la voiture pour les usagers se rendant sur le site.

L'avis (avis simple) émis par la CDPENAF au titre de l'article L 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, s'il est favorable exprime sous forme d'une réserve la nécessité de « prévoir des dessertes pour les transports en commun, des bornes électriques, et l'irrigation du site par les modes doux ».

Si le schéma d'organisation de l'OAP « Deuxième tranche de carrefour en Touraine » matérialise ces cheminements sur le site, le rapport de présentation apporte peu d'information sur la réalisation des

connexions avec les cheminements existants. Seule la problématique liée au franchissement de la RD 8 est évoquée, sans toutefois esquisser de solution sur la résolution de celle-ci.

**Vous voudrez bien à cet effet indiquer les dispositions susceptibles d'être engagées pour permettre d'apporter une réponse à la réserve exprimée par la CDPENAF.**

#### Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Concernant la desserte de la zone en modes doux, le réseau cyclable structurant identifie un itinéraire (n°4) le long de la RD 751-c. La desserte de Carrefour en Touraine depuis cet axe structurant doit être intégré au réseau d'intérêt local et devra faire l'objet d'études complémentaires, spécifiques.

#### **Evolution de l'offre portée par la Métropole en matière d'accueil des entreprises,**

Le rapport de présentation fait état des disponibilités foncières sur les différentes zones d'activités économiques gérées par Tours Métropole Val de Loire. Les données portées par le dossier d'enquête publique, 14,5 hectares d'espaces disponibles, semblent avoir été établies au cours de l'année 2018. Afin d'actualiser ces données dans le rapport d'enquête,

**Je vous serais obligé de bien vouloir compléter le tableau ci-dessous en fonction des évolutions éventuelles survenues depuis.**

Document annexe n°2

#### Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Identification du parc d'activités	Commune d'implantation	Emprise totale	Emprise disponible
Le Cassantin	Parçay-Meslay	84 ha	5,4 ha
Bois Ribert	Saint-Cyr-sur-Loire	7 ha	0
Les Deux Croix	Fondettes	8 ha	0
Les Pins	Luyens	19 ha	0,9 ha
La Vrillonnerie Sud	Chambray-lès-Tours	14 ha	0
La Lodièrè	Joué-lès-Tours	69 ha	2 ha
La Ménardièrè	Saint-Cyr-sur-Loire	6 ha	0

De la même manière, le rapport de présentation fait état de deux sites en cours d'aménagement (Les Gaudières et le Pôle Economique N-O).

**Vous voudrez bien m'apporter les informations sur les communes d'implantation, la date d'ouverture aux entreprises (effective ou prévisionnelle) et les emprises (emprise totale et emprise disponible à ce jour).**

#### Réponse de la maîtrise d'ouvrage

##### → Les Gaudières (Mettray)

- Projet envisagé : extension du site existant
- Avancement : études préalables en cours
- Surface d'extension prévisionnelle : 4 ha
- Calendrier : à ce jour, il n'est pas possible d'indiquer une date prévisionnelle d'ouverture aux entreprises, car la faisabilité de l'opération n'est pas encore validée (études en cours).

##### → Pôle Economique Nord Ouest (Fondettes)

- Projet envisagé : extension du site existant (La Haute Limougère)
- Avancement : études préalables en cours
- Surface d'extension prévisionnelle : 13 ha

- Calendrier :
  - Une première tranche de 5 ha pourrait être livrée en 2024 (permis d'aménager à déposer et viabilisation des terrains à réaliser).
  - Pour le reste de l'emprise, il n'est pas possible d'indiquer une date prévisionnelle d'ouverture aux entreprises, car la faisabilité de l'opération n'est pas encore validée (études en cours), et la maîtrise foncière n'est que très partielle.

→ Le Cassantin (Parçay-Meslay)

Document annexe n°2

- Projet envisagé : extension du site existant
- Avancement : études préalables en cours (projet porté par un promoteur privé)
- Surface d'extension prévisionnelle : 30 ha
- Calendrier : à ce jour, il n'est pas possible d'indiquer une date prévisionnelle d'ouverture aux entreprises, car la faisabilité de l'opération n'est pas encore validée (études en cours).

**Emprise globale de la zone d'activités « Carrefour en Touraine »,**

Si l'on s'en tient au tableau des surfaces figurant au dossier de la modification complété par celui du PLU initial, l'emprise globale de la zone d'activités économiques « Carrefour en Touraine » est aujourd'hui matérialisée sur la Commune de Ballan-Miré de la manière suivante :

Tranche 1 (zone UY) dont l'aménagement est terminé : 19,7 ha

Tranche 2 (zone 1AUY) objet de la présente procédure de modification : 14 ha

Tranche 3 (zone AUY) partie du site constituant la réserve foncière pour extension future : 116,5 ha

Soit une emprise globale identifiée pour une surface de 150,2 ha

Hors, le rapport de présentation de la modification n°7 indique page 4 : « Dans son extension complète, Carrefour en Touraine occupera l'espace de près de 300 ha compris entre l'autoroute A 85, la RD 751 et la RD 8 ».

**Quelle est la réalité de cette projection ? Si l'emprise globale à long terme est celle mentionnée par le rapport de présentation, sur quel secteur aujourd'hui non défini au PLU cette extension est-elle prévue ?**

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Les 300 ha annoncés sont une erreur. Il s'agit bien de 150,2 ha. Ce chiffre sera corrigé.

**Impact de la servitude T7 zone de dégagement aérodrome,**

La matrice cadastrale de la parcelle D 248 située au centre de l'emprise de la zone d'extension fait état de l'impact d'une servitude T7 « zone dégagement aérodrome » dont l'existence ne fait l'objet d'aucune mention dans le rapport de présentation.

**Quelle est la nature exacte de cette servitude et son impact éventuel sur le projet d'extension de la zone d'activités « Carrefour en Touraine » ?**

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La servitude T7 concerne l'ensemble de la commune.

Les servitudes aéronautiques T7 instituées pour la protection de la circulation aérienne consistent à interdire la création d'installations qui, en raison de leur hauteur, seraient susceptibles de nuire à la navigation aérienne, et cela en dehors de zones de dégagement. Ces hauteurs étant de 100 m ou 50 m selon que l'on est ou non en agglomération, elle n'a pas d'impact sur le projet. C'est pourquoi elle n'est pas mentionnée.

**Chemin rural n°72,**

Certains documents cartographiques du rapport de présentation et de l'OAP identifient le chemin d'exploitation dont la présence sur le site est mentionnée au dossier, comme étant un chemin rural (chemin rural n°72).

**Si tel était le cas, quel est le statut de ce chemin au regard du Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées ?**

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

*Quel que soit le statut de ce chemin, il sera préservé comme chemin public de circulations douces.*

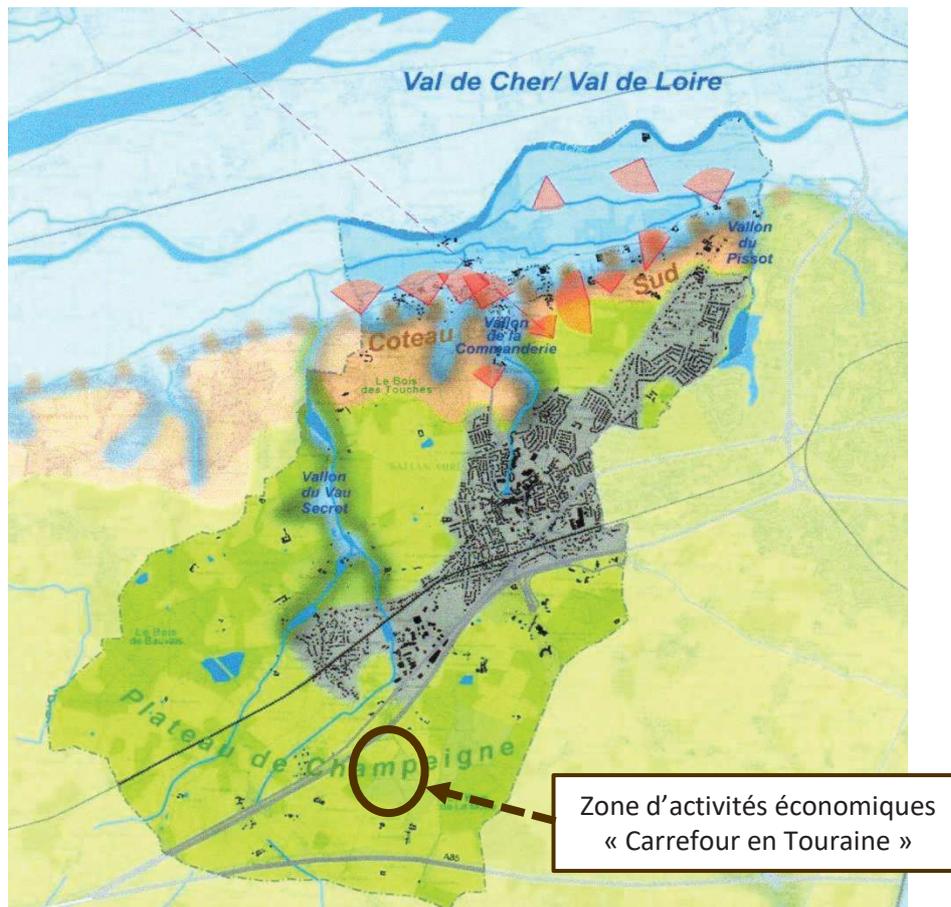
Document annexe n°2

Département d'Indre-et-Loire  
**TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE**  
**Commune de Ballan-Miré**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**relative au projet de modification n°7  
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ballan-Miré  
présenté par Tours Métropole Val de Loire  
(modification de droit commun)**

**II – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**



## SOMMAIRE

<b>I. Rappel des conditions d'organisation de l'enquête</b>	p. 3
<b>II. Objectifs de la procédure</b>	p. 6
<b>III. Déroulement de l'enquête publique</b>	p. 7
<b>IV. Participation du public</b>	p. 7
<b>V. Synthèse des observations</b>	p. 8
<b>VI. Conclusion et avis</b>	p. 8

**Image première page :**

Positionnement du site d'extension de la zone d'activité « Carrefour en Touraine » sur le territoire de la Commune de Ballan-Miré

*Source du fond de plan : atu – rapport de présentation*

## **I - Rappel des conditions d'organisation de l'enquête publique :**

Les présentes conclusions et l'avis motivé concernent l'enquête publique relative à la modification n°7 (modification de droit commun) du plan local d'urbanisme de la Commune de Ballan-Miré, département d'Indre-et-Loire. Cette procédure est mise en œuvre par décision de Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire, autorité administrative compétente, habilité à cet effet par délibération du Conseil Métropolitain (délibération n° 19/02/01/009 du 1<sup>er</sup> février 2019).

La désignation du Commissaire Enquêteur intervient par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans, décision n°E20000021/45 du 2 mars 2020.

### **Le contexte spécifique :**

Le déroulement de la procédure, dans sa phase enquête publique, se trouve profondément impacté par deux types de facteurs. Les premiers facteurs résultent de décisions nationales liées à la crise sanitaire générée par le COVID 2019 au cours de l'année 2020. Les seconds facteurs interviennent en raison de situations locales particulières (enchaînement des procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme et changement de Municipalité à la suite des élections de mars et juin 2020).

*\* L'organisation de l'enquête publique, initialement prévue du 11 mai au 12 juin 2020, se trouve suspendue en raison du premier confinement national lié au COVID 19 (17 mars au 11 mai 2020). L'enquête, qui n'avait fait l'objet d'aucune procédure de prescription et de publication, se trouve de fait reportée à une date indéterminée.*

*\* La modification n°7, objet de la présente enquête publique, était précédée par une procédure de modification simplifiée (modification n°6) devant se dérouler du 16 mars au 15 avril 2020. Cette procédure est également annulée du fait des mesures du premier confinement. Fin avril, alors que la levée imminente du premier confinement permet de relancer les procédures, la collectivité fait part de sa volonté de reprendre les dossiers de manière distincte et successive afin de ne pas semer la confusion auprès du public entre celles-ci. L'organisation de la consultation liée à la procédure de modification simplifiée n°6 est prévue en septembre 2020. L'enquête publique relative à la procédure de modification n°7 intervenant ensuite.*

*\* A l'issue du second tour de l'élection municipale (dimanche 27 juin 2020), une nouvelle municipalité est installée. La majorité élue en juin souhaitant prendre du recul par rapport aux deux procédures de modification du Plan Local d'Urbanisme en cours d'instruction, les modifications n°6 et n°7 sont suspendues.*

*\* Le second confinement national qui intervient du 30 octobre au 15 décembre 2020, contribue à ralentir toutes les procédures d'instruction des dossiers en cours*

*\* Après régularisation de la procédure de Modification simplifiée n°6, la Commune de Ballan-Miré demande à la Métropole la relance de la procédure de modification n°7 au premier trimestre 2022.*

**C'est dans le contexte exposé succinctement ci-dessus que la procédure de modification n°7 est engagée. L'instruction préalable du dossier est réalisée en 2019/2020, alors que la phase conduisant à l'adoption de la décision (enquête publique – adoption du projet) intervient au quatrième trimestre de l'année 2022.**

Les modalités d'organisation de l'enquête publique sont fixées par arrêté de Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire, en date du 12 septembre 2022 (arrêté n° 2022-96). Cet arrêté est enregistré par transmission numérique au contrôle de légalité en Préfecture d'Indre-et-Loire à Tours, le 14 septembre 2022.

### **La Commune de Ballan-Miré**

La Commune de Ballan-Miré est localisée au Sud-Ouest de l'agglomération tourangelle à proximité immédiate de Tours. Elle compte : 8 102 habitants – source données INSEE – 1<sup>er</sup> janvier 2019, pour une superficie de 2 577 ha (25,77 km<sup>2</sup>), soit une densité moyenne de 292 habitants/km<sup>2</sup>.

La Commune, rattachée administrativement à l'arrondissement de Tours, fait partie du canton de Ballan-Miré qui regroupe 7 communes (Ballan-Miré, Berthenay, Druye, La Riche, Saint-Genouph, Savonnières, Villandry) pour 25 481 habitants – source données INSEE – 1<sup>er</sup> janvier 2019, sur un territoire de 103,44 km<sup>2</sup>.

### **Appartenance à Tours Métropole – Val de Loire :**

Pour la gestion de son territoire, la commune de Ballan-Miré fait partie de la métropole Tours Métropole-Val de Loire, Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), qui assure l'exercice de compétences en lieu et place de la commune. Tours Métropole Val de Loire compte, à ce jour, 22 communes représentant 299 127 habitants.

Outre Tours Métropole Val de Loire, la Commune de Ballan Miré est membre du Syndicat Intercommunal de Gestion de l'Ex-Confluence – SIGEC.

### **Exercice de la compétence « élaboration des documents d'urbanisme »**

Si l'approbation initiale du plan local d'urbanisme relève en 2012 de la seule compétence du Conseil Municipal de la Commune de Ballan – Miré, dans le cadre de la transformation de Tours Plus, communauté d'agglomération, dont la commune est membre, en communauté urbaine, la compétence Plan Local d'Urbanisme devient intercommunale à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Dans un second temps, en application des dispositions de la loi n°2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain, le décret du 20 mars 2017 porte création de la métropole « Tours Métropole Val de Loire » qui se substitue de plein droit à la communauté urbaine Tours Plus.

C'est donc Tours Métropole Val de Loire qui assure, à compter de sa création, la gestion des documents d'urbanisme des communes composant son territoire et en l'attente de l'adoption d'un plan local d'urbanisme intercommunal, le pilotage des procédures d'évolution des documents d'urbanisme couvrant chacune d'entre-elles.

Pour mémoire, Tours Métropole Val de Loire a engagé par délibération du 28 février 2022 la procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) couvrant les 22 communes composant son territoire.

### **Les outils de planification couvrant le territoire de la commune de Ballan-Miré**

Le document d'urbanisme couvrant la commune vise à définir les axes futurs de la politique d'aménagement de son territoire. Le plan local d'urbanisme doit impérativement intégrer les dispositions définies par différents outils de planification établis sur une échelle plus large que celle du territoire communal :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Loire-Bretagne) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Cher/Aval),
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET),
- Le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP),

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération tourangelle,
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Tours Métropole Val de Loire,
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val de Tours – Val de Luynes.

**Le site de l'extension de la zone d'activité « Carrefour en Touraine » :**

Le site de l'extension de Carrefour en Touraine, délimité en grande partie par des espaces déjà urbanisés (RD 751 – RD 8 et première tranche de la zone d'activité), conserve cependant des caractéristiques naturelles qui permettent de qualifier ce site sous la dénomination « d'espace bocager ».



Image : source dossier de la modification n°7 du PLU

La partie destinée à être aménagée est traversée par un chemin d'exploitation (chemin rural n°72) qui sépare l'espace en deux zones de terres cultivées. On relève la présence d'un double alignement de peupliers, de plusieurs haies d'espèces variées qui contribuent au « quadrillage » de la zone et d'une zone humide située à proximité immédiate de la RD 751. Vers le Sud-Ouest, le site est délimité par un espace boisé classé.

Deux reconnaissances sur site, effectuées en septembre et octobre 2022, ont mis en évidence l'assèchement complet de la mare identifiée à proximité de la bretelle routière reliant la RD 751 à la RD 8. A ce stade de la saison climatique, la végétation généralement associée à un point d'eau n'y est plus perceptible. Ce constat confirme l'hypothèse avancée dans le rapport de présentation

selon laquelle la vie biologique de cette zone humide serait aujourd'hui très perturbée par la création des ouvrages routiers. Par contre, la végétation arbustive du site reste très présente.

Les alignements de haies, qui délimitent les différents espaces susceptibles d'être aménagés, sont également très présents. Le double alignement de peupliers parallèle au chemin d'exploitation, s'il constitue un point de repère significatif dans le paysage, notamment depuis la RD 751, présente une qualité très moyenne et peut à terme ne pas être conservé.

La propriété foncière de l'ensemble du site dont l'emprise totale est estimée à 14 hectares, est à ce jour partagée entre le Département d'Indre-et-Loire, la Commune de Ballan-Miré et deux propriétaires privés. Une procédure d'acquisition amiable des emprises privées semble avoir été engagée par la Métropole.

Les espaces cultivés (environ 12 hectares) sont à ce jour exploités par un agriculteur d'Artannes sur Indre vis-à-vis duquel il sera nécessaire de mener une procédure d'éviction donnant lieu à indemnisation du bail rural. Cette éviction n'est cependant pas de nature à mettre en péril l'activité de l'exploitation agricole concernée.

La desserte de l'extension sera assurée exclusivement par une voie dédiée positionnée de façon anticipée dans l'aménagement de la première tranche (rue Georges Charpak). Aucun nouvel accès sur la RD 8 ne sera créé en raison notamment de la proximité de la bretelle de liaison de cette voie avec l'échangeur sur la RD 751.

A terme, l'accès à la zone d'activités « Carrefour en Touraine » devrait être amélioré et renforcé par la création de nouvelles bretelles (emplacements réservés n°18 et n°19) permettant la pénétration vers la zone dans les deux sens à partir de la RD 751. Compte tenu des évolutions réglementaires imposées par la création de Tours Métropole Val de Loire en matière de gestion des voiries (transfert de compétence au bénéfice de la Métropole), il paraîtrait cohérent de modifier l'identification du bénéficiaire des deux emplacements réservés en substituant la Métropole à la Commune de Ballan Miré (ER n°18) et au Département d'Indre-et-Loire (ER n°19).

Les aménagements futurs seront impactés par la présence sur le site d'une ligne haute tension aérienne et par un réseau enterré de communications téléphoniques ainsi que par la servitude aéronautique T7. Il conviendra également de vérifier le positionnement du chemin rural n°72 par rapport au Schéma Départemental des Itinéraires de Randonnées même si celui-ci reste ouvert au public sous forme d'une circulation douce.

Outre le risque lié au transport des matières dangereuses (proximité de la RD 751 et à un degré moindre de l'A 85), le site de l'extension de « Carrefour en Touraine » est susceptible d'être affecté par les mouvements de terrains conséquence des formations argileuses et par le risque sismique qui affecte l'ensemble du territoire de la commune.

## **II - Objectifs de la procédure de modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme :**

Pour ce qui concerne la modification n°7 du plan local d'urbanisme de la commune de Ballan-Miré, les objectifs de la procédure sont formalisés par la délibération du conseil métropolitain du 1<sup>er</sup> février 2019 de la manière suivante :

*« ... l'extension de la ZAE Carrefour en Touraine ... avait été prévue dans le PLU, dès son élaboration en 2012. Le périmètre d'extension ... permettra de poursuivre la politique d'accueil d'établissements industriels menée par la Métropole ... dans un contexte global de gestion de l'offre en matière d'accueil des entreprises à l'échelle du territoire métropolitain ... »*

*Les 13,5 hectares proposés en ouverture à l'urbanisation à Carrefour en Touraine auront pour effet d'équilibrer l'offre entre le Nord et le Sud de la Métropole ... »*

Le détail des modifications du plan local d'urbanisme figure dans le rapport de présentation du dossier mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Ces modifications portent sur les documents suivants :

- création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP intitulée deuxième tranche de Carrefour en Touraine), dont les principes d'aménagements se déclinent autour de deux grands objectifs : accueillir des entreprises au sein d'un bocage et articuler le nouveau site avec la zone d'activité actuelle,
- le plan de zonage est modifié pour prendre en compte la création d'une zone à urbaniser (ouverte à l'urbanisation) 1AUY de 14 hectares,
- la modification apportée au tableau des surfaces, conséquence des dispositions énoncées ci-dessus (zone AUY -14 ha, zone 1AUY +14 ha),
- le règlement d'Urbanisme (ajout d'un chapitre supplémentaire définissant l'ensemble des règles d'urbanisme applicables aux constructions et aménagement de la zone 1AUY).

### **III - Déroulement de l'enquête publique :**

L'enquête publique a eu lieu en Mairie de Ballan-Miré, siège de l'enquête, du jeudi 13 octobre 2022 à 8 h 30 au lundi 14 novembre 2022 à 17 h 00. Au cours de cette période, le commissaire enquêteur a tenu trois permanences en mairie vendredi 14 octobre 2022, jeudi 3 novembre 2022 et lundi 14 novembre 2022).

Les documents, mis à disposition du public, étaient de nature à permettre la lecture des enjeux du projet de modification de droit commun n°7 du PLU de la commune de Ballan-Miré, soumis à l'enquête publique.

Les dispositions relatives à l'information du public (publication dans les journaux agréés, sur le site internet de la commune et affichages sur site) ont été mises en œuvre par les services de la commune de Ballan-Miré, dans les conditions fixées par la réglementation.

L'enquête publique s'est déroulée sans incident.

### **IV – Participation du public :**

7 contributions sont apportées au cours de l'enquête publique. La participation directe est très limitée, 4 personnes à titre individuel et 3 associations : la Société Herpétologique de Touraine (SHT 37), la SEPANT 37 et Ballan Nature Environnement.

Quatre contributions sont recueillies sur le registre d'enquête mis à disposition du public en mairie de Ballan-Miré. Pour mémoire, trois observations ont été enregistrées sur le registre mis à disposition au siège de Tours Métropole-Val de Loire.

Le constat de cette participation citoyenne très faible n'est cependant pas de nature à remettre en cause la validité de la procédure. La nature de l'information mise en place permettait la participation effective de la population à l'enquête publique.

## **V - Synthèse des observations relatives au projet de modification n°7 du PLU :**

Au final, 7 contributions sont recueillies au cours de l'enquête. 6 contributions sont en lien avec l'objet de l'enquête de publique. La septième contribution est hors champ de celle-ci.

Pour ce qui concerne les contributions en lien avec l'objet de l'enquête publique, la synthèse des observations issues de la participation citoyenne peut se résumer comme suit :

- protection des espèces menacées (amphibiens), *1 contribution (1 association)*,
- les dispositions du règlement d'urbanisme, *2 contributions (1 association, 1 particulier)*,
- demande d'informations sur la nature du projet, *1 contribution (1 particulier)*,
- impact du projet sur les politiques de protection de l'environnement, *1 contribution (1 particulier)*,
- contribution de la SEPANT – Association d'Etudes de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine *1 contribution (1 association)*.

La dernière contribution concerne une demande de déclassement d'une parcelle espace boisé classé située hors du périmètre concerné par l'enquête publique.

Il est significatif de constater qu'une seule observation exprime une opposition formelle au projet d'extension de la zone d'activités « Carrefour en Touraine », objet de la procédure soumise à l'enquête publique.

En complément des observations issues de la participation citoyenne, l'analyse du dossier m'a conduit à formuler des questions qui impactent directement le cadre de l'enquête publique.

Ces observations complémentaires portent sur les points suivants :

- L'identification des caractéristiques environnementales et l'organisation interne du site (*4 questions*),
- Modalités de desserte (*2 questions*),
- Impact de l'opération d'aménagement objet de l'enquête publique sur la politique de gestion des zones d'activités économiques menées par Tours Métropole Val de Loire.

## **VI – Conclusions et avis :**

Outre la compatibilité avec les documents d'urbanisme de niveau supérieur, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT de l'Agglomération Tourangelle), la portée du projet de modification n°7 (modification de droit commun) du plan local d'urbanisme de la Commune de Ballan-Miré doit se mesurer par rapport aux objectifs définis par les deux collectivités associées dans la mise en œuvre de cette procédure.

Le dossier soumis à l'enquête publique met en évidence le fait que celle-ci n'a qu'un seul objectif qui vise à ouvrir à l'urbanisation un nouveau secteur sur la zone d'activités économiques « Carrefour en Touraine ». Pour mémoire, cette zone d'activités dont l'emprise complète (150 hectares) avait été définie lors de l'adoption du PLU de la commune de Ballan-Miré adopté en 2012, est à ce jour aménagée pour une première tranche de 19,7 hectares. L'ouverture à l'urbanisation de la seconde tranche, objet de la procédure, porte sur une emprise de 14 hectares.

La pertinence d'engager le projet d'ouverture de cette seconde tranche doit s'analyser :  
- au travers de son impact sur l'environnement immédiat du site défini pour l'extension,  
- en évaluant son intérêt rapporté à l'échelle plus large de la Métropole,  
- en recherchant, si ce projet a des conséquences directes ou indirectes sur le reste du territoire de la commune de Ballan-Miré.

Les conditions de transcription de la modification n°7 dans les documents d'urbanisme de la Commune de Ballan-Miré seront également examinées.

**\* impact du projet d'ouverture à l'urbanisation de la tranche 2 sur le site de « Carrefour en Touraine »**

**- impact de la procédure sur l'aménagement des emprises concernées :**

La zone économique « Carrefour en Touraine », dont le développement à terme est prévu sur 150 hectares, est isolée du reste du tissu urbain de Ballan-Miré par deux infrastructures de voiries : la RD 751 (route à quatre voies qui assure la liaison entre l'A 85 et le cœur de l'agglomération Tourangelle) et la RD 8 (route à deux voies Ballan-Miré à Arthanes-sur-Indre).

Sur la base du projet initial, le périmètre de la tranche 2 délimite un peu moins de 10 % des emprises réservées à l'activité économique. Si l'on cumule avec la tranche 1, les emprises ouvertes à l'urbanisation représentent moins du quart de la zone d'activité portée au PLU de la commune (33,7 hectares/150 hectares).

**A ce stade, l'ouverture à l'urbanisation de la zone « Carrefour en Touraine » doit être considérée comme « mesurée ». Le périmètre réduit de la tranche 2 (14 hectares) évite la consommation excessive de foncier et limite ainsi les investissements liés à l'aménagement de la zone tout en profitant de la présence des infrastructures voiries et réseaux situées à proximité immédiate.**

**- impact de la procédure sur le milieu naturel :**

Par comparaison avec la plupart des zones constituant la trame verte du territoire communal, le site de la tranche 2 de « Carrefour en Touraine », dans sa composition actuelle, s'il présente des spécificités intéressantes (présence d'une mare, de rideaux de haies bocagères et d'un double alignement de peupliers), ne peut être identifié comme constituant un site paysager remarquable.

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE), dans son avis rendu le 24 octobre 2019 après avoir rappelé que le site de la tranche 2 objet de l'enquête publique n'est concerné par aucun zonage de protection de la biodiversité, indique que celui-ci est cependant « *constitué d'un espace bocager comportant une biodiversité ordinaire* ».

Le projet de modification n°7 du PLU affirme clairement un processus d'insertion du projet d'aménagement de la tranche 2 dans l'environnement du site en conservant et protégeant les éléments majeurs que sont la mare, le fossé situé en rive de la RD 751 et le réseau de haies existantes.

Si pour la végétation haute (haies), l'identification des zones à protéger reste facile compte tenu de la densité de ces ensembles, l'objectif de protection des zones humides peut ne pas être assuré par le maintien du site en son état actuel. Une partie de ces zones a perdu de sa fonctionnalité. Le fossé en rive de la RD 751 est à certains endroits difficilement perceptible. Quant à la mare, notamment après une période de sécheresse comme celles connues depuis plusieurs étés, elle est asséchée au moins une partie de l'année et ne peut répondre à la fonction de corridor écologique propice à la circulation de la biodiversité des milieux humides.

Dans sa réponse, le porteur de projet indique que le document OAP va être complété par la représentation effective du fossé sur le schéma d'organisation de celle-ci et par la mention au deuxième alinéa du paragraphe « Accueillir des entreprises au sein d'un bocage » du maintien de ce fossé existant.

**La restauration du fossé tout au long de la RD 751 (recalibrage), couplée avec la haie dont la création est prévue au même alinéa, semble permettre de conforter le corridor de biodiversité. Cependant, au-delà de la nature des ouvrages, la véritable problématique est d'assurer l'alimentation permanente en eau des zones humides.**

Les études préalables à la délivrance d'un permis d'aménager comprendront nécessairement des dispositions liées à la gestion du réseau hydraulique du secteur. La configuration du dispositif de collecte des eaux météorologiques devra répondre aux contraintes spécifiques du site. C'est dans le cadre de ce projet d'aménagement de la zone, que les eaux naturelles recueillies et canalisées doivent, au moins en partie, pouvoir contribuer à rétablir la fonctionnalité de la mare.

Plusieurs questions dont la pertinence ne saurait être remise en cause dans le contexte d'évolution des facteurs liés à l'environnement (réchauffement climatique, sécheresse et protection de la ressource en eau, pollution de l'atmosphère par les émissions de CO<sup>2</sup>, artificialisation des sols, etc...) ont été évoquées au cours de l'enquête.

Il est incontestable que tout nouveau projet d'ouverture à l'urbanisation contribue à dégrader l'environnement naturel et cela quelle que soit la nature de ce projet. L'ouverture à l'urbanisation de la seconde tranche de la zone « Carrefour en Touraine » n'échappe pas à ce constat. Il convient cependant de ramener l'impact environnemental à l'échelle locale et de replacer les conditions de sa mise en œuvre, d'une part, à l'échelle de la Commune de Ballan-Miré, d'autre part, à celle de l'ensemble du territoire de la Métropole.

A l'échelle du site, le projet comprend des mesures de protection dont certaines dispositions doivent être renforcées pour protéger l'existant, mais surtout pour rétablir certaines fonctionnalités écologiques détruites au fil du temps par les aménagements successifs de grosses infrastructures notamment la construction de la RD 751.

Ces dispositions n'effacent pas pour autant les problématiques environnementales soulevées. Mais celles-ci ne peuvent raisonnablement trouver de solutions durables à la seule échelle de la zone concernée par la modification du PLU. Les aménagements à venir sur « Carrefour en Touraine », notamment les extensions futures (tranche 3), par leur qualité, devront s'inscrire dans un processus plus global qui doit se décliner au niveau des politiques nationales pour ce qui est de la définition des grands principes et dans les politiques d'aménagement territorial mises en place par les différentes collectivités concernées (Région et Métropole).

**Je donne acte des engagements de la Métropole, confirmés au travers des éléments de réponses au procès-verbal des observations, de faire évoluer l'OAP en y précisant plusieurs mesures visant à renforcer la protection et la mise en valeur de l'environnement sur l'emprise de la tranche 2 (positionnement du fossé en rive de la RD 752 – valorisation du secteur de la mare – protection des haies vives assurant le quadrillage du site).**

**\* impact du projet d'ouverture à l'urbanisation de la tranche 2 sur la commune de Ballan-Miré**

**- impact de la procédure sur l'environnement immédiat du site :**

La tranche 2 va se développer dans la continuité de la première tranche à l'écart des zones d'habitats. Elle bénéficie d'accès existants qui certes seront à terme complétés, mais qui ne demandent pas dans l'immédiat de travaux importants. L'accès prévu par la RD 8 n'est pas de nature à perturber, dans ce secteur, le schéma de circulation auquel la population de Ballan-Miré est habituée.

**- impact de la procédure sur l'ensemble du territoire de Ballan-Miré :**

Comme déjà indiqué, « Carrefour en Touraine » se trouve à l'écart du bourg ancien et des zones d'habitat. Les réseaux de proximité sont en capacité de fournir l'énergie nécessaire au fonctionnement futur du site ainsi que son alimentation en eau sans que cela ne constitue un facteur de déséquilibre pour l'alimentation des autres secteurs de la commune. Il en est de même pour le traitement des effluents qui seront absorbés par la station d'épuration de Grange David.

Dans l'immédiat, la seule contrainte, en l'absence de création immédiate des deux bretelles de raccordement à la RD 751, peut venir d'un accroissement de la circulation sur l'ancienne route de Chinon (RD 751c), seule voie d'accès à « Carrefour de Touraine » pour les véhicules en provenance de Tours. L'emprise réduite de la tranche 2 (entre 10 et 12 hectares aménageables compte tenu des espaces naturels conservés) permet de minimiser l'impact de flux de circulations supplémentaires. Par contre, si le projet d'aménagement des emprises disponibles (100 hectares) venait à se concrétiser, la réalisation des deux nouvelles bretelles de raccordement deviendrait indispensable.

**A cet effet, je donne acte au porteur de projet de la modification qui sera apportée dans l'identification du bénéficiaire des emplacements réservés ER 18 et ER 19 (Tours Métropole Val de Loire en lieu et place de la commune de Ballan-Miré – ER 18 et du Département d'Indre-et-Loire – ER 19).**

Enfin, à l'échelle de la commune, si le projet n'est pas de nature à générer un apport de population susceptible de modifier les conditions de vie à Ballan-Miré, il convient de souligner l'impact économique que peut avoir l'ouverture à l'urbanisation de la tranche 2 de « Carrefour en Touraine » en termes de création d'emplois, de richesses fiscales (taxe sur le foncier bâti) et de retombées indirectes sur les autres secteurs de l'économie du territoire

**La procédure de modification n°7 doit être considérée comme étant positive pour la commune tout en ayant un impact très limité sur le document d'urbanisme et comme n'apportant pas de modification significative à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de Ballan-Miré.**

**\* impact du projet d'ouverture à l'urbanisation de la tranche 2 sur Tours Métropole Val de Loire**

A l'échelle du territoire de Tours Métropole Val de Loire, cette extension de la zone d'activités « Carrefour en Touraine » a été, à l'origine lors de l'élaboration du dossier en 2018, associée au projet de création d'un centre technique permettant de renforcer la présence des services de la Métropole dans le secteur Ouest de ce territoire. Les conditions de la mise en œuvre de ce projet nécessitent aujourd'hui une nouvelle évaluation pour le cas échéant, en confirmer, soit la réalisation, soit l'abandon de celui-ci. Le dossier soumis à

l'enquête publique ne comporte aucun élément permettant de déterminer si le centre technique sera un jour construit sur ce site.

Pour ce qui concerne les emprises foncières disponibles sur les zones d'activités économiques, les données transmises par le porteur de projet mettent en évidence le fait que la Métropole manque de terrains permettant d'accueillir de nouvelles entreprises.

Les données communiquées permettent d'identifier des emprises disponibles de 8,8 hectares sur les zones d'activités gérées par la Métropole emprises auxquelles on peut rajouter une extension de 5 ha susceptible d'être livrée en 2024 (Pôle Economique Nord-Ouest à Fondettes). Soit à brève échéance, une emprise nouvelle disponible dans les zones d'activités économiques évaluée à 13,8 hectares (emprises équivalentes à celle de la tranche 2 de « Carrefour en Touraine »). Les autres projets, dont la faisabilité reste en cours d'instruction, devraient à échéance plus lointaine permettre l'ouverture de 42 hectares supplémentaires si ces projets sont effectivement finalisés.

Les emprises susceptibles de répondre immédiatement à une demande d'implantation sur le territoire métropolitain sont, à ce jour, réduites à 8,8 hectares. A l'échéance de 2026 (date prévisionnelle de commercialisation de la tranche 2 de « Carrefour en Touraine ») les emprises foncières à vocation économiques disponibles sont évaluées à 36 hectares. Rapportées au territoire de la Métropole (38 920 hectares), ces emprises ne sont pas en rapport avec les ambitions portées par Tours Métropole Val de Loire en matière de développement économique.

Ce constat permet de considérer que l'hypothèse, selon laquelle l'implantation du centre technique sur le site de « Carrefour en Touraine » ne trouverait pas de concrétisation, n'est pas de nature à remettre en cause l'ouverture à l'urbanisation de la tranche 2 de « Carrefour en Touraine ». D'autre part, outre la réponse à court terme à la demande de création d'entreprise, l'ouverture de la tranche 2 contribue au rééquilibrage des zones d'activités économiques sur la partie Ouest de la Métropole.

**Tout en restant limitée, l'extension de la zone d'activités « Carrefour en Touraine », s'inscrit dans la politique d'accueil de nouvelles activités économiques portée par Tours Métropole Val de Loire. Elle offre dans ce domaine une opportunité dont l'impact en termes d'infrastructures nouvelles reste limité, tout en contribuant au rééquilibrage effectif d'activités économiques sur le territoire de la Métropole.**

**\* la traduction de la modification n°7 dans les documents d'urbanisme de la commune :**

La modification n°7 (modification de droit commun) se traduit dans le PLU de la Commune de Ballan-Miré par plusieurs dispositions réglementaires nouvelles :

- ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation couvrant le périmètre de la tranche 2 de la zone d'activité « Carrefour en Touraine »,
- introduction au règlement d'urbanisme d'un nouveau chapitre régissant les conditions d'occupation du sol de la zone 1AUY,
- modification des plans de zonage n°1 et n°2 et du tableau des surfaces.

Certaines rédactions proposées dans les documents ont fait l'objet de remarques et propositions de complément au cours de l'enquête publique. Dans la réponse au procès-verbal des observations, Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire a donné acte de la prise en compte de plusieurs modifications dont le détail peut être consulté dans le

rapport du commissaire enquêteur. Elles seront donc intégrées dans la rédaction définitive des documents.

**Sous réserve de la prise en compte effective des remarques et propositions actées dans le cadre de l'enquête publique, les ajouts apportés au document d'urbanisme sont de nature à permettre une traduction cohérente des dispositions induites par la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme.**

### **En conclusion :**

**La procédure de modification n°7 (modification de de droit commun) du PLU de la commune de Ballan-Miré s'inscrit dans les dispositions réglementaires fixées par le Code de l'Urbanisme.**

**Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la tranche 2 de la zone d'activités « Carrefour en Touraine » est cohérent avec les autres documents couvrant le territoire de la commune et de la métropole et plus particulièrement le SCoT de l'agglomération Tourangelle.**

**Le développement de la zone « Carrefour en Touraine » doit être considéré comme « mesuré ». Le périmètre réduit de la tranche 2 (14 hectares) évite la consommation excessive de foncier et limite ainsi les investissements liés à l'aménagement de la zone tout en profitant de la présence des infrastructures voiries et réseaux situées à proximité immédiate.**

**La préservation des spécificités environnementales du site, déjà prise en compte dans le dossier initial, est confortée dans l'OAP au travers de plusieurs mesures visant à renforcer la protection et la mise en valeur de l'environnement sur l'emprise de la tranche 2 (*positionnement du fossé en rive de la RD 752 – valorisation du secteur de la mare – protection des haies vives assurant le quadrillage du site*).**

**La procédure de modification n°7 doit être considérée comme étant positive pour la commune et comme n'apportant pas de modification significative à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de Ballan-Miré.**

**Tout en restant limitée, l'extension de la zone d'activités « Carrefour en Touraine », s'inscrit dans la politique d'accueil de nouvelles activités économiques portée par Tours Métropole Val de Loire. Elle offre dans ce domaine une opportunité dont l'impact en termes d'infrastructures nouvelles reste limité, tout en contribuant au rééquilibrage effectif d'activités économiques sur la partie Ouest du territoire de la Métropole.**

**Les ajouts apportés au document d'urbanisme sont de nature à permettre une traduction cohérente des dispositions induites par la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme.**

*En conséquence, j'émet un*

**AVIS FAVORABLE**  
**à la modification n°7 (*modification de droit commun*)**  
**du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ballan-Miré**

Fait à Coteaux sur Loire, le 4 décembre 2022

Pierre TONNELLE  
Commissaire Enquêteur