

Bilan de la concertation

DOCUMENT RÉALISÉ PAR
Tour(s) Métropole



ARCHITECTE - URBANISTE
Atelier Alain Gourdon - Architecte Urbaniste DPLG
2ter rue de Lucé - 37000 TOURS

DEMANDEUR
SAS Aménagement Parçay-Meslay
8 rue Henri Rochefort - 75017 PARIS

PARCAY-MESLAY -
PA 37179 24 N0003 -
PA4-1_1_1.pdf -
Date de dpt : 28/11/2024 -
Date de dossier complet :

1 PERMIS D'AMÉNAGER
LA PÉRAUDERIE - ZAC DU CASSANTIN



SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 30 SEPTEMBRE 2024

Convocations adressées le mardi 24 septembre 2024

Nombre de délégués titulaires présents : 71

Nombre de délégués votants : 84

Nombre de délégués titulaires en exercice : 87

Délégués titulaires présents :

Frédéric AUGIS, Maria LEPINE, Emmanuel DENIS, Nathalie SAVATON, Laurent RAYMOND, Christian GATARD, Patricia SUARD, Cédric DE OLIVEIRA, Thierry CHAILLOUX est parti à la délibération n° 45 et a donné pouvoir à Laure JAVELOT, Sébastien MARAIS, Philippe CLEMOT, Martin COHEN, Corinne CHAILLEUX, Bruno FENET, Emmanuel DUMENIL, Elise PEREIRA-NUNES, Aude GOBLET, Thibault COULON, Christophe LOYAU-TULASNE, Patrick LEFRANCOIS, Gérard DAVIET, Sébastien CLEMENT, Frédérique BARBIER, Stéphane HOUQUES, Catherine GAULTIER, Iman MANZARI, Benoist PIERRE, Affiwa METREAU, Céline DELAGARDE, Aylin GULHAN, Danielle PLOQUIN, Laure JAVELOT, Claudie HALLARD, Didier VALLEE, Stéphanie AK, Dominique SARDOU, Lionel AUDIGER, Dominique BOULOZ, Amault BERTRAND, Sandrine FOUQUET, Judicaël OSMOND, Francis GERARD, Armelle AUDIN, Odile MACE, Frédéric DAGORET, Evelyne DUPUY, Valérie JABOT, Laurence LEFEVRE, Christian BONNARD, Michel SOULAS, Cathy SAVOUREY, Christophe DUPIN, Alice WANNERROY, Florent PETIT, Annaelle SCHALLER, Christine BLET est arrivée à la délibération n° 5, Anne BLUTEAU est partie à la délibération n° 46 et a donné pouvoir à Franck GAGNAIRE, Betsabée HAAS est arrivée à la délibération n° 3, Franck GAGNAIRE, Armelle GALLOT-LAVALLEE, Antoine MARTIN, Oulématou BA-TALL, Eric THOMAS, Catherine REYNAUD, Olivier LEBRETON, Marie QUINTON est arrivée à la délibération n° 3, Barbara DARNET MALAQUIN, Romain BRUTINAUD, Jean-Patrick GILLE, Christophe BOULANGER, Fanny PUEL.

Titulaires absents excusés :

Philippe BRIAND a donné pouvoir à Frédéric AUGIS, Bertrand RITOURET a donné pouvoir à Cédric DE OLIVEIRA, Michel GILLOT a donné pouvoir à Philippe CLEMOT, Francine LEMARIE a donné pouvoir à Valérie JABOT, Philippe BOURLIER a donné pouvoir à Dominique SARDOU, Bernard SOL a donné pouvoir à Lionel AUDIGER, Bertrand RENAUD a donné pouvoir à Marie QUINTON, Christopher SEBAOUN a donné pouvoir à Betsabée HAAS, Benoît FAUCHEUX a donné pouvoir à Christophe DUPIN, Pierre-Alexandre MOREAU a donné pouvoir à Oulématou BA-TALL, Christophe BOUCHET a donné pouvoir à Romain BRUTINAUD, Mélanie FORTIER a donné pouvoir à Céline DELAGARDE, Wilfried SCHWARTZ a donné pouvoir à Christian GATARD à partir de la délibération n° 7, Emmanuel FRANCOIS, Régis

PARCAY-MESLIS, Marion CABANNE.

PA 37179 24 N0003 -

PA4-1_1_1.pdf -

Date de dpt : 28/11/2024 -

Date de dossier complet :

Désignation de Maria LEPINE, Vice-Présidente en qualité de Secrétaire de séance.

C_24_09_30_026- URBANISME - PARCAY-MESLAY - APPROBATION DU BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE ET ARRET DE PROJET DE REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU

Monsieur Christian GATARD, vice-président donne lecture du rapport suivant :

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Parçay-Meslay a été approuvé par délibération métropolitaine du 25 septembre 2017.

Par délibération du conseil métropolitain du 25 novembre 2019, Tours Métropole Val de Loire a prescrit la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Parçay-Meslay et défini les modalités de la concertation préalable.

Révision allégée n°1 du PLU

Le projet de révision allégée n°1 du PLU de Parçay-Meslay porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la partie nord de la zone d'activités du Cassantin actuellement classée en 2AUy et la réduction des marges de recul le long de l'A28 et de la M910 (ex RD910).

En effet, au nord de la commune se situe la zone d'aménagement concertée dite du Cassantin classée au PLU en vigueur en :

- 1AUy, ayant pour vocation d'accueillir des activités économiques (de services, logistiques, industrielles) : au moment de l'approbation du PLU en 2017, 17 ha étaient encore disponibles à la vente sur les 85 hectares du site existant ;
- 2AUy : zone d'urbanisation future, non ouverte à l'urbanisation, ayant vocation à accueillir des activités économiques.

La situation géographique très attractive de la zone d'activités économiques et les équipements dont elle dispose, ont attiré de nombreuses entreprises pourvoyeuses d'emplois (600 emplois sur la zone).

Ainsi, à l'automne 2019, 5,5 ha restaient à commercialiser, trop peu pour satisfaire à eux seuls la forte demande d'implantation d'entreprises dans le secteur nord de la Métropole.

C'est pourquoi, Tours Métropole Val de Loire a décidé en 2019 d'ouvrir à l'urbanisation la partie nord de la ZAC du Cassantin (27 hectares), dit La Pérauderie, actuellement classée en zone 2AUy à vocation dominante d'accueil d'activités économiques, impliquant la réduction des marges de recul de 75 m par rapport à l'axe de la M910 de 100 m par rapport à l'axe de l'A28.

Compte-tenu de la dimension du secteur à ouvrir à l'urbanisation, la procédure de révision allégée n°1 est soumise à évaluation environnementale. Le dossier d'arrêt de projet sera soumis pour avis à la MRAe (mission régionale de l'autorité environnementale).

Aussi, sans remettre en cause les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du PLU en vigueur, le dossier de révision allégée n°1 du PLU comprend :

- la justification de l'utilité d'ouverture à l'urbanisation au regard des espaces disponibles dans les espaces déjà urbanisés ;
- la justification de la dérogation à la règle d'inconstructibilité dans une bande de 100 m le long de l'A28 et de 75 m le long de la M910 en dehors des parties urbanisées ;
- la justification des modifications apportées aux règles d'urbanisme : vocation du site, organisation urbaine et insertion paysagère du projet (mise à jour de l'OAP du Cassantin et du règlement de la zone 1AUy) ;
- les conditions d'aménagement du secteur précisées dans l'OAP et le règlement : desserte (dont accès direct depuis RD 910) et réseaux (dont eau potable, assainissement EU et gestion alternative des eaux pluviales) ;
- l'évaluation environnementale de la procédure analysant les incidences notables des dispositions du PLU modifiées sur l'environnement (biodiversité, eau, énergie, sols, paysage et patrimoine culturel) et la santé humaine (bruit, pollution de l'air, accidents de la route, pics de chaleur, etc.) et les mesures compensatoires prévues (séquence Eviter, Réduire, Compenser).

Le projet de révision allégée n°1 du PLU de Parçay-Meslay a fait l'objet d'une réunion d'information à l'attention des personnes publiques associées le 8 mars 2024.

Concertation préalable menée dans le cadre de la procédure

Conformément aux modalités définies dans la délibération du 25 novembre 2019, la concertation s'est déroulée de la manière suivante :

- communication au travers des sites internet communal et métropolitain, panneau d'affichage lumineux de la commune, dans la presse locale et boitage ;
- la mise à disposition d'un dossier de concertation préalable et d'un registre du 25 mars 2024 au 26 avril 2024 en mairie de Parçay-Meslay et au siège de Tours Métropole Val de Loire ;
- organisation d'une réunion publique d'information le 18 avril 2024 ;
- la possibilité de faire part d'observations sur rendez-vous auprès du Maire ou de l'adjoint à l'urbanisme, sur les registres précités ou sur une adresse mail dédiée : ep.plu.parcay-meslay@tours-metropole.fr ;
- registre des observations disponible en Mairie.

L'ensemble de ces moyens de concertation est détaillé dans le bilan de la concertation versé en annexe.

Le dossier d'arrêt de projet de la révision allégée n°1 du PLU tel qu'annexé à la présente délibération, tient compte des observations formulées par les personnes publiques associées lors de la réunion d'information du 8 mars 2024 et de celles émises à l'occasion de la concertation préalable, dont la réunion publique du 18 avril 2024.

En conséquence, il est proposé au Conseil métropolitain d'adopter la délibération suivante :

Le Conseil métropolitain, après en avoir délibéré,

PARCAY-MESLAY -

PA 37179 24 N0003 -

PA4-1_1_1.pdf -

Date de dpt : 28/11/2024 -

Date de dossier complet :

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment, ses articles L.103-6, L.153-14, 153-34, R.153-3 et R.153-12,

Vu la délibération du Conseil métropolitain en date du 25 septembre 2017 approuvant le PLU de Parçay-Meslay,

Vu la délibération du Conseil municipal de Parçay-Meslay en date du 14 novembre 2019 émettant un avis avec réserves sur la prescription de la révision allégée n°1 de son PLU,

Vu la délibération du Conseil métropolitain en date du 25 novembre 2019 prescrivant la procédure de révision allégée n°1 du PLU de Parçay-Meslay et définissant les modalités de la concertation préalable,

Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération,

Vu le projet de révision allégée n°1 du PLU de Parçay-Meslay annexé à la présente délibération,

Vu l'avis rendu par la commune sur le projet de révision allégée n°1 du PLU de Parçay-Meslay par délibération du Conseil municipal du 17 septembre 2024,

Vu l'avis du Bureau réuni en commission préalable en date du 16 septembre 2024,

Vu l'avis de la commission urbanisme et aménagement, en date du 05 septembre 2024,

- **APPROUVE** le bilan de la concertation préalable ;

- **ARRÊTE** le projet de révision allégée n°1 du PLU de Parçay-Meslay tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

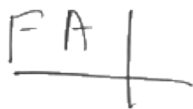
- **DIT QUE** la présente délibération :

- fera l'objet d'un affichage au siège de Tours Métropole Val de Loire et en mairie de Parçay-Meslay pendant un mois ;

- sera notifié aux personnes associées et consultées, et à la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe).

Le Conseil Métropolitain adopte à l'unanimité.

Le Président,



Frédéric AUGIS

La secrétaire de séance,



Maria LEPINE,

Vice-Présidente



BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

Extension de la zone d'activités économiques des Landes du Cassantin

Projet de révision allégée du PLU de Parçay-Meslay (Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY)

Vu pour être annexé à la délibération métropolitaine
du 30 septembre 2024

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,


Christian GATARD.



BILAN DE LA CONCERTATION

Le PLU de Parçay-Meslay a été approuvé par délibération métropolitaine du 25 septembre 2017.

Tours Métropole Val de Loire a prescrit la procédure de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en date du 25 novembre 2019. Conformément au code de l'urbanisme et selon la délibération prescrivant cette procédure, une concertation préalable a été mise en œuvre pour informer le public du projet d'ouverture à l'urbanisation de la partie nord de la zone d'activités économiques des Landes du Cassantin.

Les modalités de concertation étaient définies de la façon suivante :

- mise à disposition du dossier de concertation en Mairie de Parçay-Meslay et au siège de la Métropole,
- mise en ligne du dossier de concertation sur les sites Internet de la Ville de Parçay-Meslay et de Tours Métropole Val de Loire,
- mise à disposition du public d'un registre en Mairie de Parçay-Meslay et au siège de la Métropole,
- la possibilité de faire part d'observations sur rendez-vous auprès du Maire ou de l'adjoint à l'urbanisme,
- l'organisation d'au moins une réunion publique,
- la création d'une adresse mail dédiée (ep.plu.parcay-meslay@tours-metropole.fr) pour recueillir les observations par voie dématérialisée.

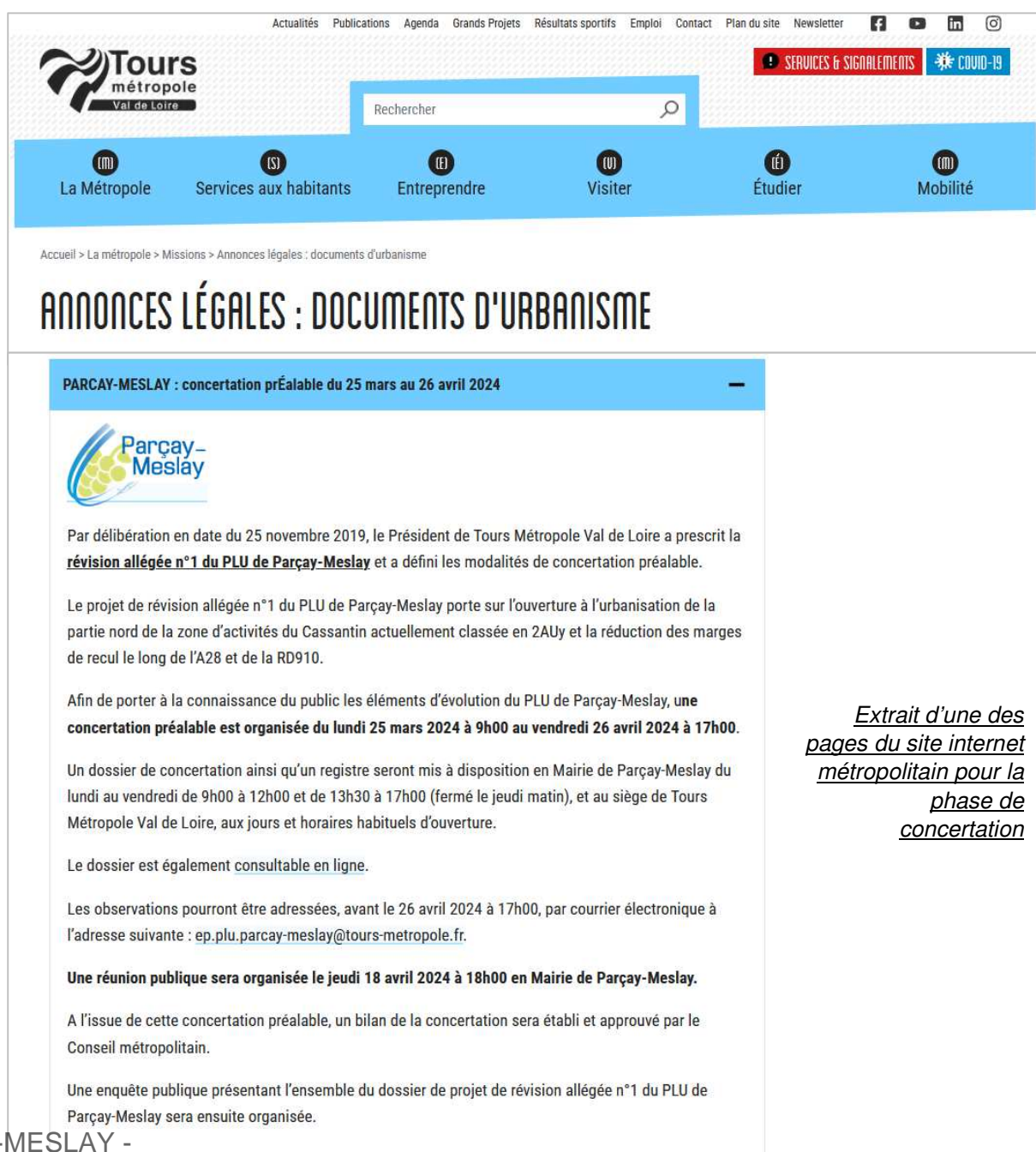
1. LE DEROULEMENT DE LA CONCERTATION

Communication informant de la concertation préalable portant sur la procédure de révision allégée n°1 du PLU

Tours Métropole Val de Loire et la Ville de Parçay-Meslay ont mis en place différents canaux de communication afin de porter à la connaissance du public le fait qu'une procédure d'urbanisme est en cours.

Les différents canaux d'information étaient les suivants :

◆ Site internet de Tours Métropole Val de Loire



Actualités Publications Agenda Grands Projets Résultats sportifs Emploi Contact Plan du site Newsletter


Rechercher

La Métropole Services aux habitants Entreprendre Visiter Étudier Mobilité

Accueil > La métropole > Missions > Annonces légales : documents d'urbanisme

ANNONCES LÉGALES : DOCUMENTS D'URBANISME

PARCAY-MESLAY : concertation préalable du 25 mars au 26 avril 2024



Par délibération en date du 25 novembre 2019, le Président de Tours Métropole Val de Loire a prescrit la **révision allégée n°1 du PLU de Parçay-Meslay** et a défini les modalités de concertation préalable.

Le projet de révision allégée n°1 du PLU de Parçay-Meslay porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la partie nord de la zone d'activités du Cassantin actuellement classée en 2AUy et la réduction des marges de recul le long de l'A28 et de la RD910.

Afin de porter à la connaissance du public les éléments d'évolution du PLU de Parçay-Meslay, **une concertation préalable est organisée du lundi 25 mars 2024 à 9h00 au vendredi 26 avril 2024 à 17h00.**

Un dossier de concertation ainsi qu'un registre seront mis à disposition en Mairie de Parçay-Meslay du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 (fermé le jeudi matin), et au siège de Tours Métropole Val de Loire, aux jours et horaires habituels d'ouverture.

Le dossier est également [consultable en ligne](#).

Les observations pourront être adressées, avant le 26 avril 2024 à 17h00, par courrier électronique à l'adresse suivante : ep.plu.parçay-meslay@tours-metropole.fr.

Une réunion publique sera organisée le jeudi 18 avril 2024 à 18h00 en Mairie de Parçay-Meslay.

A l'issue de cette concertation préalable, un bilan de la concertation sera établi et approuvé par le Conseil métropolitain.

Une enquête publique présentant l'ensemble du dossier de projet de révision allégée n°1 du PLU de Parçay-Meslay sera ensuite organisée.

Extrait d'une des pages du site internet métropolitain pour la phase de concertation

◆ Site internet de la ville de Parçay-Meslay

Début mars 2024 et pendant toute la période de concertation, l'information sur la concertation préalable et ses modalités, ainsi que le dossier de concertation étaient disponibles sur le site internet municipal :

CONCERTATION PRÉALABLE DANS LE CADRE DU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PARÇAY-MESLAY

DU LUNDI 25 MARS 2024 À 9H00 AU VENDREDI 26 AVRIL 2024 À 17H00



CONCERTATION PRÉALABLE DANS LE CADRE DU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PARÇAY-MESLAY

Objet de la concertation publique :

Par délibération en date du 25 novembre 2019, l'assemblée délibérante de Tours Métropole Val de Loire souhaite une révision allégée n°1 du PLU de Parçay-Meslay.

Le projet de révision allégée n°1 du PLU de Parçay-Meslay porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la partie nord de la zone d'activités du Cassantin actuellement classée en 2AUy et la réduction des marges de recul le long de l'A28 et de la RD910.

La concertation publique :

Afin de porter à la connaissance du public les éléments d'évolution du PLU, une concertation préalable est **organisée du lundi 25 mars 2024 à 9h00 au vendredi 26 avril 2024 à 17h00**.

Pendant cette période, le dossier de concertation sera consultable :

- sur cette page [ICI](#) (lien accessible à partir du 25/03)
- ou sur support papier à l'accueil de la mairie de Parçay-Meslay et au siège de Tours Métropole.

Pendant toute la durée de la concertation, les observations et propositions du public relatives au projet pourront être transmises :

- Par courriel électronique, à l'adresse suivante : ep.plu.parçay-meslay@tours-metropole.fr
- Ou inscrites directement dans le registre de concertation accessible au public à l'accueil de la mairie de Parçay-Meslay.

P.S. : Les observations et propositions réceptionnées après la date de clôture de la concertation ne pourront être prises en compte.

De plus, nous vous informons qu'une réunion publique sera organisée

le jeudi 18 avril 2024 à 18h00

en salle du Conseil, Mairie principale de Parçay-Meslay

A l'issue de cette concertation préalable, un bilan de la concertation sera établi et approuvé par le Conseil métropolitain.

Une enquête publique présentant l'ensemble du dossier de projet de révision allégée n°1 du PLU de Parçay-Meslay sera ensuite organisée.

Page de couverture du dossier de concertation téléchargeable en ligne [cf. annexe 1]



◆ Réseaux sociaux

Le lancement de la concertation a été relayé sur la page Facebook de la Ville :

The image shows a Facebook post from the 'Ville de Parçay-Meslay' page, dated 25 mars. The post text is as follows:

Concertation publique sur la révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concernant l'extension de la zone d'activités économiques des Landes du Cassantin.

📅 Du 25 mars au 26 avril 2024, le dossier de concertation est à votre disposition en mairie, accompagné d'un registre destiné à recueillir vos observations.

🗣️ Une réunion d'information et de présentation sera également organisée le jeudi 18 avril à 18h, en mairie principale

Retrouvez toutes les infos sur notre site : <https://www.parçay-meslay.fr/.../concertation-prealable...>

Below the post is a flyer for the public consultation. The flyer has a beige background with teal and orange accents. It features the Parçay-Meslay logo in the top right. The main text on the flyer reads:

CONCERTATION PUBLIQUE

du 25 mars au 26 avril 2024

Icons include a house, a PLU (Plan Local d'Urbanisme) logo, and a group of people.

RÉVISION ALLÉGÉE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DES LANDES DU CASSANTIN

Reunion publique le **jeudi 18 avril 2024 à 18h00** en Mairie principale de Parçay-Meslay

Du 25 mars au 26 avril 2024 à 17h :

- Dossier consultable sur : www.parçay-meslay.fr et www.tours-metropole.fr
- Dépôt des observations :

- sur registre disponible en mairie de Parçay-Meslay et au siège de Tours Métropole Val de Loire
- ou par mail : ep.plu.parçay-meslay@tours-metropole.fr

Logos for Tours métropole Val de Loire and atu. are at the bottom. A contact box for the Mairie provides the phone number 02 47 38 15 16 and email mairie@parçay-meslay.com.

◆ Distribution d'un flyer toute boîte

La Ville de Parçay-Meslay a également produits 1000 flyers et procédé à sa distribution sur la commune du lundi 25 mars au vendredi 29 mars 2024.

PARCAY-MESLAY -
PA 37179 24 N0003 -
PA4-1_1_1.pdf -

Des flyers étaient également disponibles en Mairie pendant toute la période de concertation préalable.



Flyer, format A5

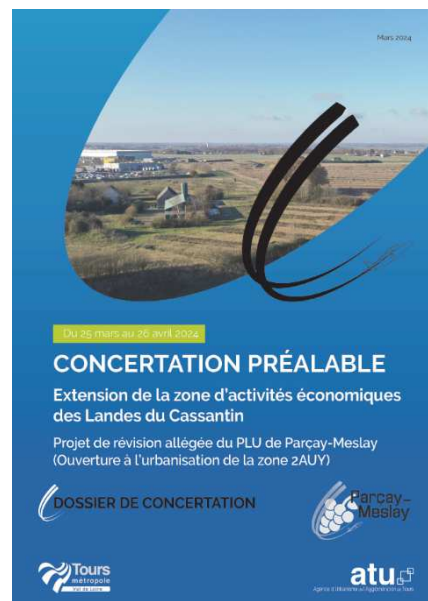
◆ Panneau lumineux municipal

L'information de la tenue de cette concertation préalable a également été affichée sur le panneau lumineux municipal du 21 mars au 26 avril 2024.



Mise à disposition des éléments du projet de révision allégée n°1 du PLU, sous la forme d'un dossier

Un dossier de concertation de 19 pages (le même que le dossier numérique consultable en ligne) était mis à disposition au siège de Tours Métropole Val de Loire et à l'accueil de la Mairie de Parçay-Meslay aux jours et horaires habituels d'ouverture, et pendant toute la durée de la concertation préalable [cf. annexe 1].



Mise à disposition de différents moyens d'expression

Sur la base de tous les éléments d'information mis à disposition via différents canaux de communication, et conformément aux modalités définies dans la délibération métropolitaine du 25 novembre 2019, le public a eu la possibilité de formuler ses observations :

- dans les **registres** mis à disposition au siège de Tours Métropole Val de Loire et en Mairie de Parçay-Meslay,
- sur **rendez-vous** auprès du Maire ou de l'adjoint à l'urbanisme,
- par **mail** à l'adresse dédiée : ep.plu.parcay-meslay@tours-metropole.fr

Réunion publique du 18 avril 2024

Une réunion publique a été organisée le jeudi 18 avril 2024 à 18h00 en Mairie de Parçay-Meslay, en présence de M. Bruno FENET, Maire de Parçay-Meslay, Mme Aurélie THIBAUT, de Tours Métropole Val de Loire, en charge de l'élaboration de la procédure d'urbanisme, M. Jean-Charles DÉSIÉ, de l'Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours en charge de la rédaction du dossier et de M. François-Xavier DURET, de la SET, aménageur de la zone d'aménagement concerté des Landes du Cassantin.

Cette réunion publique, d'une durée d'1h50, a permis de présenter, via un support numérique :

- les raisons de la révision allégée du PLU,
- les sujets à traiter dans le cadre de la révision allégée du PLU,
- les éléments de l'évaluation environnementale,
- les points d'évolutions du PLU,
- les suites de la procédure.

Support de présentation de 39 pages [cf. annexe 2].



A l'issue de la présentation, un temps d'échanges de 40 mn a permis à chaque personne qui souhaitait s'exprimer, de faire part de ses observations et de ses questionnements.

Les différents intervenants ont pu fournir des éléments de réponse ou des explications complémentaires.

LA SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET LES REPONSES APPORTEES

Synthèse des observations :

	Registre déposé en Mairie	Registre déposé à Tours métropole	Adresse mail dédiée	Réunion publique
Nombre d'observations	2	0	2	6

Au total, 10 observations ont été comptabilisées.

Ces 10 observations peuvent être classées selon les 5 thématiques suivantes :

◆ observations relatives aux sujets environnementaux

sur l'impact de l'urbanisation du site sur la faune et la flore :

Une **étude faune/flore sur 4 saisons** a été réalisée sur le site. Cette étude est basée sur les résultats de 10 interventions sur le site du projet effectuées entre avril 2020 et octobre 2021 au cours desquelles la faune, la flore et les milieux naturels ont été inventoriés.

Le site du projet est majoritairement constitué de milieux cultivés (environ 80% de la surface du site) qui présentent peu d'intérêt pour la faune et la flore. Néanmoins, quelques habitats présentent un enjeu fort :

- les milieux arbustifs et arborés qui constituent des sites de nidification pour plusieurs espèces d'oiseaux menacées présentant un enjeu fort (le Bruant jaune, le Chardonneret élégant, la Linotte mélodieuse, la Tourterelle des bois et le Verdier d'Europe) ;
- les fossés qui sont des sites de nidification favorables au Bruant des roseaux (espèce présentant un enjeu fort, menacée à l'échelle nationale et régionale).

Ces habitats à enjeu fort représentent une surface relativement faible du site et l'enjeu global reste faible à modéré. Ces habitats devront être préservés dans le projet.

Par ailleurs, des zones humides ont été identifiées sur le site, sur la base de critères pédologiques (nature du sol). Ces zones humides feront l'objet d'une préservation, conformément à ce qui est prévu par l'article L.211-1 du Code de l'environnement. Les fonctionnalités écologiques de ces zones, actuellement faible du fait des cultures céréalières, seront renforcées pour accueillir de la biodiversité.

sur la suppression de la bande d'inconstructibilité le long de l'A28 :

PARCAY-MESLAY
PA 37179 24 espaces-urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites
PA4-1_1_1.pdf -

Date de dpt : 28/11/2024 -
Date de dossier complet :

dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. » c'est l'objet de la présente modification du PLU.

Il n'est pas envisagé de supprimer la bande inconstructible de 100m le long de l'A28 mais de la réduire à 50m en contrepartie de prescriptions urbaines, architecturales et paysagères.

Il est important de noter que la perception depuis l'A28 est quasi totalement occultée par la présence de merlons créés parallèlement à l'axe routier.

sur la qualité de l'air :

la révision allégée du PLU est soumise à évaluation environnementale qui s'appuiera sur une étude de qualité de l'air. Cette évaluation environnementale sera transmise pour avis à la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) ainsi que personnes publiques associées puis sera jointe au dossier d'enquête publique prévue à l'automne prochain.

◆ observations relatives à la gestion des eaux pluviales

sur la gestion intégrée des eaux pluviales :

L'infiltration sera recherchée afin de limiter le rejet direct au réseau, conformément au règlement d'assainissement qui s'applique sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire.

L'objectif est de ne pas surcharger le milieu récepteur afin de ne pas aggraver la situation, et même de l'améliorer. Il convient donc de dimensionner une ou plusieurs rétentions afin de limiter le débit évacué à l'aval, au milieu récepteur

L'urbanisation du secteur sera donc conditionnée par la mise en place d'un nouveau système d'assainissement pluvial cohérent et adapté aux contraintes topographiques et au milieu récepteur. Ce système de gestion des eaux pluviales devra intégrer :

- Un réseau de collecte des eaux pluviales de toiture et de voirie,
- Un dispositif de dépollution des eaux pluviales potentiellement souillées,
- Un dispositif de rétention dont la vidange s'effectue à débit régulé vers le réseau pluvial public.

Le réseau pluvial sera dimensionné pour une pluie d'occurrence 30 ans, en cohérence avec le dimensionnement des dispositifs de rétention. Les zones humides préservées (3 hectares) sur le site pourront également être mobilisées pour recevoir les eaux de ruissellement lors de pluies importantes grâce à un système de surverse.

◆ observations relatives à l'incidence du projet sur les habitations environnantes

sur la pollution lumineuse :

Des prescriptions seront imposées aux constructeurs au travers d'un cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères annexé au permis de construire. Les espaces publics et notamment l'éclairage seront également conçus de façon à trouver un juste équilibre entre sécurité, économie d'énergie, diminution des nuisances, et dispositions réglementaires (Code du travail).

sur les nuisances sonores :

la révision allégée du PLU est soumise à évaluation environnementale qui s'appuiera sur une étude sur le bruit. Cette évaluation environnementale sera transmise pour avis à la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) ainsi que personnes publiques associées puis sera jointe au dossier d'enquête publique prévue à l'automne prochain.

sur les aménagements viaires envisagés :

les aménagements viaires du projet devront combiner sécurité et rationalisation du foncier, afin de ne pas imperméabiliser et artificialiser plus que nécessaire. Ils devront également être largement paysager afin de limiter les effets d'îlot de chaleur.

◆ observations relatives aux accès, à la circulation et aux mobilités

sur le trafic routier généré par l'arrivée des nouvelles entreprises :

La révision allégée du PLU est soumise à évaluation environnementale qui s'appuiera sur une étude de trafic réalisée sur la base de nouveaux comptages afin de vérifier la capacité du réseau existant à absorber les flux induits par le projet et préconiser le cas échéant les aménagements nécessaires. Cette évaluation environnementale sera transmise pour avis à la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) ainsi que personnes publiques associées puis sera jointe au dossier d'enquête publique prévue à l'automne prochain.

sur les mobilités douces :

L'aménagement du secteur Pérauderie s'inscrit dans une logique de connexion du site aux infrastructures existantes et à venir. A ce titre, le schéma directeur cyclable métropolitain impose que le site soit raccordé à l'itinéraire 1 qui assure la liaison Tours-Monnaie. Une première tranche de travaux d'aménagement jusqu'au rond-point de l'avion est prévue sur la période 2024-2026.

A l'intérieur du site, des pistes cyclables et des itinéraires piétons seront développés.

◆ observations relatives au déroulement de la concertation préalable

sur la mise à disposition de l'ensemble des études produites : lors de la phase d'enquête publique, devant intervenir à l'automne, l'ensemble des pièces du dossier de projet de révision allégée y compris l'évaluation environnementale sera mis à la disposition du public.

sur la fourniture des études archéologiques : le résultat de ces études ne relève pas de la procédure d'urbanisme. Toutefois, pour information, les documents seront consultables dans le dossier d'enquête publique prévue à l'automne prochain.

ANNEXE 1 : DOSSIER DE CONCERTATION CONSULTABLE EN LIGNE SUR LE SITE INTERNET MUNICIPAL ET MIS A DISPOSITION DU PUBLIC EN VERSION PAPIER AU SIEGE DE TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE ET EN MAIRIE DE PARÇAY-MESLAY

Mars 2024



Du 25 mars au 26 avril 2024

CONCERTATION PRÉALABLE

**Extension de la zone d'activités économiques
des Landes du Cassantin**

Projet de révision allégée du PLU de Parçay-Meslay
(Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY)

 **DOSSIER DE CONCERTATION**



SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	3
POURQUOI FAIRE ÉVOLUER LE PLAN LOCAL D'URBANISME ?.....	5
Un développement marqué du tissu économique de Parçay-Meslay	6
Une urbanisation de la partie sud la zone d'activités des Landes du Cassantin qui s'achève.....	7
Un tissu économique en voie de diversification	8
La Pérauderie, espace de développement préférentiel du schéma de cohérence territoriale	9
LA RÉVISION ALLÉGÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	10
Les orientations du PLU relatives à l'aménagement qualitatif des zones d'activités	11
Les pièces du plan local d'urbanisme à modifier.....	12
L'évaluation environnementale de la procédure de révision allégée	13
LES PROCHAINES ÉTAPES DE LA RÉVISION ALLÉGÉE	14
LE DÉROULEMENT DE LA CONCERTATION	14

PRÉAMBULE

Située à l'extrémité nord-est du territoire de Tours Métropole Val de Loire (à 1,5 kilomètre de l'échangeur autoroutier de Parçay-Meslay) et aménagée depuis 2006 par la Société d'Équipement de Touraine (SET), la zone d'activités des Landes du Cassantin s'étend sur 115 hectares à cheval sur les communes de Parçay-Meslay et Chanceaux-sur-Choisille. Cette zone à vocation économique a connu un essor rapide depuis l'approbation du PLU de Parçay-Meslay en 2017. Les disponibilités foncières sont ainsi passées de 17 hectares recensés par le PLU à moins d'un hectare en 2023. Afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises au sein la zone à urbaniser de la Pérauderie, située au nord de la zone d'activités, il est nécessaire de faire évoluer le plan local d'urbanisme de la commune de Parçay-Meslay.

La présente procédure d'urbanisme a été prescrite par Tours Métropole Val de Loire qui exerce la compétence urbanisme pour le compte des 22 communes qui la composent.



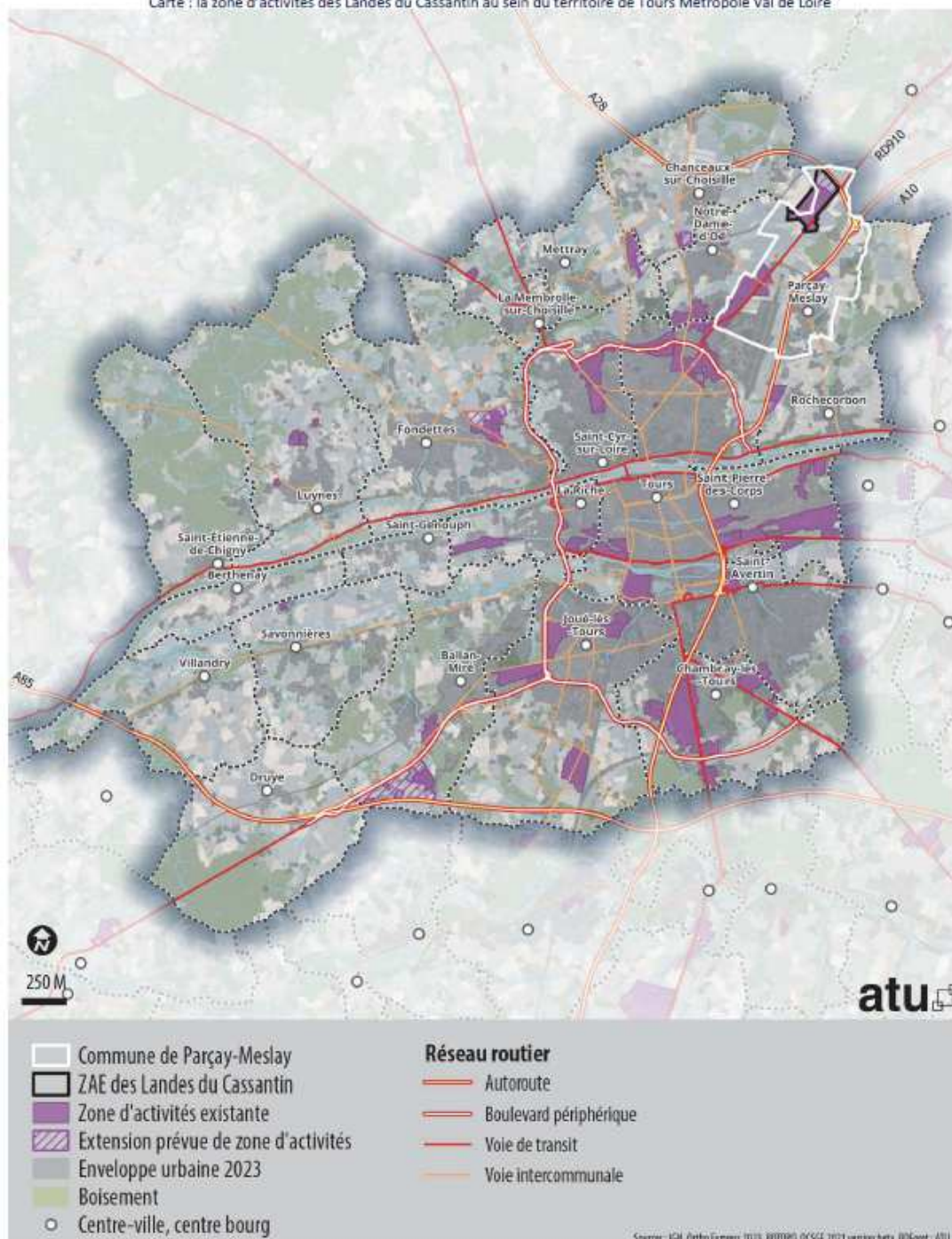
Photo : vue aérienne de la zone d'activités des Landes du Cassantin en 2023

L'OBJET DE LA CONCERTATION

La concertation vise à permettre à chacun de s'informer et d'exprimer son avis sur la révision allégée n°1 du PLU de Parçay-Meslay. Cette procédure porte exclusivement sur l'ouverture à l'urbanisation de la partie nord de la zone d'aménagement concertée des Landes du Cassantin.

Ce dossier constitue une synthèse du contexte et des évolutions des règles d'urbanisme envisagées à l'échelle de la zone concernée. Les éléments figurant dans ce dossier sont provisoires et seront précisés dans le dossier du projet de révision allégée n°1 du PLU de Parçay-Meslay qui sera arrêté par le conseil métropolitain de Tours Métropole au début de l'été avant d'être mis à la disposition du public, dans le cadre de l'enquête publique qui se déroulera à l'automne 2024.

Carte : la zone d'activités des Landes du Cassantin au sein du territoire de Tours Métropole Val de Loire

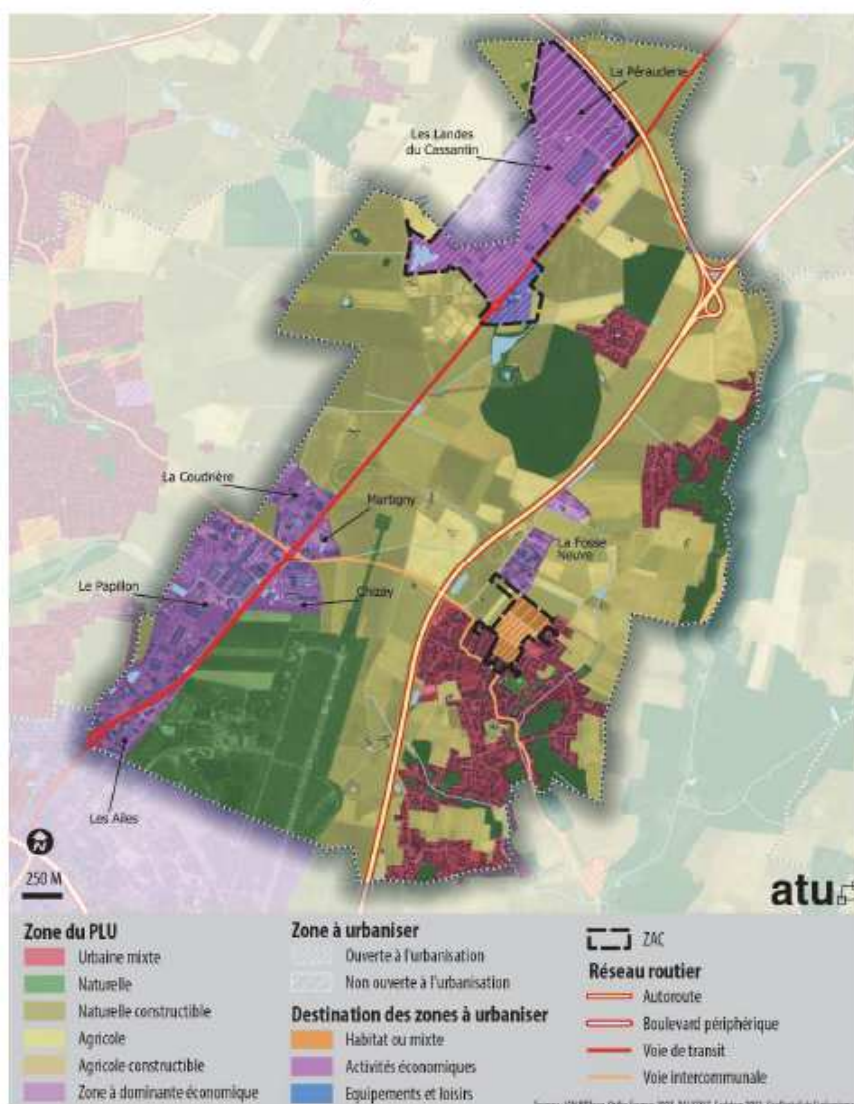


POURQUOI FAIRE ÉVOLUER LE PLAN LOCAL D'URBANISME ?

La procédure de révision allégée vise à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUY du PLU de Parçay-Meslay correspondant à la dernière tranche de la zone d'aménagement concertée des Landes du Cassantin (site de la Pérauderie).

Début 2024, les derniers terrains constructibles disponibles sur la partie sud de la zone sont tous commercialisés. Par ailleurs, il n'existe pas de terrain constructible immédiatement disponible au sein des autres zones d'activité de la métropole tourangelle implantées à proximité de l'échangeur autoroutier de Parçay-Meslay (dont 6 zones situées sur la commune de Parçay-Meslay voir carte ci-dessous).

Carte : les zones du règlement du PLU de Parçay-Meslay



UN DÉVELOPPEMENT MARQUÉ DU TISSU ÉCONOMIQUE DE PARÇAY-MESLAY DURANT LA DERNIÈRE DÉCENNIE

Au sein de la métropole tourangelles, la commune de Parçay-Meslay se distingue par le dynamisme de son tissu économique. Ce dynamisme se traduit notamment par un nombre d'emplois au lieu de travail dépassant le nombre d'actifs occupés résidant dans la commune (7 autres communes sont dans cette situation au sein du SCoT).

Carte : indice de concentration d'emplois dans les communes de l'agglomération tourangelles

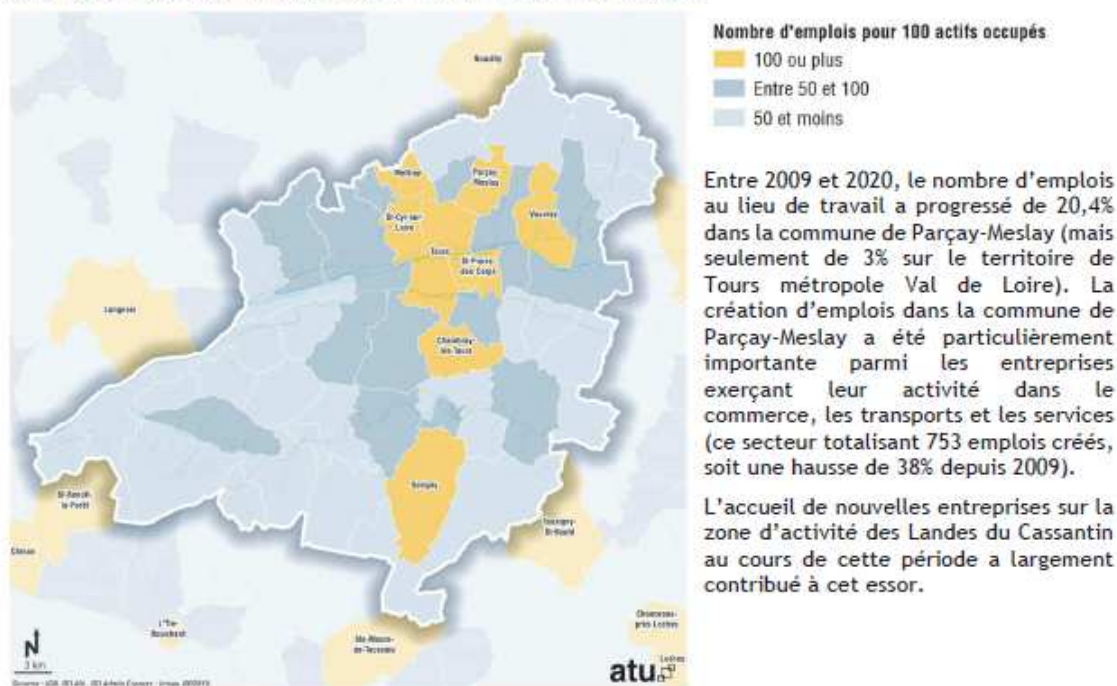


Tableau : évolution du nombre d'emplois à Parçay Meslay entre 2009 et 2020

Emplois au lieu de travail selon le secteur d'activité	2009	%	2020	%	Évolution du nombre d'emplois	En %
Agriculture	18	0,6	41	1,1	23	127,8
Industrie	243	8,1	316	8,7	73	30,0
Construction	239	7,9	191	5,3	-48	-20,1
Commerce, transports, services divers	1975	65,8	2728	76	753	38,1
Administration, enseignement, santé, action sociale	526	17,5	337	9,3	-189	-35,9
Ensemble	3002	100	3613	100	611	20,4

Sources : Insee, RP2014 et RP2020, exploitations complémentaires au lieu de travail, géographie au 01/01/2023.

UNE URBANISATION DE LA PARTIE SUD DE LA ZONE D'ACTIVITÉ DES LANDES DU CASSANTIN QUI S'ACHÈVE

La zone d'aménagement concerté (ZAC) des Landes du Cassantin a été créée en 2006 afin de tirer parti de la proximité de l'échangeur autoroutier de Parçay-Meslay. Cette localisation explique qu'environ 7 emplois sur 10 présents aujourd'hui dans la zone d'activité sont rattachés aux secteurs de l'entrepôt et du transport.

Participant à l'accueil de nouvelles entreprises sur la commune de Parçay-Meslay (où le nombre de création d'entreprises est passé de 20 par an entre 2013 et 2017 à 40 par an entre 2017 et 2022), la zone d'activités des Landes du Cassantin a vu son urbanisation fortement progresser depuis l'approbation du PLU en 2017. 18 hectares ont été urbanisés entre 2018 et 2023 dans le périmètre de la ZAC des Landes du Cassantin dont 7,5 hectares situés sur la commune de Parçay-Meslay (soit 1,3 hectare consommé par an contre 2 hectares par an entre 2006 et 2017).

Les derniers terrains non construits sont aujourd'hui tous commercialisés. Un village d'entreprises devrait voir le jour prochainement sur le site de la Carqueterie (sur une emprise de 5 hectares, voir carte ci-contre) et deux nouvelles entreprises devraient s'implanter sur le dernier espace libre (2 hectares) jouxtant le centre de tri des déchets recyclables inter-départemental (entré en service en janvier 2024).

Un projet de renouvellement urbain sur les emprises de l'ancienne ferme de Belle Vue et de la friche de la station-service bordant la RD 910, actuellement en phase d'étude, permettra de mobiliser les espaces mutables à l'est de la RD 910 (environ 6 hectares). Ce site sera dédié à l'accueil d'activités tertiaires comme le prévoit le PLU.

Carte : étapes de construction de la zone d'activités des Landes du Cassantin



UN TISSU ÉCONOMIQUE EN VOIE DE DIVERSIFICATION

La desserte routière de premier ordre dont disposent les zones d'activités de Parçay-Meslay implantées de part et d'autre de la RD 910 explique la sur-représentation des entreprises exerçant leur activité dans les domaines du transport, de l'entrepôt et de la messagerie. Parçay-Meslay accueille ainsi 4 des 10 plus gros employeurs de ce secteur présents dans l'agglomération tourangelle (soit 1060 sur 2280 salariés), le premier d'entre eux constituant l'entreprise la plus ancienne de la zone d'activités du Cassantin (XPO transports solutions, 360 salariés).

Depuis 2018, la zone d'activités a accueilli une dizaine d'entreprises (dont un entrepôt logistique, une société de transports et une entreprise de messagerie) totalisant 240 emplois. Au total, la zone d'activités des Landes du Cassantin abrite actuellement une cinquantaine d'établissements employant 900 personnes (soit 17 emplois par hectare occupé).

L'accessibilité routière conjuguée à la rarefaction des terrains disponibles suscite une forte demande d'installation de petites entreprises appartenant à des secteurs d'activité variés (artisanat, services, commerce, ingénierie).

Le projet de village d'entreprises, sur le site de la Carquetterie, facilitera l'accueil ces entreprises, en optimisant la consommation d'espace (bâtiments accolés, voirie et stationnement mutualisés). Conformément aux orientations du PLU, ce projet contribuera à la diversification du tissu économique (150 emplois attendus à terme) et à la revalorisation de l'entrée de ville métropolitaine (RD 910).

Carte : secteurs d'activité des entreprises de la zone d'activités des Landes du Cassantin

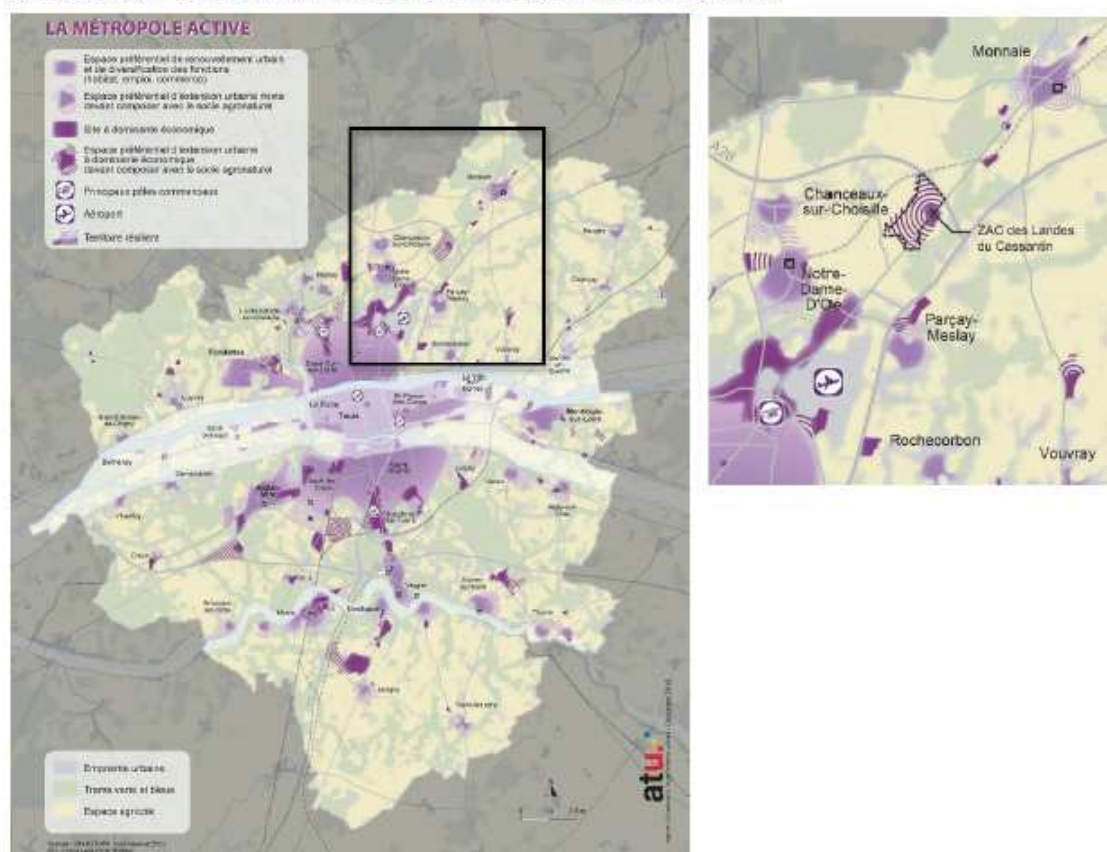


LA PÉRAUDERIE, ESPACE DE DÉVELOPPEMENT PRÉFÉRENTIEL DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

Approuvé en 2013, le SCoT de l'agglomération tourangelle (couvrant 54 communes) définit les grandes orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire d'ici 2030 dont les plans locaux d'urbanisme doivent tenir compte. Correspondant à la dernière tranche de la ZAC du Cassantin, le site de la Pérauderie fait partie des principaux espaces de développement préférentiel à vocation économique identifiés par le SCoT de l'agglomération tourangelle (voir carte ci-après).

Les orientations du SCoT prônent la diversification des fonctions et la mutualisation des services aux entreprises au sein des sites d'activité existants et en extension. Le document d'orientations et d'objectifs du SCoT (DOO) demande que le potentiel de renouvellement urbain des sites existants soit identifié à l'échelle communale lors de la révision des PLU, avant d'engager la création d'une nouvelle zone d'activité (DOO, « Faire la ville autrement »). Le SCoT demande également que toutes les zones économiques bénéficient d'aménagements de leur desserte interne en faveur des piétons, des vélos et des transports en commun (DOO, « Changer les pratiques de mobilité »). Enfin, le SCoT vise à ce que l'aménagement des zones d'activités prenne mieux en compte la géographie, l'histoire, l'agriculture et la biodiversité, tant dans le mode d'occupation de l'espace que dans la qualité du bâti (DOO, « Construire en intelligence avec l'environnement »).

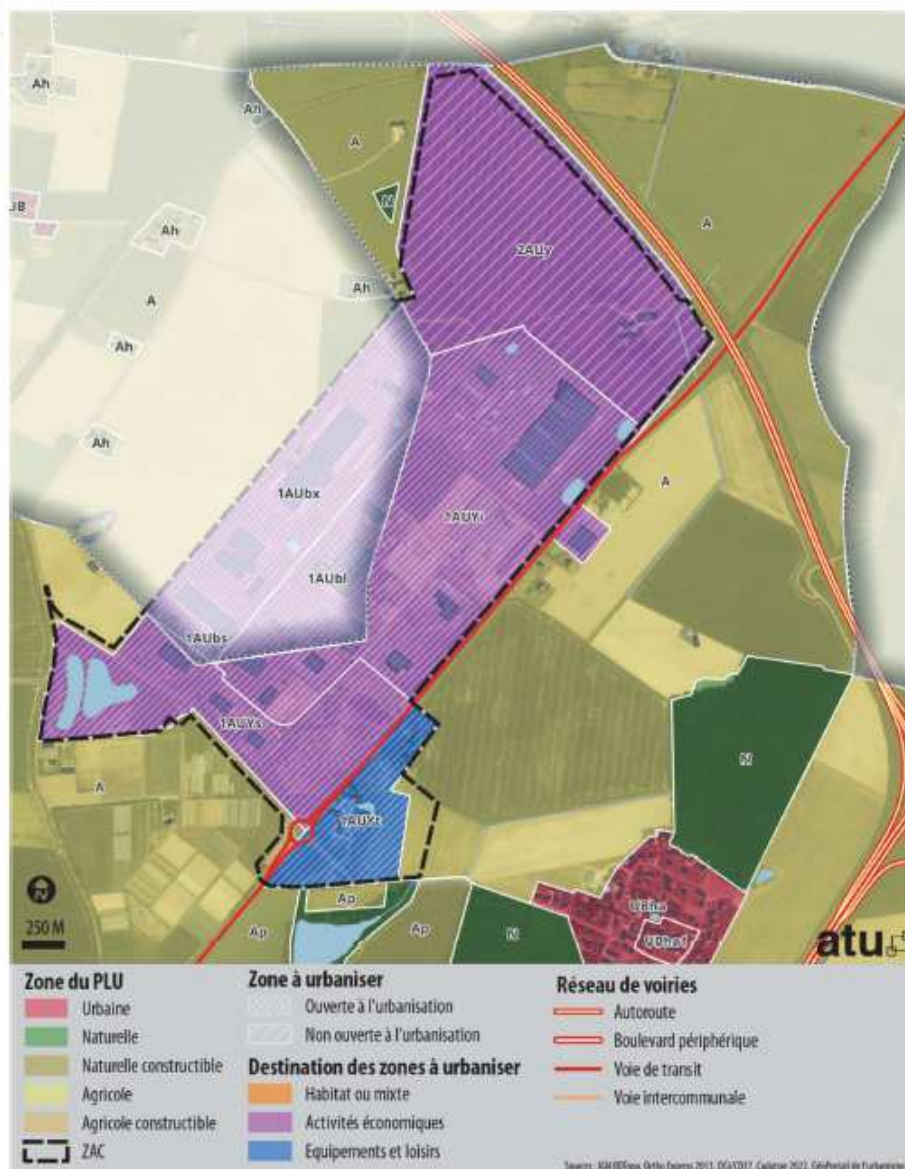
Carte : les espaces préférentiels à vocation économique du SCoT de l'agglomération tourangelle (2013)



LA RÉVISION ALLÉGÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUU nécessite de modifier les dispositions opposables du PLU de Parçay-Meslay, sans remettre en cause les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme approuvé en 2017. Les modifications engagées dans le cadre de la révision allégée n°1 concernent l'approfondissement des objectifs inscrits dans l'orientation d'aménagement des Landes du Cassantin et l'intégration du site de la Pérauderie au sein de la zone 1AUU couvrant les espaces déjà urbanisés de la zone d'activité (voir carte ci-après).

Carte : zones du règlement du PLU de Parçay-Meslay couvrant la ZAC des Landes du Cassantin



LES ORIENTATIONS DU PLU POUR UN AMÉNAGEMENT QUALITATIF DES ZONES D'ACTIVITÉ

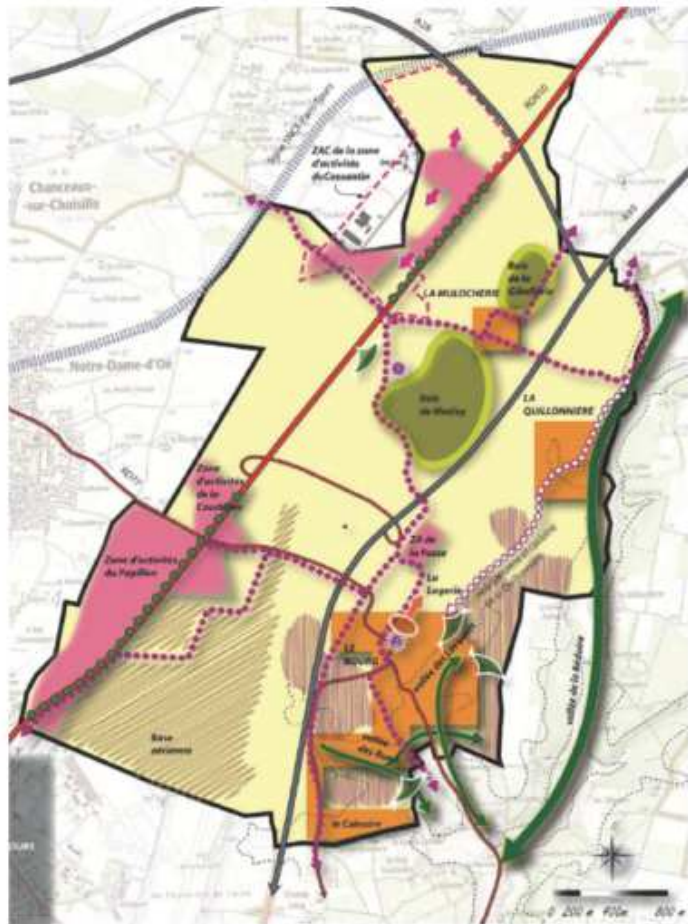
Expression du projet de territoire dont le PLU doit permettre la mise en œuvre, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU approuvé en 2017 définit 6 objectifs majeurs pour le développement communal visant à concilier l'attractivité économique et résidentielle avec la préservation du patrimoine (naturel et bâti) et de l'identité locale.

4 des 6 objectifs du PADD concernent plus particulièrement la procédure de révision allégée, compte-tenu des caractéristiques et de l'environnement de la zone 2AUy et de sa vocation économique :

- Placer au cœur du projet de développement, la protection et la valorisation des éléments identitaires de Parçay-Meslay (insérer les constructions dans les paysages viticoles et boisés, favoriser l'essor de la biodiversité, protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et urbain) ;
- Promouvoir une évolution qualitative des atouts économiques du territoire (porter l'accent sur la qualification des espaces d'activité : accessibilité, stationnement, insertion paysagère... ; optimiser les espaces disponibles en extension au sein du périmètre de la ZAC du Cassantin) ;
- Encourager le recours à des modes de transports alternatifs à la voiture et favoriser la desserte numérique ;
- Protéger la pollution des risques et nuisances.

La procédure de révision allégée n°1 déclinera ces objectifs à l'échelle du projet d'urbanisation du site de la Pérauderie.

Carte : schéma de synthèse des orientations du PADD (2017)



- Porter l'accent sur une densification qualitative des espaces d'activités préexistants (accessibilité, offre en stationnement, intégration paysagère...)
- Optimiser les espaces encore disponibles en extension au sein du périmètre existant de la zone d'activités du Cassantin

LES PIÈCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME À MODIFIER

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUU implique de définir les objectifs et les règles d'urbanisme qui s'imposeront aux aménagements et constructions futurs en déclinant les objectifs généraux du projet d'aménagement et de développement durables (voir ci-avant). Deux documents opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme seront donc modifiés : l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Cassantin et le règlement des zones 1AUU.

L'OAP des Landes du Cassantin

De façon générale, une OAP détermine les principes d'aménagement d'un quartier ou d'un secteur, dans une perspective transversale, en traitant les différents aspects de cet aménagement : la composition générale du secteur, les destinations des constructions pouvant être accueillies - logement, équipement, activité..., les voiries et réseaux, ou encore le traitement paysager. Il s'agit d'un outil plus souple que le règlement visant à décrire globalement l'aménagement attendu, en cohérence avec les orientations générales du PADD.

La révision allégée du PLU complètera l'OAP des Landes du Cassantin en déclinant les objectifs suivants à l'échelle du site de la Pérauderie :

- Poursuivre le développement de la zone d'activité économique en optimisant la consommation des espaces artificialisés et non artificialisés ;
- Favoriser la diversité du tissu d'entreprises et accueillir une offre servicielle à destination des salariés et visiteurs de la zone ;
- Améliorer la desserte de la zone et les conditions de circulation des usagers non motorisés ;
- Valoriser l'entrée de ville métropolitaine et garantir la bonne insertion du projet d'urbanisation de la Pérauderie dans le paysage de la Gâtine tourangelle ;
- Préserver les milieux naturels (zones humides et boisements) et renforcer leurs fonctionnalités écologiques et hydriques ;
- Mettre en valeur le patrimoine bâti de la ferme de la Pérauderie ;
- Promouvoir la production d'énergies renouvelables au sein des espaces artificialisés.

Carte : schéma de l'OAP Les landes de Cassantin (2017)



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Emprise du site faisant l'objet d'OAP
 - Vole de desserte principale avec traitement paysager arboré à poursuivre en direction de l'espace fermé à l'urbanisation
 - Vole de desserte secondaire à achever avec réalisation d'un bouclage sur la vole principale de desserte
 - Lisières avec l'espace agricole à qualifier par un traitement paysager arboré et arboré
 - Aménagement qualitatif paysager à réaliser au long de la RD910
 - Emplacement à privilégier pour l'implantation d'un bassin de gestion des eaux pluviales
 - Spécialisation de l'accueil des entreprises recherchée en fonction de la nature de leur activité
- #### ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- activité existante en date de février 2016
 - parcelle vendue en date de février 2016
 - bassin de gestion des eaux pluviales existant

Le règlement du PLU (zone 1AUY)

Le règlement du PLU définit pour chaque zone, en fonction de leur vocation, des dispositions relatives à l'occupation et l'utilisation des sols, aux voies de circulation et aux réseaux, à la destination et aux caractéristiques des constructions (emprise au sol, hauteur maximale, implantation sur le terrain d'assiette), ainsi qu'à l'aménagement de leurs abords (clôtures, stationnement, traitement paysager des espaces libres, etc.).

En cohérence avec les orientations du PADD et en complément de l'OAP des Landes du Cassantin modifiée (voir ci-avant), le règlement de la zone 1AUY sera complété afin d'encadrer les projets de construction et d'aménagement qui seront réalisés sur le site de la Pérauderie, en continuité de la zone d'activité actuelle.

Compte-tenu de la localisation du site de la Pérauderie en dehors des parties urbanisées de la commune, le règlement de la zone 1AUY devra définir de nouvelles distances d'implantation des constructions par rapport à l'A 28 et la RD 910 en justifiant que les distances retenues sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE

À quoi sert l'évaluation environnementale ?

L'évaluation environnementale est un outil d'aide à la décision qui vise à intégrer le plus en amont possible les préoccupations environnementales dans l'élaboration des projets, des plans et programmes et des documents d'urbanisme, afin de favoriser le développement durable du territoire. Elle est proportionnée à l'importance du projet, plan ou document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre, ainsi qu'aux enjeux de la zone considérée. L'évaluation environnementale concerne de nombreux domaines, notamment la santé humaine, la population, la biodiversité, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine et les paysages.

L'évaluation environnementale s'appuie sur différentes études techniques permettant d'objectiver les incidences probables de la modification des dispositions du PLU sur l'environnement. L'analyse des incidences sur l'environnement des modifications apportées au dossier du PLU dans le cadre de la révision allégée et la définition des mesures prévues pour les éviter, les réduire ou les compenser ont été confiées à un bureau d'études qualifié dans ce domaine.

Le contenu de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale de la révision allégée du PLU comprendra les éléments suivants :

- un état des lieux de l'environnement ;
- une analyse des impacts prévisibles du document d'urbanisme sur l'environnement ;
- la justification des choix retenus par rapport aux variantes et solutions de substitution envisageables ;
- l'analyse des mesures prévues pour éviter, réduire et (en dernier lieu) compenser les incidences négatives sur l'environnement ;
- le suivi de ces mesures ;
- un résumé non technique de l'évaluation environnementale.

L'ensemble de ces éléments sera mis à la disposition du public durant l'enquête publique de la révision allégée du PLU de Parçay-Meslay prévue à l'automne 2024.

LES PROCHAINES ÉTAPES DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

Études techniques, évaluation environnementale et préparation du dossier	mars-juin 2024
Concertation et réunion publique	avril
Arrêt du projet de révision allégée	juin
Recueil de l'avis de la mission régionale de l'autorité environnementale	juillet-septembre
Recueil des avis des personnes publiques associées	juillet-septembre
Enquête publique	octobre-novembre
Finalisation du dossier de révision allégée	décembre
Approbation de la révision allégée	début 2025

LE DÉROULEMENT DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

Par délibération en date du 25 novembre 2019, le Président de Tours Métropole Val de Loire a prescrit la révision allégée n°1 du PLU de Parçay-Meslay et a défini les modalités de concertation préalable.

Le projet de révision allégée n°1 du PLU de Parçay-Meslay porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la partie nord de la zone d'activités du Cassantin actuellement classée en 2AUy et la réduction des marges de recul le long de l'A28 et de la RD910.

Afin de porter à la connaissance du public les éléments d'évolution du PLU de Parçay-Meslay, une concertation préalable est organisée du lundi 25 mars 2024 à 9h00 au vendredi 26 avril 2024 à 17h00.

POUR S'INFORMER ET DONNER SON AVIS

Un dossier de concertation ainsi qu'un registre sont mis à la disposition du public en Mairie de Parçay-Meslay du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 (fermé le jeudi matin), et au siège de Tours Métropole Val de Loire, aux jours et horaires habituels d'ouverture.

Le dossier est également consultable sur les sites internet suivants :

- Ville de Parçay-Meslay : www.parcay-meslay.fr
- Tours Métropole Val de Loire : www.tours-metropole.fr

Les observations peuvent être adressées, avant le 26 avril 2024 à 17h00, par courrier électronique à l'adresse suivante : ep.plu.parcay-meslay@tours-metropole.fr

Une réunion publique sera organisée le jeudi 18 avril 2024 à 18h00 en mairie de Parçay-Meslay.

ET APRÈS ?

À l'issue de cette concertation préalable, un bilan de la concertation sera établi et approuvé par le Conseil métropolitain. Le bilan de la concertation sera consultable sur le site internet de Tours Métropole Val de Loire.

Une enquête publique présentant l'ensemble du dossier de projet de révision allégée n°1 du PLU de Parçay-Meslay sera ensuite organisée.



CONCERTATION PRÉALABLE
Du 25 mars au 26 avril 2024

RÉUNION PUBLIQUE
18 avril 2024

Extension de la zone d'activité économique
des Landes du Cassantin

Projet de révision allégée du PLU de Parçay-Meslay
(Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY)





RÉUNION PUBLIQUE - 18 AVRIL 2024 

Projet de révision allégée du plan local d'urbanisme de Parçay-Meslay

Modalités de concertation définies dans la délibération du 25 novembre 2019 :

- au moins une réunion publique pour informer les habitants et recueillir les réactions,
- informations dans les outils de communication habituels,
- possibilité de faire part de remarques sur rendez-vous auprès du Maire ou de l'adjoint à l'urbanisme, et/ou sur un registre des observations disponible en Mairie.

Concertation préalable du 25 mars au 26 avril 2024 :

- Communication dans la presse, sur les sites internet communal et métropolitain, sur le panneau lumineux communal et flyer distribué toutes boîtes,
- Mise à disposition d'un dossier et d'un registre de concertation préalable en mairie de Parçay-Meslay et au siège de la métropole
- Adresse mail dédiée : ep.plu.parçay-meslay@tours-metropole.fr
- Réunion publique du 18 avril 2024

1. Les raisons de la révision allégée du PLU

- contexte économique
- choix de la procédure

2. Les sujets à traiter dans le cadre de la révision allégée du PLU**3. Les éléments de l'évaluation environnementale****4. Les points d'évolution du PLU****5. Les suites de la procédure****6. Questions / réponses**

Fin de réunion à 19h15

3

www.tours-metropole.fr
**1. LES RAISONS DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLU**

Objectif > Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUy pour étendre les espaces proposés à la commercialisation au sein de la ZAC du Cassantin (procédure prescrite par le Conseil métropolitain le 25/11/19)



4

www.tours-metropole.fr


1. LES RAISONS DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLU



LA ZONE D'ACTIVITÉ DES LANDES DU CASSANTIN ET L'ESSOR ÉCONOMIQUE DU NORD DE LA MÉTROPOLE TOURANGELLE

- Années 1990 : idée d'un pôle international de logistique et de transports de Touraine (CILT)
- Années 2000 : construction de l'A 28 et création de la ZAC intercommunale des Landes du Cassantin (Communauté de communes du Vouvrillon)
- En 2017 (PLU révisé), 17 hectares disponibles à la vente en zone 1AUY (zone 2 AUY fermée à l'urbanisation)
- En 2024, aucun terrain disponible, seuls 4 hectares mutables au sud de la RD 910 (Ferme de Belle Vue, zone 1AUYt, à vocation d'activités tertiaires)
- Entre 2009 et 2020, hausse de 611 emplois (au lieu de travail) dans la commune de Parçay-Meslay (+20%) soit 3.610 emplois en 2020 dont 753 emplois créés dans le secteur du commerce, des transports et services divers (+38%).



5

www.tours-metropole.fr



1. LES RAISONS DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLU



LA ZONE D'ACTIVITÉ DES LANDES DU CASSANTIN ET L'ESSOR ÉCONOMIQUE DU NORD DE LA MÉTROPOLE TOURANGELLE

- Environ 900 salariés en 2023
- 17 emplois par hectare occupé

Principaux employeurs

Nom	Nombre de salariés	Secteur d'activités
XPO LOGISTICS	261	Services
KUEHNE + NAGEL ROAD	98	Services
DAVIGEL DAVIFRAIS	94	Commerce
UMP RIOLLET	43	Industrie
RELAIS COLIS - SOGEP	25	Services

Secteurs d'activités

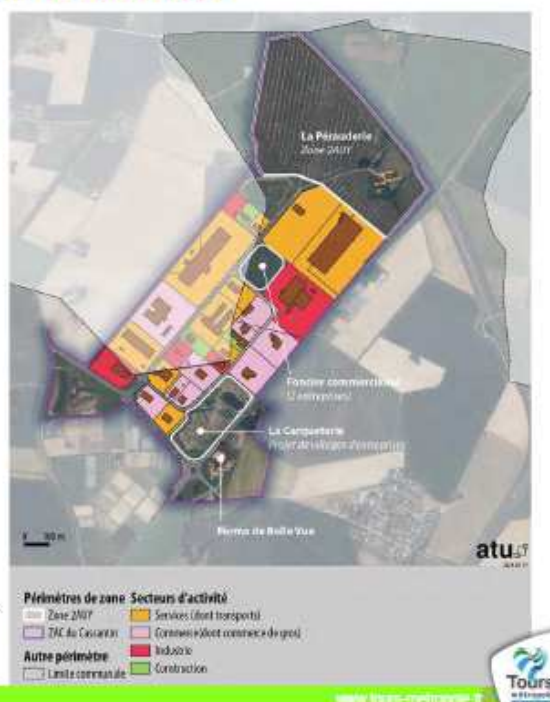
Nb d'établissements

Nb de salariés



- Industrie
- BTP
- Commerces
- Services
- Agriculture

Source : Atlas des zones d'activité économique de Tours Métropole Val de Loire, sep. 2020



6

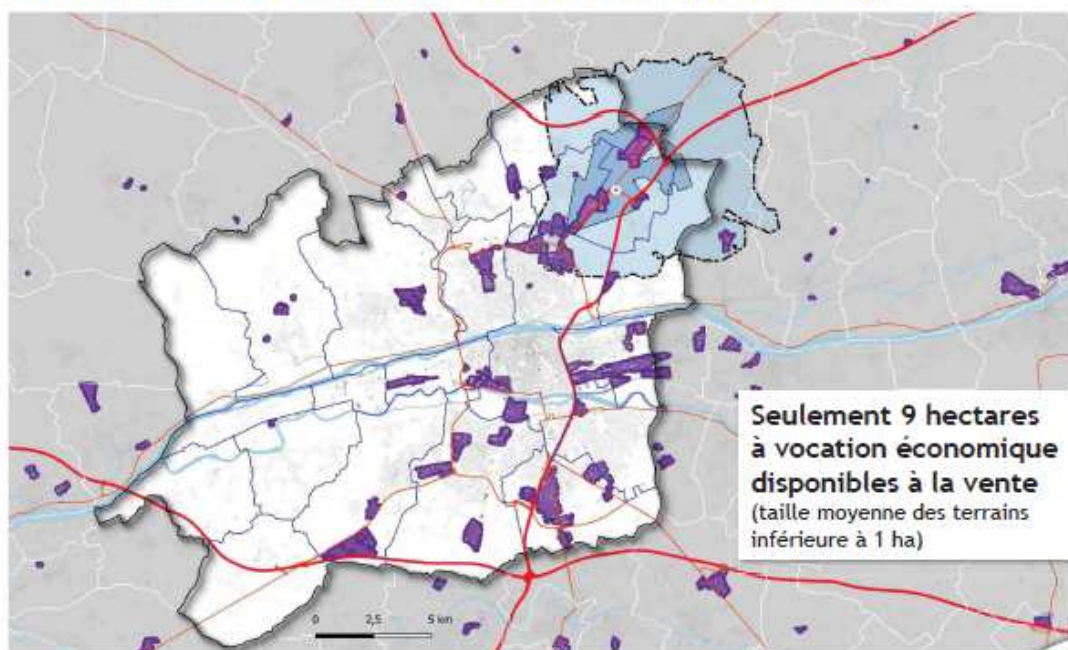
www.tours-metropole.fr



1. LES RAISONS DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLU



UNE PENURIE DU FONCIER DISPONIBLE POUR L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
SUR LE TERRITOIRE DE TOURS MÉTROPOLÉ VAL DE LOIRE (22 COMMUNES)



7

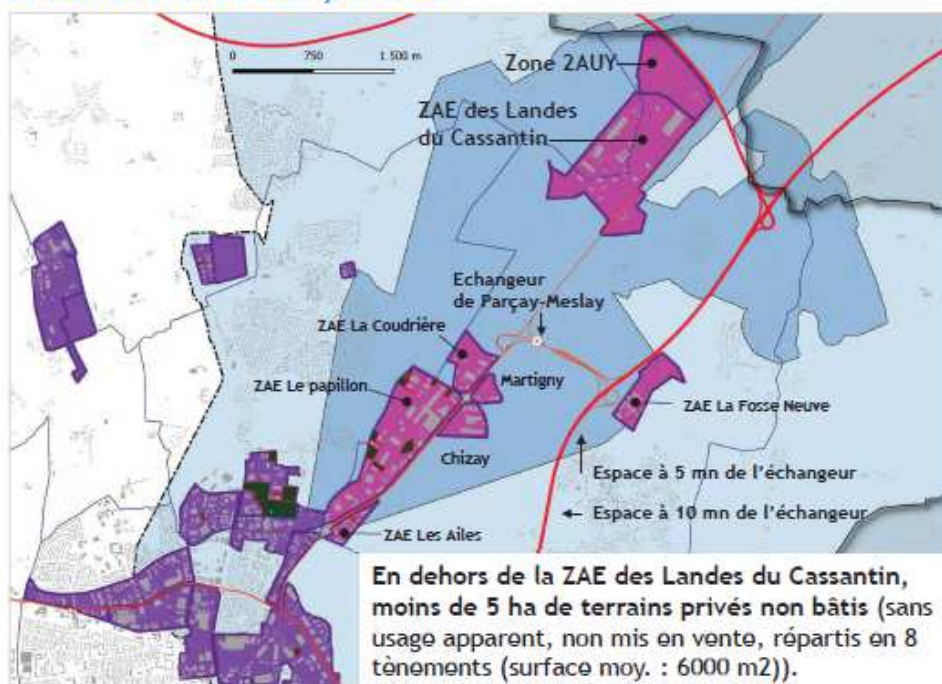
www.tours-metropole.fr



1. LES RAISONS DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLU



UNE PENURIE DU FONCIER DISPONIBLE POUR L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
SUR LE TERRITOIRE DE PARÇAY-MESLAY

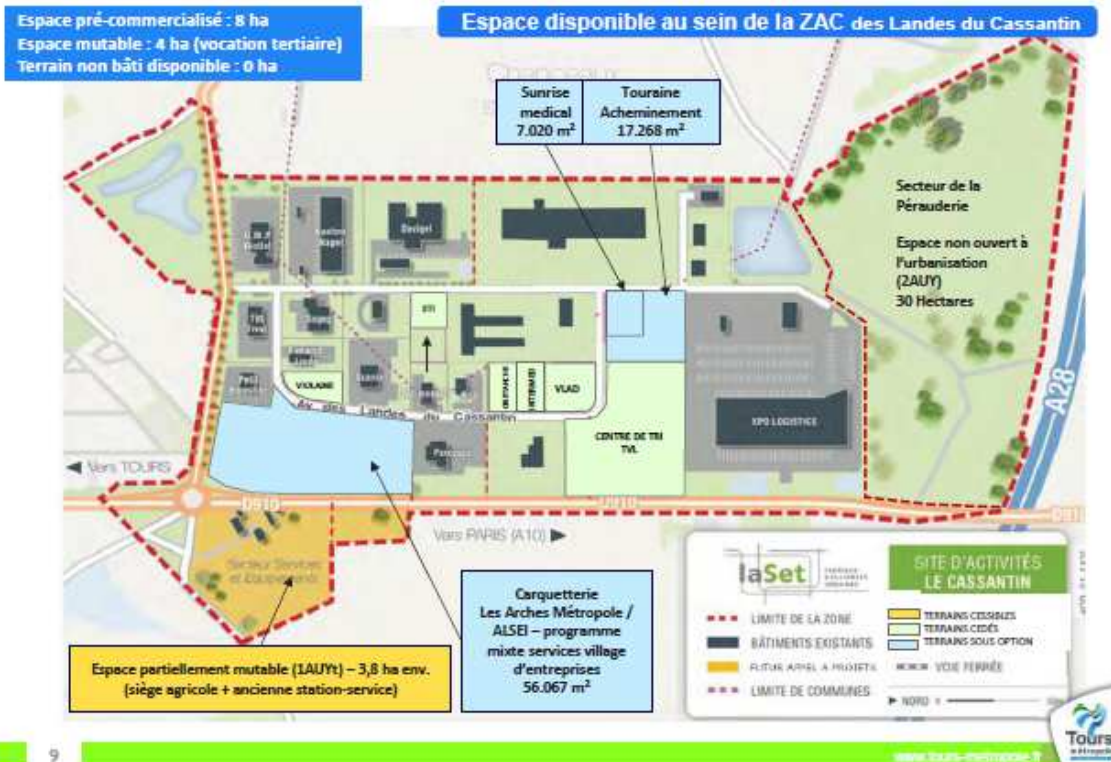


8

www.tours-metropole.fr



1. LES RAISONS DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLU



1. LES RAISONS DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLU



UN PROJET D'EXTENSION À MOYEN TERME PRÉVU PAR LE PLU RÉVISÉ EN 2017



- Vocation économique de la partie nord de la ZAC actée par la révision générale du PLU approuvée en 2017 (cf. PADD)
- Ouverture à l'urbanisation rendue nécessaire par la pénurie de terrains sur la partie sud de la ZAC ouverte à l'urbanisation (zone 1AUy)
- Nécessité de revoir les marges de recul imposées le long des voies à grande circulation (A28 et RD910) : réduction d'une protection édictée en raison d'un risque de nuisance

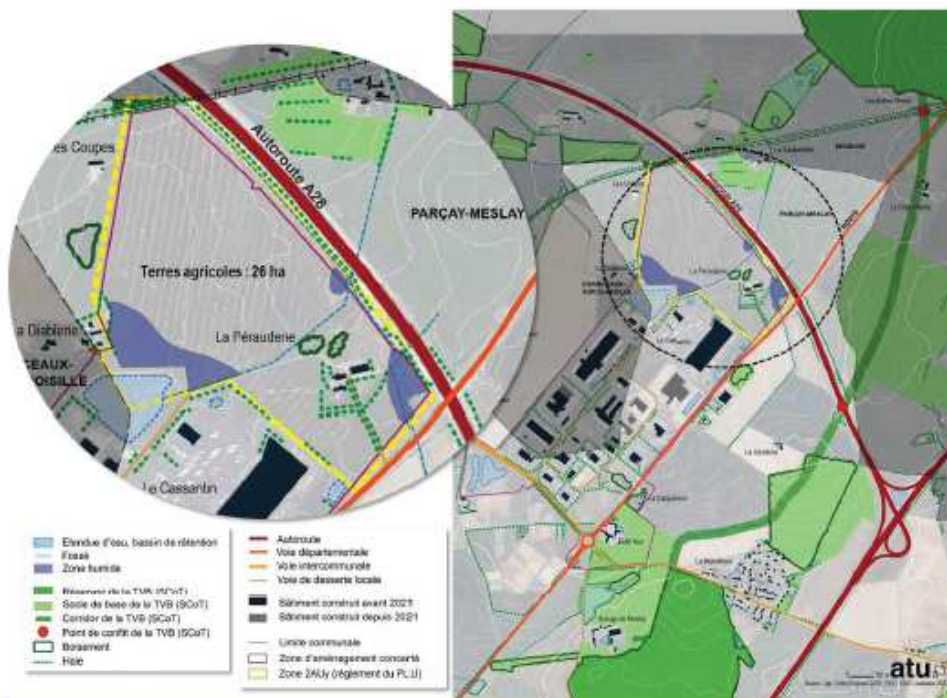
PROCÉDURE REQUISE : RÉVISION ALLÉGÉE AVEC ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

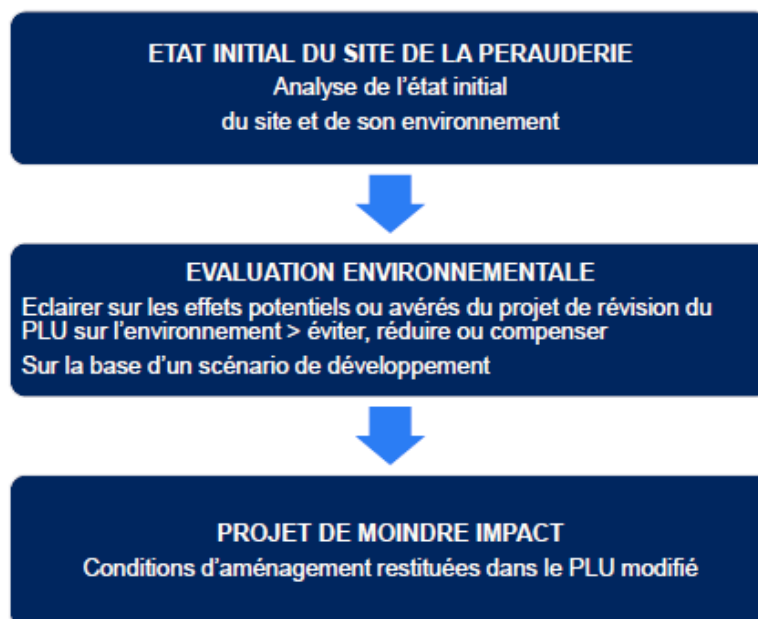


- Justification **de l'ouverture à l'urbanisation** au regard des espaces disponibles dans les espaces déjà urbanisés ;
- Justification de la **dérogation à la règle d'inconstructibilité** dans une bande de 100 m le long de l'A28 et de 75 m le long de la RD 910 en dehors des parties urbanisées ;
- Justification des **modifications apportées aux règles d'urbanisme** : vocation du site, organisation urbaine et insertion paysagère du projet (mise à jour de l'OAP du Cassantin et du règlement de la zone 1AUy) ;
- **Conditions d'aménagement** : desserte (dont accès direct depuis RD 910) et réseaux (dont eau potable, assainissement EU et gestion alternative des eaux pluviales) à préciser dans l'OAP ou le règlement ;
- **Incidences notables** des dispositions du PLU modifiées **sur l'environnement** (biodiversité, eau, énergie, sols, paysage) **et la santé humaine** (bruit, pollution de l'air, pics de chaleur, etc.) **et mesures compensatoires** (séquence ERC).

3. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

ÉTAT INITIAL DU SITE DE LA PÉRAUDERIE





ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- **Caractéristiques propres au site**
 - ✓ Sol et zones humides
 - ✓ Biodiversité
 - ✓ Climat
 - ✓ Paysage et patrimoine culturel
- **Fonctionnement des activités humaines sur le secteur**
 - ✓ Données socio-économiques
 - ✓ Activités industrielles, commerciales et agricoles
 - ✓ Risques naturels et technologiques
 - ✓ Pollutions et nuisances

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- **Caractéristiques propres au site**
 - ✓ Sol et zones humides
 - ✓ Biodiversité
 - ✓ Climat
 - ✓ Paysage et patrimoine culturel
- **Fonctionnement des activités humaines sur le secteur**
 - ✓ Données socio-économiques
 - ✓ Activités industrielles, commerciales et agricoles
 - ✓ Risques naturels et technologiques
 - ✓ Pollutions et nuisances (dont pollution lumineuse)

15

www.tours-metropole.fr



ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

SOLS, ZONES HUMIDES ET EAUX PLUVIALES



- Le diagnostic de la qualité des sols (30 sondages) a conclu en l'absence de pollution
- Identification de zones humides aux fonctionnalités faibles (activité agricole), faisant l'objet de mesures d'évitement et de valorisation pour en augmenter les fonctionnalités
- Eaux pluviales gérées par infiltration, en application du règlement d'assainissement métropolitain



1



16

www.tours-metropole.fr

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

BIODIVERSITÉ



Bruant des roseaux



Grenouille verte



Linotte mélodieuse



ENJEUX

- FLORE :
 - ✓ cultures et prairies non naturelles : enjeux faibles
 - ✓ Bosquets isolés : enjeux modérés
- FAUNE :
 - ✓ En zone agricole : enjeux faibles
 - ✓ Dans les bosquets et les zones humides : présence d'espèces protégées



Fossé d'hélophytes et Saules

17

www.tours-metropole.fr



ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

CLIMAT

ÎLOTS DE CHALEURS À L'ÉTAT INITIAL



Nature de la surface	Coefficient ICU
Bâtiment	0,94
Forêt	0,13
Prairie/pérouse	0,19
Culture	0,26
Point d'eau	0,32
Toiture végétalisée	0,39
Parcelle habitation >500m²	0,41
Toiture métallique	0,5
Toiture ardoise/tuile	0,57
Graisier clair	0,63
Voie et parking enrobé clair	0,69
Parcelle habitation <500m²	0,76
Pavés en pierre/craie	0,82
Graisier sombre	0,88
Parcelle type activité	0,94
Voie et parking enrobé noir	1

- Une augmentation des journées chaudes depuis le début du Xxe siècle
- Un coefficient d'îlot de chaleur urbain (ICU) moyen de la zone d'activité existante élevé (0,94 contre 0,58 actuellement sur le site de la Pérauderie)
- Une hausse attendue sur la partie nord du fait de l'imperméabilisation des sols générée par l'urbanisation

18

www.tours-metropole.fr



ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Activité agricole

ETUDE PREALABLE AGRICOLE (2023)

- > 1 exploitation agricole concernée
- > Filière : céréales & oléo-protéagineux
- > 26 ha impactés par le projet d'ouverture à l'urbanisation sur les 147 ha de l'exploitation agricole totale

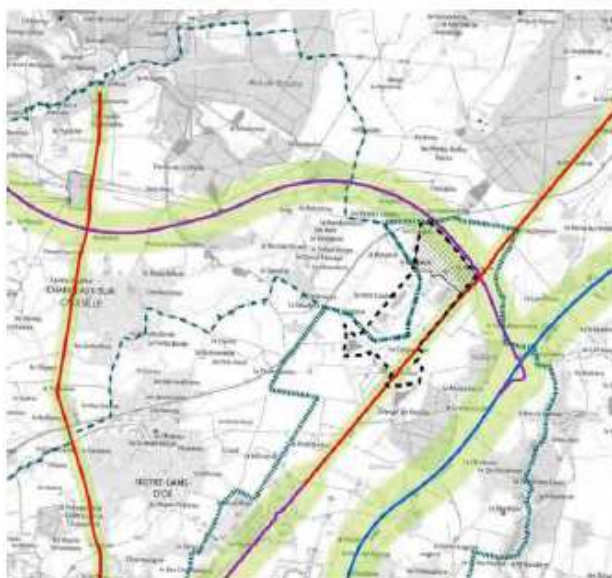


PISTES DE COMPENSATION EN COURS DE PRECISION

- Remise en culture des terrains en septembre 2023 dans l'attente du démarrage des travaux
- L'aménageur devra :
 - > participer au financement d'un projet porté par l'exploitant
 - > financer des projets liés à la filière agricole

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

NUISANCES SONORES



- Influence sonore directe de l'A28 et de la RD 910
- Campagne de mesures réalisée en août 2023 : principales sources de bruit liées à la RD910, à l'A28 et à la voie ferrée
- Ambiance sonore modérée jour comme nuit : entre 40 et 48 db
- Mesures acoustiques spécifiques sur les projets de construction



ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

QUALITÉ DE L'AIR



Résultats des mesures de la qualité de l'air
Polluant mesuré : dioxyde d'azote (NO₂)

- Influence de l'A10 et de la RD 910
- Projet situé à proximité d'un établissement enregistré au Registre Français des Emissions Polluantes (IREP) : XPO Logistics TND (transport routier de fret interurbains), non soumis à la directive Qotas CO₂
- Campagne d'analyse réalisée en août 2023 :
 - ✓ Points de trafic et de fonds
 - ✓ Concentration relativement faible en dioxyde d'azote (polluant retenu pour ce type d'analyse), liée à la proximité de la RD910 et de l'A28
 - ✓ Pas de dépassement des valeurs limites annuelles (NO₂ : 40 µg/m³)
 - ✓ Enjeu modéré

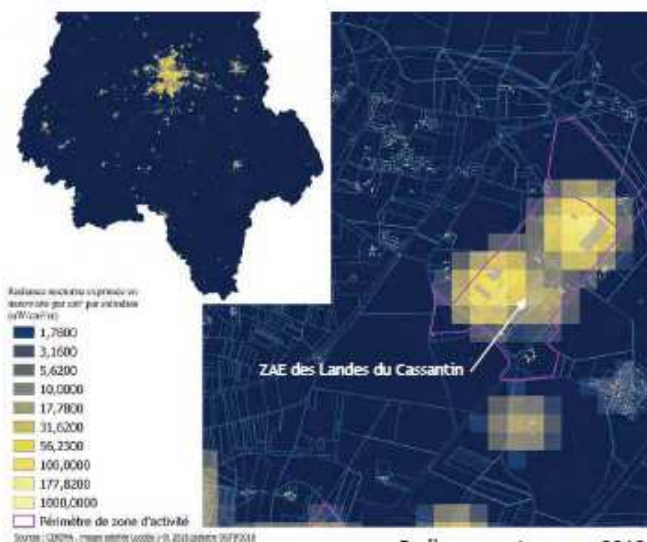
21

www.tours-metropole.fr



ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

POLLUTION LUMINEUSE



Radiance nocturne en 2018

- Pollution lumineuse renforcée au droit des zones d'activité économique
- Eclairage artificiel accru à proximité des entrepôts (activité nocturne)
- Participe au déclin de la biodiversité (faune et flore)
- Fénaste pour la santé humaine (perturbation des cycles circadiens)
- Consomme de l'énergie (10% de la consommation électrique totale)
- Réglementation nationale récente (arrêté du 27/12/2018) réduisant les durées d'éclairage et les effets sur l'environnement

22

www.tours-metropole.fr



2. LES SUJETS DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLU



INCIDENCES NOTABLES DU PLU MODIFIÉ ET MESURES COMPENSATOIRES
Scénario retenu : entre 600 et 900 emplois créés à terme

MILIEU NATUREL ET ESPACE AGRICOLE

- Environ 20 hectares aménagés

MESURES D'ÉVITEMENT ET DE RÉDUCTION ENVISAGÉES

- Evitement des zones humides (7 ha) et amélioration de leurs fonctionnalités (réouverture d'un écoulement busé et renforcement des continuités végétales)
- Compensation agricole (exploitant et filière)
- Patrimoine arboré et bâti préservé (boisement et corps de ferme)
- Trame végétale renforcée (armature bocagère à créer cf. OAP ci-après)
- Suivi des espaces à renaturer

23

www.tours-metropole.fr



3. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE



PATRIMOINE VÉGÉTAL ET BÂTI DE LA FERME DE LA PÉRAUDERIE À PRÉSERVER



Boisement existant (chêne)



Habitation de la ferme de la Pérauderie (longère conservée)



Allée d'érables



Grange

24

www.tours-metropole.fr



2. LES SUJETS DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLU



INCIDENCES NOTABLES DU PLU MODIFIÉ ET MESURES COMPENSATOIRES

Scénario retenu : entre 600 et 900 emplois créés à terme

SUR LA SANTÉ HUMAINE : NUISANCES ET POLLUTIONS

- Augmentation du trafic routier : +350 véhicules / jour sur RD 910 (+30%)
- Faible augmentation des niveaux sonores induite par le trafic supplémentaire
- Baisse des niveaux sonores à l'arrière des bâtiments implantés le long de l'A 28
- Hausse limitée de la pollution de l'air (site favorable à la diffusion des particules)
- Renforcement du phénomène d'îlot de chaleur urbain sur le site de la Pérauderie
- Pollution lumineuse importante et pouvant être accrue par l'urbanisation prévue

MESURES ENVISAGÉES

- Création d'un giratoire en entrée de zone (RD76)
- Dédoublage des files sur le giratoire de la RD910 pour fluidifier le trafic
- Isolation phonique renforcée des bâtiments à proximité de l'A28 et de la RD 910
- Atténuation des nuisances sonores par la mise en place d'une trame bocagère
- Optimisation de l'artificialisation, augmentation de l'albédo et de l'inertie thermique
- Limitation des points d'éclairage périphériques

25

www.tours-metropole.fr



2. LES SUJETS DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLU



INCIDENCES NOTABLES DU PLU MODIFIÉ ET MESURES COMPENSATOIRES

Scénario retenu : entre 600 et 900 emplois créés à terme

SUR LA CONSOMMATION DES RESSOURCES

- Augmentation de la consommation en eau potable (8 940 m³ / an estimés)
- Augmentation de consommation en énergie (14 000 Mwhe / an estimés)

MESURES RÉALISÉES ET ENVISAGÉES

- Diversification et sécurisation de l'approvisionnement en eau potable de la commune de Parçay-Meslay par la mise en place d'interconnexions (340 000 m³ / an distribués sur les communes de Parçay-Meslay et Rochecorbon)
- Potentiel de production d'énergie photovoltaïque (18 500 Mwh / an estimés) excédant très largement la consommation électrique attendue (4000 Mwhe)

26

www.tours-metropole.fr



SYNTHÈSE DES ENJEUX DE LA RÉVISION ALLEGÉE

- **Développement du tissu économique** de la métropole tourangelle et accueil d'une offre servicielle à destination des salariés et usagers fréquentant le pôle
- **Optimisation** de l'usage des espaces agricoles urbanisés
- Limitation des incidences de l'urbanisation sur **l'environnement** et à la **santé humaine**
- Contribution des espaces artificialisés à la **production d'énergie renouvelable** (cf. PCAET)
- Amélioration des conditions de circulation des **usagers non motorisés**
- **Valorisation de l'entrée de ville métropolitaine** (A 28 et RD 910) et insertion du projet d'aménagement de la Pérauderie dans le paysage de la Gâtine tourangelle

27

www.tours-metropole.fr



LES ENJEUX D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DE L'URBANISATION DE LA PÉRAUDERIE



28

www.tours-metropole.fr



4. LES POINTS D'ÉVOLUTION DU PLU



VUES DU SITE DE LA PÉRAUDERIE DANS LE PAYSAGE DE L'ENTRÉE DE VILLE MÉTROPOLITAINE

1 Vue depuis le rive sud de l'A 28



2 Vue depuis la voie ferrée Tours-Vendôme (nord-ouest du site)



29

www.tours-metropole.fr



4. LES POINTS D'ÉVOLUTION DU PLU



VUES DU SITE DE LA PÉRAUDERIE DANS LE PAYSAGE DE L'ENTRÉE DE VILLE MÉTROPOLITAINE

3 Vue depuis l'ancienne marrière



4 Vue depuis l'extrémité nord de l'avenue du Cacoëntin



30

www.tours-metropole.fr



4. LES POINTS D'ÉVOLUTION DU PLU

VUES DU SITE DE LA PÉRAUDERIE DANS LE PAYSAGE DE L'ENTRÉE DE VILLE MÉTROPOLITAINE



31

www.tours-metropole.fr

4. LES POINTS D'ÉVOLUTION DU PLU

JUSTIFICATION DE LA RÉDUCTION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ DE L'A28 ET DE LA RD 910

Paysage, urbanisme, architecture :

- **A28** : maintien du merlon planté au nord de la ferme et des 2 zones humides limitrophes ; **création d'une haie bocagère** doublant le talus planté de l'A28 ;
- **RD 910** : **traitement paysager entre le pont de l'A28 et XPO** (domaine public) ;
- Dans les parties rendues constructibles : **traitement architectural harmonisé des bâtiments** (forme, aspect et teinte) et **traitement des abords** s'inspirant du **paysage rural environnant** (plateau agricole de la Gâtine tourangelle).

Nuisances :

- **Bruit** : **isolation acoustique des bâtiments** (classement sonore de l'A28 et de la RD 910) ;
- **Pollution de l'air** : pas d'établissement vulnérable à moins de 3 km ;
- **Pollution lumineuse** : A28 : très faible (haies bocagères en limite de la zone à urbaniser) ; RD 910 : faible impact / pollution lumineuse actuelle.

Sécurité routière :

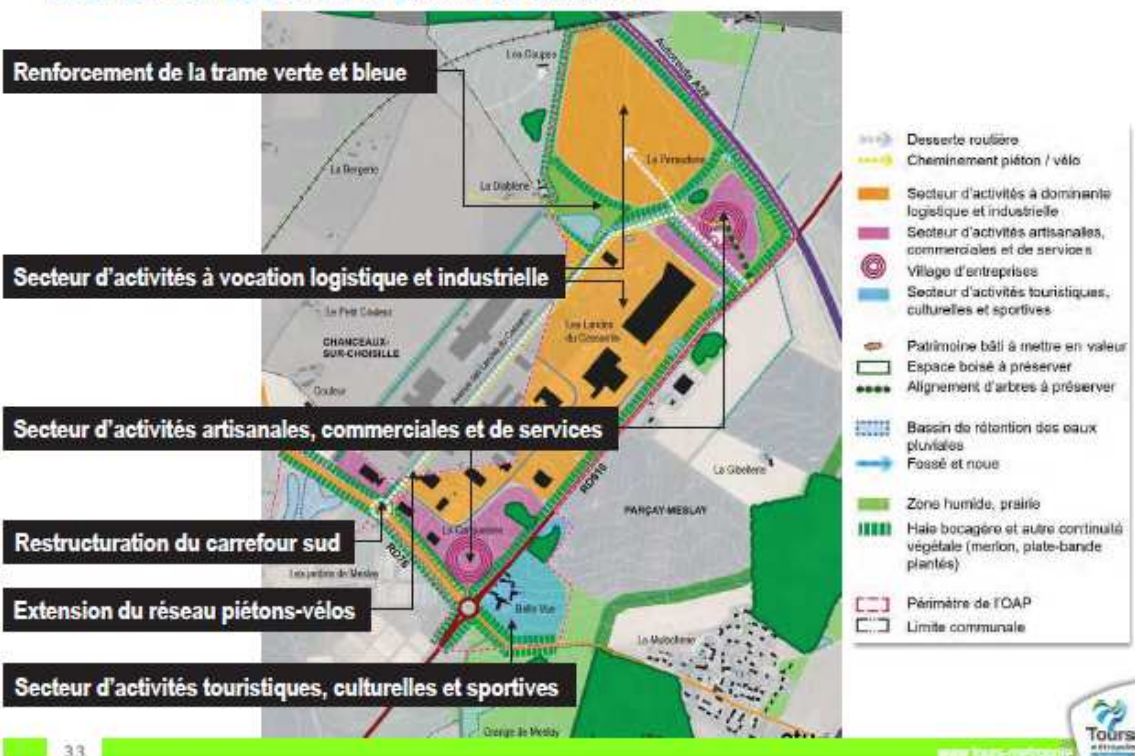
- Un accident corporel grave depuis 2014 (cycliste sur pont A28 en 2022).

32

www.tours-metropole.fr

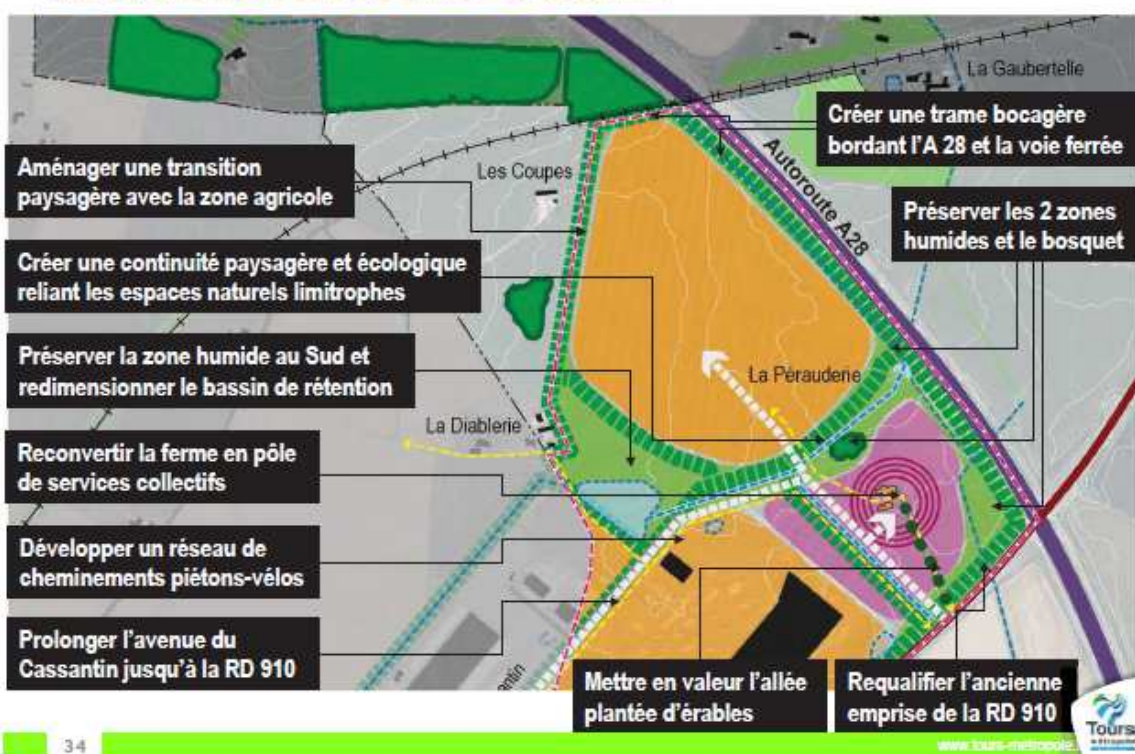
4. LES POINTS D'ÉVOLUTION DU PLU

MODIFICATION DE L'OAP DES LANDES DU CASSANTIN



4. LES POINTS D'ÉVOLUTION DU PLU

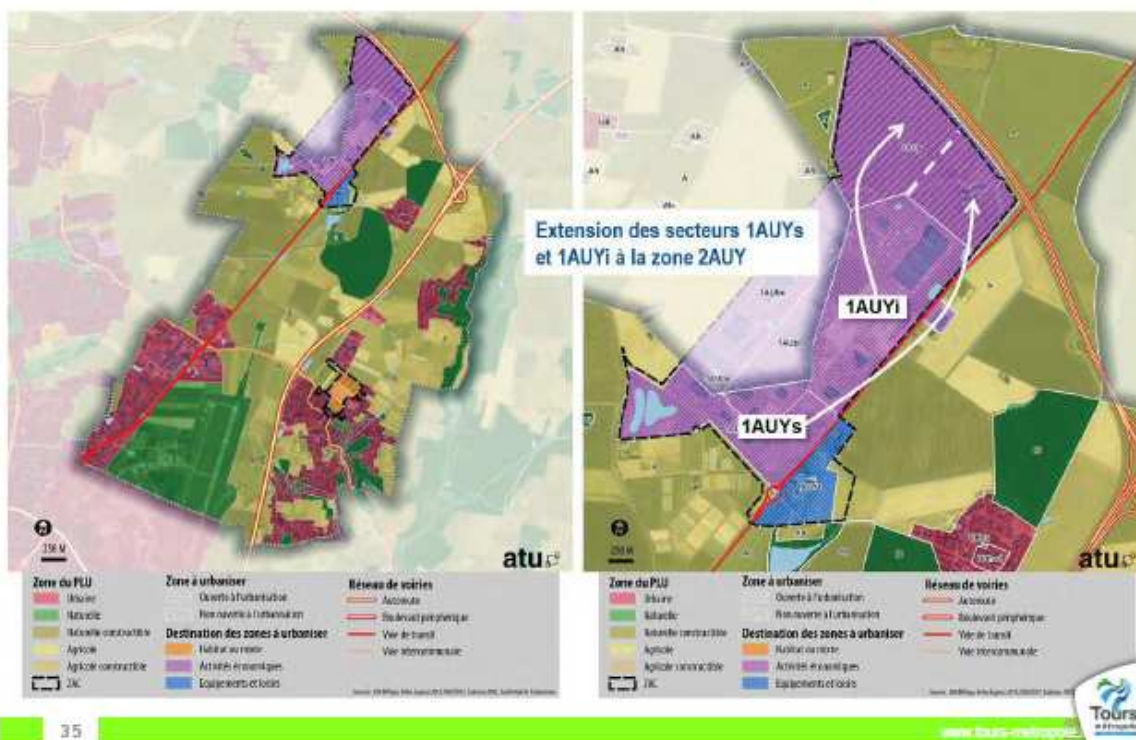
MODIFICATION DE L'OAP DES LANDES DU CASSANTIN



4. LES POINTS D'ÉVOLUTION DU PLU



MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT DU PLU ENVISAGÉES



4. LES POINTS D'ÉVOLUTION DU PLU



MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT DU PLU ENVISAGÉES

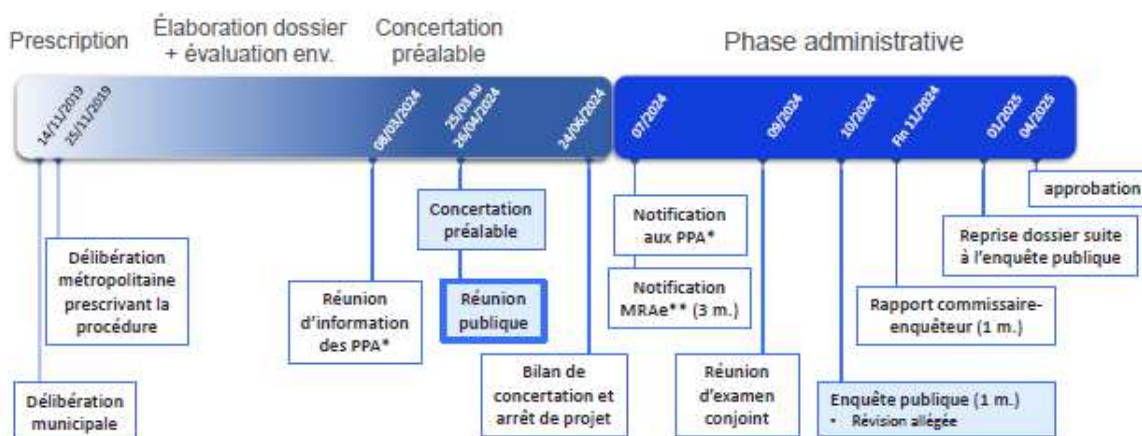
Articles 1 et 2 du règlement de la zone 1AUY

Destinations des constructions autorisées par le PLU en vigueur dans la zone d'activité des Landes du Cassantin (régime antérieur au décret du 28/12/2015)

Zone et secteur du PLU	ZAC du Cassantin			
	Secteur 1AUYi	Secteur 1AUYs	Secteur 1AUYi	Zone 1AUBi et 1AUBx (Chanceaux-s-Choisille)
Vocation dominante	Sport, culture, tourisme	Services	Logistique et industrie	Activités mixtes
Habitation (indispensable aux activités)	■	■	■	■
Hébergement hôtelier	■	■	■	■
Bureaux	■	■	■	■
Commerce	■	■	■	■
Artisanat	■	■	■	■
Industrie	■	■	■	■
Entrepôt	■	■	■	■
CINASPIC	■	■	■	■
Exploitation agricole et forestière	■	■	■	■

Les panneaux photovoltaïques au sol sont interdits sur l'ensemble de la ZAC (art. 1).





* PPA : personnes publiques associées (services de l'Etat, Région, Département, Chambres consulaires, communes voisines, ...)

** MRAE : mission régionale de l'autorité environnementale

37

www.tours-metropole.fr



POUR FAIRE PART DE VOS OBSERVATIONS

**Concertation préalable du 25 mars au 26 avril 2024 :**

- Réunion publique de ce jour
- Dossiers et registres de concertation préalable disponibles en mairie de Parçay-Meslay et au siège de la métropole, 60 av. M. Dassault à Tours
- Par mail à : ep.plu.parcay-meslay@tours-metropole.fr

A l'issue de la concertation préalable, un bilan des observations sera établi, présenté aux élus municipaux puis métropolitains pour approbation.

**Enquête publique unique à l'automne 2024**

38

www.tours-metropole.fr

