

Parçay-Meslay

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Révision allégée n°1

Rapport de présentation

Exposé des modifications
apportées au PLU

Arrêt du projet de PLU
Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Métropolitain du 30 septembre 2024

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,


Christian GATARD.



Département de l'Indre et Loire



SOMMAIRE

INTRODUCTION	7
1. CHAMP D'APPLICATION, PROCÉDURE ET CONTENU DE LA RÉVISION ALLÉGÉE	8
1.1 Champ d'application	8
1.2 Déroulement de la procédure	8
1.3 Contenu du dossier de révision allégée du PLU	9
2. EXPOSÉ DES MOTIFS ET PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU	10
2.1 Présentation du site concerné par la révision allégée : la Pérauderie	10
2.2 Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy.....	11
2.3 Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation du Cassantin.....	22
2.4 Modification du règlement graphique du PLU	37
2.5 Modification du règlement écrit de la zone 1AUy	39
2.6 Réduction de l'inconstructibilité le long de l'A 28 et de la RM 910	42

LISTE DES CARTES, PHOTOS, TABLEAUX ET SCHÉMAS

Carte 1 : localisation de la zone 2AUY au sein de la commune de Parçay-Meslay	9
Photo 1 : vue du site de la Pérauderie depuis la rive nord de l'A 28, à hauteur de la RM 910.....	10
Photo 2 : vue du site de la Pérauderie depuis la zone agricole à l'ouest, en limite de Chanceaux-sur-Choisille..	10
Carte 2 : état actuel du site de la Pérauderie.....	11
Carte 3 : vue aérienne du site en 2023	11
Carte 4 : localisation de la zone d'activité économique du Cassantin au sein de la métropole tourangelle	12
Carte 5 : indice de concentration d'emplois dans les communes de l'agglomération tourangelle	13
Tableau 1 : évolution du nombre d'emplois à Parçay Meslay entre 2009 et 2020.....	13
Carte 6 : étapes de construction de la zone d'activité des Landes du Cassantin	15
Carte 7 : secteurs d'activité des entreprises de la zone d'activité des Landes du Cassantin	15
Carte 8 : espaces publics et privés en vente ou potentiellement mobilisables dans les zones à vocation économique du PLU de Parçay-Meslay et dans les autres zones d'activité situées à 10 mn ou moins de l'échangeur autoroutier de Parçay-Meslay.....	17
Tableau 2 : répartition du foncier mis en vente ou potentiellement mobilisable dans les espaces à vocation économique de Tours Métropole Val de Loire	18
Graphique 1 : terrains situés en zone d'activité et commercialisés par TMVL ou ses mandataires, viabilisés et immédiatement disponibles	18
Tableau 3 : répartition du foncier à vocation économique en vente ou mobilisable par taille de terrain	18
Carte 9 : principaux sites d'activité économique en projet dans la métropole tourangelle (hors diffus)	19
Tableau 4 : demandes en terrain et locaux d'activité enregistrées par Tours Métropole Val de Loire.....	20
Carte 11 : schéma de synthèse des orientations du PADD (2017)	22
Carte 12 : schéma de synthèse de l'OAP du Cassantin approuvée en 2017	24
Carte 13 : schéma de l'OAP du Cassantin modifiée	25
Carte 14 : vues détaillées du schéma de l'OAP du Cassantin modifiée	26
Photo 3 : état actuel de l'habitation de la Pérauderie	27
Photo 4 : état actuel de la grange de la Pérauderie	27
Photo 5 : vue de l'allée plantée de la ferme de la Pérauderie et de la zone humide bordant la RM 910 et l'A28	28
Photo 6 : vue du boisement (chesnaie) à l'ouest de la ferme de la Pérauderie	28
Carte 15 : la Pérauderie (« La Pérodière ») vers 1750 (Atlas de Trudaine, planche n°13, Monnaie).....	29
Carte 16 : la Pérauderie (« La Pérodière ») vers 1750 (Atlas de Trudaine, planche n°14, Parçay-Meslay).....	29
Carte 17 : la Pérauderie en 1804 (Cadastre napoléonien)	30
Carte 18 : la Pérauderie en 1839 (carte topographique de la France dite d'état-major)	30
Photo 7 : exemples de parc d'activité récents.....	31
Schéma 1 : principaux services rendus par les haies (Office français de la biodiversité, 2023).....	32
Photo 8 : exemple de haie bocagère implantée en limite d'un parc d'activité tertiaire	32
Photo 9 : exemple de noues accompagnant la voirie au sein d'une zone d'activité	33
Schéma 2 : vue en coupe de l'armature végétale le long de l'A28, à l'ouest du fossé communal	33
Schéma 3 : vue en coupe de l'armature végétale le long de l'A28, à l'est du fossé communal	34
Schéma 4 : vue en coupe de l'armature végétale, en limite de la RD 910.....	34
Schéma 5 : vue en coupe, en limite de la voie ferrée	35

Carte 19 : le réseau cyclable structurant de Tours métropole Val de Loire	36
Carte 20 : modifications apportées au zonage en vigueur sur le secteur de la Pérauderie (zone 2 AUy)	37
Carte 21 : vue détaillée des modifications apportées au zonage du PLU à l'emplacement de la zone 2AUy	38
Tableau 5 : évolution des superficies par zone au droit de la zone 2AUy	39
Tableau 6 : superficies des zones du PLU avant et après la révision allégée n°1	39
Tableau 7 : liste des destinations des constructions autorisées dans les secteurs de la zone 1AUy	39

INTRODUCTION

Le PLU de Parçay-Meslay a été approuvé le 25 septembre 2017.

Implantée au nord-ouest de la commune de Parçay-Meslay, la zone d'aménagement concerté du Cassantin constitue l'une des dernières grandes zones d'activité économique du nord de la métropole. Créée en 2006 et implantée à proximité de l'échangeur autoroutier de Parçay-Meslay, la ZAC du Cassantin s'étend sur 115 hectares répartis sur les communes de Parçay-Meslay et de Chanceaux-sur-Choisille. La dernière tranche de la ZAC s'étendant sur 33 hectares, située intégralement sur la commune de Parçay-Meslay et classée en zone 2AUY du PLU est restée fermée à l'urbanisation lors de la dernière révision générale du PLU approuvé en 2017, la partie sud de la ZAC, ouverte à l'urbanisation, abritant encore à cette époque une douzaine d'hectares d'espaces constructibles. Au cours des 10 dernières années, la ZAC du Cassantin a connu un développement soutenu et l'ensemble des espaces constructibles en 2017 ont été cédés à des établissements économiques permettant d'accueillir 240 emplois supplémentaires au sein de la ZAC (soit 900 emplois au total).

Afin d'ouvrir à l'urbanisation la dernière tranche de la zone d'aménagement concerté du Cassantin (site de la Pérauderie), le conseil métropolitain de Tours Métropole Val de Loire a prescrit une procédure de révision allégée du PLU de Parçay-Meslay le 25 novembre 2019.

L'ouverture à l'urbanisation du site de la Pérauderie (classé en zone 2AUy) est compatible avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU approuvé en 2017. Le recours à une procédure de révision allégée s'explique par la nécessité, en vue de l'urbanisation de ce secteur, d'adapter les distances d'implantation des constructions le long de l'autoroute A 28 et de la route métropolitaine 910 (ex RD 910) actuellement en vigueur en dehors des parties urbanisées de la commune (art. L111-6 à L111-8).

Les modifications apportées au dossier de PLU concernent la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Cassantin, la modification du règlement graphique et des dispositions du règlement écrit relatives à la zone 1AUY.

La procédure de révision allégée est soumise à évaluation environnementale et a fait l'objet d'une concertation préalable.

Le présent rapport de présentation expose le projet de révision allégée n°1 en vue de son arrêt par le conseil métropolitain de Tours Métropole Val de Loire.

1. CHAMP D'APPLICATION, PROCÉDURE ET CONTENU DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

1.1 Champ d'application

Sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une révision allégée lorsque la commune envisage de modifier le règlement (écrit et/ou graphique) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU (art. L. 153-36, c. urb.), en vue de :

- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La présente procédure de révision allégée a fait l'objet d'une concertation préalable (article L 103-2, c.-urb.) et est soumise à évaluation environnementale, compte-tenu de l'étendue de la zone concernée (article R. 104-11, c. urb.).

1.2 Déroulement de la procédure

La présente procédure d'évolution du PLU a fait l'objet d'une délibération de la commune de Parçay-Meslay le 14 novembre 2019 émettant un avis sur l'engagement de la procédure par Tours Métropole Val de Loire en vue de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUy. La délibération du conseil métropolitain du 25 novembre 2019 a prescrit le lancement de la procédure de révision allégée et défini les modalités de la concertation préalable.

Une période de concertation préalable a été organisée du 25 mars au 26 avril 2024 pour informer le public du projet d'ouverture à l'urbanisation de la partie nord de la zone d'activité du Cassantin. Un dossier de concertation ainsi qu'un registre ont été mis à la disposition du public en mairie de Parçay-Meslay et au siège de Tours Métropole Val de Loire. Le dossier de concertation était également consultable en ligne durant la période de concertation.

Une réunion publique à laquelle ont participé une vingtaine d'habitants résidant sur les communes de Parçay-Meslay et de Monnaie s'est tenue le 18 avril 2024.

Une dizaine d'observations a été exprimée par le public durant la phase de concertation. Le bilan de la concertation joint au dossier de révision allégée du PLU comporte une synthèse des questions et observations du public.

Le projet de révision allégée arrêté par le conseil métropolitain fera l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées, avant d'être soumis à enquête publique.

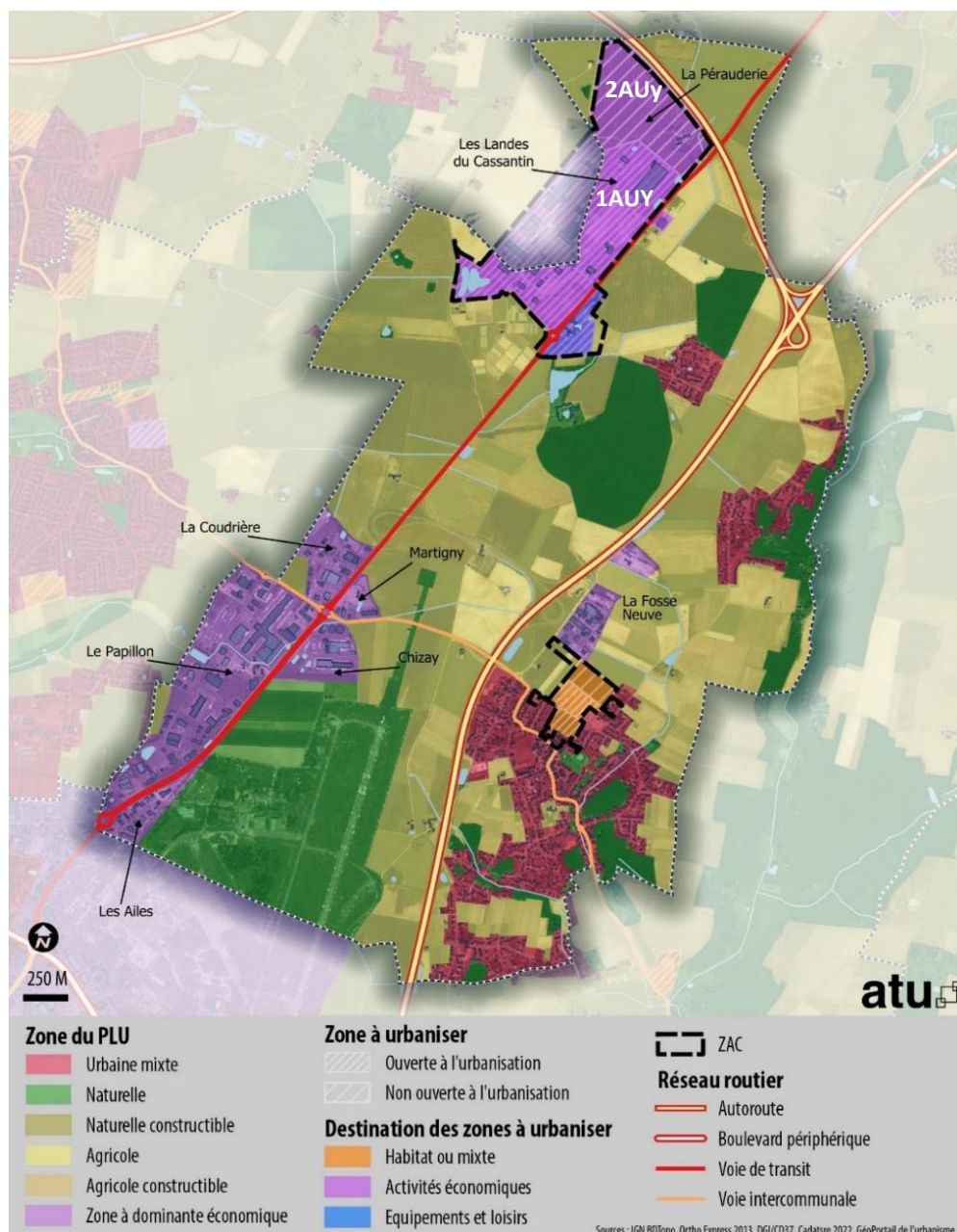
À l'issue de l'enquête publique, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, sera approuvé par le conseil métropolitain.

1.3 Contenu du dossier de révision allégée du PLU

La présente procédure de révision allégée concerne les pièces du dossier de PLU suivantes :

- **orientations d'aménagement et programmation** :
 - modification des principes d'aménagement de l'OAP du Cassantin.
- **règlement graphique** :
 - reclassement des espaces inclus dans la zone 2AUy en zone 1AUy, A et N du PLU ;

Carte 1 : localisation de la zone 2AUy au sein de la commune de Parçay-Meslay



- **règlement écrit** :
 - suppression du secteur 2AUy ;
 - modification des dispositions de la zone 1AUy élargie aux espaces actuellement classés en 2AUy.

2. EXPOSÉ DES MOTIFS ET PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

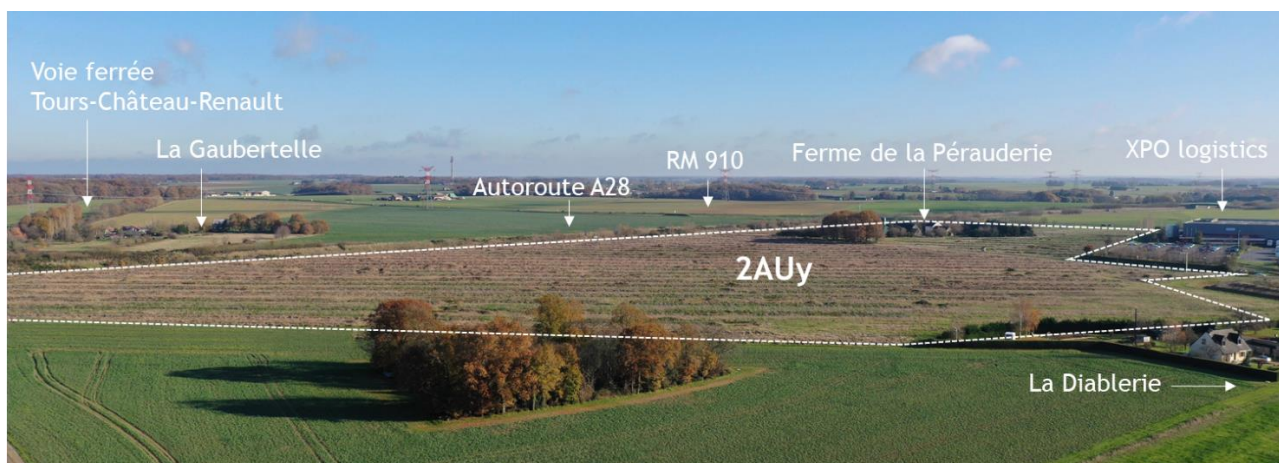
2.1 Présentation du site concerné par la révision allégée : la Pérauderie

Le site de la Pérauderie (actuellement classé en zone 2AUy du PLU) est situé à l'extrémité nord de la commune de Parçay-Meslay. Il est encadré au nord par l'autoroute A28, à l'est par la RM 910 (ex route nationale 10), à l'ouest par la voie ferrée Tours / Château-Renault et au sud par la zone d'activité métropolitaine du Cassantin, cette dernière étant implantée à cheval sur les communes de Parçay-Meslay et Chanceaux-sur-Choisille. Le site de la Pérauderie est situé à 1,8 km de l'échangeur autoroutier de Parçay-Meslay (sortie 19 de l'autoroute A10), à 3,5 km du centre de Parçay-Meslay et à 10 km du centre de Tours.

Photo 1 : vue du site de la Pérauderie depuis la rive nord de l'A 28, à hauteur de la RM 910

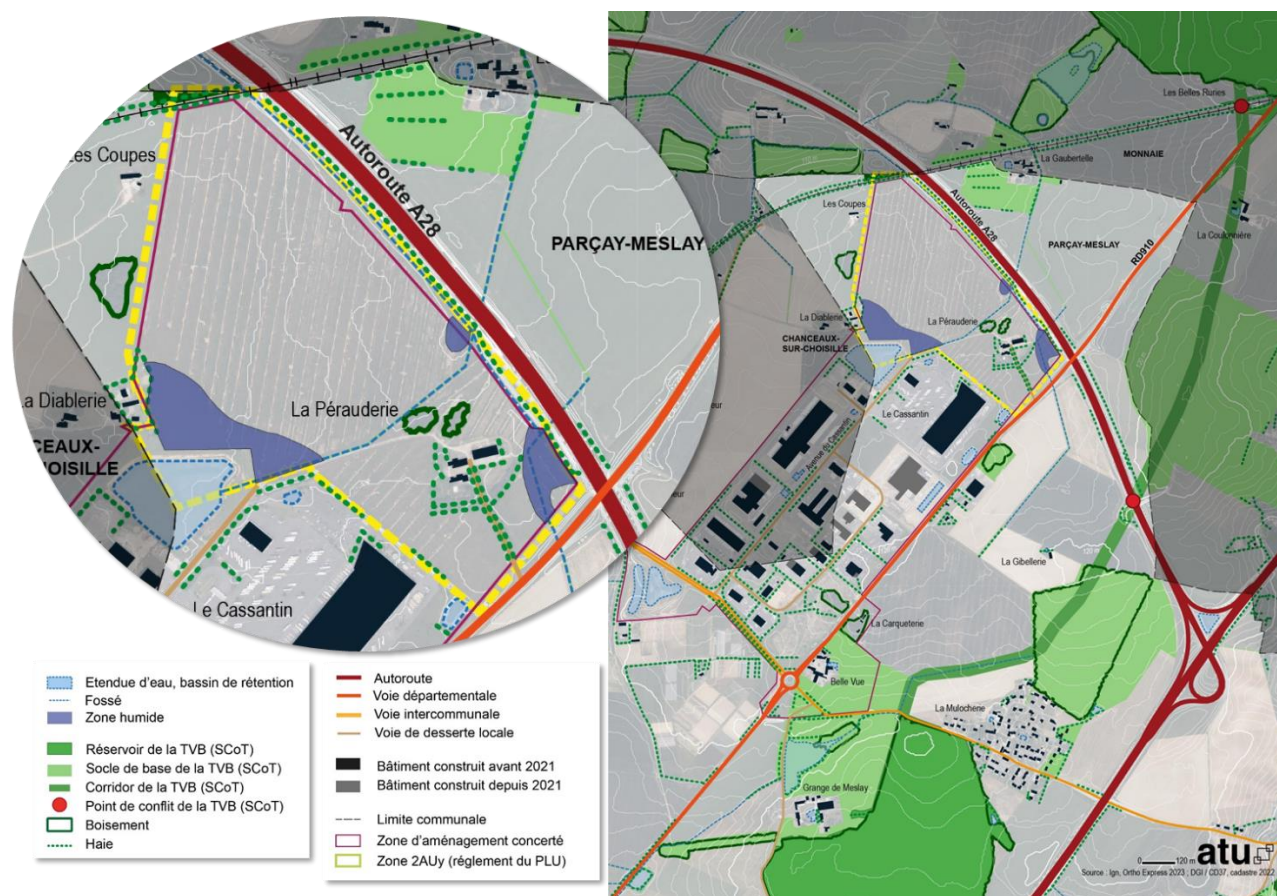


Photo 2 : vue du site de la Pérauderie depuis la zone agricole à l'ouest, en limite de Chanceaux-sur-Choisille

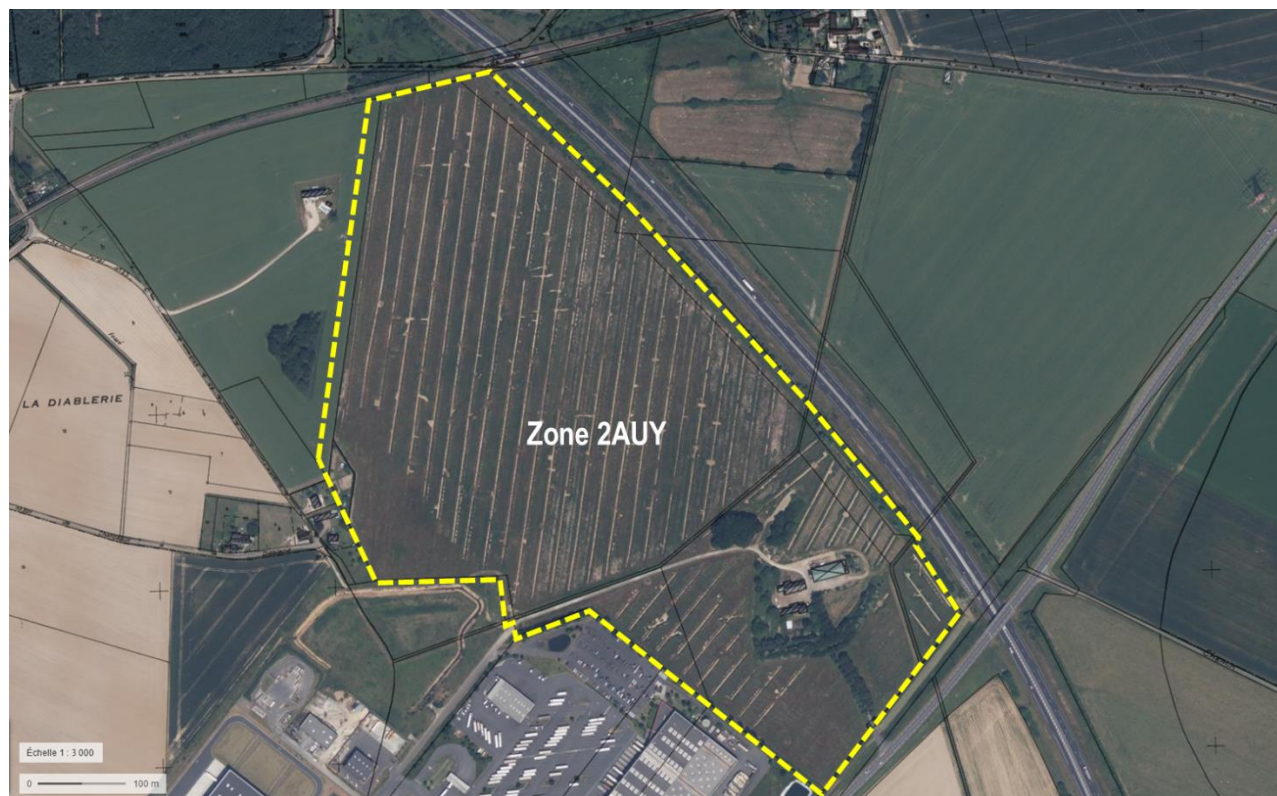


S'étendant sur une trentaine d'hectares, le site de la Pérauderie est occupé par un siège d'exploitation agricole entouré de parcelles utilisées pour la culture de céréales. Le siège d'exploitation abrite deux bâtiments anciens (habitation et grange) qui occupaient déjà probablement le site au milieu du XVIII^e siècle. Le siège d'exploitation est desservi par une allée bordée d'érables (plantés dans les années 1970) située à l'est de la ferme, débouchant sur la RM 910 et par un chemin rural situé au sud-ouest de la ferme, aboutissant à l'extrémité nord de l'avenue du Cassantin. Compte-tenu de l'usage agricole du site, les espaces naturels sont peu étendus et enclavés. Le site de la Pérauderie est traversé en son centre par un fossé communal enterré qui assure la collecte des eaux pluviales de la partie nord de la ZAC du Cassantin. L'état initial et les enjeux environnementaux, paysagers, urbains et socio-économiques de ce site sont exposés dans le rapport de l'évaluation environnementale de la révision allégée du PLU (joint au dossier).

Carte 2 : état actuel du site de la Pérauderie



Carte 3 : vue aérienne du site en 2023



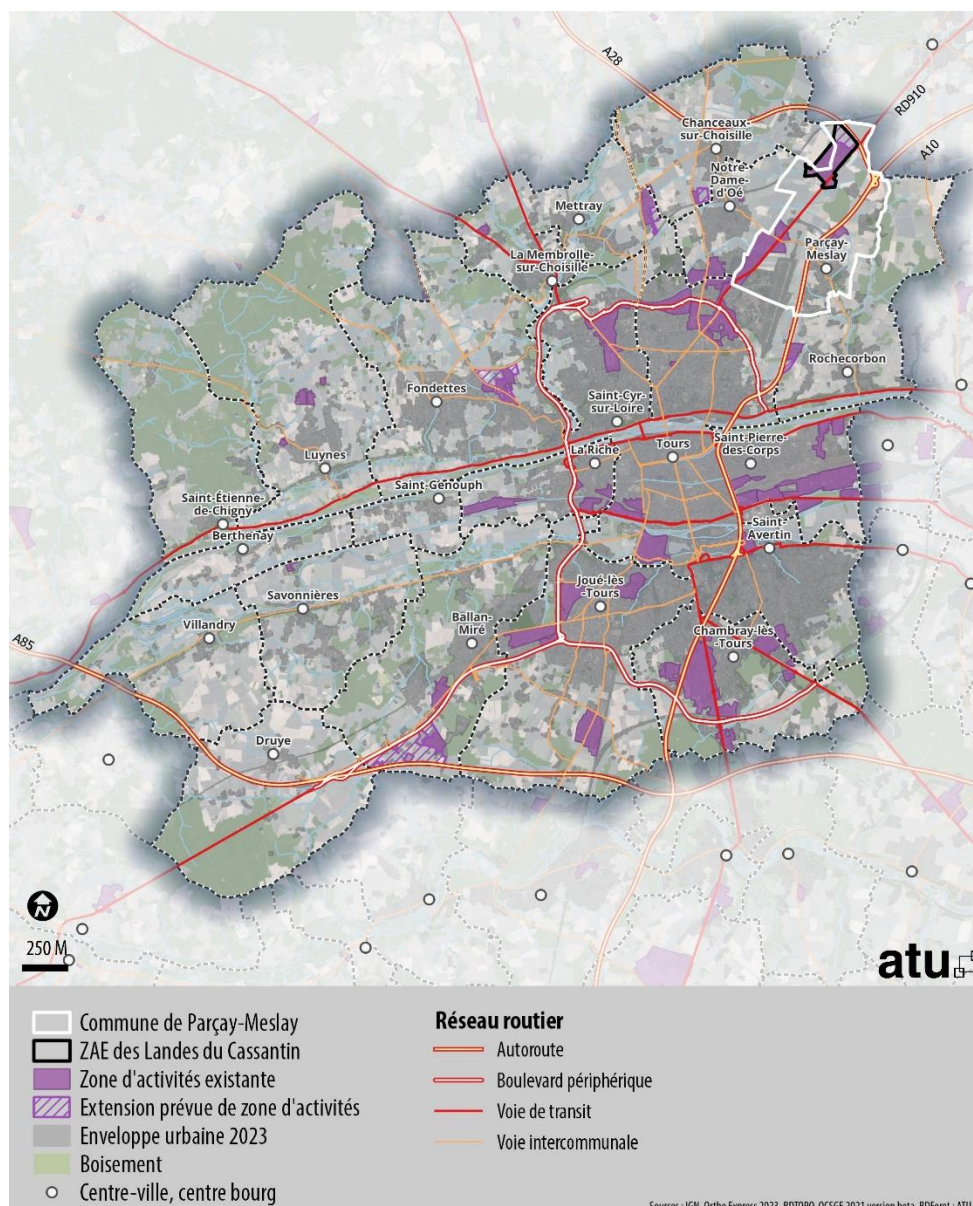
Source : IGN, Géoportail

2.2 Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy

Une pénurie de foncier disponible au sein des zones d'activité de Parçay-Meslay

Le site de la Pérauderie correspond à une zone à urbaniser à vocation économique (2AUy). D'une superficie de 33 hectares, cette dernière couvre la dernière tranche de la zone d'aménagement concertée du Cassantin (créée en 2006) et actuellement occupée par un site d'exploitation et des parcelles agricoles. En 2017, lors de la dernière révision générale du PLU de Parçay-Meslay, cette partie de la ZAC est demeurée fermée à l'urbanisation compte tenu de l'offre de terrains constructibles encore disponible¹ sur la partie sud de la ZAC classée en zone 1AUy du PLU.

Carte 4 : localisation de la zone d'activité économique du Cassantin au sein de la métropole tourangelle

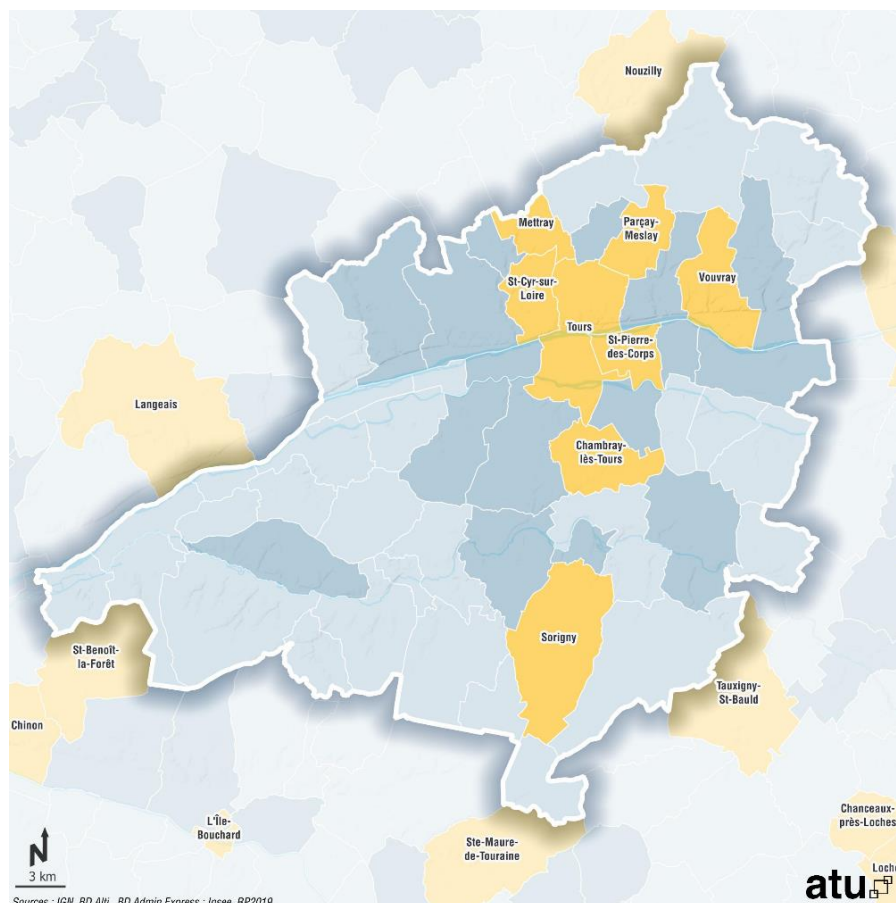


Début 2024, les derniers terrains constructibles disponibles au sein de la partie urbanisable de la ZAC sont tous occupés ou acquis par des entreprises souhaitant s'y implanter. En outre, aucun terrain immédiatement constructible n'est disponible parmi les autres zones d'activité présentes à proximité de la zone d'activité du Cassantin (dont 6 zones situées sur la commune de Parçay-Meslay voir carte 8 ci-après).

¹ Soit 27 ha en sein de la ZAC dont 13 ha à Parçay-Meslay. Source : PLU, Rapport de présentation, tome 3, détermination des besoins en matière de développement économique, septembre 2017.

Un développement marqué du tissu économique de Parçay-Meslay depuis 2017

Au sein de la métropole tourangelle, 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 5 : indice de concentration d'emplois dans les communes de l'agglomération tourangelle

Nombre d'emplois pour 100 actifs occupés

- 100 ou plus
- Entre 50 et 100
- 50 et moins

Entre 2009 et 2020, le nombre d'emplois au lieu de travail a progressé de 20,4% dans la commune de Parçay-Meslay (mais seulement de 3% sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire). La création d'emplois dans la commune de Parçay-Meslay a été encore plus marquée parmi les entreprises exerçant leur activité dans le commerce, les transports et les services

(ce secteur totalisant 753 emplois créés, soit une hausse de 38% depuis 2009). Au cours de cette période, l'accueil de nouvelles entreprises sur la zone d'activité du Cassantin a largement contribué à cet essor.

Tableau 1 : 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 du Cassantin qui s'achève

La zone d'aménagement concerté (ZAC) du Cassantin a été créée afin de tirer parti de la proximité de l'échangeur autoroutier de Parçay-Meslay. Cette localisation explique qu'environ 7 emplois sur 10 présents dans la zone d'activité sont rattachés aux secteurs de l'entreposage 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'activité du Cassantin a vu son urbanisation s'accélérer depuis l'approbation du PLU en 2017.

18 hectares ont été urbanisés entre 2018 et 2023 dans le périmètre de la ZAC du Cassantin dont 7,5 hectares situés sur la commune de Parçay-Meslay (soit 1,3 hectare par an contre 2 hectares par an entre 2006 et 2017). Tous les terrains sont aujourd'hui construits ou 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-après) et deux nouvelles entreprises devraient s'implanter sur le dernier espace libre (2 hectares) jouxtant le centre de tri des déchets recyclables interdépartemental (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 RM 910, actuellement en phase d'étude, permettra de mobiliser les espaces en friche à l'est de la RM 910 (environ 6 hectares). Ce site sera dédié à l'accueil d'activités tertiaires et d'équipements comme le prévoit le PLU.

Un tissu économique en voie de diversification

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

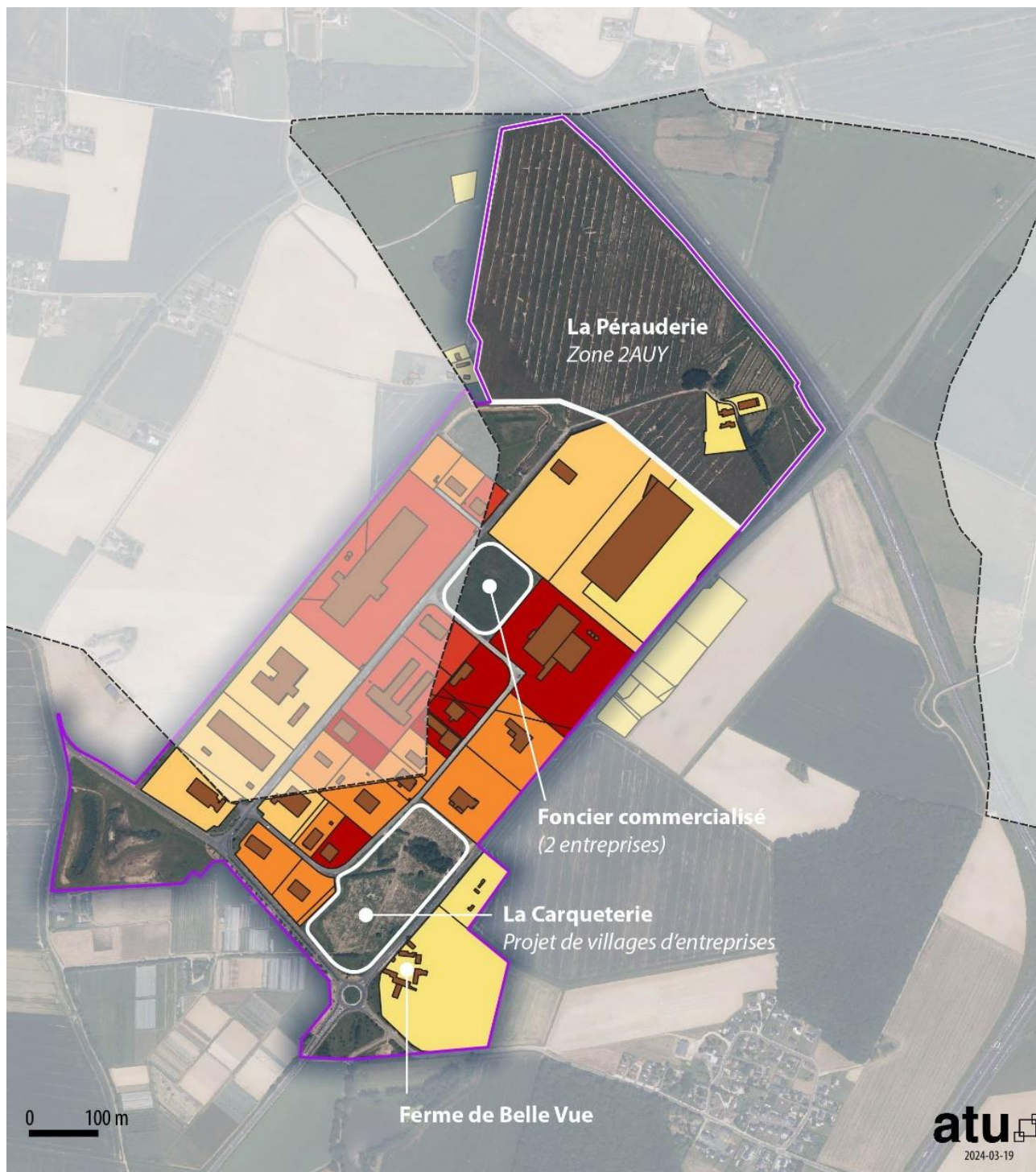
Depuis 2018, la zone d'activité a accueilli une dizaine d'entreprises (dont un entrepôt logistique, une société de transports, une entreprise de messagerie et un centre de tri interdépartemental) totalisant 240 emplois. Au total, la zone d'activité du Cassantin abrite actuellement une cinquantaine d'établissements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

L'accessibilité routière conjuguée à la raréfaction des terrains disponibles suscite une forte demande d'installation de petites entreprises appartenant à des secteurs d'activité variés (artisanat, services, commerce, ingénierie). Pour répondre à cette demande, Tours Métropole Val de Loire et la SET, principal aménageur de la ZAC du Cassantin, soutiennent le développement de villages d'entreprises propices à la diversification du tissu économique et à l'optimisation des espaces urbanisés (bâtiments accolés, voirie et stationnement mutualisés).

Conformément aux orientations du PLU, le projet de village d'entreprises programmé au sud de la ZAC (au lieu-dit la Carqueterie) contribuera à la diversification du tissu économique (150 emplois attendus à terme), à l'optimisation des espaces artificialisés (30 emplois / ha) et à la revalorisation de l'entrée de ville (RM 910).

Un second village d'entreprises est également projeté sur la partie nord de la ZAC, autour du site de l'ancienne ferme de la Pérauderie, comme le prévoit l'OAP du Cassantin modifiée (voir ci-après). A l'instar du site de la Carqueterie, ce projet participera à la mise en valeur de l'extrémité nord-est du parc d'activité du Cassantin et de l'entrée de ville métropolitaine (A28 et RM 910).

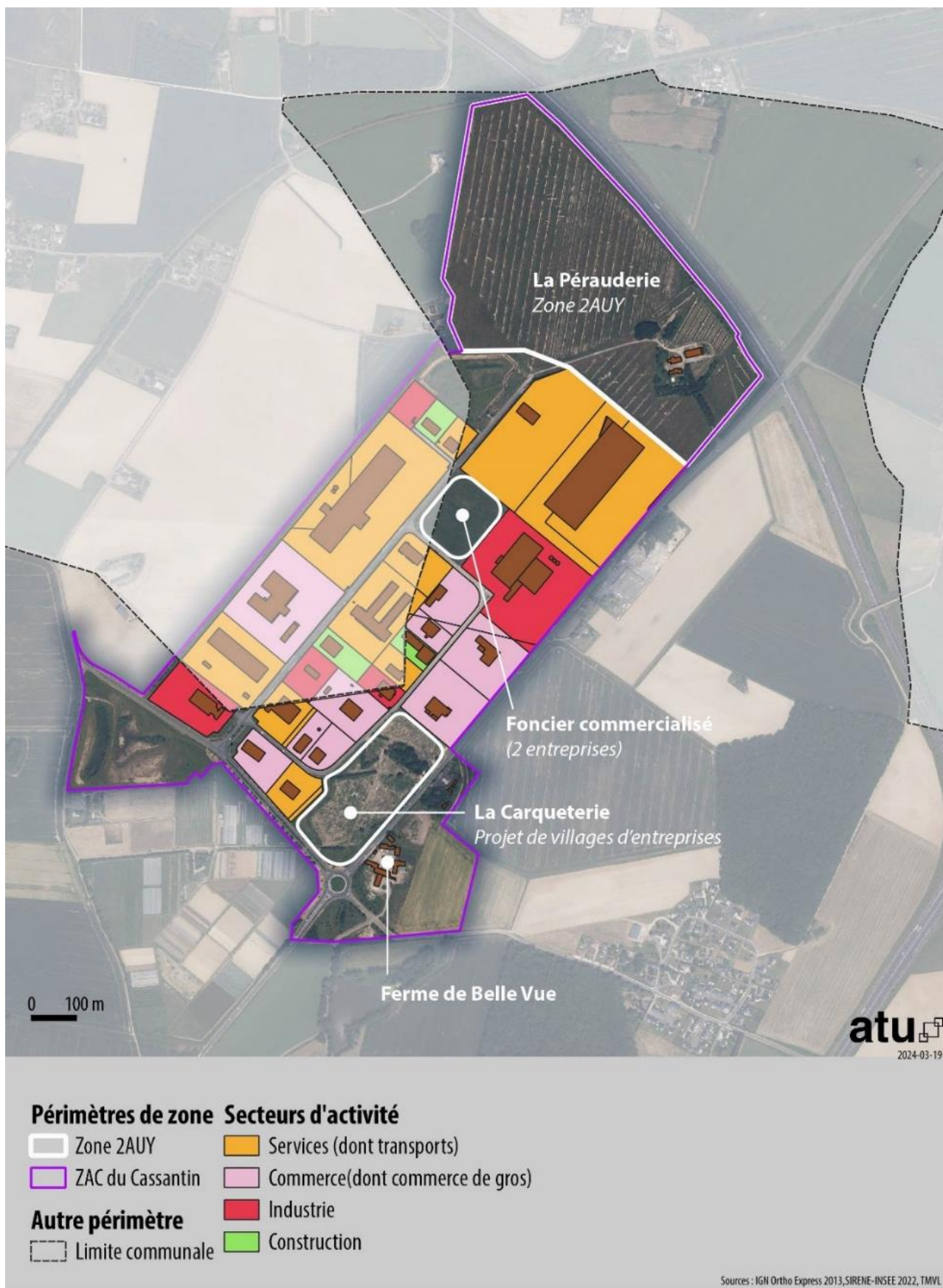
Carte 6 : étapes de construction de la zone d'activité des Landes du Cassantin

**Périmètres de zone Étapes de construction**

Zone 2AUY	Avant 2006
ZAC du Cassantin	De 2006 à 2010
Autre périmètre	De 2011 à 2017
Limite communale	De 2018 à 2021
	De 2022 à 2023

Sources : IGN Ortho Express 2013, CEREMA Fichiers Fonciers 2021,

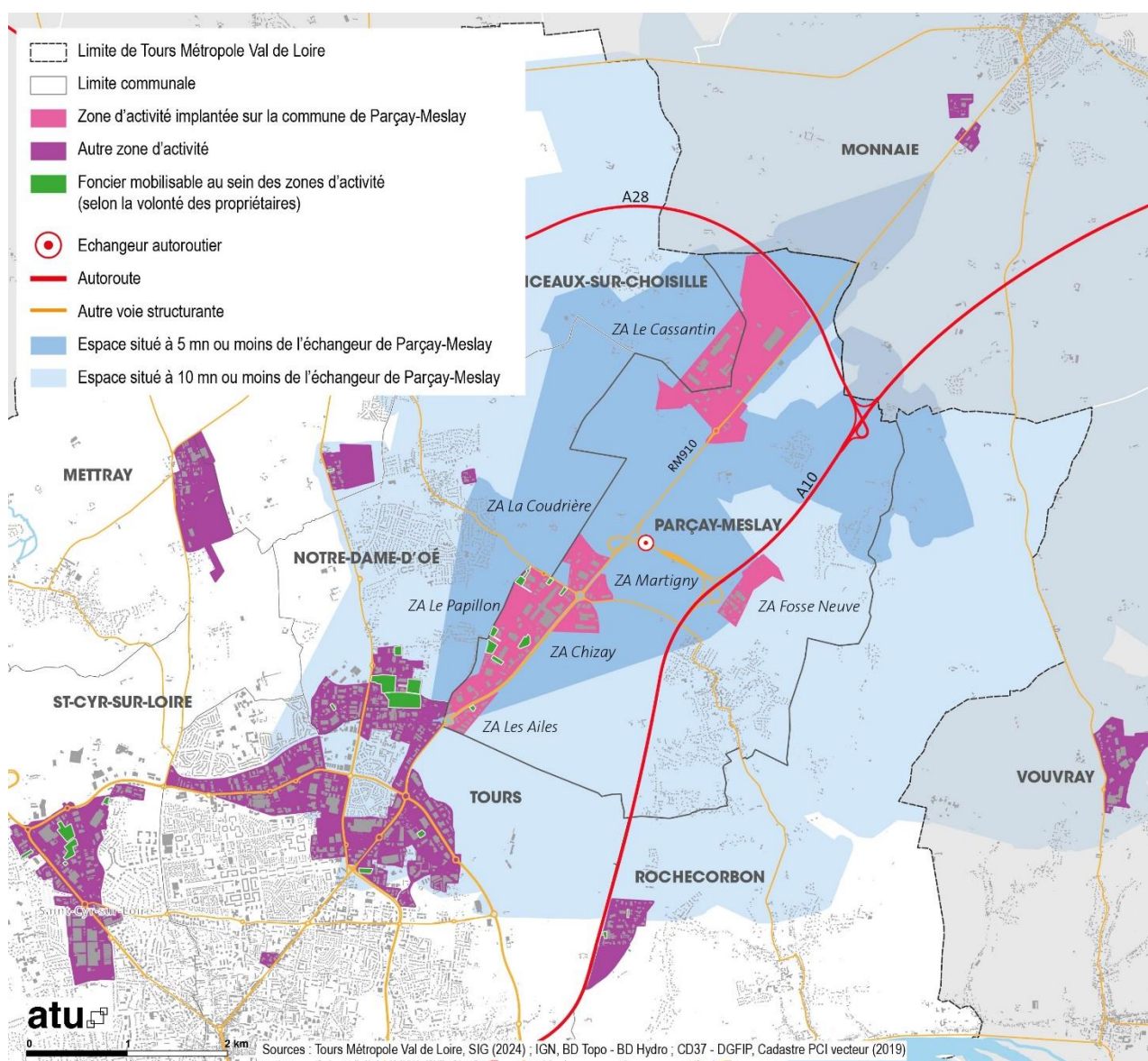
Carte 7 : secteurs d'activité des entreprises de la zone d'activité des Landes du Cassantin



Des capacités d'urbanisation très limitées au sein des autres zones à vocation économique déjà urbanisées de Parçay-Meslay et de Tours Métropole Val de Loire

L'absence de terrains constructibles et mobilisables rapidement dans les autres zones à vocation économique de la commune de Parçay-Meslay (classées en zone UY du PLU et situées à 5 mn ou moins de l'échangeur autoroutier) constitue une autre raison du choix de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUY. Selon l'inventaire réalisé par la direction du développement économique de Tours Métropole Val de Loire, le foncier théoriquement mobilisable (espaces privés dépourvus d'usage apparent mais non mis en vente) inclus dans les 6 zones d'activité économique de la commune représente moins de 5 hectares répartis en une dizaine de tènements d'une superficie moyenne de 6000 m² (voir carte ci-après).

Carte 8 : espaces publics et privés en vente ou potentiellement mobilisables dans les zones à vocation économique du PLU de Parçay-Meslay et dans les autres zones d'activité situées à 10 mn ou moins de l'échangeur autoroutier de Parçay-Meslay



À l'échelle des 22 communes de Tours Métropole Val de Loire, les terrains non bâtis publics et privés à vocation économique immédiatement disponibles à la vente en juin 2024 sont également très peu nombreux et représentent moins de 10 hectares (voir tableau ci-après).

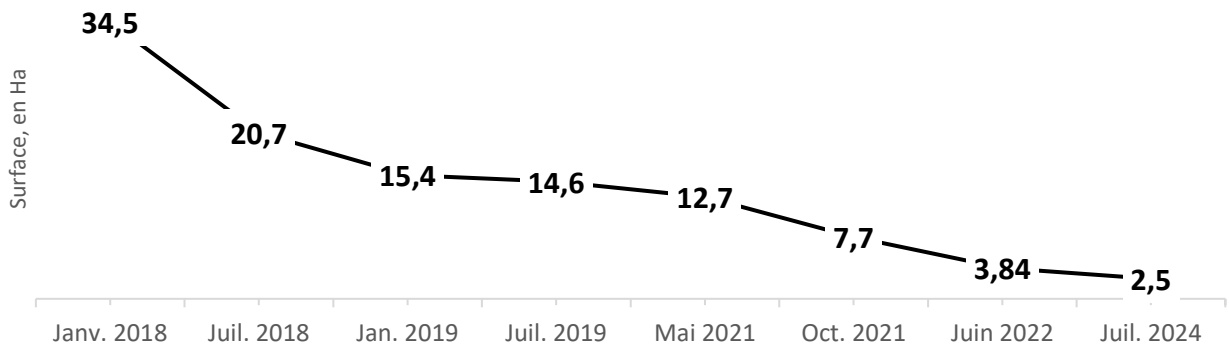
Tableau 2 : répartition du foncier mis en vente ou potentiellement mobilisable dans les espaces à vocation économique de Tours Métropole Val de Loire

Typologie des terrains non bâtis mobilisables	Superficie (ha)	En %
Terrains publics à vendre	2,5	2%
Terrains privés à vendre	6,7	4%
Terrains publics mobilisables selon la volonté des propriétaires	8,7	5%
Terrains privés mobilisables selon la volonté des propriétaires	52,5	29%
Terrains soumis à des contraintes techniques	35,6	20%
Terrains soumis à des servitudes publiques	74,4	41%
Superficie totale	181,0	100%

Source : Tours Métropole Val de Loire, Service SIG, juin 2024

L'offre de terrains en zone d'activité commercialisés par Tours Métropole Val de Loire et immédiatement disponibles a fortement baissé depuis 2018 et représente moins de 3 hectares en 2024 (voir graphique ci-après).

Graphique 1 : terrains situés en zone d'activité et commercialisés par TMVL ou ses mandataires, viabilisés et immédiatement disponibles



Source : Tours Métropole Val de Loire, Direction du développement économique, juin 2024

Les terrains mis en vente ou mobilisables présentent une taille moyenne inférieure à un hectare. Près d'un terrain public ou privé mobilisable sur deux présente une superficie inférieure à 3000 m².

Tableau 3 : répartition du foncier à vocation économique en vente ou mobilisable par taille de terrain

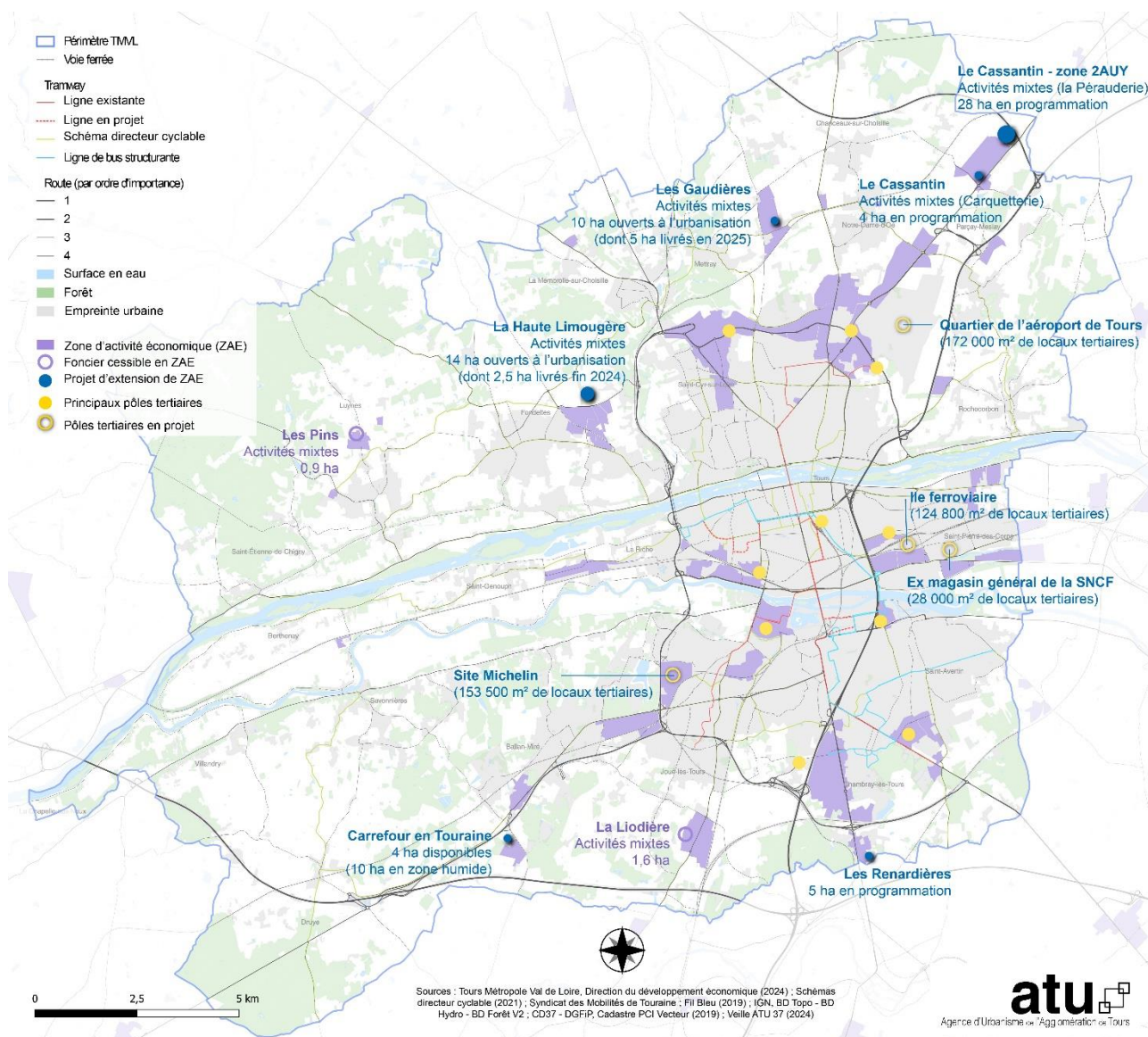
Catégorie	Superficie	Nb	1 000 à 5 000 m²	Nb	5000 à 10000 m²	Nb	10 000 à 20 000 m²	Nb	20 000 à 50 000 m²	Nb
Terrains à vendre	96 496	10	9 114	3	28 781	4	32 980	2	25 621	1
Taille moyenne	9 650		3 038		7 195		16 490		25 621	
Terrains mobilisables	612 382	67	99 779	36	86 909	12	151 257	11	274 437	8
Taille moyenne	9 140		2 772		7 242		13 751		34 305	

Source : Tours Métropole Val de Loire, Tours Métropole Val de Loire, Service SIG, juin 2024

Les projets d'extension des parcs d'activité en cours de réalisation ou de programmation

Outre le Cassantin, quatre autres parcs d'activité métropolitains font actuellement l'objet de projets d'extension : les Renardières à Chambray-lès-Tours (5 hectares), Carrefour en Touraine à Ballan-Miré (4 hectares), les Gaudières à Mettray (10 hectares dont 5 ha livrés en 2025) et la Haute Limougère à Fondettes (14 hectares dont 2,5 hectares livrés fin 2024). Ces sites se distinguent des pôles tertiaires en projet par leur vocation généraliste leur permettant d'accueillir des entreprises exerçant leur activité dans tous les secteurs (de l'industrie aux services en passant par l'artisanat). La carte ci-après précise la localisation, les surfaces concernées et l'état d'avancement de ces projets.

Carte 9 : principaux sites d'activité économique en projet dans la métropole tourangelle (hors diffus)



Un marché de l’immobilier d’entreprise dynamique et des besoins qui demeurent importants

Malgré une offre et une demande qui se contractent en 2023 en raison d’un contexte inflationniste, le marché de l’immobilier d’entreprise de l’agglomération tourangelle demeure dynamique. En recul de 36% entre 2022 et 2023, la demande placée de locaux d’activité et d’entrepôts conserve un volume important et supérieur à la moyenne décennale (84 554 m² pour 98 transactions en 2023) tandis que la demande placée de bureaux demeure stable (30 480 m² pour 117 transactions)². La hausse des prix, la reconversion d’un nombre croissant de locaux de seconde main en commerces ou en logements et la raréfaction du foncier rendent difficile l’accès au marché pour les PME / PMI.

Mi 2024, les demandes de terrains à vocation économique enregistrées auprès de Tours Métropole Val de Loire atteignent une surface cumulée de 38 hectares (contre 19 hectares en 2019) soit une surface moyenne de 2,9 hectares. Les besoins en locaux d’activité s’élèvent à 16 455 m² soit une surface moyenne de 660 m².

Tableau 4 : demandes en terrain et locaux d’activité enregistrées par Tours Métropole Val de Loire

	Terrains		Locaux	
	Nb	Surface (ha)	Nb	Surface (m ²)
2020	30	18,8	29	17 935
2021	16	11,2	19	13 880
2022	7	5,7	22	22 323
2023	31	25,6	33	58 880
S1 2024	13	38,4	25	16 455

Source : Direction du développement économique, Tours Métropole Val de Loire, juin 2024

L’ouverture à l’urbanisation de la zone 2AUY du PLU de Parçay-Meslay vise à répondre à la demande de foncier et notamment de grands terrains situés à proximité du réseau autoroutier. À défaut, les entreprises à la recherche de ce type de terrain pourraient se tourner vers les agglomérations voisines (Orléans, Angers).

Selon la SET, aménageur de la ZAC du Cassantin, et en l’état des demandes d’implantation d’entreprises, l’ouverture à l’urbanisation du site de la Pérauderie se traduirait par l’accueil de 600 emplois supplémentaires dont 200 emplois dans le secteur de la logistique et la messagerie et 400 emplois dans les secteurs de l’industrie, de l’artisanat et des services.

² La demande placée correspond à l'ensemble des locations ou ventes réalisées par les utilisateurs finaux (par opposition aux ventes à investisseur).
Source : Club Immobilier de Touraine, le marché de l’immobilier d’entreprise dans l’agglomération tourangelle, mars 2024

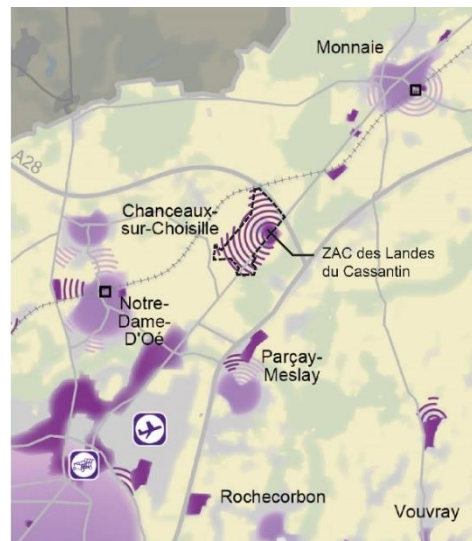
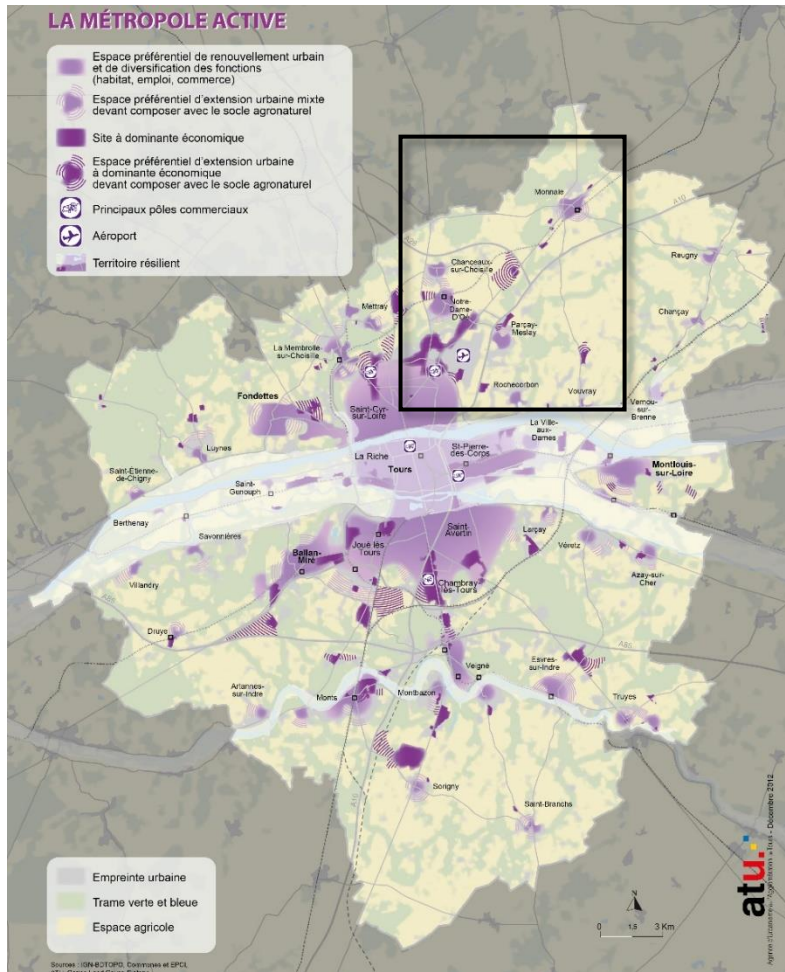
La Pérauderie, espace de développement préférentiel du schéma de cohérence territoriale

Approuvé en 2013, le SCoT de l'agglomération tourangelle 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. La zone 2AUy du PLU 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'activité 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 »). Les modifications apportées aux documents opposables du PLU de Parçay-Meslay dans le cadre de la révision allégée n°1 répondent à ces orientations (voir ci-après modifications apportées à l'OAP du Cassantin et du règlement de la zone 1AUy).

Carte 10 : localisation de la zone d'activité du Cassantin au sein des espaces préférentiels d'extension urbaine à dominante économique du SCoT de l'agglomération tourangelle

Source : SCoT de l'agglomération tourangelle, *Projet d'aménagement et de développement durables*, 2013



2.3 Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation du Cassantin

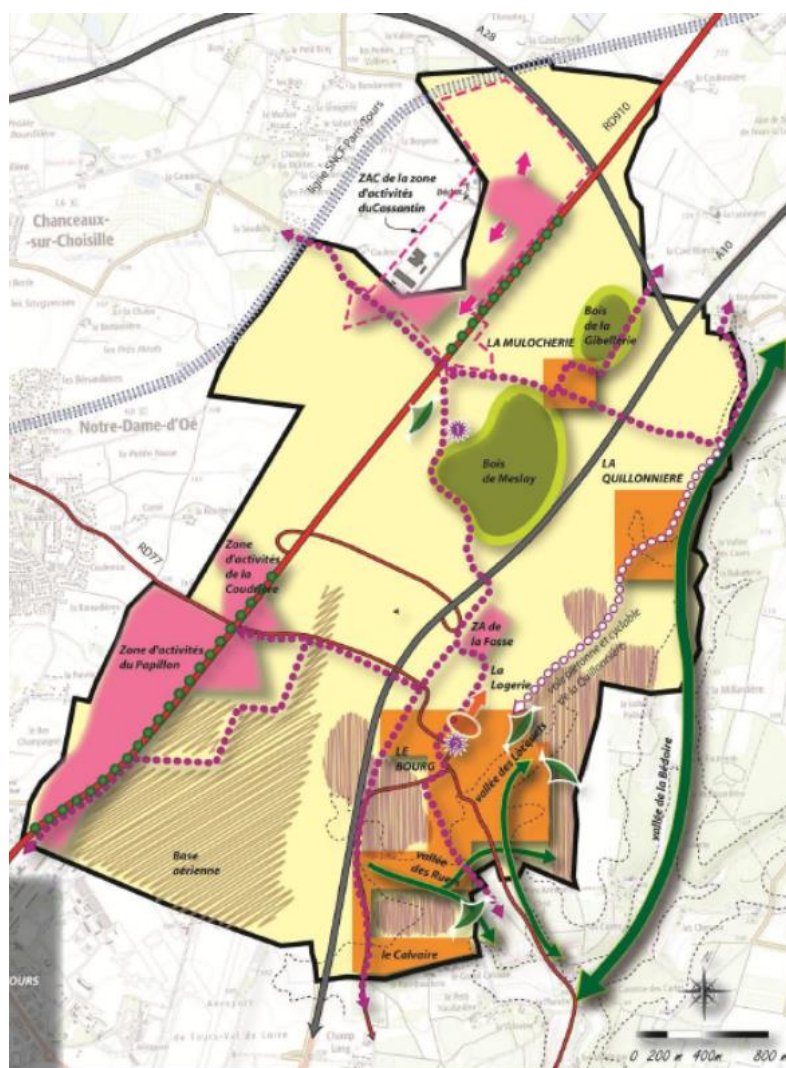
Orientations du PLU de Parçay-Meslay pour un aménagement qualitatif des zones d'activité

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 de Parçay-Meslay approuvé en 2017 définit 6 objectifs majeurs pour le développement communal. Ces objectifs visent 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 population des risques et nuisances.

L'orientation d'aménagement et de programmation du Cassantin et le règlement du PLU modifiés dans le cadre de la révision allégée visent précisément à répondre à ces objectifs à l'échelle du projet d'urbanisation du site de la Pérauderie.



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

Carte 11 : schéma de synthèse des orientations du PADD (2017)

Élargissement de l'orientation d'aménagement et de programmation du Cassantin au site de la Pérauderie

Opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont pour fonction de définir les principes d'aménagement d'un quartier ou d'un secteur, en cohérence avec les qualités des espaces en continuité desquels la zone concernée s'inscrit, en traitant les différents aspects de cet aménagement : organisation spatiale et destination des constructions - logement, équipement, activité..., les voiries et réseaux, les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des aménagements et constructions futures, notamment en entrée de ville. Les OAP peuvent également comprendre des dispositions portant sur des éléments paysagers à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique ou culturel. Il s'agit d'un outil plus souple que le règlement visant à définir globalement l'aménagement attendu, en cohérence avec les orientations générales du PADD.

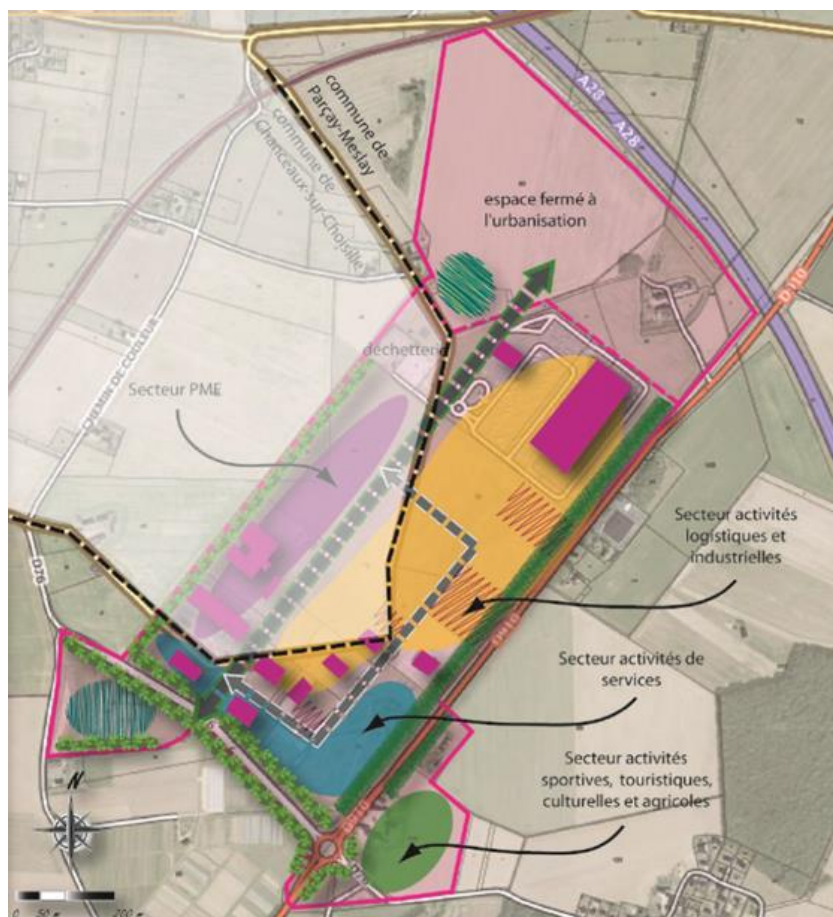
Afin de décliner les objectifs du PADD à l'échelle de la ZAC du Cassantin, le PLU de Parçay-Meslay approuvé en 2017 comporte une orientation d'aménagement et de programmation définissant les principes généraux d'une amélioration de la qualité architecturale et paysagère de la zone et d'une gestion économe des espaces restant constructibles (zone 1AUy du PLU).

En vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy, le texte et le schéma graphique de l'OAP du Cassantin initiale sont modifiés, en cohérence avec les objectifs du PADD (voir ci-avant), afin de préciser les objectifs et principes d'aménagement à respecter par les projets d'aménagement et de construction qui seront réalisés pour l'essentiel sur le secteur de la Pérauderie.

L'OAP modifiée (voir document joint au dossier de révision allégée) rappelle le contexte et les enjeux de l'urbanisation de la zone du Cassantin puis expose les objectifs et les principes à respecter par les projets d'aménagement et de construction. Un schéma localise les dispositions de l'OAP (voir ci-après).

La révision allégée du PLU complète l'OAP du Cassantin en déclinant les objectifs suivants :

- 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 12 : schéma de synthèse de l'OAP du Cassantin approuvée en 2017




Le schéma graphique de l'OAP de 2017 est remplacé par le schéma ci-après (carte 11). Seuls les espaces situés sur le territoire de la commune de Parçay-Meslay sont couverts par l'OAP modifiée, les espaces situés à l'ouest sur la commune de Chanceaux-sur-Choisille étant du ressort du PLU de cette commune.

Une vue détaillée du schéma à l'échelle de la Pérauderie est ajoutée pour faciliter la compréhension de la traduction cartographique des dispositions écrites de l'OAP (carte 14).

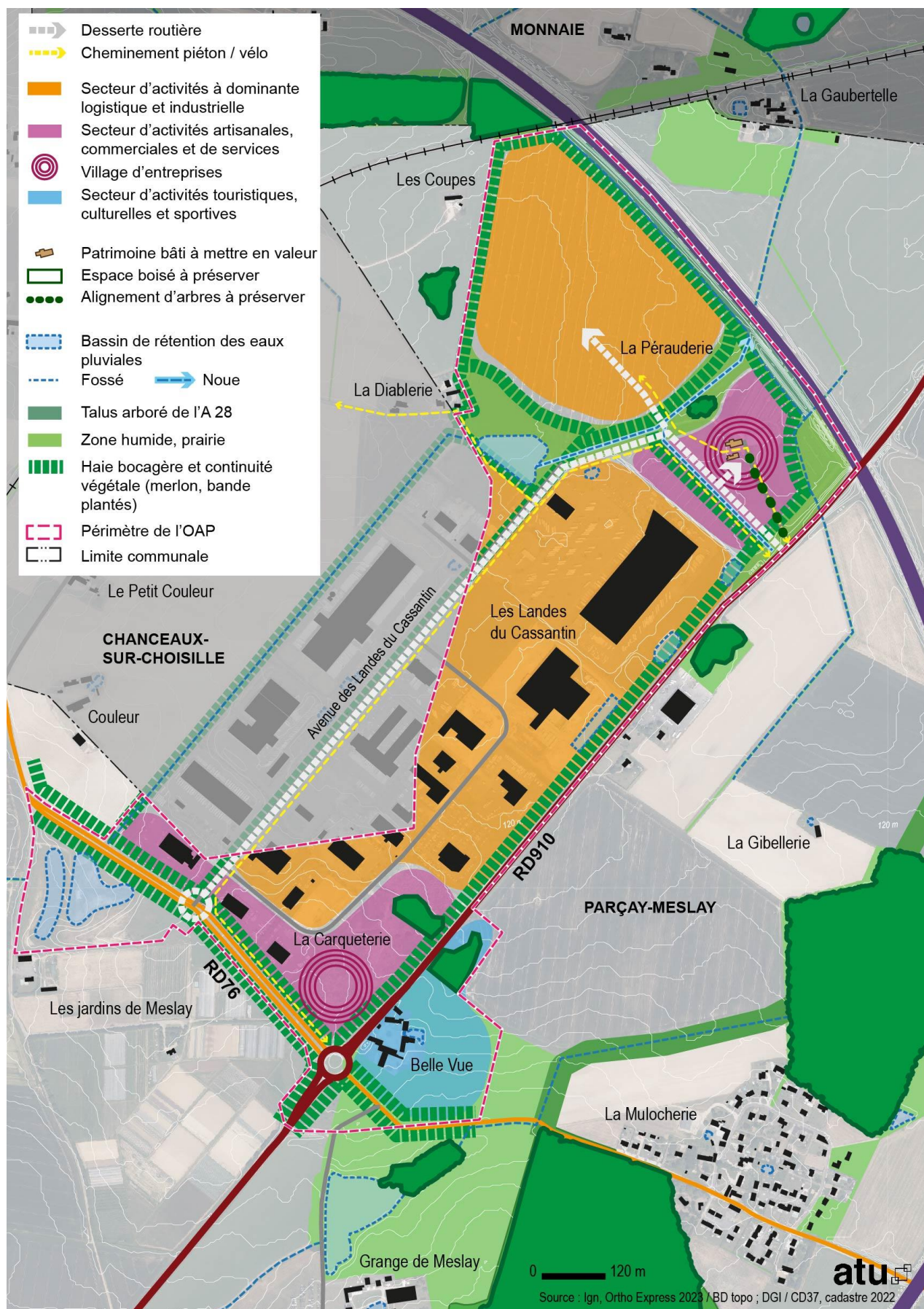
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-  Emprise du site faisant l'objet d'OAP
-  Voie de desserte principale avec traitement paysager arboré à poursuivre en direction de l'espace fermé à l'urbanisation
-  Voie de desserte secondaire à achever avec réalisation d'un bouclage sur la voie principale de desserte
-  Lisières avec l'espace agricole à qualifier par un traitement paysager arbustif 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
-  Spatialisation de l'accueil des entreprises recherchée en fonction de la nature de leur activité

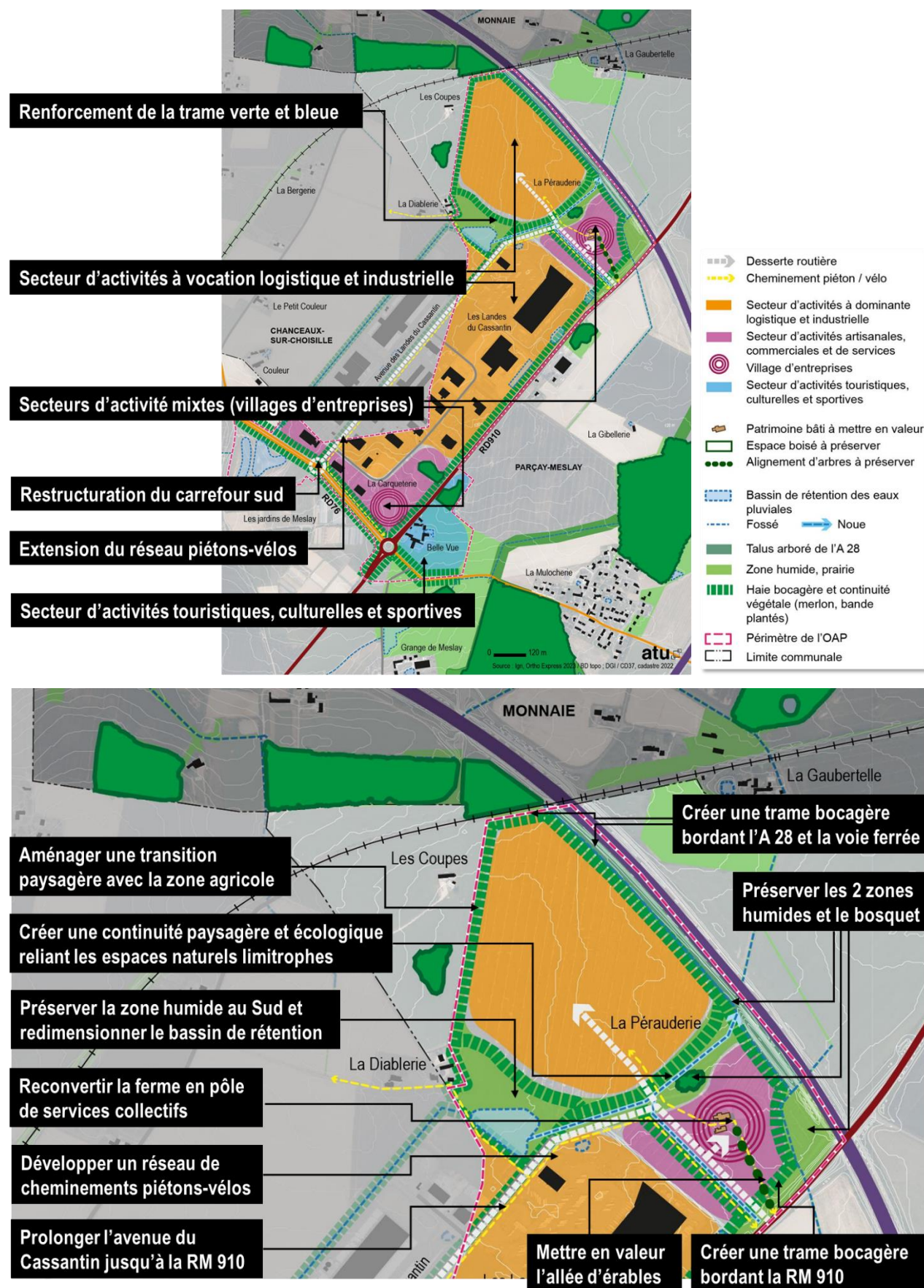
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

-  activité existante en date de février 2016
-  parcelle vendue en date de février 2016
-  bassin de gestion des eaux pluviales réalisé

Carte 13 : schéma de l'OAP du Cassantin modifiée



Carte 14 : vue détaillée du schéma de l'OAP du Cassantin modifiée



Justification des modifications apportées à l'OAP du Cassantin

Les paragraphes qui suivent justifient les modifications apportées à l'OAP du Cassantin au regard des objectifs du PADD approuvé en 2017 et des enjeux urbains, paysagers et environnementaux propres à la zone à urbaniser.

La protection et la valorisation des éléments identitaires de Parçay-Meslay

L'OAP du Cassantin modifiée prévoit la préservation et la mise en valeur des espaces bâtis les plus anciens (habitation et grange) et non bâtis (boisement et chemin d'accès principal) de la ferme de la Pérauderie qui contribueront à l'identité et à la qualité paysagère du site après son urbanisation.

Les éléments paysagers à préserver et à mettre en valeur sont localisés sur le schéma graphique de l'OAP. Ils sont en outre délimités par le règlement graphique du PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et font l'objet de dispositions du règlement écrit de la zone 1AUy visant leur préservation et leur réhabilitation.

La préservation des éléments bâtis et non bâtis subsistant aujourd'hui au sein de la ferme de la Pérauderie est d'autant plus justifiée que le paysage de ce secteur a été fortement impacté par les transformations successives intervenues depuis le milieu du XX^e siècle aux abords du site (remembrement agricole des parcelles et chemins limitrophes, construction de l'autoroute A28, urbanisation de la zone d'activité du Cassantin).

L'atlas de Trudaine (datant du milieu du XVIII^e siècle), le cadastre napoléonien de Parçay-Meslay (dont les relevés sur le terrain datent de 1804) et la carte d'état-major (établie en 1839) attestent de la présence de cette ferme dans le paysage de la Gâtine tourangelle depuis plus de 250 ans (voir cartes ci-après). Malgré une occupation humaine ancienne, aucun vestige archéologique justifiant des mesures particulières n'a été révélé lors des fouilles réalisées récemment sur le site.

Photo 3 : état actuel de l'habitation de la Pérauderie



Photo 4 : état actuel de la grange de la Pérauderie



Les éléments non bâtis à préserver existants (alignements d'érable bordant l'allée de la ferme ; chesnaie à l'ouest de la ferme) sont plus récents que les anciens bâtiments de la ferme et, pour l'essentiel, postérieurs aux années 1960.

Les zones humides identifiées aux abords du site (voir rapport de l'évaluation environnementale joint au dossier de révision allégée) ont également connu des modifications importantes de leur emprise et de leurs fonctionnalités durant le XX^e siècle en raison de l'évolution des pratiques agricoles (remembrement et drainage des parcelles agricoles dans les années 1960). Les prairies et haies qui reliaient la Pérauderie à la Gaubertelle au XIX^e siècle (voir carte d'état-major ci-après) ont été remplacées par les grandes cultures. Au début des années 2000, la construction de l'autoroute A28 crée une coupure définitive modifiant le réseau de fossés qui reliait jusqu'alors la Pérauderie au plateau agricole au nord.

Photo 5 : vue de l'allée plantée de la ferme de la Pérauderie et de la zone humide bordant la RM 910 et l'A28



Photo 6 : vue du boisement (chesnaie) à l'ouest de la ferme de la Pérauderie



[illegible]

This is a historical map of the Paris region, likely from the 18th century. The map shows various districts and landmarks. A dashed black line outlines a specific area in the center, labeled 'la Perauderie' and 'Paris'. Other labeled areas include 'la Dablerie', 'les Coupes', 'la Carrière', 'la Perauderie', 'la Gaubertelle', and 'la Gaubertelle'. The map also shows a river, 'la Seine', and a road, 'la Route de la Gaubertelle'. A compass rose indicates North (Nord) with an arrow pointing upwards.

[illegible]

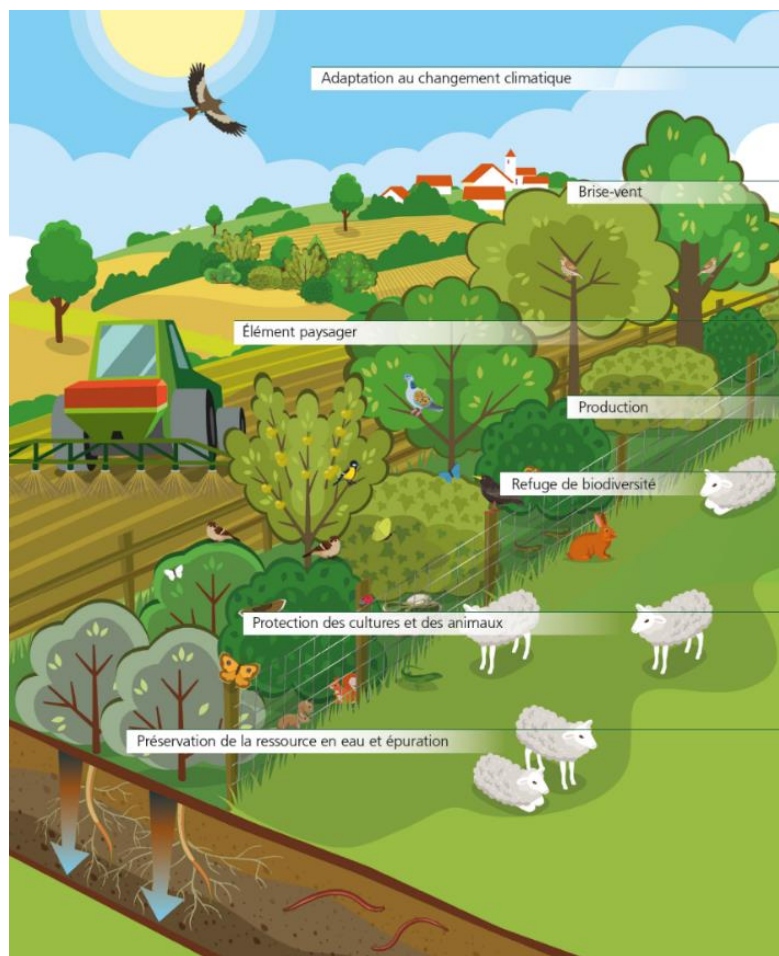
L'évolution qualitative des espaces d'activité économique

Le diagnostic du PLU de Parçay-Meslay approuvé en 2017 met en évidence la sensibilité paysagère de la partie ouest du plateau agricole sous l'effet de la multiplication des infrastructures de transports routiers, du développement de la base aérienne et des zones d'activité économique conduisant à un morcellement important du paysage agricole (Rapport de présentation, état initial de l'environnement, p. 11). Le long des axes routiers et autoroutiers desservant l'entrée nord-est de la métropole tourangelle (A 10 et RM 910), cette sensibilité a été amplifiée par l'absence d'un accompagnement paysager et architectural adéquat. Compte-tenu de cet enjeu, **le projet de révision allégée du PLU reprend les objectifs inscrits dans l'OAP du Cassantin en 2017 visant à concilier « gestion économe de l'espace », « mixité des fonctions et services » et « qualification architecturale et paysagère » en les déclinant à l'échelle du site de la Pérauderie.** La création d'un village d'entreprises sur la partie est de la zone ouverte à l'urbanisation et l'accueil d'un pôle de services au sein des anciens bâtiments de la ferme réhabilités sont deux traductions concrètes des objectifs de l'OAP de 2017 à l'échelle du site de la Pérauderie.

Photo 7 : exemples de parcs d'activité récents qualitatifs, économes en espace et intégrés à leur environnement

1. Village d'entreprises à Prades (66) 2. Parc d'activité à Gignac (34) 3-4. Cité artisanale à Vallebonne Sophia Antipolis (06)





Le renforcement de l'armature végétale de la partie nord de la ZAC du Cassantin constitue un autre objectif inscrit dans l'OAP du Cassantin modifiée afin d'accroître la qualité paysagère et environnementale des espaces ouverts à l'urbanisation et mettre en valeur les façades nord et ouest de l'entrée de ville métropolitaine. Cette armature végétale reposera sur la création d'un réseau de noues paysagées, de bandes boisées et de haies bocagères qui assureront le rôle de continuités écologiques et de zone de transition paysagère entre les espaces urbanisés de la zone d'activité et les espaces agricoles et résidentiels limitrophes. Ce réseau complètera les espaces boisés existants (merlon planté de l'A 28 au nord de la ferme de la Pérauderie).

Schéma 1 : principaux services rendus par les haies (Office français de la biodiversité, 2023)

Photo 8 : exemple de haie bocagère implantée en limite d'un parc d'activité tertiaire



L'OAP prescrit également la création d'un réseau de noues paysagées assurant la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone ouverte à l'urbanisation (en complément des ouvrages de stockage et d'infiltration à la parcelle dimensionnés pour une pluie trentennale). Le réseau de noues sera composé d'une noue principale et de noues secondaires accompagnant le réseau viaire.

Au droit du fossé communal de la Pérauderie remis à ciel ouvert, **la noue principale sera intégrée à une coulée paysagère traversant le site à urbaniser du nord au sud** et débouchant dans le fossé bordant l'A28 et acheminant les eaux pluviales vers un affluent de la Choisille, situé à 3 km au nord-ouest du site.

La noue principale recevra les eaux collectées par un réseau de noues secondaires qui seront aménagées en bordure des voies ouvertes à la circulation générale. Ce réseau de noues

accompagnant les voies participera au traitement paysager de l'espace public tandis que les ouvrages de stockage et d'infiltration à la parcelle seront intégrés au traitement paysager des espaces privés. Le traitement paysager de ces différents espaces privilégiera les essences locales, adaptées au caractère hydromorphe du sol (limon argileux) et aux sécheresses estivales.

Photo 9 : exemple de noues accompagnant la voirie au sein d'une zone d'activité



Les zones humides présentes au sein de la zone ouverte à l'urbanisation seront gérées sous la forme de prairies de fauche et séparées des espaces artificialisés limitrophes par des haies bocagères. La combinaison de noues et d'espaces plantés contribuera à l'amélioration des fonctionnalités écologiques et hydrologiques des boisements et des zones humides au sein des espaces ouverts à l'urbanisation. Ces zones humides seront classées en zone N dans le règlement du PLU modifié.

Les caractéristiques et les emprises de la trame végétale périphérique à réaliser dans le cadre de l'urbanisation du site de la Pérauderie (voir coupes ci-après) sont précisées par le règlement écrit de la zone 1AUY modifié (article 1AUY-13).

Schéma 2 : vue en coupe de l'armature végétale le long de l'A28, à l'ouest du fossé communal

Coupe 1

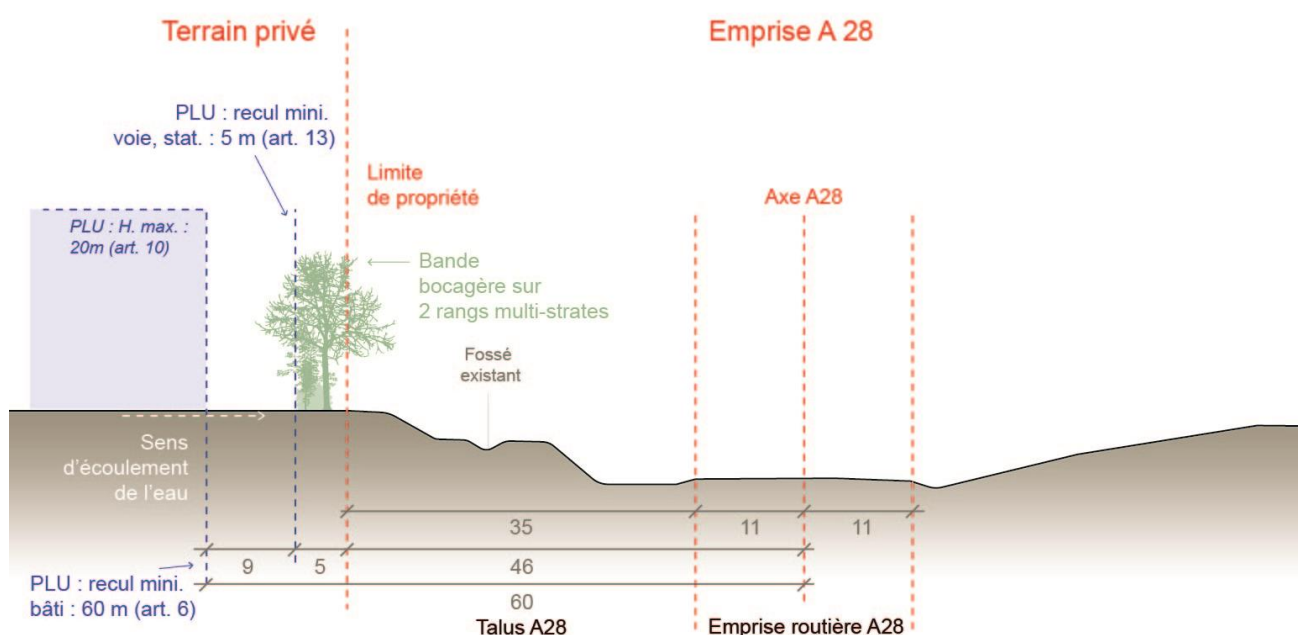


Schéma 3 : vue en coupe de l'armature végétale le long de l'A28, à l'est du fossé communal

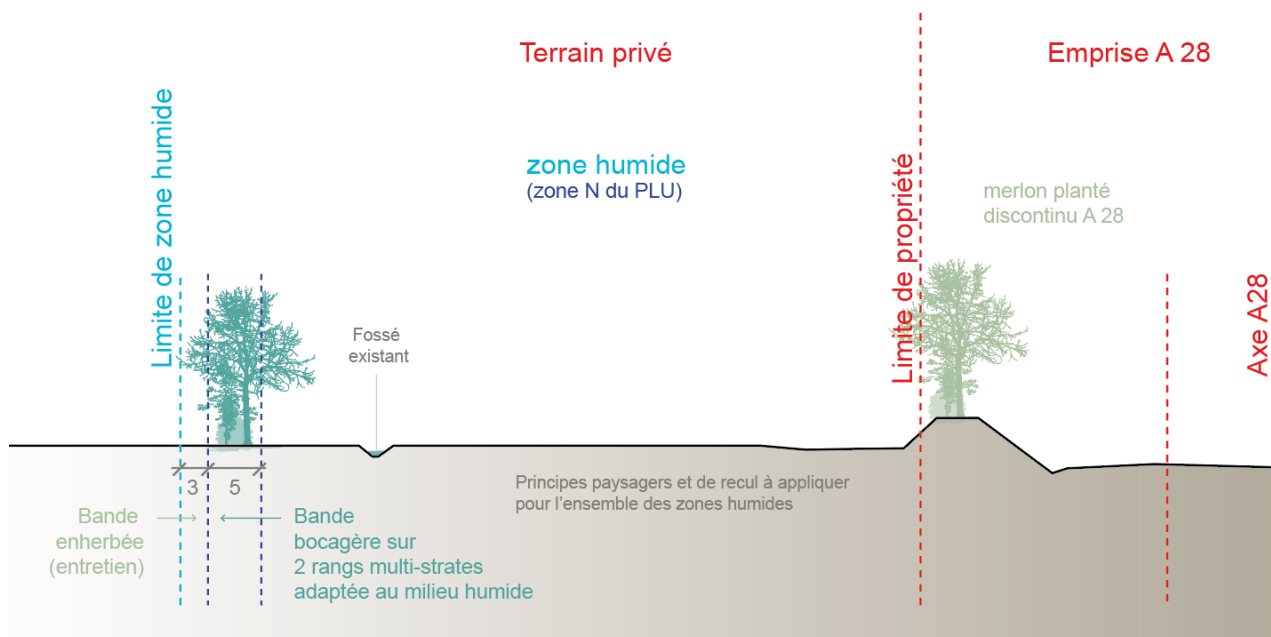


Schéma 4 : vue en coupe de l'armature végétale, en limite de la RD 910

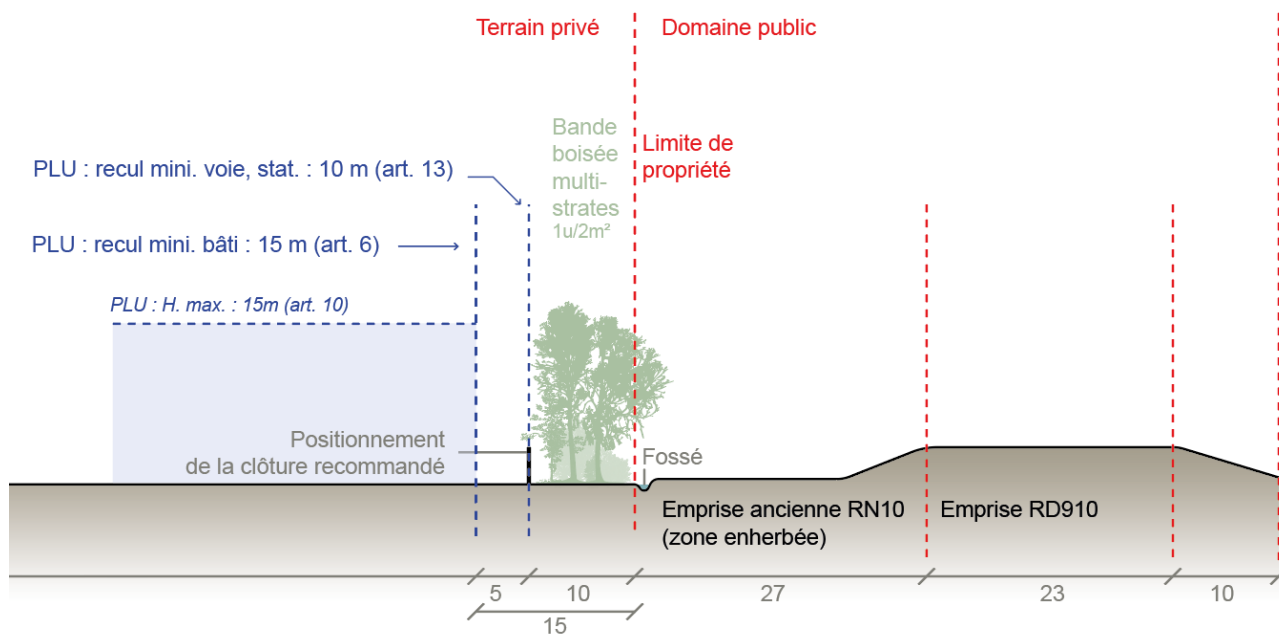


Schéma 5 : vue en coupe, en limite de la voie ferrée

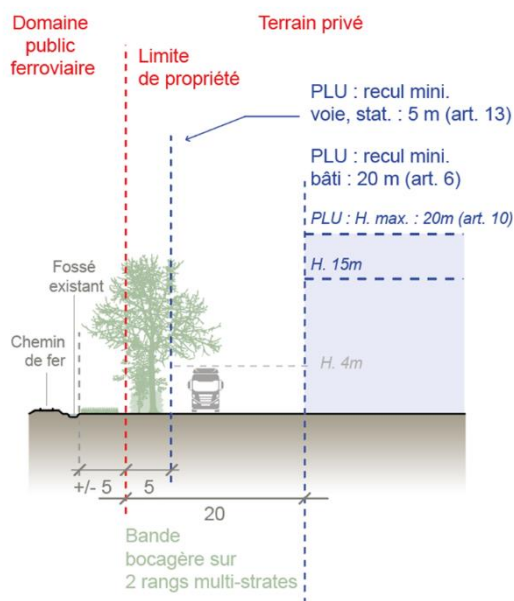
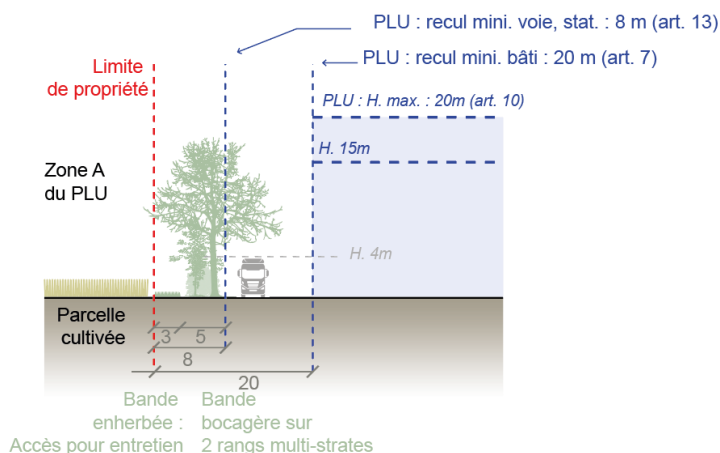


Schéma 6 : vue en coupe, à l'ouest de la ferme



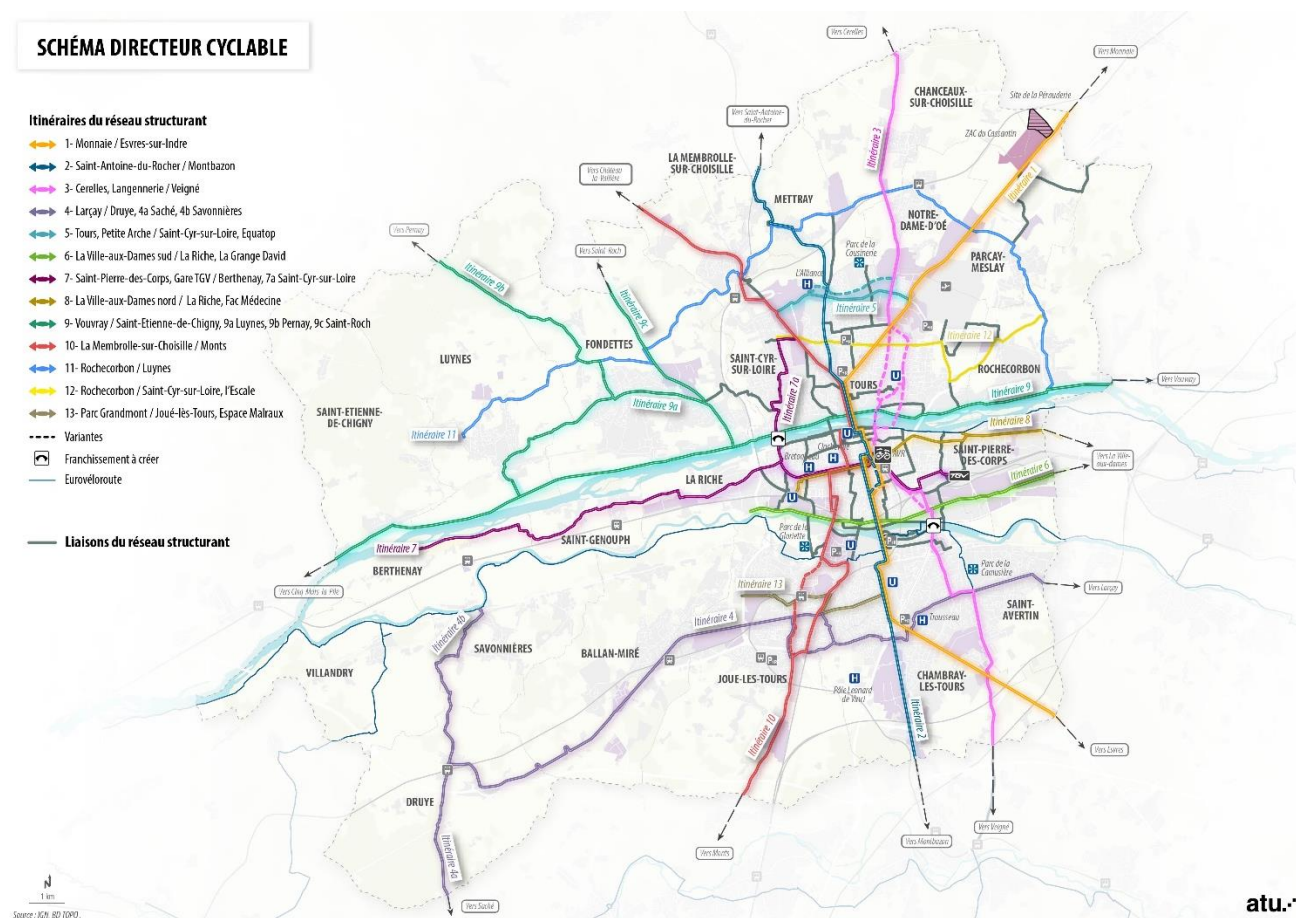
Le recours aux modes de déplacements alternatifs à la voiture

L'orientation d'aménagement prévoit le prolongement de l'avenue du Cassantin vers la RM 910. Localisé au sud de l'actuel chemin d'accès à la ferme de la Pérauderie, le raccordement à la RM 910 permettra aux usagers en provenance du nord (sens de circulation Monnaie / Tours) de disposer d'un accès direct au secteur de la Pérauderie et aux usagers quittant le secteur de la Pérauderie de disposer d'une sortie directe vers le sud sans devoir emprunter la partie sud de l'avenue du Cassantin et la RD 76 (entrée principale de la ZAC). Pour des raisons de sécurité, aucun accès à l'extrémité nord de l'avenue du Cassantin prolongée ne sera autorisé pour les véhicules circulant sur la RM 910 dans le sens Tours / Monnaie. Les principes d'organisation du réseau viaire inscrits dans l'OAP modifiée optimisent le nombre de voies de desserte nécessaires à l'urbanisation du site de la Pérauderie tout en conservant les traces du passé rural du site (allée plantée de la ferme).

En cohérence avec les orientations du PADD, l'OAP du Cassantin modifiée prévoit l'aménagement d'un réseau de cheminements doux connecté au projet d'itinéraire structurant inscrit au schéma directeur cyclable de Tours Métropole Val de Loire et dont le tracé longera la RM 910. Un premier tronçon de cet itinéraire desservant le centre de Parçay-Meslay devrait être engagé en 2026.

Le réseau de cheminements doux inscrit au sein de l'OAP du Cassantin desservira le pôle de services de la ferme de la Pérauderie, les espaces paysagers ouverts au public et les différents îlots d'activité. Il complètera le réseau piétons-vélos prévu dans le cadre de la requalification de l'avenue du Cassantin. Ce réseau interne à la zone d'activité contribuera aux rabattements des usagers non motorisés vers la ligne 9 du réseau de transport à la demande Résabus desservant le Cassantin et dont deux nouveaux arrêts ont été mis en place récemment par Fil Bleu (l'un de ces deux arrêts desservant la partie nord de la ZAC et le hameau de la Diablerie). Ces cheminements seront également connectés aux chemins ruraux desservant le plateau agricole et les hameaux situés à l'ouest de la ZAC du Cassantin.

Carte 19 : le réseau cyclable structurant de Tours métropole Val de Loire



La protection de la population des risques et nuisances

L'ouverture à l'urbanisation du site de la Pérauderie n'est pas de nature à induire d'incidences significatives en termes de nuisances et de pollutions à l'échelle communale comme le précisent les études relatives au trafic routier, au bruit et à la qualité de l'air réalisées dans le cadre du projet d'extension de la zone d'activité du Cassantin (voir Évaluation environnementale ci-jointe, chap. 5, Incidences de la révision allégée du PLU de Parçay-Meslay).

À l'échelle du site concerné par la révision allégée, le bruit (actuellement modéré, inférieur à 48dB(a) de jour et à 45 dB(a) la nuit), constitue la principale nuisance rencontrée par les usagers et les riverains de la zone d'activité. Les bâtiments qui seront construits à proximité de l'A28 et la RM910 devront respecter les normes acoustiques renforcées en vigueur le long des voies bruyantes. L'urbanisation de la Pérauderie ne devrait engendrer qu'une très faible augmentation des niveaux sonores au droit des habitations les plus proches (lieux-dits La Diablerie et les Coupes, distants de plus de 200 mètres de l'avenue du Cassantin prolongée).

La pollution lumineuse constitue une autre nuisance ressentie par les riverains de la zone d'activité du Cassantin. Les aménagements et les constructions qui seront réalisées sur le site de la Pérauderie devront respecter les dispositions de l'arrêté du 27 décembre 2018 relatifs à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels visant à réduire les nuisances lumineuses et les consommations d'énergie (ces dispositions s'appliqueront également aux bâtiments existants à compter du 1^{er} janvier 2025).

L'implantation de bâtiments d'activité au sud de l'A28 rendue possible par l'ouverture à l'urbanisation de la Pérauderie limitera la pollution lumineuse émise depuis le site de la Pérauderie en direction de l'A 28 et des habitations situées au nord (hameau de la Gaubertelle).

La mise en place d'un réseau de haies bocagères denses sur le pourtour de la zone à urbaniser inscrit dans l'OAP et le règlement modifiés par la révision allégée limitera la propagation des nuisances sonores et lumineuses en direction des habitations les plus proches.

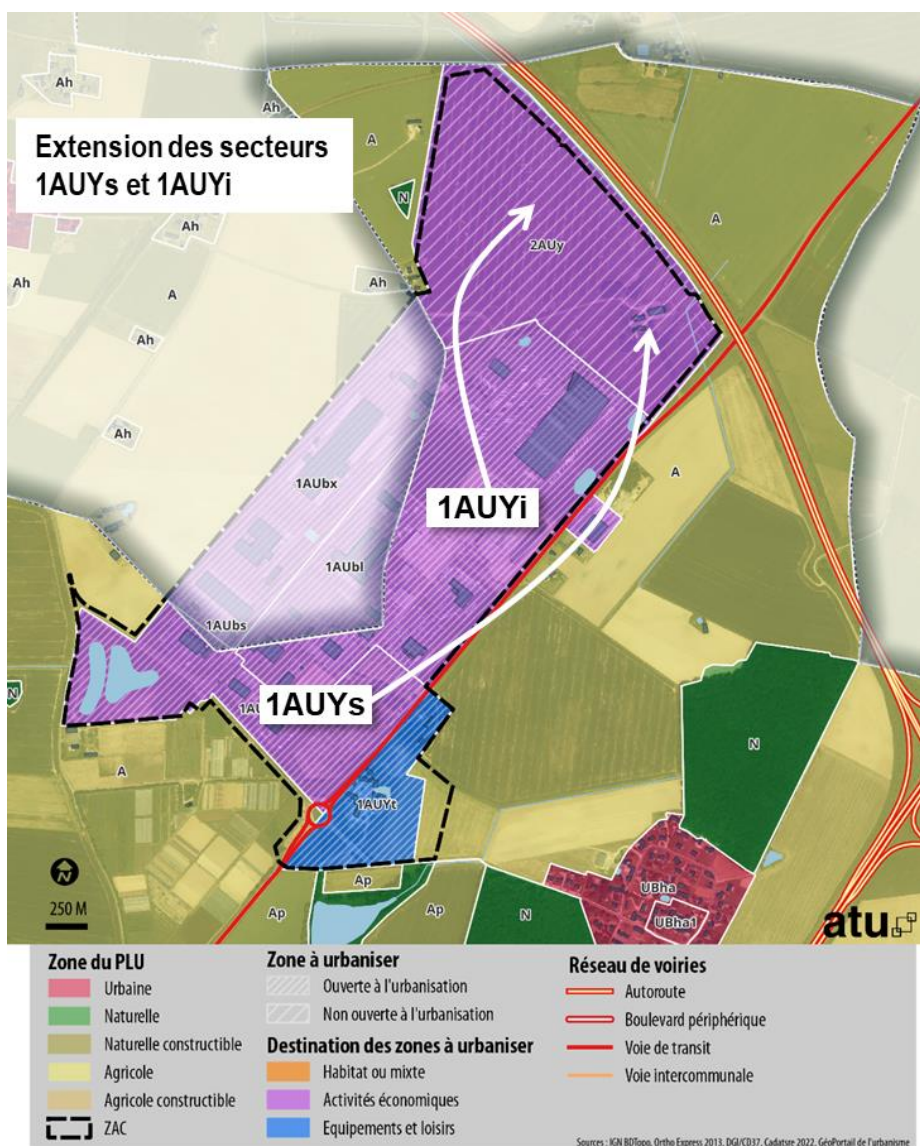
La mise en place d'un réseau de haies bocagères et de noues, ainsi que le maintien d'espaces de pleine terre au sein des parcelles privées (imposé par le règlement du PLU modifié) atténueront le phénomène d'îlot de chaleur observé sur les espaces artificialisés du Cassantin.

2.4 Modification du règlement graphique du PLU

L'ouverture à l'urbanisation de la 3^e tranche de la ZAC du Cassantin se traduit par la suppression de la zone 2AUy (34 hectares) et le reclassement des espaces correspondant dans la zone 1AUy (28 hectares), à l'exception des espaces naturels (incluant le fossé et le talus arboré bordant l'A 28) et agricoles limitrophes reclassés en zone N et A (6 hectares).

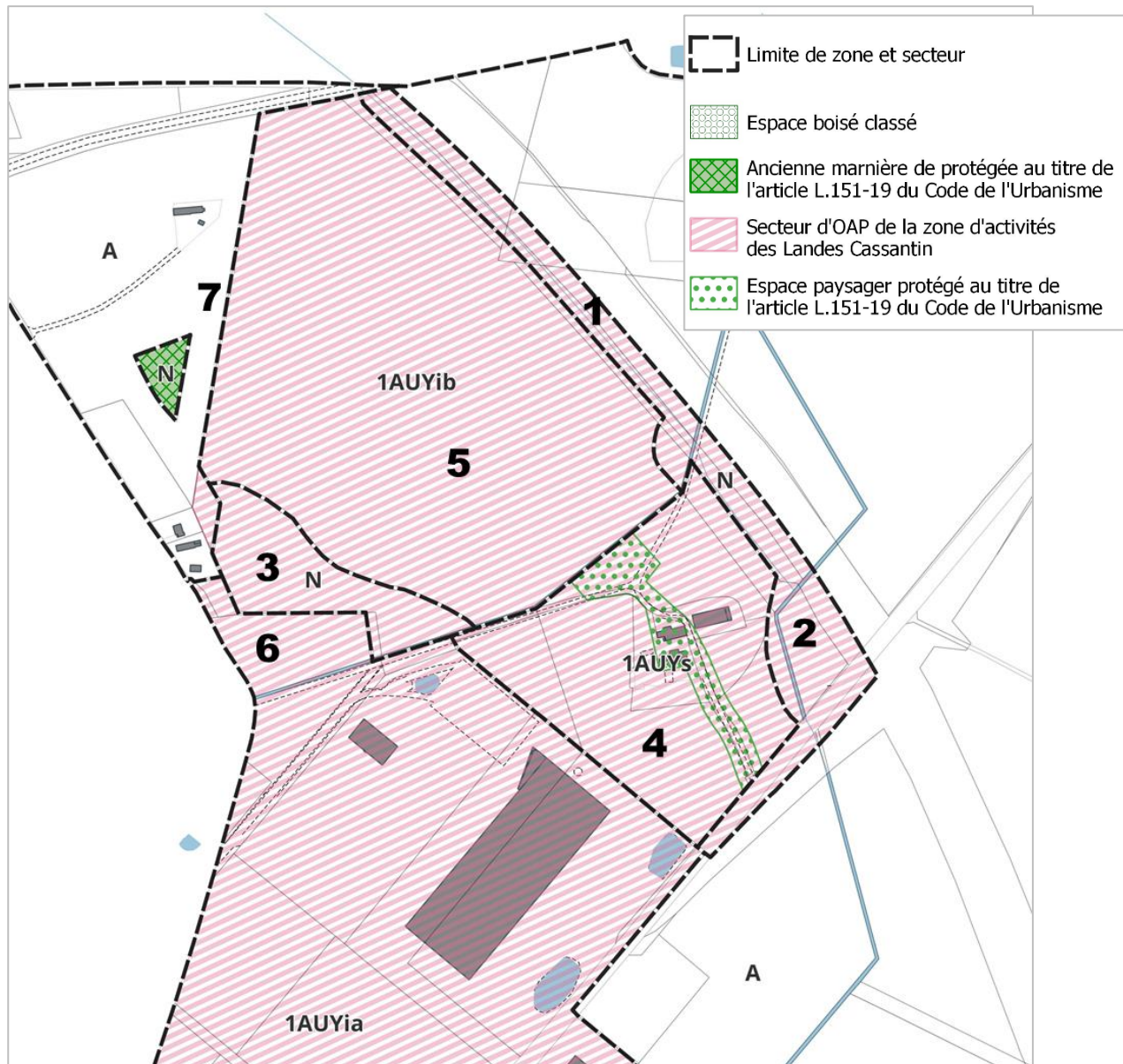
La partie située à l'ouest du fossé communal traversant le site de la Pérauderie en partie médiane est reclassée dans le secteur 1AUyI et la partie située à l'est du même fossé est reclassée dans le secteur 1AUyS.

Carte 20 : modifications apportées au zonage en vigueur sur le secteur de la Pérauderie (zone 2 AUy)



La partie ouest de la Pérauderie, classée en 1AUYi, répondant à des règles de hauteur des constructions différentes de celles actuellement en vigueur dans le secteur 1AUYi déjà urbanisé (voir ci-après modifications apportées aux dispositions de l'article 10 de la zone 1AUY), deux sous-secteurs sont créés : le secteur 1AUYi(a) pour la partie sud (déjà urbanisée) et le secteur 1AUYi(b) couvrant la partie nord-ouest de l'ancienne zone 2AUY.

Carte 21 : vue détaillée des modifications apportées au zonage du PLU à l'emplacement de la zone 2AUY



Le règlement graphique modifié intègre un périmètre délimité au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme englobant les éléments paysagers bâtis (habitation et grange) et non bâtis (allée plantée et boisement) à préserver. Ces éléments font l'objet de prescriptions du règlement écrit de la zone 1AUY modifié relatives à leur préservation et à leur mise en valeur. L'emprise délimitée sur le règlement graphique de part et d'autre de l'allée plantée comprend une marge de recul afin de préserver le système racinaire des arbres existants lors de l'urbanisation des terrains limitrophes. Le périmètre délimitant les éléments paysagers à préserver représente une superficie de 10 952 m².

Tableau 5 : évolution des superficies par zone au droit de la zone 2AUY

ID	Description	Évolution du zonage	Surface (m2)	Propriétaire
1	Talus A28 (fossé inclus)	A -> N	19 943,9	Vinci Autoroutes
2	Zones humides 1 et 2, RD 910	2AUY -> N	23 818,4	Axtom
3	Zone humide 3	2AUY -> N	21 136,4	Axtom
4	Village d'entreprises	2AUY -> 1AUYs	77 475,1	Axtom
5	Pôle logistique et industriel	2AUY -> 1AUYib	187 770,4	Axtom
6	Bassin de rétention (1463 m2)	2AUY -> 1AUYia	13 159,1	SET
7	Jardin, champ et voie ferrée	2AUY -> A	10 140,0	Particuliers et SNCF
		Total 2AUY	333 499,5	

Tableau 6 : superficies des zones du PLU avant et après la révision allégée n°1

Zone	Vocation	Surface (en ha) avant	Surface (en ha) après
A	Agricole	749,3	748,3
N	Naturelle	109,0	115,4
1AUY	Économique - à urbaniser (constructible)	57,4	85,3
2AUY	Économique - à urbaniser (non constructible)	33,4	0,0

2.5 Modification du règlement écrit de la zone 1AUY

Le règlement écrit de la zone 1AUY est adapté afin de tenir compte des spécificités de l'aménagement du site de la Pérauderie sans entraver les possibilités d'évolution des espaces déjà urbanisés situés au sud de la zone 1AUY. Les secteurs délimités au sein de la zone 1AUY sont maintenus (1AUYt, 1AUYs et 1AUYi, voir ci-après).

Article 1AUY-1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les dispositions relatives à l'implantation des panneaux photovoltaïques définies à l'article 1AUY-1 sont modifiées afin d'autoriser les ombrières en dehors des espaces en pleine terre.

Toutes les autres occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1AUY-2 sont interdites.

Article 1AUY-2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les destinations autorisées dans les différents secteurs de la zone 1AUY sont conservées dans le règlement modifié à l'exception de l'industrie qui est désormais autorisée dans le secteur 1AUYs afin de favoriser l'essor des activités industrielles sur la majeure partie de la ZAC du Cassantin, à l'exception du secteur 1AUYt dévolu à l'accueil d'activités sportives, touristiques, culturelles et de loisirs (ancienne ferme de Belle Vue située à l'extrémité sud-est de la zone 1AUY).

Tableau 7 : liste des destinations des constructions autorisées dans les secteurs de la zone 1AUY

Secteur de la zone 1AUY	1AUYt	1AUYs	1AUYi
Habitation (indispensable aux activités)	■	■	■
Hébergement hôtelier	■	■	
Bureaux		■	■
Commerce	■	■	■
Artisanat	■	■	■
Industrie		■	■
Entrepôt		■	■
Services publics ou d'intérêt collectif	■	■	■
Exploitation agricole et forestière	■		

Un nouveau paragraphe est ajouté à l'article 2 (3 - Patrimoine bâti et naturel à préserver) afin d'encadrer les interventions portant sur les éléments de paysage à préserver et notamment les projets de réhabilitation des anciens bâtiments de la ferme de la Pérauderie.

Article 1AUY-3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les conditions en vigueur demeurent inchangées (article 1AUY-3).

Article 1AUY-4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les dispositions de l'article 4 sont modifiées afin de tenir compte de l'évolution des règlements d'alimentation en eau potable et d'assainissement de Tours Métropole Val de Loire intervenue depuis l'approbation du PLU de Parçay-Meslay en 2017.

Les dispositions relatives à l'assainissement pluvial sont complétées afin de définir les conditions d'une gestion intégrée de l'eau à la parcelle en respectant le cycle de l'eau. Ces dispositions sont complétées par des dispositions relatives à l'aménagement des espaces non bâtis visant à favoriser le stockage et l'infiltration des eaux de pluie à l'échelle de chaque terrain ouvert à l'urbanisation (voir ci-après articles 9 et 13).

Article 1AUY-5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé (disposition en vigueur inchangée).

Article 1AUY-6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La distance minimale d'implantation des constructions par rapport à l'axe de l'autoroute A 28 est réduite de 100 à 50 mètres afin de permettre un usage optimal des espaces ouverts à l'urbanisation.

La distance minimale d'implantation des constructions par rapport à l'alignement de la RM 910 est portée de 10 à 15 mètres afin de permettre l'aménagement d'une bande boisée en façade de cette voie.

Une distance minimale d'implantation des constructions est définie en bordure de la voie ferrée bordant l'extrémité nord-ouest du secteur concerné par la révision allégée afin de permettre l'aménagement d'une haie bocagère d'une largeur de 5 mètres (voir ci-après article 13).

Une distance minimale d'implantation des constructions de 30 mètres est fixée de part et d'autre du fossé communal afin de permettre l'aménagement d'une coulée paysagère intégrant une noue reliant les zones humides situés au nord et au sud du secteur ouvert à l'urbanisation.

Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux autres voies existantes ou à créer actuellement en vigueur pour la zone 1AUY sont maintenues.

Article 1AUY-7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Une distance minimale d'implantation des constructions de 20 mètres est définie en limite de la zone A du PLU afin de permettre l'aménagement d'une haie bocagère d'une largeur de 8 mètres (voir ci-après article 13).

Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives non limitrophes de la zone A et actuellement en vigueur pour la zone 1AUY sont maintenues.

Article 1AUY-8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé (disposition en vigueur inchangée).

Article 1AUY-9 : emprise au sol des constructions

Un taux d'emprise au sol des constructions maximal de 75% de la surface totale du terrain est introduite dans le règlement de la zone 1AUY afin de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Ce taux ne fait pas obstacle à l'optimisation des espaces ouverts à l'urbanisation (l'emprise au sol moyenne des constructions mesurée pour les espaces déjà urbanisés au sein de la zone 1AUY étant de 19%).

Article 1AUY-10 : hauteur maximale des constructions

Afin de favoriser l'optimisation de la densité des constructions, la hauteur maximale des constructions localisées dans le secteur 1AUYib, situé à l'ouest du fossé communal, est portée à 20 mètres au sommet de l'acrotère ou au faitage.

Dans les secteurs 1AUYs, 1AUYt et 1AUYia (ce dernier correspondant aux espaces entourant la ferme de la Pérauderie), la hauteur maximale autorisée est maintenue à 15 mètres au sommet de l'acrotère ou au faitage.

Article 1AUY-11 : aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

L'essentiel des règles relatives aux constructions nouvelles et à l'adaptation des bâtiments d'activité existants actuellement en vigueur pour la zone 1AUY sont maintenues. Ces règles ne font pas obstacle à l'architecture contemporaine ni à l'emploi de matériaux innovants dès que les constructions concernées ne portent pas atteinte aux paysages environnants (voir §1 Généralités).

Un nouveau paragraphe est ajouté à l'article 11 de la zone 1AUY précisant les dispositions relatives au patrimoine bâti à préserver (cf. habitation et grange de l'ancienne ferme de la Pérauderie).

Les dispositions relatives aux clôtures (incluant les éléments annexes) sont complétées notamment afin que leur traitement soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Article 1AUY-12 : réalisation d'aires de stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont complétées afin de distinguer celles s'appliquant aux véhicules répondant aux usages spécifiques de chaque établissement (dont poids lourds) et celles s'appliquant aux véhicules légers.

Article 1AUY-13 : espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Un taux minimal d'espaces de pleine terre de 25% est introduit dans le règlement de la zone 1AUY pour contribuer à la mise en place d'une gestion intégrée des eaux pluviales et pour permettre le développement de l'armature végétale inscrite dans l'OAP du Cassantin modifiée.

Des marges de recul des espaces imperméabilisés sont également définies en bordure de l'A 28, de la RM 910 et de la zone A afin de permettre la réalisation d'une haie bocagère ou d'une bande boisée multistrates visant à assurer l'intégration de la zone ouverte à l'urbanisation dans le paysage environnant et à limiter les conflits d'usage potentiels avec les usages agricoles ou résidentiels limitrophes.

Article 1AUY-14 : coefficient d'occupation du sol

Non règlementé (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

Article 1AUY-15 : performances énergétiques et environnementales

Non règlementé (disposition en vigueur inchangée).

NB : L'interdiction des panneaux photovoltaïques au sol définie à l'article 1AUY-1 est réduite aux espaces de pleine terre afin d'autoriser les ombrières au droit des espaces non bâtis artificialisés (aire de stationnement, espace de stockage).

Article 1AUY-16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les dispositions en vigueur sont inchangées (mise en place de fourreaux en attente en cas de constructions nouvelles ou de création de voirie).

2.6 Réduction de l'inconstructibilité le long de l'A 28 et de la RM 910**Contexte réglementaire**

La zone 2AUY du PLU de Parçay-Meslay présente la particularité d'être localisée en entrée d'agglomération et d'être bordée par l'autoroute A28 et la RM910, voie classée à grande circulation. Pour cette raison, les terrains situés le long de ces deux voies, en dehors des parties urbanisées de la commune, sont soumis aux dispositions de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme interdisant toute construction ou installation dans une bande de 100 mètres le long des autoroutes et de 75 mètres le long des voies à grande circulation.

En application de l'article L111-8 du code de l'urbanisme, le présent chapitre vise à justifier que les règles d'implantation définies par le règlement de la zone 1AUY modifié dans le cadre de la révision allégée du PLU de Parçay-Meslay (voir ci-avant art. 1AUY-6) 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.

Contexte paysager et urbain

Situé à l'extrémité nord de la ZAC du Cassantin, le site de la Pérauderie occupe une place importante dans le paysage ouvert à dominante agricole de l'entrée nord-est de la métropole tourangelle. À terme, ce site constituera le premier espace urbanisé de la métropole perceptible par les usagers circulant sur l'A 28, la RM 910 mais aussi sur la voie ferrée Tours - Château-Renault. L'impact de l'urbanisation dans le paysage environnant sera d'autant plus important que l'A28, constituant la limite nord de l'urbanisation, n'est pas perceptible en raison de son aménagement en déblai.

Modifications apportées aux règles d'implantation le long de l'A 28 et de la RM 910

Afin d'optimiser l'urbanisation de la façade sud de l'A 28, la distance minimale d'implantation des constructions par rapport à l'axe de cette voie est réduite de 100 à 60 mètres à l'ouest du fossé communal (soit une distance d'environ 15 à 20 mètres mesurés depuis la limite de l'emprise de l'A28). Cette modification s'accompagne d'une augmentation de 5 mètres de la hauteur maximale autorisée pour les constructions qui s'implanteront à l'ouest du fossé communal de la Pérauderie (secteur 1AUYib).

Afin de tenir compte de la présence d'un merlon planté existant situé dans l'emprise de l'A28, la distance d'implantation par rapport à l'axe de l'A28 pour les constructions qui s'implanteront à l'est

du fossé communal est réduite de 100 à 50 mètres. La hauteur maximale des constructions qui s'implanteront à l'est du fossé est maintenue à 15 mètres (secteur 1AUYs).

La distance minimale d'implantation des constructions le long de la RM 910 est réduite de 75 à 25 mètres mesurés à partir de l'axe de la voie. En raison du tracé en courbe de la RM 910 au droit du site de la Pérauderie et en sortie du viaduc, la règle d'implantation est définie par rapport à la limite de propriété au lieu de l'axe de la RM 910, soit une distance d'au moins 15 mètres permettant la réalisation d'une bande boisée en continuité du fossé bordant la RM 910 (voir OAP du Cassantin et article 1AUY-13). La hauteur maximale des constructions qui s'implanteront dans le secteur 1AUYs, jouxtant la RM910, est maintenue à 15 mètres (secteur 1AUYs).

NB : Le long de la voie ferrée, une distance minimale d'implantation des constructions de 20 mètres mesurée depuis la limite du domaine public ferroviaire (équivalente à la hauteur maximale autorisée dans le secteur 1AUYib) est introduite dans le règlement de la zone 1AUY modifié.

Impact des modifications apportées aux règles du PLU sur la qualité du paysage, de l'urbanisme et de l'architecture

Les nouvelles règles d'implantation, de hauteur et de traitement paysager des abords de l'A 28 et des autres voies structurantes bordant le site de la Pérauderie ont été conçues afin de garantir une insertion satisfaisante des constructions futures dans le paysage de l'entrée de ville métropolitaine.

La présence d'arbres à grand développement au sein du réseau de haies et de bandes boisées prévue par l'OAP et le règlement modifiés constitue une condition indispensable à la constitution, à moyen / long terme, d'un filtre végétal à l'échelle des bâtiments d'activité qui s'implanteront en bordure de l'A28, la RM910 et la voie ferrée.

Les dispositions de l'OAP et du règlement relatives à l'aspect extérieur des constructions (article 1AUY-11) et à l'aménagement des espaces libres et des plantations (article 1AUY-13) visent à préserver et à mettre en valeur le patrimoine bâti et arboré de la ferme de la Pérauderie témoignant de l'histoire rurale de la Gâtine tourangelle.

Les dispositions de l'OAP et du règlement visent également à encadrer la qualité architecturale des constructions nouvelles dans les espaces rendus constructibles. Conformément aux dispositions de l'OAP, les constructions nouvelles devront présenter des formes épurées et une homogénéité de teintes respectant le nuancier annexé au PLU et adaptée à leur environnement bâti et paysager. Les bâtiments de grande taille recevront un traitement architectural sombre favorisant leur intégration dans le paysage agricole environnant. Les toitures et émergences devront faire l'objet d'un traitement soigné, en particulier pour les bâtiments situés en contrebas du pont de la RM 910 enjambant l'A 28.

Impact des modifications apportées aux règles du PLU sur la prise en compte des nuisances et de la sécurité

Les études relatives à la circulation et aux nuisances (bruit, air) réalisées en 2023 et 2024 révèlent un niveau d'enjeu relativement faible de l'état initial du site. Selon ces mêmes études, l'ouverture à l'urbanisation du site de la Pérauderie devrait engendrer une très faible hausse de ces nuisances qui resteront inférieures aux valeurs admises au regard des activités attendues sur le site et de la présence d'habitat diffus sur ses franges.

En matière de sécurité routière, les données de l'observatoire départementale de la sécurité routière ne révèlent pas d'enjeu particulier au droit des axes routiers desservant ou longeant le site de la Pérauderie (depuis 2014, un accident corporel impliquant un cycliste recensé sur le viaduc enjambant l'A28 en 2022).

La création d'un nouveau point d'accès au secteur de la Pérauderie, localisé entre la ferme de la Pérauderie et l'entreprise XPO et limité aux véhicules arrivant du nord de la RM910, ne devrait pas remettre en cause le niveau de sécurité routière actuel. Aucun autre accès depuis la RM910 ne pourra être autorisé sans l'accord préalable des services métropolitains chargés de la gestion de cet axe. Par ailleurs, l'aménagement à moyen terme de l'itinéraire cyclable entre Parçay-Meslay et Monnaie (inscrit au schéma directeur de Tours métropole Val de Loire) devrait permettre d'améliorer la sécurité des cyclistes circulant sur la RM 910.

PLAN LOCAL D'URBANISME

