



*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis délibéré sur
sur le projet d'aménagement de la zone d'activités du Cassan-
tin, secteur de "La Pérauderie"
sur la commune de Parçay-Meslay (37)**

N°MRAe 2025-5314

PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 19 septembre 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet d'aménagement de la zone d'activités du Cassantin, sur le secteur de "La Pérauderie" déposé par la Préfecture d'Indre-et-Loire (37), en tant qu'autorité décisionnaire.

Étaient présents et ont délibéré : Christophe BRESSAC, Jérôme DUCHENE, Stéphane GATTO, Isabelle La JEUNESSE et Jérôme PEYRAT.

Chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Conformément au 3^e de l'article R. 122-6 et du I de l'article 122-7 du code de l'environnement, la MRAe a été saisie du dossier de demande d'avis.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable à celui-ci. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer spécifiquement sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il a été transmis par le porteur de projet. Cette précision vaut pour l'ensemble du document et ne sera pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaîtra dans le corps de l'avis.

Il convient de noter que l'article L 122-1 V du code de l'environnement fait obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à l'autorité environnementale. Cette réponse doit être mise à disposition du public, par voie électronique, au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique et jointe au dossier d'enquête ou de participation du public.

En outre, une transmission de la réponse à l'autorité environnementale serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par les porteurs de projet.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5314 en date du 19 septembre 2025

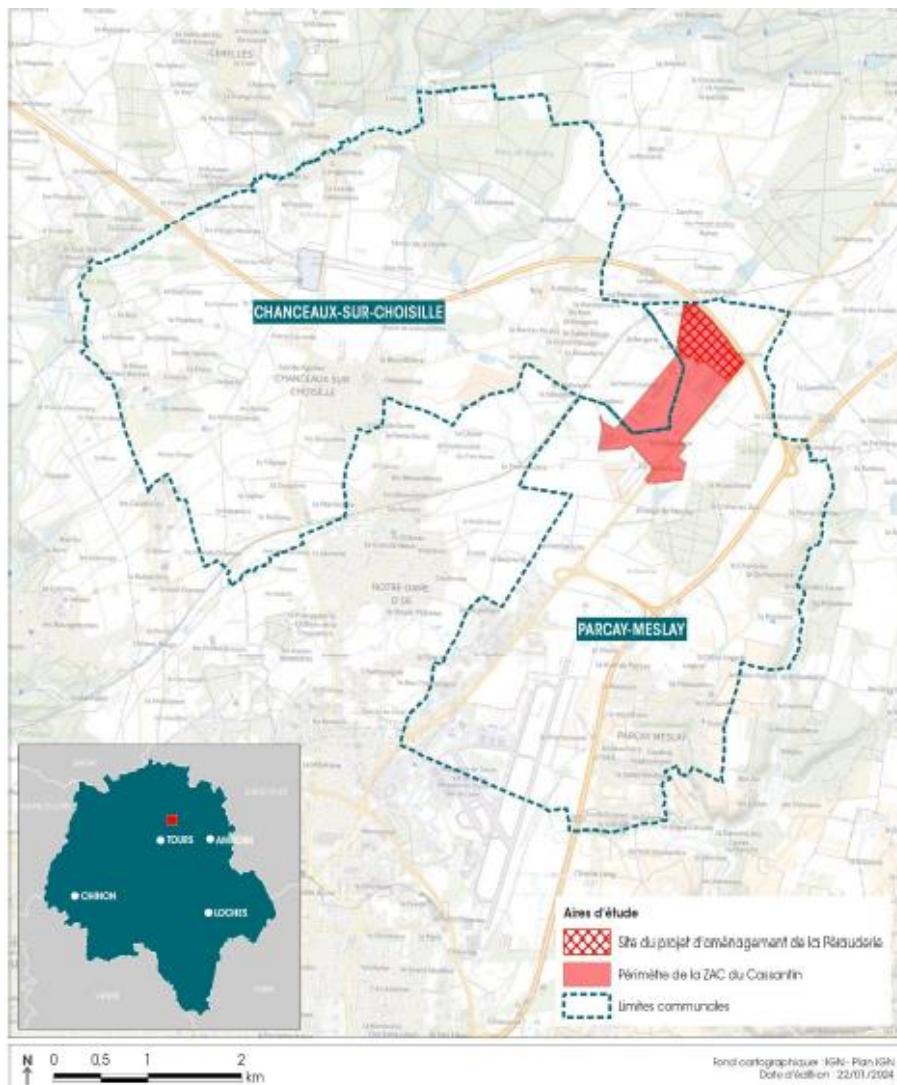
Projet d'aménagement de la zone d'activités "La Pérauderie" sur la commune de Parçay-Meslay (37)

1 Contexte et présentation du projet

1.1 Présentation du projet

Le projet concerne l'aménagement de la zone d'activités du Cassantin, au lieu-dit de la Pérauderie, sur la commune de Parçay-Meslay (37).

La zone d'implantation du projet se situe en limite nord du territoire communal de Parçay-Meslay, en périphérie de l'A28 et de la RM910¹ et à proximité de l'A10, au sein du périmètre de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) du Cassantin, autorisée en 2006 et située à cheval sur les communes de Parçay-Meslay et Chanceaux-sur-Choisille.



Localisation du projet (source : dossier de demande d'autorisation environnementale, page 20)

¹ RM : route métropolitaine, pour désigner des routes gérées par une métropole.

Selon le dossier, qui avait été initialement projeté dès 2006, le secteur de la Pérauderie devait être aménagé en parc récréatif « tourisme et loisirs » sur 29 hectares majoritairement végétalisé, dont 21 ha autour de la Ferme de la Pérauderie en vue d'activités de sports et plein air (VTT, golf, pêche...) avec hébergements en structures légères. Ce projet de parc récréatif n'ayant jamais vu le jour, l'orientation de ce secteur est révisée en vue du projet d'aménagement de la zone d'activité, décrit dans le présent dossier de demande d'autorisation environnementale, correspondant à l'étude d'impact (EI).

En programmant l'aménagement d'une zone d'activités en lieu et place d'une zone de loisirs végétalisée, le projet d'aménagement d'une zone d'activités au lieu-dit de la Pérauderie porte modification de la ZAC du Cassantin. A ce titre, l'article R.311-12 du Code de l'urbanisme dispose que « *la modification d'une zone d'aménagement concerté est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone* ». Conformément à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme, le dossier de modification de la ZAC comportera notamment l'étude d'impact du projet.

Par ailleurs, une révision allégée du Plan local d'urbanisme (PLU) de Parçay-Meslay a été prescrite le 25 avril 2019 et est actuellement en cours. Cette révision allégée a fait l'objet d'une évaluation environnementale (EI, page 28).

Le projet actuel est également soumis à évaluation environnementale systématique au titre de la rubrique 39° du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement actuellement en vigueur, le terrain d'assiette étant supérieur à 10 ha.



Plan de masse du projet en 2006 (source : étude d'impact de la ZAC du Cassantin, 2006, page 20 du dossier de demande d'autorisation environnementale)

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5314 en date du 19 septembre 2025

Projet d'aménagement de la zone d'activités "La Pérauderie" sur la commune de Parçay-Meslay (37)



Plan de masse du projet actuel (source : dossier de demande d'autorisation environnementale, page 318)

Le parc récréatif « tourisme et loisirs » initialement prévu en 2006 sur le secteur de la Pérauderie est abandonné au profit d'un projet d'activités économiques, porté par un opérateur privé ayant acquis en 2021 les terrains de la ferme de la Pérauderie. Le programme prévisionnel s'établit comme suit :

- 75 000 m² environ de surface de plancher d'activités logistiques,
- 24 000 m² environ de surface de plancher d'activités industrielles et artisanales,
- 1 000 m² environ pour un espace de restauration et services aux entreprises,
- Création d'environ 550 à 600 emplois.

Du fait de la nature du projet, de ses effets potentiels et de la spécificité du territoire, les enjeux environnementaux qui sont développés dans le présent avis concernent :

- La consommation d'espaces agricoles,
- La préservation de la biodiversité,
- La mobilité, les nuisances sonores et la qualité de l'air.

1.2 Justification des choix opérés

La justification des choix opérés, particulièrement succincte, est présentée en pages 524 à 530 de l'étude d'impact.

Le dossier ne justifie pas le choix du site par rapport à des localisations alternatives, mais dresse une liste peu argumentée des facteurs favorables à l'implantation du projet sur ce site : zone économique en développement, pénurie de foncier mobilisable. Sont présentées par la suite les différentes variantes au droit du secteur de la Pérauderie. Des alternatives ne sont proposées que pour l'aménagement du site en lui-même.

L'autorité environnementale recommande de justifier le choix définitif du site du point de vue des pré-occupations environnementales.

1.3 Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme

L'étude d'impact comporte un chapitre dédié à l'analyse de la compatibilité du projet avec les documents cadres mais celui-ci, très partiel, ne porte que sur le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (Sdage) Loire-Bretagne (2022-2027 (EI, page 520 et suivantes). D'autres documents traités dans le dossier (plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, Schéma de cohérence territorial (SCoT) de l'agglomération tourangelle), mériteraient d'être rédigés dans la partie dédiée à l'articulation du projet avec les documents supérieurs pour plus de visibilité.

Dans un autre chapitre, le dossier rappelle en matière d'urbanisme (EI, page 27) que le projet est actuellement situé en zone « 2AUy », zone à vocation dominante d'activités artisanales et industrielles, fermée à l'urbanisation et correspondant au site d'extension à plus long terme de la ZAC de Cassantin. Le PLU ne permettant pas l'opération, celui-ci fait l'objet d'une procédure de révision allégée afin de permettre l'aménagement de la ZAC. Pour information, la révision allégée n°1 du PLU, dont le projet a été arrêté le 30 septembre 2024 n'est pas approuvée à ce jour.

Concernant le SCoT, le dossier indique que le site du projet s'inscrit dans un « espace préférentiel d'extension urbaine mixte devant composer avec le socle dit « agronaturel ».

L'autorité environnementale recommande que les informations relatives à la compatibilité du projet avec les documents cadres fassent l'objet d'un seul chapitre, afin d'en faciliter la lecture, et prennent aussi en compte à terme la révision en cours du PLU.

2 Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet

2.1 Consommation d'espaces agricoles

Qualité de l'état initial

L'état initial décrit l'occupation du sol dans le chapitre dédié au cadre biologique, ce qui n'en facilite encore une fois pas la lecture (page 124 et suivantes). Il révèle une zone d'implantation largement occupée par l'agriculture (cultures ainsi qu'une prairie de fauche), représentant 92% de l'emprise et 27 ha. D'autres habitats, plus rares, sont présents dans la zone (surfaces rudérales, haies arborées et arbustives, etc.). L'ensemble de ces éléments fait l'objet d'une restitution dans un tableau (page 129) et d'une cartographie (page 130). Quelques informations sont apportées concernant la propriété des terrains (un seul exploitant agricole, à la tête de 147 ha de surfaces agricoles utiles (SAU), est propriétaire des trois parcelles identifiées dans la zone d'implantation). En outre, l'étude indique que l'activité agricole avait cessé en octobre 2021 avant de reprendre en septembre 2023. Ces terres sont donc toujours exploitées pour l'agriculture. Les données du registre parcellaire graphique (RPG) les plus récentes disponibles, datant de 2023, indiquent que ces terres sont à l'état de jachère. La reprise de l'activité a permis d'y semer du blé tendre. Enfin, le dossier révèle dans l'analyse des impacts que les sols présentent de bonnes aptitudes agronomiques, conduisant à une « concentration des productions sur des terres de moindres aptitudes » (page 483). Ce point mériterait de figurer dans l'état initial et de faire l'objet d'un développement.

Prise en compte de l'environnement par le projet

La réalisation du projet entraînera une perte nette d'environ 27 ha de culture, soit 92% de l'emprise de la zone d'implantation. L'analyse des impacts sur l'activité agricole est de bonne qualité (page 482 et suivantes) et porte notamment sur les conséquences du projet sur la fonctionnalité de l'exploitation agricole concernée, en raison de la perte de terres mais aussi par effet de morcellement/enclavement ou encore l'allongement des parcours : une parcelle de l'exploitation, qui perdra 20% de sa SAU, sera isolée du reste de la propriété de l'exploitant. Le chemin pour y accéder sera par ailleurs supprimé, obligeant l'exploitant à utiliser un autre accès. En dehors de ces impacts sur l'activité, l'analyse de la consommation d'espaces n'est pas traitée au regard des objectifs régionaux et nationaux en matière de réduction de la consommation d'espaces, principalement l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette » des sols en 2050 (Loi climat et résilience). Par ailleurs et de manière générale, et même si le projet se situe essentiellement sur des emprises occupées par des cultures relativement peu favorables à la biodiversité, le projet est de nature à engendrer une perte nette des fonctions écologiques de sols (qualité agronomique, stockage carbone, fonctions hydriques ou biologiques). Ce point aurait pu faire l'objet d'un développement.

En matière d'évitement, l'étude d'impact ne cite que des mesures relatives à des aspects socio-économiques (page 484 et suivantes). En outre, les mesures d'évitement annoncées, qui concernent la phase amont du projet, sont plus des mesures de réduction (aménagement en continuité de l'urbanisation,

etc.) puisque l'impact du projet reste fort au regard de la nature des sols impactés (valeur agronomique élevée) et qu'il induit des pertes pour l'exploitant.

Une compensation financière est prévue afin de dédommager la perte de surface agricole. Une mesure d'accompagnement (identifiée à tort comme une mesure de compensation) est par ailleurs définie et celle-ci consiste à participer au financement du projet alimentaire territorial (PAT) de Tours Métropole, qui soutient l'installation d'agriculteurs, le développement de circuits courts ou la consommation de produits locaux dans les cantines scolaires. Aucune compensation surfacique n'étant présentée, l'étude pourrait également expliquer la raison de cette absence.

L'autorité environnementale recommande :

- **De présenter en quoi le projet d'aménagement s'inscrit dans les objectifs régionaux et nationaux en matière de réduction de la consommation d'espaces,**
- **De compléter l'étude par une mesure de compensation surfacique de terres agricoles de bonne qualité agronomique.**

2.2 Préservation de la biodiversité et des zones humides

L'état initial s'appuie sur des inventaires de terrain réalisés selon des méthodes et à des périodes favorables à l'observation de la faune et de la flore (en 2020-2021 puis en 2023). Cependant les restitutions parfois lacunaires tant dans les méthodes que dans les résultats (cf. ci-après).

Les enjeux pour les habitats naturels sont considérés à juste titre comme faibles à modérés. Ainsi, sur les secteurs encore non aménagés de la ZAC du Cassantin, la majorité des milieux sont des friches herbacées, des cultures et des milieux humides artificiels (fossés et bassins d'eau pluviale) constitués de saulaies arbustives, de roselières et typhaiques, etc. Les milieux arbustifs et arborés, très peu présents, sont des alignements d'arbres, des bosquets ornementaux, des fourrés et des chênaies relictuelles dégradées. Sur le secteur de la Pérauderie (31 ha non aménagés), l'occupation des sols concerne essentiellement des cultures et des prairies semées. L'ancienne ferme et sa périphérie abritent des friches, des jardins, des chênaies relictuelles ainsi que des haies et alignements d'arbres. A noter également la présence de fossés, dont une partie, en bordure de l'aire d'étude, longe l'autoroute A28. Des fouilles archéologiques ont eu lieu sur ce secteur entre les deux séries d'inventaires, les milieux étant donc particulièrement perturbés.

Concernant la flore, elle est composée d'espèces communes et banales, à l'exception de la Bartsie visqueuse (espèce quasi-menacée en région), localisée dans une friche, et du Scirpe glauque, espèce protégée et en danger en région, dont deux populations ont été observées sur un bassin et des fossés (enjeu fort).

L'étude des zones humides a été réalisée selon le double critère des végétations et des sols. Toutefois, la localisation et le nombre de sondages ne sont pas précisés sur le secteur de la Pérauderie, ce qui ne permet pas d'évaluer la pertinence de la délimitation des zones humides. Sur la ZAC du Cassantin, les habitats caractéristiques de zones humides sont tous liés aux fossés et aux bassins d'eaux pluviales et ne sont donc pas pris en compte comme zones humides, conformément à la réglementation. Deux sondages pédologiques sur les 16 effectués permettent de caractériser environ 0,7 ha de zones humides aux fonctionnalités jugées très faibles. Sur le secteur de la Pérauderie, trois zones humides (ZH1, 2 et 3) ont

été délimitées selon les critères de sols, cumulant une surface de 3,13 ha, aux fonctionnalités faibles à moyennes.

Concernant la faune, les enjeux sont jugés très faibles à modérés, selon les groupes :

- enjeu très faible pour les insectes, en présence d'un cortège modérément diversifié d'espèces communes. L'enjeu pour le Méconème fragile est toutefois surestimé, cette sauterelle n'étant d'ailleurs plus une espèce déterminante de Znieff² (cf. liste révisée de février 2025) car assez commune et en expansion, notamment en Indre-et-Loire ;
- enjeu faible à très faible pour les reptiles (peu d'espèces observées, toutes communes) et les amphibiens (Grenouilles verte et rieuse, présentes à la faveur des milieux aquatiques artificiels) ;
- enjeu faible à modéré pour les mammifères, notamment les chauves-souris. Les deux secteurs d'études n'abritent pas de potentialités de gîtes, tant dans les arbres que dans le bâti existant. Le cortège d'espèces contacté lors des écoutes est limité (8 espèces) et l'activité, bien que non qualifiée dans le dossier, ne paraît pas exceptionnelle ;
- enjeu très faible à localement fort pour les oiseaux. La seule espèce à enjeu considéré comme fort est le Bruant des roseaux, nicheur rare et en danger en région, dont un mâle chanteur a été entendu dans les roselières des fossés de l'A28, hors de l'emprise de la ZAC. Plusieurs espèces à enjeu modéré à faible, caractéristiques des milieux ouverts ou semi-ouverts sont présentes comme nicheuses possibles à certaines, dans ou en bordure immédiate des emprises : Bruant jaune, Linotte mélodieuse, Chardonneret élégant, Tourterelle des bois, Serin cini, Alouette des champs, etc. On constate que certaines espèces d'enjeu considéré comme très faible (Cédec-nème criard, Bruant proyer, etc.) ne sont pas localisées sur les cartes de restitution. Enfin, certains éléments bâtis de la ZAC du Cassantin (Carqueterie) sont suspectés d'abriter la Chevêche d'Athéna et le Faucon crécerelle pour leur nidification.

Les zones restant à aménager sur la ZAC du Cassantin regroupent les secteurs de Carqueterie (5,6 ha) et de Bellevue (5,14 ha). Les bassins riches en végétations aquatiques et abritant notamment les deux populations de Scirpe glauque, ainsi que la friche à Bartsie visqueuse, ne sont pas concernés par le projet. Sur le secteur de Pérauderie, le projet d'aménagement prévoit notamment l'évitement de la majorité des zones humides, des fossés (ce qui comprend notamment la zone où le Bruant des roseaux a été observé) et des milieux arbustifs et arborés (23 ha aménageables sur 31).

Les secteurs à aménager concernent donc principalement des milieux à enjeu faible (cultures, prairies semées, friches, jardins, haies arbustives, zones bâties, etc.), les fossés, alignements d'arbres, fourrés et boisements étant quasi-intégralement maintenus (moins d'un hectare cumulé pour l'ensemble de ces végétations).

Pour les zones humides, l'impact des tranchées archéologiques représente 520 m linéaires sur 3 m de large, soit 1 560 m² sur la zone de la Pérauderie. S'y ajoute une zone de 525 m² non évitable (accès), soit environ 0,2 ha d'impacts permanents. Les autres impacts des zones de fouilles (passage d'engins, dépôts de terre, etc.) sont considérés comme des impacts temporaires (à hauteur de 1,2 ha), le rebouchage des

² Znieff : Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique. Lancé en 1982, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

tranchées ayant été réalisé en août 2023. Sur le secteur de Carqueterie, les 0,7 ha de zones humides pédologiques ne seront pas évités et feront l'objet d'une compensation, mutualisées avec celles de la Pérauderie (cf. plus bas).

Diverses mesures de réduction et d'accompagnement, pertinentes et proportionnées, sont proposées, notamment :

- mise en défens et balisage des milieux évités en phase travaux (fossés et habitats humides, fourrés, boisements, alignements, haies). Ces clôtures temporaires représentent un linéaire d'environ 3 km ;
- mise en place de filets de protection pour la petite faune terrestre (pour éviter l'intrusion sur la zone de chantier) ;
- adaptation du calendrier d'intervention : débroussaillage et abattage d'arbres en septembre-octobre, démarrage des travaux de décapage et terrassements entre septembre et février ;
- mise en place de clôtures perméables pour le passage de la petite faune au sein des nouvelles zones aménagées ;
- gestion différenciée des espaces verts, en privilégiant une fauche tardive (en dehors de la proximité des bâtiments et accès) ;
- plantation et entretien de haies à trois strates (secteur de la Carqueterie).

Les impacts résiduels sont évalués comme négligeables à très faibles pour l'ensemble de la biodiversité (faune et flore), ce qui est toutefois peu argumenté, notamment pour les espèces d'oiseaux des milieux ouverts et semi-ouverts. Par ailleurs, à propos de la non-nécessité de déposer une demande de dérogation au titre des espèces protégées, le dossier ne conclut pas de façon claire. Il est seulement précisé qu'en cas de découverte de Chevêche d'Athéna et/ou de Faucon crécerelle dans les bâtis à détruire, une demande sera déposée pour ces espèces et des mesures compensatoires (nichoires) proposées.

De même, l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 est particulièrement laconique. Cependant, au regard des milieux et espèces présentes, et de la distance aux sites les plus proches (la Loire, à 6,5 km au sud), il est logique de considérer que le projet n'aura aucun effet notable sur l'état de conservation des sites.

Une compensation est prévue pour les zones humides, sur l'ensemble des secteurs humides évités de la Pérauderie, ainsi que sur un secteur complémentaire reliant les zones entre elles, et actuellement occupé par une mosaïque de milieux incluant des petits boisements conservés, et un fossé en grande partie enterré. Les mesures envisagées consistent en :

- la création de redents (4) dans le fossé de la ZH1 (0,7 ha) pour limiter le drainage et favoriser les débordements ;
- la création d'un léger merlon (30 cm) en périphérie de la ZH2 (2,1 ha), planté d'une haie, pour augmenter le temps de séjour de l'eau dans la zone, qui sera reconvertie de culture en prairie (gérée en fauche tardive) ;
- la réouverture du fossé enterré (200 m), qui sera retravaillé (morphologie plus favorable à l'expression des zones humides) et planté d'héliophytes et de bouquets d'arbres et d'arbustes. Ce secteur reliera par ailleurs les ZH2 et ZH3 entre elles, améliorant ainsi leur connectivité.

Le dossier conclut en un gain de fonctionnalités des zones humides ainsi restaurées, sur l'ensemble des fonctions hydrologiques, biogéochimiques et biologiques, ce qui est recevable. En termes surfaciques, les zones détruites couvrent 0,9 ha, et les zones restaurées 2,92 ha.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5314 en date du 19 septembre 2025

Projet d'aménagement de la zone d'activités "La Pérauderie" sur la commune de Parçay-Meslay (37)

Outre le suivi du chantier par un expert écologue, le suivi écologique post-implantation portera à la fois sur la faune et la flore, et sur les zones humides. Le dossier reste toutefois très évasif sur les groupes suivis, les méthodes employées et les objectifs poursuivis. Il conviendra a minima de suivre les végétations et la flore des zones évitées et compensatoires, ainsi que l'efficacité des mesures de gestion écologique (gestion différenciée des espaces verts, gestion des zones compensatoires). Un suivi complémentaire de la faune (oiseaux, insectes, reptiles et amphibiens), éventuellement avec une fréquence moindre, paraît également intéressant. Pour les zones humides, 4 passages par année de suivi ($n+3$, $n+5$, $n+10$, $n+20$) sont prévus, portant sur les habitats, la faune typique (sans précision sur ce que cela recouvre) ainsi que sur les sols (sondages pédologiques). Là encore, le nombre et la localisation des relevés (notamment de sols, pour comparaison entre les années) devront être précisés.

L'autorité environnementale recommande de compléter les enjeux de biodiversité concernant les différents points relevés ci-dessus :

- Qualifier le cortège d'espèces de mammifères,
- Approfondir l'argumentaire sur les impacts résiduels considérés négligeables à très faibles pour l'ensemble de la biodiversité,
- Approfondir l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000,
- Détailler les méthodes de suivis de la biodiversité plus précisément (groupes faunistiques, floristiques et végétations suivis, protocoles utilisés, objectifs, mesures de gestion écologique),
- Détailler plus précisément le suivi des zones humides (notamment nombre de relevés, localisation).

2.3 Mobilité, nuisances sonores et qualité de l'air

La commune de Parçay-Meslay est traversée par de grandes infrastructures de transports telles que l'A28, l'A10, la RD910 et une voie ferrée en exploitation.

L'état initial qualifie l'état actuel de la voirie et des transports dans l'aire d'étude (l'emprise du projet et ses abords) en tenant compte des possibilités d'accès au périmètre de la ZAC par les différents moyens de transport (desserte routière, itinéraires piétons/cyclables, transports en commun). Il indique également les obstacles à l'usage de ces modes de transport alternatif (faiblesse des fréquences de passage des transports en commun, faible présence d'aménagement cyclable dédié, présence de voies routières très fréquentées empêchant l'utilisation de déplacements doux)³.

Pour bien apprécier l'enjeu mobilité, il aurait été utile de compléter l'étude d'impact par des informations relatives aux comportements des usagers de la commune (part modale par type de déplacement, flux domicile-travail, etc.).

³ Le secteur du projet est desservi par une unique ligne de transport en commun qui permet de rejoindre l'arrêt « Vaucanson » situé dans le nord de Tours. Cette ligne est toutefois peu active (4 passages le matin en direction de la ZAC et 6 passages l'après-midi ou le soir en direction de Tours).

Il est également à noter la faible présence d'aménagements cyclables et l'existence de liaisons piétonnes uniquement au sein de la ZAC.

Le dossier comprend une modélisation qui quantifie les flux engendrés par le projet (page 496). Celle-ci indique une hausse modérée du trafic sur le secteur. Afin de réduire cet impact, le dossier propose diverses mesures visant à favoriser les déplacements doux (création de cheminements piétons/vélos, parking vélos, borne de recharge électrique). Toutefois, la situation du projet, dans un secteur d'activité en périphérie de la métropole n'invite pas aisément les usagers à utiliser ces moyens de déplacement. Promouvoir les transports en commun et envisager la possibilité d'un accroissement du cadencement des bus ainsi que la mise en place d'une ligne régulière desservant la ZAC aurait été opportun.

De plus, le périmètre de projet est directement bordé par une infrastructure ferroviaire en exploitation. L'étude d'impact pourrait considérer la possibilité d'un recours au fret ferroviaire, soit par la réalisation d'une installation terminale embranchée sur site, soit par le recours au transport combiné dans un terminal situé à proximité. Compte tenu des objectifs nationaux et européens de report modal et de la vocation logistique et industrielle de la ZAC, une telle étude paraît d'autant plus nécessaire.

Qualité de l'air :

La commune de Parçay-Meslay s'inscrit dans une zone couverte par un plan de protection de l'atmosphère (PPA) de l'agglomération tourangelle et un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) adopté le 24/02/2025.

Dans le cadre de la qualité de l'air, la commune de Parçay-Meslay a enregistré des indices de qualité de l'air de bons à moyens pendant 94,0 % des jours de l'année 2024 (81,7 % en 2023 et 74,3 % en 2022) - source Lig'air.

Le projet se situe à proximité immédiate d'axes routiers importants que sont l'autoroute A 28 et la RD 910. Le trafic routier est donc la principale source de pollution atmosphérique sur le site. Pour rappel, Lig'air indique que les trafics en 2022 s'élèvent à 12 900 véhicules/jour (dont 14 % de poids lourds) sur l'autoroute A 28 et à 12 383 véhicules/jour (dont 4,4 % de poids lourds) sur la RD 910.

Les émissions de polluants atmosphériques par rapport à 2008 ont diminué significativement sur Parçay-Meslay : NOx (- 56 %), PM10 (- 44 %) et PM 2.5 (- 50 %). Actuellement, les niveaux de pollution (NOx, PM10 et PM 2.5) sur le secteur respectent les valeurs réglementaires (page 268).

Concernant ces émissions atmosphériques, le porteur de projet n'aborde que succinctement ces éléments générés par le trafic routier comme étant susceptibles d'avoir un impact sur la santé des populations riveraines.

Le pétitionnaire devra s'assurer que le projet n'engendrera pas une dégradation de la qualité de l'air ni un risque de nuisances significatives pour la population environnante du projet, notamment au niveau du hameau « La Diablerie », situé à moins de 100m du projet d'aménagement de « La Pérauderie » ainsi qu'au niveau de l'habitation qui se situe au lieu-dit « La Coupe ». Il conviendra à ce titre de réaliser des contrôles atmosphériques, sur l'ensemble du secteur, tout au long de l'aménagement de l'installation de la ZAC « Cassantin / La Pérauderie ». En cas de constatation de nuisances effectives, des mesures complémentaires devront être mises en place pour y remédier.

Nuisances sonores :

De même, pour les nuisances sonores, l'étude d'impact n'aborde que partiellement cette problématique. L'étude sonore est basée principalement sur les nuisances en lien avec l'A 28 et la RD 910. Aucune modélisation n'a été faite en prenant en compte l'aménagement de la zone avec les plateformes logis-

tiques et la circulation interne entre la future ZAC et la ZAC « Cassantin ». L'étude conclut que la nouvelle ZAC n'aura pas d'impact significatif supplémentaire étant donné que l'environnement est déjà impacté par les nuisances générées principalement par le trafic routier existant. Le porteur de projet propose cependant une diminution de la vitesse sur le site et un aménagement paysager abondant à base de merlons et de zones végétalisées. Le pétitionnaire devra cependant s'assurer que le projet n'engendrera pas une dégradation de l'environnement sonore, notamment au niveau des habitations citées plus haut. Il conviendra donc de réaliser des contrôles acoustiques pendant les travaux et dans les six mois suivant l'installation de la ZAC, et sur l'ensemble du secteur. En cas de constatation de nuisances effectives, des mesures complémentaires devront être mises en place.

Santé environnement :

Le projet de ZAC prévoit de maintenir et développer des zones arborées et végétalisées. Une attention particulière devra être portée au choix des essences afin de protéger les riverains et résidents des risques d'allergies.

L'autorité environnementale recommande :

- **Une étude trafic comprenant les projections de déplacements engendrées par le projet, le cas échéant, proposer les mesures visant à réduire les nuisances engendrées (qualité de l'air, nuisances sonores),**
- **La réalisation d'une étude de faisabilité du recours au fret ferroviaire,**
- **De proposer des aménagements visant à renforcer la place des déplacements doux dans le secteur,**
- **Une réflexion sur le choix des essences végétales, afin d'éviter les risques pour la santé humaine.**

3 Qualité de l'évaluation et résumé non technique

L'étude d'impact comprend les éléments requis par l'article R. 122-5 du code de l'environnement⁴. Elle présente un résumé non technique, une description du projet, une analyse de l'état initial de l'environnement, l'analyse des effets de l'aménagement sur l'environnement et les mesures pour éviter, réduire ou compenser (ERC) associées, de sa sensibilité au projet, etc., en cas de réalisation de la ZAC.

L'ensemble des thématiques environnementales est abordé dans l'étude d'impact. Des études spécifiques ont été réalisées mais ne sont pas jointes au dossier, comme l'étude traitant des zones humides (annexes 7 et 8), l'étude acoustique (annexe 10) ou encore celle portant sur la qualité de l'air (annexe 11).

L'historique du site et le projet d'aménagement envisagés sont correctement présentés.

⁴ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000038494442/2019-10-01/

Par ailleurs, si une partie est effectivement dédiée au suivi des effets du projet sur l'environnement, celle-ci demeure évasive et ne couvre que la thématique de la biodiversité, négligeant les autres. Les indicateurs de suivi proposés doivent être complétés par un état zéro de la donnée, la définition de valeurs cibles à atteindre et de mesures correctrices en cas d'écart.

Le résumé non technique, de 26 pages (pages 44 et suivantes) comprend les éléments saillants de l'étude d'impact et restitue, sous la forme de tableaux de synthèse, l'état initial de l'environnement ainsi que l'analyse des effets et les mesures « ERC » associées. Cependant, il ne constitue pas un document isolé clairement identifiable par le public et devrait faire l'objet d'un document à part.

L'Autorité environnementale recommande de compléter et préciser le dispositif de suivi par des indicateurs assortis de valeurs initiales et de valeurs cibles, ainsi que des mesures correctives à mettre en œuvre en cas d'écart constaté.

4 Conclusion

Le projet d'aménagement de la zone d'activités de la Pérauderie s'intègre comme élément constitutif de l'aménagement de la ZAC du Cassantin, à Parçay-Meslay. Le projet s'implante sur des terres agricoles encore cultivées sur une superficie d'environ 30 hectares et se situe entre deux axes majeurs (A 28 et RD 910). Enfin, la partie du dossier justifiant les décisions prises, notamment en ce qui concerne le choix de la localisation du projet, doit être établie au regard des préoccupations environnementales et non uniquement au regard de préoccupations économiques.

La partie du dossier justifiant les décisions prises, notamment en ce qui concerne le choix de la localisation du projet, doit être établie au regard des préoccupations environnementales et non uniquement au regard de préoccupations d'aménagement économique.

Si l'autorité environnementale note que le projet s'inscrit dans un environnement dégradé, la consommation de terres agricoles de bonne qualité agronomique, les lacunes du dossier quant aux impacts résiduels sur la biodiversité ou encore le peu de place accordé aux modes de transport autres que la voiture individuelle pour l'accès au secteur sont des points à approfondir.

Six recommandations figurent dans le corps de l'avis.