

PROCES-VERBAL de la réunion du 28 novembre 2024

OBJET : REUNION D'EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES PORTANT SUR LA REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PARÇAY-MESLAY

Feuille de présence (cf. fin du document).

Début de la réunion : 14h10

Après un tour de table, Mme Aurélie Thibault, cheffe du service planification et opérations d'aménagement à Tours métropole Val de Loire, introduit la réunion en présentant brièvement le calendrier de la procédure :

- prescription de la révision allégée n°1 (RA1) du PLU de Parçay-Meslay en novembre 2019
- réunion des PPA en mars 2024 pour informer du contenu et de l'évolution de la procédure
- concertation préalable en mars / avril 2024 avec la tenue d'une réunion publique le 18/04/2024
- arrêt du projet de RA1 par délibération du Conseil métropolitain du 30/09/2024 et approbation du bilan de la concertation préalable
- réunion d'examen conjoint des PPA et PPC du jour : M. Thibault Coulon, Vice-président de Tours Métropole Val de Loire en charge du développement économique ; M. Gérard Bobier, Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Indre-et-Loire ; Mme Isabelle Halloin-Bertrand, Conseillère Environnement Urbanisme la Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire, M. Régis Berge, architecte des bâtiments de France se sont excusés.

M. Jean-Charles Désiré, chargé d'études de l'agence d'urbanisme, présente :

1. Les motifs de la révision allégée du PLU
 - achèvement de l'aménagement de la ZAC du Cassantin
 - zone à urbaniser située en entrée de ville
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. Bilan de la concertation préalable
6. Les prochaines étapes de la procédure

Observation des personnes publiques associées :

M. Désiré fait part aux participants des avis de PPA reçus préalablement à la réunion et dont les observations sont formulées dans le contenu de la présentation et repris ci-dessous :

Centre National de la Propriété Forestière Ile-de-France Centre Val de Loire	23/10/2024	<p>« Dans le Rapport de Présentation, page 23, il est rappelé que les zones humides existantes et les boisements seront préservés et même augmentés en surface. C'est pourquoi nous n'avons pas d'élément pour nous opposer au projet.</p> <p>A toutes fins utiles je vous adresse une note élaborée par le CNPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme. »</p>
--	------------	---

Syndicat mixte de l'agglomération tourangelle	5/11/2024	<p>« Le dossier fait état d'une forte pression à l'installation d'acteurs économiques sur cette zone, les terrains actuellement ouverts à l'urbanisation ne suffisant pas à couvrir la demande. Cette situation justifie la volonté d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUy.</p> <p>Pour encadrer cette extension, le PLU intègre diverses dispositions permettant de favoriser l'infiltration de l'eau à la parcelle, la limitation de l'imperméabilisation, le classement en N des zones humides. Des mesures paysagères sont également prévues telles que des plantations d'arbres et arbustes ou la rénovation de la ferme présente sur le site. Sur la mobilité, des cheminements piétons et cyclables sont prévus le long du réseau viaire. Le projet encadre la puissance, le type et les plages horaires des éclairages.</p> <p>Après avoir constaté que le projet n'est pas incompatible avec le SCoT, j'ai le plaisir d'émettre un avis favorable au projet de révision allégée n°1 du PLU de Parçay-Meslay. Pour rappel, le SCoT de l'Agglomération Tourangelle est en cours de révision, son approbation définitive étant envisagée pour le premier trimestre 2026. »</p>
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	15/11/2024	Ce projet n'appelle aucune remarque.
Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire	22/11/2024	<p>[...] « Ce dossier soulève toutefois peu de remarques de notre côté.</p> <p>Nous nous félicitons de l'aménagement de zones de transition avec l'espace agricole prévu à l'intérieur du périmètre de projet.</p> <p>Plus globalement ce dossier nous conduit à nous interroger sur les moyens et outils disponibles pour mobiliser le foncier existant et économiser les ENAF.</p> <p>A l'échelle de la Métropole 52,5 ha mobilisables selon la volonté de propriétaires privés + 35 ha avec contraintes techniques (potentiel total de 181 ha) contre 9 ha disponibles à la vente. La mobilisation de foncier agricole reste malheureusement plus facile ... »</p>
UDAP d'Indre-et-Loire	20/11/2024	<p>Le secteur 2AUY pour sa partie nord-ouest n'est pas en espace protégé au titre des abords de monuments historiques. Toutefois il s'intègre dans l'emprise de la zone du Cassantin visible en grande partie depuis la ferme monastique de Meslay (MH).</p> <p>La partie nord-ouest de la zone 2AUY est un secteur de culture qu'il aurait été souhaitable de préserver (...). Outre l'étude des terrains constructibles disponibles, l'étude de friches, d'entrepôts vacants au sein de la métropole ne pourrait-elle pas ouvrir d'autre possibilité évitant l'artificialisation de ces terres cultivées.</p> <p>Pour une insertion paysagère optimale de l'ensemble de la ZAC Cassantin, il convient de s'assurer d'une épaisseur, diversité et hauteur végétale suffisante sur l'ensemble de la zone. Ces haies doivent être suffisamment épaisses et hautes pour que les constructions massives soient dissimulées derrière un écran de verdure, même en hiver...</p> <p>Pour insérer au mieux les bâtiments dans le paysage environnant, leur architecture doit être simple et sobre. Les bardages doivent être mis en œuvre selon une pose verticale et de couleur foncée (brun terre ou gris brun) et mate. Les couleurs contrastant avec l'environnement doivent être interdites.</p>

	<p>Les teintes des bâtiments existants ne figurant pas parmi les teintes du règlement ne devraient pas être autorisées à être reconduites comme le prévoit le règlement.</p> <p>Les couleurs devront être limitées à deux teintes sur l'ensemble des façades au lieu des trois teintes autorisées. L'annexe 1 ne doit plus se référer à l'ancien nuancier du STAP qui n'est plus diffusé par l'UDAP (adaptation des nuanciers selon les contextes locaux).</p> <p>Les hauteurs des bâtiments situés sur le secteur de la Carqueterie et de Belle Vue (inclus dans les abords de la grange de Meslay) sont limitées à 15m par l'article 1AUY-10. Elles devront être réduites en fonction des vues depuis la grange de Meslay. Cette remarque vaut aussi pour le nouveau secteur ouvert à l'urbanisation (...). Les vues offertes à ce jour sur cette depuis le monument historique et ses abords ne sont pas satisfaisantes et il convient qu'elles soient absolument prises en compte et réparées.</p> <p>Pour les ombrières ou l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments il convient que la couleur des panneaux solaires soit de teinte uniforme, foncée et dépourvue de ligne blanche (y c supports), notamment lorsqu'ils sont visibles du MH et ses abords.</p>
--	---

Réponse du maître d'ouvrage :

M. Franck CHARNASSÉ, DGA aménagement durable du territoire à Tours Métropole Val de Loire, rappelle que l'avis de l'UDAP est un avis simple et qu'il conviendra d'être vigilant sur ces différents au moment de l'instruction des permis de construire.

Mme Pauline LUGNOT-ALBRECHT, responsable de l'unité urbanisme et planification au sein de la DDT 37 précise que le dossier sera soumis aux membres de la CDPENAF le 12 décembre 2024, et que la présentation a permis de répondre aux différents sujets sur lesquels la DDT avait des questionnements, et en particulier sur :

- la conservation de la longère et son futur usage,

Réponse du maître d'ouvrage :

M. Denis CHAREYRE, direction du développement économique de la Métropole, précise que les porteurs de projet envisagent d'affecter à ce bâtiment un usage serviciel de type restauration, bénéficiant à l'ensemble des futurs usagers du site ;

- la justification de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone a été justifiée par les éléments présentés ;
- de même pour la desserte de la zone par les transports en commun et les mobilités douces et pour le stationnement ;
- l'installation d'ombrières sur les parkings des entreprises et de panneaux photovoltaïques

Réponse du maître d'ouvrage :

M. Denis CHAREYRE et M. Jérôme MALTESTE, direction du développement économique de la Métropole, précisent que cela est du ressort du projet mais qu'en effet, même si cela ne relève pas de la procédure d'urbanisme qui prévoit bien d'autoriser ce type de dispositifs en dehors des espaces publics, les porteurs de projet envisagent bien de recourir à ces dispositifs d'ombrières, les panneaux photovoltaïques en toiture étant eux réglementairement obligatoires.

M. Bruno FENET, maire de Parçay-Meslay :

- attire l'usage très dangereux de trottinettes sur la RM910, un axe très circulé (18.000 véh/j) et qu'il convient de desservir la zone d'activités par les transports en commun et par une piste cyclable.

Réponse pour le maître d'ouvrage :

M. Désiré redit qu'un des itinéraires de Vélival devrait desservir à terme Monnaie à Tours nord et passant le long des zones d'activités économiques du Cassantin et de la Pérauderie.

- réitere son souhait de voir réaliser un giratoire sur la RM910 sur Parçay-Meslay ou sur Monnaie.

Réponse pour le maître d'ouvrage :

M. Désiré précise qu'il y a en effet également un besoin côté Touraine Est Vallées pour desservir de façon plus large les zones d'activités au nord-est de Tours, sur Parçay-Meslay, Monnaie et Vouvray et que le point de jonction pour être envisagé au droit de l'ancien dépôt d'essence des armées sur la commune de Monnaie.

- relaye la demande d'une administrée, propriétaire d'une maison le long de la RM910 et qui souhaiterait pouvoir reconstruire sa maison beaucoup plus en retrait que ce que ne le permet le PLU actuel, et convient que cela ne relève pas de l'actuelle procédure de révision allégée.

M. Christian DRUELLE, maire de Chanceaux-sur-Choisille :

- confirme la pollution lumineuse très importante déjà générée par les entreprises existantes subies par les habitants des hameaux alentours,
- confirme les problèmes d'accessibilité à la zone du Cassantin et les usages accidentogènes de trottinettes notamment de nuit.

Il est rappelé que la procédure se poursuivra par la réception de l'avis de l'autorité environnementale puis par une enquête publique unique qui portera également sur le dossier d'étude d'impacts du permis d'aménager déposé par AXTOM-SET.

Fin de la réunion : 15h30



Val de Loire

*Direction de l'aménagement,
de l'urbanisme et du foncier
Service planification*

Révision allégée n°1 du PLU de Parçay-Meslay

Réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées et consultées

Jeudi 28 novembre 2024, 14h00, Tours Métropole Val de Loire

Feuille de présence