

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 1 - PRESENTATION GENERALE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Métropolitain

en date du 25 septembre 2017

approuvant l'élaboration du PLU de
Parçay-Meslay.

Le Président de Tours Métropole Val de
Loire,

Philippe BRIAND

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT - TOME 1

AVANT-PROPOS	3
--------------------	---

PRESENTATION GENERALE	4
-----------------------------	---

FICHE D'IDENTITE DE LA COMMUNE	6
--------------------------------------	---

LE MILIEU PHYSIQUE.....	8
-------------------------	---

UN CLIMAT CONTINENTAL ATTENUÉ	9
-------------------------------------	---

DES AFFLEUREMENTS CALCAIRES A L'ORIGINE D'UNE URBANISATION DE COTEAU	10
--	----

UN PLATEAU PEU ENTAILLE PAR LES RIVIERES	11
--	----

UN FAIBLE RESEAU HYDROGRAPHIQUE	12
---------------------------------------	----

LES MILIEUX NATURELS	13
----------------------------	----

L'IMPORTANCE DES ESPACES BOISES DE LA COMMUNE POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA FAUNE ET DE LA FLORE	14
--	----

DONNEES CORINE LAND COVER.....	14
--------------------------------	----

CARACTERISATION DES MILIEUX.....	16
----------------------------------	----

Les terres cultivées du plateau.....	16
--------------------------------------	----

Les terres viticoles.....	16
---------------------------	----

Les prairies	16
--------------------	----

Les cours d'eau et pièces d'eau.....	16
--------------------------------------	----

Les espaces boisés.....	17
-------------------------	----

Les espaces urbanisés	18
-----------------------------	----

PAS D'ESPACES D'INTERET BIOLOGIQUE RECONNU SUR LE TERRITOIRE.....	19
---	----

DEUX SITES NATURA 2000 A 3 KM DE LA COMMUNE	19
---	----

DES ZONAGES D'INVENTAIRES ET DES SITES GERES	22
--	----

Pas de ZNIEFF	22
---------------------	----

DES CONTINUITES ET DES FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES SUR LE TERRITOIRE.....	23
---	----

QU'EST-CE QUE LA TRAME VERTE ET BLEUE ?	23
---	----

TRAME VERTE ET BLEUE A L'ECHELLE DU SCOT DE L'AGGLOMERATION TOURANGELLE	24
---	----

LES PAYSAGES	28
--------------------	----

AUX PORTES DE TOURS, UNE COMMUNE AU CARACTERE RURAL ET VITICOLE AFFIRME.....	29
--	----

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN	33
---	----

TROIS EDIFICES CLASSES OU INSCRITS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES.....	34
--	----

DES ENTITES ARCHEOLOGIQUES AUX ABORDS DU LOGIS ET DE L'EGLISE	36
DES COMPOSANTES ARCHITECTURALES ET URBAINES IDENTITAIRES	36

LES ENERGIES RENOUVELABLES DU TERRITOIRE	41
--	----

L'IMPORTANCE DE LA PRISE EN COMPTE DES DONNEES CLIMATIQUES	42
--	----

L'ENERGIE SOLAIRE	44
-------------------------	----

LA PRODUCTION SOLAIRE THERMIQUE	44
---------------------------------------	----

LE SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE	44
---------------------------------	----

LE BOIS ET LA BIOMASSE	45
------------------------------	----

GEOOTHERMIE	45
-------------------	----

L'EOLIEN	46
----------------	----

LES RISQUES ET NUISANCES	47
--------------------------------	----

DOUZE ARRETES DE CATASTROPHE NATURELLE PRONONCES ENTRE 1990 ET 2012.....	48
--	----

UN RISQUE DE REMONTEE DE NAPPES FAIBLE SUR L'ENSEMBLE DU BOURG	49
--	----

UN RISQUE DE RETRAIT/GONFLEMENT DES ARGILES QUALIFIE DE FAIBLE	50
--	----

PAS DE MESURES PARASISMiques PARTICULIERES A PRENDRE EN COMPTE	51
--	----

UN RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAINS PROGRESSIVEMENT CARTOGRAPHIE SUR LA COMMUNE	
--	--

PAR LE SYNDICAT DES CAVITES 37	52
--------------------------------------	----

UNE DOUZAINe DE SITES POTENTIELLEMENT POLLUES	54
---	----

PAS DE SOLS POLLUES INVENTORIES	54
---------------------------------------	----

UN INVENTAIRE HISTORIQUE DE SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITES DE SERVICE AYANT PU ENGENDRER UNE	
--	--

POLLUTION DES SOLS	54
--------------------------	----

CINQ INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)	54
--	----

PAS DE RISQUE INCENDIE MAJEUR.....	54
------------------------------------	----

TROIS RISQUES TECHNOLOGIQUES	54
------------------------------------	----

DES NUISANCES PRINCIPALEMENT SONORES	56
--	----

UNE QUALITE DE L'AIR GLOBALEMENT BONNE	59
--	----

LA GESTION DES DECHETS ET DE LA RESSOURCE EN EAU	60
--	----

DES VOLUMES DE DECHETS A DIMINUER.....	61
--	----

DES VOLUMES D'EAU PRELEVES DANS LE CENOMANIEN EN DIMINUTION.....	61
--	----

UNE DEFENSE INCENDIE GLOBALEMENT PERFORMANTE.....	63
---	----

UNE STATION D'EPURATION DEVANT PROCHAINEMENT ETRE RACCORDEE A CELLE DE TOURS	63
--	----

UN ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES EN COURS D'ELABORATION.....	63
---	----

AVANT-PROPOS

Cette révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU), s'inscrit dans une évolution de la législation (caducité des POS prévue au 27 mars 2017 en l'absence de la prescription d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal lancée avant le 31 décembre 2015), et de l'annulation du PLU en date du 6 mai 2014, après avoir été prescrit le 15 décembre 2005 et approuvé le 20 septembre 2012.

Cet état initial de l'environnement est réalisé par l'agence THEMA Environnement pour la thématique des milieux naturels et par l'agence URBAN'ism pour le reste des thématiques qui reprennent notamment, le cas échéant, les analyses effectuées dans le cadre du Porter A la Connaissance de l'Etat établi dans le cadre de l'élaboration de ce PLU, dans le cadre du dossier d'examen au cas par cas relatif à l'évaluation environnementale de ce PLU réalisé par THEMA Environnement, dans le cadre du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Logerie et de son étude d'impact (APA / ATLANTE / ECR / ER / EREA) et dans le cadre du PLU annulé en 2014 (URBAGO).

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

La commune de Parçay-Meslay comptait, au recensement de 2013 de l'INSEE, **2292 habitants pour une superficie de 1407 ha**. Elle s'établit ainsi, en termes de grandes unités paysagères et naturelles, **entre la vallée de la Loire, classée au Patrimoine Mondial de l'Humanité et des coteaux viticoles reconnus de Vouvray**, Montlouis-sur-Loire, d'Amboise et du Cher d'après l'Atlas Départemental de l'Indre-et-Loire.

Elle se place ainsi aux portes nord de Tours et présente deux facettes :

- **l'une, la plus connue, s'exprime à travers le développement d'importantes de zones d'activités industrielles, artisanales, de logistiques et de services s'égrenant au long de la RD910** et permettant à la commune de jouer un rôle majeur dans le développement économique de l'ensemble de l'agglomération tourangelles (7 zones d'activités couvrant 147 ha, 175 entreprises, plus de 3000 emplois). Ce caractère très urbain parfois mal intégré dans les paysages est marqué également par **la base aérienne civile et militaire (BA 705)** qui s'établit au sud-ouest du territoire et par **les infrastructures routières et autoroutières de la RD910 et de l'A10 et l'A28 avec un échangeur et un péage**. Ce positionnement géographique couplé à ces infrastructures de transports d'envergure connectent aisément les entreprises et les habitants aux principales agglomérations alentours ;
- **l'autre, plus confidentielle, s'écarte de ces grandes infrastructures pour laisser place à un paysage viticole ponctué par les masses boisées de la vallée de la Bédouire, des petits coteaux sous-cavés de la vallée des Locquets et des Ruers, paysage champêtre au sein duquel se loge le bourg de Parçay-Meslay**. Les zones d'activités, la BA 705 et les infrastructures routières marquent les paysages, constituent des sources indéniables de nuisances, notamment sonores et s'avèrent des entités enclavantes, mais elles ont paradoxalement permis de préserver la qualité de vie au sein du bourg et de limiter l'ampleur de l'étalement urbain de Parçay-Meslay qui aurait pu être beaucoup plus conséquent. **L'armature urbaine est complétée par deux hameaux à la Mulocherie et à la Quillonnière et par quelques écarts isolés.**

La proximité immédiate avec Tours contribue pour les habitants de Parçay-Meslay à bénéficier de tous les avantages de ce grand pôle urbain, conciliant un mode de vie urbain avec un cadre de vie rural et apaisé. On retiendra également quatre autres spécificités de Parçay-Meslay :

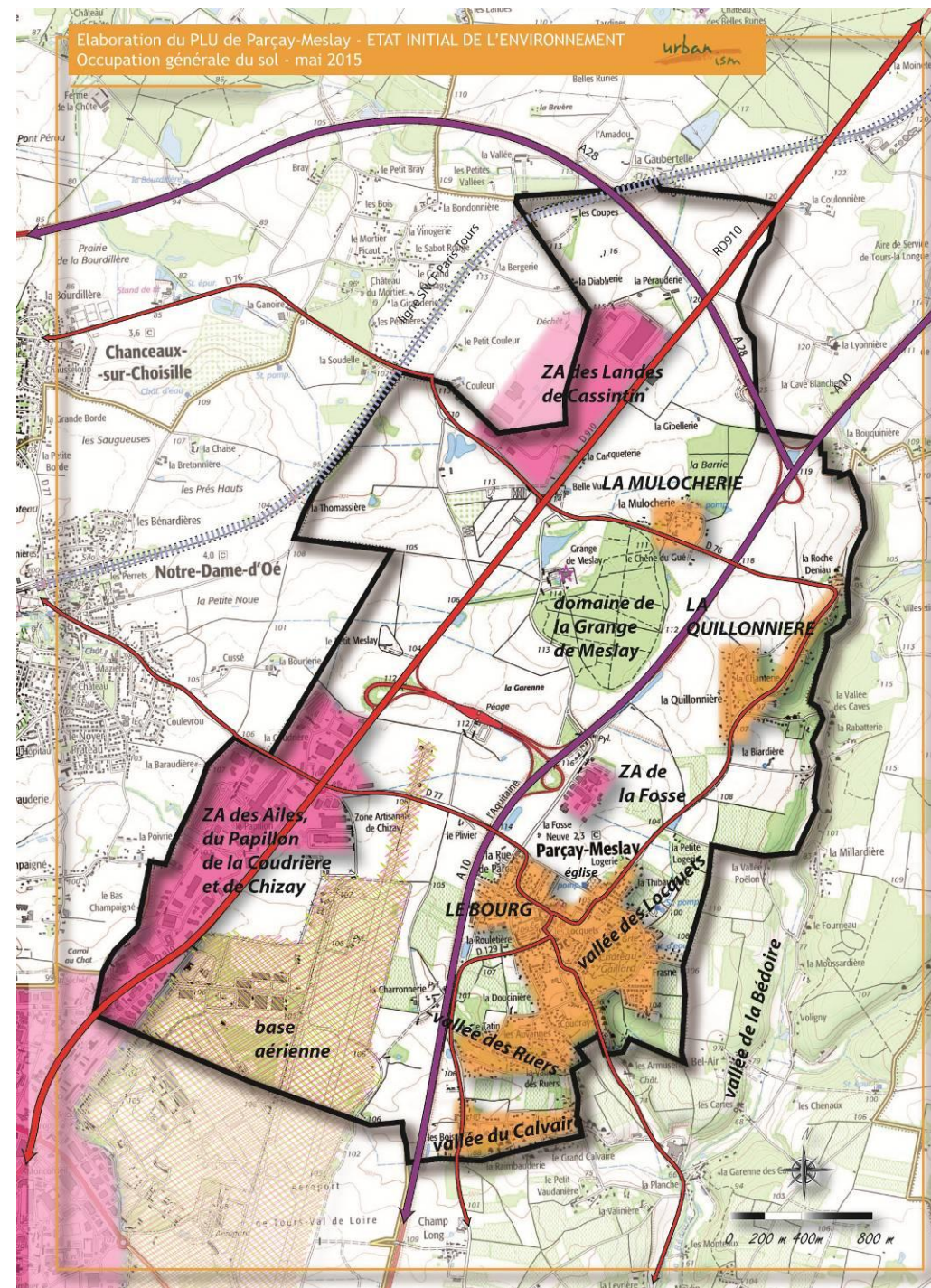
- **un maintien de 12 exploitations agricoles en activité avec valorisation du terroir viticole de l'AOC Vouvray**, un nombre d'exploitations exceptionnel au regard de la proximité immédiate de Tours, des communes plus rurales ayant parfois moins d'exploitations que Parçay-Meslay,
- **la création par la Municipalité d'une Zone Agricole Protégée avec la commune de Rochecorbon**, véritable outil de protection de l'espace agricole, orientant désormais le développement urbain de la commune,
- **un maintien remarquable d'une offre en commerces et services de proximité développée au cœur du centre-bourg** à quelques kilomètres des zones commerciales de Tours Nord,
- **un dynamisme du tissu associatif très fort** et très important dans la vie quotidienne des Parcéens.

Les communes limitrophes sont Monnaie, Rochecorbon, Tours, Notre-Dame d'Oé et Chateaux-sur-Choisille. Elle adhère à **Tours Métropole Val de Loire TMVL** (anciennement Communauté Urbaine de Tour(s)+) regroupant 22 communes au total. De par cette adhésion, l'élaboration du PLU se doit d'intégrer **le Programme Local de l'Habitat (PLH2)**, document fixant des objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements pour la période 2011-2016. Un PLH3 est en cours d'élaboration pour lui succéder. Avec trois autres intercommunalités, TMVL a approuvé en 2013 **le Schéma de COhérence Territoriale de l'Agglomération Tourangelles (SCOT)**. Le SCOT a pour objectif de coordonner les politiques menées en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'implantations commerciales, en maîtrisant mieux le développement par une prise en compte de ses effets sur l'environnement, ainsi que la prévention et la réduction des nuisances de toute nature, risques naturels ou technologiques, nuisances sonores, pollutions... Ainsi, ce SCOT assure un rôle intégrateur de l'ensemble des politiques de l'Etat traduites dans le cadre de schémas et plans (exemples : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire Bretagne, Plan d'Exposition au Bruit, Schéma Régional de Cohérence Ecologique...). **En cela, le PLU doit donc être compatible avec le SCOT. Dans ce contexte intercommunal, les élus de Parçay-Meslay souhaitent adapter sur leur commune un nouveau développement respectueux de ses valeurs actuelles, comme exprimé dans la délibération de prescription du PLU :**

- dans le cadre d'une pression urbaine forte, placer au cœur du projet de développement la protection des éléments identitaires de la commune : son patrimoine agricole et viticole, reconnu par une Appellation d'Origine Contrôlée viticole et une Zone Agricole Protégée, son patrimoine naturel avec une trame verte et bleue constituée, son patrimoine paysager aux multiples facettes (plateau agricole, coteau viticole, vallées arborées de la Bédouire et des Ruers...), son patrimoine architectural et urbain avec notamment la Grange de Meslay et un centre-bourg ayant gardé son unité et sa typicité ;

- franchir un nouveau cap démographique avec la nécessité d'accueillir de jeunes ménages assurant le renouvellement de la population, tout en traitant des besoins en logements des personnes âgées, dans le respect de la trame et des paysages urbains anciens et dans une volonté de moindre consommation de l'espace agricole ;
- proposer des formes urbaines compactes, diverses, durables et innovantes, garantes du maintien d'une mixité sociale sur la commune ;
- pour faire suite à un étalement urbain important ayant marqué la physionomie de la commune ces dernières décennies, recentrer l'urbanisation au niveau du centre-bourg et travailler à la valorisation et à la revitalisation de ce dernier ;
- promouvoir un développement maîtrisé des zones d'activités qui ont connu un grand essor ces dernières années grâce à la proximité avec l'agglomération tourangelle et une desserte routière structurée, l'accent devant être désormais porté sur la qualification des zones préexistantes ou de leurs extensions à venir (amélioration de leur accessibilité, de leur capacité de stationnement, de leur intégration paysagère, de leur qualité architecturale, réflexion sur leur densification...);
- définir les conditions d'implantation de nouveaux équipements publics et réseaux répondant à l'accueil d'une population nouvelle et permettant de maintenir le dynamisme de la vie locale ;
- encourager le recours à des modes de transports alternatifs à la voiture en maintenant une dynamique démographique propre à conserver la desserte de la commune par les transports en commun et par l'aménagement de liaisons piétonnes et cyclistes permettant de relier de manière sécurisée et agréable les différents pôles d'animation de la commune ;
- protéger la population des risques et nuisances, notamment ceux liés à la présence de l'aérodrome et des infrastructures routières.

Les élus travaillent ainsi depuis plusieurs années à l'émergence d'un nouveau quartier au nord du bourg ancien, dans un esprit de greffe urbaine et fonctionnelle, visant à un renouveau de la population qui décroît et vieillit sensiblement, grâce à la mise en œuvre d'une offre en logements et terrains à bâtir diversifiée. Cette volonté s'est traduite concrètement en 2012 **par la création de la Zone d'Aménagement Concertée de la Logerie**. Avec un accueil prévu de 250 à 300 logements, ce projet d'ampleur a d'ores et déjà été pris en considération par le PLH2 et le SCOT. Comme l'ont exprimé les élus de Parçay-Meslay, **l'élaboration de ce PLU est donc l'occasion de favoriser la mise en œuvre de cette ZAC car ce futur quartier constitue une opportunité à saisir pour réorganiser le cœur du village autour de l'église, de la mairie et de sa rue commerçante et de mettre ainsi en valeur le patrimoine bâti.**



FICHE D'IDENTITE DE LA COMMUNE

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales

6

Population	Parçay-Meslay	TMVL	Indre-et-Loire
Population en 2013	2 292	290 114	600 252
Densité de la population (nombre d'habitants au km ²) en 2013	162,9	745,5	98,0
Superficie (en km ²)	14,1	389,2	6 126,7
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2008 et 2013, en %	-0,2	+0,2	+0,5
dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2008 et 2013, en %	+0,6	+0,4	+0,3
dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 2008 et 2013, en %	-0,8	-0,1	+0,2
Nombre de ménages en 2013	927	140 922	271 173

Logement	Parçay-Meslay	TMVL	Indre-et-Loire
Nombre total de logements en 2013	980	155 369	308 515
Part des résidences principales en 2013, en %	94,6	90,7	87,9
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2013, en %	1,4	1,9	4,5
Part des logements vacants en 2013, en %	4,0	7,4	7,6
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2013, en %	78,3	46,6	59,1

Revenus	Parçay-Meslay	TMVL	Indre-et-Loire
Nombre de ménages fiscaux en 2012	929	123 931	255 881
Part des ménages fiscaux imposés en 2012, en %	76,6	64,9	64,2
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2012, en euros	21 982,8	19 947,1	19 952,0
Taux de pauvreté en 2012, en %	4,3	13,9	11,6

Emploi - Chômage	Parçay-Meslay	TMVL	Indre-et-Loire
Emploi total (salarié et non salarié) au lieu de travail en 2013	3 371	147 971	243 228
dont part de l'emploi salarié au lieu de travail en 2013, en %	94,6	91,2	88,0
Variation de l'emploi total au lieu de travail : taux annuel moyen entre 2008 et 2013, en %	+3,4	+0,6	+0,1
Taux d'activité des 15 à 64 ans en 2013	75,9	71,2	73,6
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2013	7,2	14,2	12,1

Etablissements	Parçay-Meslay	TMVL	Indre-et-Loire
Nombre d'établissements actifs au 31 décembre 2013	357	23 783	50 427
Part de l'agriculture, en %	3,9	0,9	8,0
Part de l'industrie, en %	7,3	4,4	5,8
Part de la construction, en %	10,1	7,5	9,9
Part du commerce, transports et services divers, en %	70,9	69,6	61,7
dont commerce et réparation automobile, en %	21,3	17,7	16,3
Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale, en %	7,8	17,6	14,7
Part des établissements de 1 à 9 salariés, en %	33,3	26,0	25,7
Part des établissements de 10 salariés ou plus, en %	21,3	8,3	6,9

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LE MILIEU PHYSIQUE

LES MILIEUX NATURELS

LES PAYSAGES

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

LES ENERGIES RENOUVELABLES DU TERRITOIRE

LES RISQUES ET NUISANCES

LA GESTION DES DECHETS ET DE LA RESSOURCE EN EAU

UN CLIMAT CONTINENTAL ATTENUÉ

Sources : d'après l'Etude d'impact du dossier de création de la ZAC de la Logerie (ECR Environnement - 2012), complétées par URBAN'ism

Le climat de la région de Tours correspond à un climat continental de façade Ouest. Il se caractérise par des températures moyennes hivernales positives, une faible amplitude des températures au cours de l'année, des précipitations constantes. La station Météo France de référence est celle de Tours/Parçay-Meslay. Les résultats statistiques ci-après sont issus de données obtenues sur une période de 30 ans.

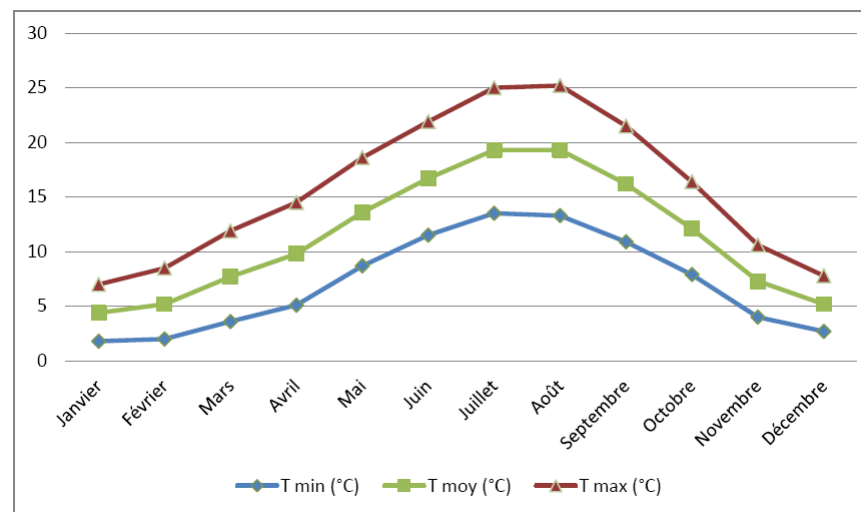
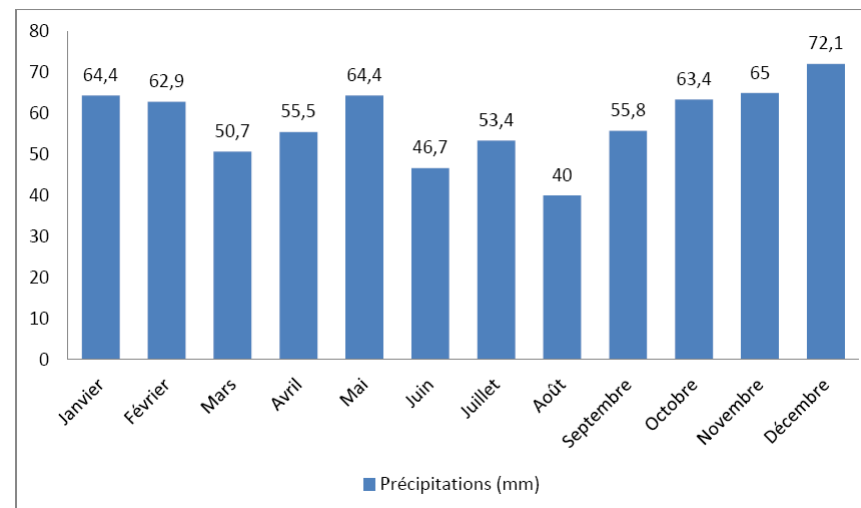
Pour l'agglomération tourangelle, la moyenne des précipitations annuelles est de 694 mm et il pleut en moyenne 113 jours par an. Les mois les plus humides courent sur une période allant d'octobre à février avec des précipitations comprises entre 62 mm et 72 mm à laquelle il faut rajouter le mois de mai (64.4 mm). Par opposition, les étés (principalement juin et août) sont les périodes les moins pluvieuses (autour de 40 mm par mois), bien que depuis 2012 de violents orages ou longues périodes de précipitations soient désormais enregistrés et ayant causés des dysfonctionnements en termes de gestion des eaux pluviales.

Les températures sont souvent douces avec des variations relativement modérées. Les températures moyennes estivales sont peu élevées, les deux mois les plus chauds (juillet et août) plafonnent autour des 19°C. Cependant, il n'est pas rare d'avoir un épisode caniculaire de quelques jours durant l'été. Les températures moyennes hivernales sont très douces avec pour le mois le plus froid (janvier) 4.4°C. A noter que la moyenne des températures minimales ne descend pas en dessous de 0°C.

La durée d'ensoleillement moyenne annuelle est d'environ 1800 heures (2500 heures pour la côte méditerranéenne ; 2000 à 2250 sur la côte atlantique ; 1973 heures en moyenne nationale). Les brouillards sont fréquents entre les mois d'octobre et de février avec l'influence des vallées voisines de la Loire, du Cher et de la Choisille.

Les vents dominants dans la région tourangelle sont orientés selon deux axes : des vents de secteur Sud-Ouest représentatifs des perturbations océaniques (temps pluvieux) et des vents de secteur Nord-Est associés aux situations cycloniques (temps sec).

Influences sur le projet de développement : l'ensemble de ces données sont appréciables à connaître en termes de maîtrise de la gestion des eaux pluviales et de mobilisation des énergies renouvelables et d'application des préceptes du bioclimatisme sur les constructions (cf. chapitres suivants).



Moyenne des précipitations annuelles en mm (en haut) et moyenne des températures (en bas) de la station de Tours entre 1971 et 2000 - graphiques extraits de l'étude d'impact de la ZAC de la Logerie

DES AFFLEUREMENTS CALCAIRES A L'ORIGINE D'UNE URBANISATION DE COTEAU

Sources : Pédologie issue du Rapport de Présentation du PLU annulé en 2014 (URBAGO)

Parçay-Meslay s'établit en très large partie sur les plateaux limoneux que les vallées de la Bédouire, des Locquets, des Ruers et du Calvaire ont entaillés laissant affleurer des roches calcaires. La série stratigraphique au droit de la zone étudiée est la suivante, en partant de la formation la plus récente à la plus ancienne :

- Limons de plateaux (LP)
- Sables de Montreuil (M4-p)
- Calcaire lacustres de Touraine (g1)
- Turonien supérieur (C3c)
- Turonien moyen (C3b)

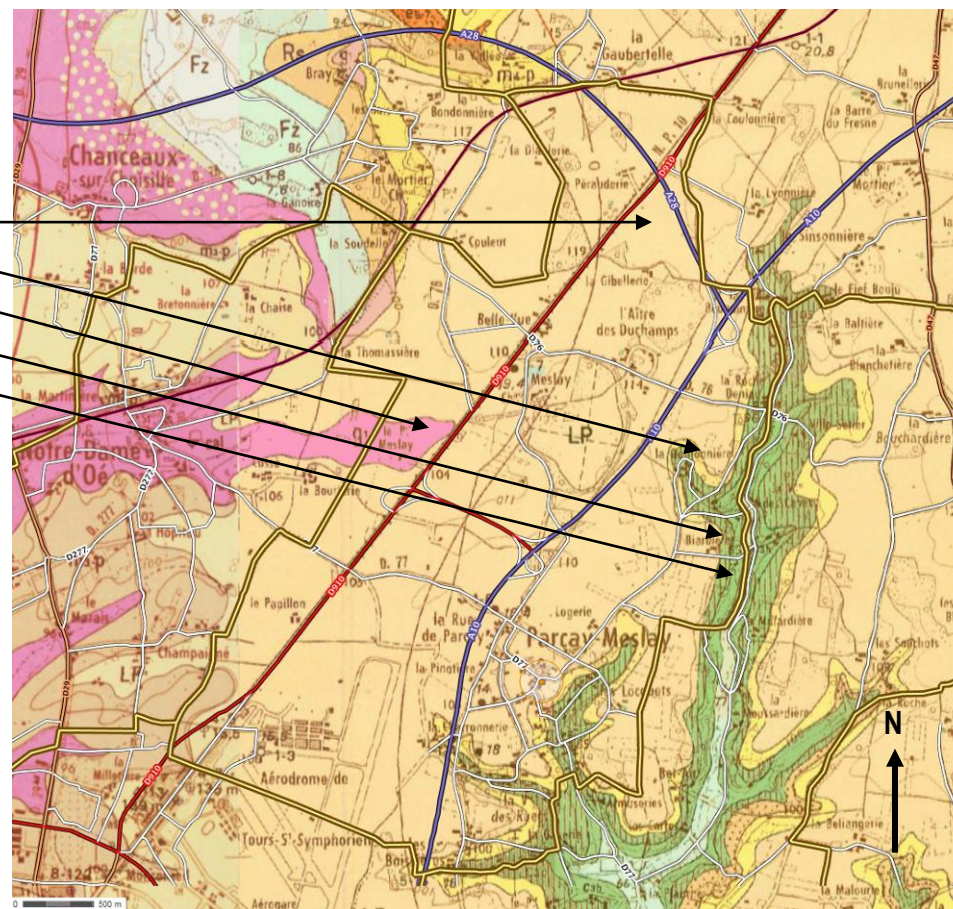
La présence d'un coteau calcaire entaillé par les vallées a permis l'établissement d'une **urbanisation de coteau** d'ampleur certes limitée mais qui permettait aux habitants de bénéficier d'une protection de la roche et d'une matière première de construction à coût moindre... et de caves pour produire et stocker le vin.

En matière d'extraction de matériaux géologiques, le Schéma Directeur des Carrières de l'Indre-et-Loire n'identifie aucun gisement significatif.

La nature du socle géologique influe également sur la nature des sols... et la répartition des cultures agricoles sur la commune. En l'occurrence, on retrouve au niveau du plateau des Bournais, sols chimiquement riches, qui malgré leur tendance à l'hydromorphie sont très propices aux grandes cultures. Les pentes des vallées, mieux drainées, mais aussi érodées par le ruissellement des eaux de pluie, supportent des Perruches, sols caillouteux, peu profonds relativement équilibrés. Leurs caractéristiques texturales et structurales sont favorables à la vigne. Les fonds de vallons sont couverts de sols colluviaux et alluviaux marqués par des éléments calcaires arrachés du coteau. Ces terres qui occupent des espaces réduits conviennent à un large éventail de cultures.

En matière d'hydrogéologie, les couches géologiques du Turonien moyen et du Cénomanién peuvent abriter des nappes aquifères. C'est particulièrement le cas pour le territoire où **la nappe du Cénomanién est exploitée par le forage de la Thibaudière pour les communes de Parçay-Meslay et Rochecorbon.**

Carte géologique localisée sur Parçay-Meslay (sources : géoportail.fr/BRGM)



Influences sur le projet de développement :

- les aménagements nouveaux ne doivent pas être de nature à remettre en cause les réservoirs aquifères et la qualité de la ressource en eau
- la présence de zones sous-cavées dans les coteaux calcaires induit un risque de mouvement de terrain à prendre en compte dans les futurs choix d'urbanisation (cf. chapitres suivants)

UN PLATEAU PEU ENTAILLE PAR LES RIVIERES

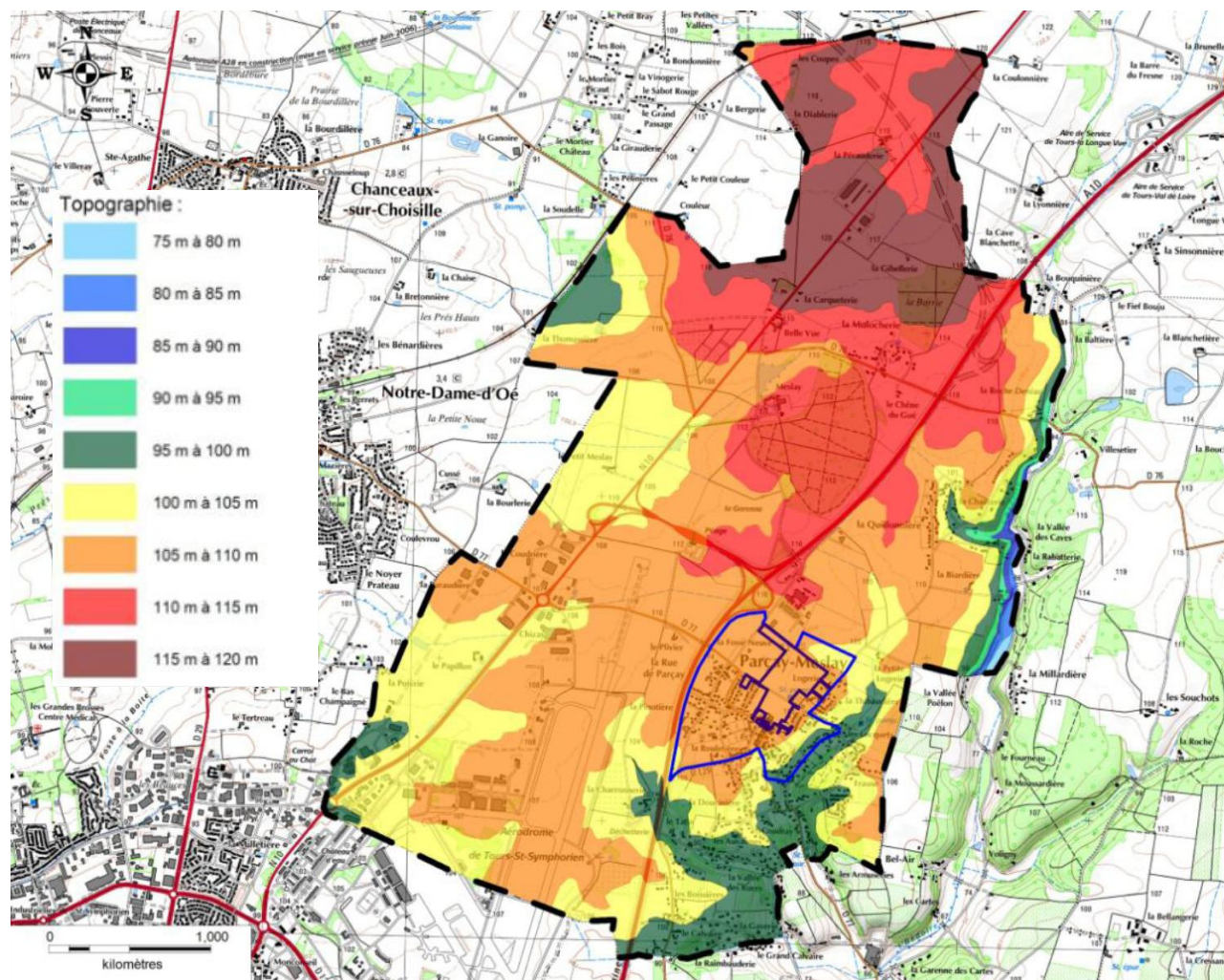
Sources : d'après l'Etude d'impact du dossier de création de la ZAC de la Logerie (ECR Environnement - 2012), et le Rapport de Présentation du PLU annulé, complétées par URBAN'ism

La commune de Parçay-Meslay est établie sur le plateau nord du relief tourangeau. Il est peu entaillé par les rivières, ces dernières étant orientées principalement Nord-Sud et rejoignant la Loire. La commune possède une altitude moyenne comprise entre 100 et 110 m, avec un point culminant à 120 m en partie Nord du territoire, à la Pérauderie, et un point bas à 83 m situé en limite Est, le long du ruisseau de la Bédouire vers lequel s'oriente légèrement le plateau.

La partie Est du territoire produit ainsi une topographie plus accidentée qui pénètre jusqu'à l'entrée sud-est du centre-bourg reliant la commune à Rochecorbon. C'est à cet emplacement, entre vignes et boisements des vallées que le bourg s'est développé.

Influence sur le projet de développement : la topographie a une influence sur de nombreux aspects, notamment dans un contexte de coteaux :

- gestion des eaux pluviales et des eaux usées, pouvant nécessiter des pompes de refoulement plus onéreuses qu'un réseau gravitaire...
- difficultés en cas de réalisation de nouvelles voies, difficultés pour l'aménagement de cheminements piétonniers avec de trop fortes pentes...
- sensibilité des paysages, les points hauts des rebords de coteaux, étant plus particulièrement visibles à l'échelle du bourg et le vaste plateau peu mouvementé s'ouvrant très largement sur les paysages agricoles, mais aussi sur les zones d'activités et les infrastructures de transports. Mais ce qui peut s'avérer être sensible, permet aussi d'offrir de beaux panoramiques sur les paysages ruraux environnants, notamment en direction de la vallée de la Bédouire depuis le bourg (cf. chapitres suivants)...



Carte du relief extraite de l'étude d'impact de la ZAC de la Logerie

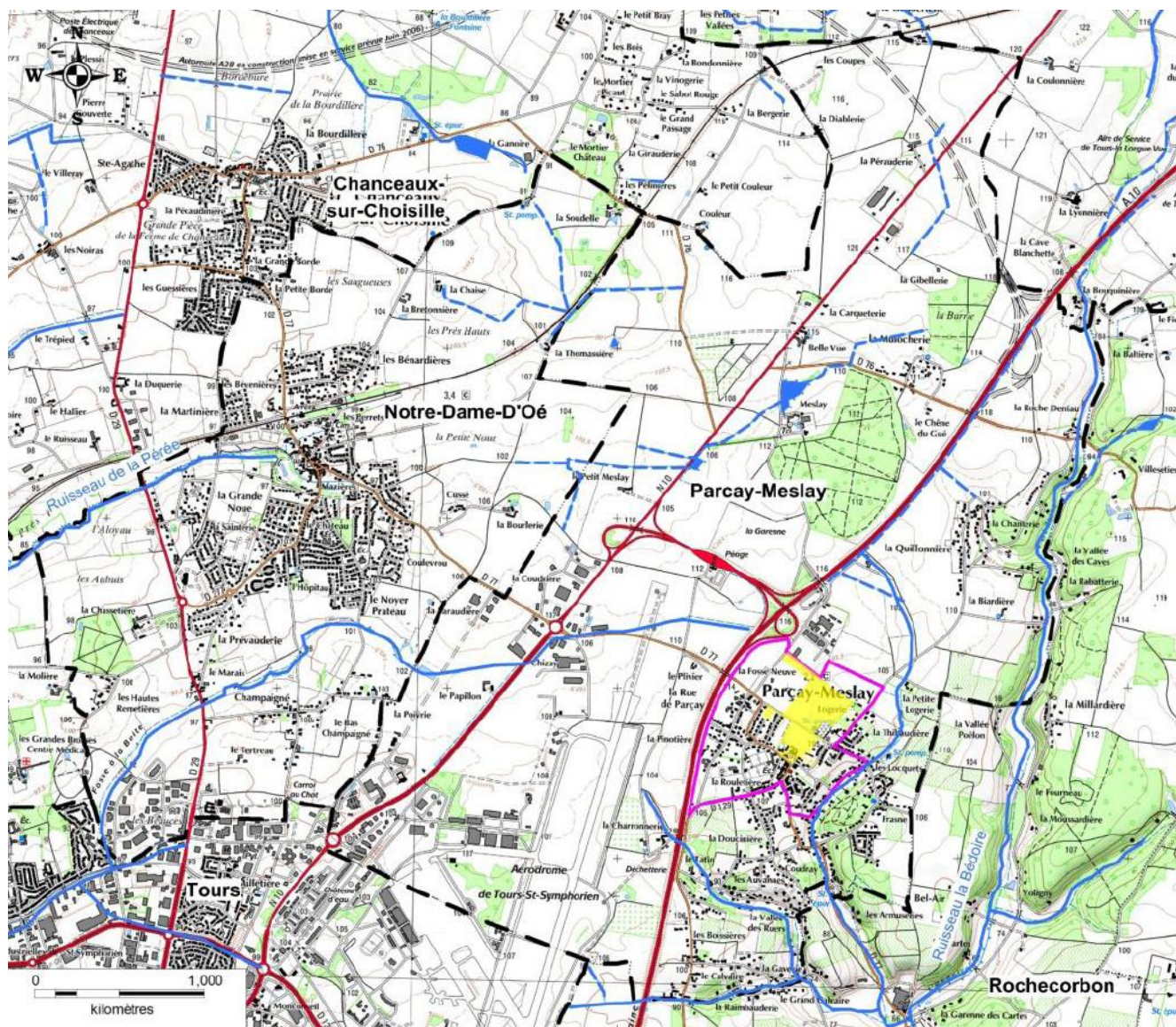
UN FAIBLE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Sources : Syndicat Intercommunal de la Bédouire et de ses affluents et d'après l'Etude d'impact du dossier de création de la ZAC de la Logerie (ECR Environnement - 2012), et le Rapport de Présentation du PLU annulé, complétées par URBAN'ism

Sur le territoire de Parçay-Meslay, on note la faible présence des cours d'eau, seuls quelques ruisseaux temporaires sont recensés avec en élément principal le ruisseau de la Bédouire qui réalise pour partie la limite communale avec la commune de Rochecorbon et qui appartient au bassin versant de la Loire. Mais la commune de Parçay-Meslay se situe également en tête du bassin versant de la Choissille, avec des fossés ou cours d'eau intermittents qui sont à l'origine de deux cours d'eau à Notre-Dame-d'Oé, le ruisseau de la Perrée et la Fosse à Boîte, ce dernier étant un affluent de la Petite Gironde. La limite entre les deux bassins versants s'établit globalement à hauteur de l'A10.

Il est à noter que la commune n'est ni concernée par un Plan de Prévention des Risques inondation, ni par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Influences sur le projet de développement : concernant la qualité des eaux, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Loire Bretagne (SDAGE) établit sur la période 2016-2021 constitue un document fixant notamment des critères de qualité à atteindre avec lequel le PLU doit être compatible (cf. chapitre suivant sur la ressource en eau). En la matière, la qualité biologique et physico-chimique de la Bédouire est qualifiée de mauvaise pour les critères d'état écologique et d'état biologique et de médiocre pour l'état physicochimique général. **Le SDAGE prescrit d'atteindre un bon état écologique à l'horizon 2021 et un bon état chimique à l'horizon 2027.**



Cartographie du réseau hydrographique de Parçay-Meslay extraite de l'étude d'impact de la ZAC de la Logerie

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LE MILIEU PHYSIQUE

LES MILIEUX NATURELS

LES PAYSAGES

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

LES ENERGIES RENOUVELABLES DU TERRITOIRE

LES RISQUES ET NUISANCES

LA GESTION DES DECHETS ET DE LA RESSOURCE EN EAU

L'IMPORTANCE DES ESPACES BOISES DE LA COMMUNE POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA FAUNE ET DE LA FLORE

DONNEES CORINE LAND COVER

La diversité des milieux présents sur la commune de Parçay-Meslay est représentée selon la typologie CORINE Land Cover sur la figure page suivante.

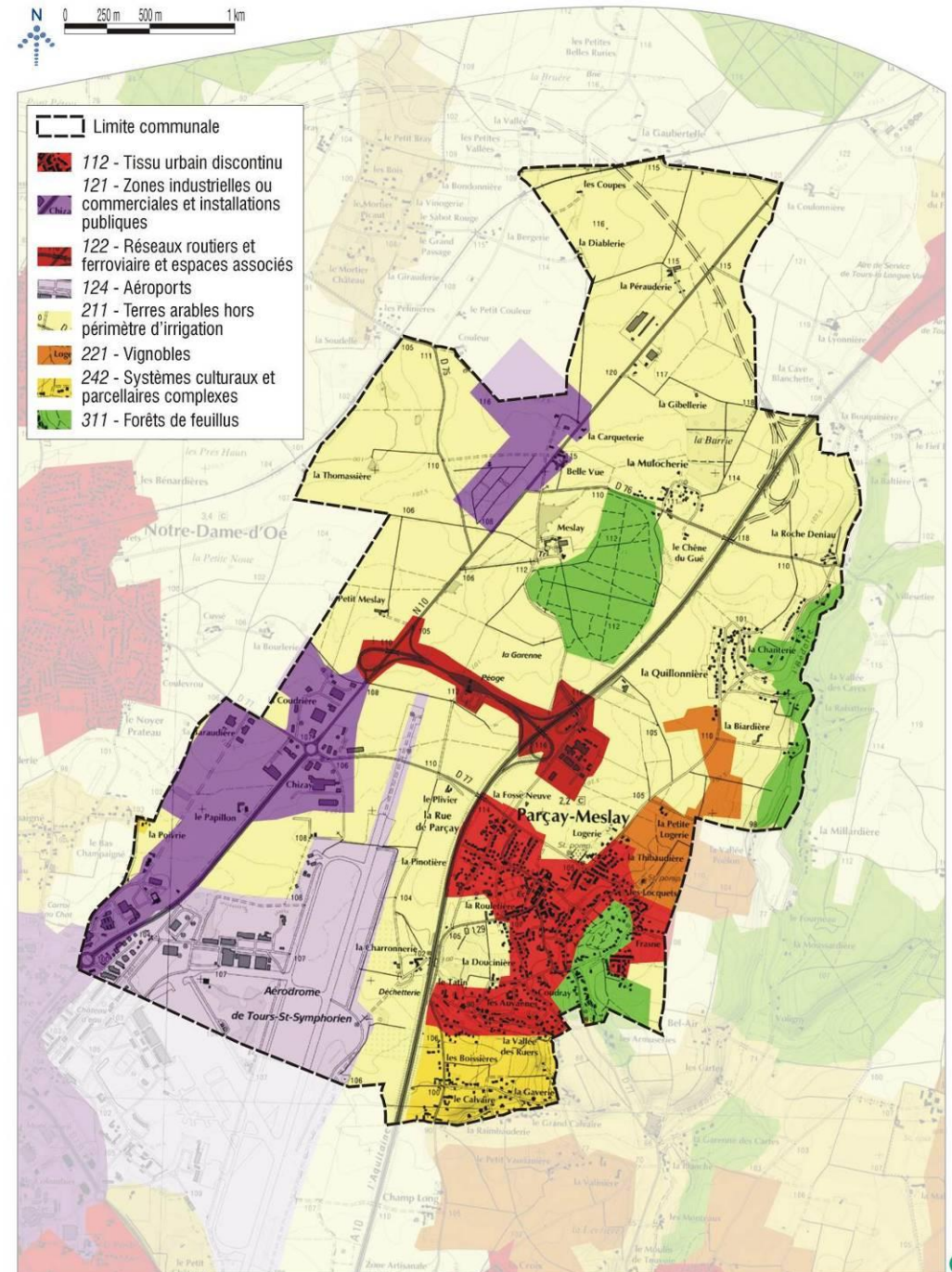
Cette cartographie, établie à l'échelle nationale (1/100 000ème), définit de grands ensembles de végétation. La méthodologie employée pour réaliser cette cartographie implique que la surface de la plus petite unité cartographiée (seuil de description) soit de 25 hectares. L'information fournie par cette base de données est donc à prendre au sens large considérant le degré de précision qui en découle à l'échelle du territoire concerné. Il s'agit des grandes tendances d'occupation du sol sur le territoire.

Plusieurs entités, naturelles ou anthropisées, se distinguent sur la commune de Parçay-Meslay. Elles sont listées dans le tableau associé à la carte des grands types d'occupation du sol.

Le paysage local présente une prédominance des espaces ouverts, avec 60% du territoire couvert par les espaces agricoles sous forme de terres cultivées. En incluant les terres viticoles, ce chiffre atteint près de 63%.

Les espaces artificialisés constituent l'autre composante importante du territoire avec près de 30% de la surface communale : les différentes zones d'activités (Landes Cassantin, Ailes du Papillon, Coudrière, Chizay, Fosse Neuve), les espaces liés à l'aéroport, les infrastructures autoroutières mais également le tissu urbain du centre façonnent le paysage « bâti » du territoire.

Quelques espaces boisés s'inscrivent de manière éparse au cœur de la commune : avec près de 7 % des terres, ils participent à la diversification paysagère et écologique des milieux sur le territoire.



Liste des entités naturelles et anthropisées identifiées sur les communes de Parçay-Meslay
(source : CORINE Land Cover)

Milieu	Code CORINE Land Cover	Intitulé	Description	Surface de l'habitat sur le territoire d'étude	Localisation de l'habitat au niveau du territoire d'étude
Territoires artificialisés	112	Tissu urbain discontinu	Espaces structurés par des bâtiments. Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes coexistent avec des surfaces végétalisées et du sol nu, qui occupent de manière discontinue des surfaces non négligeables.	97,55 ha	Au niveau du centre-ville, au sud-est du territoire.
	121	Zones industrielles ou commerciales	Zones recouvertes artificiellement, sans végétation occupant la majeure partie du sol : zones cimentées, goudronnées, asphaltées ou stabilisées : terre battue, par exemple. Ces zones comprennent aussi des bâtiments ou de la végétation.	142,51 ha	A l'ouest du territoire, le long de la D910.
	122	Réseaux routier et ferroviaire et espaces associés	Autoroutes, voies ferrées, y compris les surfaces annexes (gares, quais, remblais). Largeur minimale à prendre en compte : 100 m. La surface cartographiée doit faire au moins 25 ha et la largeur minimale est de 100 m. Une largeur de 100 m est assez exceptionnelle en Europe pour la plupart des infrastructures de communication.	40,49 ha	Au cœur du territoire, au droit du péage de l'A10 et des échangeurs routiers.
	124	Aéroports	Infrastructures d'aéroport : pistes, bâtiments et surfaces associées.	147,59 ha	Au sud-ouest de la commune, entre les linéaires de l'A10 et de la D910.
Territoires agricoles	211	Terres arables hors périmètres d'irrigation	Céréales, légumineuses de plein champ, cultures fourragères, plantes sarclées et jachères. Y compris les cultures florales, forestières (pépinières) et légumières (maraîchage) de plein champ, sous serre et sous plastique, ainsi que les plantes médicinales, aromatiques et condimentaires. Non compris les prairies.	824,59 ha	Réparties sur l'ensemble du territoire communal.
	221	Vignobles	Surfaces plantées de vignes.	32,95 ha	Identifiés au nord-est du bourg.
	242	Systèmes culturaux et parcellaires complexes	Juxtaposition de petites parcelles de cultures annuelles diversifiées, de prairies et / ou de cultures permanentes complexes.	39,86 ha	Concentrés au sud-est de la commune
Forêts et milieux semi-naturels	311	Forêts de feuillus	Formations végétales principalement constituées par des arbres mais aussi par des buissons et des arbustes, où dominent les espèces forestières feuillues.	93,98 ha	Au sud-est de la commune concernant les espaces boisés communaux de Château Gaillard, en limite est concernant les espaces boisés de la vallée de la Bédore, au cœur du territoire concernant le bois de la Gibellerie et les bois du Domaine de la Grange de Meslay.

15

CARACTERISATION DES MILIEUX

LES TERRES CULTIVEES DU PLATEAU

Les espaces cultivés représentent une importante part du territoire. Ils se caractérisent par de grandes parcelles, dédiées principalement aux cultures céréalières, essentiellement représentées en partie nord de la commune. Il est également à noter la présence de cultures maraîchères au sud de la zone d'activités des Landes Cassantin. Ces espaces cultivés constituent des milieux à très faible biodiversité compte tenu des techniques culturales mises en œuvre à leur niveau (labour, amendement, traitements...). La diversité floristique y est principalement limitée à quelques espèces adventices (« mauvaises herbes »). Ces espaces représentent néanmoins des secteurs d'alimentation et de refuge pour certaines espèces animales d'intérêt, notamment certains oiseaux et mammifères. A ce titre, quelques espèces d'intérêt cynégétique, telles les perdrix, faisans, lapins et lièvres, peuvent y être rencontrées.



Cultures de céréales (secteur de la Logerie)



Cultures de céréales (à proximité de l'A10)

LES TERRES VITICOLES



Vignes (Rue des Boissières)



Vignes (Secteur du Coudray)

Les parcelles viticoles sont nombreuses à Parçay-Meslay, notamment dans la moitié Est du territoire. Tout comme au niveau des cultures, la biodiversité y est très faible du fait des pratiques culturales intensives qui privilégient l'emploi de produits phytosanitaires.

LES PRAIRIES

Les prairies sont des formations herbacées denses façonnées par le mode d'exploitation (fauchage ou pâturage). Relativement peu nombreuses, les prairies apparaissent de façon disséminée sur le territoire de Parçay-Meslay et sur de petites surfaces. L'exploitation par fauche domine sur le pâturage. Les prairies sont le support d'une végétation dominée par les graminées sociales (Fromental, Houlque laineuse, Dactyle aggloméré...) auxquelles s'ajoutent de nombreuses plantes à fleurs. Ces prairies constituent par ailleurs des sites d'intérêt pour la faune, notamment les oiseaux et les petits mammifères qui y trouvent les conditions nécessaires à leur cycle biologique (reproduction, alimentation).



Prairie mésophile (secteur de la Mulocherie)

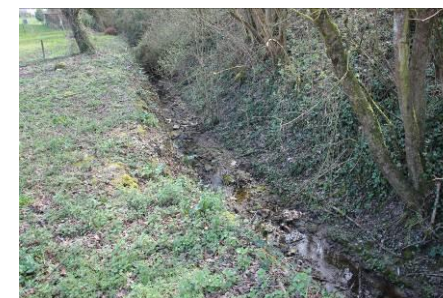


La vallée de la Bédouire

LES COURS D'EAU ET PIECES D'EAU

Sur le territoire, aucun cours d'eau permanent n'est présent. Seule, La Bédouire, qui dessine la limite communale est, présente un faciès de cours d'eau temporaire, avec une absence de lame d'eau permanente et une végétation hygrophile limitée.

Il n'est pas recensé au niveau départemental, régional ou national de zone humide sur la commune de Parçay-Meslay.



La Bédouire



La Petite Logerie

Le territoire communal est sillonné, notamment au travers des espaces cultivés, par des cours d'eau temporaires assimilable à des fossés agricoles.

L'intérêt écologique de ces milieux est restreint de par leur faible diversité floristique et faunistique et par l'entretien marqué des berges. L'absence de lame d'eau permanente, la largeur restreinte du lit et les berges relative abruptes sont des caractéristiques limitant d'autant plus leur fonctionnalité écologique. Quelques fossés constituent toutefois, localement, de petits corridors de déplacement entre certaines mares et étangs.

Les pièces d'eau sont relativement peu nombreuses sur le territoire, la plus notable étant l'étang de la Grange de Meslay.



Secteur de la Mulocherie



Secteur de la Grande de Meslay

D'origine anthropique, ces pièces d'eau ne présentent pas toutes un intérêt faunistique certain en fonction de la pente des berges et de la présence ou non de végétation rivulaire. La plupart permet néanmoins la reproduction d'un certain nombre d'espèces protégées d'amphibiens (tritons, Grenouille agile, Grenouille rieuse). Des insectes (libellules) sont susceptibles d'y trouver les conditions nécessaires à leur développement et de nombreux oiseaux fréquentent ces milieux (canards, hérons). Ces pièces d'eau constituent alors des puits de biodiversité pour les espèces animales liées aux eaux stagnantes.

LES ESPACES BOISES

Deux types d'entités boisées se révèlent sur le territoire : les petits boisements ou bosquets du plateau (notamment présents en partie nord du territoire communal) et les boisements des vallons (notamment le vallon de la Bédouire). La trame boisée est relativement morcelée entre ces différentes entités, avec le développement de petits bois à essences variées sur les coteaux des vallons, et de boisements de feuillus plus conséquents disséminés dans les espaces cultivés du plateau.



Massifs boisés au sein du plateau agricole



Vallon de la Bédouire

Au sein des vastes espaces agricoles du plateau, les boisements alimentent la diversité des milieux : ils constituent des puits de biodiversité, ainsi que des zones de refuge pour la faune au sein des grandes étendues ouvertes.

D'une manière générale, ces espaces boisés, quelle que soit leur taille, constituent des milieux présentant une importante biodiversité, tant végétale qu'animale. Du point de vue faunistique, ils représentent des espaces de refuge, de gîte et de couvert pour de nombreuses espèces animales, notamment les oiseaux (Pic vert, Pic épeiche, Tourterelle des bois, Pouillot véloce...) et les mammifères (Chevreuil, Sanglier, Ecureuil roux...).

Par leurs structures verticales et horizontales hétérogènes, les lisières de boisement présentent une diversité de microhabitats favorables à la diversification de la faune et de la flore. Sur les coteaux des petites vallées de la commune et au droit de la Mulocherie, l'urbanisation résidentielle s'imbrique dans les boisements, parfois au détriment de cet effet lisière garant d'une richesse écologique et paysagère.

LES ESPACES URBANISES

Les espaces urbanisés représentent d'importantes surfaces à l'échelle du territoire parcellon. Qu'il s'agisse du centre-bourg et des hameaux, des espaces dédiés aux infrastructures de transport (aérodrome, voies autoroutières et échangeurs) ou encore des zones d'activités, ces espaces marquent une forte anthropisation des terres et limitent de fait la biodiversité.



Secteur des Locquets



Secteur de la Thibaudière



Autoroute A10



Aérodrome



ZA du Papillon



ZA des Landes Cassantin

Ces secteurs ne constituent pas des espaces particulièrement favorables à l'accueil d'une faune et d'une flore diversifiées, compte tenu de la forte artificialisation des milieux et de la présence humaine. **Toutefois, ils peuvent être le siège d'une biodiversité ordinaire qui s'exprime notamment au niveau des espaces verts publics et des jardins particuliers.**

Il est à noter que les espaces urbanisés de la partie est de la commune intègrent des caves creusées dans le coteau qui constituent, pour celles présentant les conditions adéquates (accès, absence de dérangement, conditions thermiques et hygrométriques), un habitat propice aux chauves-souris.

Influences sur le projet de développement : tout développement de l'urbanisation est susceptible d'impacter plus ou moins fortement l'ensemble de ces milieux naturels. Une attention doit ainsi particulièrement être retenue en termes de : pérennisation de l'activité agricole, préservation de l'intérêt écologique des boisements et des zones humides des vallées et préservation des gîtes à chauves-souris (caves).

DEUX SITES NATURA 2000 A 3 KM DE LA COMMUNE

Issues de la directive de la Commission européenne "Habitats" n°92/43/CEE du 21 mai 1992 transposée en droit français par l'ordonnance n°2001-321 du 11 avril 2001, ces zones visent à mettre en place une politique de conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvage, afin d'assurer la biodiversité des sites retenus par chaque état membre. La directive Habitats introduit une notion fondamentale et novatrice en matière de droit s'appliquant à la préservation de la faune et de la flore ; il s'agit de la prise en compte non seulement des espèces mais également des milieux naturels ("les habitats") abritant ces espèces et indispensables à leur survie.

Le résultat de cette prise en compte s'effectue à deux niveaux :

- transcription des espèces animales et végétales listées dans la directive dans les listes d'espèces protégées des droits nationaux de chacun des états membres ;
- désignation de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) après avoir été proposées sous la forme de Site d'Importance Communautaire (SIC) et de Zones de Protection Spéciale (ZPS de la directive "Oiseaux") formant un réseau écologique européen cohérent de sites naturels (réseau "NATURA 2000"). Ces zones abritent les habitats d'espèces jugés prioritaires à l'échelle de l'Union Européenne.

Dans ces zones, les états membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitats et d'espèces concernés. Pour ce faire, ils peuvent utiliser des mesures réglementaires, administratives ou contractuelles. Cependant, la création de ce réseau n'a pas pour but de mettre en place des sanctuaires où toute activité humaine serait proscrite. La protection mise en place n'est généralement pas une protection réglementaire stricte, mais une évaluation des impacts de tout nouvel aménagement sur le maintien des espèces et de leurs habitats.

Les SIC et ZSC

Issues de la directive de la Commission européenne « Habitats » n°92/43/CEE du 21 mai 1992 transposée en droit français par l'ordonnance n°2001-321 du 11 avril 2001, ces zones visent à assurer la biodiversité des sites retenus par chaque état membre. La directive Habitats prend en compte non seulement les espèces mais également les milieux naturels (« les habitats ») abritant ces espèces. Le résultat de cette prise en compte se traduit par la désignation de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) après avoir été proposé sous la forme de Site d'Importance Communautaire (SIC).

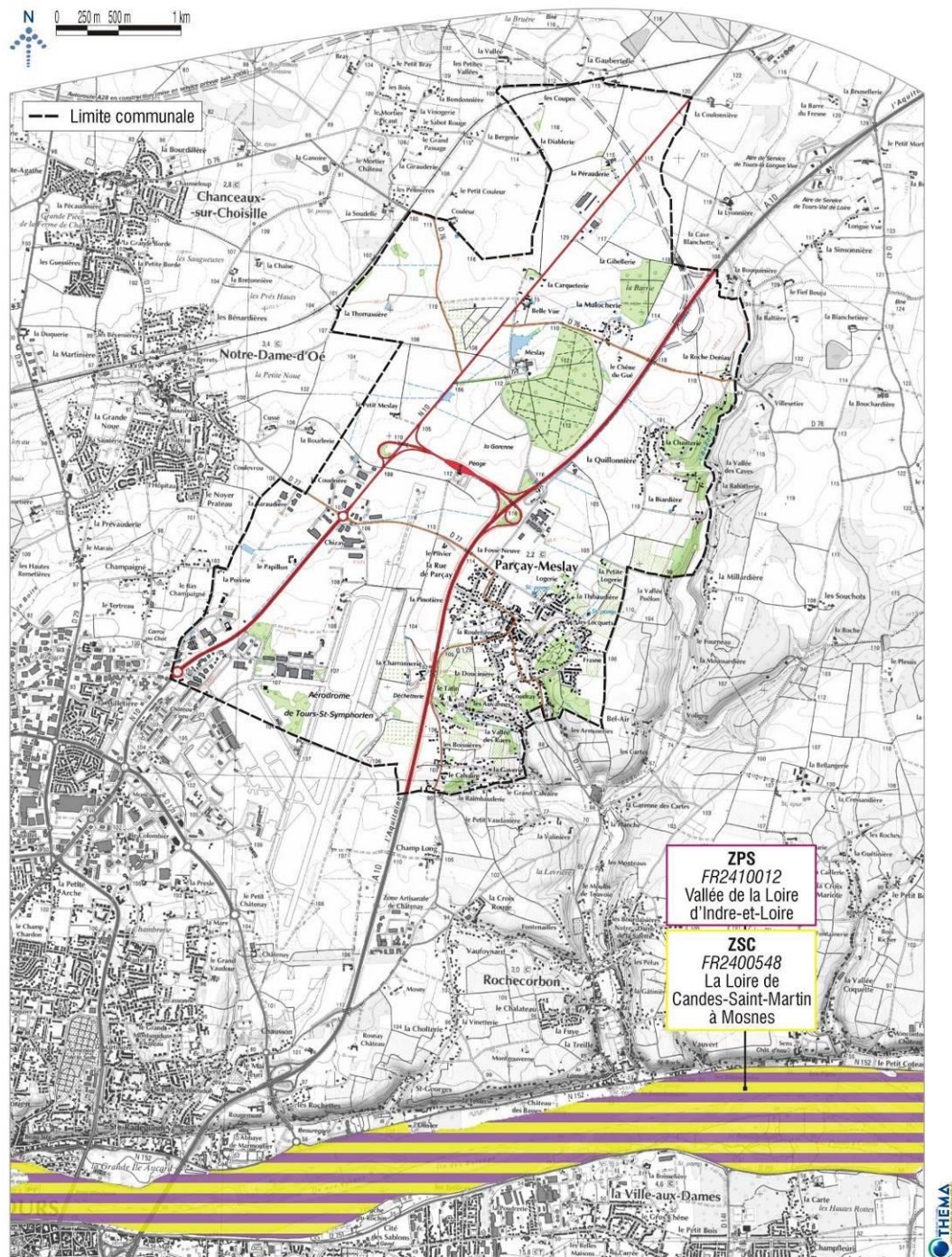
Dans ces zones, les états membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitats et d'espèces concernés. Pour ce faire, ils peuvent utiliser des mesures réglementaires, administratives ou contractuelles.

Les ZPS

La directive européenne n°2009/147/CE du 30 novembre 2009, dite directive « Oiseaux », signale un certain nombre d'espèces dont la conservation est jugée prioritaire au plan européen. La conservation de ces espèces peut donner lieu à la désignation par chaque état membre de sites appelés Zones de Protection Spéciale (ZPS) à l'intérieur desquels sont contenues les unités fonctionnelles écologiques nécessaires au développement harmonieux de leurs populations ornithologiques (ce sont les « habitats d'espèces » que l'on retrouvera dans la directive « Habitats » du réseau « NATURA 2000 »). Les ZPS constituent l'équivalent pour la directive « Oiseaux » des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) pour la directive Habitats. Les sites désignés en tant que ZPS sont en général issus de zones de l'inventaire ZICO (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux).

Dans ces zones, les états membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitat et d'espèces concernés. Pour ce faire, ils peuvent utiliser des mesures réglementaires, administratives ou contractuelles.

Le territoire communal de Parçay-Meslay n'est pas concerné par un site Natura 2000. Cependant, deux sites sont présents à 3 kilomètres au sud de la commune, dans la vallée de la Loire :



Type	Numéro	Intitulé	Superficie (ha)	Date de l'arrêté portant désignation du site
ZSC	FR2400548	La Loire de Candes Saint Martin à Mosnes	5 556 ha	29 août 2014
ZPS	FR2410012	Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire	5 942 ha	5 juillet 2005

Au niveau de la ZSC n°FR2400548 « La Loire de Candes Saint Martin à Mosnes », 11 habitats d'intérêt communautaire ont été identifiés (dont 3 sont prioritaires). Il s'agit des habitats suivants :

Code Natura 2000	Habitats d'intérêt communautaire
Habitats d'eaux douces	
3130	Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation du <i>Littorelletea uniflorae</i> et/ou des <i>Isoëto-Nanojuncetea</i>
3150	Lacs eutrophes naturels avec végétation du <i>Magnopotamion</i> ou de l' <i>Hydrocharition</i>
3260	Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du <i>Ranunculion fluitantis</i> et du <i>Callitriche-Batrachion</i>
3270	Rivières avec berges vaseuses avec végétation du <i>Chenopodium rubri p.p.</i> et du <i>Bidention p.p.</i>
Formations herbacées naturelles et semi-naturelles	
6120	Pelouses calcaires de sables xériques
6210	Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (<i>Festuco Brometalia</i>) (* sites d'orchidées remarquables)
6430	Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaux et des étages montagnard à alpin
Forêts	
91E0	Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i>, <i>Alnion incanae</i>, <i>Salicion albae</i>)
91F0	Forêts mixtes à <i>Quercus robur</i> , <i>Ulmus laevis</i> , <i>Ulmus minor</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> ou <i>Fraxinus angustifolia</i> , riveraines des grands fleuves (<i>Ulmion minoris</i>)
9180	Forêts de pentes, éboulis ou ravins du <i>Tilio-Acerion</i>

Les habitats en **gras** sont les habitats prioritaires

Les données sont issues du Formulaire Standard de données, mis à jour en 2011 (le DOCOB datant de 2005).

Par ailleurs, 18 espèces animales d'intérêt communautaire inscrites à l'annexe II de la directive « Habitats » sont présentes ou potentiellement présentes dans la ZSC :

Code	Espèces
Mammifères	
1303	Petit rhinolophe (<i>Rhinolophus hipposideros</i>)
1304	Grand rhinolophe (<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>)
1337	Castor d'Eurasie (<i>Castor fiber</i>)
1321	Murin à oreilles échancrées (<i>Myotis emarginatus</i>)
1324	Grand murin (<i>Myotis myotis</i>)
Poissons	
1095	Lamproie marine (<i>Petromyzon marinus</i>)
1099	Lamproie de rivière (<i>Lampetra fluviatilis</i>)
1102	Alose vraie (<i>Alosa alosa</i>)
1103	Alose feinte (<i>Alosa fallax</i>)
1106	Saumon atlantique (<i>Salmo salar</i>)
1149	Loche de rivière (<i>Cobitis taenia</i>)
1163	Chabot (<i>Cottus gobio</i>)
5339	Bouvière (<i>Rhodeus amarus</i>)
Invertébrés	
1032	Mulette épaisse (<i>Unio crassus</i>)
1037	Gomphe serpent (<i>Ophiogomphus cecilia</i>)
1060	Cuivré des marais (<i>Lycaena dispar</i>)
1083	Lucane cerf-volant (<i>Lucanus cervus</i>)
1088	Grand capricorne (<i>Cerambyx cerdo</i>)

Source : Formulaire Standard de Données du site Internet de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) du Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN)

Le Document d'Objectifs de la ZSC « La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes », au vu des diagnostics socio-économique et écologique, émet plusieurs objectifs de conservation concernant les espèces et les habitats d'intérêt communautaire :

- Objectifs concernant les espèces d'intérêt communautaire :
 - ⇒ Objectif n°1 : Maintenir la transparence migratoire et conserver les acquis en matière de restauration migratoire pour les poissons migrateurs ;
 - ⇒ Objectif n°2 : Maintenir voire améliorer l'habitat des cortèges d'espèces du bois mort et des cavités d'arbres ;
 - ⇒ Objectif n°3 : Améliorer la fonctionnalité du site en tant que corridor biologique et source de recolonisation des cotreaux et vallées des affluents de la Loire ;
 - ⇒ Objectif n°4 : Etudier la répartition et les effectifs d'espèces mal connues ;

- ⇒ Objectif n°5 : Maintenir l'état de conservation des territoires de chasse des chauves-souris ;
- Objectifs concernant les habitats d'intérêt communautaire :
 - ⇒ Objectif n°6 : Préserver et restaurer les pelouses sur sables ;
 - ⇒ Objectif n°7 : Préserver et améliorer l'état de conservation des forêts alluviales ;
 - ⇒ Objectif n°8 : Restaurer les habitats aquatiques stagnants et les grèves humides.

Ces objectifs sont destinés à assurer la conservation et s'il y a lieu, la restauration des habitats naturels et des espèces.

Au niveau de la ZPS n°FR2410012 « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire », 18 espèces d'oiseaux visées par la directive « Oiseaux » sont présentes ou potentiellement présentes. Il s'agit des espèces suivantes :

Code	Espèces
A023	Héron bihoreau (<i>Nycticorax nycticorax</i>)
A026	Aigrette garzette (<i>Egretta garzetta</i>)
A027	Grande Aigrette (<i>Ardea alba</i>)
A030	Cigogne noire (<i>Ciconia nigra</i>)
A072	Bondrée apivore (<i>Pernis apivorus</i>)
A073	Milan noir (<i>Milvus migrans</i>)
A082	Busard Saint-Martin (<i>Circus cyaneus</i>)
A084	Busard cendré (<i>Circus pygargus</i>)
A094	Balbusard pêcheur (<i>Pandion haliaetus</i>)
A133	Oedicnème criard (<i>Burhinus oedicnemus</i>)
A136	Petit gravelot (<i>Charadrius dubius</i>)
A151	Chevalier combattant (<i>Philomachus pugnax</i>)
A166	Chevalier sylvain (<i>Tringa glareola</i>)
A168	Chevalier guignette (<i>Actitis hypoleucos</i>)
A176	Mouette mélanocéphale (<i>Ichthyophaga melanocephala</i>)
A179	Mouette rieuse (<i>Chroicocephalus ridibundus</i>)
A193	Sterne pierregarin (<i>Sterna hirundo</i>)
A195	Sterne naine (<i>Sternula albifrons</i>)
A196	Guifette moustac (<i>Chlidonias hybrida</i>)
A197	Guifette noire (<i>Chlidonias niger</i>)
A229	Martin-pêcheur d'Europe (<i>Alcedo atthis</i>)
A236	Pic noir (<i>Dryocopus martius</i>)
A338	Pie-grièche écorcheur (<i>Lanius collurio</i>)

Source : Formulaire Standard de Données du site Internet de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) du Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN)

Le Document d'Objectif de la ZPS « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire », au vu des diagnostics socio-économique et écologique propose une série d'objectifs pour chacun des enjeux identifiés. Les objectifs peuvent être spécifiques à une espèce ou être transversaux et communs à l'ensemble des cortèges d'oiseaux. Les grands enjeux du document sont :

- Enjeu 1 : Maintenir la mosaïque d'habitats, d'espèces et le corridor écologique le long de la Loire ;
- Enjeu 2 : Maintenir/développer des pratiques économiques (agriculture, sylviculture, exploitation de carrières) favorables aux différents cortèges d'oiseaux ;
- Enjeu 3 : Communiquer, sensibiliser le public et rendre compatible la pratique d'activités récréatives avec les exigences écologiques des oiseaux ;
- Enjeu 4 : Animer et suivre la démarche localement pour assurer l'atteinte des objectifs du site Natura 2000.

DES ZONAGES D'INVENTAIRES ET DES SITES GERES

Source : INPN – formulaire de la ZNIEFF 240009700, Conseil départemental 37

PAS DE ZNIEFF

Le programme ZNIEFF, initié par le Ministère de l'Environnement en 1982, a pour objectif de se doter d'un outil de connaissance des milieux naturels. La prise en compte d'une zone dans le fichier ZNIEFF ne lui confère cependant aucune protection réglementaire. Bien que l'inventaire ZNIEFF ne constitue pas un document opposable au tiers, sa prise en compte est une nécessité dans toutes les procédures préalables aux projets d'aménagement, et ne pas en tenir compte conduit à des recours contentieux qui font aujourd'hui jurisprudence.

L'inventaire distingue deux types de zones :

- celles dites de type I, d'une superficie généralement limitée, caractérisées par la présence d'espèces animales ou végétales rares ou caractéristiques,

- celles dites de type II qui définissent de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Aucune ZNIEFF n'est recensée sur le territoire communal de Parçay-Meslay. Les sites les plus proches sont :

- **La ZNIEFF de type I (FR240009700) « Îlots et grèves à sternes de l'agglomération Tourangelle ».** Ce site est localisé au niveau de la vallée de la Loire, à environ trois kilomètres au sud de Parçay-Meslay. D'une superficie de 270,08 hectares, il regroupe trois ensembles d'îlots et de grèves de la Loire (Îlot Saint-Georges, Île aux Vaches, Île des Buteaux, Îlots de Saint-Cosme et Maison

Blanche). Situé à proximité d'un contexte très urbanisé, le milieu reste néanmoins calme et peu fréquenté.

L'intérêt de cette zone concerne l'accueil et la reproduction des sternes naines et pierregarin. En effet, le site accueille 70% de la population des sternes d'Indre-et-Loire, notamment sur la partie aval. Ce secteur constitue aussi un secteur d'étape, d'hivernage ou de reproduction pour les espèces d'oiseaux inféodées aux fleuves.

- **La ZNIEFF de type II (240031295) « Loire Tourangelle ».** Le site est localisé à environ 3 kilomètres au sud de Parçay-Meslay, au niveau de la vallée de la Loire. Ce site de 5 083 hectares comprend la Loire, ses îles et ses grèves. La fonction de corridor écologique est forte concernant les poissons, les oiseaux et les plantes. A l'aval du département, le fleuve trouve des affluents importants : le Cher, l'Indre, la Vienne. Ce site s'étend des îles de Rilly-sur-Loire jusqu'à la confluence avec la Vienne.

La préservation des Espaces Naturels Sensibles est encadrée par la loi du 18 juillet 1985 qui :

- affirme la compétence des départements pour mener sur leur territoire une politique de protection et de valorisation d'Espaces Naturels Sensibles en vue de leur ouverture au public
- définit un Espace Naturel Sensible comme un site remarquable ayant un intérêt patrimonial floristique, faunistique et/ou paysager et dont la fragilité justifie la mise en œuvre de mesures de protection.

Aucun espace naturel sensible n'est présent sur le territoire communal de Parçay-Meslay. Le site le plus proche « Ile de la Métairie » se situe dans la vallée de la Loire, à La Ville-aux-Dames. Il recoupe le territoire de la ZNIEFF de type II n°240031295 Loire Tourangelle. Il s'agit d'une zone accueillant la forêt alluviale et des prairies.

Influences sur le projet de développement : même si le territoire ne comporte pas de milieux naturels exceptionnels, il n'en demeure pas moins le siège d'une biodiversité ordinaire qui joue également un rôle important dans l'équilibre des écosystèmes plus riches situés notamment dans la vallée de la Loire. Le PLU doit donc être l'occasion d'utiliser les outils dont il dispose pour préserver voire restaurer les milieux naturels identifiés.

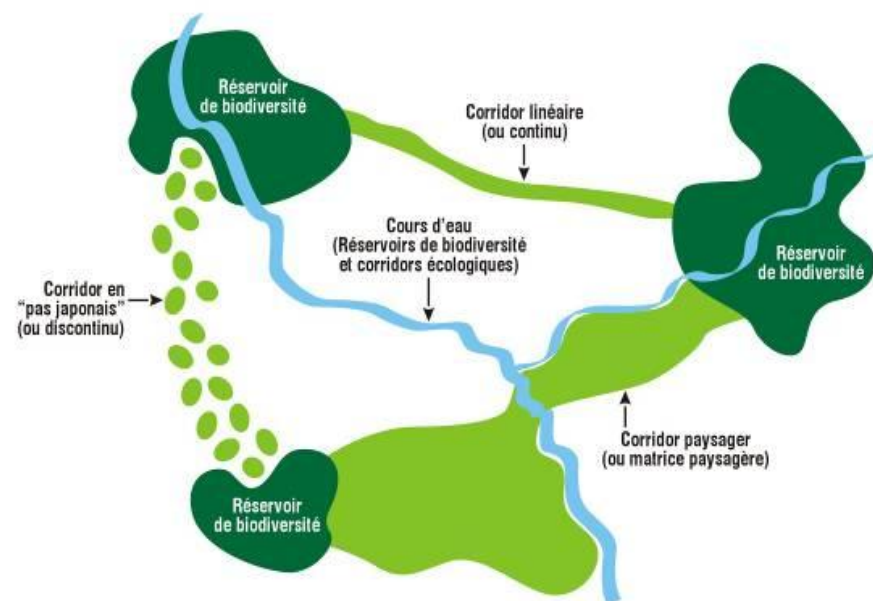
DES CONTINUITES ET DES FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES SUR LE TERRITOIRE

Source : Schéma Régional de Cohérence Ecologique Centre Val de Loire, SCOT de l'Agglomération Tourangelle

QU'EST-CE QUE LA TRAME VERTE ET BLEUE ?

La trame verte et bleue est constituée de **réservoirs de biodiversité (zones les plus riches), reliés entre eux par des corridors écologiques**. Elle se décompose en sous-trames correspondant à différents types de milieux (ex : sous-trame milieux forestiers, zones humides...). Ce réseau écologique comprend plusieurs échelles emboîtées : paneuropéenne, nationale, régionale, inter-communale et communale. La trame verte et bleue identifie un ensemble de continuités écologiques formées par des réservoirs de biodiversité reliés par des corridors. Ces corridors peuvent être linéaires (haies, bords de chemins, bandes boisées le long des cours d'eau...), en "pas japonais" (bosquets, mares...) ou paysagers (mosaïque de milieux variés).

Schéma explicatif de la trame verte et bleue (réalisation : THEMA Environnement)



Réservoirs de biodiversité : espaces riches en biodiversité où les espèces de faune et de flore peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie (reproduction, repos, alimentation...).

Corridors écologiques : voies de déplacement empruntées par les espèces de faune et de flore pour relier les réservoirs de biodiversité.

L'identification et la préservation de la trame verte et bleue visent à favoriser un aménagement durable du territoire. Cette démarche de préservation de la biodiversité doit donc être pensée en prenant en compte les différents usages de l'espace (activités économiques, urbanisation, activités de loisirs...). Pour cela, différents niveaux de trame verte et bleue sont pris en compte dans le cadre du PLU. A l'échelle régionale, l'article L.371-3 du code de l'environnement prévoit l'élaboration de Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE), conjointement par l'Etat et la Région, en association avec un comité régional « Trames Verte et Bleue » (comité TVB). **Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Centre a été adopté par arrêté du préfet de région le 16 janvier 2015, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance du 18 décembre 2014.**

Le SCRE Centre Val de Loire n'identifie aucun réservoir de biodiversité, ni corridor écologique sur le territoire communal de Parçay-Meslay.

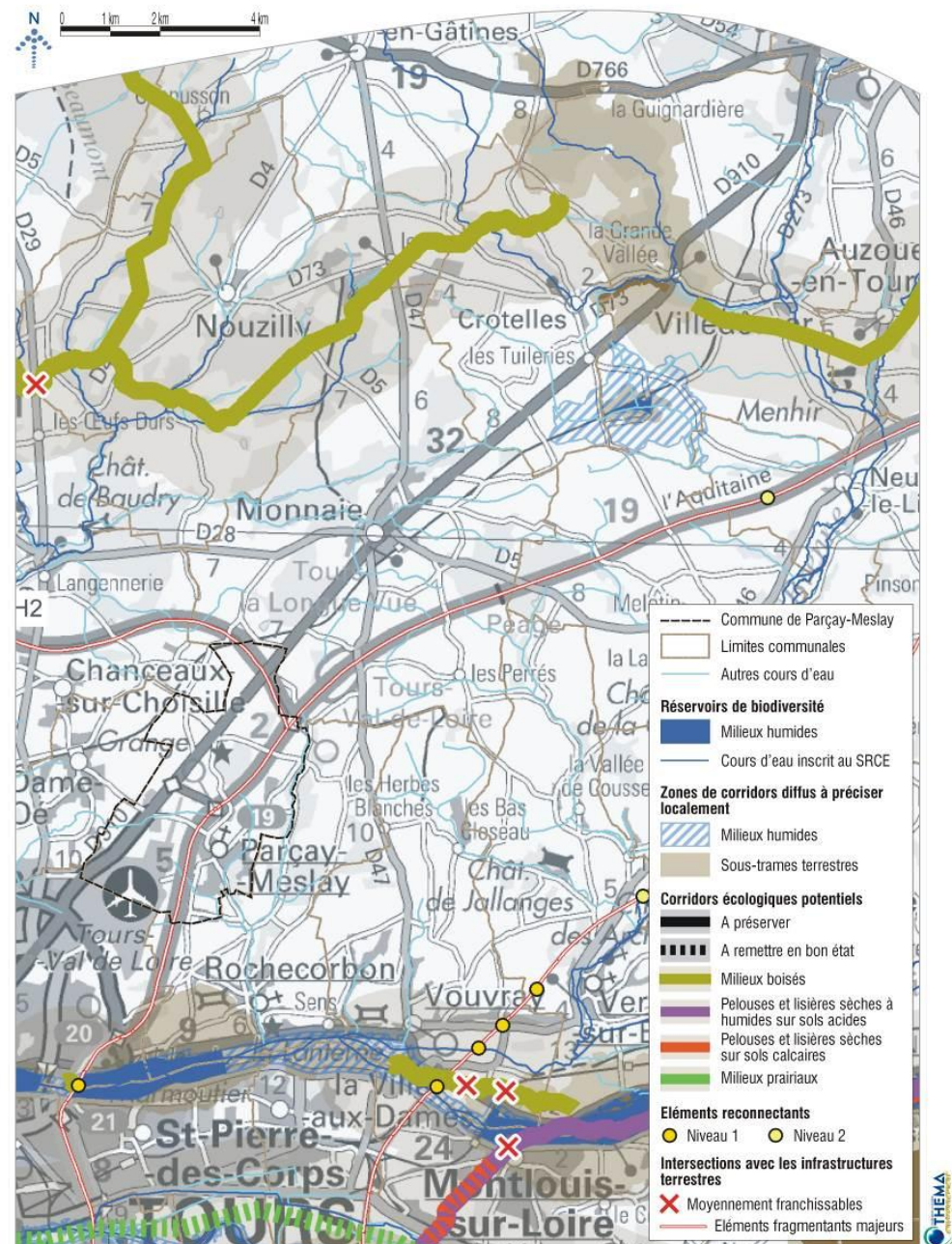
TRAME VERTE ET BLEUE A L'ECHELLE DU SCOT DE L'AGGLOMERATION TOURANGELLE

Le SRCE est un document de portée régionale. Il reste donc peu précis à l'échelle de l'agglomération tourangelle. Les réflexions pour établir la trame verte et bleue à l'échelle intercommunale se sont basées sur l'occupation du sol 2004-2005 (échelle 1/15 000) croisées avec l'empreinte urbaine de 2010. Elles ont été complétées par des investigations de terrain. A l'échelle du territoire de vie, les éléments constitutifs de la trame verte locale sont donc :

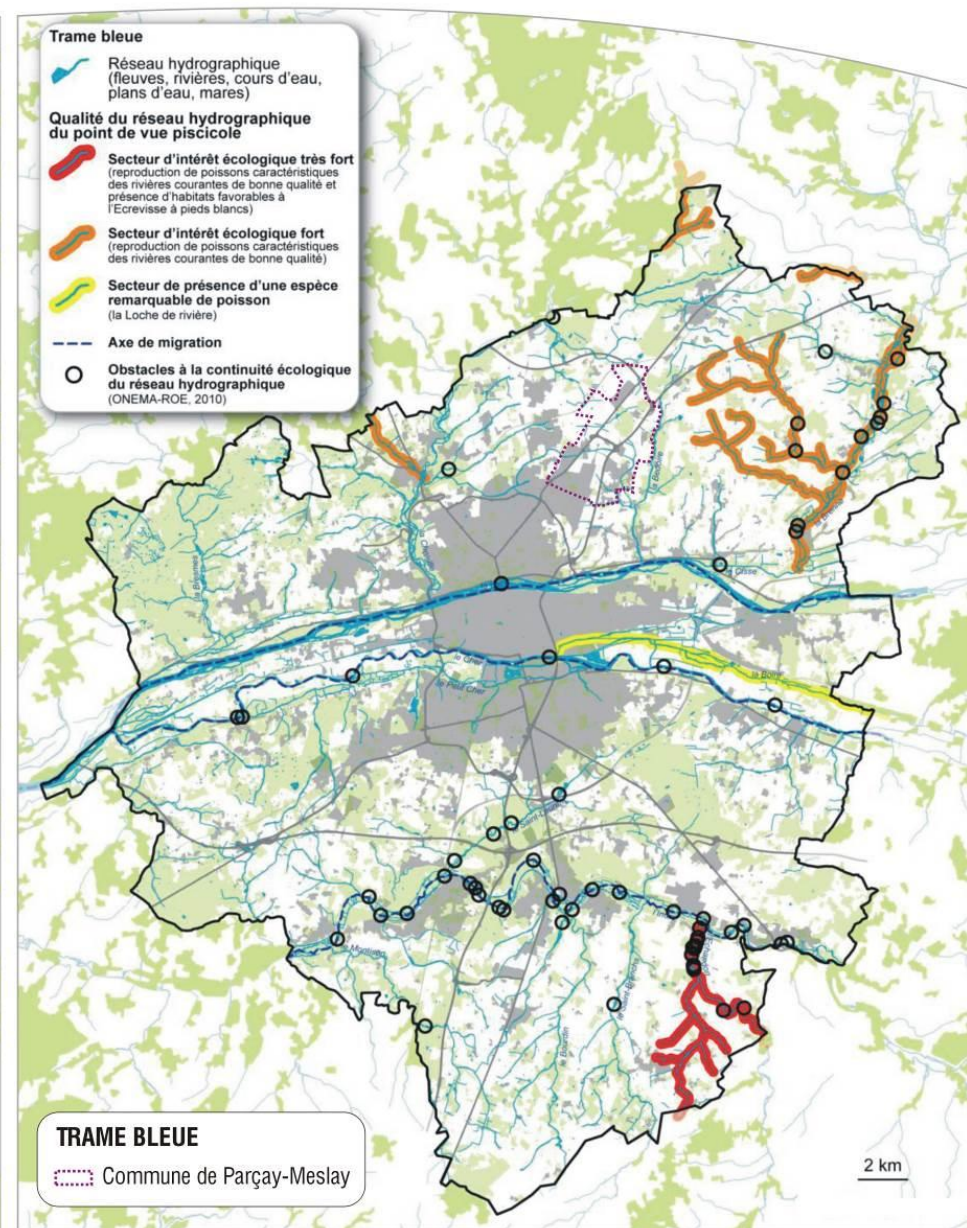
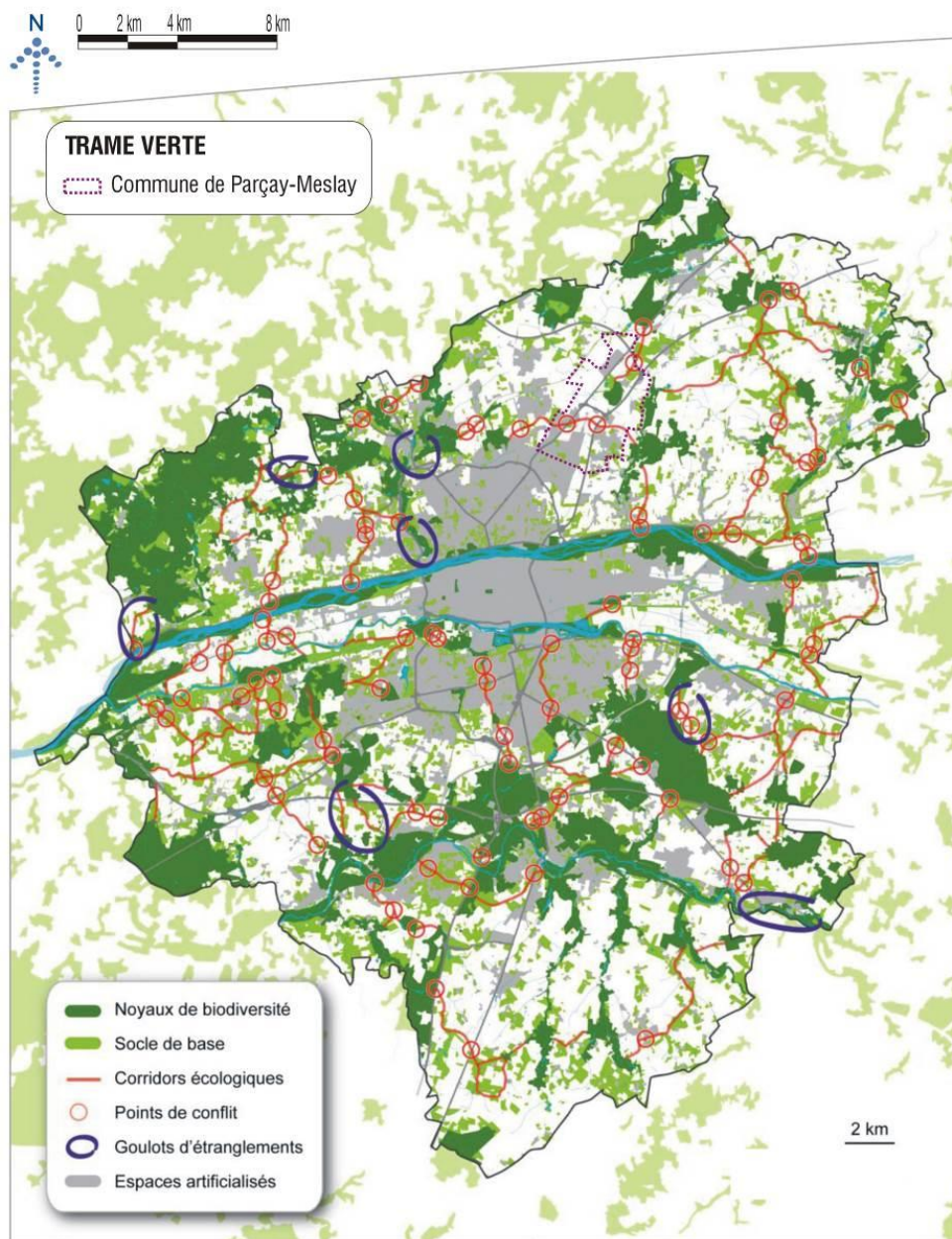
- les réservoirs de biodiversité représentés par le bois de la Grange de Meslay et le boisement de la vallée de la Bédouire (en limite communale avec Rochecorbon) ;
- trois corridors écologiques : le premier relie le bois de la Grange de Meslay au bois localisé au nord sur la commune de Monnaie (axe nord-sud) ; le second fait la jonction est-ouest entre l'espace boisé de la limite communale avec Rochecorbon et le parc de la Cousinerie (situé sur la commune de Mettray, à l'ouest). La carte « Corridors et éléments fragmentants » complète ces éléments par un troisième corridor qui effectue la jonction entre l'espace boisé de la limite communale de Rochecorbon, les espaces naturels présents au sud du bourg de Parçay-Meslay et qui se poursuit au sud sur la commune de Rochecorbon.

Il faut cependant mentionner que la carte de la TVB du SCOT de l'Agglomération Tourangelle identifie cinq points de conflits sur les deux premiers corridors, dont trois sur la commune de Parçay-Meslay. Ils constituent des points de fragmentation, entravant les déplacements des espèces. Il s'agit notamment des traversées d'infrastructures routières : l'A10 à l'est, l'A28 au nord et la RD 910. à l'ouest. D'autre part, la carte « Corridors et éléments fragmentants » indique également la présence d'éléments fragmentants surfaciques au nord-ouest et au sud-ouest du territoire communal : il s'agit notamment des zones d'activité du Cassantin et du Papillon, ainsi que du secteur de l'aérodrome. Concernant la trame bleue, les seuls éléments répertoriés sur la carte sont les cours d'eau, notamment l'axe de la Bédouire.

SRCE RÉGION CENTRE TOUTES SOUS-TRAMES CONFONDUES



TRAME VERTE ET BLEUE DU SCOT DE L'AGGLOMERATION TOURANGELLE

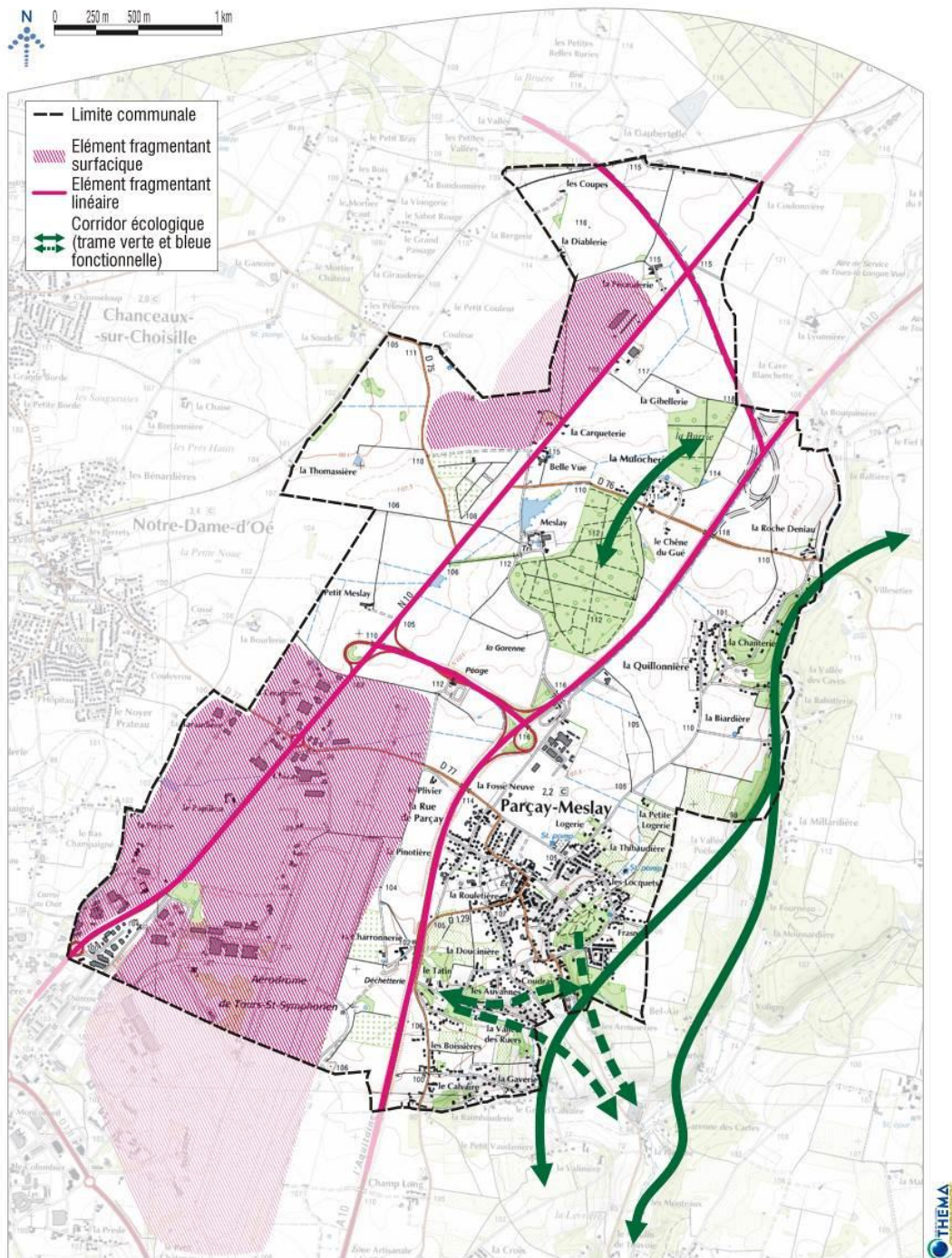


Source : SCOT de l'Agglomération Tourangelle

PLU de Parçay-Meslay

Rapport de Présentation - tome 1 - Etat initial de l'environnement -

APPROBATION - SEPTEMBRE 2017



Suite à l'étude Trame verte et bleue de l'agglomération tourangelle, des propositions d'actions ont été formulées au sein de l'état initial du SCOT de l'Agglomération Tourangelle :

- Préservation de la Trame verte et bleue du territoire :
 - ⇒ P1 : Inscription des réservoirs de biodiversité (hors boisements) en zones N ou A des PLU selon la localisation et les enjeux liés à l'agriculture ;
 - ⇒ P2 : Inscription des réservoirs de biodiversité des boisements de la sous-trame des milieux boisés en Espaces Boisés Classés (EBC), excepté les landes et fruticées ;
 - ⇒ P3 : Acquisition de la maîtrise foncière / de gestion des espaces à forts enjeux de conservation de la trame verte et bleue du territoire (dont ENS) ;
 - ⇒ P4 : à une échelle fine, une réflexion sera à mener pour intégrer dans la gestion courante des espaces bénéficiant déjà de mesures de protection / gestion particulières, des préconisations relatives au renforcement de la trame verte et bleue locale.
- Restauration des corridors écologiques :
 - ⇒ R1 : Rétablissement des connexions au niveau des franchissements des infrastructures de transports terrestres ;
 - ⇒ R2 : Rétablissement de la fonctionnalité des tronçons de corridors écologiques traversant des zones défavorables par des interventions de génie écologique ;
 - ⇒ R3 : Sur les cours d'eau, mise en œuvre des démarches de restauration de la continuité écologique.
- Gestion localisée :
 - ⇒ G1 : Réalisation et mise en œuvre de plans de gestion écologique des éléments de la Trame verte et bleue gérés par les collectivités (dont espaces verts) ;
 - ⇒ G2 : Réalisation d'un entretien écologique adapté des talus et dépendances vertes des infrastructures de transport terrestre ;
- Gestion transversale :
 - ⇒ GT1 : Mise en œuvre d'une gestion différenciée écologique sur les dépendances vertes des zones d'activités ;
 - ⇒ GT2 : Promotion d'une agriculture biologique (de proximité), mise en œuvre de mesures agro-environnementales territorialisées (MAEt) sur les espaces éligibles (sites NATURA

2000 notamment), mise en œuvre du Plan Végétal pour l'Environnement (PVE) sur l'ensemble du territoire d'étude ;

⇒ GT3 : Mise en œuvre d'une gestion différenciée écologique sur les dépendances vertes des liaisons douces gérées par les collectivités, plantation de linéaires arborés en bordure de liaisons douces.

- Communication :

⇒ Information et conseil auprès des propriétaires privés de parcs et jardins pour la gestion écologique de ces espaces (réalisation d'une brochure par exemple).

- Connaissance et suivi :

⇒ CS1 : Mise en place d'un observatoire de suivi de la « trame verte et bleue » sur le territoire du SCOT, sur la base d'indicateurs simples d'efforts et de résultats ;

⇒ CS2 : Amélioration et homogénéisation de la connaissance naturaliste du territoire d'étude de manière à hiérarchiser, sur la base des espèces et des habitats naturels, certains secteurs du réseau.

Influences sur le projet de développement : l'identification des trames vertes et bleues du territoire mettent en lumière le réseau écologique et son fonctionnement. La prise en compte de la Trame Verte et Bleue est un élément qui révolutionne les pratiques urbaines habituelles. **Car c'est désormais au développement urbain de s'y adapter et de s'y insérer en la perturbant le moins possible, voire en la restaurant ou la complétant.** Le cas échéant, en cas de destruction ou d'introduction d'éléments fragmentants qui ne sauraient être évités au regard des besoins en développement, des mesures compensatoires devront être introduites. A Parçay-Meslay, la limitation de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces agricoles, la conservation des corridors écologiques identifiés, devraient permettre de ne pas remettre en cause cette TVB.

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LE MILIEU PHYSIQUE

LES MILIEUX NATURELS

LES PAYSAGES

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

LES ENERGIES RENOUVELABLES DU TERRITOIRE

LES RISQUES ET NUISANCES

LA GESTION DES DECHETS ET DE LA RESSOURCE EN EAU

L'Atlas des Paysages de l'Indre-et-Loire classe la commune au sein de l'unité paysagère des coteaux viticoles de Vouvray, Montlouis-sur-Loire, d'Amboise et du Cher. Ce périmètre est délimitée, au nord à partir des aires d'Appellation d'Origine Contrôlée viticoles, à l'est, par la forêt d'Amboise, au sud par la Loire et le Cher. L'identité viticole de ce territoire est liée à l'importance des terres cultivables plantées de vignes. Néanmoins, la céréaliculture a tendance à croître sur les coteaux des affluents de la Loire. Entre les espaces cultivés en vignes et en céréales, des propriétés, constituées d'un grand parc autour d'un château ou de la grange de Meslay dans le cas de Parçay, participent de la variété de l'occupation du sol de l'unité. A l'échelle de Parçay-Meslay, de par la topographie et l'occupation du sol des milieux naturels qui viennent d'être décrits aux chapitres précédents, deux unités paysagères principales peuvent se distinguer sur le territoire :

- **le plateau cultivé.** Il couvre la majeure partie du territoire sur toute la frange ouest et nord. Il se compose d'espaces agricoles valorisés, la palette des cultures évoluant au cours des saisons et des années et déclinant des couleurs et ambiances changeantes. Il est peu marqué par la topographie. Il est notamment rythmé par les bois de la Grange de Meslay et de la Gibellerie, par le hameau de la Mulocherie qui s'implante entre ces deux masses boisée et par la vallée arborée de la Bédouire qui accueille le hameau de la Quillonnière et referme les paysages à l'Est.

La partie Ouest est beaucoup plus bouleversée par l'emprise des zones d'activités, de la base aérienne et des infrastructures routières et autoroutières qui morcellent ainsi le plateau et impactent plus ou moins fort le paysage. En effet, en l'absence de boisements importants, les paysages du plateau agricole s'ouvrent ici sur de larges panoramiques. La Grange de Meslay est ainsi mise en valeur par une belle perspective depuis la RD910 et une allée arborée. C'est également le cas de la frange nord du bourg où le clocher de l'église et la silhouette du bourg ancien se découpent nettement...

D'où une certaine sensibilité paysagère qui caractérise cette entité : **en l'absence d'un accompagnement paysager adéquat et d'une réflexion sur les aspects architecturaux, notamment sur la couleur des matériaux et la hauteur des constructions, tout bâti ou tout aménagement revêt un impact visuel certain.**

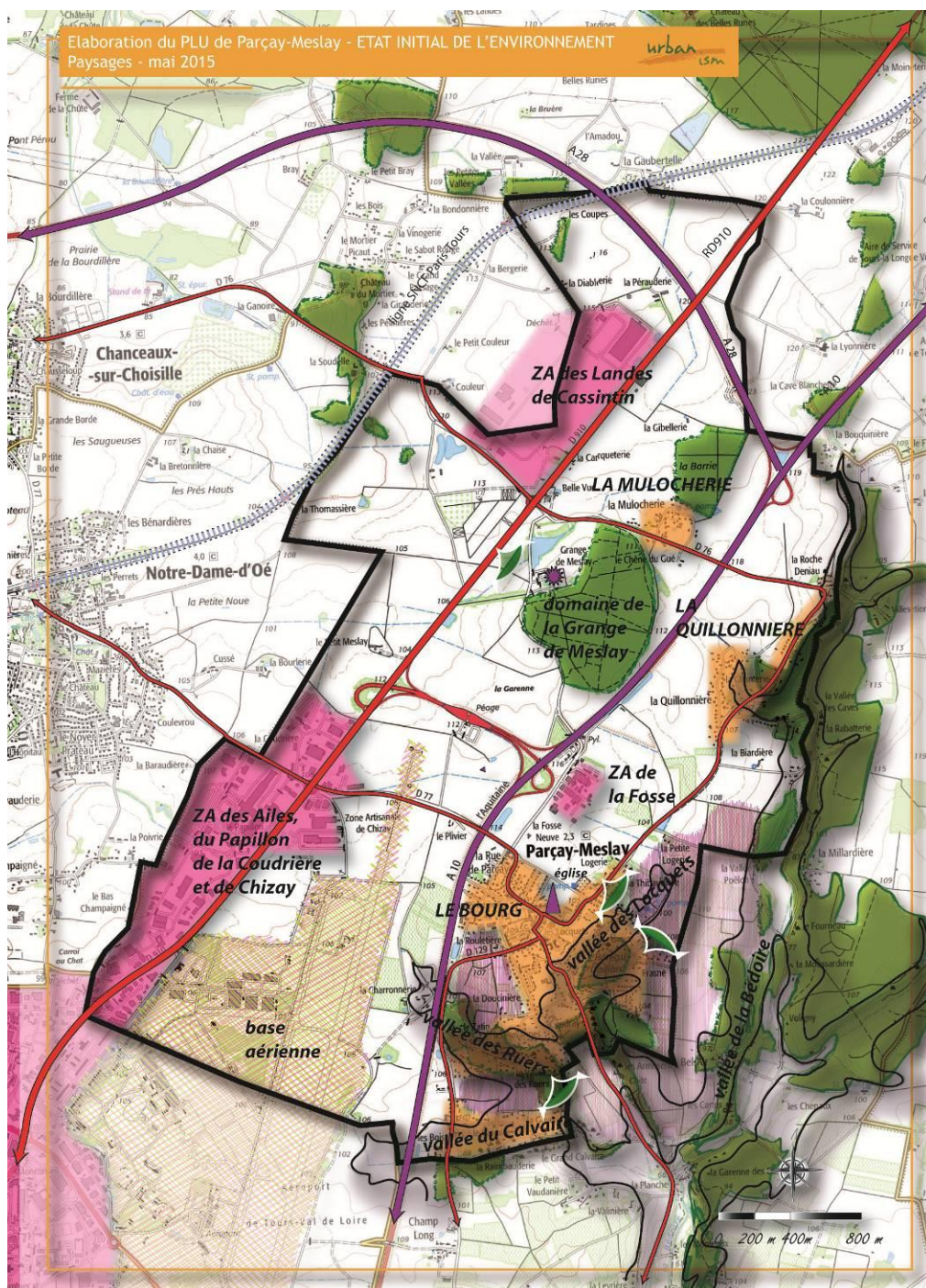
Ceci se ressent notamment dans le cas des zones d'activités pour lesquelles, en fonction des époques, l'enjeu d'intégration paysagère et de qualification d'ensemble est plus ou moins prégnant... Or, ces espaces d'activités s'établissant au long de la RD910, c'est l'image générale de la commune qui se reflète ici et que conservera l'automobiliste de passage ;

- **le coteau viticole.** L'important développement des infrastructures économiques et de transports a paradoxalement permis de préserver la qualité de vie au sein du bourg. En effet, grâce à la bascule topographie s'effectuant en partie sud-est du territoire, Parçay-Meslay apparaît comme un village lové, préservé des regards. Le développement urbain s'est appuyé sur ce relief de petites vallées en se nichant dans les boisements et se mêlant à la vigne qui occupe ces pentes bien exposées aux sols propices. Ceci confère une ambiance très champêtre, malgré l'importance du développement des habitations à cet endroit.

Ce caractère très rural est entretenu grâce aux effets de relief qui ménagent et offrent de belles perspectives sur les paysages viticoles et la vallée arborée de la Bédouire, notamment depuis la rue de la Logerie et depuis la rue de Frasné et de la Dorerie, et qui permettent aux habitants d'entretenir un lien visuel quotidien avec leur environnement.

La cartographie et d'autres planches photographiques pages suivantes illustrent ces propos.

Influences sur le projet de développement : forts de ses caractéristiques paysagères, qui sont fortement induites par les pratiques culturelles sur le territoire, notamment aux abords du bourg et qui participent de l'attractivité de la commune et qui font de Parçay-Meslay une commune recherchée, les élus de Parçay-Meslay, en association avec la commune de Rochecorbon, ont institué **une Zone Agricole Protégée (ZAP). C'est un positionnement très fort en faveur du maintien d'une agriculture dynamique, d'une maîtrise du développement urbain et de la préservation de la qualité des paysages et du cadre de vie : des objectifs de protection à poursuivre dans le cadre de l'élaboration de ce PLU.**



LEGENDE

-  Espace dominé par les grandes cultures céréalières
-  Espace dominé par les cultures viticoles
-  Principaux espaces boisés
-  Espace urbanisé à vocation dominante d'habitat
-  Espace urbanisé à vocation dominante d'accueil d'activités
-  Base aérienne
-  Principaux panoramiques qualitatifs
-  Point d'appel dans les paysages : la Grange de Meslay
-  l'église de Parçay

PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE - Paysages : le plateau agricole



1



2



3



4



1. et 2. Vues depuis le plateau agricole, la plupart du temps refermées par une lisière boisée. On notera pour la photo 1. l'appui du hameau de la Mulocherie sur la masse boisée, mais avec des couleurs d'enduits très clairs qui tranchent avec les tonalités sombres et foncées des boisements.

3. Impact paysager fort de la RD910 au sein du plateau agricole.

4. Intégration paysagère plus ou moins réussie des zones d'activités, avec notamment, sur la photo du haut, un accompagnement paysager simple et qualitatif pour l'établissement situé à gauche et une banalisation des paysages, à droite, due notamment à l'implantation des aires de stockages et de stationnement en lisière avec la RD910.

PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE - Paysages : le coteau viticole



1



2



3



1. Vallée des Ruers (en haut) et la Quillonnière (en bas) et leur urbanisation au sein des boisements.

2. Percée visuelle sur un petit vallon et sur Rochecorbon depuis la rue de la Dorerie

3. Jolie perspective sur l'espace viticole offerte depuis la rue de la Logerie

4. Un développement de l'urbanisation au sein des vignes qui donne également son charme au bourg mais qui peut entraîner des conflits entre exploitants et tiers



4



ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES DE SON ÉVOLUTION

LE MILIEU PHYSIQUE

LES MILIEUX NATURELS

LES PAYSAGES

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

LES ENERGIES RENOUVELABLES DU TERRITOIRE

LES RISQUES ET NUISANCES

LA GESTION DES DECHETS ET DE LA RESSOURCE EN EAU

33

Les descriptions historiques et architecturales du patrimoine remarquable sont reprises du Dictionnaire des communes d'Indre-et-Loire (Ed. CLD), du Patrimoine des communes d'Indre-et-Loire (Ed. Flohic), de la Base Mérimée du site du ministère de la Culture, du rapport de présentation du Périimètre de Protection Modifié (en cours d'élaboration - URBAN'ism), de l'étude d'examen au cas par cas pour l'évaluation environnementale de ce PLU pour la cartographie du patrimoine culture réalisé par THEMA Environnement et de l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC de la Logerie en ce qui concerne le patrimoine archéologique.

Parçay-Meslay a d'abord été dite *Partiacum*, dans une charte de Charles le Chauve datant de 852. La seigneurie de Parçay appartient dès le IXe siècle à l'abbaye de Marmoutier. Meslay dont le nom n'a été associé à celui de Parçay qu'en 1814, s'appela d'abord *Campiniacum* (1061), qui aurait normalement dû aboutir à Champaigné ou Champigny, terme qualifiant tout terrain découvert, largement mis en culture. Mais l'influence du prieuré construit à Meslay et dépendant aussi de l'abbaye de Marmoutiers, a peu à peu imposé *Moelleium* (1148). Ce nom dérive directement du bas latin et désigne ici un boisement de néfliers. Les plus anciens vestiges datent du Néolithique, avec notamment la découverte d'un biface, d'un grattoir, d'une hache polie et d'un polissoir. De nombreux débris datant de l'époque gallo-romaine ont été mis au jour au XIXe siècle, attestant d'un établissement antique. En 1687, le village compte 169 feux et, en 1725, leur nombre diminue à 118.

TROIS EDIFICES CLASSES OU INSCRITS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

La commune est ainsi riche de trois monuments protégés au titre des Monuments Historiques, dont deux situés dans le bourg :

1. Le logis seigneurial de Parçay, daté du Moyen-Age et du XVIIe siècle - inscrit le 7 avril 2005 (le logis en totalité, à l'exception des deux bâtiments modernes construits à l'est et au sud-est). Le corps du logis, dit aussi « ancien château » était le centre de la seigneurie et ferme de Parçay, possession de l'abbaye de Marmoutiers. Il se présente comme une vaste construction rectangulaire, terminée par des murs pignons, et percée de multiples baies, dont certaines à meneaux.



Sous l'édifice subsiste une série de caves reliées par de longs escaliers descendants sous terre. En 1791, le bâtiment fut vendu comme bien ecclésiastique.

2. L'église paroissiale Saint-Pierre, Xe, XIe et XIIe siècles - abside classée le 18 juillet 1966, le reste de l'église inscrit le 15 avril 1994. L'église fondée à la fin du Xe siècle, qui dépendait de l'abbaye de Marmoutier, présente un plan rectangulaire achevé par une abside semi-circulaire. La nef et l'abside sont du XIe siècle. L'entrée s'effectue au sud, par

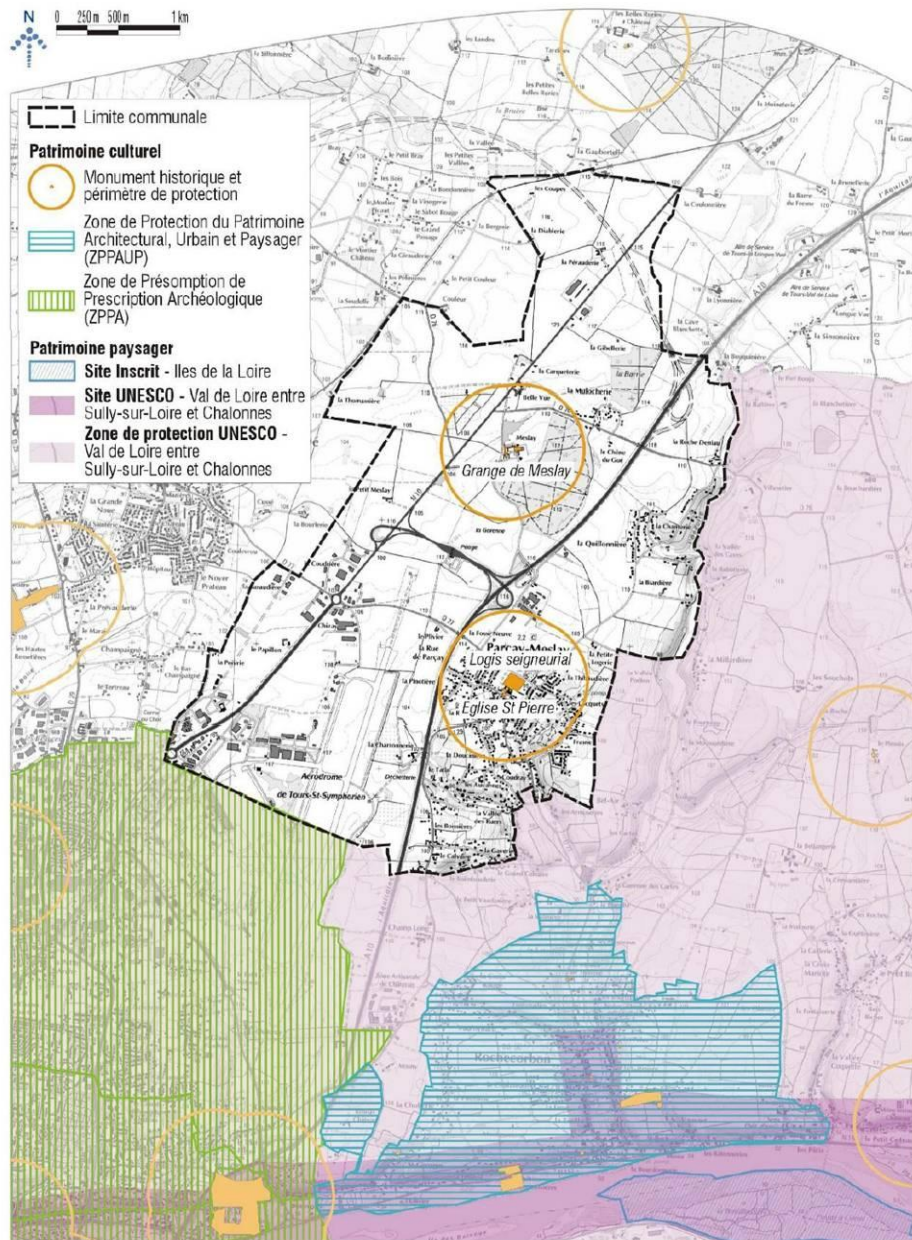
une baie en plein cintre refaite au XVIe siècle. Après un incendie, le mur nord a été reconstruit au XIIe siècle, en avant du mur précédent, créant une légère asymétrie. En 1923 a été découverte la fresque du XIIe siècle représentant le Christ en gloire, qui couvre le cul-de-four de l'abside.



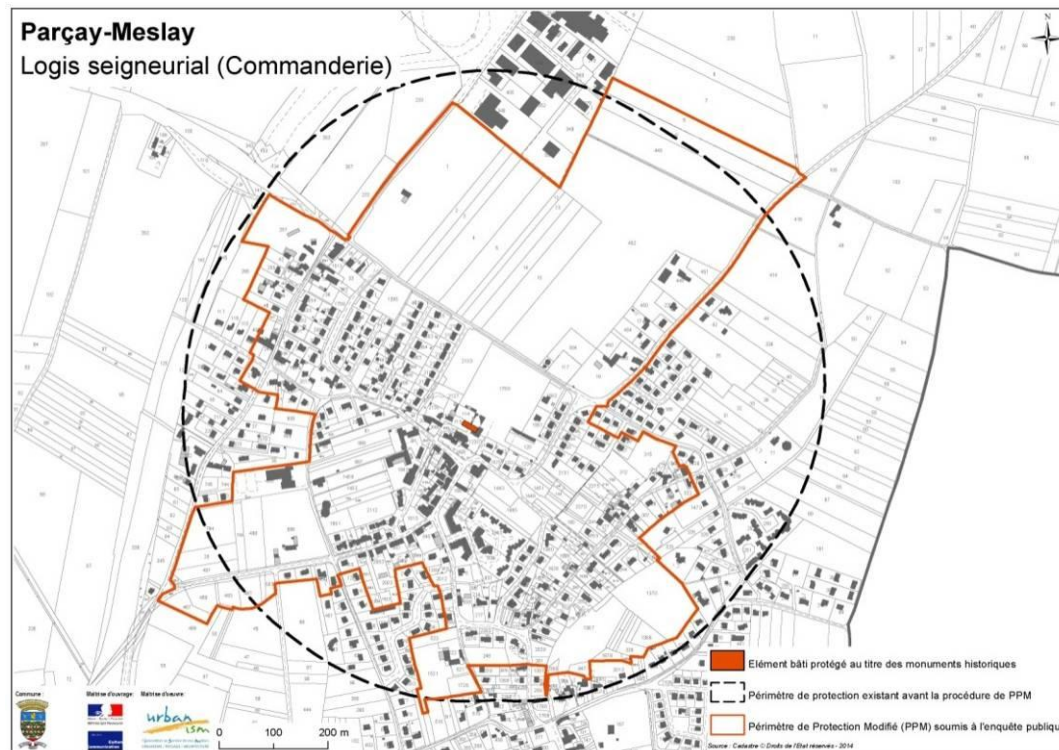
3. La ferme monastique de Meslay, XIIIe et XVe siècles - porte, partie subsistante du mur d'enceinte qui lui fait suite et la grange, classées le 19 juillet 1939. Cette ferme dépendait autrefois de l'abbaye de Marmoutier, construite au début du XIIIe siècle. Elle est un exemple très intéressant d'exploitation agricole du Moyen-Age. Elle présente vers l'ouest une grande porte élevée sur plan carré et traversée au rez-de-chaussée par un large passage voûté. Au-dessus, le premier étage contenait une vaste salle avec charpente lambrissée. Au nord subsiste une partie de l'ancienne enceinte, simple mur en maçonnerie de moellons, renforcé à l'extérieur par des contreforts. La grange s'élève dans la partie Est de l'enceinte. C'est une vaste construction basse et allongée, limitée sur les petits côtés par des murs pignons. Une large porte en plein cintre surmontée d'un gâble élancé conduit à l'intérieur, divisé en cinq nefs de treize travées par quatre rangées de poteaux. Ces divisions portent la charpente du comble et, accolés aux murs latéraux, deux autres séries de supports reçoivent les sablières. Cette charpente est une réfection du XVe siècle. L'édifice a en effet été dévasté à la fin du XIVe siècle par les Anglais, avant d'être remis en état au siècle suivant. **De propriété privée, elle est aujourd'hui valorisée en salle de réception et de concert de musique classique avec le festival annuel « Des fêtes musicales à la grange de Meslay ».**



Seule la grange de Meslay bénéficie aujourd'hui d'un périmètre de protection d'un rayon de 500 m autour de l'édifice. Afin d'instituer une protection des monuments et de leurs abords plus adaptées à la réalité du terrain, **un Périimètre de Protection Modifié (PPM) a été approuvé par arrêté préfectoral du 3 mars 2017 pour les édifices du logis et de l'église**. Au sein du PPM, comme dans le rayon de 500 m autour de la Grange, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France doit être requis pour toute demande d'urbanisme et le permis de démolir est également instauré de fait.



Fond cartographique : Scan 25
Source : DREAL Centre-Val de Loire, Atlas des patrimoines



Ci-contre : Cartographie du patrimoine culturel et paysager (THEMA Environnement - Etude d'examen au cas par cas pour l'évaluation environnementale du PLU) / Ci-dessus : Périmètre de Protection Modifié du logis et de l'église (URBAN'ism)

DES ENTITES ARCHEOLOGIQUES AUX ABORDS DU LOGIS ET DE L'EGLISE

Il n'a pas été donné d'informations sur le patrimoine archéologique de la commune de Parçay-Meslay dans le cadre du Porter A la Connaissance de l'Etat. L'Atlas des Patrimoines du ministère de la Culture ne communique pas d'informations en ce sens. En revanche, l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC a pu accéder à la base de données Patriarche communiquée par le Service Régional de l'Archéologie et fait ainsi mention de 22 entités archéologiques aux abords du logis et de l'église :

EA IDRACAR	LIEU CADASTRAL	CODE LIBELLE	CODE LIBELLE
37179901AH	Le Bourg	habitat	Gallo-romain
37179907AP	La Fosse-Neuve	occupation	Paléolithique
37179003AH	La Grande-Maison	maison	Epoque moderne
37179004AH	Le Bourg	paroi ornée	Haut moyen-âge
37179004AH	Le Bourg	église	Haut moyen-âge
37179005AH	Le Bourg	château non fortifié	Bas moyen-âge
37179005AH	Le Bourg	souterrain	Bas moyen-âge
37179006AH	Logerie	dépendance	Bas moyen-âge
37179006AH	Logerie	grange	Bas moyen-âge
37179006AH	Logerie	habitat	Bas moyen-âge
37179006AH	Logerie	dépendance	Bas moyen-âge
37179006AH	Logerie	grange	Bas moyen-âge
37179006AH	Logerie	habitat	Bas moyen-âge
37179007AH	La Rue de Parçay	dépendance	Epoque moderne
37179007AH	La Rue de Parçay	grange	Epoque moderne
37179007AH	La Rue de Parçay	habitat	Epoque moderne
37179007AH	La Rue de Parçay	dépendance	Epoque moderne
37179007AH	La Rue de Parçay	grange	Epoque moderne
37179007AH	La Rue de Parçay	habitat	Epoque moderne
37179016AH	La Petite Héraudière	habitat	Epoque moderne
37179017AH	Les Granges	ferme	Epoque moderne
37179018AH	Les Locquets	habitat	Epoque moderne

Source : base de données Patriarche

DES COMPOSANTES ARCHITECTURALES ET URBAINES IDENTITAIRES

L'ensemble des édifices de la commune, qu'il s'agisse du bourg ou du territoire rural présente **des caractéristiques architecturales d'aspect simple et sobre avec une harmonie dans les matériaux de composition** : moellons enduits avec un enduit relativement soutenu de couleur grise ou ocre clair, petite tuile plate de pays couvrant les toitures, volume rectangulaire simple, hauteur peu élevée (équivalente à un rez-de-chaussée + comble), ouvertures plus hautes que larges...

Mais le bourg ancien de Parçay présente quelques édifices remarquables qui se distinguent par leur volumétrie ou leurs détails architecturaux. On citera par exemple, la Grand'Maison, ancien presbytère du XVII^e siècle et qui fait aujourd'hui office de mairie et de bibliothèque avec son porche élané, quelques maison de type maisons de maître avec des façades plus travaillées (corniches, encadrement des baies...), des toits en ardoises et un véritable étage.

A échelle modeste, au long des vallées des Locquets et des Ruers, s'établit un habitat traditionnel de coteau. Les maisons s'appuient ainsi à flanc de coteau, de manière assez dense, selon une implantation traditionnelle tirant partie d'une exposition au sud (cf. schémas suivants). Quelques habitats troglodytiques sont observés.

Au hasard des rues et des cours et courées, **un petit patrimoine lié aux puits se découvre.**

Patrimoine remarquable :



La Grand'Maison



Porche de la Grand'Maison



Ferme ancienne de la rue des Locquets



Maison à caractère bourgeois rue de la Mairie

Patrimoine lié à l'urbanisation de coteau



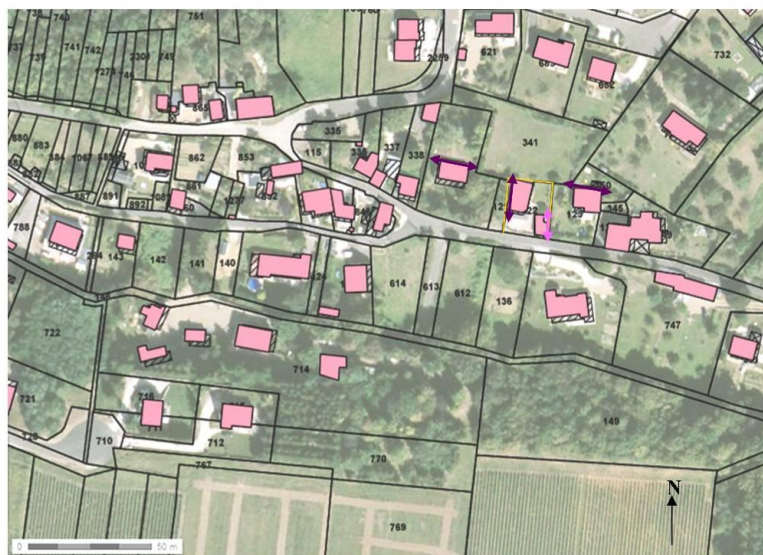
Exemples de puits



FICHE DESCRIPTIVE DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE DE COTEAU

- exemple de la rue des Auvannes, des Ruers et de la Dorerie, orientation est-ouest du coteau

==> valable également rue de Frasne



Parcelle peu profonde avec recul de la construction principale au plus près du flanc de coteau afin de dégager une petite cour ou jardin bien exposé au sud

Recul des constructions jusqu'au flan du coteau, souvent en limite séparative, en orientation est-ouest ou bien nord-sud du bâti principal quand il s'agit de laisser place à l'habitat troglodytique.

Les bâtiments annexes sont souvent implantées en limite séparative selon une orientation nord-sud du faitage toujours dans l'idée de profiter au mieux d'une cour d'un seul tenant

FICHE DESCRIPTIVE DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE DE COTEAU

- exemple de la rue de la Mairie, orientation nord-sud du coteau

==> valable également rue des Loquets



Parcelle étroite avec implantation du bâti autour d'une petite cour s'ouvrant sur le flanc de coteau avec caves ou habitat troglodytique

Orientation Est-Ouest du bâti souvent en limite séparative nord de la cour permettant de préserver l'accès aux caves et de bénéficier d'une ouverture au sud

Implantation du pignon à l'alignement de la rue rythmant et caractérisant le paysage urbain

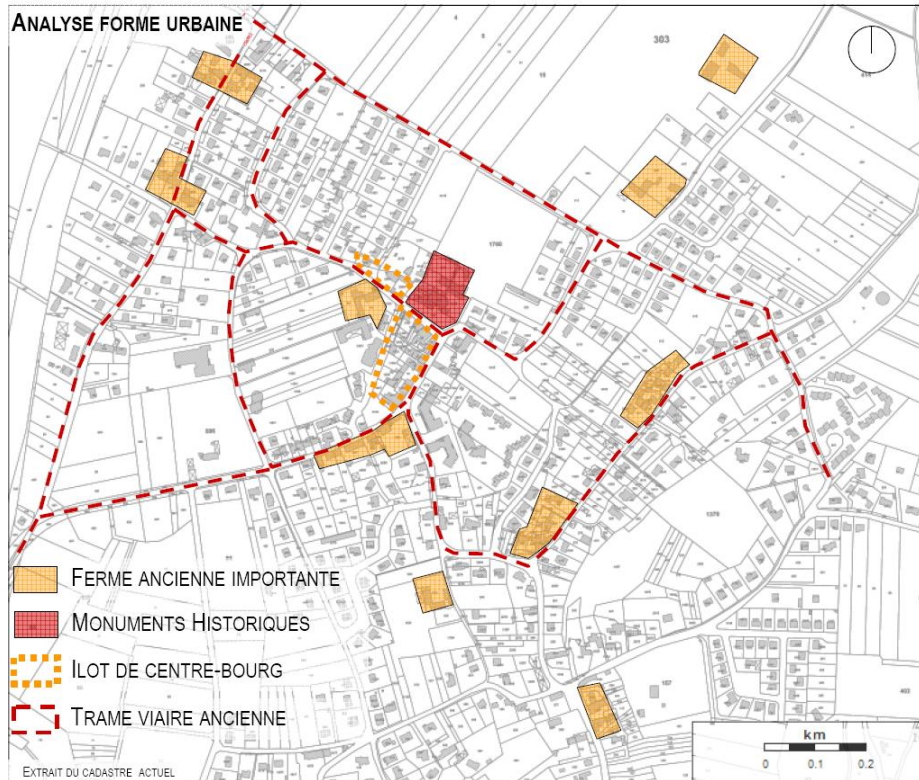


En matière de patrimoine urbain, l'économie agricole a entraîné une configuration spatiale singulière. Hormis la vallée des Locquets, qui témoigne aujourd'hui encore d'une implantation humaine ancienne et groupée, le plateau est parsemé de nombreuses fermes, dont la taille et la disposition dépendent vraisemblablement d'un système ordonnancé reposant sur des distances précises. On retrouve ainsi à intervalles réguliers des fermes de taille modeste, et ponctuellement, une ferme plus importante. Il s'agit d'un héritage culturel qui trouve ses sources dans l'organisation agricole gallo-romaine, puis carolingienne. Dans le centre-bourg de Parçay, les fermes importantes (qui présentent une structure architecturale complète autour d'une cour) sont toutes équidistantes d'environ 400 à 500 m, le logis ou « Commanderie » étant située au centre de ce maillage. Les vallons abritent des habitations plus modestes (logements manouvriers, petits artisans) et les caves qui servent à stocker le vin. Les fermes se retrouvent aujourd'hui intégrées dans un paysage qui compose avec le développement de la base aérienne dès 1916 et le développement industriels de la commune dans les années 1960 et 1970 au moment de l'arrivée de l'autoroute A10 et de la création progressive des zones d'activités, **qui ont modifié profondément l'histoire et le profil de la commune.**

Le centre-bourg d'ampleur très limitée et modeste s'organise autour du logis et de l'ancien presbytère de la Grand'Maison. Les constructions sont le plus souvent à l'alignement et accolées les unes aux autres, structurant ainsi un front de rue. Lorsque la construction n'est pas à l'alignement pour des raisons d'ensoleillement ou de parti pris urbanistique, un mur généralement de faible hauteur réalise la lisière entre l'espace public et l'espace privé et poursuit le front de rue. **Cette organisation spatiale permet ainsi garantir l'intimité des habitants,** les jardins étant rejetés à l'arrière des parcelles, limitant les vis-à-vis ou protégés derrière un mur de clôture. De ces implantations se dégagent également la place de l'église, espace public d'animation locale à partir de laquelle l'artère commerçante de la rue de la Mairie se profile (cf. illustrations pages suivantes).

Influences sur le projet de développement : il est important de déterminer l'identité architecturale et urbaine locale afin de formaliser un règlement adapté et de s'en inspirer dans les futures opérations urbaines et s'inscrire dans la réalisation de quartiers identitaires à Parçay-Meslay et non banalisés. De plus, identifier le patrimoine bâti permet aussi de le valoriser et de lui donner une nouvelle vie pour une vocation d'habitat, touristique, culturelle...

ANALYSE FORME URBAINE



Ci-dessus : analyse extraite du Projet de Périmètre de Protection Modifié du logis et de l'église (URBAN'ism). Ci-contre et ci-dessous, implantation dense à l'alignement et en limites séparatives des constructions anciennes du bourg.



Rue de la Pinsonnière à Parçay-Meslay :
structuration de l'espace public par l'implantation à l'alignement du bâti qui dessine ainsi la rue. Les éventuels retraits de l'alignement permettant de mieux orienter son habitation sont compensés par l'implantation de murs ou murs bahuts (mur bas surmonté d'une grille). Le profil de la voie mériterait toutefois une adaptation dans le cadre de la réalisation d'un nouveau quartier avec notamment des espaces adaptés à la circulation des piétons et une intégration plus qualitative des espaces de stationnement.



ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LE MILIEU PHYSIQUE

LES MILIEUX NATURELS

LES PAYSAGES

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

LES ENERGIES RENOUVELABLES DU TERRITOIRE

LES RISQUES ET NUISANCES

LA GESTION DES DECHETS ET DE LA RESSOURCE EN EAU

41

L'IMPORTANCE DE LA PRISE EN COMPTE DES DONNEES CLIMATIQUES

Par la première loi d'application du Grenelle de l'environnement, la France « s'est engagée à porter la part des énergies renouvelables à au moins 23% de sa consommation d'énergie finale d'ici à 2020 ». Ce seuil est supérieur à l'objectif communautaire, qui porte à 20% la part des énergies renouvelables dans la consommation énergétique de la Communauté Européenne.

La climatologie est une donnée à prendre en compte dans toute opération urbaine dans le cadre des économies d'énergie et de la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Le bâtiment contribue à lui seul à 43% des dépenses énergétiques et 25% des gaz à effet de serre. Depuis janvier 2013, tous les permis de construire déposés doivent être assujettis à la norme RT2012 ou Bâtiment Basse Consommation (BBC). La consommation d'énergie primaire (chauffage, eau chaude, ventilation, éclairage) doit être inférieure à 50 kWh par an et par m², contre une consommation moyenne de 80-100 kWh/an/m². En 2020, tous les nouveaux bâtiments devront répondre à la norme « énergie positive ».

Les techniques pour parvenir à ces objectifs d'économie d'énergie sont globalement connues et maîtrisées. Mais afin que cet objectif n'entraîne pas des coûts insupportables pour les ménages (précarité énergétique), les zones d'extensions urbaines et l'implantation des constructions doivent être choisies pertinemment (cf. illustrations ci-après), en recherchant :

- une optimisation de la forme urbaine et du parcellaire, afin de bénéficier des apports gratuits du solaire et se protéger du vent ;
- une optimisation de l'enveloppe des bâtiments afin que le bâtiment ne perde pas d'énergie (isolation extérieure, densité...) ;
- une optimisation des systèmes énergétiques (pompe à chaleur, chaudière à condensation, chaudière bois, ventilation double-flux, puits canadien, éclairage basse-consommation...).

Si les deux premières étapes ne sont pas réussies, il faut les compenser par des techniques induisant des surcoûts financiers. C'est là qu'interviennent les données climatologiques, qui permettront de déterminer la meilleure orientation des constructions, notamment par rapport au vent et aux apports solaires :

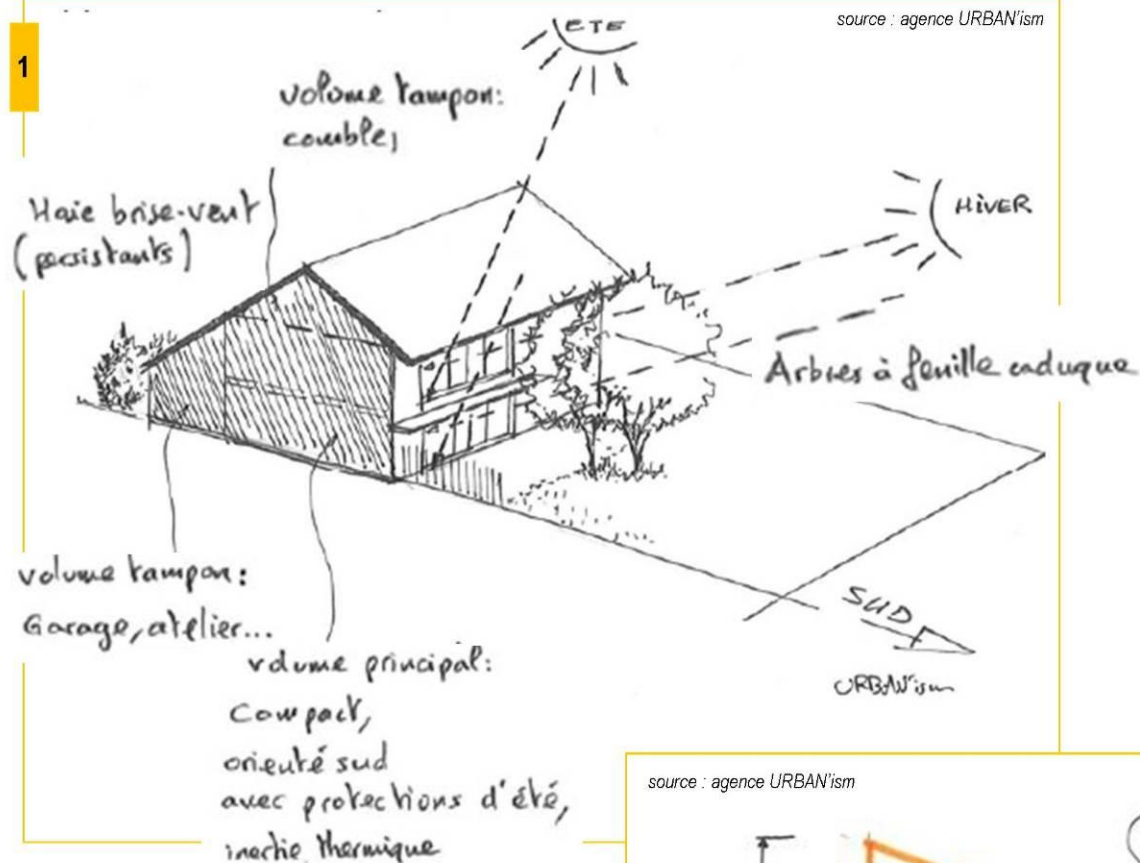
- la prise en compte du vent est importante pour la convivialité des espaces publics et collectifs, pour l'image du quartier, pour le confort des espaces extérieurs (jardins). L'infiltration à l'air d'un bâtiment entraîne une surconsommation énergétique. Il faut veiller à éviter les rues « couloir à vent » et l'effet « venturi »

(phénomène d'accélération du vent suite à un rétrécissement de l'espace dû à des boisements, par exemple) ;

- l'exposition au soleil détermine la capacité du lieu à capter l'énergie solaire et donc à faire des économies d'énergie et optimiser la mise en place de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques. Il est à noter que plus l'isolation des constructions sera optimale, moins la radicalité de l'orientation des constructions sera forte ;
- l'amplitude des températures a des conséquences sur l'isolation des constructions ;
- la pluviométrie conditionne l'évapotranspiration autour des constructions et la récupération des eaux de pluie.

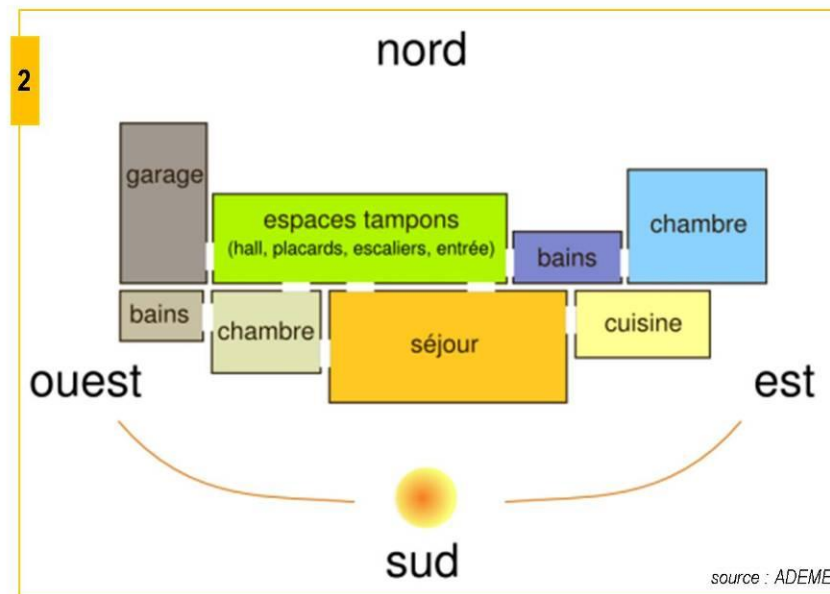
PLANCHE ILLUSTRATIVE - Principes généraux de l'architecture bioclimatique

1

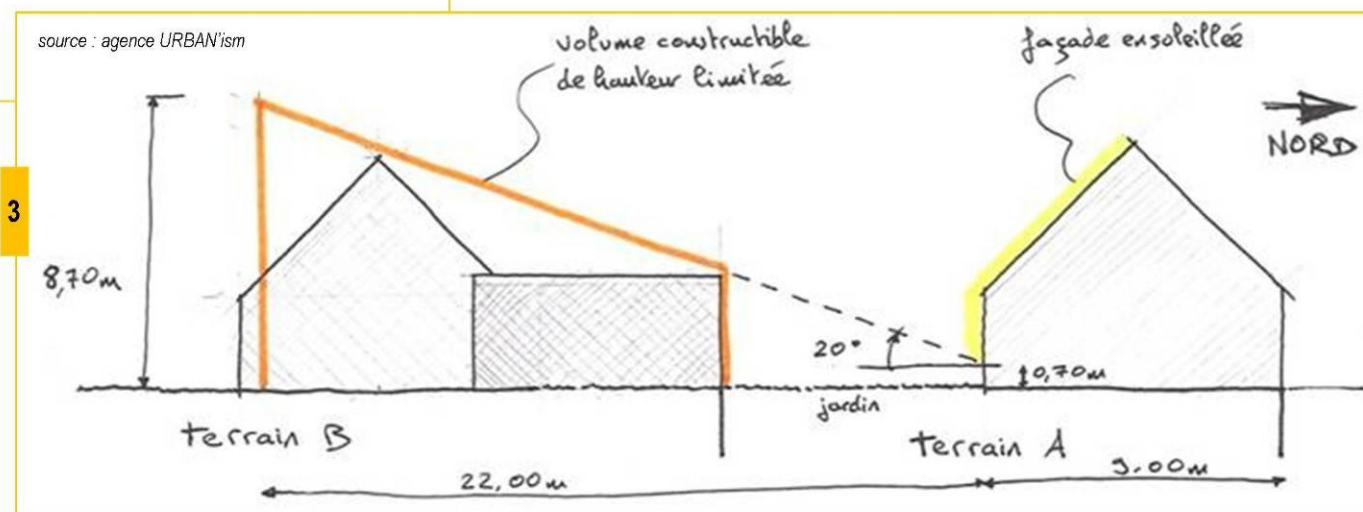


1. Planter la bonne végétation au bon endroit : au sud, plantation d'arbres à feuilles caduques pour filtrer les rayons du soleil en été et les laisser passer en hiver ; au nord, plantation d'une haie à feuillage persistant afin de briser le vent du nord
2. Privilégier les pièces ne nécessitant que peu de chauffage au nord, elles joueront de plus le rôle d'espaces-tampons
3. Veiller à ne pas créer d'ombres portées sur la maison de mon voisin lui limitant le recours aux panneaux solaires

2



3



LA PRODUCTION SOLAIRE THERMIQUE

L'énergie solaire thermique est la transformation du rayonnement solaire en énergie thermique. Les capteurs solaires thermiques sont ainsi utiles à la production d'eau chaude sanitaire et, éventuellement, dans le cadre d'un système combiné, en production de chaleur pour alimenter un réseau de chauffage au sol. Un chauffe-eau solaire peut-être couplé directement ou indirectement à une chaudière classique ce qui permet de réduire son coût d'utilisation en préchauffant l'eau utilisée. La chaudière utilisera seulement de l'énergie pour maintenir l'eau à température adéquate.

Le dimensionnement d'une installation Chauffe-Eau Solaire Individuelle (CESI) doit évaluer la surface de capteurs à installer ainsi que le volume du ballon de stockage permettant de répondre aux besoins en eau chaude journalier selon les conditions climatiques locales. Le gisement solaire en Indre-et-Loire est compris entre 1220 et 1250 kWh/m²/an. A titre d'exemple, pour subvenir aux besoins d'une ou deux personnes, la surface des capteurs est évaluée à 2 à 3 m² et le volume du ballon à 100 à 150 L tandis que pour 5 à 6 occupants les ordres de grandeurs seront respectivement de 3,5 à 6,5 m² pour un ballon de 250 à 350 L (données ADEME). Les pré-requis techniques pour optimiser la production d'eau chaude solaire thermique sont :

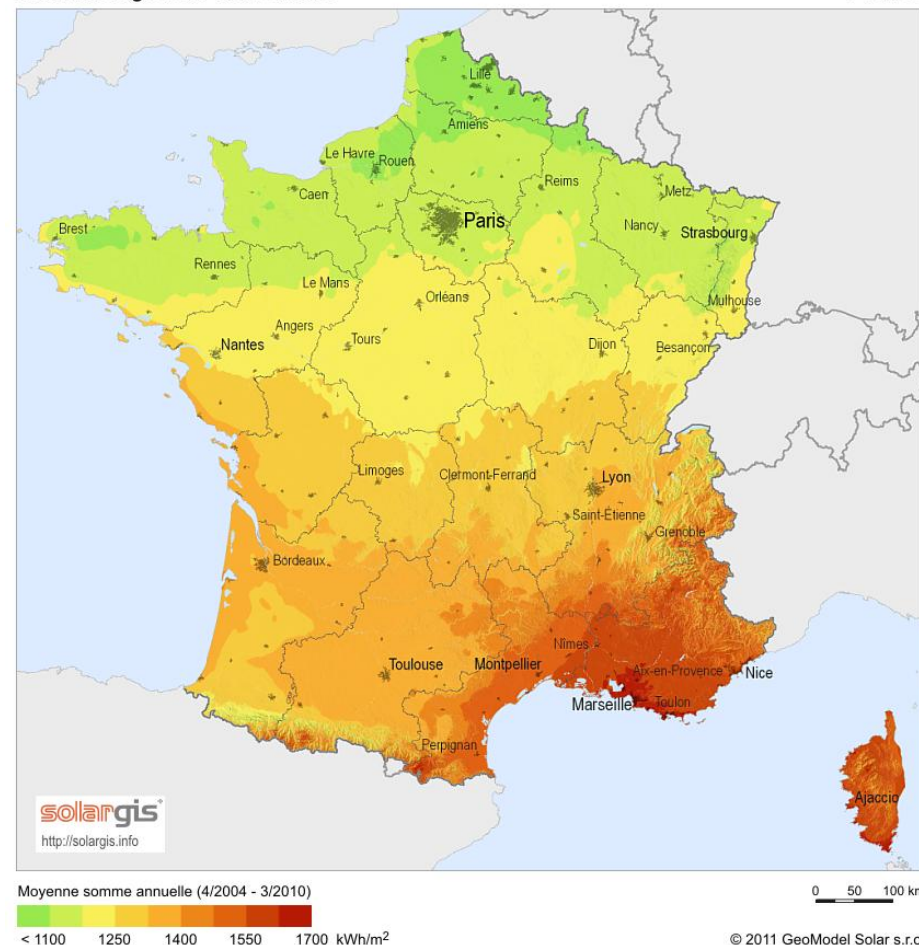
- une inclinaison du système proche de 40-45°,
- une orientation sud du système (voire sud-est ou sud-ouest).

LE SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE

Les systèmes solaires photovoltaïques permettent de convertir une partie des radiations solaires en électricité. A P, le potentiel de production annuel d'électricité avec 1 kWc de panneaux silicium cristallin installés (soit environ 10 m²) selon une inclinaison optimale (35°) avec une orientation plein sud, peut être estimé à environ 1070 kWh par an. A titre de comparaison, la consommation moyenne d'une famille en énergie électrique est de 6762 kWh par an (source : www.planestocope.org). Compenser l'intégralité des besoins moyens en énergie électrique d'une famille nécessite une installation de l'ordre de 6 kWc (soit environ 60 m², variable selon les technologies choisies).

Irradiation globale horizontale

France



Les pré-requis techniques pour optimiser la production d'électricité avec un système photovoltaïque sont :

- une inclinaison du système proche de 35°,
- une orientation sud du système (voire sud-est ou sud-ouest).

LE BOIS ET LA BIOMASSE

La ressource ligneuse utilisable pour l'énergie peut provenir de trois filières :

- les produits de la forêt en massif, des haies bocagères et des arbres d'alignement,
- les produits connexes des industries du bois,
- les déchets industriels banals de bois (DIB) qui sont les résidus de bois propres issus des filières de récupération de déchets (emballages usagés, les objets en fin de vie, palettes, refus de compost...).

Les entités productrices sont les exploitants forestiers, les agriculteurs, les élagueurs, les industriels, les collectivités, les collecteurs de déchets. Ne peut être utilisé dans les filières bois énergie - en tant que biomasse - que du bois brut n'ayant subi aucun traitement chimique.

Dans le domaine de l'énergie, le terme de biomasse regroupe l'ensemble des matières organiques pouvant devenir des sources d'énergie (bois, paille, déchets végétaux agricoles...). Elles constituent une source d'énergie respectueuse de l'environnement et les nouvelles chaudières à bois rencontrent un succès grandissant auprès des particuliers. Encore faut-il que les utilisateurs puissent facilement, - et à proximité -, s'approvisionner en copeaux bois ou en granulés. « Avec 900 000 ha, la forêt occupe 23 % de la région Centre. Cette surface boisée s'est accrue de 40% en un siècle avec une moyenne de 2 000 ha de plus chaque année depuis le début du XXe siècle. Le gisement forestier est par conséquent très important. Il convient d'y ajouter les produits connexes des industries du bois et le recyclage des bois en fin de vie » (source : Arbocentre - février 2011).

Le bois a par ailleurs un rapport très intéressant entre l'énergie consommée et l'énergie primaire (celle prélevée à la source) :

- électricité : 1 kWh consommé pour 2.58 kWh d'énergie primaire (effet neutre en émission de CO₂, mais problèmes des déchets nucléaires),
- gaz : 1 pour 1 (mais énergie non renouvelable),
- fioul : 1 pour 1 (mais énergie non renouvelable),
- bois : 1 pour 1 à 1 pour 0.6 (et effet neutre en émission de CO₂).

Cette valorisation de la ressource bois nécessite toutefois une réflexion et une organisation sur un territoire plus vaste que celui de la commune, celle-ci étant quasiment dépourvu de massifs boisés, mais pouvant bénéficier de la valorisation des grands massifs forestiers de l'Indre-et-Loire.

GÉOTHERMIE

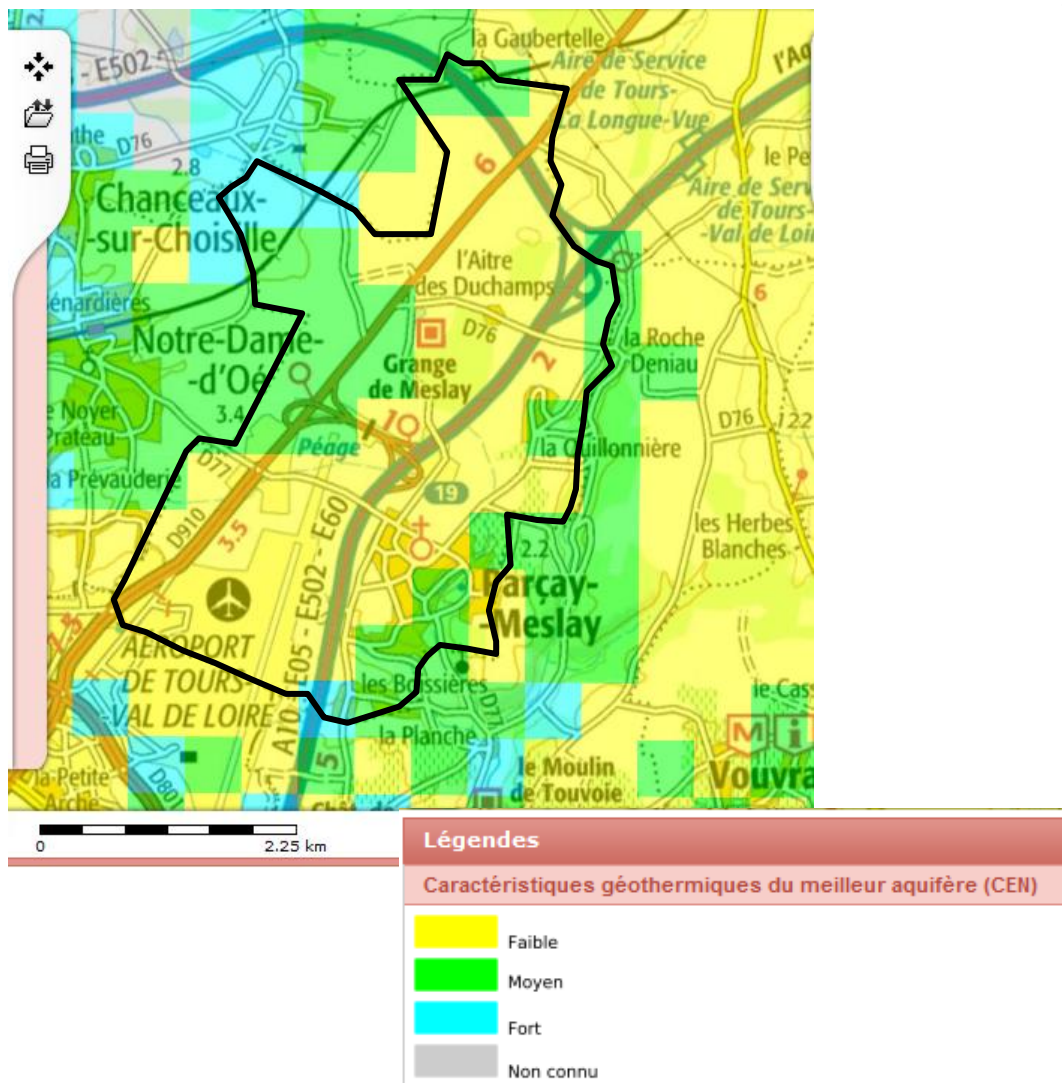
La géothermie très basse énergie, puisant dans des aquifères ou dans le sous-sol à faible profondeur, dont la température avoisine les 12-13 degrés, est généralement utilisée à une échelle individuelle pour le chauffage ou la climatisation. L'installation est constituée de capteurs enterrés couplés à une pompe à chaleur, multiplicateur de calories. Le principe repose sur la captation des calories du sol ou de la nappe d'eau souterraine vers le bâtiment via un réseau enterré dans lequel circule un fluide caloporteur. Les échanges de chaleur entre les fluides s'effectuent par l'intermédiaire d'une Pompe A Chaleur eau/eau ou sol/eau (PAC). Fonctionnant à l'électricité, elle augmente la pression de l'air pour le réchauffer à la température désirée.

Débit du forage (m ³ /h)	Puissance de chauffage installée (kW)	Type d'usage
< 8	moins de 40	pavillon de 100 m ² , petits bâtiments jusqu'à 500 m ² (mairie, école)
de 8 à 20	moins de 100	petit logement collectif (jusqu'à 10 logements), bâtiments jusqu'à 1500 m ²
de 20 à 40	de 100 à 200	logement collectif (50 logements), grand centre administratif

Source : www.geothermie-perspectives.fr

À titre indicatif, une étude réalisée par le BRGM et l'ADEME en région Centre a mis en évidence le potentiel géothermique des aquifères superficiels sur le territoire. **Pour la commune de Parçay-Meslay, le potentiel de cette ressource est considéré de faible à moyen, avec un potentiel moyen à hauteur du sud du bourg et de la Quillonnière.**

Extrait du site geothermie-perspectives.fr sur le potentiel géothermique du territoire



L'ÉOLIEN

En région Centre, la réalisation d'un Atlas du potentiel éolien a permis d'identifier deux zones particulièrement favorables aux installations éoliennes : la Beauce et la Champagne Berrichonne. Au niveau du département d'Indre-et-Loire, le Schéma Départemental éolien met en évidence des secteurs de potentialités au regard des vitesses moyennes des vents et des contraintes techniques, de servitudes ou de sensibilité patrimoniale (servitudes aéronautiques, monuments historiques...). **Parçay-Meslay, de par son patrimoine architectural et les servitudes liées à la base aérienne est exclue de la réalisation de parcs éoliens.**

En revanche, le potentiel peut demeurer intéressant pour les éoliennes individuelles des particuliers.

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LE MILIEU PHYSIQUE

LES MILIEUX NATURELS

LES PAYSAGES

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

LES ENERGIES RENOUVELABLES DU TERRITOIRE

LES RISQUES ET NUISANCES

LA GESTION DES DECHETS ET DE LA RESSOURCE EN EAU

47

DOUZE ARRETES DE CATASTROPHE NATURELLE PRONONCES ENTRE 1990 ET 2012

Ils sont liés aux mouvements de terrain et de retrait/gonflement des argiles (sources : site gouvernemental prim.net) :

Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1989	04/12/1990
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/03/1990	30/11/1990	12/08/1991
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/12/1990	30/04/1993	27/05/1994
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/05/1993	31/12/1996	02/02/1998
Eboulement, glissement et affaissement de terrain	06/04/1995	06/04/1995	26/12/1995
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1997	31/10/1997	15/07/1998
Inondations et coulées de boue	04/07/1997	04/07/1997	12/03/1998
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/11/1997	30/09/1998	19/03/1999
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999
Inondations et coulées de boue	29/08/2001	29/08/2001	26/04/2002
Inondations et coulées de boue	02/10/2007	02/10/2007	07/08/2008
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/2011	30/06/2011	11/07/2012

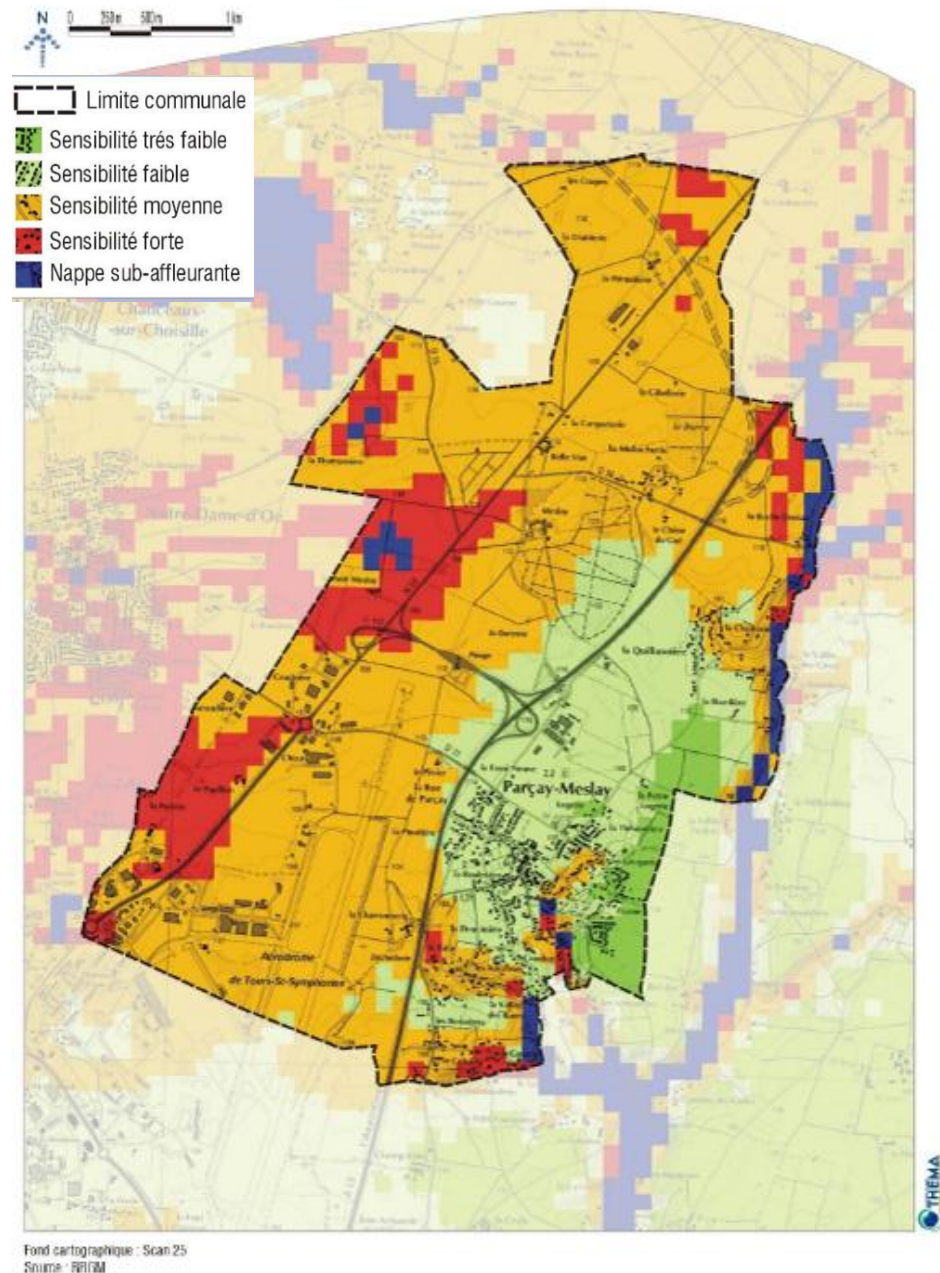
UN RISQUE DE REMONTEE DE NAPPES FAIBLE SUR L'ENSEMBLE DU BOURG

D'après le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), c'est un phénomène lié à des conditions de pluviométrie exceptionnelle dans un contexte où les nappes phréatiques libres présentent des niveaux élevés ; le niveau de la nappe est alors susceptible d'atteindre la surface du sol, provoquant alors une inondation. Les dégâts le plus souvent causés par ces remontées sont les suivants : des inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves, les remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines, des dommages aux réseaux routiers, des remontées de canalisations enterrées, des pollutions...

Le BRGM a réalisé une cartographie de cet aléa. D'après cet institut, située dans la vallée de l'Indre, la commune de Parçay-Meslay est faiblement impactée par ce risque avec une sensibilité moyenne à forte et une nappe sub-affleurante au niveau de la vallée de la Bédouire et des vallons du bourg. Pour les secteurs sensibles, la construction n'est pas interdite, mais il convient de réaliser des études de sols appropriées afin d'adapter au mieux les fondations des constructions.

Cartographie de l'aléa de remontée de nappes réalisée par THEMA Environnement - Etude d'examen au cas par cas pour l'évaluation environnementale du PLU

RISQUE DE REMONTÉES DE NAPPES



UN RISQUE DE RETRAIT/GONFLEMENT DES ARGILES QUALIFIE DE FAIBLE

D'après le BRGM, les argiles sont sensibles à la teneur en eau du sol : elles « gonflent » en présence d'eau et se « rétractent » quand la teneur en eau diminue. La présence d'eau dans le sol ou le sous-sol peut donc conduire à des mouvements de terrains pouvant être à l'origine de désordres aux bâtiments (fissures...).

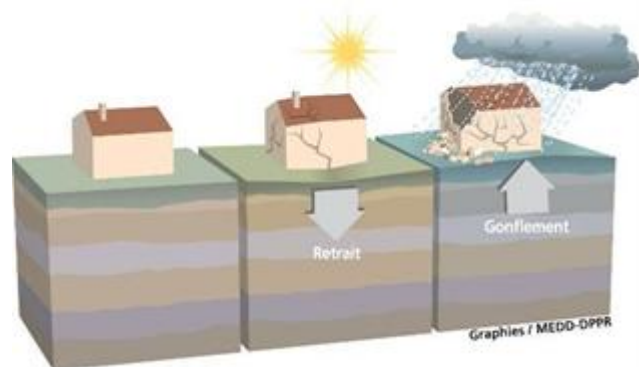
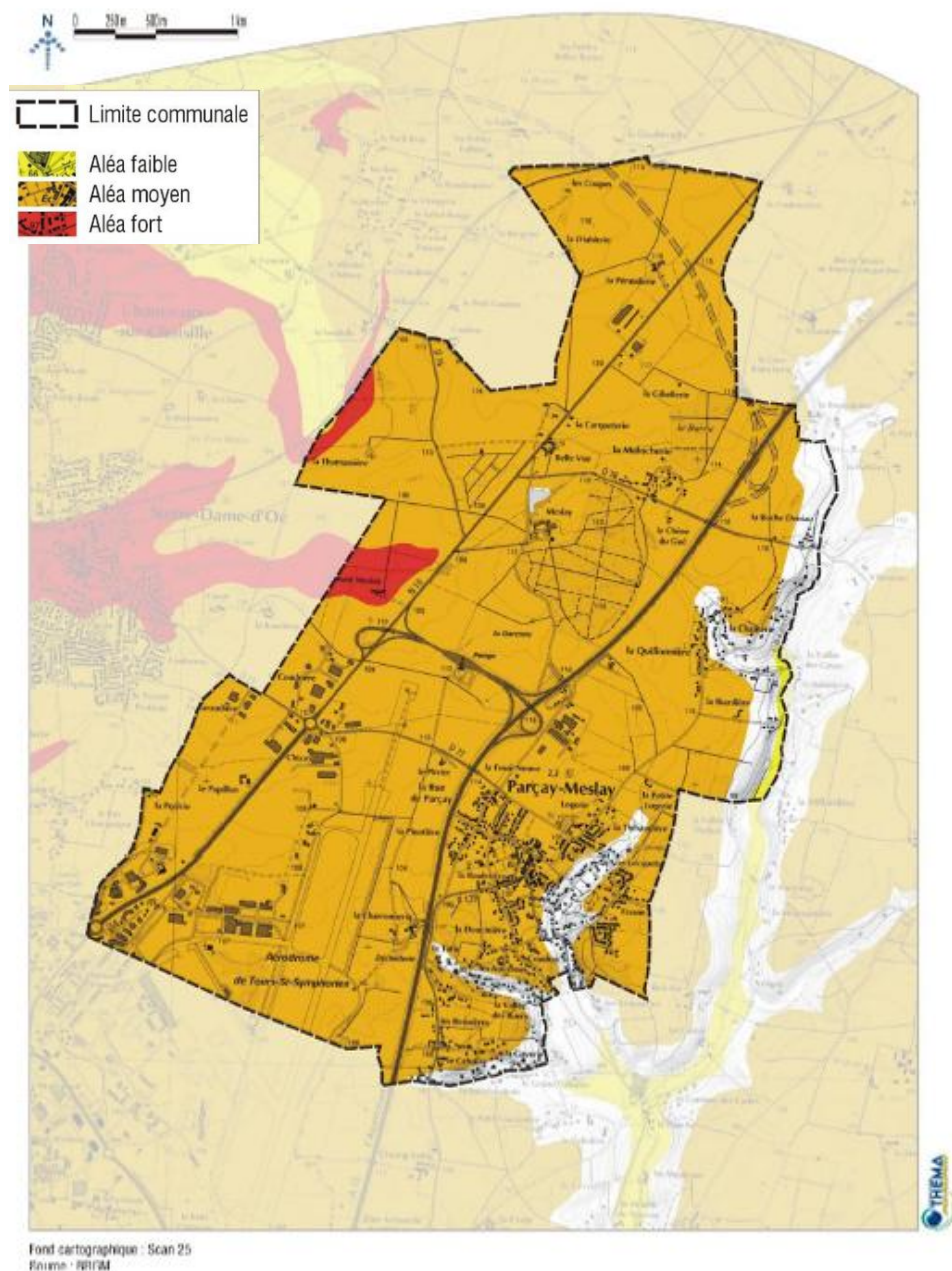


Illustration du risque de mouvements de terrain - Source : DDT Seine-Maritime

Les risques de mouvements de terrains liés au retrait et au gonflement des argiles sont **jugés « moyens » sur la quasi intégralité du territoire de Parçay-Meslay d'après le site argiles.fr du BRGM**. La cartographie réalisée par le BRGM indique la probabilité qu'un terrain situé a priori dans une formation géologique à composante argileuse soit potentiellement sujet au phénomène de retrait-gonflement. Dans les secteurs affichés en aléa faible à moyen, il s'agit souvent de formations géologiques hétérogènes et il est préférable de s'assurer avant tout de la nature exacte du sol au droit du terrain, au moins dans les premiers mètres de profondeur. À défaut d'une telle étude de sol, il est vivement conseillé, dans ce contexte de formations à composante argileuse, de prendre une série de mesures constructives préventives pour prémunir une construction d'un éventuel sinistre lié au retrait-gonflement.

Cartographie du risque de retrait/gonflement des argiles réalisé par THEMA Environnement - Etude d'examen au cas par cas pour l'évaluation environnementale du PLU

ALÉA RETRAIT / GONFLEMENT DES ARGILES



PAS DE MESURES PARASISMQUES PARTICULIERES A PRENDRE EN COMPTE

L'Etat a déterminé des zones d'aléas sismiques imposant des normes parasismiques à appliquer aux bâtiments en conséquence de l'aléa. **Parçay-Meslay est déclarée en zone 1, risque très faible.** En l'occurrence, il n'y a aucune exigence en matière de règles parasismiques.

Catégorie d'importance	Description
I	 ■ Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II	 ■ Habitations individuelles. ■ Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5. ■ Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m. ■ Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max. 300 pers. ■ Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes. ■ Parcs de stationnement ouverts au public.
III	 ■ ERP de catégories 1, 2 et 3. ■ Habitations collectives et bureaux, h > 28 m. ■ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes. ■ Établissements sanitaires et sociaux. ■ Centres de production collective d'énergie. ■ Établissements scolaires.
IV	 ■ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. ■ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. ■ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. ■ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. ■ Centres météorologiques.

	I	II	III	IV
Zone 1	Aucune exigence			
Zone 2				
Zone 3	Application obligatoire de règles construction parasismique			
Zone 4				
Zone 5				

Sources : Ministère de l'écologie, 2011 : « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1^{er} mai 2011 »

Tableau des constructions devant faire l'objet de normes parasismiques en fonction du risque identifié

UN RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAINS PROGRESSIVEMENT CARTOGRAPHIE SUR LA COMMUNE PAR LE SYNDICAT DES CAVITES 37

De par la présence de zones-sous cavées, la commune est déclarée en vulnérabilité moyenne d'après le Dossier Départemental des Risques majeurs. Pour autant, il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain sur la commune.

La présence de cavités est une composante historique de Parçay-Meslay. Elle est partie constitutive de ses paysages et de son patrimoine architectural avec trois rues dont les habitations sont inscrites dans l'enrochement calcaire qui a été percé de cavités (conservation des denrées, du vin notamment, mais aussi une extraction de tuffeau et une champignonnière).

Les anciens n'avaient pas l'habitude de construire en des zones sous-cavées, mais la pression de l'urbanisation et les besoins de développement urbain des cinquante dernières années, pourraient faire tenter de repousser ces limites topographiques. Pourtant, il y a un réel risque à construire au niveau de ces espaces, surtout sans fondations et précautions appropriées.

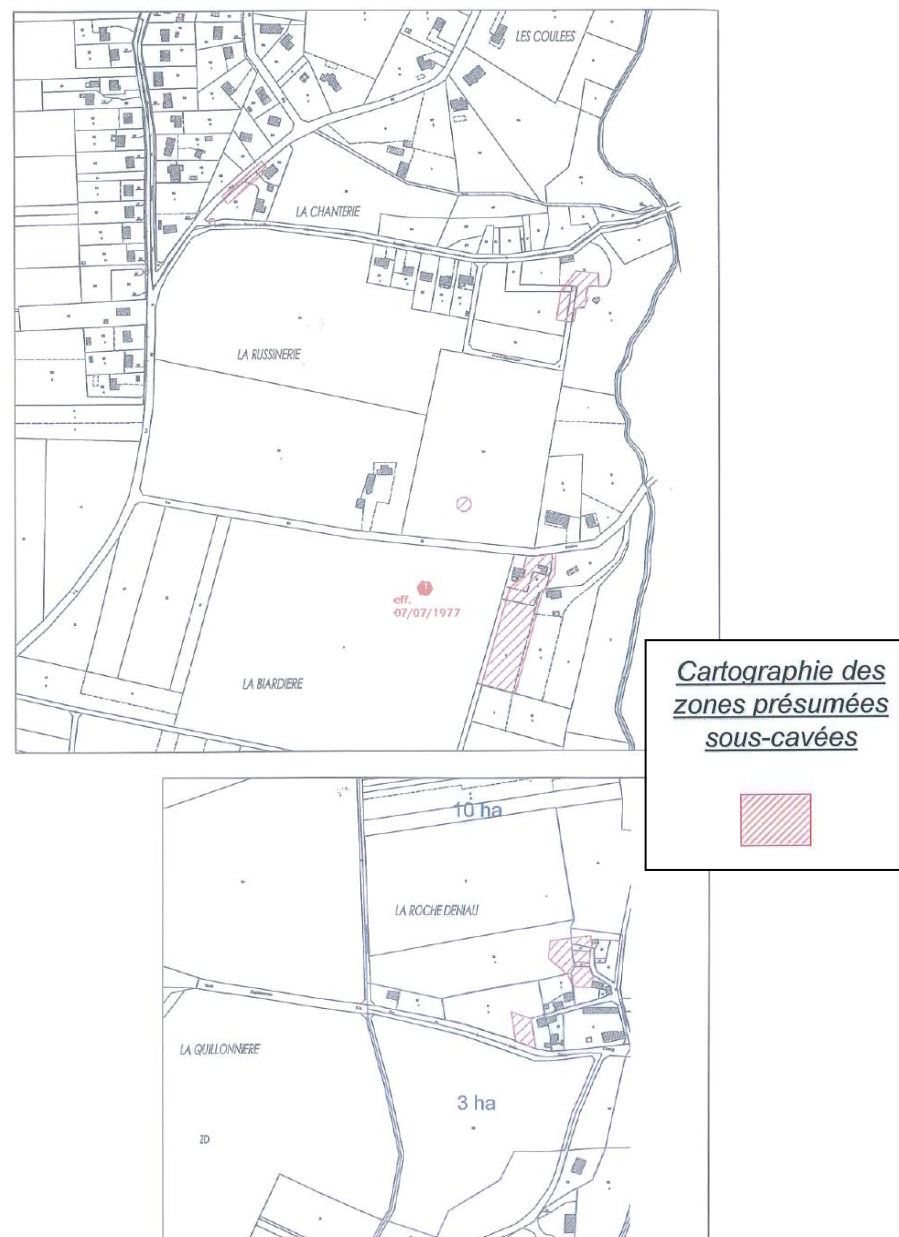
52

Consciente de ce risque, la Municipalité a signé une convention avec le **Syndicat des Cavités pour connaître la localisation exacte du réseau de cavités qui innerve le territoire**. Une première étude a ainsi été réalisée en 2011. Elle indique que les cavités sont de profondeur modérée (une vingtaine de mètres).

Il est important toutefois de noter que les cavités ne constituent pas qu'une contrainte, mais qu'elles peuvent aussi être le support de biodiversité (chauves-souris, boisements des coteaux particulièrement développé à Parçay-Meslay), un lieu atypique d'habitat ou de site d'hébergement touristique, d'organisation de manifestations culturelles, des lieux de conservation... **Elles ne doivent donc pas être d'emblée exclues du projet de développement, d'autant plus que le défaut d'entretien du coteau et de sa végétation, lié à un abandon et à une inutilisation des cavités est un facteur aggravant d'effondrements.**

D'après cette étude, les principales zones sous-cavées présumées de la commune se situent à la Roche Deniau, la Chanterie, la Russinerie, la Biardièrre (abords du hameau de la Quillonnière) ; à la Gaverie (pointe sud-est du bourg) ; rue des Locquets et partie sud de la rue de la Mairie ; rue des Avannes, des Ruers et de la Dorerie (cf. cartographie ci-après).

Extraits de l'étude de localisation des zones présumées sous-cavées réalisée par Léotot pour le compte du Syndicat des Cavités 37



PAS DE SOLS POLLUES INVENTORIES

D'après la base de données BASOL, un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies. La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

La base BASOL (base sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) ne recense aucun site effectivement ou potentiellement pollués sur la commune.

54

UN INVENTAIRE HISTORIQUE DE SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITES DE SERVICE AYANT PU ENGENDRER UNE POLLUTION DES SOLS

La réalisation d'Inventaires Historiques Régionaux (IHR) des sites industriels et activités de service, en activité ou non, s'est accompagnée de la création de la base de données nationale intitulée BASIAS. Les principaux objectifs de ces inventaires sont de recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement ; de conserver la mémoire de ces sites ; de fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

La base BASIAS (inventaire historique des sites industriels et activités de service) recense 13 sites sur la commune accueillant ou ayant accueillis une activité industrielle ou de services (cf. tableau et localisation page suivante). L'inscription d'un site dans la base BASIAS ne signifie pas obligatoirement une pollution du sol à cet emplacement, elle signale qu'une activité polluante a occupé ou occupe le site, et, qu'en conséquence, les sols peuvent avoir été souillés. Il convient de prendre en compte et d'évaluer ces risques en cas de modification de l'usage des lieux. **Dans le cas de Parçay-Meslay, mises à part deux décharges brutes à exclusion de l'urbanisation, il s'agit d'activités ponctuelles ayant existées ou toujours en activités.**

Il n'y a pas d'installations SEVESO sur le territoire. Cinq ICPE sont en revanche recensées par les services de la DREAL et le Porter A la Connaissance de l'Etat (hors exploitations viticoles) : TND Ouest (entrepasage), TDRA (dépôt de ferraille), DUSOLIER CLABERSON (entrepasage), GUY DAUPHIN Environnement (véhicules hors d'usage), Concept Urbain (articles métalliques). **Ces établissements sont localisés au sein des zones d'activités préexistantes. Ils sont donc déjà inclus dans l'urbanisation.**

PAS DE RISQUE INCENDIE MAJEUR

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs n'identifie pas la commune de Parçay-Meslay comme commune à risque avec plan d'intervention particulier. Toutefois la prudence s'impose toujours aux abords des espaces boisés, d'autant plus que le bourg et le hameau de la Quillonnière se sont justement développés à l'aplomb de petites vallées boisées.

TROIS RISQUES TECHNOLOGIQUES

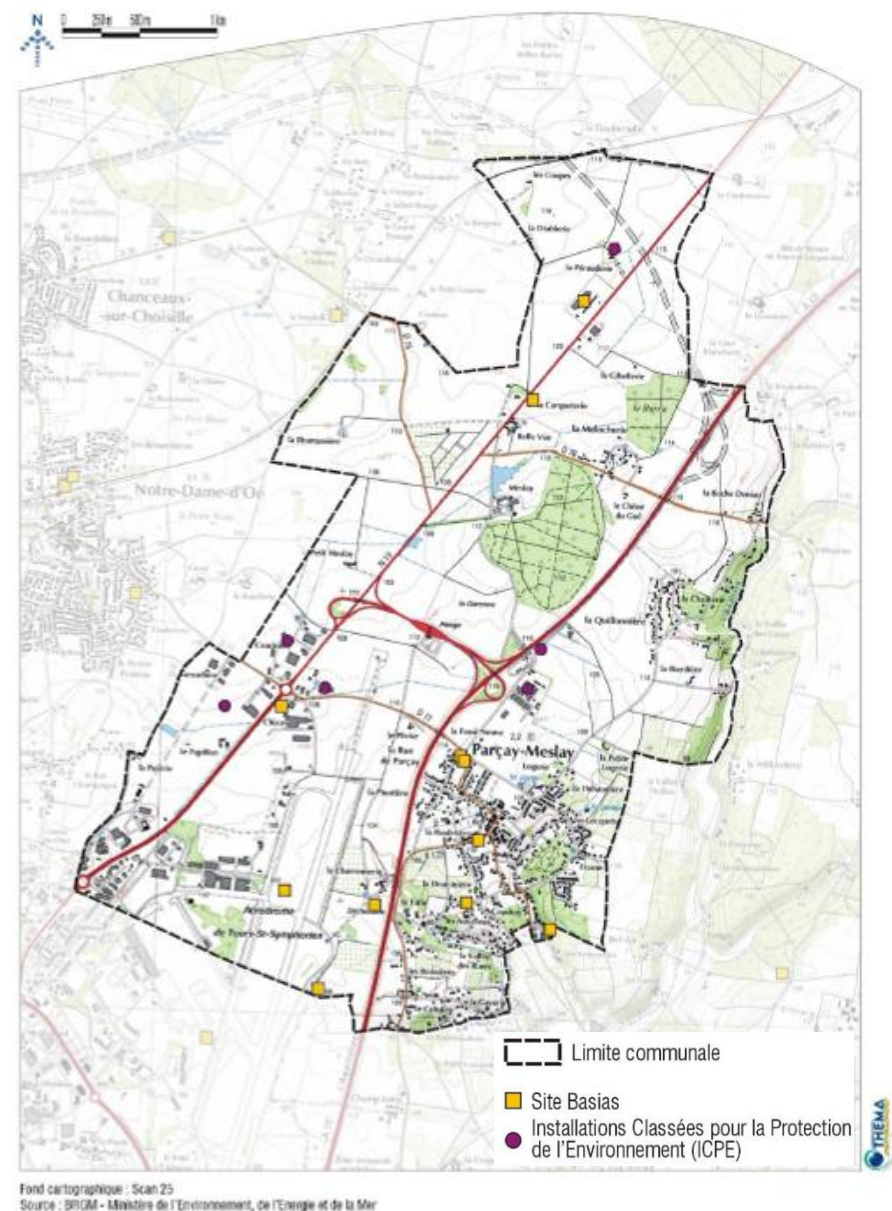
Parçay-Meslay est concernée par une canalisation de transport de gaz, DN 200-1969 Monnaie/Tours exploitée par GRT Gaz et une canalisation de transport d'hydrocarbures exploitée par le Service des Essences des Armées. Cette dernière longe globalement le sud de la RD910. La canalisation de transport de gaz, passe plus au nord de la RD910. **Sont donc particulièrement concernées les zones d'activités préexistantes.** La canalisation de transport de gaz et le pipeline génèrent des périmètres de danger au sein desquels les Immeubles de Grande Hauteur et les Etablissements Recevant du Public (plus de 100 et 300 personnes) et les habitations peuvent être interdits selon leurs caractéristiques, ce qui n'est manifestement pas prévu dans ces zones d'activités. **Les périmètres de danger de la canalisation de transport de gaz sont devenus une Servitude d'Utilité Publique par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2016.**

Un dépôt de munitions de l'Armée faisait quant à lui l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique.

Liste des sites identifiés par la base de données BASIAS (basias.brgm.fr) et ci-contre cartographie de localisation des sites BASIAS et des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) réalisée par THEMA Environnement - Etude d'examen au cas par cas pour l'évaluation environnementale du PLU

N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
1	CEN3701763	GUILLOT	Atelier menuiserie	Auvanes, 1 rue des	1 Rue Auvanes des	PARCAY-MESLAY (37179)	c16.23z	Activité terminée	Inventorié
2	CEN3700534	ECTD	Déchetterie	Charonnerie, rue de la	Rue Charonnerie de la	PARCAY-MESLAY (37179)	e38.11z	En activité	Inventorié
3	CEN3701166	CITAF	Fabrique de piscines	Landes de Cassantin, lieu-dit, RN 10	Lieu dit Landes de Cassantin, RN 10	PARCAY-MESLAY (37179)	v89.03z, c20.16z	Activité terminée	Inventorié
4	CEN3701904	PAS DE LOUP	Plomberie	Mairie, rue de la	Rue Mairie de la	PARCAY-MESLAY (37179)	c25.2	Activité terminée	Inventorié
5	CEN3700621	Commune de Parçay-Meslay	Décharge brute	Marsaulaies, lieu-dit	Lieu dit Marsaulaies	PARCAY-MESLAY (37179)	e38.42z	Activité terminée	Inventorié
6	CEN3701680	Commune de Parçay-Meslay	Décharge d'ordures ménagères brute	Marsaule, lieu-dit	Lieu dit Marsaule	PARCAY-MESLAY (37179)	e38.11z	Activité terminée	Inventorié
7	CEN3701828	HUBERT	Station service	Parçay, rue de	Rue Parçay de	PARCAY-MESLAY (37179)	v89.03z	Activité terminée	Inventorié
8	CEN3703526	DESMARAIS FRERES ETS	Aéro-club, station service	Près de l'aérodrome	Près de l'aérodrome	PARCAY-MESLAY (37179)	g47.30z, h51, v89.03z	En activité	Inventorié
9	CEN3700406	Station-service SHELL BERRE	Station-service	RN 10	Route nationale 10	PARCAY-MESLAY (37179)	g47.30z, v89.03z	En activité	Inventorié
10	CEN3702641	Transports Laurent et Cie	Transports	RN 10	Route nationale 10	PARCAY-MESLAY (37179)	h49.39, v89.03z	En activité	Inventorié
11	CEN3701469	Parçay-Meslay (commune)	Station d'épuration	Rochecorbon, route de	Route Rochecorbon de	PARCAY-MESLAY (37179)	e37.00z	En activité	Inventorié
12	CEN3701341	Station-service JARRIAU Jean	Station-service	Vallée du Loquet	Vallée du Loquet	PARCAY-MESLAY (37179)	g47.30z, v89.03z, v89.03z	Activité terminée	Inventorié
13	CEN3703177	Aéro-club de Touraine, société l'	Aéro-club			PARCAY-MESLAY (37179)	h51, v89.03z	En activité	Inventorié

INVENTAIRE HISTORIQUE DE SITES INDUSTRIELS, ACTIVITÉS DE SERVICE ET ICPE



DES NUISANCES PRINCIPALEMENT SONORES

En termes de nuisances, la commune est principalement exposée à des nuisances sonores du fait du passage des RD910, A10 et A28 et évidemment du fonctionnement de la base aérienne avec un aéroport civil et une école militaire d'aviation.

Plusieurs dispositifs permettent de localiser les zones les plus exposées et d'introduire des normes d'isolation phonique aux constructions nouvelles, voire limiter la constructibilité en certains endroits trop exposés, car rappelons-le, le bruit peut être source très importante de problèmes de santé :

- **concernant l'aérodrome civil et militaire, un Plan d'Exposition au Bruit (PEB)** a été approuvé le 11 décembre 2012. C'est un instrument juridique qui doit être annexé au PLU, destiné à maîtriser l'urbanisation autour des aérodromes en limitant les droits à construire dans les zones de bruit et en imposant une isolation acoustique renforcée pour les constructions autorisées. C'est un document opposable à toute personnes privée ou publique. Les zones de bruits et les conséquences urbanistiques qui en découlent sont présentées page suivante ;
- **concernant les infrastructures de transports routiers et autoroutiers**, la RD910, la rue de Parçay (RD129), l'A10 et l'A28 font l'objet d'un classement sonore révisé le 26 janvier 2016, dont voici les extraits :

Catégorie de l'infrastructure	Secteur affecté par le bruit de part et d'autre
1	300 m
2	250 m
3	100 m
4	30 m
5	10 m

Article 4 : Les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 3 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux articles R.111.23.1 à R.111.23.3 du code de la construction et de l'habitation et à l'article R.571.43 du code l'environnement. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié susvisé.

Pour les établissements d'enseignement, de santé, de soins ou d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, l'isolement acoustique minimum est déterminé en application de celui des trois arrêtés du 25 avril 2003 susvisés spécifique au type de bâtiments en question.

Article 5 : Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire définis à l'article 4, et inclus dans les secteurs affectés par le bruit pour les infrastructures routières sont les suivants :

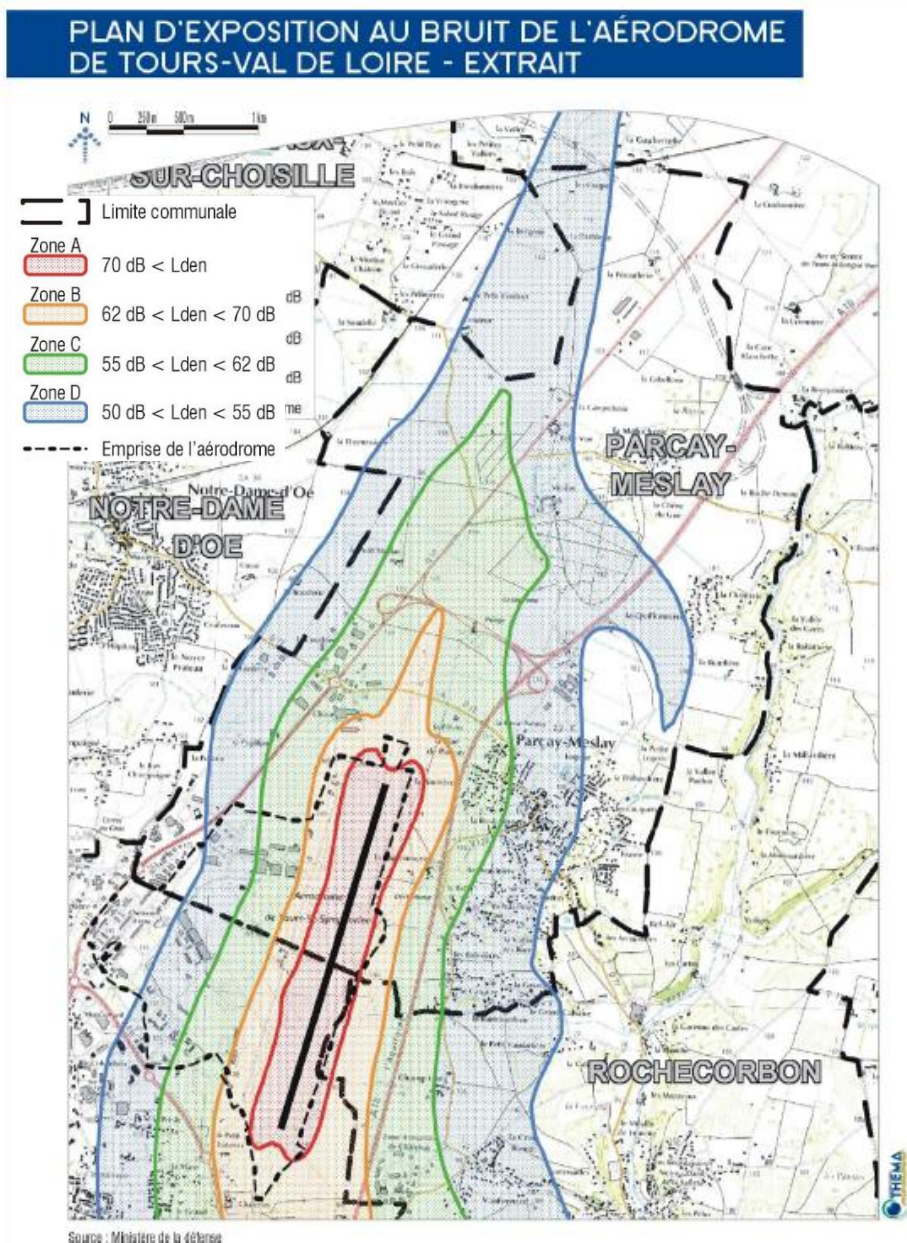
Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB[A])	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB[A])
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

- ⇒ l'A10 est classée en catégorie 1, avec un secteur affecté par le bruit de 300 m de part et d'autre de la voie ;
- ⇒ l'A28 est classée en catégorie 2, avec un secteur affecté par le bruit de 250 m de part et d'autre de la voie ;
- ⇒ la RD910 (18145 véhicules en moyenne journalière, dont 8% de poids-lourds) est classée en catégorie 2, 3 ou 4, avec un secteur affecté par le bruit de 250 m, 100 m ou 30 m de part et d'autre de la voie selon les tronçons ;
- ⇒ la RD129 est classée en catégorie 4, avec un secteur affecté par le bruit de 30 m de part et d'autre de la voie (cf. cartographie pages suivantes).

L'ensemble des voies principales de desserte de la commune peut également être source d'insécurité routière. Avec le chauffage des habitations, elle constitue certainement le premier émissaire de gaz à effet de serre au niveau local.

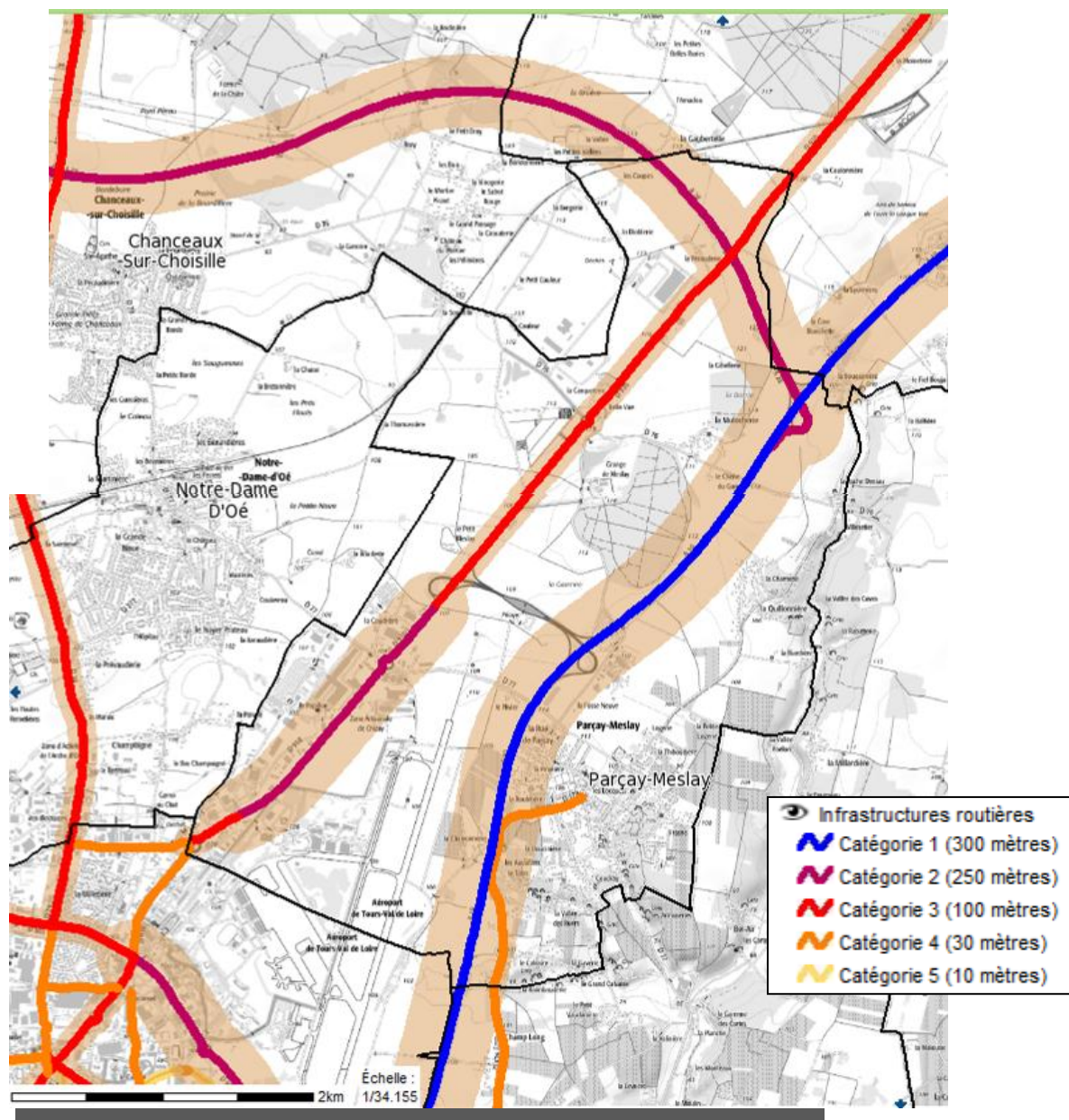
On notera par ailleurs que la RD910, l'A10 et l'A28 sont classées route à grande circulation. En conséquence, elles sont soumises à l'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes, qui impose aux nouvelles constructions, en dehors des espaces urbanisés, un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD910 et 100 m par rapport à l'axe de l'A10 et de l'A28, sauf exceptions (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; bâtiments d'exploitation agricole ; réseaux d'intérêt public).

Cartographies du Plan d'Exposition au Bruit (dressée par THEMA Environnement - Etude d'examen au cas par cas pour l'évaluation environnementale du PLU) et tableau des prescriptions (extrait du rapport de présentation lié à l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2012)



	ZONE A L _{den} ≥ 70	ZONE B 70 > L _{den} ≥ (62 à 65)	ZONE C (62 à 65) > L _{den} ≥ (55 à 57) (indices fixés par le préfet)	ZONE D (55 à 57) > L _{den} ≥ 50
CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION				
Logements nécessaires à l'activité aéronautique ou liés à celle-ci	Autorisés *			Autorisés *
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	Autorisés * dans les secteurs déjà urbanisés	Autorisés *		
Constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole				
Constructions individuelles non groupées	Non autorisées		Autorisées * si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et si elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances	
Autres types de constructions nouvelles à usage d'habitation (exemples : lotissements, immeubles collectifs à usage d'habitation)	Non autorisés		Non autorisés sauf dans le cadre d'opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B, dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur	
EQUIPEMENTS PUBLICS OU COLLECTIFS				
Création ou extension	Autorisée * s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes		Autorisée *	Autorisée *
INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT				
Rénovation, amélioration, extension mesurée ou reconstruction des constructions existantes	Autorisée * sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			Autorisées *
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain	Non autorisées		Autorisées * sous réserve de se situer dans un des secteurs délimités pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existant, à condition de ne pas entraîner d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

* sous réserve d'une isolation acoustique et, le cas échéant, de l'information des futurs occupants



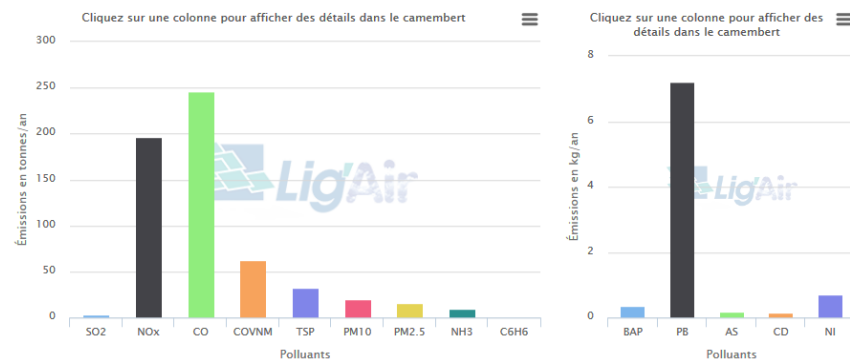
UNE QUALITE DE L'AIR GLOBALEMENT BONNE

D'après le site Lig'Air, réseau de surveillance de la qualité de l'air dans la région Centre-Val de Loire, à l'échelle de la commune, la principale source de pollution de la qualité de l'air est le monoxyde de carbone (CO) et les oxydes d'azote (NO_x) qui proviennent de la combustion incomplète des combustibles et du carburant (véhicules automobiles, chaudières...) et le plomb (Pb), dont le secteur qui est désormais le plus émetteur est l'industrie manufacturière en particulier du fait de la métallurgie des métaux ferreux, de la métallurgie des métaux non ferreux et des minéraux non métalliques et matériaux de construction.

Émissions des polluants pour l'année 2010 à Parçay-Meslay

Voici les émissions de polluants atmosphériques recensées sur votre commune pour l'année de référence 2010. Ces émissions comptabilisent la quantité des rejets de chaque source (humaines et naturelles) ou secteur d'activité générée par votre commune dans l'atmosphère.

L'inventaire des émissions atmosphériques sera prochainement disponible pour l'année de référence 2012.



Sources : ligair.fr

Mais d'après le suivi de la Lig'Air, l'air respiré à Parçay-Meslay est globalement de bonne qualité avec seulement 5 jours supérieurs à 50 µg/m³ de PM10 (particules en suspension dans l'air dont le diamètre est inférieur à 10 micromètres) et 1 jour à 80 µg/m³ :

Statistiques 2014 COMMUN'AIR

NO2 Moyenne Annuelle (en µg/m³)

PM10 Moyenne Annuelle (en µg/m³)

PM10 Nombre de jours supérieurs à 50 µg/m³ (sur 24h fixe)

PM10 Nombre de jours supérieurs à 80 µg/m³ (sur 24h fixe)

O3 Concentrations maximales horaires (en µg/m³)

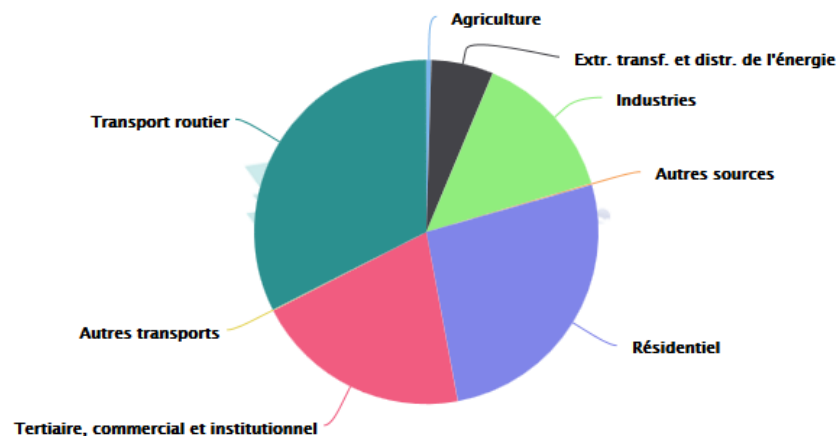
O3 Nombre de dépassement de la concentration supérieure à 180 µg/m³

O3 Nombre de jours supérieur à 120 µg/m³ en moyenne sur 3 ans (2012-2014)

13
16
5
1
149
0
12

Concernant les émissions de gaz à effet de serre, le principal émetteur à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire TMVL (anciennement Tour(s)+) demeure le transport routier. En cela le Plan de Déplacements Urbains indique les actions à mener et nouveaux comportements à solliciter afin de diminuer l'usage de la voiture.

Émissions de CO2 (tonne/an) en 2010 par secteurs dans la CA Tours (Plus)



Sources : ligair.fr

Influences sur le projet de développement : dans la mesure où l'ensemble des risques et nuisances sont bien identifiés et pris en compte dans le respect des règles (cas du Plan d'Exposition au Bruit par exemple) ou des mesures de précautions élémentaires suite à des études géotechniques, par exemple, dans le cas des cavités ou des remontées de nappe, les biens et les personnes doivent pouvoir continuer à être protégés sur la commune.

L'identification des facteurs de risques doit par ailleurs guider les élus dans leurs choix de développement afin de ne pas soumettre davantage de biens et personnes à ces aléas.

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LE MILIEU PHYSIQUE

LES MILIEUX NATURELS

LES PAYSAGES

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

LES ENERGIES RENOUVELABLES DU TERRITOIRE

LES RISQUES ET NUISANCES

LA GESTION DES DECHETS ET DE LA RESSOURCE EN EAU

DES VOLUMES DE DECHETS A DIMINUER

Sources : rapport annuel 2014 de la Communauté d'Agglomération Tour(s)+ et agglo-tours.fr

La collecte et le traitement des ordures ménagères est une compétence de Tours Métropole Val de Loire (TMVL) exercée sur les 22 communes qui composent ce territoire. En 2014, ce service concernait 290 115 habitants.

Le bilan de l'année 2014 fait apparaître une augmentation du tonnage global de 8% par rapport à 2013 qui est dû à l'arrivée de 3 communes de la Communauté de Communes du Vouvrillon dont Parçay-Meslay. Le tonnage total collecté et traité est de 152 799 tonnes, soit 517 kg de déchets produits au total par habitant et par an, dont 258 kg de déchets ménagers résiduels par an et par habitant, 65 kg d'emballages, cartons, journaux et magazines triés par an et par habitant et 27 kg de verre triés par an et par habitant. Le taux de valorisation est de 48%, soit au-delà des objectifs fixés par le Grenelle de l'Environnement (45% d'ici 2015).

TMVL fait appel à un prestataire de service pour la collecte sélective et des déchets ménagers résiduels sur la commune de Parçay-Meslay, le lundi pour les ordures ménagères et le mercredi pour la collecte sélective, ainsi que pour la collecte des Points d'Apports Volontaires (6 points sur la commune de Parçay-Meslay).

En 2014, les déchèteries ont reçu 409 375 visites, et 42 052 tonnes ont été déposées, soit un apport moyen de 102 kg par visite. La déchetterie la plus proche pour les Parcillons est celle des Landes Cassantin (sur la commune de Chanceaux-sur-Choisille) ou de la Milletière à Tours.

Tous les emballages recyclables et le papier collectés sont triés au centre de tri de la Grange David à la Riche avant d'être expédiés vers des filières de recyclage. Les déchets végétaux qui sont également collectés à part ont été traités par 4 plateformes de compostage (Charentilly, Saint-Pierre-des-Corps, Chanceaux-sur-Choisille et Saint-Avertin). Le compost produit est utilisé par les particuliers, les agriculteurs et d'autres professionnels (pépiniéristes, horticulteurs...). En 2014, 1743 tonnes d'encombrants ont été déposées sur la plate-forme de démantèlement des Douets et ont été valorisées à 70%. Les déchets non recyclables, soit 92 255 tonnes sont traités par enfouissement sur le centre de Sonsay ou le centre de Chanceaux-près-Loches.

La réduction de 7% de production de déchets sur 5 ans est un objectif intégré dans le Plan Climat Territorial, soit -28 kg/habitant et par an. Pour l'atteindre, TMVL donne la priorité à la réduction des déchets à la source et veut encourager la réutilisation et le recyclage des objets, étendre la responsabilité des producteurs, limiter l'incinération et le stockage. Une grande campagne a donc été lancée dans toute l'agglo. Ludique et pédagogique, elle aide chaque habitant à prendre conscience de l'importance de réduire les déchets à la source et à s'engager dans une démarche durable et citoyenne.

DES VOLUMES D'EAU PRELEVES DANS LE CENOMANIEN EN DIMINUTION

Sources : rapport annuel du gestionnaire et arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du captage de la Thibaudière.

Depuis le printemps 2017, la commune de Parçay-Meslay est approvisionnée par le captage de Tours, le captage demeurant sur son territoire à la Thibaudière, étant toujours en service en cas de secours ou de pollution de la Loire. La qualité de l'eau distribuée a été conforme en 2015 aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et chimiques recherchés, d'après le rapport annuel de la Ville de Tours.

Le raccordement au réseau de Tours (prélèvements dans la nappe alluviale de la Loire de l'Île Aucard et de l'Île de Rochecorbon) a été effectué en connaissance de cause de ses capacités de d'approvisionnement par les services de Tours Métropole Val de Loire.

En cas de secours, le captage de la Thibaudière prélève dans la nappe du Cénomani. Sa production est limitée à 3000 m³/jour par la Déclaration d'Utilité Publique qui régit également des périmètres de protection (cf. page suivante). Il y est prélevé de l'ordre de 226 000 m³ par an, l'ensemble du syndicat disposant d'une capacité de production de plus de 400 000 m³. Le rendement du réseau est bon avec un taux de 80%. **Les volumes prélevés sont en diminution depuis 2007. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne (SDAGE) demande à ce propos une réduction de 20% des prélèvements dans la nappe du Cénomani** (commune située en zone 1 de la mesure 7C5, zone la plus déprimée). Grâce aux raccordements effectifs aux captages des nappes alluviales de la Loire à Tours, la commune s'engage dans une diminution très importante de ses prélèvements dans le Cénomani. Une seconde phase de travaux est prévue en mars 2017 pour créer une canalisation entre le captage de la Thibaudière et Rochecorbon. Ces travaux ont ainsi également pour objectif de sécuriser l'alimentation en eau potable.

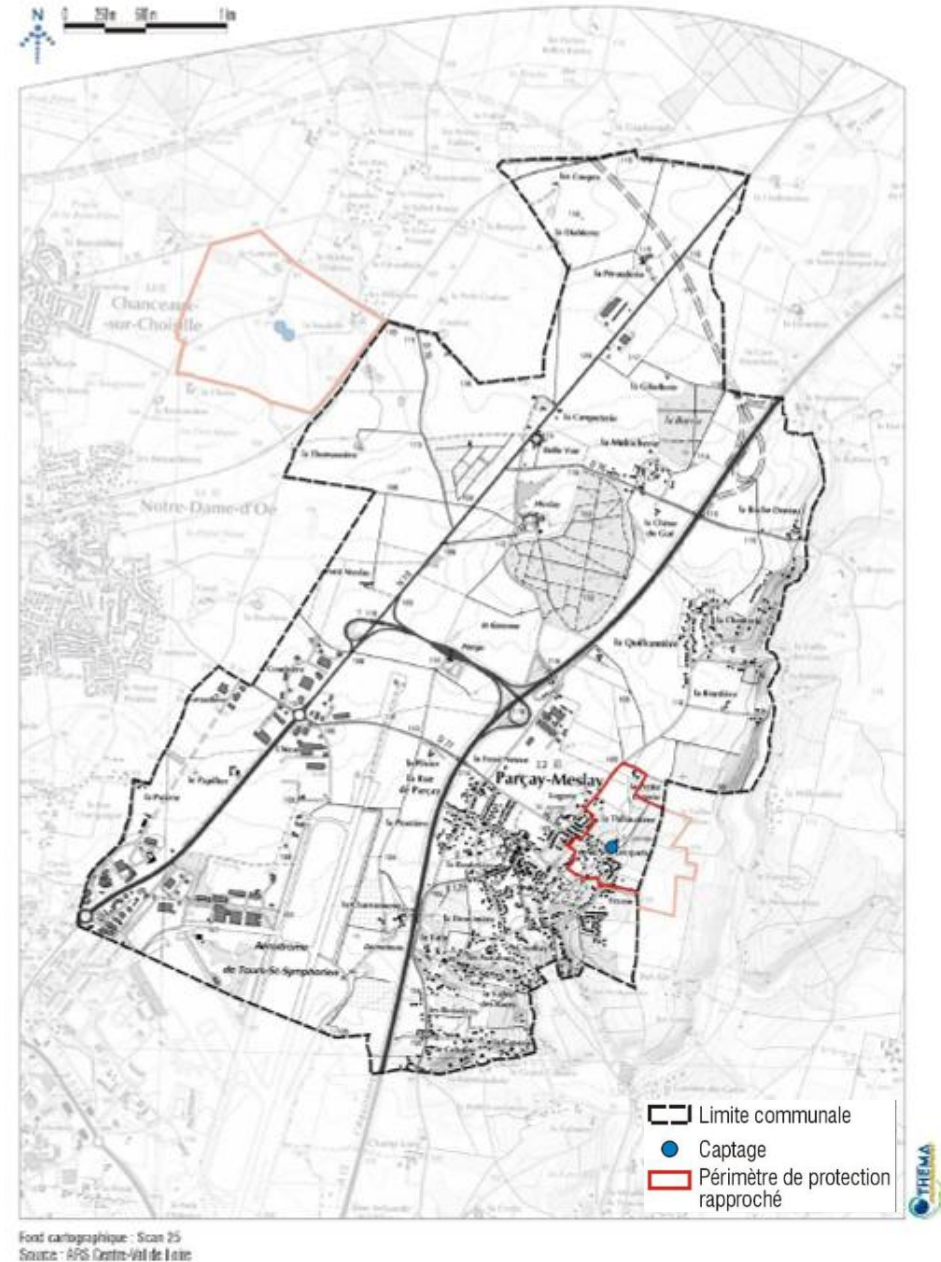
Dans le même esprit, la nappe du Cénomani a été classée en Zone de Répartition des Eaux en 2003. Ceci implique un abaissement des seuils d'autorisation et de déclaration de prélèvements, l'impossibilité de délivrer des autorisations temporaires de prélèvement, des redevances de l'Agence de l'Eau majorées, l'impossibilité d'introduire des tarifs dégressifs.

Le SDAGE 2016-2021 est un document qui fixe des objectifs à atteindre en matière de prélèvement de l'eau potable, mais qui s'inscrit plus largement dans une protection généralisée de la ressource eau :

- il définit les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau
- il fixe les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, plan d'eau, nappe souterraine, estuaire et secteur littoral ;
- il détermine les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

Le SDAGE Loire-Bretagne est complété par un programme de mesures avec pour orientations fondamentales :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique et bactériologique
4. Maîtriser la pollution par les pesticides
5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.



UNE DEFENSE INCENDIE GLOBALEMENT PERFORMANTE

Sources : Annexes sanitaires du PLU annulé et étude d'impact de la ZAC de la Logerie et des Landes Cassantin

La défense incendie est sous la responsabilité du Maire, qui doit s'assurer du bon fonctionnement mécanique et hydraulique par des campagnes de contrôle. Les normes actuelles imposent en matière de défense incendie des poteaux d'incendie de 100 mm de diamètre situés à une distance maximale de 200 m par les voies d'accès des constructions les plus éloignées avec un débit minimum de 60 m³/heure pendant 2 heures sous 1 bar de pression résiduelle pour les lotissements réservés à l'habitation individuelle et aux établissements recevant du public, cette distance étant ramenée à 100 m pour les zones artisanales destinées à recevoir des établissements artisanaux et industriels non classés. Des tolérances sont admises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) pour les habitations en diffus.

Il existe 73 poteaux incendies sur le territoire, dont 64 répondant aux normes. Sept nouveaux poteaux incendies sont attendus à la zone d'activités des Landes Cassantin.

UNE STATION D'ÉPURATION DEVANT PROCHAINEMENT ÊTRE RACCORDEE À CELLE DE TOURS

Sources : rapport annuel du gestionnaire 2013, aujourd'hui Touraine Métropole Val de Loire (TMVL)

La commune dispose aujourd'hui d'une station d'épuration d'une capacité de 2250 EH Equivalent-Habitants. Sa capacité hydraulique est de 450 m³/jour et sa capacité organique de 135 kg/jour de DBO₅. Elle est utilisée à hauteur de 60-65% en moyenne de sa capacité organique et hydraulique d'après le rapport du gestionnaire. Le service concerne 5733 habitants pour 1000 abonnés.

Le raccordement des stations d'épuration de Parçay-Meslay et Rochecorbon à la station de Tours est programmé. Ces travaux sont prévus au plan pluriannuel 2018 TMVL, des études spécifiques étant en cours ou à venir afin de préciser les travaux à mener. En l'attente, les services de TMVL envisagent une étude spécifique sur les apports d'eaux parasites qui sont observés sur la station de Parçay-Meslay et diminuent sa capacité hydraulique, afin d'améliorer la situation et regagner de la capacité, mais l'échéance n'est pas encore connue. **Concernant la ZAC des Landes du Cassantin, les entreprises sont raccordées à la Grange David à la Riche.**

Afin de s'adapter au nouveau projet de développement les services de TMVL ont acté de la nécessité d'effectuer **une révision du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées.**

UN ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES EN COURS D'ÉLABORATION

Il n'est pas fait état de dysfonctionnements particuliers dans la gestion des eaux pluviales, la Municipalité ayant déjà effectué des travaux importants nécessaires à la gestion de l'existant. Il resterait à améliorer encore la situation par l'aménagement de deux fossés à hauteur de Château Gaillard et par l'aménagement d'ouvrages hydrauliques à la Quillonnière. Toutefois, au vu de l'ampleur du futur quartier de la Logerie (dont le dossier de création a déjà fait une première estimation des besoins), la Municipalité a profité de l'élaboration du PLU **pour mener en parallèle l'élaboration d'un Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales.** Les résultats de cette étude ne sont pas encore connus à l'heure de l'arrêt de projet de ce PLU.

Influences sur le projet de développement : avec un nouveau projet de développement, les consommations en eau, le volume d'eaux usées à traiter, la collecte des ordures ménagères... va inévitablement augmenter. Cette augmentation doit toutefois rester compatible avec la capacité des réseaux existants ou alors des moyens de mise à niveau de ces équipements doivent être prévus et budgétisés. Dans le cas de Parçay-Meslay, la vigilance est d'autant plus requise que cette gestion des déchets, de l'eau potable ou des eaux usées s'effectue à un niveau intercommunal et donc avec solidarité entre les autres communes concernées. Les choix en matière de nouveaux sites de développement doivent donc être opérés en conséquence et de préférence là où les réseaux existent afin de les rentabiliser et d'en limiter les coûts d'extension.

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 2 - BILAN FONCIER ET DIAGNOSTIC
ET ANALYSE CROISEE



Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Métropolitain

en date du 25 septembre 2017

approuvant l'élaboration du PLU de
Parçay-Meslay.

Le Président de Tours Métropole Val de
Loire,

Philippe BRIAND

BILAN FONCIER, DIAGNOSTIC ET ANALYSE CROISEE - TOME 2

AVANT-PROPOS4

PARTIE 1 : BILAN FONCIER.....5

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE 5

UNE ATTRACTIVITE AYANT GENERE UN FORT ETALEMENT URBAIN... TOUTEFOIS CADRE PAR LES
INFRASTRUCTURES ROUTIERES ET AEROPORTUAIRES..... 6

TOUTES VOCATIONS CONFONDUES, UNE CONSOMMATION FONCIERE ESTIMEE A 5 HA PAR AN SUR
LA DERNIERE DECENNIE, MAIS DES EFFORTS DEJA EFFECTIFS CONCERNANT L'HABITAT 10

BILAN DU POS..... 13

BILAN DES POTENTIELS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE DEJA URBANISEE 15

INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT..... 23

PARTIE 2 : DIAGNOSTIC27

DEMOGRAPHIE ET PARC DE LOGEMENTS..... 27

UN TASSEMENT DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE OBSERVE DEPUIS 2008 28

UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION QUI S'AFFIRME... UNE TAILLE MOYENNE DES MENAGES EN
BAISSE 29

UN PARC DE LOGEMENTS MONOTYPE, MAIS UNE DIVERSIFICATION QUI S'ENGAGE DERRIERE LA
MAIRIE ET A LA LOGERIE 30

DES BESOINS EN LOGEMENTS ENCORE ELEVES..... 32

EQUIPEMENTS ET DEPLACEMENTS 35

UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS PARTICIPANT DE L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE..... 36

UNE DESSERTE NUMERIQUE MOYENNE 38

DES HABITANTS ENCORE CAPTIFS DE LEUR VOITURE 39

ACTIVITES ECONOMIQUES 41

UN POLE D'EMPLOIS MAJEUR 42

UNE ACTIVITE AGRICOLE DYNAMIQUE DANS UN CONTEXTE PERIURBAIN 43

SEPT ZONES D'ACTIVITES PARTICIPANT DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU NORD DE
L'AGGLOMERATION 48

UN MAINTIEN DU COMMERCE DE PROXIMITE MALGRE LA PROXIMITE DES GRANDES ZONES

COMMERCIALES DE TOURS NORD49

L'ŒNOTOURISME COMME PRINCIPALE ACTIVITE TOURISTIQUE50

PARTIE 3 : ANALYSE CROISEE51

AVANT-PROPOS

Dans le bilan foncier, l'analyse de la consommation foncière a été effectuée par la SAFER pour ce qui est des données chiffrées. Dans la partie diagnostic, le diagnostic et la concertation agricole ont été menés par la Chambre d'Agriculture. Les autres thématiques ont été traitées par URBAN'ism.

PARTIE 1 : BILAN FONCIER

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

BILAN DU POS

BILAN DES POTENTIELS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE
DEJA URBANISEE

INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

UNE ATTRACTIVITE AYANT GENERE UN FORT ETALEMENT URBAIN... TOUTEFOIS CADRE PAR LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES ET AEROPORTUAIRES

Les travaux des historiens et les photographies aériennes prises à différentes époques, permettent de retracer l'évolution de la tache urbaine, c'est-à-dire, de l'emprise de l'urbanisation au cours des siècles :

- du XVIIIe au XIXe siècle : jusqu'en 1814, deux communes Parçay et Meslay

6

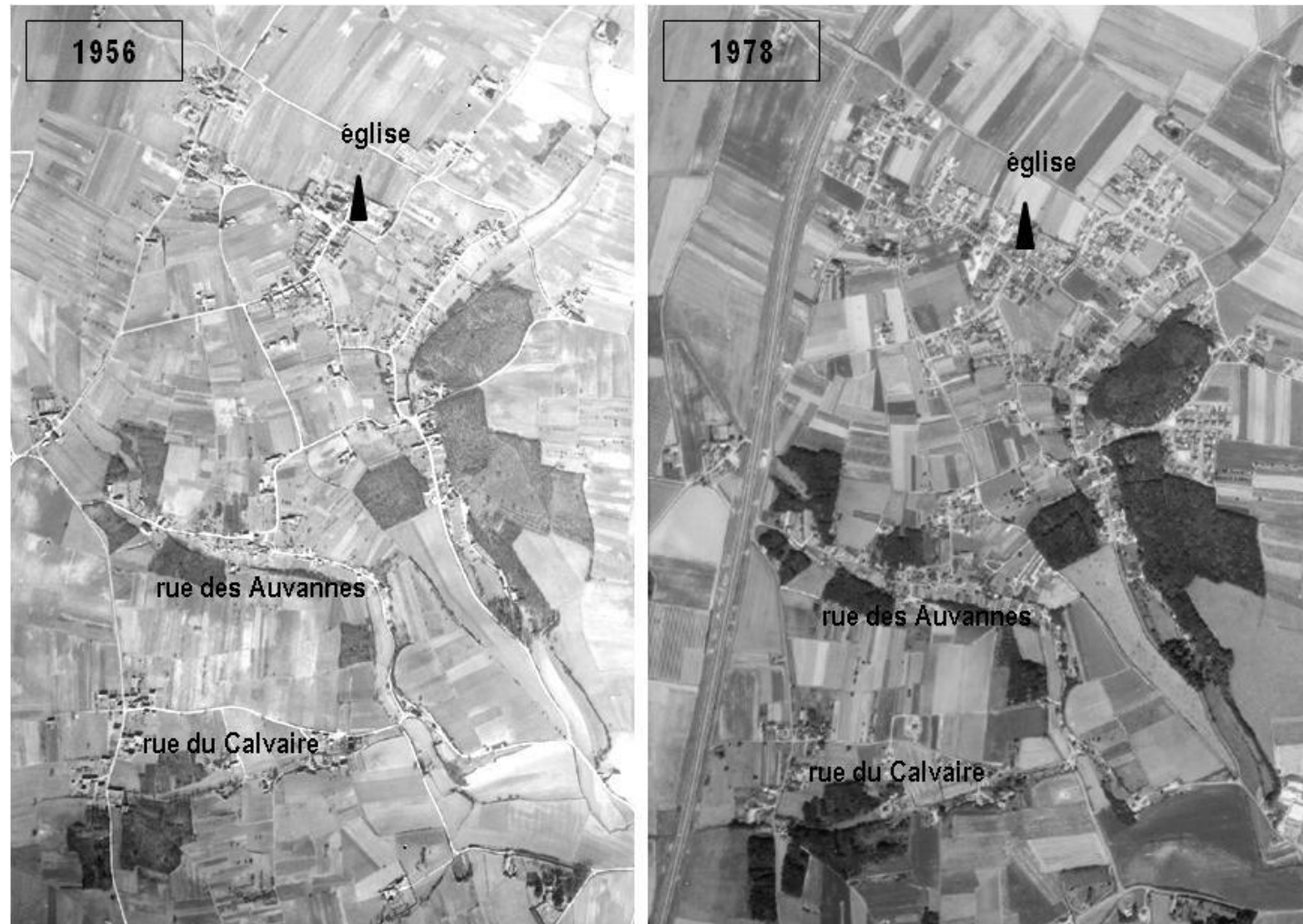


A gauche, Carte particulière de la Touraine - 1720 (sources : étude du Périimètre de Protection Modifié du logis et de l'église - URBAN'ism)



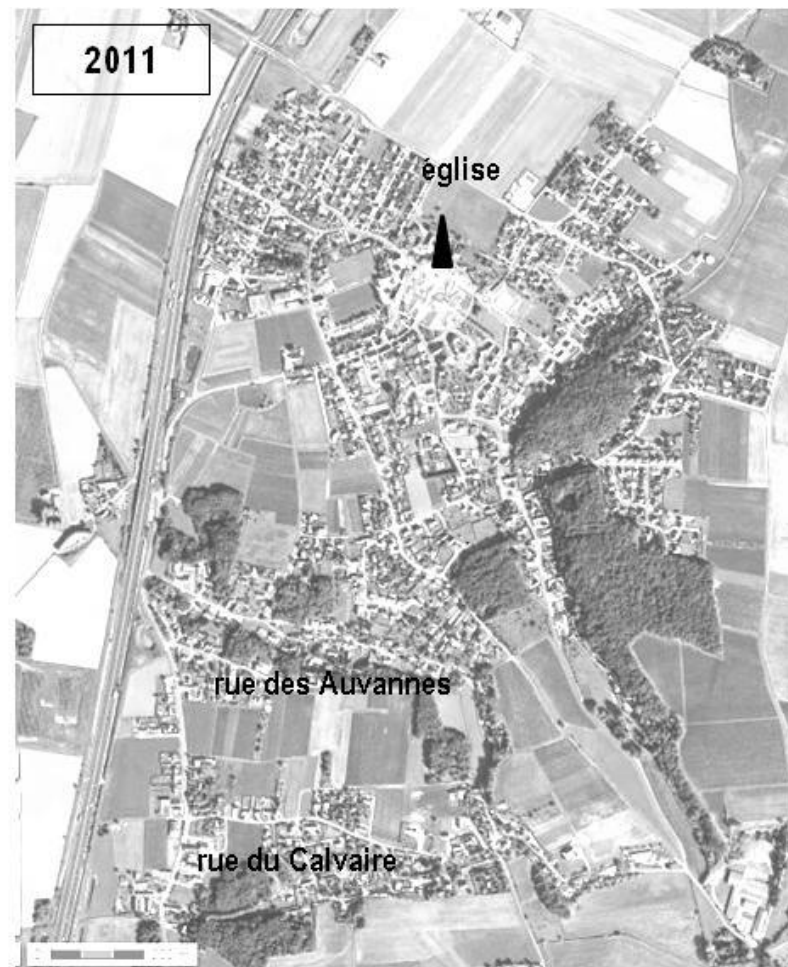
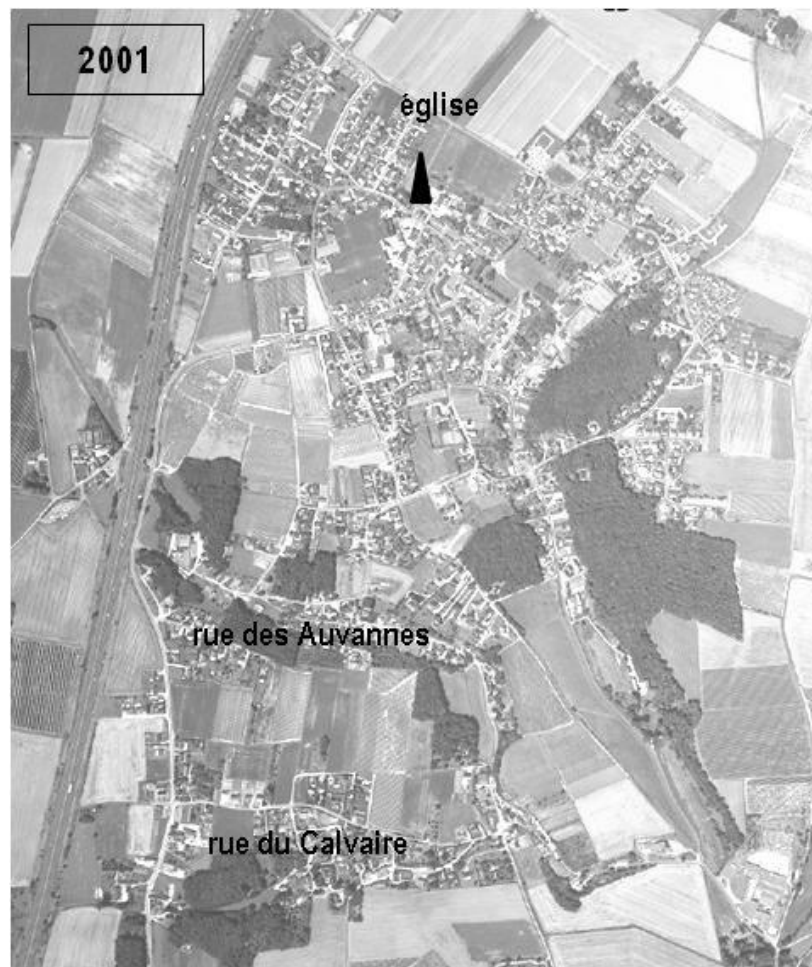
A droite, Carte des environs de Tours - 1882 (sources : étude du Périimètre de Protection Modifié du logis et de l'église - URBAN'ism)

- **entre les années 1950 et 1980** : une évolution de la tâche urbaine vers le sud-est du territoire... et au long de la RD910 pour les activités. Dans les années 1970, la création de l'autoroute crée une seconde limite à l'urbanisation, la base aérienne militaire créée en 1916 occupant déjà toute la portion sud-ouest de la commune.



Sources : geoportail.fr

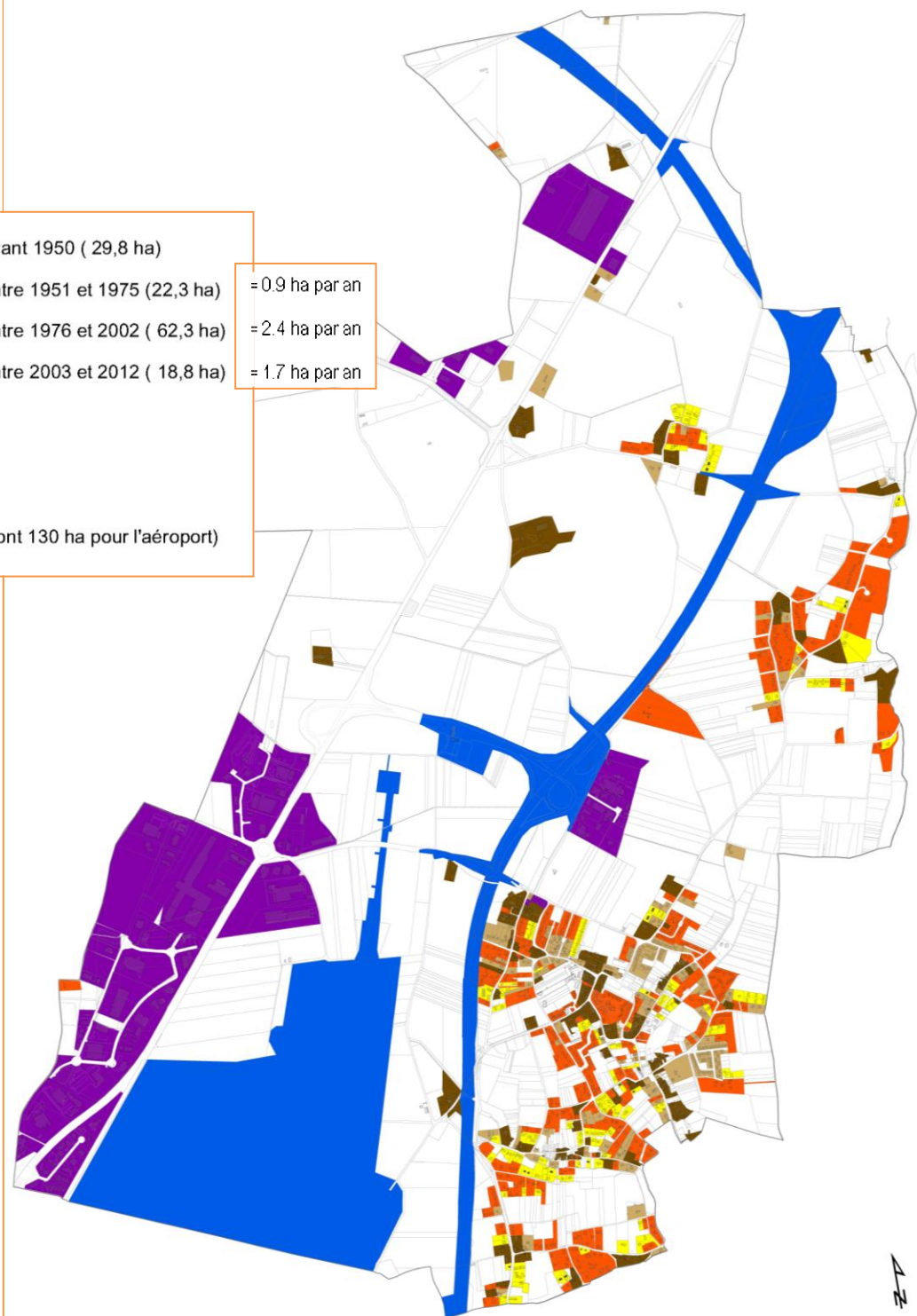
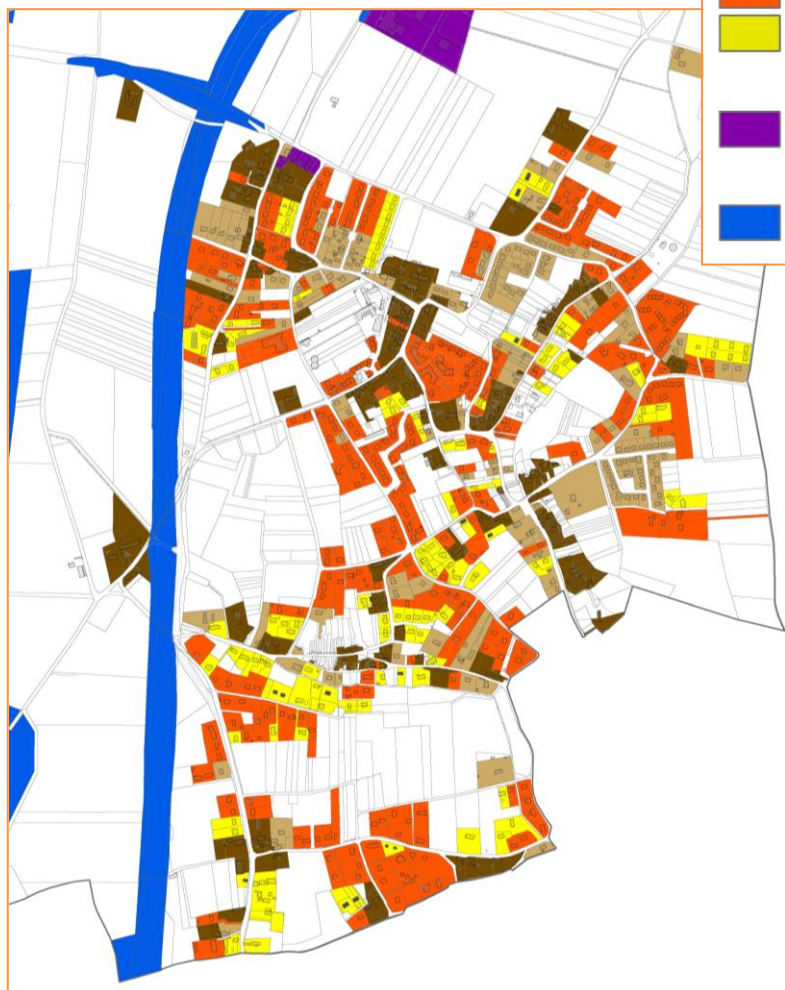
- entre les années 1980 et 2000, un bourg qui se conforte et entre les années 2000 et 2010, un étalement urbain qui évolue peu au niveau du bourg, et déjà l'amorce de premières densifications de l'enveloppe urbaine : densification de fonds de jardin, des dents creuses et densification de petites enclaves agricoles



Sources : geoportail.fr

- entre 2003 et 2013 : une tache urbaine qui se stabilise toujours grâce à des opérations récentes au cœur de l'urbanisation existante, limitant les extensions sur l'espace agricole (exemple : densification de petites enclaves agricoles, augmentation des divisions parcellaires au niveau des jardins, investissement des dents creuses...), réduisant de fait la taille moyenne des parcelles.

Cartographie de la consommation foncière - URBAN'ism avec zoom sur le bourg, à gauche (sources : SAFER et géoportail.fr)



TOUTES VOCATIONS CONFONDUES, UNE CONSOMMATION FONCIERE ESTIMEE A 5 HA PAR AN SUR LA DERNIERE DECENNIE, MAIS DES EFFORTS DEJA EFFECTIFS CONCERNANT L'HABITAT

D'après le Porter A la Connaissance de l'Etat, près de 9.5% du territoire départemental est artificialisé contre un peu plus de 8% en région Centre Val de Loire. Entre 2006 et 2012, cette surface artificialisée a augmenté chaque année de près de 1050 ha/an (contre 800 ha/an par département en région Centre Val de Loire), diminuant d'autant la superficie des sols agricoles, naturels ou forestiers. **Au niveau régional, 6800 ha environ de terres agricoles disparaissent chaque année depuis 20 ans, soit l'équivalent de la superficie de 3 communes moyennes du département de l'Indre-et-Loire.** A ce rythme, les espaces urbanisés en région Centre auront doublé d'ici 55 ans.

A Parçay-Meslay, une consommation foncière est bien évidemment observée, **mais il convient de distinguer ce qu'il résulte de la consommation foncière liée aux infrastructures autoroutières et au développement économique de l'agglomération tourangelle, du développement à vocation d'habitat, davantage du ressort des décisions politiques de la commune.**

Ainsi, la précédente décennie est marquée par une consommation foncière des espaces agricoles et naturels relativement élevée, **avec une artificialisation effective de l'ordre de 5 ha par an (estimation réalisée par la SAFER en février 2015 pour la période 2003-2013), soit 56 ha au total.** Cette consommation foncière est largement imputable au développement à vocation économique (zone d'activités) et aux infrastructures autoroutières avec l'ouverture de l'A28, **puisque de l'ordre de 1.7 ha par an « seulement » ont été consommés par de l'habitat.** Pour ce dernier, un effort de densification est observé, la part des parcelles de moins de 600 m² progressant nettement : 7% des constructions entre 1990 et 1999 ; 23% entre 2010 et 2013 (sources : Porter A la Connaissance de l'Etat). Les densités observées sont de l'ordre de 20 logements par ha dans le centre-ancien, 12 à 15 logements par ha au niveau des quartiers pavillonnaires sous forme organisée (lotissement), plus de 30 logements par ha pour les opérations de petits collectifs et d'habitat à caractère social, entre 5 et 10 logements par an en diffus (urbanisation au long des voies). Avec 18.2 ha consommés pour 160 logements environ entre 2003 et 2013, **la densité moyenne observée est de 9 logements par ha.**

Sur la dernière décennie, en matière d'habitat, non seulement, la surface occupée par les habitations diminue (2.4 ha par an entre 1975 et 2002 ; 1.7 ha par an entre 2003 et 2013), mais on observe un recentrage de l'urbanisation au sein de l'enveloppe déjà urbanisée, car cette superficie construite concerne une majorité d'habitation réalisées en densification de l'enveloppe urbaine existante (environ 60 constructions en extension, 100 en densification). L'ensemble de ces éléments a initié une limitation de la consommation foncière sur la commune. Dans la même lignée, une opération de

renouvellement urbain pour l'accueil de 29 logements à caractère social est en cours à l'arrière de la mairie.

Sur la dernière décennie, en matière d'équipements, la consommation foncière est marquée par la création de l'autoroute A28, avec environ 15 ha d'emprise. En matière d'activités économiques, le développement de l'agglomération tourangelle se poursuit avec la création de la zone d'activités des Landes Cassantin faisant l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée et devant occuper au final une superficie de 50 ha à cheval sur les communes de Chanceaux-sur-Choisille et Parçay-Meslay (+ une extension de 29 ha projetée sur Parçay-Meslay). Aujourd'hui, pour la première tranche, 27 ha sont encore disponibles, dont 13 environ sur Parçay-Meslay. **La densité moyenne observée au sein de l'ensemble des zones d'activités est de 1.2 entreprises par ha.**

Entre 2014 et 2016, il n'est pas constaté de constructions nouvelles en extensions, on peut donc estimer que la situation en matière de consommation foncière n'aura pas changé à la date d'approbation du PLU.

Libellé	Superficie totale	Superficie cadastrée	Superficie non cadastrée	Surface Artificialisée	Surface totale artificialisée (cadastrée + non cadastrée)	Surface agricole	Surface naturelle	surface boisée
2003	1407	1363	44	394	438	871	10	87
2004	1407	1363	44	396	440	857	10	99
2005	1407	1363	44	416	459	838	10	99
2006	1407	1363	44	420	463	834	10	99
2007	1407	1363	44	420	464	834	10	99
2008	1407	1363	44	422	465	834	10	98
2009	1407	1360	47	418	465	834	10	97
2010	1407	1360	47	417	464	834	10	98
2011	1407	1360	47	420	467	832	10	98
2012	1407	1355	52	421	473	826	10	98
2013	1407	1358	49	446	495	804	10	98
Evolution 2003-2013		-4	4		56	-67	0	11

Estimation de la consommation foncière sur la commune de Parçay-Meslay réalisée par la SAFER

Densité nette de construction : nombre de logements construits rapporté à la surface de terrains construits correspondants (logements/ha)

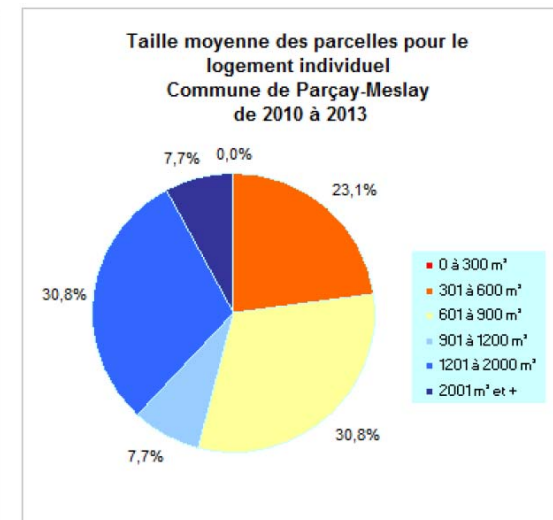
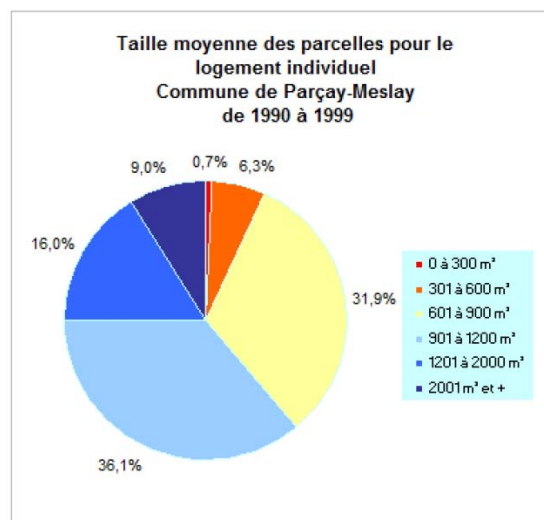
	Parçay-Meslay	CA de Tour(S)-Plus (22 communes)	Département Indre-et-Loire (277 communes)
1990 – 1994	10,6 (logt/ha)	22,3 (logt/ha)	13,3 (logt/ha)
1995 – 1999	10,0 (logt/ha)	22,4 (logt/ha)	11,1 (logt/ha)
2000 – 2004	8,0 (logt/ha)	20,3 (logt/ha)	9,7 (logt/ha)
2005 – 2009	7,4 (logt/ha)	26,7 (logt/ha)	12,2 (logt/ha)
2010 – 2013	8,3 (logt/ha)	29,6 (logt/ha)	14,1 (logt/ha)
Total 1990 - 2013	9,1 (logt/ha)	23,4 (logt/ha)	11,6 (logt/ha)

Surfaces cumulées des parcelles bâties pour le logement par période (en ha)

	Parçay-Meslay	CA de Tour(S)-Plus (22 communes)	Département Indre-et-Loire (277 communes)
1990 – 1994	10,39	17,62	3,64
1995 – 1999	9,38	16,80	4,82
2000 – 2004	11,70	16,17	6,13
2005 – 2009	5,67	14,42	5,44
2010 – 2013	1,80	6,91	2,49
Total 1990 - 2013	38,94	71,92	22,52
Moyenne 1990 - 2013	1,69 ha/an	3,13 ha/an	0,98 ha/an

Superficie moyenne du foncier mobilisé par logement par période (en m²)

	Parçay-Meslay	CA de Tour(S)-Plus (22 communes)	Département Indre-et-Loire (277 communes)
1990 – 1994	945 m²	449 m²	752 m²
1995 – 1999	998 m²	447 m²	902 m²
2000 – 2004	1 258 m²	492 m²	1 034 m²
2005 – 2009	1 349 m²	375 m²	822 m²
2010 – 2013	1 202 m²	338 m²	711 m²
Moyenne 1990 - 2013	1 100 m²	426 m²	858 m²
Evolution 2000 - 2013	-4,45 %	-31,30 %	-31,23 %



Analyses de la densité du Porter A la Connaissance de l'Etat : 39 ha consommés pour 311 logements individuels et 43 collectifs entre 1990 et 2013

Analyses de la densité du Porter A la Connaissance de l'Etat : une part des parcelles de moins de 600 m² qui progresse nettement : 7% des constructions entre 1990 et 1999 ; 23% entre 2010 et 2013

Une étude pilotée par la DREAL Centre Val de Loire sur plusieurs communes de la Région met en perspective les éléments suivants qui peuvent devenir sur d'inspiration pour les futures opérations urbaines :

- les centres anciens sont généralement composés de 2/3 de parcelles inférieures à 400 m² et de 1 à 2% de grandes parcelles. La densité observée est de l'ordre de 20 à 25 parcelles par hectare. La taille des parcelles s'avère ainsi conforme à la situation financière des ménages et est garante de la mixité sociale sur un territoire ;
- l'Habitat Dense Individuel (maisons de bourgs accolées observée dans les centres anciens) se prête à diverses formes architecturales (toit à deux pans, 4 pans, blotissement sur une ou deux faces...) et permet une grande diversité de façades et de traitement de la lisière entre espace privé et espace public (alignement, jeux de clôtures et de murs). Surtout, il préserve l'intimité et la tranquillité des habitants, car le jardin n'est pas visible depuis l'espace public.

Ci-contre : exemple de « blotissement » dans le centre ancien de Parçay-Meslay préservant l'intimité des habitants tout en proposant une grande variété de formes urbaines et de diversité de façades, à comparer aux lotissements plus impersonnels et monotypés que compte aussi la commune



Ci-contre : exemple d'opérations denses récentes dans le bourg de Parçay-Meslay reprenant certaines caractéristiques du bourg ancien avec notamment des maisons de bourgs accolées

BILAN FONCIER

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2004

BILAN DU POS

BILAN DES POTENTIELS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE
DEJA URBANISEE

INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

13

13

L'analyse des possibilités de constructions encore offertes par le POS (ayant fait l'objet de plusieurs évolutions dont la dernière est en date de 2016) fait ressortir les éléments suivants :

- **en matière d'habitat :**
 - ⇒ 28 ha d'extension en zone NA à la Logerie
 - ⇒ 1.8 ha d'extension en zone UB, à la Quillonnière
 - ⇒ 7.7 ha en densification en zone UB, dans le bourg, à la Quillonnière et à la Mulocherie
 - ⇒ **Total : 37.5 ha**, soit un potentiel de 340 logements, selon la densité moyenne observée à ce jour de 9 logements par ha.
- **en matière d'activités :**
 - ⇒ 3.4 ha d'extension en zone UC à Fosse Neuve
 - ⇒ 2.8 ha d'extension en zone UC à la Coudrière
 - ⇒ 0.8 ha d'extension en zone UC à Martigny
 - ⇒ 0.5 ha d'extension en zone UC aux Landes Cassantin
 - ⇒ 57 ha d'extension en zone NA aux Landes Cassantin
 - ⇒ plus de disponibilités évidentes en densification de l'existant
 - ⇒ **Total : 64.5 ha**, soit un potentiel de 75 entreprises environ, selon la densité moyenne observée à ce jour de 1.2 entreprises par ha.

BILAN FONCIER

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2004

BILAN DU POS

**BILAN DES POTENTIELS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE
DEJA URBANISEE**

INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

15

15

L'analyse des potentialités de densification existantes au sein de l'enveloppe déjà urbanisée qui doit être réalisée dans le cadre de l'élaboration d'un PLU a été menée selon les principes suivants (cf. cartographie page suivante) :

- **délimitation des l'enveloppe déjà urbanisée** comprenant la parcelle bâtie (construction + jardin ou abords liés à la construction) **en se basant sur la délimitation de la Zone Agricole Protégée**, limite intangible à l'urbanisation qui délimite les espaces déjà urbanisés ;
- **exclusion de l'enveloppe déjà urbanisée des parcelles inconstructibles** du fait de la présence de cavités (d'après relevé du Syndicat des Cavités), de la proximité avec une activité, une infrastructure générant des nuisances et prise en compte du Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome ;
- **exclusion de l'enveloppe déjà urbanisée des espaces identifiés dans l'état initial de l'environnement** (cf. tome 1 du Rapport de Présentation) comme participant de la Trame Verte et Bleue urbaine (les boisements), de respirations vertes ou d'espaces sensibles en termes de paysages ou de mise en scène sur les paysages (éléments d'ailleurs souvent recoupés avec la ZAP) ;
- **positionnement sur le cas des parcelles plantées en vignes reconnue par les AOC viticoles mais non protégées par la ZAP** : pas de protection particulière pour les plus petites parcelles viticoles insérées entre deux constructions existantes et constituant une dent creuse équipée et un classement en zone agricole non constructible de la plus grande entité encore restante (7000 m² environ) aux Locquets ;
- **point sur les réseaux et leurs capacités** : exclusion des parcelles non desservies pour lesquelles une extension des réseaux n'est pas envisageable financièrement par la commune ;
- **prise en compte des projets en cours**, faisant l'objet d'une demande d'urbanisme effective (permis de construire ou d'aménager).

Il en ressort les possibilités de densification suivantes, soit 100 logements potentiels sans extensions sur 9.4 ha :

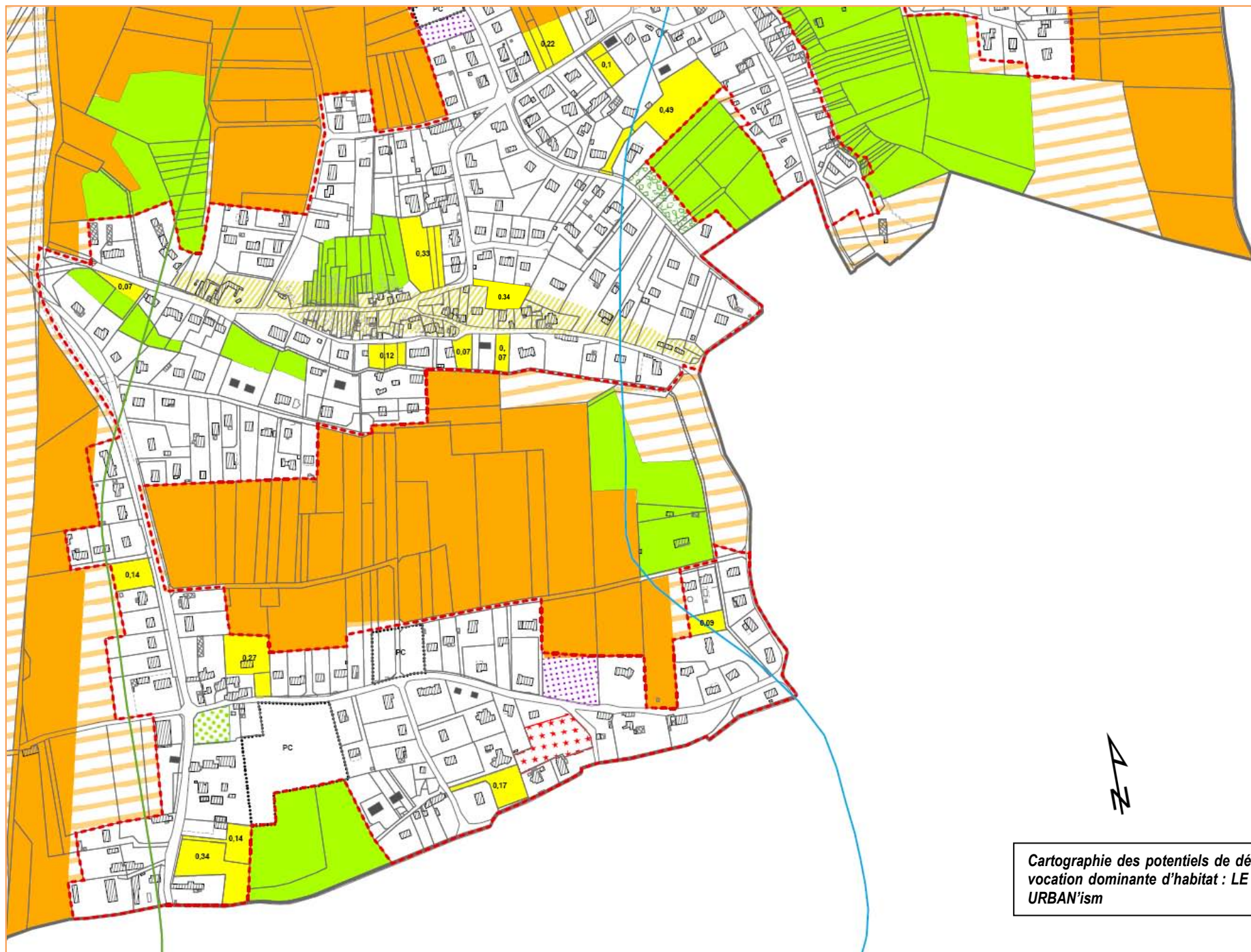
- 60 projets en cours couvrant de l'ordre de 5 ha, 40 logements devant être réalisés avant l'approbation du PLU (début 2017) = de l'ordre de 20 restants, sur 1.7 ha ;
- un potentiel de 80 logements couvrant de l'ordre de 7.7 ha non encore mobilisé, dont trois plus grandes dents creuses : la Thibaudière, 3500 m², l'Allée des Oiseaux, 2900 m² et la Mulocherie, 9900 m² ;

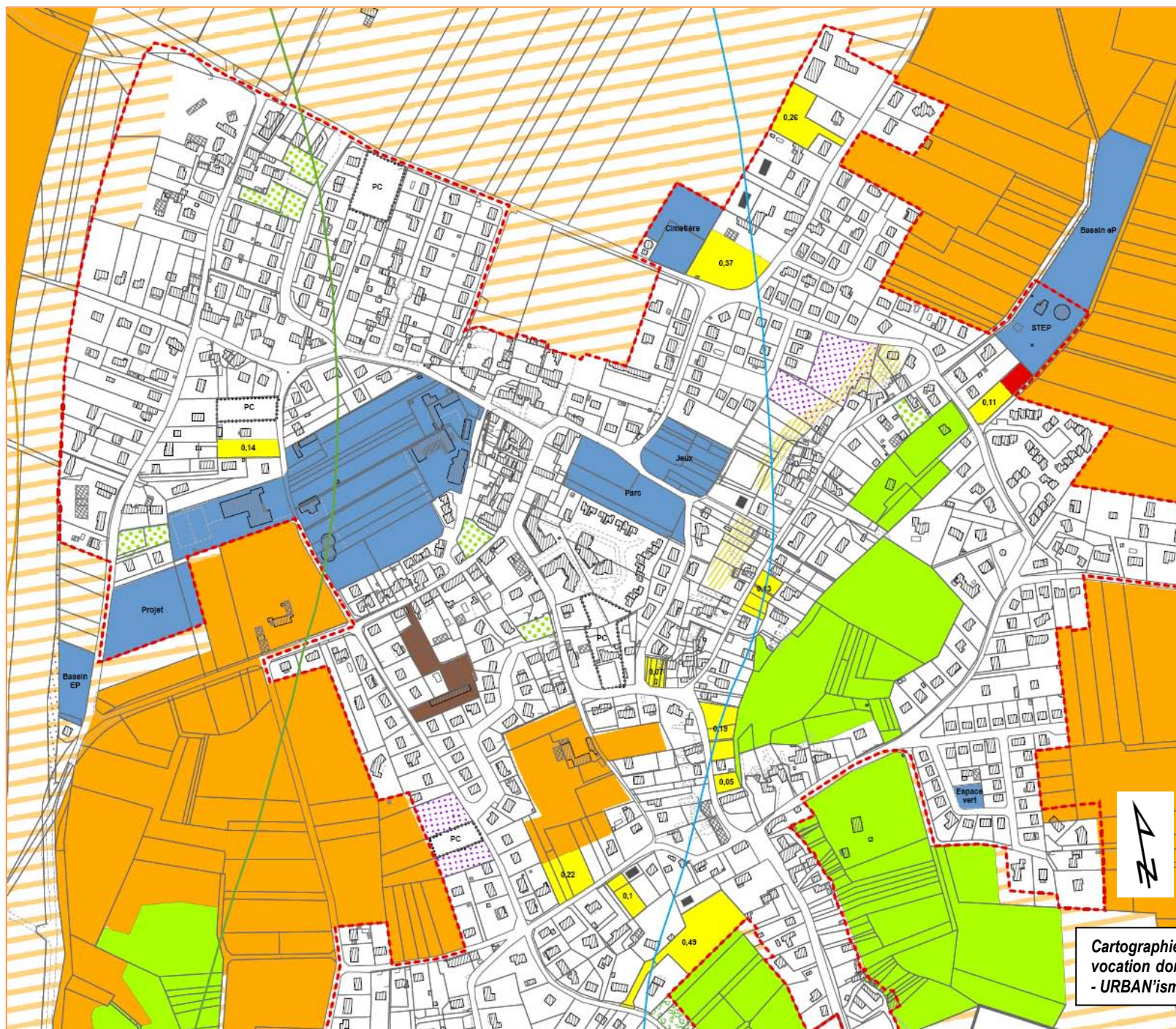
Il est évident qu'il s'agit-là d'un potentiel de densification théorique correspondant à la réalité de l'enveloppe urbaine et qu'à l'issue du PLU, tous ces espaces libres n'auront pas été construits. Par rapport à ce potentiel, au vu de la pression foncière s'exerçant sur le territoire, 70% pourrait effectivement être investi dans les 10-15 prochaines années, soit de l'ordre de **70 logements à prendre en compte**.

En matière d'accueil de nouvelles activités par densification, les zones d'activités existantes n'offrent plus de possibilités, les espaces apparaissant encore libres sur le cadastre correspondant à des emprises de stationnement, de gestion des eaux pluviales, etc. Au sein de la ZAC des Landes Cassantin, une grande parcelle de 1.5 ha est densifiable entre deux parcelles déjà vendues ; le reste du potentiel est en extension.

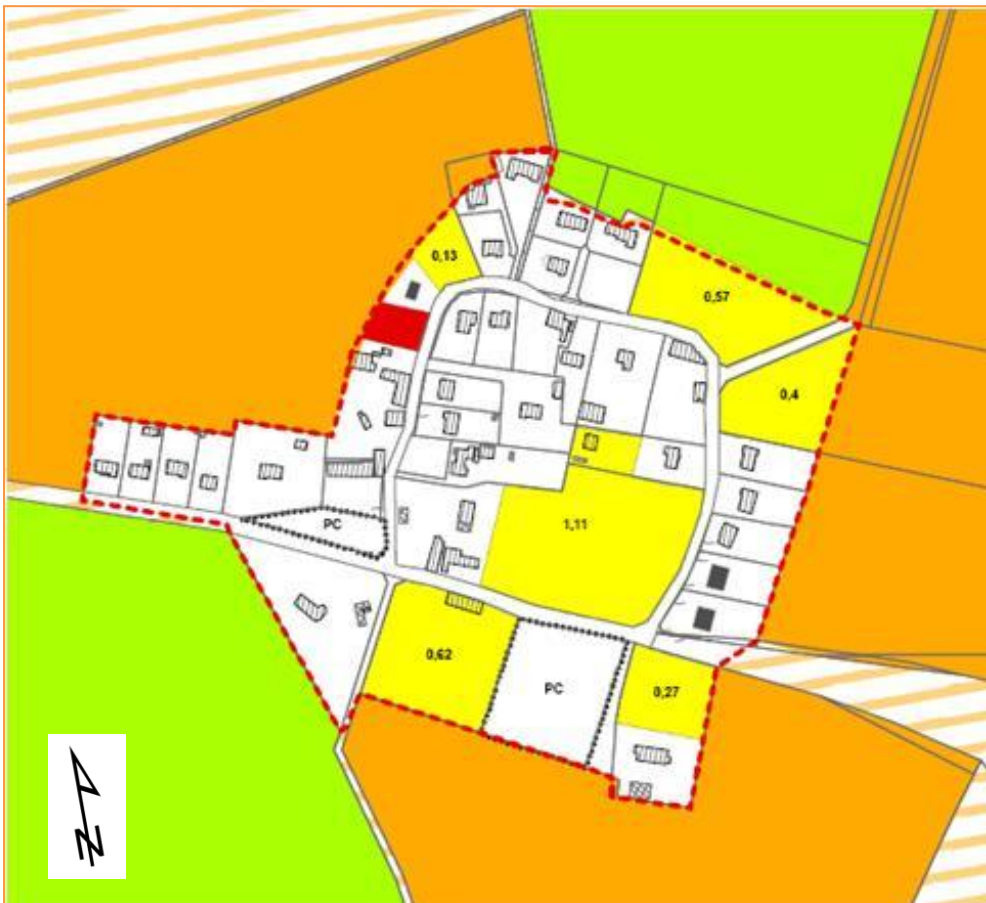
Légende des cartographies des potentiels de développement à vocation dominante d'habitat

	Enveloppe urbaine
	Espace à caractère boisé (report orthophoto du cadastre à affiner)
	Espace à caractère boisé, mais constructible dans le POS (et équipé)
	Suspections de zones sous-cavées (d'après l'étude du Syndicat des Cavités 37 de 2011)
	Equipement existant ou en projet
	Espace viticole nouvellement planté
	Espace hors Zone Agricole Protégée mais en dehors de l'enveloppe urbaine
	Grand jardin
	Projet d'urbanisme en cours de réalisation ou autorisé
	Espace potentiellement disponible à étudier (prise en compte des enjeux paysagers, de la présence et de la capacité des réseaux, de l'accessibilité (avec sa superficie indiquée en ha))
	Potentiel retiré du fait notamment de problème d'accessibilité, de réseaux...
	Site de renouvellement urbain à étudier
	Urbanisation rendue impossible par la topographie et le manque d'accès
	Parcelle en Zone Agricole Protégée
	A
	B Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Tours/Parçay-Meslay
	C (zone C et D = habitations autorisées sous conditions)
	D





	Enveloppe urbaine
	Espace à caractère boisé (report orthophoto du cadastre à affiner)
	Espace à caractère boisé, mais constructible dans le POS (et équipé)
	Suspections de zones sous-cavées (d'après l'étude du Syndicat des Cavités 37 de 2011)
	Equipement existant ou en projet
	Espace viticole nouvellement planté
	Espace hors Zone Agricole Protégée mais en dehors de l'enveloppe urbaine
	Grand jardin
	Projet d'urbanisme en cours de réalisation ou autorisé
	Espace potentiellement disponible à étudier (prise en compte des enjeux paysagers, de la présence et de la capacité des réseaux, de l'accessibilité (avec sa superficie indiquée en ha)
	Potentiel retiré du fait notamment de problème d'accessibilité, de réseaux...
	Site de renouvellement urbain à étudier
	Urbanisation rendue impossible par la topographie et le manque d'accès
	Parcelle en Zone Agricole Protégée
	A
	B Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Tours/Parçay-Meslay
	C (zone C et D = habitations autorisées sous conditions)
	D



Cartographie des potentiels de développement à vocation dominante d'habitat : LA MULOCHERIE ET LA QUILLONNIERE - URBAN'ism



	Enveloppe urbaine
	Espace à caractère boisé (report orthophoto du cadastre à affiner)
	Espace à caractère boisé, mais constructible dans le POS (et équipé)
	Suspections de zones sous-cavées (d'après l'étude du Syndicat des Cavités 37 de 2011)
	Equipement existant ou en projet
	Espace viticole nouvellement planté
	Espace hors Zone Agricole Protégée mais en dehors de l'enveloppe urbaine
	Grand jardin
	Projet d'urbanisme en cours de réalisation ou autorisé
	Espace potentiellement disponible à étudier (prise en compte des enjeux paysagers, de la présence et de la capacité des réseaux, de l'accessibilité (avec sa superficie indiquée en ha)
	Potentiel retiré du fait notamment de problème d'accessibilité, de réseaux...
	Site de renouvellement urbain à étudier
	Urbanisation rendue impossible par la topographie et le manque d'accès
	Parcelle en Zone Agricole Protégée
	A
	B Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Tours/Parçay-Meslay
	C (zone C et D = habitations autorisées sous conditions)
	D

BILAN FONCIER

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2004

BILAN DU POS

BILAN DES POTENTIELS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE
DEJA URBANISEE

INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

23

23

Un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités doit être réalisé dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de tout PLU. Dans le cadre de cette analyse ont été inventoriés les parcs de stationnement publics liés à des établissements publics. Ainsi, le stationnement longitudinal au long des voies n'est pas comptabilisé. Les conclusions de cette analyse sont synthétisées à l'aide de la cartographie ci-contre avec donc un potentiel de stationnement estimé à **145 places** :

- pôle d'équipements Sport Enfance et Petite Enfance : 45 places avec par un cheminement piétonnier reliant le centre-bourg + 15 places au nord de l'école stationnement ;
- place de l'église : 20 places pouvant servir à la fréquentation des commerces, à la mairie + accueil d'un marché hebdomadaire ;
- Grand'Maison : 15 places pouvant servir à la mairie, à la salle Saint-Pierre, à la bibliothèque, à l'aire de loisirs...
- rue de la Mairie : 15 places essentiellement pour la fréquentation des commerces ;
- cimetière : 10 places ;
- salle des fêtes et tennis : 30 places.

Concernant la mutualisation de ces stationnements, elle est déjà effective car ils servent dans la plupart des cas à une accessibilité aux équipements et commerces proches et à répondre éventuellement à des besoins en stationnements résidentiels. Il est signalé quelques difficultés de stationnement résidentiel aux Ruers, **du fait de l'urbanisation de coteau offrant moins de possibilités pour les habitants.**

Concernant les zones d'activités, il n'a pas été prévu véritablement de stationnement mutualisé. **Or des besoins sont exprimés, les stationnements propres à chacune des entreprises étant parfois saturés.**

LEGENDE



Commerces et services :

1. restaurant
2. boulangerie
3. supérette
4. fleuriste
5. bureau d'études
6. pharmacie
7. boucherie
8. commerces et services en RDC regroupant La Poste, restaurant, coiffeur, cabinet médical, dentiste, kiné et infirmières
9. coiffeur, tabac-presse, restauration rapide
10. cabinet médical



Pôles d'équipements



Parc arboré ou massif forestier ouvert au public



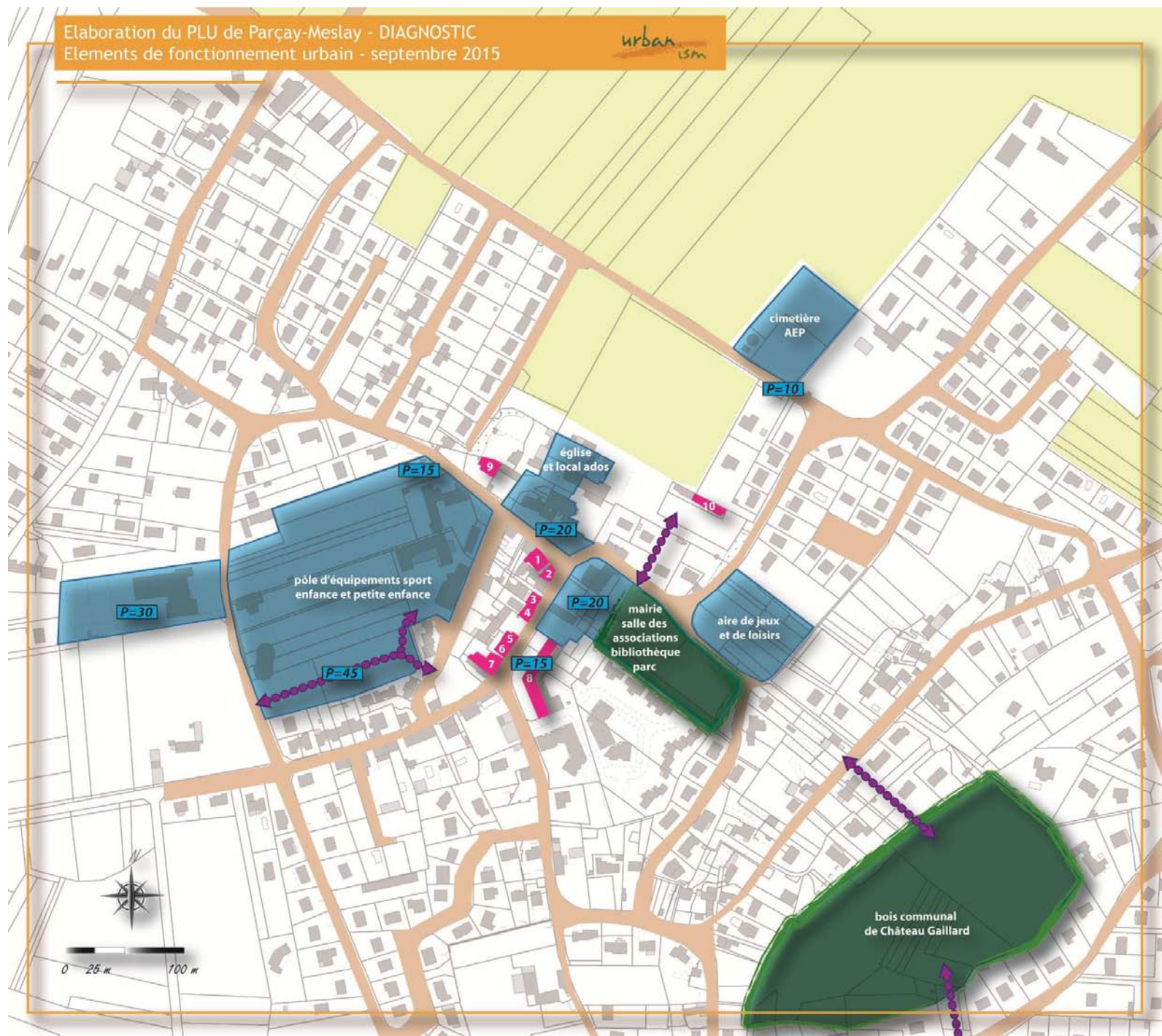
Espace agricole et naturel



cheminement piétonnier existant



parc de stationnement public et leur capacité



PARTIE 2 : DIAGNOSTIC

DEMOGRAPHIE ET PARC DE LOGEMENTS

EQUIPEMENTS ET DEPLACEMENTS

ACTIVITES ECONOMIQUES

Sources : recensement de la population de l'INSEE - insee.fr et données communales. Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat (PLH2) n'indique pas de données spécifiques à la commune de Parçay-Meslay qui n'avait pas encore intégré la Communauté d'Agglomération à la date d'élaboration, mais il permet toutefois de donner les grandes tendances d'évolution et les besoins sociodémographiques de l'agglomération. Les investigations du PLH3 n'étaient pas encore assez abouties pour les utiliser dans le diagnostic du PLU.

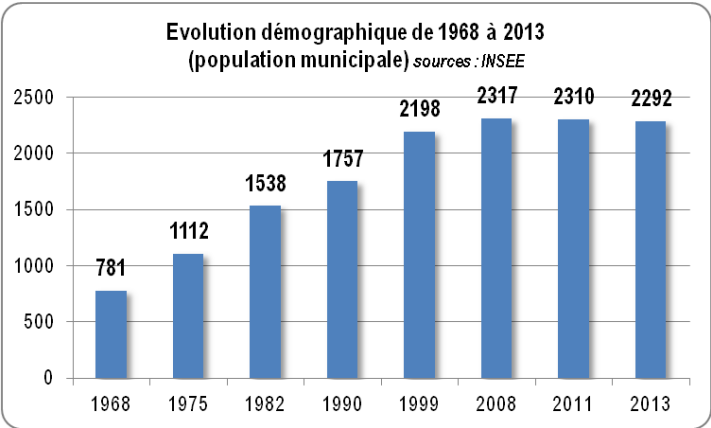
UN TASSEMENT DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE OBSERVE DEPUIS 2008

Le constat fait par le PLH2 en matière d'évolution démographique et de parc de logements s'applique typiquement à Parçay-Meslay :

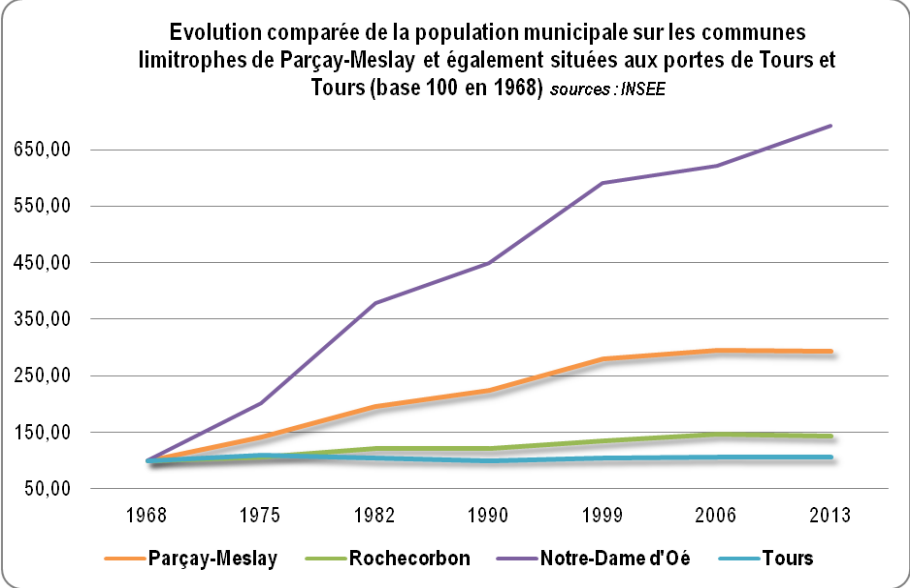
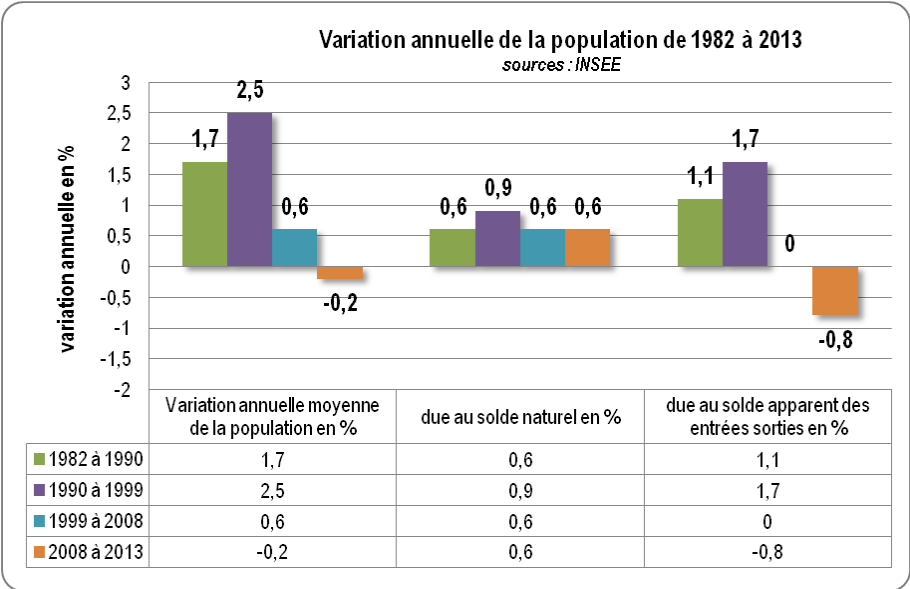
- une croissance en perte de vitesse (+2.5% par an entre 1990 et 1999 ; -0.2% par an entre 2008 et 2013) qui compense de moins en moins un solde migratoire (différence entre les entrées et les sorties d'habitants sur le territoire) qui diminue d'un recensement à l'autre depuis les années et qui devient même négatif pour la période 2008-2013 (-0.8% par an) ;
- si le solde naturel se stabilise à un niveau positif (+0.6% par an depuis 1982 avec une pointe à 0.9% par an entre 1990 et 1999 ; 18 naissances en moyenne par an et 11 décès par an), la structure démographique communale s'inscrit dans un vieillissement marqué et une diminution de la taille moyenne des ménages.

Plusieurs phénomènes peuvent expliquer cette situation :

- une commune proche de Tours et donc des prix de l'immobilier élevés. Ceci se révèle être une contrainte forte pour l'accueil de jeunes ménages et pour les primo-accédants n'ayant pas encore les moyens financiers adéquats pour s'installer sur la commune ;
- une attractivité ayant conduit à une offre en logement monotypée avec une place prépondérante de la maison individuelle au détriment d'opérations groupées ou de logements à caractère social plus propices à l'accueil de ménages avec jeunes enfants qui ont souvent des revenus moindres ;
- une commune donc particulièrement attractive pour les cadres ayant déjà des enfants amplifiant le vieillissement de la population et limitant son renouvellement ;



Cette absence de renouvellement de la population et son vieillissement s'est ainsi traduit concrètement par la fermeture de trois classes du groupe scolaire des Néfliers. **L'évolution démographique est donc à redynamiser afin de préserver l'offre en équipements, commerces et services de la commune.**



UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION QUI S’AFFIRME... UNE TAILLE MOYENNE DES MENAGES EN BAISSÉ

Le vieillissement de la population est toutefois à relativiser, car l'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans), même s'il diminue d'un recensement à l'autre demeure à un niveau élevé avec 136 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de plus de 60 ans en 2011. La moyenne annuelle des naissances, bien que leur nombre soit très fluctuant d'une année à l'autre, est en effet d'un niveau élevé avec 18 naissances par an entre 2004 et 2014.

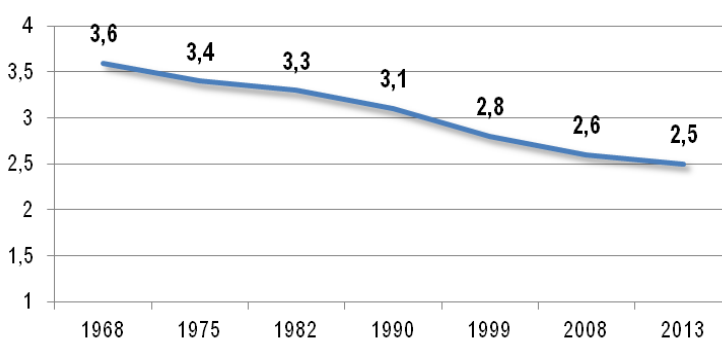
La structure par âge de la population est toutefois sans équivoque avec une diminution en nombre et en part des tranches d'âges inférieures à 40 ans et une augmentation des tranches d'âges plus élevées (+54 personnes âgées entre 60 et 75 ans entre 2006 et 2011 ; +29 personnes de plus de 75 ans sur la même période).

Les conséquences d'un vieillissement de la population se mesurent également dans la diminution de la taille moyenne des ménages qui est également imputable aux évolutions sociales des familles (départ des enfants pour les études ou un travail, divorces et séparations...). La taille moyenne des ménages diminue (2.5 personnes par résidence principale en 2013 ; 3.1 en 1990), mais elle reste à un niveau élevé comparé à celle de Tours ou du département (1.8 pour Tours ; 2 pour TMVL ; 2.2 pour le 37).

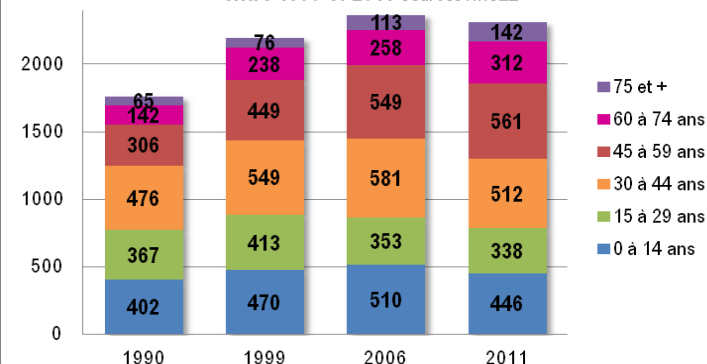
La commune disposant de nombreux éléments d'attractivité (pôle scolaire et périscolaire complet, équipements sportifs, nombreuses associations, cadre de vie de qualité...), le levier à actionner pour séduire les jeunes ménages est donc bien celui de développer une offre en logements adaptée pour les jeunes ménages... mais aussi pour les personnes âgées, la problématique du maintien à domicile pouvant devenir prégnante. De plus, par rapport au logement adapté aux personnes âgées (petits appartements en centre-bourg, résidence seniors...), son développement permet par la même occasion de « libérer » dans le bourg de grandes habitations aujourd'hui occupées par une personne âgée seule qui peuvent convenir à de nouvelles familles et de donner de bonnes conditions à un resserrement des ménages.

Evolution de la taille moyenne des ménages de 1968 à 2013
(nombre de personnes par résidences principales)

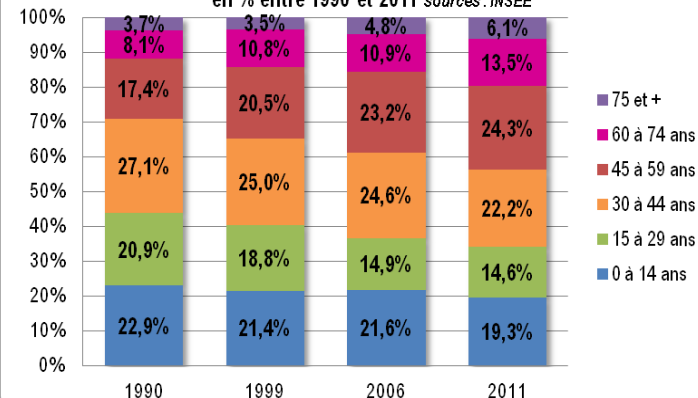
sources : INSEE



Evolution de la population par grandes tranches d'âges
entre 1990 et 2011 sources : INSEE

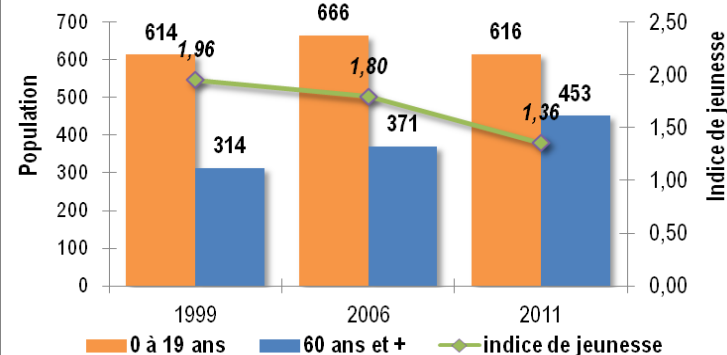


Evolution de la population par grandes tranches d'âges
en % entre 1990 et 2011 sources : INSEE



Evolution de l'indice de jeunesse de 1999 à 2011
(rapport entre les - de 20 ans et les + de 60 ans)

sources : INSEE



UN PARC DE LOGEMENTS MONOTYPE, MAIS UNE DIVERSIFICATION QUI S'ENGAGE DERRIERE LA MAIRIE ET A LA LOGERIE

Le parc de logements de Parçay-Meslay se caractérise par la prédominance du nombre de résidences principales et une faible part de logements vacants (7.1% pour le 37, contre 4% à Parçay-Meslay). Ce taux de vacance qui a encore été plus faible dans les années 1980 et 1990 confirme l'attractivité du territoire et une certaine pression foncière qui s'est exercée plus fortement par le passé sur la commune.

En termes de typologie du parc des résidences principales, la maison individuelle d'au moins 5 pièces occupée par un propriétaire domine largement (89% du parc ; 51% des logements ; 76% de propriétaires occupants ; ces trois taux étant même en augmentation par rapport au recensement de 2006). Le nombre d'appartements construits augmente toutefois avec 28 appartements achevés entre 1946 et 1990 (moins d'un par an) et 58 entre 1991 et 2008 (plus de 3 par an). En cela, le parc locatif à caractère social est relativement bien représenté avec de l'ordre de 120 logements gérés par deux bailleurs sociaux, soit 13% du parc des résidences principales en 2011. **Le parc social est de plus appelé à s'étoffer à court terme avec la création de 29 logements suite à une opération de renouvellement urbain à l'arrière de la mairie.**

Les efforts en termes de diversification des logements sont donc à poursuivre. Ceci est d'ores et déjà prévu dans le dossier de création de la ZAC de la Logerie approuvé par les élus en 2012 qui prévoit un programme de logements réparti de la manière suivante :

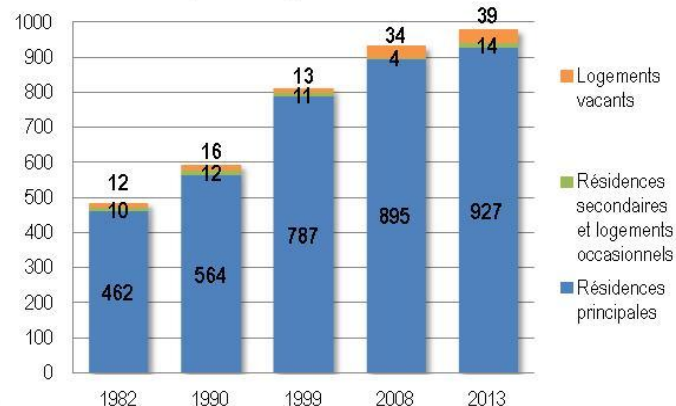
- 300 logements au total sur près de 12 ha
- logements collectifs et intermédiaires (collectif sans parties communes) : 30%
- maisons de ville : 42%
- dont logements à caractère social : 15% du programme de logements.

En matière d'accueil des Gens du Voyage, il n'existe pas de terrain dédié et la commune n'est pas dans l'obligation d'en réaliser d'après le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. **Une communauté importante fréquente toutefois le territoire grâce à une association de défense des droits et devoirs des Gens du Voyage établie sur la commune.**

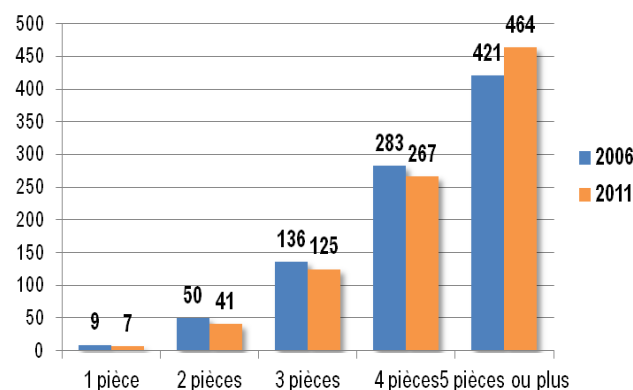
Périmètre de la ZAC de la Logerie (extrait du dossier de création)



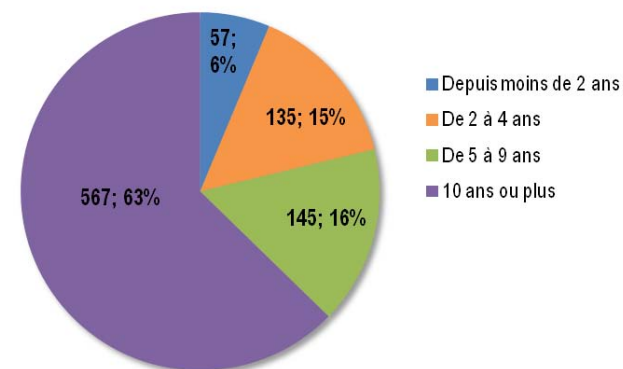
Evolution du parc de logements de 1982 à 2013 sources : INSEE



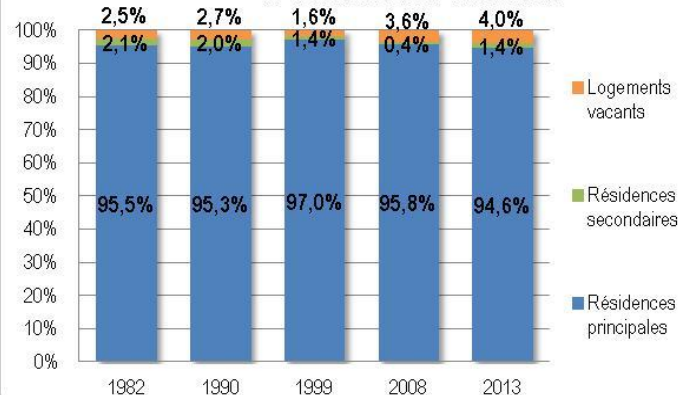
Résidences principales selon le nombre de pièces en 2006 et 2011 sources : INSEE



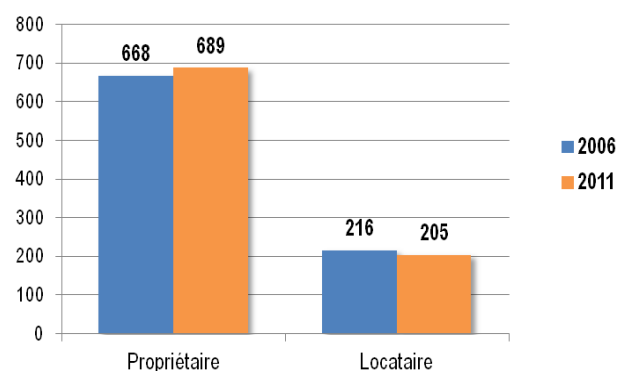
Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en nombre de ménages en 2011 sources : INSEE



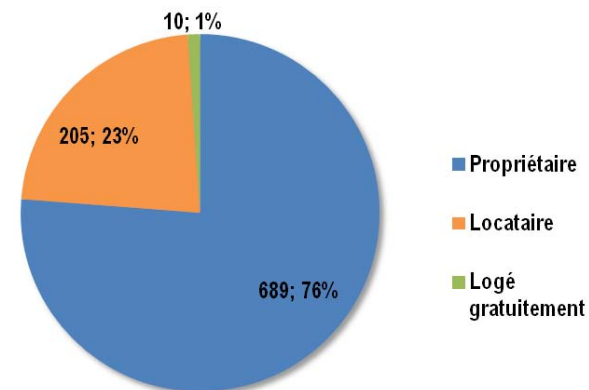
Evolution de la composition du parc de logements de 1968 à 2013 en % sources : INSEE



Résidences principales selon le statut d'occupation en 2006 et 2011 sources : INSEE



Résidences principales selon le statut d'occupation en 2011 sources : INSEE



DES BESOINS EN LOGEMENTS ENCORE ELEVES

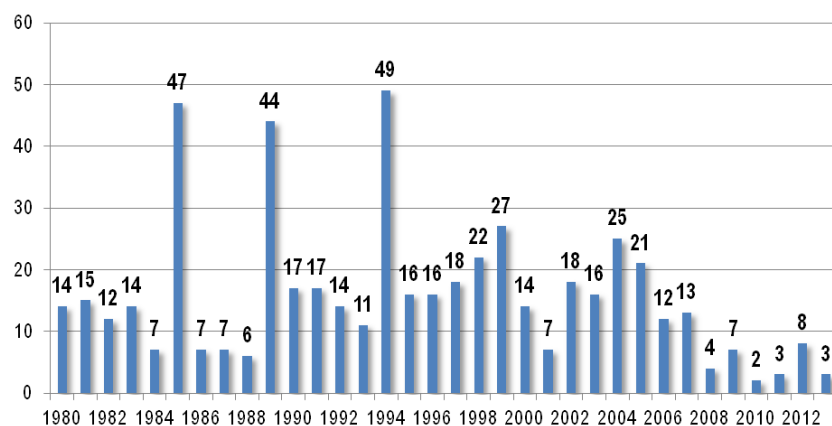
Le rythme de constructions nouvelles est très fluctuant, les effets de la crise se faisant ressentir à partir de 2007. Pour les 15 dernières années, la moyenne est de 11 logements par an, avec une période faste entre 1990 et 1999 avec 21 logements par an :

	moyenne 1980-1989	moyenne 1990-1999	moyenne 2000-2009	moyenne 2010-2013
nombre moyen de mises en chantier par an (sources SITADEL)	17	21	14	4

	moyenne 2000-2006	2007-2013
nombre moyen de mises en chantier par an (sources SITADEL)	16	6

Nombre de mises en chantier de logements entre 1980 et 2013

sources : DREAL, données SITADEL



La construction neuve ne s'accompagne pas automatiquement d'un accroissement de la population. Plusieurs facteurs liés à l'évolution du parc de logements peuvent aussi interférer et contribuer à augmenter la population sans recours à la construction neuve :

- **le renouvellement du parc** : création de logements, par découpage par exemple d'une habitation en plusieurs appartements, ou par changement de destination ;
- **la variation du stock des résidences secondaires et des logements vacants** : qui peuvent se transformer en résidences principales au gré des ventes ou des changements d'affectation ;
- **le resserrement des ménages** : lorsque la taille moyenne des ménages augmente, le nombre de résidences principales nécessaires pour accueillir un nombre égal de personnes sur une période donnée diminue.

Cette évolution intrinsèque au parc de logements génère des besoins ou des excès en logements. La somme de ces besoins ou excès donne le « **point mort** » ou un nombre de logements « **non démographiques** », c'est-à-dire, **le nombre de logements nécessaires pour stabiliser le nombre d'habitants pendant une période donnée. En comparant la construction neuve effectivement observée à cette période, on voit si elle a participé ou non à combler les besoins non démographiques.**

A Parçay-Meslay, les besoins en logements non démographiques sont élevés bien qu'en diminution, notamment **grâce à un faible renouvellement, une moindre baisse de la taille moyenne des ménages et à une stabilité de la vacance au sein du parc existant. Ainsi, entre 2008 et 2013, c'est le 60e logement construit qui a permis de commencer à gagner des habitants.** Les 59 premiers logements ont permis de compenser les besoins liés (cf. tableaux explicatifs ci-après) :

- au renouvellement du parc (disparition de 2 logements au sein du parc existant),
- à la variation du stock des résidences secondaires et des logements vacants (augmentation du parc de 10 logements vacants et de 5 résidences secondaires)
- au desserrement des ménages (42 logements nécessaires pour compenser le nombre d'habitants par résidences principales, suite aux départs en maison de retraite, décès, étudiants quittant le foyer familial, divorces...)
- **point mort : 2 + 15 + 42 = 59 logements à compenser**

A cette période, 49 logements ont été mis en chantier, soit une perte de $(49 - 59) = 10$ logements, correspondant à une perte de $(-10 \text{ logements} \times 2,47 \text{ personnes par ménage}) = -25$ habitants de population des ménages.

Entre 2000 et 2008, les besoins en logements étaient estimés à 93 logements, au lieu de 59 sur la dernière période.

DONNEES (d'après l'INSEE et SITADEL)	1990	1999	2008	2013	variation 1990-1999	var 1999-2008	var 2008-2013
population des <u>ménages</u> (pm)	1758	2195	2317	2292	437	122	-25
résidences principales (RP)	564	787	895	927	223	108	32
résidences secondaires (RS)	12	11	4	14	-1	-7	10
logements vacants (LV)	16	13	34	39	-3	21	5
parc de logements (PL)	592	811	933	980	219	122	47
taux d'occupation (to)	3,12	2,79	2,59	2,47			
mises en chantier (MeC)		224	140	49	166		

33

UTILISATION DE LA CONSTRUCTION NEUVE	1990-1999	2000-2007	2008-2013	
besoin liés au renouvellement	5	18	2	$A = -(var\ PL - MeC)$
besoin liés à la variation des RS et LV	-4	14	15	$B = var\ RS + var\ LV$
besoin liés au desserrement	66	61	42	$C = (pm_{2008}/to_{2013}) - RP_{2008}$
POINT MORT	67	93	59	$A+B+C = E$
point mort annuel	7	13	12	
mises en chantier	224	140	49	F
nombre de logements ayant eu un EFFET DEMOGRAPHIQUE	157	47	-10	F-E

PARTIE 2 : DIAGNOSTIC

DEMOGRAPHIE ET PARC DE LOGEMENTS

EQUIPEMENTS ET DEPLACEMENTS

ACTIVITES ECONOMIQUES

UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS PARTICIPANT DE L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE

En termes d'équipements municipaux, la commune est bien dotée avec (outre la mairie et le cimetière) :

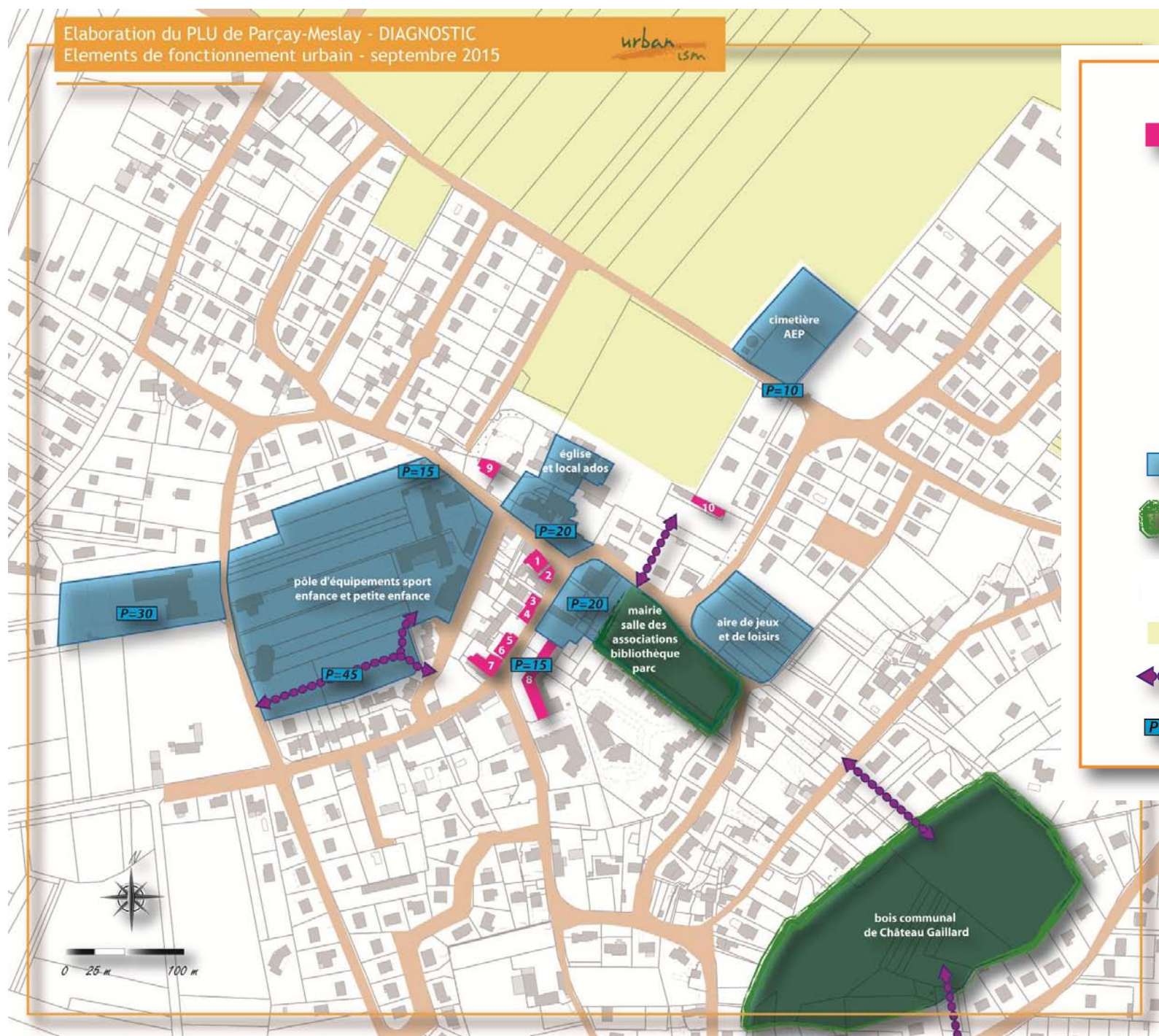
- un groupe scolaire maternel (3 classes, 75 élèves en 2015) et primaire (6 classes, 142 élèves en 2015), accompagné d'un multi-accueil (20 enfants), d'un restaurant scolaire et d'une salle de musique,
- une bibliothèque,
- un théâtre en plein air,
- un gymnase, deux courts de tennis extérieur et des terrains de sport, salle d'accompagnement et vestiaires et buvette,
- une aire de jeux et de loisirs,
- un parc boisé public à Château Gaillard et un parc urbain à la Grand'Maison
- une salle de billard et un local ados dans le logis seigneurial
- une Maison des Associations,
- la salle Saint-Pierre (associations, manifestations...),
- une salle des fêtes,
- le confortement du pôle d'équipements central du bourg est en projet à la Pinotière, en face de la salle des fêtes.

L'ensemble de ces équipements constitue le support d'une riche vie associative avec une près de 20 associations sportives et de loisirs et une vingtaine d'associations culturelles. Le nombre d'associations et d'adhérents est tel que des besoins sont exprimés, notamment en termes de créneaux d'utilisation des salles. C'est pourquoi, la Municipalité a décidé de la réalisation d'un nouvel équipement sportif, en face des terrains de tennis. **Les associations parcellonnes jouent par ailleurs un rôle majeur dans l'animation locale de la commune, créant du lien entre les habitants, qui se connaissent et partagent leurs expériences et compétences.**

En matière de santé, les habitants peuvent solliciter les services d'une pharmacie, d'un médecin généraliste, un dentiste, un kinésithérapeute, deux orthophonistes et trouvent évidemment sur Tours, divers établissements hospitaliers et toutes les spécialités médicales et autres professions paramédicales. Un cabinet de santé dans l'ancienne orangerie est mis à disposition des professions médicales par la Municipalité.

Du point de vue du fonctionnement urbain, l'ensemble des équipements est globalement concentrés à la frange immédiate du centre-bourg, ce qui, associés à l'artère commerçante de la rue de la Mairie et à la présence de la Poste, crée une réelle centralité, desservies par des cheminements piétonniers.





LEGENDE



Commerces et services :

1. restaurant
2. boulangerie
3. supérette
4. fleuriste
5. bureau d'études
6. pharmacie
7. boucherie
8. commerces et services en RDC regroupant La Poste, restaurant, coiffeur, cabinet médical, dentiste, kiné et infirmières
9. coiffeur, tabac-presse, restauration rapide
10. cabinet médical



Pôles d'équipements



Parc arboré ou massif forestier ouvert au public



Espace agricole et naturel



cheminement piétonnier existant



parc de stationnement public et leur capacité

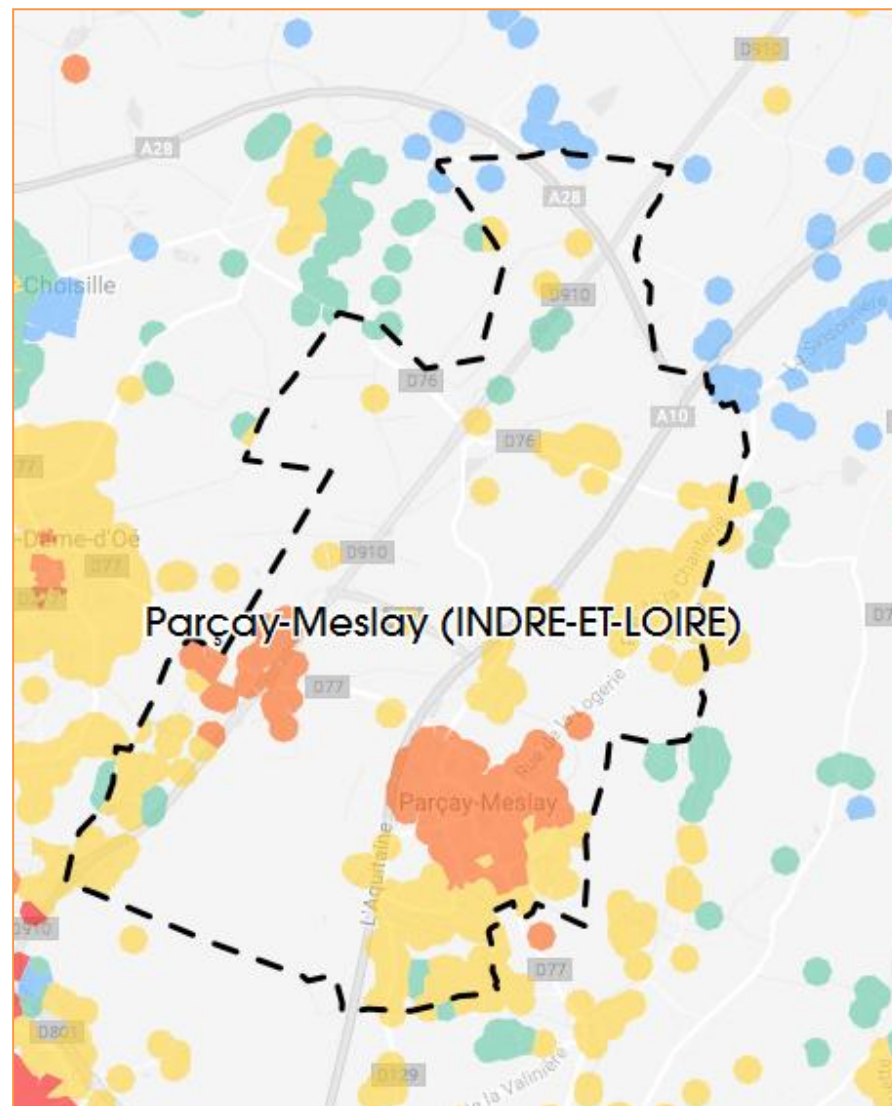
UNE DESSERTE NUMERIQUE MOYENNE

En termes de couverture numérique et de téléphonie mobile, les zones d'activités disposent de la fibre optique. Pour les autres ensembles urbanisés, le territoire n'est pas éligible à toutes les prestations ADSL ou mobile proposées par les opérateurs, les puissances diminuant en se déplaçant vers le nord du territoire. Globalement, la moitié du territoire dispose d'une puissance comprise entre 8 et 30 Mbits/s et l'autre moitié entre 30 et 100. Tours Métropole Val de Loire (TMVL) propose un programme gratuit de découverte du Haut Débit s'adressant aux foyers dont l'accès internet est aujourd'hui limité.

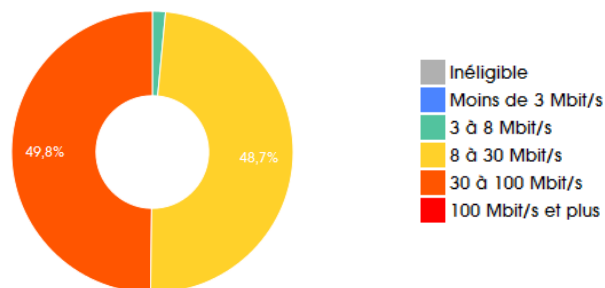
Il est à noter que le **Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de l'Indre-et-Loire pour la période 2013-2025 révisé en 2016 (version 3) prévoit une montée en puissance du débit et de la fibre optique pour l'agglomération tourangelles.**

Afin de favoriser cet équipement, TMVL a créé Tours Métropole Numérique, aménageur numérique de la métropole, en charge de développer le réseau haut-débit pour les entreprises et les particuliers.

Cartographie de la répartition de la puissance du débit internet (Sources : observatoire.francethd.fr)



Parçay-Meslay (INDRE-ET-LOIRE)
Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à fin mars 2016



DES HABITANTS ENCORE CAPTIFS DE LEUR VOITURE

En termes de transports collectifs, la commune peut apparaître relativement bien desservie, mais l'usage de la voiture demeure prépondérant, dû à l'absence de possibilités de rabattement aisées vers les points nodaux. En effet, la commune bénéficie d'une desserte par le réseau Fil Bleu (ligne 53) qui propose une vingtaine de rotations journalières, y compris pendant les vacances scolaires (hors les deux mois d'été). Cette desserte demeure intéressante pour les actifs. Une ligne spéciale de transport à la demande (F55) a été mise en place par Tours Métropole Val de Loire (TMVL) afin de desservir les zones d'activités du nord de l'agglomération, dont celles de Parçay-Meslay. La commune se situe à relative proximité de la gare de Notre-Dame d'Oé et du terminus du tram de l'agglomération tourangelle, mais dans les faits, il est indispensable de disposer d'un véhicule pour s'y rendre dans les meilleurs délais : à 8 min en voiture du parking-relais du tram de Vaucanson ; à 20 min en voiture de la gare de Tours (30 min en heures de pointes) ; à 7 min de la gare de Notre-Dame d'Oé (12 min pour atteindre Tours, mais peu de cadencements). Pour autant, les besoins en covoiturage ne sont pas expressément formulés par la population qui dispose de lieux de stationnement pour le pratiquer.

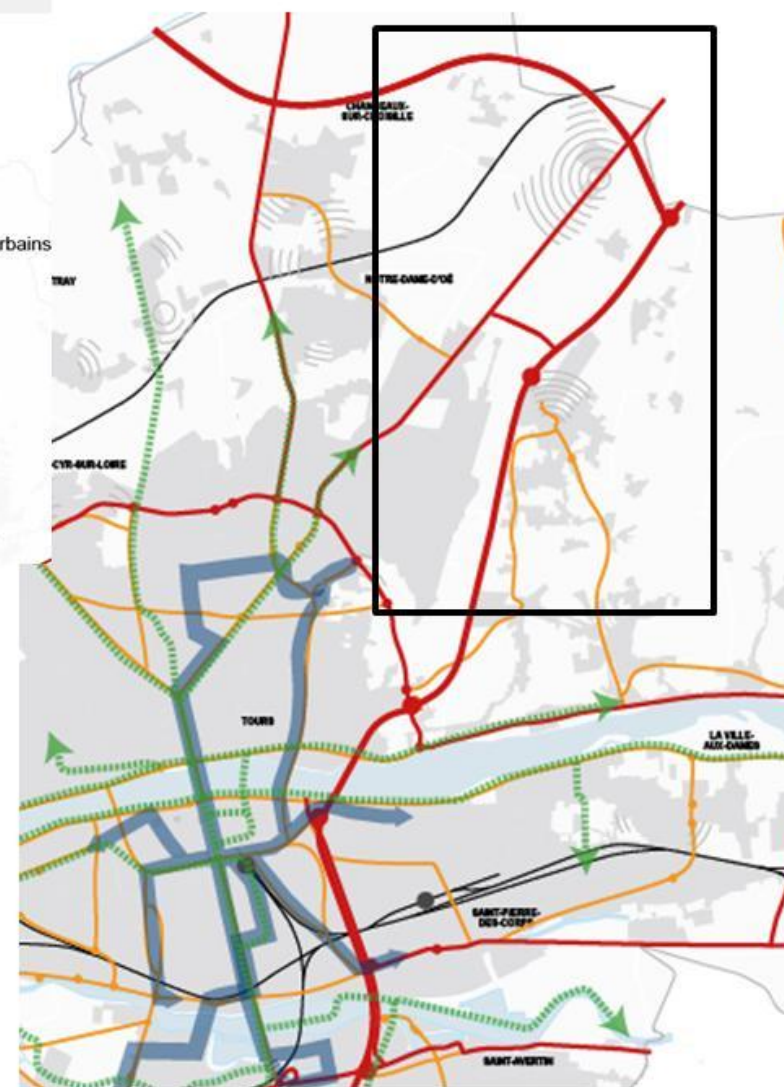
En termes de déplacements piétons et cyclistes au sein de la commune, des liaisons douces ont été aménagées à hauteur des pôles d'équipements et de nombreuses rues du bourg ont été requalifiées permettant les déplacements piétons agréables et sécurisés. Une liaison vélo existe entre le nord du bourg, à la Logerie, et le hameau de la Quillonnière.

La Municipalité suit une politique de qualification des espaces publics. De nombreuses rues ont ainsi été réaménagées toujours dans un souci de leur conserver un aspect rural et d'améliorer la circulation des piétons. Le Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics a été réalisé. Des efforts restent à effectuer sur la qualification des entrées de ville, notamment depuis les rues de la Thibaudière et de la Logerie. Leur absence de traitement ne reflète pas le cachet et le cadre de vie de la commune.

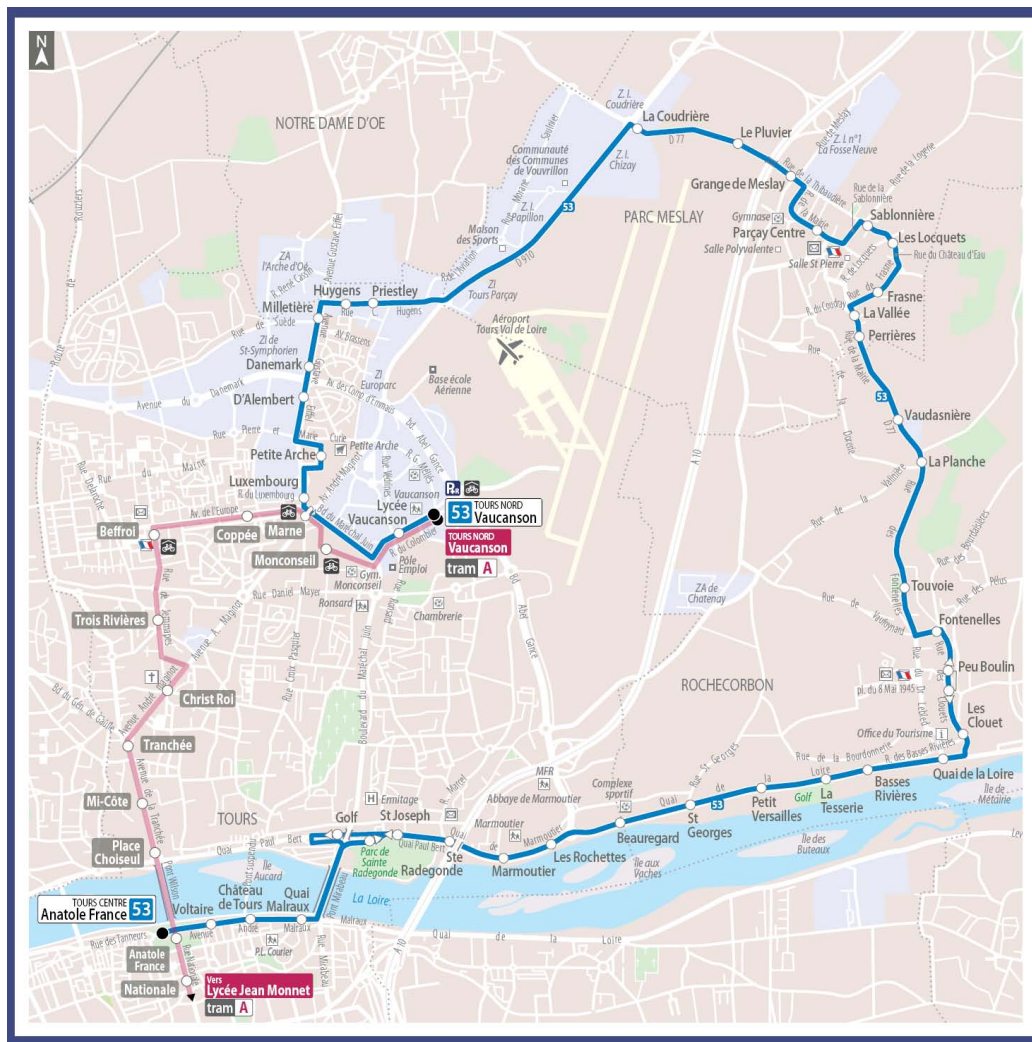
TMVL est dotée d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU) pour la période 2013-2023. Il vise à organiser les déplacements en limitant notamment les incidences sur la qualité de l'air sur les communes du périmètre. A l'échelle de Parçay-Meslay, le PDU insiste sur deux actions :

- l'action 31 prévoit le recours à des normes de stationnement applicables aux nouvelles constructions, avec notamment création d'espaces de stationnement dédiés aux vélos ;
- l'action 32 conduit à l'amélioration du maillage du réseau piétonnier pour créer de nouveaux cheminements dédiés aux modes de déplacements doux.

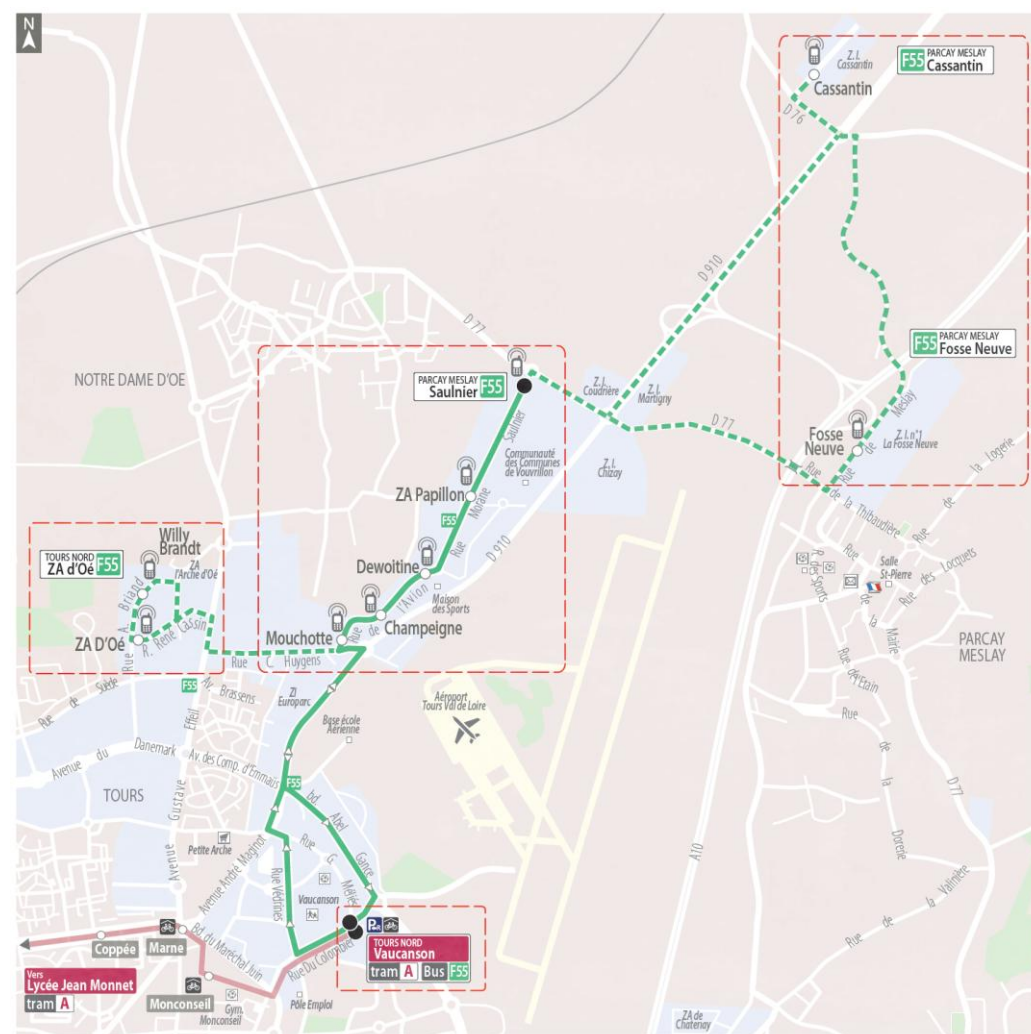
Hierarchisation multimodale des réseaux par ordre de priorité dans le partage de la voirie



Sources : Plan de Déplacements Urbains



Tracé des lignes 53 et F55 du réseau Fil Bleu desservant Parçay-Meslay (sources : TMVL)



PARTIE 2 : DIAGNOSTIC

DEMOGRAPHIE ET PARC DE LOGEMENTS

EQUIPEMENTS ET DEPLACEMENTS

ACTIVITES ECONOMIQUES

UN POLE D'EMPLOIS MAJEUR

Sources : INSEE 2013 et OE2T

Parçay-Meslay concentre 2% du nombre d'emplois et 1.5% des établissements de Tours Métropole Val de Loire TMVL (anciennement Tour(s)+), ce qui est au final très important au regard du caractère rural de la commune et de son nombre d'habitants, avec 3371 emplois et 357 établissements recensés en 2013 par l'INSEE, pour 2300 habitants environ (l'Observatoire Economique des Territoires de Touraine comptabilise quant à lui près de 4000 emplois). Elle se distingue par son taux élevé d'établissements industriels par rapport à TMVL et même par rapport au Département avec 7.3% d'établissement industriels (28 établissements) contre respectivement 4.4% et 5.8% pour l'Indre-et-Loire (cf. tableau ci-contre). De même, la part des d'établissements de plus de 10 salariés représente un tiers des entreprises, contre 25-26% pour TMVL et le 37. **Les zones d'activités établies à Parçay-Meslay concernent effectivement des entreprises à grand rayonnement dont 19 établissements de plus de 50 salariés.**

Le nombre d'emplois est en progression sur la commune entre 2008 et 2013 (+515 emplois ; 2854 en 2008) et **l'indicateur de concentration d'emplois est évidemment très important et également en hausse avec un rapport de 316** au lieu de 266 en 2008. C'est-à-dire qu'en 2013, 3 fois plus d'actifs que ceux habitant effectivement à Parçay-Meslay pouvaient en théorie occuper un emploi sur leur commune de résidence. Dans les faits, sur les 1063 actifs habitant Parçay-Meslay, 225 travaillent sur la commune, soit 21% des actifs. Les autres actifs travaillent essentiellement sur l'agglomération, notamment sur Tours Nord.

Emploi - Chômage (sources INSEE 2013)	Parçay-Meslay	Tour(s) +	Indre-et-Loire
Emploi total (salarié et non salarié) au lieu de travail en 2013	3 371	147 971	243 228
dont part de l'emploi salarié au lieu de travail en 2013, en %	94,6	91,2	88,0
Variation de l'emploi total au lieu de travail : taux annuel moyen entre 2008 et 2013, en %	+3,4	+0,6	+0,1
Taux d'activité des 15 à 64 ans en 2013	75,9	71,2	73,6
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2013	7,2	14,2	12,1

Etablissements (sources : INSEE 2013)	Parçay-Meslay	Tour(s) +	Indre-et-Loire
Nombre d'établissements actifs au 31 décembre 2013	357	23 783	50 427
Part de l'agriculture, en %	3,9	0,9	8,0
Part de l'industrie, en %	7,3	4,4	5,8
Part de la construction, en %	10,1	7,5	9,9
Part du commerce, transports et services divers, en %	70,9	69,6	61,7
dont commerce et réparation automobile, en %	21,3	17,7	16,3
Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale, en %	7,8	17,6	14,7
Part des établissements de 1 à 9 salariés, en %	33,3	26,0	25,7
Part des établissements de 10 salariés ou plus, en %	21,3	8,3	6,9

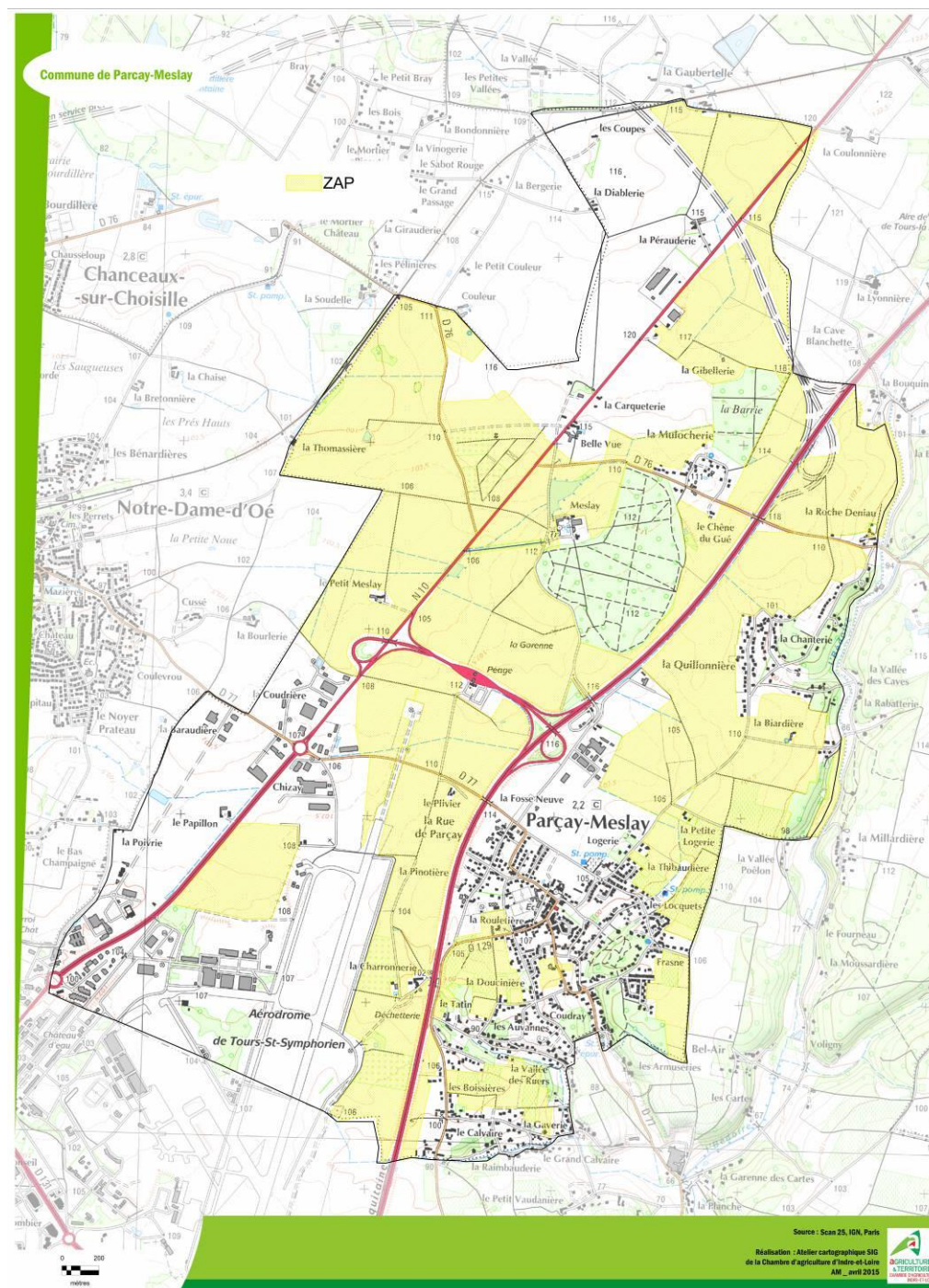
UNE ACTIVITE AGRICOLE DYNAMIQUE DANS UN CONTEXTE PERIURBAIN

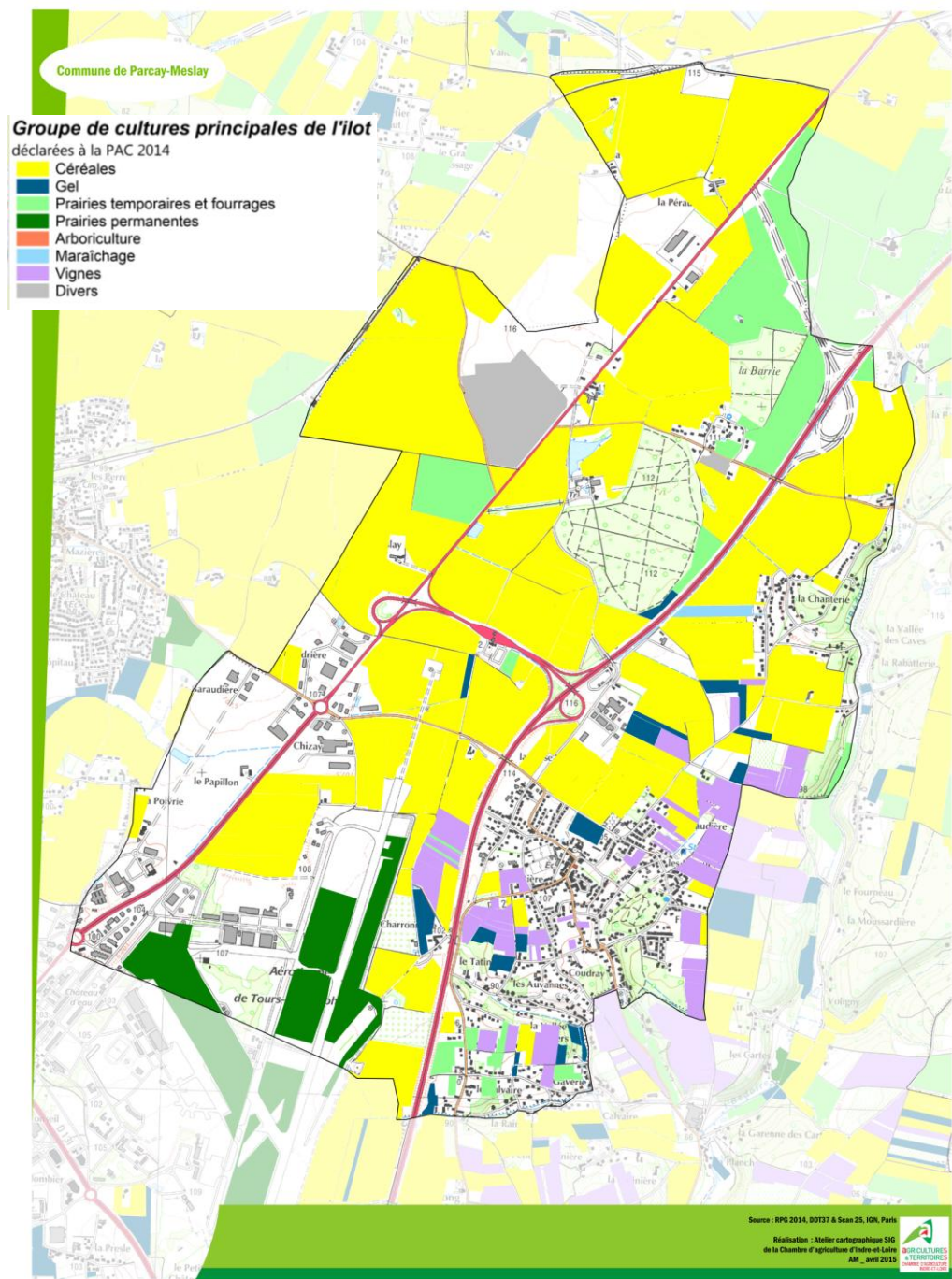
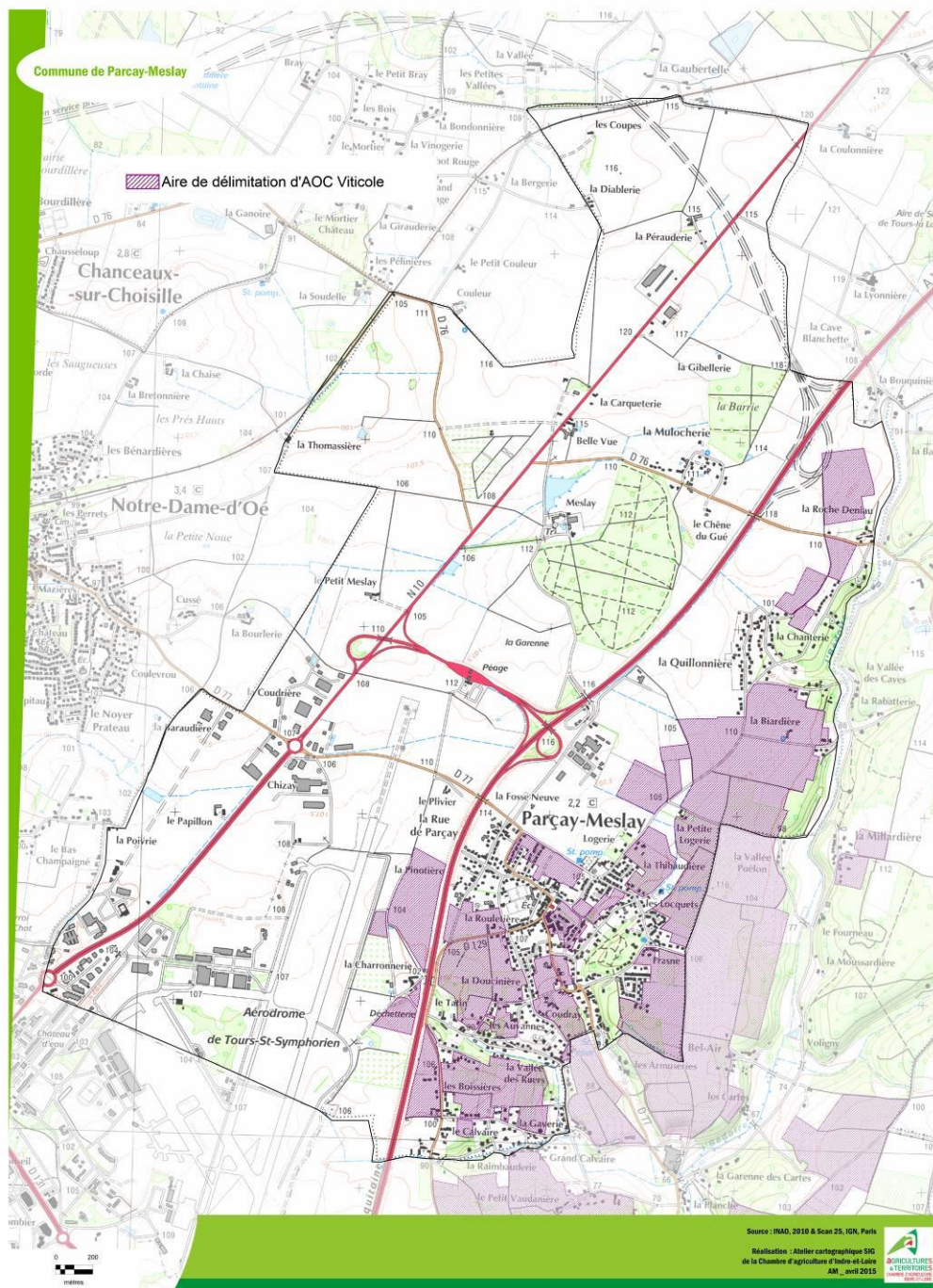
Sources : concertation agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture, Recensement Général Agricole 2010 et données communales

Un diagnostic agricole mené par la Chambre d'Agriculture a été réalisé dans le cadre de cette élaboration de PLU. Un dispositif de concertation a été mis en place avec les exploitants agricoles lors de la réalisation du diagnostic agricole. Il a consisté en l'envoi d'un questionnaire à 15 exploitants agricoles (dont 3 ont leur siège hors commune) et en une réunion de restitution du diagnostic et de bilan des questionnaires en séance commune organisée le 15 avril 2015. La page ci-contre et les pages suivantes retranscrivent ce diagnostic et les résultats de la concertation.

Les chiffres clés à retenir sont les suivants :

- **une Zone Agricole Protégée** approuvée en 2013 couvrant et protégeant de l'urbanisation plus de 70% de la Superficie Agricole Utile (SAU) ;
- **des signes de qualité donnant une plus value au territoire : deux AOC viticoles Touraine et Vouvray et l'AOC fromagère Sainte-Maure-de-Touraine**
- 1407 ha de superficie communale, **780 ha de SAU**, soit plus de la moitié du territoire ;
- avec 12 exploitations ayant leur siège sur le territoire, 15 exploitations valorisant des terres sur la commune, dont 10 viticoles avec vente directe, **un maintien exceptionnel d'une activité agricole sur un territoire périurbain sujet à une forte pression foncière** ;
- **des exploitants viticoles localisés principalement au sein du bourg**, ce qui facilite la vente directe, participe de l'animation locale mais peut causer des dysfonctionnements en termes de circulation des engins agricoles et des véhicules de livraison et de conflits entre exploitants et tiers à l'exploitation au moment des traitements chimiques notamment ;
- 80-85% de SAU occupée par les grandes cultures ; 17% pour la vigne (81 ha) + une exploitation maraîchère, verger et petits fruits valorisant 6.5 ha et pratiquant la vente directe.





INTRODUCTION

La commune de Parçay-Meslay élabore un nouveau document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), qui, après approbation, remplacera le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.).

Dans ce cadre, la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire a été chargée de mener une étude permettant de rassembler des éléments de diagnostic afin de disposer de données actualisées sur les activités agricoles et de dégager les enjeux et les projets caractéristiques du territoire.

Ce diagnostic a été élaboré à partir d'enquêtes de terrain auprès des exploitants agricoles de la commune.

L'étude est effectuée pour le compte du bureau d'études Urban'ism, elle-même mandatée par la municipalité de Parçay-Meslay pour l'assister dans la révision de son document d'urbanisme.

La phase de diagnostic agricole s'achève, elle a permis de dégager des éléments clés dans la compréhension des enjeux agricoles sur le territoire pour la suite de l'étude.

La Chambre d'Agriculture remercie toutes les personnes qui ont contribué à alimenter ce diagnostic, en particulier les élus qui ont permis cette étude et les exploitants pour leur participation.

Synthèse du diagnostic agricole de Parçay-Meslay

1.1 Présentation des données clés du territoire

1.1.1 L'activité agricole à Parçay-Meslay

Zone Agricole Protégée

Une ZAP a été élaborée conjointement par les communes de Parçay-Meslay et Rochecorbon. Elle représente environ 46 % du territoire de Parçay-Meslay et plus de 70% de la surface agricole utile (SAU) de la commune (Arrêté préfectoral du 28/02/2013).

SAU totale des exploitations

La SAU totale des exploitations ayant leur siège social sur la commune diminue : perte de plus de 300 ha de foncier entre 2000 et 2010. Cette diminution est en proportion beaucoup plus marquée sur la commune que sur le canton ou sur le département (création de la ZAC, l'extension de la zone d'activité, constructions, ...).

Productions

Les grandes cultures (céréales, oléagineux, maïs) représentent 80 à 85 % des surfaces cultivées mais compte tenu de la valeur ajoutée, la vigne conserve une place majeure comme orientation économique agricole sur la commune avec environ 17 % des surfaces (81 ha dans les enquêtes). Une exploitation en maraîchage, vergers, petits fruits est également présente avec 6,5 ha.

Signes de qualité

Plusieurs signes de qualité sur le territoire : AOC viticoles Vouvray et Touraine, AOP Sainte-Maure-de-Touraine (pas d'élevage de chèvres sur la commune).

Emploi

L'emploi direct est stable entre 2000 et 2010, exploitants et salariés représentent 34 Unités de Travail Annuel (UTA).

1.1.2 Exploitants et exploitations

Formes juridiques

Tendance à l'augmentation des formes sociétaires (EARL, SCEA, GAEC) au détriment des entreprises en nom propre.

Des exploitants jeunes

¼ des exploitations a un exploitant de moins de 40 ans, ¼ des exploitations a un exploitant de plus de 50 ans. La moyenne d'âge de tous les exploitants est de 47,5 ans.

Les salariés permanents

Les salariés permanents (hors main d'œuvre saisonnière) représentent pratiquement autant d'équivalents temps plein que les exploitants.

Cessation d'activité

La cessation d'activité est prévue majoritairement à plus de 10 ans (77 %).

Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA)

2 CUMA se trouvent sur la commune pour la mise en commun de matériel viticole et de matériel grandes cultures.

Bâtiments d'exploitation agricole

Ils sont fréquemment dispersés sur le territoire (commune ou hors commune). 8 Exploitants sur 14 habitent sur le siège de l'exploitation. Les chais sont souvent séparés des bâtiments de stockage du matériel. Le regroupement d'exploitations (reprises, agrandissements) accentue cette situation de dispersion. De nombreux bâtiments viticoles sont situés au sein de l'urbanisation, de façon historique (caves, chais) mais surtout par l'enclavement lié à l'urbanisation et l'étalement urbain.

Projets de construction, extension, aménagement de bâtiments

Plusieurs projets sont envisagés pour aider à la pérennité des exploitations.

Changement de destination

Le changement de destination n'est actuellement pas une forte demande (2 cas) mais il sera à étudier.

Vente directe

Elle est déjà très pratiquée (vin, fruits et légumes) et quelques **projets « tourisme vert / oeno-tourisme »** sont envisagés.

Circulation pour les engins agricoles

La circulation est difficile sur le territoire, il en est de même pour les accès concernant les livraisons/expéditions (gabarits, aménagements, etc.).

Pérennité des exploitations

La pérennité sera assurée (au dire des exploitants) prioritairement :

- en permettant l'aménagement ou la construction de bâtiments
- en protégeant l'activité agricole de l'urbanisation et des infrastructures (foncier)
- en aménageant la circulation
- en contribuant à valoriser l'image AOC Vouvray
- en permettant la construction de tout type de bâtiment agricole (serres ou autres)

Souhaits exprimés par les exploitants agricoles

- Conserver le caractère rural et agricole de la commune
- Continuer l'urbanisation des hameaux déjà développés (densifier, combler les dents creuses) et préserver les espaces agricoles
- Mieux délimiter les zones agricoles et les zones urbaines (pour limiter les conflits de voisinage, les problèmes de circulation et d'accès aux parcelles)
- Améliorer l'accessibilité des voies de circulation pour les engins agricoles
- Réattribuer à l'agriculture les parcelles de la ZAC sans projet abouti

1.2 Synthèse des enjeux agricoles

1.2.1 Atouts de l'activité agricole sur le territoire

- **Une commune au caractère rural**, aux portes de la ville et au sein de l'agglomération
- **Une agriculture qui occupe l'espace** avec des valeurs fortes : économiques (production, emploi), paysagères (cadre de vie), environnementales (espaces ouverts, diversité de cultures)
- **Des productions adaptées** aux potentialités des sols, avec des équipements / investissements / aménagements (irrigation/drainage) sur les parcelles
- **Une orientation viticole marquée**, avec des signes de qualité (AOC)
- **Des exploitants jeunes** en moyenne
- **Une valorisation de la production** par la vente directe en productions spécialisées (viticulture et maraîchage)

- **Une mise en commun de matériels agricoles** (dynamisme des exploitants et bonne entente)
- **De nombreux projets d'aménagement** des bâtiments agricoles (amélioration, extension, création)
- **Une bonne intégration de l'activité agricole** sur le territoire (peu de problèmes de voisinage, échanges et contacts avec la clientèle)

1.2.2 Contraintes et inquiétudes des exploitants sur le territoire

- **Une perte importante de foncier** : diminution de la SAU
- **Peu de valorisations des productions** en dehors de la vente directe
- **Une circulation globalement difficile** pour les engins agricoles mais aussi pour les livraisons (contexte urbain marqué, enclavement des bâtiments ou des parcelles, dispersion des parcelles et sites d'activités, fort transit le matin et le soir pour les habitants/circulation automobile, voies difficilement praticables : étroites, mal entretenues par les riverains, aménagements mal adaptés aux engins, etc.)
- **Des inquiétudes face à l'urbanisation** (nombreuses constructions nouvelles, atteinte au caractère rural de la commune, grignotage des parcelles, proximité immédiate des exploitations et des zones urbaines, circulation difficile, nombreux déchets, etc.)
- **Peu d'intérêt affiché pour développer le tourisme local** (hors vente directe)

1.2.4 Enjeux dégagés

- ✓ **Conserver le caractère rural et agricole** de la commune
- ✓ **Préserver l'outil de production** (foncier + structures d'exploitation)
- ✓ **Continuer d'afficher une lisibilité des espaces** agricoles et urbains
- ✓ **Continuer de permettre le développement de l'activité économique agricole** : mettre à disposition le foncier inutilisé pour des projets non aboutis, autoriser tout type de construction nécessaire aux différentes productions, permettre l'extension et la création de nouveaux bâtiments agricoles, l'installation de nouvelles entreprises agricoles, etc.
- ✓ **Veiller à la prise en compte des exploitations existantes en zone urbanisée**
- ✓ **Préserver, voire améliorer la fonctionnalité des entreprises** : circulation des engins agricoles et des camions (livraisons / expéditions), accès aux bâtiments et aux parcelles, voisinage (limiter les risques de conflits)

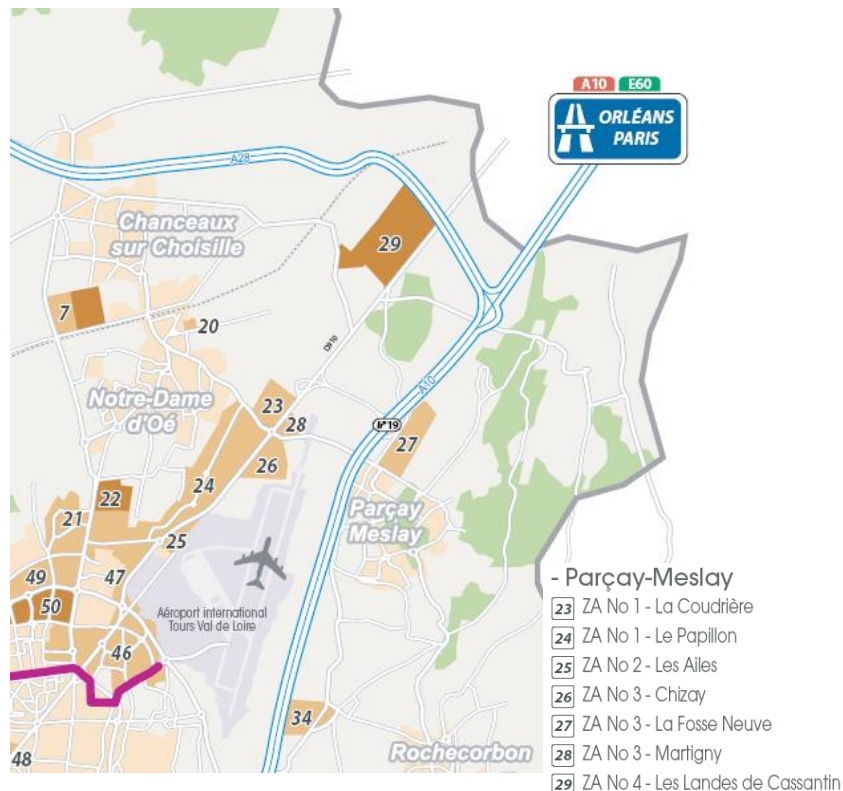
- ✓ **Permettre le développement du « Tourisme vert »** (oeno-tourisme, agro-tourisme, diversification, changement de destination, etc.)

1.2.5 Pistes de réflexion pour l'élaboration du PLU

- **Prendre en compte les enjeux de l'agriculture** dans le **PADD**, puis les décliner dans les **OAP**, le **zonage** et le **règlement du PLU**
- **Veiller au zonage agricole** pour les secteurs valorisés par l'agriculture
- **Identifier les secteurs à densifier ou dents creuses à combler** en prêtant une attention particulière aux exploitations agricoles (souvent viticoles) à proximité
- **Rester vigilant dans les changements de destination** qui risquent de nuire à l'activité agricole
- **Conserver un équilibre entre les différents enjeux du territoire**
- **Prêter une attention particulière aux petits secteurs déjà urbanisés**

SEPT ZONES D'ACTIVITES PARTICIPANT DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU NORD DE L'AGGLOMERATION

La commune accueille sept zones d'activités, dont les Landes Cassantin en cours de création sur les communes de Parçay-Meslay et Chanceaux-sur-Choisille :

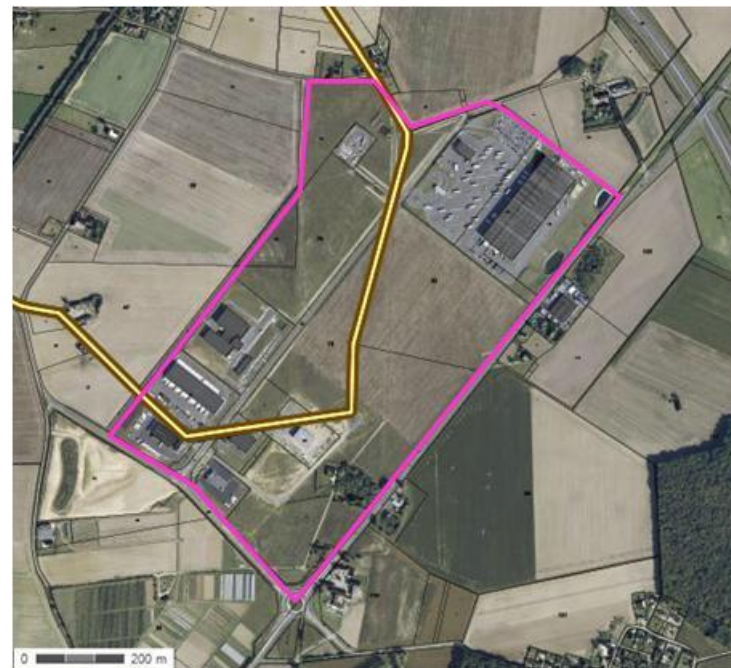


Localisation des zones d'activités de Parçay-Meslay (sources : TMVL)

Les zones d'activités couvrent une superficie de 147 ha d'après l'OE2T et accueillent la quasi totalité des établissements artisanaux et industriels de la commune, mais aussi des établissements de logistiques et des hôtels et des services. Les zones d'activités sont suffisamment éloignées du bourg, limitant ainsi les nuisances pour les habitations (sonores, olfactives, lumineuses), mais quelques habitations de Notre-Dame d'Oé y sont confrontées aux abords de la zone d'activités du Papillon. **Une exception, la zone d'activités de Fosse Neuve, une des plus anciennes, établie à la frange nord du bourg et qui se trouvera à proximité du futur quartier de la Logerie.**

Les zones d'activités bénéficient d'une desserte optimale via la RD910 et les autoroutes A10 et A28, mais il n'y a pas de plateforme de feroutage malgré la présence de la ligne Paris/Bordeaux, à la frange nord-ouest du territoire.

Il n'y a plus de disponibilités foncières pour la venue de nouvelles entreprises mise à part évidemment aux Landes Cassantin qui disposent **encore de 27 ha, dont environ 13 ha à Parçay-Meslay (dont 12 ha en extension), sans compter l'extension de 29 ha envisagée à plus long terme dans le cadre de la ZAC.** Une sectorisation y est projetée avec plusieurs pôles : secteur PME, secteur activités logistiques et industrielles, secteur activités de services et secteurs activités sportives, touristiques culturelles et agricoles.



Emprise réservée aux entreprises de la zone d'activités des Landes Cassantin (sources : géoportail et dossier de création de la ZAC)

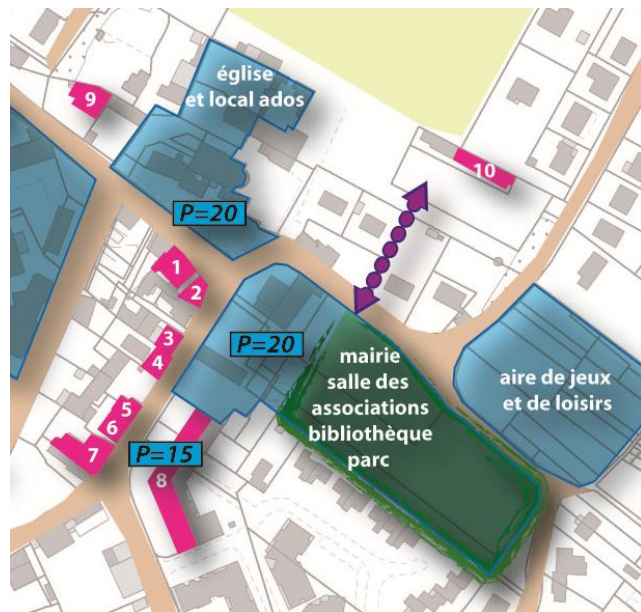
Les zones d'activités sont des éléments identitaires de la commune, au même titre que la base aérienne. C'est la première perception de la commune, la seule image que de nombreux tourangeaux ont, d'où un aspect qualitatif, malheureusement pas toujours au rendez-vous, comme expliqué dans l'analyse paysagère du tome 1 du Rapport de Présentation, à renforcer et à travailler dans le cadre du PLU.

UN MAINTIEN DU COMMERCE DE PROXIMITE MALGRE LA PROXIMITE DES GRANDES ZONES COMMERCIALES DE TOURS NORD

Les commerces et services parviennent à se maintenir sur la commune malgré la proximité de Tours (12 établissements commerciaux et de services d'après l'OE2T : boulangerie, charcuterie, épicerie, 3 restaurants, 2 garages, tabac-presse, taxi, fleuriste, pharmacie). Un marché hebdomadaire complète cette offre avec notamment un poissonnier. On ajoutera également l'activité commerciale générée par la vente directe du maraîcher exerçant à côté de la grande de Meslay et de la dizaine de viticulteurs animant le bourg.

Le bourg de Parçay-Meslay présente ainsi une véritable centralité commerciale relayée par la présence des nombreux équipements. Le regroupement de tous les commerces au long de la rue de la Mairie, axe principal de desserte du bourg, est un atout car favorisant une synergie entre commerçants et facilitant leur fréquentation. Toutefois, l'aménagement de cette rue est inadapté aux déplacements des piétons, la plupart des commerces sont accessibles par quelques marches, la voie est étroite pour concilier dans de bonnes conditions le stationnement et les flux automobiles et poids-lourds desservant ces commerces.

Localisation des principaux commerces et services du centre-bourg (URBAN'ism)



Commerces et services :

1. restaurant
2. boulangerie
3. supérette
4. fleuriste
5. bureau d'études
6. pharmacie
7. boucherie
8. commerces et services en RDC regroupant La Poste, restaurant, coiffeur, cabinet médical, dentiste, kiné et infirmières
9. coiffeur, tabac-presse, restauration rapide
10. cabinet médical



L'ŒNOTOURISME COMME PRINCIPALE ACTIVITE TOURISTIQUE

La commune de Parçay-Meslay compte 4 établissements hôteliers d'après l'OE2T, mais il s'agit davantage d'un « tourisme » lié aux déplacements professionnels que d'établissements liés à la découverte d'un territoire. Il existe quelques gîtes et meublés dans le bourg ou au niveau des écarts. La principale activité touristique concerne l'œnotourisme, toutefois timide, mais c'est une revendication de la profession agricole interrogée lors de la concertation agricole de parvenir à développer de manière plus conséquente cette filière.

Ce secteur pourrait par ailleurs être amené à se développer avec le pôle « activités sportives, touristiques culturelles et agricoles » prévu dans le cadre de la ZAC des Landes Cassantin.

PARTIE 3 : ANALYSE CROISEE

Cette analyse croisée a notamment été établie par les élus de Parçay-Meslay au regard de leur appréhension des prévisions de développement de leur territoire et de l'atelier de concertation avec le monde agricole organisé par la Chambre d'Agriculture.

Elle se présente sous forme de tableaux synthétiques reprenant les principales thématiques de l'état initial de l'environnement (tome 1 du Rapport de Présentation) et de ce présent tome sur le bilan foncier et le diagnostic.

AUX PORTES DE TOURS, UNE COMMUNE AU CARACTERE RURAL ET VITICOLE AFFIRMÉ

ATOUTS/POINTS POSITIFS/OPPORTUNITES

- la proximité immédiate de Tours permet aux habitants de Parçay-Meslay de bénéficier de tous ses avantages en termes de pôle d'emplois, de commerces, de services, d'équipements, d'animations sociales et culturelles...
- **un élément indéniable d'attractivité, les habitants concilient un mode de vie urbain avec un cadre de vie rural et apaisé**, au milieu des vignes ou des boisements des vallées des Ruers et de la Bédouire
- des difficultés qui pourraient apparaître pour le maintien du commerce de proximité situé dans le centre-bourg, cependant il n'y a pas eu de fermeture de commerces depuis longtemps. Les commerçants sont pour la majorité des types d'activités « *condamnés à l'excellence* » tant du point de vue de la qualité des produits que de leur accueil et disponibilités

BESOINS/MANQUES/MENACES

- des prix de l'immobilier élevés, **une contrainte forte pour l'accueil de jeunes ménages et pour les primo-accédants n'ayant pas encore les moyens financiers adéquats pour s'installer sur la commune**
- une attractivité ayant conduit à **une offre en logement monotypée** avec une place prépondérante de la maison individuelle au détriment d'opérations groupées ou de logements à caractère social plus propices à l'accueil de ménages avec jeunes enfants qui ont souvent des revenus moindres. De fait, la commune est particulièrement attractive pour les cadres ayant déjà des enfants. Ceci conduit à une absence de renouvellement de la population et à un vieillissement qui s'est traduit concrètement par la fermeture de deux classes. **Ce constat pose la question d'un besoin de diversification du parc de logements, favorable à une réelle mixité sociale sur la commune et à un renouvellement des populations. Se pose également la question d'une offre adaptée au logement des personnes âgées**

53

DES INFRASTRUCTURES MARQUANT LES PAYSAGES ET ENCLAVANTES, MAIS AYANT PARADOXALEMENT PERMIS DE PRESERVER LA QUALITE DE VIE AU SEIN DU BOURG

ATOUTS/POINTS POSITIFS/OPPORTUNITES

- la RD910, l'A10, l'A28 sont des axes routiers et autoroutiers aisément accessibles et permettant de relier les grands pôles d'emplois. **Ils constituent un élément d'attractivité à la fois pour les habitants, mais aussi pour les entreprises implantées à Parçay-Meslay**
- ces infrastructures isolent le bourg et ses extensions des zones d'activités situées au long de la RD910 et **préservent les habitants de leurs nuisances potentielles (hormis la ZA Fosse Neuve)**
- les gares de Tours, de Monnaie et de Notre-Dame d'Oé sont proches, mais nécessitent l'usage de la voiture ou d'un transport en commun (au trajet relativement long) pour s'y rendre

BESOINS/MANQUES/MENACES

- la RD910, l'A10, l'A28 divisent le territoire parcellaire, apportent bruits et pollution, impactent notablement les paysages

UN TRAFIC AERIEN GENERANT DES NUISANCES, MAIS UNE BASE AERIENNE AYANT ENCADRÉ LE DEVELOPPEMENT URBAIN

ATOUTS/POINTS POSITIFS/OPPORTUNITES	BESOINS/MANQUES/MENACES
- implantée depuis 1915, la base aérienne fait partie intégrante de l'histoire de la commune de Parçay-Meslay. Depuis toujours, de nombreux militaires et leur famille habitent la commune. C'est une population qui se renouvelle régulièrement - les servitudes d'inconstructibilité qui entourent cette infrastructure militaire ont contribué à limiter le développement urbain de la commune et de fait de préserver son caractère rural et viticole qui aujourd'hui, avec un certain cachet du bourg, participent de son charme et qui en fait une commune recherchée. Le village est ainsi caché, préservé des regards	- la base militaire enclave elle aussi le territoire. Avec l'aéroport civil, le trafic aérien et ses nombreux atterrissages et décollages quotidiens peuvent perturber la tranquillité des habitants (le trafic civil n'est pas aujourd'hui considéré comme une véritable nuisance à contrario du trafic militaire) - une incertitude sur le maintien de l'école militaire

54

UNE ATTRACTIVITE ENTRETEENUE GRACE A UNE OFFRE EN COMMERCES, SERVICES ET EQUIPEMENTS DEVELOPEE

ATOUTS/POINTS POSITIFS/OPPORTUNITES	BESOINS/MANQUES/MENACES
- l'offre en commerce et services de proximité est importante avec une boulangerie, une boucherie, une pharmacie, un fleuriste, une épicerie, des restaurants, la Poste, un cabinet médical, des professionnels de santé, vente directe des agriculteurs et viticulteurs... qui parviennent à se maintenir sur la commune malgré la proximité de Tours. Le bourg de Parçay-Meslay présente ainsi une véritable centralité commerciale relayée par la présence de la mairie, de la bibliothèque, de l'école, des équipements sportifs...	- le commerce le plus fragile apparaît être l'épicerie, car notamment en trop grande concurrence avec les hypermarchés de Tours Nord. Une épicerie fine et/ou de produits bios serait peut-être plus appropriée - le regroupement de tous les commerces au long de la rue de la Mairie, axe principal de desserte du bourg, est un atout car favorisant une synergie entre commerçants et facilitant leur fréquentation. Toutefois, l'aménagement de cette rue est inadapté aux déplacements des piétons, la plupart des commerces sont accessibles par quelques marches, la voie est étroite pour concilier dans de bonnes conditions le stationnement et les flux automobiles et poids-lourds desservant ces commerces. Dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée de la Logerie, la question d'une relocalisation de ces commerces peut se poser... de même que celle d'aménager la rue de la Mairie...

- l'existence de nombreux équipements permet de soutenir un tissu associatif très vivant et dynamique. Certaines associations existent depuis plus de 30 ans. Ce nombre impressionnant d'associations comparé à la taille de la commune est un élément essentiel pour le maintien d'une ambiance agréable, car entretenant des liens entre les habitants et préservant le territoire d'un effet « commune dortoir » néfaste	- le succès des associations génère de nouveaux besoins en équipements. Notamment, un manque de créneaux pour accéder aux équipements se fait ressentir
- la commune est particulièrement adaptée aux familles avec enfants grâce à ses infrastructures d'accueil de la petite enfance et de l'enfance. Ces équipements sont aisément accessibles, tous regroupés en un même pôle avec une offre suffisante en stationnement et des liaisons douces favorisant des déplacements piétonniers sécurisés d'un équipement à l'autre et en direction du centre-bourg - l'école permettrait d'accueillir encore trois classes supplémentaires	
- en matière d'équipements d'infrastructure, l'adhésion récente de la commune à Tours Métropole Val de Loire va permettre de rationaliser, voire augmenter la capacité de certains réseaux (cas de l'alimentation en eau potable et de la gestion des eaux usées)	
- la Municipalité suit une politique de qualification des espaces publics. De nombreuses rues ont ainsi été réaménagées toujours dans un souci de leur conserver un aspect rural et d'améliorer la circulation des piétons - le parc Saint-Pierre et les bois de Château Gaillard constituent des respirations vertes appréciées des habitants, au cœur de l'urbanisation	- des efforts restent à effectuer sur la qualification des entrées de ville, notamment depuis les rues de la Thibaudière et de la Logerie. Leur absence de traitement ne reflète pas le cachet et le cadre de vie de la commune - les accès à Château Gaillard gagneraient à être préservés et mieux mis en valeur
- en matière de transports en commun, la commune est desservie par le réseau Fil Bleu, par la ligne 53 qui propose une vingtaine de rotations par jour, y compris pendant les petites vacances scolaires.	

UN POLE D'EMPLOIS MAJEUR, UNE ACTIVITE AGRICOLE DYNAMIQUE

ATOUTS/POINTS POSITIFS/OPPORTUNITES

- les zones d'activités intercommunales sont complètement déconnectées des espaces habités, **à l'exception de la Fosse Neuve**. Mais lorsque l'on est dans le village, on ne se rend pas compte de leur présence prépondérante sur le territoire et du fait qu'il y a plus d'emplois sur la commune que d'habitants

- en matière d'accueil d'activités nouvelles, **la zone d'activités du Cassantin dispose encore de 40 ha**, ce qui semble largement suffisant pour répondre aux besoins économiques des dix prochaines années. **Cela ne doit pas faire oublier la nécessité de travailler sur la densification de ces espaces d'activités qu'ils soient déjà bâtis ou non**

- la commune de Parçay-Meslay accueille des parcelles reconnues par l'Appellation d'Origine Contrôlée viticole « Vouvray ». C'est la plus petite superficie de l'OAC. Néanmoins, les paysages viticoles marquent qualitativement les paysages, jusque dans le bourg où des parcelles de vignes ponctuent les espaces urbanisés. Du fait de leur caractère identitaire et de leur valeur économique et paysagère, l'ensemble des parcelles viticoles, y compris celles insérées au sein des espaces déjà urbanisés, sont incluses depuis 2011 dans **la Zone Agricole Protégée (ZAP)** à laquelle la commune de Rochecorbon s'est également associée. L'ensemble de l'espace agricole, hormis les abords nord du bourg, est d'ailleurs également aujourd'hui protégé. **C'est un positionnement fort des élus en faveur du maintien d'une agriculture dynamique, d'une maîtrise du développement urbain et de la préservation de la qualité des paysages et du cadre de vie**

BESOINS/MANQUES/MENACES

- les zones d'activités sont des éléments identitaires de la commune. **C'est la première perception de la commune, la seule image que de nombreux tourangeaux ont d'où un aspect qualitatif à renforcer et à travailler dans le cadre du PLU**

- l'urbanisation ayant cerné progressivement les parcelles agricoles, des conflits existent entre viticulteurs et habitants, à certains endroits

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 3 - JUSTIFICATIONS DU PROJET



Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Métropolitain

en date du 25 septembre 2017

approuvant l'élaboration du PLU de
Parçay-Meslay.

Le Président de Tours Métropole Val de
Loire,

Philippe BRIAND

JUSTIFICATION DU PROJET - TOME 3

REMARQUE5

PARTIE 1 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION6

LES ENJEUX DE LA REVISION DU PLU 6

LES ENJEUX GENERAUX FIXES PAR LA MUNICIPALITE	7
LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT PATRIMONIAL	8
LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET URBAIN	10
LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT EN MATIERE DE MOBILITE	11
LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT EN MATIERE D'ANIMATION LOCALE ET DE QUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS	12
LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	13
L'ENJEU DE PROTECTION DE LA POPULATION FACE AUX RISQUES ET NUISANCES	15

LA DETERMINATION DES BESOINS 16

LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT PATRIMONIAL	17
EN TERMES DE PROTECTION DES PAYSAGES	17
EN TERMES DE PROTECTION DES MILIEUX NATURELS	17
EN TERMES DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL	18
LES BESOINS EN MATIERE D'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE	19
LE RYTHME DE CONSTRUCTION NOUVELLE	19
LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS ET LA DENSITE	20
LA REPARTITION DE L'ACCUEIL DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ENTRE DENSIFICATION ET EXTENSION	21
LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	22
EN TERMES DE DEVELOPPEMENT AGRICOLE ET FORESTIER	22
EN TERMES DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL	23
EN TERMES DE DEVELOPPEMENT ARTISANAL ET INDUSTRIEL	23
EN MATIERE D'EXTRACTION DE MATERIAUX	24
EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE	24
LES BESOINS EN MATIERE DE MOBILITE ET DE DESSERTE NUMERIQUE	25

EN TERMES DE MOBILITE	25
EN TERMES DE DESSERTE NUMERIQUE	25
LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS	25
LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE	25
LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE	26
LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES	27
LES BESOINS EN MATIERE DE CONSOMMATION FONCIERE	27
SYNTHESE DE LA TRAME STRATEGIQUE DU PADD ISSUE DES ENJEUX ET DES BESOINS EXPRIMES	29

LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU31

UN PARTI D'AMENAGEMENT REPOSANT SUR 7 GRANDS PRINCIPES	32
UN RECENTRAGE DU DEVELOPPEMENT SUR LE BOURG ET SUR DEUX HAMEAUX	32
DE NOMBREUSES DEMANDES D'URBANISME ACCEPTEES SUR LA BASE DU POS EN VIGUEUR A NE PAS REMETTRE EN CAUSE	32
LES BESOINS EN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUES DE L'AGGLOMERATION TOURANGELLE TROUVANT EN PARTIE REPONSE DANS LA ZAC DES LANDES CASSANTIN A ACHEVER	33
UN ESPRIT VILLAGE A NE PAS REMETTRE EN CAUSE	33
S'ORIENTER VERS UNE DENSIFICATION HARMONIEUSE DE LA MULOCHERIE ET DE LA QUILLONNIERE, S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DE BIMBY REFLECHIE AU NIVEAU DU BOURG	34
UNE PROTECTION EFFECTIVE DES BOISEMENTS INSERES EN CONTEXTE URBAIN RECHERCHEE	35
UNE VOLONTE DE METTRE EN VALEUR L'URBANISATION DE COTEAU	35
LA LOGERIE, UNE OPPORTUNITE DE RECENTRER LE BOURG, UNE GREFFE URBAINE A REUSSIR	35
UNE ETUDE SPECIFIQUE MENEES DANS LE CADRE DE CE PLU	35
UN ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT RELATIVEMENT PEU CONTRAINT	37
SIX ENJEUX MAJEURS D'URBANISATION	40
DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION VISANT PRINCIPALEMENT A LA CONSTITUTION D'UN CŒUR DE BOURG ET A L'INSERTION DU QUARTIER DANS SON ENVIRONNEMENT PATRIMONIAL	40
TROIS GRANDES DENTS CREUSES A ORGANISER	44
LA THIBAUDIERE	44
L'ALLEE DES OISEAUX	44
LA MULOCHERIE	44
UNE SECTORISATION DES LANDES CASSANTIN A OPERER, DES MOYENS POUR QUALIFIER ET DENSIFIER L'ENSEMBLE DES ZONES D'ACTIVITES A METTRE EN OEUVRE	45

PARTIE 2 : EXPOSITION DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES47

LES CHOIX EFFECTUES EN MATIERE DE ZONAGE 47

LA DEFINITION DES ZONES PERMETTANT LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	48
LE TABLEAU DES ZONES ET SECTEURS CREES EN FONCTION DES ORIENTATIONS DU PADD	50
LE RECAPITULATIF DES ZONES ET SECTEURS CREES.....	54
LE TABLEAU DES SURFACES DES ZONES ET SECTEURS CREES COMPARE AUX ZONES ET SECTEURS CREES DANS LE POS.....	56

LES SPECIFICITES REGLEMENTAIRES 58

LES PRINCIPES REGLEMENTAIRES INSTAURES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES	59
Article 3	59
Article 4	59
Article 5 :	59
Article 8 et 9 :	59
Article 11 :	59
Article 12 :	60
Article 13 :	60
Article 14 :	60
Article 15 :	60
Article 16 :	60
LES ZONES URBAINES.....	60
LA ZONE UA.....	60
Caractère de la zone UA :	60
Identification :	60
Destination :	61
Objectifs des dispositions réglementaires :	61
Spécificités réglementaires	61
LA ZONE UB.....	62
Caractère de la zone UB :	62
Identification :	62
Destination :	62
Objectifs des dispositions réglementaires :	62
Spécificités réglementaires	62

LA ZONE UE.....	64
Caractère de la zone UE :	64
Identification :	64
Objectifs des dispositions réglementaires :	64
Spécificités réglementaires	64
LA ZONE UY.....	64
Caractère de la zone UY :	64
Identification :	64
Objectifs des dispositions réglementaires :	65
Spécificités réglementaires	65
LES ZONES À URBANISER.....	66
LA ZONE 1AUH.....	66
Caractère de la zone 1AUH :	66
Identification :	66
Destination :	66
Objectifs des dispositions réglementaires :	66
Spécificités réglementaires	66
LA ZONE 1AUY	67
Caractère de la zone 1AUY :	67
Identification :	67
Objectifs des dispositions réglementaires :	67
Spécificités réglementaires	67
LA ZONE 2AU	68
Caractère de la zone 2AU :	68
Identification :	68
Destination :	69
Objectifs des dispositions réglementaires :	69
Spécificités réglementaires	69
LA ZONE AGRICOLE	69
Caractère de la zone A :	69
Identification :	69
Destination :	70
Objectifs des dispositions réglementaires :	70
Spécificités réglementaires	70
LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.....	72
Caractère de la zone N :	72
Identification :	72
Destination :	72
Objectifs des dispositions réglementaires :	72
Spécificités réglementaires	73

LES PROTECTIONS AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET DES ESPACES BOISES CLASSES	75
LES FORMATIONS VEGETALES	76
LA PROTECTION AU TITRE DES ESPACES BOISES CLASSES.....	76
LE RECOURS A UNE PROTECTION PLUS SOUPLE : L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	76
LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL	77
 LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE.....	78
 LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	82
 PARTIE 3 : LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT DE L'AGGLOMERATION TOURANGELLE.....	84
 PARTIE 4 : L'EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	86
UNE DISPENSE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU	87
MESURES GENERALES.....	87
ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	87
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	87
PLAN DE ZONAGE ET REGLEMENT DU PLU	88
QUALITE DE L'AIR ET CLIMAT	91
RESSOURCE EN EAU POTABLE	91
MILIEU NATUREL	92
PAYSAGE ET PATRIMOINE ARCHITECTURAL	100
AGRICULTURE ET CONSOMMATION FONCIERE.....	101
POLLUTIONS, RISQUES ET NUISANCES.....	101
ASSAINISSEMENT ET DECHETS	103
 PARTIE 5 : INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU	105
ZOOM SUR LES INDICATEURS LIES AUX LOGEMENTS.....	106
ENSEMBLES DES INDICATEURS A SUIVRE	106

REMARQUE

Conformément à l'ordonnance et au décret de recodification du Code de l'urbanisme du 1^{er} janvier 2016, l'élaboration du PLU de Parçay-Meslay s'est effectuée selon le Code de l'urbanisme anciennement en vigueur avant le 1^{er} janvier 2016 pour ce qui concerne la partie réglementaire de ce code. Les articles de la partie législative sont codifiés selon la nouvelle recodification introduite au 1^{er} janvier 2016.

PARTIE 1 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES ENJEUX DE LA REVISION DU PLU

LA DETERMINATION DES BESOINS

LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

Parçay-Meslay bénéficie d'une localisation privilégiée aux portes de Tours. Grâce à ses infrastructures de desserte structurantes telles l'A10, l'A28 et la RD910, elle joue un rôle fort en matière de développement économique au sein de l'agglomération tourangelle, avec l'implantation sur son territoire de 7 zones d'activités accueillant 175 entreprises générant 4000 emplois, de la base militaire aérienne, de l'aéroport Tours Val de Loire, de l'échangeur autoroutier A10/A28 et d'un péage autoroutier. Ce dynamisme économique qui transparait à travers l'étendue des zones d'activités et de la base aérienne constituent des éléments identitaires. C'est d'ailleurs bien souvent la première perception de la commune, la seule image que de nombreux tourangeaux ou voyageurs de passage conservent de Parçay-Meslay.

Pour autant, le franchissement des grandes infrastructures routières et autoroutières vers l'est, permet de découvrir agréablement un bourg relativement étendu, mais lové au cœur d'un paysage viticole et de petites vallées boisées et escarpées. Soit un autre élément indéniable d'attractivité pour la commune, les Parcillons conciliant un mode de vie urbain avec un cadre de vie rural et apaisé, mais animé par un tissu associatif, commercial, d'équipements et de services dense et diversifié, créateur de liens entre les habitants et donnant à Parçay-Meslay le profil d'une commune active et non dortoir, réalité particulièrement remarquable pour une commune si proche de Tours.

C'est dans cette optique que les élus ont approuvé en 2012, la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Logerie, visant à organiser de manière qualitative et maîtrisée l'émergence d'un nouveau quartier à la lisière nord du bourg, à l'arrière de l'église Saint-Pierre et du logis seigneurial, et qu'il convient désormais de traduire dans le PLU.

A travers l'élaboration du PLU, les élus ont ainsi pour ambition d'élaborer un projet de développement en phase avec l'attractivité économique et résidentielle privilégiée de Parçay-Meslay, tout en préservant sa valeur première : un territoire aux portes de Tours ayant su conserver et valoriser son âme de village à laquelle les habitants sont très attachés.

Pages suivantes, sont développés en fonction des thématiques, les constats faits par les élus qui leur ont permis d'en déduire les enjeux spécifiques qui ont ensuite été traduits dans le PADD.

ATOUTS/POINTS POSITIFS/OPPORTUNITES	BESOINS/MANQUES/MENACES
PATRIMOINE PAYSAGER - des infrastructures marquant les paysages et enclavantes, mais ayant paradoxalement permis de préserver la qualité de vie au sein du bourg : un village caché, préservé des regards - un développement urbain s'appuyant sur un relief de petites vallées et se nichant dans les boisements - des paysages viticoles identitaires, une urbanisation se mêlant à la vigne - un patrimoine agricole et paysager reconnu et protégés par une Zone Agricole Protégée (ZAP) PATRIMOINE NATUREL - malgré une absence de sites d'intérêt écologique reconnus au niveau européen ou national, un intérêt écologique des espaces naturels et semi-naturels : grandes étendues cultivées (68% du territoire) présentant un intérêt vis-à-vis des déplacement des grands mammifères et des territoires favorables aux oiseaux des plaines cultivées et des boisements (7% du territoire) favorables à une diversité d'espèces, notamment ornithologiques - un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'indiquant pas de composantes de types corridors ou réservoirs de biodiversité sur la commune de Parçay-Meslay mais qui ne signifie pas l'absence d'une Trame Verte et Bleue fonctionnelle à hauteur de la vallée de la Bédouire, des petits vallons arborés urbanisés et entre les massifs forestiers de la Grange de Meslay et de Gibellerie PATRIMOINE ARCHITECTURAL 3 Monuments Historiques, dont 2 sur le centre-bourg (église Saint-Pierre, logis seigneurial de Parçay et ferme monastique de Meslay dans l'espace rural) et un périmètre de protection modifié ayant reçu un avis positif de la Commission Régionale de Protection des Sites (CRPS) facilitant la préservation des caractéristiques architecturales et urbaines du bourg à leur juste niveau (et non au sein d'un périmètre de protection « arbitraire » de 500 m) et incitant les aménageurs, constructeurs ou particuliers à s'inscrire dans une démarche encore plus qualitative pour leurs futurs projets de développement - un patrimoine traditionnel à l'aspect rural et bourgeois présentant une certaine harmonie quant à aux choix et à la couleur des matériaux avec un patrimoine spécifique : l'urbanisation de coteau et son habitat troglodytique et la présence de cavités	PATRIMOINE PAYSAGER - des infrastructures routières et autoroutières et des zones d'activités manquant d'intégration paysagère - le plateau agricole et viticole, les vallées arborées de la Bédouire et des Ruers : autant d'éléments paysagers contribuant à la qualité du cadre de vie... mais sujets à une certaine sensibilité paysagère, le plateau agricole étant particulièrement ouvert aux vues et certaines franges urbaines ayant méritées un accompagnement paysager plus qualitatif PATRIMOINE NATUREL - des infrastructures routières et autoroutières et des zones d'activités constituant des éléments fragmentant pour des corridors écologiques, et apparaissant aujourd'hui difficilement remédiables PATRIMOINE ARCHITECTURAL - une attention particulière à apporter à l'urbanisation de coteau du fait de la présence d'espaces sous-cavés présentant un risque de mouvements de terrain à circonscrire et du fait de l'éventuelle présence de gîtes à chauves-souris (il n'a pas été trouvé de connaissances particulières à ce sujet sur le territoire). Toutefois, l'absence d'entretien du coteau et des cavités, du fait de leur abandon et absence de valorisation constitue un facteur aggravant du risque d'effondrement de terrain - une vigilance particulière à porter sur le futur quartier de la Logerie qui s'implantera à la lisière du bourg ancien, à l'arrière de l'église et du logis protégés au titre des Monuments Historiques

ENJEUX QUI EN DECOULENT

- avec la ZAP, un positionnement fort en faveur du maintien d'une agriculture dynamique, d'une maîtrise du développement urbain et de la préservation de la qualité des paysages et du cadre de vie : des objectifs de protection à poursuivre dans le cadre de l'élaboration de ce PLU
- une limitation de l'étalement urbain (représentant déjà plus d'un quart de la surface du territoire) et de la consommation d'espaces agricoles à opérer afin de préserver la qualité des paysages et ne pas fragmenter davantage les milieux naturels
- une préservation des coupures d'urbanisation des vallons et espaces naturels se situant encore entre les espaces bâtis d'ores et déjà inscrits dans les coteaux et une valorisation des espaces de biodiversité ordinaire (espaces publics, boisements des coteaux...) à promouvoir
- une identité architecturale et urbaine locales à déterminer afin de formaliser un règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation adaptés : mise en valeur des cônes de vue patrimoniaux, couleur des matériaux et aspect des clôtures, implantation et volumétrie des constructions, accompagnement paysager à encadrer avec les préceptes du bioclimatisme, maillage des rues et trame verte à protéger, importance des espaces publics existants... autant d'éléments devant être sources d'inspiration pour les futurs projets de développement et notamment pour le futur quartier de la Logerie
- une valorisation du patrimoine bâti et troglodytique à encourager par le changement de destination pour une vocation d'habitat, touristique, culturelle...

ATOUTS/POINTS POSITIFS/OPPORTUNITES	BESOINS/MANQUES/MENACES
- la proximité immédiate de Tours permet aux habitants de Parçay-Meslay de bénéficier de tous ses avantages en termes de pôle d'emplois, de commerces, de services, d'équipements, d'animations sociales et culturelles... - un élément indéniable d'attractivité, les habitants concilient un mode de vie urbain avec un cadre de vie rural et apaisé, au milieu des vignes ou des boisements des vallées des Ruers et de la Bédouire - des difficultés qui pourraient apparaître pour le maintien du commerce de proximité situé dans le centre-bourg, cependant il n'y a pas eu de fermeture de commerces depuis longtemps	- des prix de l'immobilier élevés, une contrainte forte pour l'accueil de jeunes ménages et pour les primo-accédants n'ayant pas encore les moyens financiers adéquats pour s'installer sur la commune - une attractivité ayant conduit à une offre en logement monotypée avec une place prépondérante de la maison individuelle au détriment d'opérations groupées ou de logements à caractère social plus propices à l'accueil de ménages avec jeunes enfants qui ont souvent des revenus moindres - une commune particulièrement attractive pour les cadres ayant déjà des enfants ce qui conduit à une absence de renouvellement de la population et à un vieillissement qui s'est traduit concrètement par la fermeture de deux classes
ENJEUX QUI EN DECOULENT	
- dans le cadre d'une pression foncière forte, placer au cœur du projet de développement la protection des éléments identitaires de la commune : son patrimoine agricole et viticole, reconnu par des Appellations d'Origine Contrôlée viticole et une Zone Agricole Protégée, son patrimoine naturel avec une trame verte et bleue constituée, son patrimoine paysager aux multiples facettes (plateau agricole, coteau viticole, vallées arborées de la Bédouire et des Ruers...), son patrimoine architectural et urbain avec notamment la Grange de Meslay et un centre-bourg ayant gardé son unité et sa typicité - franchir un nouveau cap démographique avec la nécessité d'accueillir de jeunes ménages assurant le renouvellement de la population, tout en traitant des besoins en logements des personnes âgées, dans le respect de la trame et des paysages urbains anciens et dans une volonté de moindre consommation de l'espace agricole - proposer des formes urbaines compactes, diverses, durables et innovantes, garantes du maintien d'une mixité sociale sur la commune - pour faire suite à un étalement urbain important ayant marqué la physionomie de la commune ces dernières décennies, travailler à la valorisation et à la revitalisation du centre-bourg	

LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT EN MATIERE DE MOBILITE

ATOUTS/POINTS POSITIFS/OPPORTUNITES	BESOINS/MANQUES/MENACES
• une desserte par le réseau Fil Bleu (ligne 53) • une commune à 8 min en voiture du parking-relai du tram, à 20 min en voiture de la gare de Tours (30 min en heures de pointes), à 7 min de la gare de Notre-Dame d'Oé ou de Monnaie (15 min pour atteindre Tours, mais peu de cadencements) • de nombreux déplacements domicile-travail, seulement 20% des actifs habitant et travaillant sur la commune, une réelle opportunité pour améliorer la desserte de la commune en transports en commun, pour développer les pistes cyclables, encourager le co-voiturage... • une absence de desserte régulière des zones d'activités par les transports en commun palliée par la ligne FLEXO 55 (en Transports A la Demande)	• une proximité avec les pôles de transports multimodaux mais une obligation de recourir à sa voiture pour les atteindre
ENJEUX QUI EN DECOULENT	
• encourager le recours à des modes de transports alternatifs à la voiture en maintenant une dynamique démographique propre à conserver la desserte de la commune par les transports en commun et par l'aménagement de liaisons piétonnes et cyclistes permettant de relier de manière sécurisée et agréable les différents pôles d'animation de la commune • en partenariat avec les services de Tours Métropole Val de Loire (TMVL) et du Conseil Départemental, réfléchir aux moyens à mettre en œuvre afin de limiter l'usage de la voiture, dans les déplacements quotidiens, mais aussi liés aux loisirs : quel emplacement pour l'aménagement d'un parc de covoiturage ? Comment favoriser les rabattements sur le terminus du tram ? Comment communiquer sur les moyens de déplacements offerts ? Comment sécuriser les déplacements en vélo vers Tours, vers Rochecorbon ? • dans les futurs sites de développement, dans les zones d'activités réfléchir à la place de la voiture dans l'espace public et aux moyens de mutualiser les espaces de stationnement	

ATOUTS/POINTS POSITIFS/OPPORTUNITES	BESOINS/MANQUES/MENACES
• l'offre en commerce et services de proximité est importante avec une boulangerie, une boucherie, une pharmacie, un fleuriste, une épicerie, des restaurants, la Poste, un cabinet médical, des professionnels de santé, vente directe des agriculteurs et viticulteurs)... Le bourg de Parçay-Meslay présente ainsi une véritable centralité commerciale relayée par la présence de la mairie, de la bibliothèque, de l'école, des équipements sportifs... • l'existence de nombreux équipements permet de soutenir un tissu associatif très vivant et dynamique. Ce nombre impressionnant d'associations comparé à la taille de la commune est un élément essentiel pour le maintien d'une ambiance agréable, car entretenant des liens entre les habitants et préservant le territoire d'un effet « commune dortoir » néfaste • la commune est particulièrement adaptée aux familles avec enfants grâce à ses infrastructures d'accueil de la petite enfance et de l'enfance. Ces équipements sont aisément accessibles, tous regroupés en un même pôle avec une offre suffisante en stationnement et des liaisons douces favorisant des déplacements piétonniers sécurisés d'un équipement à l'autre et en direction du centre-bourg • l'école permettrait d'accueillir encore deux classes supplémentaires • la Municipalité suit une politique de qualification des espaces publics. De nombreuses rues ont ainsi été réaménagées toujours dans un souci de leur conserver un aspect rural et d'améliorer la circulation des piétons • le Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics a été réalisé • le parc Saint-Pierre et les bois de Château Gaillard constituent des respirations vertes appréciées des habitants, au cœur de l'urbanisation	• le regroupement de tous les commerces au long de la rue de la Mairie, axe principal de desserte du bourg, est un atout car favorisant une synergie entre commerçants et facilitant leur fréquentation. Toutefois, l'aménagement de cette rue est inadapté aux déplacements des piétons, la plupart des commerces sont accessibles par quelques marches, la voie est étroite pour concilier dans de bonnes conditions le stationnement et les flux automobiles et poids-lourds desservant ces commerces • le succès des associations génère de nouveaux besoins en équipements. Notamment, un manque de créneaux pour accéder aux équipements se fait ressentir • des efforts restent à effectuer sur la qualification des entrées de ville, notamment depuis les rues de la Thibaudière et de la Logerie. Leur absence de traitement ne reflète pas le cachet et le cadre de vie de la commune • les accès à Château Gaillard gagneraient à être préservés et mieux mis en valeur
ENJEUX QUI EN DECOULENT	
• définir les conditions d'implantation de nouveaux équipements publics (projet d'équipements collectifs à la Pinotière à concrétiser) et réseaux répondant à l'accueil d'une population nouvelle et permettant de maintenir le dynamisme de la vie locale • poursuivre les efforts effectués en matière de qualification des espaces publics y compris dans les futurs sites de développement et dans les zones d'activités où ces espaces devront refléter l'identité de la commune et être source d'attractivité	

ATOUTS/POINTS POSITIFS/OPPORTUNITES	BESOINS/MANQUES/MENACES
ACTIVITES AGRICOLES • 1407 ha de superficie communale, 780 ha de Superficie Agricole Utile (SAU) dont 80% occupée par les grandes cultures, 17% pour la vigne (81 ha) • 12 exploitations ayant leur siège sur le territoire, 15 exploitations valorisant des terres sur la commune, dont 10 viticoles, un chiffre exceptionnel au regard du contexte urbain du territoire • une Zone Agricole Protégée approuvée en 2013 couvrant plus de 70% de la SAU • des signes de qualité avec l'OAC viticole Vouvray et Touraine et l'AOP Sainte-Maure-de-Touraine • des exploitants jeunes : 25% ont moins de 40 ans, 25% plus de 50 ans : 77% des exploitations ont prévu une cessation d'activités a plus de 10 ans • des projets de constructions, d'extension des bâtiments, de tourisme vert/oenotourisme dont les exploitants au fait part dans le cadre d'un diagnostic agricole mené par la Chambre d'Agriculture ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES • 7 zones d'activités, 147 ha occupés, 175 entreprises, près de 3000 emplois (d'après l'INSEE), tous secteurs confondus : de l'industrie, à l'hôtellerie en passant par la logistique et le service • des activités bien desservies par la RD910 et les autoroutes et les autoroutes, mais pas par le ferroutage • les zones d'activités intercommunales sont complètement déconnectées des espaces habités, à l'exception de la Fosse Neuve. Mais lorsque l'on est dans le village, on ne se rend pas compte de leur présence prépondérante sur le territoire et du fait qu'il y a plus d'emplois sur la commune que d'habitants • en matière d'accueil d'activités nouvelles, la zone d'activités des Landes du Cassantin dispose encore de 27 ha cessibles au total sur les communes de Parçay-Meslay et de Chanceaux-sur-Choisilles et la Zone d'Aménagement Concertée qui régit ce site prévoit une extension de 29 ha sur Parçay-Meslay ce qui semble largement suffisant pour répondre aux besoins économiques des douze prochaines années	ACTIVITES AGRICOLES • une SAU des exploitants ayant perdu plus de 300 ha de foncier entre 2000 et 2010 • une circulation des engins agricoles difficile, idem pour les livraisons • des inquiétudes exprimées face à l'urbanisation, des conflits existant à certains endroits, notamment par rapport aux traitements liés à la vigne avec des habitations s'étant rapprochées de ces cultures ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES • une qualification des espaces publics et une perception des zones d'activités plus ou moins bien réussies • une réflexion de fonds à mener avec Tours Métropole Val de Loire sur les perspectives de densification des zones d'activités existantes et sur les moyens d'introduire d'emblée plus de densification et de qualification pour les extensions à viabiliser

ENJEUX QUI EN DECOULENT

- **les exploitants agricoles ont pu s'exprimer lors de l'atelier agricole organisé par la Chambre d'Agriculture et ont relevé les enjeux suivants :**
 - ⇒ conserver le caractère rural et agricole de la commune et préserver l'outil de production (foncier et structures d'exploitation)
 - ⇒ continuer d'afficher une lisibilité des espaces agricoles et urbains
 - ⇒ continuer de permettre le développement de l'activité économique agricole : mettre à disposition le foncier inutilisé pour des projets non aboutis, autoriser tout type de construction nécessaire aux différentes productions, permettre l'extension et la création de nouveaux bâtiments agricoles, l'installation de nouvelles entreprises agricoles
 - ⇒ veiller à la prise en compte des exploitations existantes en zones urbanisées
 - ⇒ préserver voire améliorer la fonctionnalité des entreprises : circulation des engins agricoles et des camions (livraison/expéditions), accès aux bâtiments et aux parcelles, voisinage (limiter les risques de conflits)
- **promouvoir un développement maîtrisé des zones d'activités qui ont connu un grand essor ces dernières années grâce à la proximité avec l'agglomération tourangelle et une desserte routière structurée, l'accent devant être désormais porté sur la qualification des zones préexistantes (amélioration de leur accessibilité, de leur capacité de stationnement, de leur intégration paysagère, de leur qualité architecturale, réflexion sur leur densification, accès et desserte par ferroutage à étudier...)**

L'ENJEU DE PROTECTION DE LA POPULATION FACE AUX RISQUES ET NUISANCES

ATOUTS/POINTS POSITIFS/OPPORTUNITES	BESOINS/MANQUES/MENACES
- la RD910, l'A10, l'A28 sont des axes routiers et autoroutiers aisément accessibles et permettant de relier les grands pôles d'emplois. Ils constituent un élément d'attractivité à la fois pour les habitants, mais aussi pour les entreprises implantées à Parçay-Meslay - ces infrastructures isolent le bourg et ses extensions des zones d'activités situées au long de la RD910 et préservent les habitants de leurs nuisances potentielles (à l'exception de la ZA Fosse Neuve) - implantée depuis 1915, la Base Aérienne 705 fait partie intégrante de l'histoire de la commune de Parçay-Meslay. Depuis toujours, de nombreux militaires et leur famille habitent la commune. C'est une population qui se renouvelle régulièrement - les servitudes d'inconstructibilité qui entourent la BA705 ont contribué à limiter le développement urbain de la commune et de fait de préserver son caractère rural et viticole qui aujourd'hui, avec un certain cachet du bourg, participent de son charme et qui en fait une commune recherchée. Le village est ainsi caché, préservé des regards - un Plan d'Exposition au Bruit permet de cadrer l'urbanisation et d'informer les pétitionnaires des nuisances encourues	- la RD910, l'A10, l'A28 divisent le territoire parcellon, apportent bruits et pollution, impactent notablement les paysages - la base militaire enclave elle aussi le territoire. Avec l'aéroport civil, le trafic aérien et ses nombreux atterrissages et décollages quotidiens peuvent perturber la tranquillité des habitants (le trafic civil n'est pas aujourd'hui considéré comme une véritable nuisance a contrario du trafic militaire) - une fermeture de l'école de chasse dont la date est encore incertaine, mais un renforcement du pôle des Ressources Humaines de l'Armée...
ENJEUX QUI EN DECOULENT	
protéger la population des risques et nuisances : Raisonner l'urbanisation future en fonction de la connaissance des nuisances et des prescriptions réglementaires du Plan d'Exposition au Bruit de la base aérienne ; Tenir compte des nuisances sonores et des risques d'insécurité routière générés par les infrastructures routières et autoroutières dans les modalités d'aménagement ; Tenir compte des nuisances sonores et olfactives de certaines activités et équipements (exploitation agricole, activité artisanale, station d'épuration...) en limitant l'exposition de nouveaux habitants aux nuisances significatives identifiées ; Tenir compte de la présence de sites potentiellement pollués inventoriés par la base de données BASIAS ou de connaissances locales en retraçant l'historique du secteur potentiellement concerné par une urbanisation (afin de connaître les tenants et aboutissants du risque technologique potentiel) ; Participer à améliorer la qualité de l'air, notamment en favorisant les déplacements doux et les économies d'énergies ; Tenir compte du passage de la canalisation de transport de gaz Monnaie/Saint-Symphorien, du pipeline Monnaie/Parçay-Meslay et du dépôt de munitions de la base aérienne ; Prendre en compte les conséquences des remontées de nappes et des mouvements de terrains (notamment liés à la sensibilité des petits coteaux, aux cavités et au retrait/gonflement des sols argileux) en limitant les aménagements dans les zones à risques significatifs identifiées et en informant les pétitionnaires de la localisation des zones à risques ; Prendre en compte la question des ruissellements liés aux écoulements d'eaux pluviales en menant en parallèle de l'élaboration du PLU, un zonage d'assainissement des eaux pluviales ; Prendre en compte le risque sismique.	

PARTIE 1 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES ENJEUX DE LA REVISION DU PLU

LA DETERMINATION DES BESOINS

LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

Ces constats effectués et les enjeux généraux de développement déterminés, les élus ont pu affiner les besoins en développement du territoire au regard de l'identité de la commune, de son fonctionnement urbain actuel et de sa capacité et de ses moyens d'accueil qui servent ainsi de base à la formalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Au vu de l'importance de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Logerie en termes de superficie et de nombre de logements attendus et des superficies restantes au niveau de la ZAC de la zone d'activités des Landes du Cassantin qui va notamment impacter les besoins en développement démographique et économique, **le Conseil Municipal envisage d'élaborer un projet de développement pour la période 2017-2029, soit une douzaine d'années, afin de lisser au mieux le développement général de la commune.**

LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT PATRIMONIAL

EN TERMES DE PROTECTION DES PAYSAGES

Les zones d'activités et les infrastructures routières, autoroutières et aéroportuaires impactent notablement les paysages parcellaires. Pour autant, elles constituent un élément identitaire de la commune et elles ont paradoxalement permis de limiter l'étalement urbain résidentiel et de préserver la qualité de vie au sein du bourg, village caché et préservé des regards. Le bourg et les hameaux de la Mulocherie et de Quillonnière se sont ainsi développés en appui sur le relief des petites vallées des Locquets, des Ruers et de la Bédouire, se nichant dans les boisements et se mêlant à la vigne. La palette paysagère de la commune est complétée par un plateau agricole très ouvert et sujet à une certaine sensibilité de par les grands panoramas qu'il offre sur les espaces urbanisés, les espaces d'activités, mais aussi par exemple sur la grange de Meslay, patrimoine architectural et culturel majeur de la commune.

En 2013, la commune s'est dotée d'une Zone Agricole Protégée (ZAP), servitude d'utilité publique protégeant près de 70% des espaces agricoles valorisés du territoire, y compris au cœur du bourg. **Elle possède donc déjà un outil précieux en faveur du maintien d'une agriculture dynamique, d'une maîtrise du développement urbain et de la préservation de la qualité des paysages et du cadre de vie.** Les besoins de développement exprimés sont donc destinés à poursuivre ces attentes :

- **un besoin d'obtenir une intégration paysagère et une qualification générale des espaces d'activités situés au long de la RD910** afin de permettre de refléter une image plus qualitative de Parçay-Meslay. En cela, les élus de Parçay-Meslay n'ont pas entièrement la main, la nouvelle zone d'activités des Landes du Cassantin

se déployant au nord-ouest du territoire étant déjà bien avancée et son aménagement d'ensemble étant cadré par une Zone d'Aménagement Concertée élaborée à l'époque, en 2006, par la Communauté de Communes du Vouvrillon, que le PLU se doit d'intégrer ;

- **un besoin de protéger les fonds de vallées, les boisements et les parcelles viticoles s'insérant dans les espaces déjà urbanisés**, éléments paysagers contribuant à la typicité recherchée du bourg et des hameaux de Parçay-Meslay, ainsi que les éléments naturels et paysagers du territoire rural (boisements de la Grange de Meslay et de la Gibellerie, vallée de la Bédouire...) ;
- **un besoin d'obtenir une intégration paysagère satisfaisante des constructions**, toute vocation confondue, dans les paysages urbains et les grands paysages, avec une opération exemplaire à concrétiser au niveau de la ZAC de la Logerie, qui s'implante en lisière du bourg ancien et s'ouvrira sur l'espace agricole nord du bourg ;
- **un besoin de maintenir les perspectives paysagères les plus qualitatives** et participant de l'image de Parçay-Meslay, sur le patrimoine architectural emblématique de la commune, ainsi qu'au niveau des **cônes de vues les plus valorisant sur les paysages viticoles et boisés du territoire** que l'on peut percevoir depuis le bourg et qui permettent aux habitants de s'ancrer dans leur territoire de vie et de ne pas l'ignorer.

EN TERMES DE PROTECTION DES MILIEUX NATURELS

La Trame Verte et Bleue (TVB) correspond à l'ensemble des milieux naturels terrestres ou aquatiques reconnus comme des réservoirs de biodiversité reliés entre eux par des corridors écologiques. Comme le décrit le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Centre (SRCE), ces continuités écologiques sont essentielles aux cycles de vie de la faune et de la flore et accroissent les possibilités de colonisation de nouveaux territoires, notamment vers des zones d'accueil plus favorables, sans compter qu'elles participent de l'animation des paysages ruraux et urbains et de la qualité du cadre de vie. Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Tourangelle a également identifié une TVB à Parçay-Meslay, malgré les éléments fragmentants que constituent les infrastructures routières et autoroutières. Cette TVB a été affinée par l'agence THEMA Environnement dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Le besoin exprimé est donc de ne pas remettre en cause la cohérence écologique du territoire, au-delà des limites communales de Parçay-Meslay, mais aussi au sein des espaces déjà urbanisés du bourg et des hameaux.

EN TERMES DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Outre les trois Monuments Historiques de la grange, de l'église et du logis de Parçay-Meslay et la Grand'Maison accueillant aujourd'hui la salle du Conseil Municipal et la bibliothèque, le patrimoine bâti parcellon est globalement d'aspect modeste y compris dans le bourg. Mais il présente une certaine homogénéité dans sa volumétrie et dans les matériaux de constructions employés ainsi que leurs couleurs. Le bourg trouve également tout son intérêt dans ses caractéristiques urbaines : alignement du bâti ancien structurant les rues, conservation de quelques murs de pierres, bâti bien entretenu, espaces publics de qualité, parc Saint-Pierre, bois de Château Gaillard et coteaux arborés des petites vallées urbanisées animant les paysages urbains et offrant des respirations vertes bienvenues.

Si l'environnement immédiat de la grange de Meslay, située en milieu rural, n'a a priori pas vocation à recevoir un nouveau développement urbain, repose en revanche sur les abords de l'église Saint-Pierre et du logis seigneurial un enjeu stratégique de développement pour l'accueil d'une population nouvelle, enjeu traduit dans la ZAC de la Logerie. **Il est donc émis le besoin que ce futur quartier s'établisse dans un souci constant de valorisation active de ce patrimoine historique visant à réhabiliter et revitaliser cette centralité.**

Cet objectif doit se traduire par une préservation des **caractéristiques architecturales et urbaines du centre ancien et de s'en inspirer dans la conception du quartier de la Logerie** afin de ne pas le dénaturer (typologie des maisons de bourg accolées, respect de l'alignement et des hauteurs...) et par une prise en **compte des préceptes du bioclimatisme que les anciens pratiquaient auparavant** : orientations des constructions, préservation de la végétation existante, prise en compte des vents dominants...) mais aussi mise en œuvre de dispositifs favorisant les économies d'énergie, récupération des eaux de pluies, recours à des matériaux de constructions écologiques...).

Les élus ont par ailleurs souhaité mettre à profit l'élaboration du PLU pour mettre en œuvre des mesures appropriées à la mise en valeur de **l'habitat troglodytique et de l'urbanisation ancienne de coteau des vallées des Locquets et des Ruers**, urbanisation atypique offrant de multiples possibilités de valorisation (habitat, chais, hébergement touristique...) et dont la fréquentation et le bon entretien sont essentiels à assurer la solidité des coteaux.

Cette volonté de préservation d'un patrimoine atypique doit également se poursuivre pour l'ensemble du patrimoine bâti traditionnel du territoire, même si peu d'écarts anciens occupent le territoire. Ils sont le reflet de l'histoire de la commune, les représentants de son passé rural et agricole que la traversée de la RD910 fait oublier et méritent aussi l'attention de chacun par un respect de leurs caractéristiques architecturales traditionnelles. L'élaboration du PLU est aussi l'occasion pour les élus de faire le point sur d'éventuelles possibilités de changement de destination qui permettraient aussi une valorisation de ce patrimoine.

Concernant la Grange de Meslay, monument célèbre dans l'Indre-et-Loire grâce à sa salle de concert, les élus se sont un temps interrogés sur les possibilités de valorisation à introduire dans le PLU, par exemple en termes de valorisation touristique. Il faut ainsi rappeler qu'il y a quelques années, les propriétaires actuels ont envisagé la valorisation de leur patrimoine par l'aménagement d'hébergements touristiques insolites, projet ayant reçu une fin de non recevoir de la part de l'Architecte des Bâtiments de France. Mais les élus ne perdent pas de vue que la valorisation pourrait prendre d'autres formes, plus respectueuses de ce site emblématique. En l'absence de projets spécifiques connus, il a été toutefois jugé préférable de laisser la porte ouverte à une valorisation dans le PADD, sans pour autant lui attribuer un secteur réglementaire spécifique. Ceci permettra ainsi de faire évoluer le PLU ultérieurement, le jour où un besoin spécifique émergera de la part des propriétaires, une mutation étant prévisible dans quelques années.

Cette réflexion a posé la question de la valorisation éventuelle des deux autres Monuments Historiques de la commune, l'église et le logis du centre ancien. L'implantation future du quartier de la ZAC de la Logerie à la lisière de ces éléments patrimoniaux apporte un nouvel éclairage de nouvelles perspectives dans l'appréhension générale du bourg. En effet, si aujourd'hui ces bâtiments peuvent apparaître rejetés à la périphérie du bourg, demain, ils s'implanteront en son cœur. **Ainsi l'objectif affirmé de revitalisation du centre ancien ne peut s'effectuer en ignorant ou mettant sous cloche ces deux monuments et leurs dépendances qui constitueront à termes le point d'articulation entre le centre ancien et le nouveau quartier.** Cette valorisation doit s'appréhender à deux niveaux : une qualification générale de leurs abords et une réhabilitation éventuelle, notamment pour le logis, en logements, équipements... dans le respect évidemment des caractéristiques architecturales de l'ensemble des bâtiments. C'est pourquoi, la Municipalité qui possède déjà une grande partie des abords et des dépendances du logis, est en cours d'acquisition des parties manquantes **et il convient dans le cadre de ce PLU de ne pas entraver réglementairement la qualification générale de cette centralité.**

Concernant le petit patrimoine, il n'a pas été émis de besoins particuliers, celui-ci ne semblant pas faire l'objet de destructions ou de réhabilitations hasardeuses particulières.

La proximité immédiate de Tours permet aux habitants de Parçay-Meslay de bénéficier de tous ses avantages en termes de pôle d'emplois, de commerces, de services, d'équipements, d'animations sociales et culturelles... Mais cette forte attractivité s'est traduite par des prix du foncier élevés et par une offre en logement monotypée : une place prépondérante est donnée à la maison individuelle au détriment d'opérations groupées ou de logements à caractère social plus propices à l'accueil de ménages avec jeunes enfants qui ont souvent des revenus moindres. De fait, la commune est particulièrement attractive pour les familles ayant déjà de grands enfants dans le cadre d'une seconde voire troisième accession à la propriété et donc avec des apports financiers plus importants. Ceci a conduit ces dernières années à un vieillissement significatif de la population avec pour conséquences directes la fermeture de deux classes.

Ce constat pose la question d'un besoin de diversification du parc de logements, favorable à une réelle mixité sociale et générationnelle sur la commune et à un renouvellement des populations.

Il est à noter que la détermination du juste niveau de développement démographique doit s'effectuer dans le respect de la programmation prévue dans la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Logerie et en compatibilité de deux documents supracommunaux, le Programme Local de l'Habitat de Tours Métropole Val de Loire (PLH2) et le Schéma de COhérence Territoriale de l'Agglomération tourangelle (SCOT). La compatibilité du PLU avec ces deux documents est explicitée au fur et à mesure ci-après. Il est toutefois à noter que le PLH en cours s'achèvera en 2016. Le PLH, 3^e version pour la période 2017-2023, est en cours d'élaboration, en phase diagnostic, à l'heure de l'arrêt de projet du PLU de Parçay-Meslay. Il n'est donc pas encore opposable au PLU.

LE RYTHME DE CONSTRUCTION NOUVELLE

Depuis le début des années 2000, les élus de Parçay-Meslay se sont engagés dans une réflexion globale de revitalisation du bourg et de renouvellement de la population qui s'est traduite concrètement en 2012 par la création de la Zone d'Aménagement Concertée de la Logerie. Avec un accueil prévu de 250 à 300 logements, ce projet d'ampleur a d'ores et déjà été pris en considération par le PLH2 et le SCOT de l'Agglomération Tourangelle et n'a pas été remis en cause. Ainsi, le **PLH2 fixe pour la commune de Parçay-Meslay un objectif de production de 23 constructions nouvelles par an en moyenne pour la période 2014-2016.**

En cohérence avec le PLH et la ZAC de la Logerie, les élus ont ainsi émis **comme postulat de départ de franchir le cap démographique des 3000 habitants.** La structure de la commune, son positionnement géographique, son pôle d'activités et d'emplois et son

offre en équipements actuelle apparaissent cohérents avec cet objectif. Par ailleurs, au vu des récentes fermetures de classes, **il y a désormais urgence à renouer avec une croissance démographique plus soutenue.** Les derniers chiffres publiés par l'INSEE pour l'année 2013 confirment la baisse observée, certes légère, de la population depuis 2008, avec une perte de 25 habitants.

Afin de déterminer le nombre de logements nouveaux à réaliser pour satisfaire à cet objectif, un point a été fait sur les données de référence, à savoir, sur quel nombre d'habitants, quelle taille moyenne des ménages et quelle composition du parc de logements tabler pour début 2017, date supposée du caractère exécutoire du PLU, pour se projeter en 2029. Cette projection est nécessaire, car l'annulation du précédent PLU et le retour au POS a généré un effet d'aubaine ponctuel et a conduit de nombreux propriétaires à engager des projets de constructions dans les extensions généreuses de la zone UB du POS. Il est donc attendu une légère augmentation de la population d'ici l'approbation du PLU.

Les hypothèses suivantes sont donc avancées pour les données de départ de début 2017 :

- 2292 habitants (population des ménages) en 2013, -0.2% de variation annuelle entre 2008 et 2013 ; +0.6% entre 1999 et 2008 ; +2.5% entre 1990 et 1999 ; 927 résidences principales, 14 résidences secondaires, 39 logements vacants en 2013
- taille moyenne des ménages : elle est de 2.48 en 2013
- constructions nouvelles : 3 en 2013, 14 en 2014 (données SITADEL), 40 entre 2015 et 2017 compte tenu des autorisations d'urbanisme accordées = environ 60 constructions nouvelles
- point mort 2008-2013 : 12 logements par an dont on fait l'hypothèse d'une reconduction pour 2017, soit un gain de 60 - (12 x 4 années) = +12 logements ayant un effet démographique x 2.48 personnes = +30 habitants = **une population des ménages de 2325 habitants pour 2325 / 2.48 = 940 résidences principales**

Pour estimer les besoins en logements à l'horizon 2030, il faut ensuite déterminer le nombre de logements à réaliser pour permettre de stabiliser la population : le point mort. Par exemple, entre 2008 et 2013, c'est le 60^e logement construit qui aurait permis d'initier une croissance démographique. Or sur cette période, seulement 50 logements ont été construits soit un besoin de 10 logements qui n'a pu être satisfait pour stabiliser la population, générant une perte de 25 habitants. Avant de gagner des habitants, il faut donc commencer par compenser les besoins en logements qui sont liés :

- au renouvellement du parc de logements (destruction de logements existants par fusion, création par division d'un logement existant ou changement de destination en logements),

- aux variations du stock des résidences secondaires et des logements vacants qui peuvent être transformés en résidences principales ou vice-versa,
- au desserrement des ménages (diminution du nombre de personnes par résidence principal suite aux décès, au départ des enfants pour les études, aux divorces...).

Ainsi :

- **renouvellement du parc de logements** : un renouvellement en diminution depuis 2000 et quasi nul en 2013 → une stabilisation à prévoir entre les destructions de logements et un potentiel de changement de destination estimé à 5 granges = **pas de besoin à compenser** ;
- **variation du stock des résidences secondaires et des logements vacants** : très peu de résidences secondaires, un équilibre atteint pour le parc vacant à 4% du parc de logements = **pas de besoin à compenser** ;
- **deserrement des ménages** : l'INSEE estime que la taille moyenne des ménages diminue de 0.1 point tous les 10 ans (-0.1 point en 5 ans à Parçay-Meslay entre 2008 et 2013) → la taille moyenne des ménages est encore relativement élevée à Parçay-Meslay comparativement à l'Indre-et-Loire où elle est de 2.2 personnes par résidence principale en 2013. Le programme de logements de la Logerie étant de nature à convenir à de jeunes ménages avec enfants et des programmes de logements adaptés pour les personnes âgées pouvant conduire à libérer des maisons dans le bourg pour de nouvelles familles, les élus font le pari d'une moindre diminution du taux d'occupation des ménages et plus en phase avec les observations nationales, en tablant sur un taux de 2.38 en 2029 à prévoir = 2325 habitants en 2017 / 2.38 = 975 résidences principales - 940 résidences principales de 2017 = **un besoin de 35 logements pour compenser la diminution du taux d'occupation**
- soit un point mort de $0 + 0 + 35 = 35$ **logements pour stabiliser le nombre d'habitants entre 2017 et 2029.**

Le tableau ci-après illustre les estimations suivantes : pour atteindre les 3000 habitants environ de population municipale (qui correspond peu ou prou à la population des ménages, dans le cas de la commune de Parçay-Meslay), il faut générer un gain moyen de 650-700 habitants / 2.38 personnes par ménage = 285 logements + 35 logements du point mort à compenser = 320 logements à construire, **soit 26 constructions nouvelles par an à mettre en œuvre pour un taux de variation annuelle de +2.15% par an**, soit un taux qui se rapproche de celui observé entre 1990 et 1999, une des plus fortes période de croissance démographique observée sur la commune (+2.5% par an). **Avec 26 logements en constructions nouvelles par an à mettre en œuvre à l'horizon 2030, le PLU reste compatible avec le PLH et son objectif de 23 logements par an pour la période 2014-2016.**

	2017-2029	HYP en gain d'habitants = ATTEINDRE LES 3000 habitants
A	gain d'habitants souhaité	675
B	taux d'occupation estimé (personnes par ménage)	2,38
$C = A / B$	nombre de logements en construction nouvelle correspondants à construire	284
D	point mort à compenser (en logement)	35
$E = C + D$	nombre total de logements à réaliser	319
$F = E / 12$	nombre moyen de logements à réaliser par an (projet établi sur 12 ans)	26
G	population ménages initiale 2017	2325
$H = G + A$	population ménages finale = population municipale dans le cas de Parçay-Meslay	3000
	taux de croissance démographique annuel	2,15%

LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS ET LA DENSITE

Deux des objectifs du PLH suite à son bilan réalisé à mis parcours **est de développer une approche par publics, notamment à destination des personnes âgées et de fluidifier les parcours résidentiels, c'est-à-dire « moduler l'effort en faveur de la production d'une offre économiquement abordable » et « diversifier l'offre résidentielle et anticiper la demande »**. Face à une production de logements monotypée de grandes maisons individuelles avec grand jardin sur la commune de Parçay-Meslay intéressant des populations déjà avancées dans leurs parcours résidentiels, les élus ont conditionné le dossier de création de la ZAC de la Logerie à une diversification significative de l'offre en logements afin de répondre aux besoins d'un plus large public. **Ces besoins sont liés à une demande endogène à Parçay-Meslay avec en particulier des personnes âgées désireuses de rester sur la commune, mais dans un plus petit logement proche du centre ancien, mais aussi à une demande plus globale de ménages extérieurs à la commune, concernées par le pôle d'emplois du nord de l'agglomération tourangelle et qui ne peuvent aujourd'hui s'implanter sur la commune de Parçay-Meslay faute de budget suffisant ou d'un logement adapté à leur mode de vie (recherche d'un logement**

avec peu de terrain à entretenir par exemple). **En cohérence avec la ZAC de la Logerie, la Municipalité exprime donc le besoin d'aboutir sur ce quartier à des tailles de terrains variées et à une diversification des typologies de logements :**

- ⇒ 30-35% d'habitat individuel pur (terrains à bâtir),
- ⇒ 30-35% de maisons de ville (habitat individuel groupé, maison accolées les unes aux autres),
- ⇒ 20-25% de logements collectifs,
- ⇒ 10-15% de logements intermédiaires (logements collectifs, sans parties communes),
- ⇒ et sur l'ensemble du programme, 15% de logements à caractère social (logement locatif, location-accession, accession sociale à la propriété).

La part de logements individuels doit rester relativement élevée car c'est sur ce produit que les aménageurs réalisent la majorité de leurs bénéfices. Il s'agit également de ne pas retomber dans le travers d'une offre monotypée sur ce nouveau quartier, mais cette fois-ci sans maison individuelle, qui entraverait la mixité sociale recherchée. Concernant le parc social, celui-ci va prochainement s'étoffer avec la construction de 29 logements à proximité de la mairie. Le taux de 15% devrait être atteint et l'objectif des élus est donc de le maintenir sur le plus long terme. Il faut également veiller à ne pas trop contraindre les aménageurs qui vont s'intéresser à cette ZAC et vont regarder de très près la rentabilité de l'opération. Le PLH fixe pour la période 2014-2016 un objectif de 10 logements à caractère social à produire par an, ce qui sera le cas avec l'opération à côté de la mairie de 29 logements.

En matière d'accueil des Gens du Voyage, la commune de Parçay-Meslay est conforme aux exigences du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, **il n'est donc formulé de besoins particuliers.**

Par ailleurs, au vu de l'instauration d'une Zone Agricole Protégée et des objectifs du SCOT, **c'est désormais un impératif de s'orienter vers des opérations urbaines plus denses et d'optimiser au mieux les espaces d'assez grande dimension encore disponibles au sein de l'agglomération parcellonée.** D'après l'étude du diagnostic sur la consommation foncière, les densités observées sont de l'ordre de 20 logements par ha dans le centre-ancien, 12 à 15 logements par ha au niveau des quartiers pavillonnaires sous forme organisée (lotissement), plus de 30 logements par ha pour les opérations de petits collectifs et d'habitat à caractère social, entre 5 et 10 logements par an en diffus (urbanisation au long des voies). **Le SCOT quant à lui, prescrit une densité minimale de 15 logements/ha pour les nouvelles opérations des communes péri-urbaines dont fait partie Parçay-Meslay.** Toutefois, concernant le quartier de la Logerie afin d'obtenir l'effet aggloméré nécessaire à l'affirmation d'une greffe urbaine avec le centre ancien et afin de répondre aux objectifs de diversification du parc de logements, notamment avec la réalisation de petits collectifs et d'habitat intermédiaire et de maisons de ville, la densité

globale du futur quartier doit être beaucoup plus élevée. **Elle est ainsi fixée à 25-30 logements par ha.**

LA REPARTITION DE L'ACCUEIL DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ENTRE DENSIFICATION ET EXTENSION

Dans un dossier de PLU, la logique veut qu'une analyse des possibilités de densification au sein des enveloppes déjà urbanisées soit réalisée permettant ensuite d'estimer si une extension sur l'espace agricole ou naturel est nécessaire afin de répondre aux besoins en développement fixés. Dans le cas particulier de Parçay-Meslay, il s'agissait d'intégrer d'ores et déjà un périmètre de ZAC pré-établie sur près de 13 ha dont 7.5 d'extension sur l'espace agricole. Toutefois, lors de la déclaration de projet du POS visant à permettre la mise en œuvre d'une partie de la ZAC (celle de l'enclave du Logis) effectuée un peu avant l'élaboration du PLU par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU), la question d'une révision du périmètre de la ZAC a été posée, l'ATU proposant aux élus une autre vision de l'implantation de ce futur quartier. **Le PLU a donc été l'occasion d'effectuer un inventaire complet des possibilités de densification existantes afin de considérer si un changement de périmètre était pertinent, les élus étant prêts à adapter la ZAC aux besoins réels de développement.**

L'étude des disponibilités foncières au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du bourg et des hameaux de la Quillonnière et de la Mulocherie a ainsi mis en évidence que de l'ordre de **130-140 logements pouvaient être accueillis par densification** (cf. tome 1 du Rapport de Présentation) :

- 60 projets en cours, cumulant une superficie de l'ordre de 5 ha, 40 logements devant être réalisés avant l'approbation du PLU (début 2017) = de l'ordre de 20 restants, sur 1.7 ha
 - + un potentiel de 80 logements au niveau de dents creuses ou de grands jardins aisément desservis et densifiables, cumulant 7.7 ha non encore mobilisés = 100 logements potentiels sans extensions, 9.4 ha
 - par rapport à ce potentiel, il apparaît raisonnable d'estimer que 70% pourrait effectivement être investis dans les 10-15 prochaines années, soit de l'ordre de 70 logements à prendre en compte
 - + la densification de l'enclave du Logis (intégrée à la ZAC), soit 2.5 ha permettant l'accueil de 60-70 logements, selon une densité de 25-30 logements/ha.
- par rapport aux 320 logements à construire, il resterait donc un potentiel de (320-140=) 180-190 logements. En appliquant une densité de 25-30 logements, de l'ordre de **7-8 ha en d'extension sont requis**, les élus ont donc statué sur le fait de ne pas modifier le dossier de ZAC et de conserver le périmètre initial :

Densité	Enclave du Logis version 25 logements/ha	Enclave du Logis version 30 logements/ha
Superficie	2.5 ha	
Nombre de logements	60 logements environ	70 logements environ
- logements collectifs	20% = 12 logements	25% = 18 logements
- logements intermédiaires	10% = 6 logements sur terrains de 250 à 500 m ²	15% = 12 logements
- maisons de ville	35% = 21 logements sur terrains de 180 à 300 m ²	30% = 21 logements
- terrain à bâtir	35% = 21 logements (18 dans le programme de ZAC)	30% = 21 logements
Nombre de logements restant à réaliser au nord de la rue de la Thibaudière, en extension	190 logements	180 logements
Superficie à prévoir au nord de la rue de la Thibaudière (7.5 ha disponibles dans le dossier de création de la ZAC, hors bande boisée au long de Fosse Neuve)	7.6 ha selon une densité de 25 logements par ha	7.1 ha selon une densité de 25 logements par ha
	6.3 ha selon une densité de 30 logements par ha	5.9 ha selon une densité de 30 logements par ha
	= pas de remise en cause notoire du périmètre de la ZAC	

Par rapport aux objectifs du SCOT, celui-ci prescrit que pour les communes périurbaines, telle Parçay-Meslay, que le projet de développement prévoit 40% de l'accueil de nouveaux logements en renouvellement (dents creuses, enclaves...) et 60% en extension. A Parçay-Meslay, **on compterait donc de l'ordre de 140 logements en renouvellement sur 320 logements, soit 43% du programme de logements, répondant ainsi aux objectifs du SCOT.**

LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

EN TERMES DE DEVELOPPEMENT AGRICOLE ET FORESTIER

La superficie agricole utile de la commune représente 55% du territoire de Parçay-Meslay, soit 780 ha. La Zone Agricole Protégée (ZAP), approuvée en 2013, préserve déjà ainsi de l'urbanisation 70% de ce terroir agricole. En 2015, 12 exploitations agricoles sont en activité, avec des exploitants relativement jeunes, les trois-quarts ayant moins de 50 ans. Elles valorisent le plateau agricole et le terroir viticole des Appellations d'Origine Contrôlée Touraine et Vouvray. C'est un nombre d'exploitations exceptionnel au regard de la proximité immédiate de Tours, une activité économique à part entière à préserver et dont il convient d'encourager le développement.

L'instauration de la ZAP est en cela un positionnement fort des élus en faveur du maintien d'une agriculture dynamique, d'une maîtrise du développement urbain et de la préservation de la qualité des paysages et du cadre de vie.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, un diagnostic agricole a été réalisé par la Chambre d'Agriculture afin de mieux cerner les besoins de la profession qui ont été entérinés dans le cadre de ce PLU. Les besoins exprimés sont donc de :

- **conserver le caractère rural et agricole de la commune** par une maîtrise de la pression de l'urbanisation aujourd'hui clairement encadrée par la Zone Agricole Protégée ;
- **permettre l'implantation de nouvelles activités agricoles** dans l'espace rural et conserver des latitudes de développement aux exploitations existantes, de nombreux bâtiments viticoles étant situés au sein de l'urbanisation, à l'exception des espaces agricoles et viticoles présentant un intérêt paysager majeur qu'il convient donc de préserver de toute urbanisation nouvelle.
- **encourager la diversification de l'activité agricole et le développement de l'agrotourisme** et d'une agriculture durable en apportant des conditions réglementaires favorables au développement de l'oénotourisme, de l'hébergement à la ferme, de la vente directe, des circuits courts, de la valorisation des énergies renouvelables (méthanisation, par exemple, à l'exception des parcs photovoltaïques au sol implantés sur des espaces agricoles)...
- **préserver et améliorer la fonctionnalité des entreprises agricoles** par une prise en compte des circulations des engins agricoles et des camions de livraisons/expéditions et des risques de conflits entre agriculteurs et non agriculteurs.

Ces objectifs semblent répondre ainsi aux enjeux régionaux identifiés par le Plan Régional de l'Agriculture Durable.

Concernant l'activité forestière, la superficie des boisements est beaucoup trop faible pour prétendre au développement d'une filière économique et de valorisation de cette ressource renouvelable. **Il n'y a donc pas de besoins particuliers exprimés en la matière.**

EN TERMES DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL

L'offre en commerce et services de proximité est importante avec une boulangerie, une boucherie, une pharmacie, un fleuriste, une épicerie, des restaurants, la Poste, un cabinet médical, des professionnels de santé, de la vente directe des agriculteurs et viticulteurs)... qui parviennent à se maintenir de manière remarquable sur la commune malgré la proximité de Tours. Comme exprimé dans le tome 2 du Rapport de Présentation, **le bourg**

de Parçay-Meslay présente ainsi une véritable centralité commerciale relayée par la présence de la mairie, de la bibliothèque, de l'école, des équipements sportifs... Le regroupement de tous les commerces au long de la rue de la Mairie, axe principal de desserte du bourg, est un atout car favorisant une synergie entre commerçants et facilitant leur fréquentation. Toutefois, **l'aménagement de cette rue est parfois rendu compliqué aux déplacements des piétons**, la plupart des commerces sont accessibles par quelques marches, la voie est étroite pour concilier dans de bonnes conditions le stationnement et les flux automobiles et poids-lourds desservant ces commerces.

Il y a donc un besoin fort exprimé de garantir la pérennité de cette vitalité commerciale qui ne dépend pas que des actions pouvant être mises en place dans un PLU. En effet, les facteurs permettant à un commerce de proximité de rencontrer les succès reposent essentiellement sur la qualité de l'accueil et des produits vendus, sur la disponibilité du commerçant avec des heures et des jours d'ouverture adaptées et sur une offre en stationnement facile à utiliser à proximité du commerce. Dans le cas de Parçay-Meslay, la proximité immédiate avec le pôle commercial de grandes surfaces de Tours Nord est un facteur de fragilisation évident, si les conditions évoquées ci-avant ne sont pas réunies. Néanmoins, les élus souhaitent disposer d'un PLU donnant des conditions favorables au maintien du commerce local **par un accueil de population nouvelle au plus près du centre-bourg (ce qui est acté avec la ZAC de Logerie), accompagné d'actions sur la qualification des espaces publics** afin de rendre toujours plus attractive la fréquentation des commerces et services par les chalands (offre en stationnement, maintien ou création de cheminements piétonniers, mise en accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite des espaces publics...), n'excluant ainsi pas des possibilités de réaménagement de la rue de la Mairie. En cela, le Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Equipements a permis de réaliser un diagnostic des points bloquants et une estimation des éventuels travaux à réaliser.

Concernant la création de commerces, le PLU ne doit évidemment pas la contrarier, **mais il semble impératif d'éviter une diffusion de l'offre commerciale** qui pourrait être tentant d'effectuer via la ZAC de la Logerie avec la création d'un second pôle commerçant avec le risque de voir se fermer les commerces du centre ancien et remettre en cause l'objectif premier de la ZAC de revitaliser le centre-bourg...

EN TERMES DE DEVELOPPEMENT ARTISANAL ET INDUSTRIEL

Parçay-Meslay constitue un pôle d'emplois majeur de plus de 3000 personnes à l'échelle de l'agglomération tourangelles avec 7 zones d'activités accueillant 175 entreprises sur une étendue de plus de 145 ha. Les entreprises couvrent tous les secteurs : de l'industrie, à l'hôtellerie en passant par la logistique et le service. Ces espaces d'activités sont éloignées des zones d'habitations à l'exception de la zone industrielle de Fosse Neuve. Si elles sont bien desservies par la RD910 et les autoroutes, il n'y a pas aujourd'hui de possibilité

d'organiser un ferroutage. **Avec 27 ha encore disponibles aux Landes Cassantin, dont environ 13 ha à Parçay-Meslay (dont 12 ha en extension), les besoins en accueil de nouvelles entreprises semblent satisfaits pour les 12 prochaines années, sans compter l'extension de 29 ha envisagée à plus long terme dans le cadre de la ZAC des Landes du Cassantin.**

Concernant cette ZAC, il est vrai que l'extension projetée apparaît disproportionnée au regard des besoins exprimés en logements et en protection patrimoniale... Les élus de Parçay-Meslay ne maîtrisant pas la procédure administrative de la ZAC et sa mise en œuvre, ils ont donc tenu à s'assurer auprès des services de Tours Métropole Val de Loire et de la SET (Société d'Equipements de Touraine), gestionnaire du site, de leurs projets et de leurs visions du développement des Landes du Cassantin. Une réunion a donc été organisée en conséquence avec les services concernés. Il en est ressorti que modifier le dossier de création et de réalisation de la ZAC était délicat à mener, celui-ci ayant été effectué par la Communauté de Communes du Vouvrillon à laquelle la commune de Parçay-Meslay n'adhère plus. **Il en a alors été conclu que l'extension de 29 ha pouvait être placée en zone 2AU fermée à l'urbanisation à l'approbation du PLU.** Une évolution du document d'urbanisme sera donc nécessaire afin de l'ouvrir à l'urbanisation, lorsque le besoin s'en fera ressentir. Il faut également ajouter que c'est un fait historique de la commune avec le développement de la base aérienne et des grandes infrastructures routières et autoroutières et son positionnement géographique aux portes de Tours qui ont conduit et conduisent encore à un tel développement économique souhaité au niveau de l'agglomération tourangelle.

Au vu de l'ampleur de l'extension de la ZAC des Landes du Cassantin et des 13 ha à pourvoir encore sur la commune de Parçay-Meslay, **il apparaît hors propos de songer à une extension des autres zones d'activités situées sur le territoire et encore moins d'envisager une autre création de zones d'activités**, même si ces zones d'activités n'offrent plus de possibilités de densification évidentes et qu'il n'existe pas de friche industrielle à valoriser (les espaces apparemment libres sur le cadastre correspondent à des parcs de stationnement des entreprises et à des espaces de gestion des eaux pluviales).

Par ailleurs, les zones d'activités sont des éléments identitaires de la commune, or leur intégration paysagère et le traitement de leurs espaces publics laisse parfois à désirer. **D'où un besoin de renforcer leurs aspect qualitatif** : amélioration de leur accessibilité (sécurisation du rond-point de la RD77 en cours, qualification des voies de desserte internes, aménagement de parc de stationnement pour le covoiturage ex ou in situ,...), amélioration de leur capacité de stationnement, de leur intégration paysagère, notamment en lisière sur la RD910...

Enfin, en parallèle de la politique de Tours Métropole Val de Loire qui mène actuellement une étude sur les possibilités de densification ou de renouvellement urbain des friches

industrielles d'une cinquantaine de zones d'activités de l'agglomération, les élus souhaite s'inscrire également dans cette démarche en indiquant dans le projet de développement le souhait d'optimiser les espaces encore disponibles en extension au sein du périmètre de la ZAC des Landes du Cassantin (partie viabilisée et extension envisagée au nord) **d'avantage dans un esprit de « quartier » d'activités que de « zone » d'activités** : réflexion sur la densification et l'optimisation du foncier, création de parkings mutualisés, aspects architecturaux harmonisés, insertion paysagère s'inspirant du caractère rural de la commune, aménagement de véritables espaces publics pour les salariés, mixité des fonctions, encouragement aux modes de déplacements doux ou collectifs...

EN MATIERE D'EXTRACTION DE MATERIAUX

Concernant les carrières, le Schéma Directeur des Carrières n'identifie aucun gisement significatif sur la commune. De plus, l'extraction d'ampleur de matériaux présente un impact très fort en termes de nuisances sonores, de gestion des flux de poids-lourds et d'atteinte au patrimoine paysager, architectural, agricole et naturel, sur une commune déjà fortement impactée par les nuisances de l'autoroute et de l'aéroport. **C'est pourquoi les élus ont validé de ne pas autoriser la création de carrières sur le territoire.**

EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

La commune ne constitue pas une destination touristique significative en elle-même. Toutefois, sa proximité avec Tours et les principaux sites touristiques de la vallée de la Loire peut intéresser certains touristes de passage (quelques gîtes et meublés proposent leurs prestations sur la communes) et les zones d'activités existantes accueillent des hôtels, peut-être plus ciblés et adaptés aux déplacements professionnels. Des besoins plus spécifiques ont été exprimés par les agriculteurs dans le souhait de développer l'oénotourisme, le tourisme vert ou la vente directe. Enfin, la ZAC des Landes du Cassantin prévoit au niveau de l'exploitation agricole existante le développement d'un pôle « activités sportives, touristiques, culturelles et agricoles » qu'il convient de ne pas entraver réglementairement à travers le PLU. Ainsi trois types de besoins sont exprimés :

- **conforter l'offre en hébergement hôtelier** notamment au sein des zones d'activités et notamment de la ZAC des Landes du Cassantin ;
- **conforter l'offre en hébergement touristique** de type chambre d'hôtes, gîte rural, qui pourront trouver leur place dans les espaces déjà urbanisés en changement de destination, construction nouvelle, mais uniquement par le biais d'une valorisation d'un patrimoine bâti existant en milieu rural afin de ne pas contribuer à un mitage des milieux agricoles ;
- **favoriser le développement agrotouristique de la commune** par un développement de la vente directe et du tourisme vert en général. Dans le cadre

de la concertation agricole, aucun exploitant n'a exprimé le besoin de pouvoir réaliser de l'hébergement touristique (ni gîte, ni camping), mais en revanche de leur donner les moyens réglementaire de parfaire l'accueil de la clientèle ou de groupes sur place et de pouvoir continuer la vente directe.

LES BESOINS EN MATIERE DE MOBILITE ET DE DESSERTE NUMERIQUE

EN TERMES DE MOBILITE

En termes de transports collectifs la commune bénéficie d'une desserte par le réseau Fil Bleu (ligne 53). La ligne étant calée sur les horaires scolaires et propose une vingtaine de rotations journalières. Malgré des difficultés lors des vacances scolaires, cette desserte demeure intéressante pour les actifs. La commune se situe à relative proximité de la gare de Notre-Dame d'Oé et du terminus du tram de l'agglomération tourangelle, mais dans les faits, il est indispensable de disposer d'un véhicule pour s'y rendre dans les meilleurs délais. De même, se pose la question d'une desserte directe des zones d'activités, mais il semblerait que ces espaces sont trop étendus pour justifier de la création de lignes spécifiques, trop de marche à pied étant nécessaire depuis l'arrêt de bus jusqu'à l'entreprise. La ligne F55 de Transports A la Demande permet toutefois de pallier à certains besoins en la matière.

En termes de déplacements piétons et cyclistes au sein de la commune, des liaisons douces ont été aménagées à hauteur du pôle d'équipements et de nombreuses rues du bourg ont été requalifiées permettant les déplacements piétons agréables et sécurisés. Une liaison vélo existe entre le nord du bourg, à la Logerie, et le hameau de la Quillonnière.

En cohérence avec le Plan de Déplacements Urbains et le Plan Climat de Tours Métropole Val de Loire (TMVL), le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de l'Indre-et-Loire et le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE), les élus souhaitent s'engager, à la mesure de la commune de Parçay-Meslay, dans des actions visant à favoriser l'usage des transports en commun et à encourager les déplacements doux. Les besoins exprimés par les élus en la matière sont donc de plusieurs ordres :

- **atteindre un poids de population suffisant**, pour justifier du maintien et du développement d'un réseau de transports collectifs efficace, qui va être rendu essentiel au vu du programme de 250 logements prévu dans la ZAC de la Logerie ;
- **équiper le quartier de la Logerie de liaisons piétonnes permettant de relier le centre-bourg**, ses commerces et équipements de manière plus rapide et aisée que d'emprunter sa voiture ;

- **entamer une réflexion d'ensemble sur la place de la voiture dans le bourg et dans le quartier de la Logerie** en favorisant l'émergence de parc de stationnement mutualisé ou externalisé, en améliorant l'offre en stationnement dans certaines rues étroites du bourg, en prévoyant l'aménagement d'un parc de covoiturage...
- **améliorer les accès piétons aux bois de Château Gaillard** qui gagneraient à être préservés et mieux mis en valeur.
- **se rattacher à la stratégie du Plan Vélo de TMVL** avec une réflexion sur les moyens de rabattements sécurisés à mettre en oeuvre vers les principaux pôles d'équipements et de transports collectifs de Tours, notamment pour les actifs et poursuivre le maillage de cheminements piétons et cycles vers les communes environnantes Rochecorbon, Chanceaux-sur-Choisille et Monnaie.

Concernant les déplacements des voitures, quelques élargissement de chaussée au sein des espaces urbanisés existants ou au long de la RD77 sont nécessaires.

EN TERMES DE DESSERTE NUMERIQUE

En termes de couverture numérique et de téléphonie mobile, les zones d'activités disposent de la fibre optique. Pour les autres ensembles urbanisés, le territoire n'est pas éligible à toutes les prestations ADSL ou mobile proposées par les opérateurs, les puissances diminuant en se déplaçant vers le nord du territoire. **Il s'agit donc à travers le PLU de ne pas entraver l'amélioration de la couverture numérique sur l'ensemble du territoire par les pouvoirs publics, des carences dans la desserte pouvant constituer un frein à l'attractivité de la commune.** La nouvelle impulsion au développement démographique et économique insuffler dans ce PLU est de nature à intéresser et mobiliser l'ensemble des acteurs du territoire en la matière.

LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS

LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

La gestion des eaux usées

La commune dispose aujourd'hui de sa propre station d'épuration d'une capacité de 2250 EH Equivalent-Habitants utilisée à hauteur de 60-65% en moyenne de sa capacité organique et hydraulique d'après le rapport du gestionnaire. Ceci représente un potentiel d'accueil de l'ordre de 300 logements supplémentaires, ce qui apparaît un peu juste au regard du projet d'accueillir de l'ordre de 320 logements affichés dans le PLU. Une réunion avec les services concernés de Tours Métropole Val de Loire (TMVL) a donc été organisée

au cours de l'élaboration du PLU, qui a bien confirmé que **le raccordement des stations d'épuration de Parçay-Meslay et Rochecorbon à la station de Tours était bien toujours d'actualité**. Ces travaux sont prévus au plan pluriannuel 2018 Tours Métropole Val de Loire, des études spécifiques étant en cours ou à venir afin de préciser les travaux à mener. En l'attente, les services de TMVL envisagent une étude spécifique sur les apports d'eaux parasites qui sont observés sur la station de Parçay-Meslay et diminuent sa capacité hydraulique, afin d'améliorer la situation et regagner de la capacité, mais l'échéance n'est pas encore connue. **Dans le cadre de ce PLU, il n'est donc pas exprimé de prévoir des dispositions réglementaires spécifiques.**

Concernant la ZAC des Landes du Cassantin, les entreprises sont raccordées à la station de la Grange David à La Riche.

Afin de s'adapter au nouveau projet de développement, les services de TMVL ont acté de la nécessité d'effectuer une révision du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées qui devrait être menée en parallèle de l'élaboration du PLU.

La gestion des eaux pluviales

Il n'est pas fait état de dysfonctionnements particuliers dans la gestion des eaux pluviales, la Municipalité ayant déjà effectué des travaux importants nécessaires à la gestion de l'existant. Il resterait à améliorer encore la situation par l'aménagement de deux fossés à hauteur de Château Gaillard et par l'aménagement d'ouvrages hydrauliques à la Quillonnière. Toutefois, au vu de l'ampleur du futur quartier de la Logerie (dont le dossier de création a déjà fait une première estimation des besoins), la Municipalité a profité de l'élaboration du PLU **pour mener en parallèle l'élaboration d'un Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales**. Les résultats de cette étude ne sont pas encore connus à l'heure de l'arrêt de projet de ce PLU, mais suite à l'enquête publique une adaptation du PLU sera certainement à prévoir au niveau du Règlement, voire des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La défense incendie

Il existe 73 poteaux incendies sur le territoire, dont 64 répondant aux normes. La ZAC des Landes Cassantin sera accompagnée à terme par la pose de 7 poteaux incendies supplémentaires. Par rapport à la ZAC de la Logerie, 12 poteaux se situent à proximité dont 1 au sein du site. Comme le précise l'étude d'impact de la ZAC, **au vu de l'ampleur du futur quartier et du nombre de logements à accueillir, il n'est pas à exclure la nécessité de devoir renforcer la défense incendie sur site.**

L'alimentation en eau potable

Depuis le printemps 2017, la commune de Parçay-Meslay est approvisionnée par le captage de Tours, le captage demeurant sur son territoire à la Thibaudière, étant toujours en service en cas de secours ou de pollution de la Loire. La qualité de l'eau distribuée a été

conforme en 2015 aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et chimiques recherchés, d'après le rapport annuel de la Ville de Tours.

Le raccordement au réseau de Tours (prélèvements dans la nappe alluviale de la Loire de l'île Aucard et de l'île de Rochecorbon) a été effectué en connaissance de cause de ses capacités de d'approvisionnement par les services de Tours Métropole Val de Loire.

En cas de secours, le captage de la Thibaudière prélève dans la nappe du Cénomani. Sa production est limitée à 3000 m³/jour par la Déclaration d'Utilité Publique qui régit également des périmètres de protection (cf. page suivante). Il y est prélevé de l'ordre de 226 000 m³ par an, l'ensemble du syndicat disposant d'une capacité de production de plus de 400 000 m³. Le rendement du réseau est bon avec un taux de 80%. **Les volumes prélevés sont en diminution depuis 2007. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne (SDAGE) demande à ce propos une réduction de 20% des prélèvements dans la nappe du Cénomani** (commune située en zone 1 de la mesure 7C5, zone la plus déprimée). Grâce aux raccordements effectifs aux captages des nappes alluviales de la Loire à Tours, la commune s'engage dans une diminution très importante de ses prélèvements dans le Cénomani. Une seconde phase de travaux est prévue en mars 2017 pour créer une canalisation entre le captage de la Thibaudière et Rochecorbon. Ces travaux ont ainsi également pour objectif de sécuriser l'alimentation en eau potable.

La gestion des déchets :

L'accueil d'une nouvelle population et de nouvelles activités va inévitablement entraîner une hausse significative des déchets à collecter et à traiter. En se basant sur les données de l'étude d'impact de la ZAC de la Logerie, on peut estimer le tonnage supplémentaire à terme à gérer à 230 tonnes. La collecte des déchets est organisée par TMVL qui devra adapter en conséquence son organisation.

LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

Avec la fermeture de deux classes, le groupe scolaire a la capacité de répondre aux besoins de l'accueil d'une population nouvelle. Par ailleurs, afin de faire face aux besoins de nombreuses associations qui participent et animent la vie locale, la Municipalité a d'ores et déjà programmé la réalisation d'un nouvel équipement sportif à côté de la salle des fêtes sur des parcelles appartenant à la commune. **Il n'est donc pas émis de besoins précis en termes d'équipements de superstructure, néanmoins, il convient, conformément au dossier de création de la ZAC de la Logerie et, compte-tenu d'un apport de population significatif de population de ne pas entraver la réalisation de nouveaux équipements, dans le bourg (projet à la Pinotière, ou à hauteur de la Logerie. Concernant plus particulièrement ce quartier, comme expliqué au point évoquant les besoins en développement patrimonial (cf. ci-avant), il ne faut pas exclure des**

possibilités de changement de destination et de réhabilitation de l'ensemble des bâtiments du logis, à l'interface entre le bourg ancien et le futur quartier.

Il convient également de prendre en considération les possibilités d'implantation d'équipements qui pourraient trouver leur place dans les zones d'activités (déchèterie, caserne de pompiers...), la ZAC des Landes du Cassantin disposant d'ailleurs d'un secteur « activités sportives, touristiques, culturelles et agricoles ».

Enfin, la base aérienne militaire a émis le souhait de conserver l'emplacement réservé du POS prévu pour une extension de cet équipement.

LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Le cas de la ressource bois est évoqué au chapitre précédent « Besoins en matière de développement agricole et forestier ».

Il n'existe pas aujourd'hui de centrale photovoltaïque sur la commune, mais au vu des enjeux de protection de l'espace agricole évoqué et de l'instauration d'une Zone Agricole Protégée, l'implantation d'un tel ouvrage n'est pas à envisager.

Concernant les parcs éoliens, le Schéma Départemental indique la moitié nord du territoire de Parçay-Meslay est compatible avec un parc éolien, sous réserve de la prise en compte des sensibilités locales : habitat, paysage, patrimoine, milieux naturels... Toutefois, la commune étant déjà fortement impactée par les structures autoroutières, aéroportuaires et de développement économique, l'implantation d'éoliennes n'est pas souhaitée et serait de nature à remettre en cause les abords de la Grange de Meslay. De plus, le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) n'identifie pas Parçay-Meslay dans les zones favorables au développement de l'éolien.

En revanche, il est émis le besoin d'être souple concernant l'ensemble des dispositifs favorisant les énergies renouvelables et les économies d'énergie pour les particuliers (panneaux solaires, isolation extérieure...), afin d'être en cohérence avec le Plan Climat de TMVL, le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de l'Indre-et-Loire et le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE). Ces dispositifs sont toutefois encadrés au sein des périmètres de protection des Monuments Historiques, une interdiction pouvant être prescrite par l'Architecte des Bâtiments de France. En effet, en application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés ne peut être interdite dans le PLU. Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et des sites inscrits

et classés, ainsi que pour les éléments répertoriés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, cette exception ne s'applique pas de fait.

Bien que les élus soient favorables à la construction de maisons passives, à énergie positive, à l'aménagement d'écoquartiers, qui pourraient avantageusement trouver leur place notamment au sein du futur quartier de la Logerie, il a été acté de ne pas les imposer règlementairement afin de ne pas entraver les volontés de constructions de logements nouveaux, l'enjeu d'accueillir une population nouvelle étant très fort pour le maintien du dynamisme parcellaire.

LES BESOINS EN MATIERE DE CONSOMMATION FONCIERE

Au regard des enjeux de développement et des besoins précédemment exprimés (cf. chapitres et points précédents), les besoins en matière de consommation foncière de l'espace agricole et naturel peuvent être résumés de la manière suivante :

Développement patrimonial :

- préservation du patrimoine bâti, avec uniquement une valorisation de l'existant envisagée par changement de destination ou extension modérée in situ → **pas de consommation foncière**

Sous-total : 0 ha

Développement démographique :

- priorité donnée pour l'accueil de nouveaux habitants au renouvellement urbain, à la densification des dents creuses et d'enclaves agricoles ou naturelles au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du bourg → **pas de consommation foncière**
- limitation des extensions à la continuité du bourg et à la seule nécessité de satisfaire aux objectifs de développement démographique, correspondant à l'extension de la ZAC de la Logerie faisant l'objet d'un dossier de création → **soit de l'ordre de 7 ha** (cf. Justification ci-avant « Les besoins en matière d'accueil de population nouvelle »)
- accueil d'une population nouvelle possible également par changement de destination du bâti ancien ou réappropriation du logement vacant → **pas de consommation foncière**

Sous-total : 7 ha

Développement commercial, artisanal et industriel :

- évolution et création de nouveaux commerces et services de proximité au sein du bourg et en prolongement de l'artère commerçante → **pas de consommation foncière** (si création de commerces en discontinuité au niveau comme le permet

le dossier de création de la ZAC de la Logerie, la consommation foncière sera incluse à celle des 7 ha précisée au point « développement démographique ») ;

- densification et qualification des zones d'activités existantes (hors ZAC des Landes du Cassantin) au sein de son enveloppe existante → **pas de consommation foncière**
- prise en compte des disponibilités foncières restantes au sein de la ZAC des Landes du Cassantin et de l'extension prévue par le dossier de création de la ZAC → **12 ha dans la tranche déjà viabilisée + 29 ha d'extension non encore viabilisés**

Sous-total : 41 ha

Développement touristique :

- hébergement de type hôtel à accueillir en priorité au sein de l'ensemble des zones d'activités, donc soit en densification soit au sein de la ZAC des Landes du Cassantin, donc consommation foncière incluse dans les 41 ha cités au point « développement commercial, artisanal et industriel » → **pas de consommation foncière supplémentaire**
- création d'hébergement de type gîtes ou chambre d'hôtes ou d'hôtel au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du bourg ou par changement de destination en milieu rural → **pas de consommation foncière**
- développement de l'agrotourisme et de la vente directe prévue par les exploitants au niveau des sites d'exploitations existants, sur place → **pas de consommation foncière**

Sous-total : 0 ha

Développement des mobilités :

- création de liaisons douces et confortement de l'offre en stationnement au sein du futur quartier de la Logerie, du bourg ou des zones d'activités existantes → **pas de consommation foncière**
- développement du maillage de cheminements piétonniers et cyclistes vers les communes voisines et mise en sécurité de certaines voiries, à conforter au niveau des routes et chemins existants avec des élargissements à envisager. → Il s'agit de la reprise d'emplacements réservés du POS. Ceux établis sur l'espace agricole en dehors des enveloppes déjà urbanisées s'établissent sur un linéaire de 3.5 km environ au total, avec un élargissement moyen de 3 m, **soit de l'ordre de 1 ha de consommation foncière**

Sous-total : 1 ha

Développement des équipements :

- développement des équipements au sein du bourg ou du futur quartier de la Logerie ou des zones d'activités existantes, au sein des enveloppes urbaines ou des sites d'extension déjà évoqués aux points précédents → **pas de consommation foncière supplémentaire**
- équipement de la Quillonnière en ouvrages hydrauliques → **il s'agit de la reconduite de deux emplacements réservés du POS dont les superficies totales sont estimées à moins de 600 m², donc pas d'impact significatif sur la consommation foncière**

Sous-total : 0 ha

Soit un total maximal de consommation foncière estimée à 49 ha environ.

Forte de ce mode d'urbanisme plus vertueux, la Municipalité s'oriente à afficher, d'ici 2030, **un objectif de réduction d'environ 30% de sa consommation foncière par rapport à la dernière décennie, à savoir de l'ordre de 3.5 ha par an, toutes vocations confondues, au lieu des 5 ha annuels observés précédemment.** Si l'on comprend dans les superficies nécessaires au développement démographique les emprises nécessaires à la réalisation des aménagements hydrauliques de la Quillonnière et le confortement des cheminements piétonniers et cyclistes, on obtient un besoin de 8 ha par an, ce qui représente une consommation foncière de 6000 m² par an pour l'habitat, contre les 1.7 ha observés sur la dernière décennie et 3 ha par an pour l'activité, au lieu des 3.3 ha par an observés précédemment.

SYNTHESE DE LA TRAME STRATEGIQUE DU PADD ISSUE DES ENJEUX ET DES BESOINS EXPRIMES

Au regard des besoins en développement exprimés ci-avant, la trame du PADD peut être synthétisée de la manière suivante :



PARTIE 1 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES ENJEUX DE LA REVISION DU PLU

LA DETERMINATION DES BESOINS

LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

UN RECENTRAGE DU DEVELOPPEMENT SUR LE BOURG ET SUR DEUX HAMEAUX

Forts des principes du développement durable (*répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs*) appliqué aux documents d'urbanisme, les élus se sont efforcés d'établir un PLU basé sur la recherche d'un juste équilibre notamment entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation du centre-ville de Parçay-Meslay, **au sein des espaces déjà urbanisés** ;
- **et l'utilisation économe des espaces naturels, via une densification importante de l'extension de la ZAC de la Logerie pour laquelle l'élaboration d'un dossier de réalisation avec choix d'un aménageur devrait prochainement s'effectuer**, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,

comme les y incite l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme¹.

¹ Article L.101-2 du Code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
 - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création,

Mais ceci s'inscrit également dans la suite logique des objectifs attendus par la mise en oeuvre de la Zone Agricole Protégée que les élus ont mis en œuvre, en partenariat avec la commune de Rochecorbon. En se recentrant ainsi sur le bourg, les élus y voient l'opportunité de maintenir et de conforter l'activité commerciale et l'animation locale qui s'y déploient déjà et d'optimiser les réseaux existants, pour un accueil d'une population nouvelle ou de nouveaux équipements à un moindre coût pour la collectivité.

Par équité pour l'ensemble des habitants, la commune de Parçay-Meslay accueillant deux autres "hameaux" d'une certaine ampleur à **la Quillonnière et la Mulocherie, les élus ont émis la volonté de les considérer également comme espaces déjà urbanisés** accueillant déjà un nombre significatifs de constructions et étant : correctement équipés et pouvant donc recevoir des constructions nouvelles par densification, sans extensions sur l'espace agricole et naturel.

Concernant les quelques écarts dispersés n'ayant plus de vocation agricole au sein du plateau agricole, leur développement doit être limité à une évolution modérée du bâti existant (extension de l'habitation, annexes à l'habitation, changement de destination sous conditions), afin de ne pas entraver l'activité agricole, de ne pas dénaturer l'harmonie de ces ensembles anciens et de ne pas contribuer à un mitage des paysages.

DE NOMBREUSES DEMANDES D'URBANISME ACCEPTEES SUR LA BASE DU POS EN VIGUEUR A NE PAS REMETTRE EN CAUSE

Cette présente élaboration du PLU s'effectue dans un contexte très sensible d'annulation du précédent PLU. C'est donc l'ancien POS qui s'applique sur le territoire de Parçay-Meslay jusqu'à l'approbation de ce PLU. Cette annulation et le retour au POS, assez généreux en termes d'extensions en diffus, notamment au niveau des hameaux de la Quillonnière et de la Mulocherie a généré un effet d'appel de la part des propriétaires qui ont déposé des demandes de permis de construire ou d'aménager sur ces sites. Une soixantaine de projets sont ainsi déposés et tous n'ont pas encore été réalisés au cours de l'élaboration du PLU. La plus grande vigilance est donc de mise pour éviter tout nouveau risque de contentieux. Lors de la définition des potentiels densifiables, les demandes d'urbanisme connues (hors Certificat d'Urbanisme qui ne constitue pas une autorisation effective de construire) ont donc été inventoriées et sont donc intégrées au projet de délimitation des enveloppes urbaines constructibles.

la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

LES BESOINS EN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUES DE L'AGGLOMERATION TOURANGELLE TROUVANT EN PARTIE REPONSE DANS LA ZAC DES LANDES CASSANTIN A ACHEVER

Comme expliqué dans le chapitre des Besoins en développement économique exposés ci-avant (cf. infra), la zone d'activités des Landes Cassantin qui a commencé à accueillir des activités dispose de superficies viabilisées à cheval sur les communes de Chanceaux-sur-Choisille et Parçay-Meslay suffisantes pour répondre aux besoins en développement endogènes et exogènes de cette partie du territoire du Nord de l'agglomération tourangelle, pour les douze prochaines années. En effet, aux 13 ha encore disponibles sur Parçay-Meslay, s'ajoute une extension de 29 ha intégrée au périmètre de Zone d'Aménagement Concertée qui régit cette zone d'activités et que le PLU se doit d'intégrer dans un rapport de compatibilité. Pour rappel, dans le cadre de la concertation organisée par les élus de Parçay-Meslay, **ce périmètre n'a pas été remis en cause par les services de TMVL qui ont émis le souhait que le PLU de Parçay-Meslay le reconduise dans leur PLU.**

Les capacités d'accueil des Landes Cassantin étant considérables, par rapport aux autres zones d'activités s'étendant au long de la RD910 et à Fosse Neuve, à l'approche du bourg, **les élus de Parçay-Meslay affichent alors un positionnement fort qui consiste à ne plus y envisager les extensions projetées par le POS en vigueur à la Coudrière et à Martigny/Chizay.** Le parti d'aménagement retenu pour les zones d'activités préexistantes est alors de **se doter d'outils pour favoriser leur qualification, notamment aux abords de la RD910 et ne pas entraver leur densification.** Ces principes s'appliquent également à la zone d'activités des Landes Cassantin (cf. chapitre à suivre : Des moyens pour qualifier et densifier l'ensemble des zones d'activités à mettre en oeuvre").

UN ESPRIT VILLAGE A NE PAS REMETTRE EN CAUSE

Les deux points majeurs du parti d'aménagement concernent donc la mise en oeuvre des ZAC de la Logerie et des Landes Cassantin. De par les superficies concernées, elles requièrent une attention particulière pour aboutir à des quartiers d'habitation ou d'entreprises qualitatifs et fonctionnels, avec un impact maîtrisé sur l'environnement. **Pour autant, les élus de Parçay-Meslay ont un souci fortement affiché de préserver l'âme de village de Parçay-Meslay et de conserver une attention particulière à l'évolution du bourg et des hameaux de la Quillonnière et de la Mulocherie.** Lors des réunions publiques de concertation avec les habitants, ces derniers ont également montré leur attachement à cette identité parcillonne qu'ils ne veulent pas voir s'effacer.

Ainsi, reconnaître l'enveloppe déjà urbanisée du bourg et des deux hameaux, ne signifie pas densifier à tout prix tous les espaces encore disponibles. Dans l'analyse des potentiels de densification de ces enveloppes réalisée en début d'études (cf. Tome 2 du Rapport de Présentation), les élus ont pris soin d'écarter de l'urbanisation certains sites :

- la Zone Agricole Protégée constitue une Servitude d'Utilité Publique, **outil de protection intangible protégeant de fait certains espaces agricoles** et notamment viticoles insérés dans le bourg. **La ZAP protège ainsi le patrimoine viticole reconnu par l'AOC et met fin à l'étalement de l'urbanisation et au mitage des paysages.** Elle a ainsi l'avantage de protéger aussi depuis le bourg les principaux points de vues patrimoniaux sur les grands paysages viticoles et naturels : depuis la rue de la Logerie et depuis la rue de Frasné et de la Dorerie ;
- par rapport à d'autres parcelles reconnues par l'AOC viticole mais non protégées par la ZAP, **le choix de les protéger ou non de l'urbanisation n'est pas si simple.** En effet, si elles participent indéniablement à la qualité du cadre de vie recherchée à Parçay-Meslay, dans l'esprit "j'habite un village dans les vignes", certains habitants ne sont pas à une contradiction près en ce plaignant, parfois de manière véhémement, des nuisances générées par cette culture particulière (traitements chimiques de la vigne, en particulier). Dans le cadre de la concertation agricole, certains exploitants ont particulièrement mis en avant cette problématique... que les élus de Parçay-Meslay doivent également gérer au quotidien. Les élus ont donc pris le parti suivant qu'ils espèrent pragmatique et durable : pas de protection particulière pour les plus petites parcelles viticoles insérées entre deux constructions existantes et constituant une dent creuse équipée et un classement en zone agricole non constructible de la plus grande entité encore restante (7000 m² environ) aux Locquets. Ce choix est également motivé par les raisons suivantes :
 - ⇒ cet espace viticole des Locquets vient en partie d'être planté par de nouvelles vignes, et il s'agit donc d'assurer ici la pérennité de l'exploitation viticole ;
 - ⇒ de par sa relativement importante superficie et sa localisation stratégique à la marge du centre ancien, il serait difficilement concevable de le classer en zone urbaine classique et de le voir se construire au final que par deux ou trois habitations, dans le meilleur des cas. Il nécessiterait un classement en zone à urbaniser de manière organisée ou tout du moins d'Orientations d'Aménagement et de Programmation prescrivant la densité recherchée par le SCOT de l'Agglomération Tourangelle (au moins une dizaine de logements à réaliser). Or, au vu des importantes possibilités de densification existantes par ailleurs dans le bourg ou dans les hameaux au sein de parcelles ne présentant pas d'enjeux agricoles particuliers et au vu de la ZAC de la Logerie à intégrer au programme de logements du PLU, il a été jugé prématuré de classer en zone constructible ce site ;
- une autre enclave agricole hors ZAP a posé question aux élus lors de la définition de leur projet de développement. **Il s'agit de la parcelle cultivée de la**

Thibaudière qui couvre une superficie de 3500 m² environ, à côté du cimetière et en face de la rue de la Sablonnière qui mène directement au centre-bourg. Elle a un caractère stratégique car elle se situe à proximité immédiate du futur quartier de la Logerie et s'affiche en point de mire de la perspective de la rue de la Sablonnière depuis le centre-bourg. Une alternative se présente alors : maintenir cet espace agricole ou permettre son urbanisation, mais de manière organisée au regard de son positionnement intéressant. Au vu de sa très faible superficie au regard des enjeux céréaliers, les élus ont fait le choix de la seconde option et lui donnant la possibilité d'être urbanisée ;

- **la prise en compte de la fragilité des coteaux de la vallée des Ruers et des Locquets (ou du Vau), de leur sensibilité paysagère et de leur intérêt dans la trame verte du bourg** : une partie du bourg ancien s'est établit au flanc de ces petites vallées modérément escarpées, tirant ainsi parti d'une exposition favorable dans la plupart des cas, d'une protection de la roche et d'une facilité à creuser des caves et de l'habitat troglodytique. Mais les coteaux sont des milieux fragiles. **Du fait du creusement des cavités, ils présentent des risques d'effondrement. Leur urbanisation doit donc être réfléchie et entourée de mesures de précaution et les sites à risques avérés au niveau des zones sous-cavées exclus de la constructibilité ;**
- **la prise en compte des éléments constitutifs d'une trame verte et bleue à l'échelle de l'agglomération** et participant des paysages urbains à préserver : bois publics de Château Gaillard, parc de la Grand Maison, boisements des coteaux, boisements de la vallée de la Bédoire à la Quillonnière, de la Gibellerie à la Mulocherie...
- **la prise en compte du Plan d'Exposition au Bruit** de l'aérodrome et de la BA705 et du passage de l'A10 à la frange ouest du bourg qui incite à ne pas venir densifier ces espaces résiduels compte-tenu des nuisances sonores engendrées qui peuvent avoir des conséquences sur la santé humaine.

S'ORIENTER VERS UNE DENSIFICATION HARMONIEUSE DE LA MULOCHERIE ET DE LA QUILLONNIERE, S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DE BIMBY REFLECHIE AU NIVEAU DU BOURG

Cette volonté de conserver l'esprit "village" de Parçay-Meslay et de s'engager vers une densification maîtrisée des enveloppes urbaines a poussé les élus à entamer **une réflexion d'ensemble sur la densification des fonds de jardins existants**. En effet, du fait de la localisation stratégique de Parçay-Meslay dans l'agglomération tourangelle et de la pression foncière qui s'y exerce, le redécoupage de fonds de parcelle pour accueillir une nouvelle construction s'observe de manière relativement importante depuis quelques années (4 permis de construire environ en moyenne annuelle). Ce type d'urbanisation est

recherché dans une optique de moindre consommation foncière des espaces agricoles et doit à ce titre être encouragé, d'autant plus qu'il revêt également des aspects sociaux importants (rentrée d'argent pour les vendeurs, construction d'un plus petit logement pour une personne âgée pouvant ainsi louer ou revendre sa maison d'origine à une nouvelle famille...). Néanmoins, les pétitionnaires n'envisagent pas toujours entièrement les tenants et aboutissant de ces redécoupages sur le fonctionnement urbain et leur qualité de vie et celles de leurs voisins et méconnaissent souvent les servitudes privées qui peuvent leur permettre de densifier leur parcelle en bonne et due forme par rapport à l'environnement immédiat... Et des dysfonctionnements sont déjà constatés sur la commune : problématique de raccordements aux réseaux, problèmes de vis-à-vis entre voisins, atteinte aux paysages urbains et agricoles, rapprochement de constructions de l'espace agricole avec les contraintes que cela peut engendrer en termes de conflits...

C'est pourquoi deux principes sont actés dans ce PLU :

- l'évolution du hameau de la Quillonnière, et dans une moindre mesure celle du hameau de la Mulocherie, s'est effectuée par un développement en diffus de l'urbanisation sous forme de grandes parcelles en lanière et très profondes découpées au long des voies de desserte et donnant à leurs arrières sur l'espace agricole particulièrement ouvert à cet endroit. Les conditions de créer un second, rang d'urbanisation sont donc réunies et déjà effectives pour certaines parcelles. Plus de 30 constructions pourraient ainsi voir le jour. Au vu des impacts paysagers et du rapprochement des habitations avec l'espace agricole que cela générerait, au vu du nombre de constructions faisant encore l'objet d'une autorisation d'urbanisme dans les hameaux et donc au vu de la capacité de la station d'épuration dont le raccordement à celle de Tours n'est pas encore effectif et dont dépend la Quillonnière et afin de ne pas rendre plus difficile la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectifs à la Mulocherie non raccordée au réseau collectif d'assainissement, **les élus ont fait le choix d'imposer une bande inconstructible de 15 m en frange avec l'espace agricole (sauf si présence d'une voie de desserte privée ou publique viabilisée)**, à l'exception des annexes et de l'extension des constructions existantes ;
- au sein du bourg où les possibilités de contact avec l'espace agricole sont moindres du fait de la configuration des parcelles et de la topographique de l'environnement, cette bande inconstructible n'est pas instaurée. En revanche, pour le bourg et pour les hameaux de la Mulocherie et de la Quillonnières, **les élus ont souhaité la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques reprenant les préceptes du BIMBY** (Build In My BackYard ou construire dans mon jardin). Elles ont la fois une fonction de sensibilisation des pétitionnaires aux contraintes à prendre en compte, notamment en termes de servitudes privées à instaurer, et à la fois une fonction

de prescriptions visant à limiter les problèmes de vis-à-vis entre voisins et de droit au soleil (cf. Pièce n°3 du dossier de PLU). Il s'agit là d'outils modestes visant à faire réfléchir le pétitionnaire et entamer une discussion avec le service instructeur, encourager à solliciter les services du Conseil en Architecture, Urbansime et Environnement (CAUE), etc.

UNE PROTECTION EFFECTIVE DES BOISEMENTS INSERES EN CONTEXTE URBAIN RECHERCHEE

Comme expliqué précédemment, les boisements insérés en contexte urbain sont protégés de l'urbanisation. Il est à noter que ce n'est pas tant la nature de l'essence que le caractère arboré qui conduit à une protection dans ce PLU. Ceci est effectué dans le cadre de la protection de la Trame Verte et Bleue qui doit désormais être prise en compte dans les PLU, même s'il ne s'agit pas d'essences nobles. En outre, les boisements, quelle que soit leur nature, participent de la qualité d'ensemble des espaces urbanisés, faisant du bourg de Parçay, un espace très verdoyant et atypique avec ses maisons dans les bois.

Face aux nombreux déboisements constatés sur la commune, dans l'ignorance des Espaces Boisés Classés du POS (EBC) et même de l'arrêté du 17 février 2005 fixant le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative à 0.5 ha pour la commune de Parçay-Meslay et montrant l'intérêt que l'Etat porte à la préservation des boisements, les élus ont pris le parti de protéger au mieux cette trame végétale à travers le PLU avec recours de nouveau à l'EBC et à **une marge de recul des constructions de 15 m avec toutes les franges protégées au titre des EBC (il s'agit donc d'une prise en compte des limites séparatives avec l'EBC, à l'exclusion de celles en contacts avec des chemins privés ou publics existants, des fossés, des ruisseaux)**. En effet, les habitants ont tendance à implanter trop près du boisement leur habitation et plus tard, face aux problèmes d'ombre ou de branches tombant sur les constructions, ils abattent les arbres "gênants" même s'ils sont protégés au titre des EBC. **Une protection plus efficace des EBC est donc recherchée grâce à cette marge de recul de 15 m.**

UNE VOLONTE DE METTRE EN VALEUR L'URBANISATION DE COTEAU

L'urbanisation ancienne de coteau participe de la richesse et de la diversité des paysages urbain de Parçay-Meslay. **En cohérence avec les besoins en développement définis, les élus ont souhaité introduire dans le PLU une certaine souplesse quant à la valorisation de ces sites, même s'ils sont d'ampleur modeste sur la commune.**

En effet, ils constituent un atout patrimonial, tant du point de vue urbanistique que faunistique et floristique (chauves-souris, boisements des coteaux), mais sont impactés aussi par un risque de mouvement de terrain. Or, il est admis que ce risque peut être

amplifié par un défaut d'entretien des cavités et de la végétation située à l'aplomb des sites sous-cavés. Permettre une valorisation en transformant les cavités ou l'habitat troglodytique existant en site d'habitation, d'hébergement touristique, de lieu culturel, etc. favorise donc leur pérennité.

L'urbanisation ancienne établie à flanc de coteau fait ainsi partie intégrante du bourg qui s'est développé historiquement, en corrélation avec la topographie de son environnement. **Au long de ces rues, bien que les possibilités soient peu nombreuses, il ne s'agit pas d'interdire les constructions nouvelles, ces rues étant équipées. Mais les élus ont décidé d'y définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui traitent spécifiquement de ce sujet en prescrivant notamment des principes d'implantation des nouvelles constructions en cohérence avec l'organisation traditionnelle du coteau, sous forme de schémas illustratifs et de textes** (cf. Pièce n°3 du dossier de PLU).

Ces OAP traitent également sous forme de conseils et de recommandation des moyens à mettre en œuvre pour protéger les chauves-souris et entretenir la végétation de coteaux, dans le but de limiter les risques de mouvements de terrains. Ces conseils sont notamment tirés du site du Syndicat des Cavités 37.

LA LOGERIE, UNE OPPORTUNITE DE RECENTER LE BOURG, UNE GREFFE URBAINE A REUSSIR

UNE ETUDE SPECIFIQUE MENEES DANS LE CADRE DE CE PLU

Ce futur quartier est mûri de longue date par les différentes Municipalités de Parçay-Meslay. Il figure dans le POS, fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée avec un choix d'aménageur qui sera prochainement déterminé et est reconnu par le SCOT dans ses cartographies du Document d'Orientations et d'Objectifs traitant du développement urbain. Une déclaration de projet mettant en compatibilité le POS a d'ailleurs été effectuée en 2016 et **le PLU se doit de proposer également une traduction réglementaire adéquate pour la concrétisation de ce projet conditionnant l'avenir du territoire.**

Au vu des enjeux d'aménagement définis dans le dossier de création de la ZAC et afin de compléter les premières esquisses d'aménagement fournies dans ce dossier, une étude spécifique a été menée dans le cadre de ce PLU avec le pôle "projets urbains" de l'agence URBAN'ism. Cette expertise a également été conduite pour s'assurer de la pertinence du périmètre de la ZAC, dont il a un temps été projeté une modification suite à la déclaration de projet du POS, et pour s'assurer de la programmation en typologie de logements fixée par le dossier de création de la ZAC. Cette expertise a permis :

- lors d'une ballade urbaine avec les élus, **d'affiner les enjeux d'aménagement** notamment ceux de l'articulation entre le centre ancien et le futur quartier et de constituer ainsi une base de travail pour la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- **de sensibiliser les élus sur certains points de fonctionnement urbain** (notamment quelle place donner à la voiture au sein du quartier par rapport aux fortes densités de logements à mettre en oeuvre) **et de protection environnementale** (réflexions sur la protection des zones humides et la gestion des eaux pluviales ayant confirmé les élus dans leur volonté de se doter d'un Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales en parallèle de l'élaboration du PLU) ;
- **de convaincre les élus de prévoir une intégration paysagère du site depuis la frange ouest**, au long de la rue de Fosse Neuve, par la plantation d'une bande boisée, intégration paysagère n'étant prévue dans le dossier de création de la ZAC qu'au long de la zone d'activités de Fosse Neuve ;
- **de lever les doutes sur la protection au titre des Monuments Historiques de la parcelle accueillant le logis** et qui, dans ce cas, nécessitait l'accord du Conservateur du Patrimoine pour son urbanisation. Un dossier a ainsi été envoyé au Conservateur qui a confirmé que seul le bâtiment du Logis était concerné par cette protection ;
- **de confirmer le périmètre initial de la ZAC** qui apparaît cohérent au regard de l'articulation souhaitée avec le bourg ancien et des possibilités de densification existant par ailleurs dans le bourg et les hameaux ;
- **d'envisager à plus long terme un modificatif du dossier de création de la ZAC du point de vue de la densité et de la répartition du programme de logements projeté.** En effet, le dossier de création prévoit l'accueil de 300 logements, selon une densité moyenne de 30 logements par ha et la répartition suivante :

	Programme selon le dossier de création de la ZAC
superficie	10 ha (2.5 au sud de la rue de la Thibaudière, 7.5 au nord)
nombre de logements	300 logements
densité	30 logements/ha
logements collectifs	30% = 90 logements
logements intermédiaires	22% = 66 logements
maisons de ville	42% = 126 logements
terrain à bâtir	6% = 18 logements
dont logements à caractère social	15% = 45 logements

Or, la commune est en zone B1 et donc éligible à la défiscalisation PINEL, les promoteurs vont donc effectivement être intéressés. Mais la commune va se trouver probablement avec une très grande majorité de locataires et peu d'accédants à la propriété... avec le problème classique des produits de défiscalisation : des loyers assez élevés et donc une forte rotation des locataires. Quid de l'accueil de jeunes ménages, du maintien de l'école et de l'entretien des espaces de jardins ? Il apparaît par ailleurs préférable de proposer beaucoup plus de terrains à bâtir, car c'est avec ce produit que les aménageurs réalisent le plus de bénéfices. Donc, au vu du marché de l'immobilier actuel, du positionnement des promoteurs, de la volonté des élus d'insérer au mieux ce futur quartier dans les caractéristiques anciennes et urbaines du bourg, de gérer au mieux la place du stationnement dans le quartier et éviter de devoir recourir à des parcs de stationnement souterrains qui vont renchérir les budgets des aménageurs, **il apparaît préférable de s'orienter vers un programme de 250 logements avec la recherche d'une densité moyenne de 25-30 logements et une répartition de la typologie des logements renforçant la proportion des logements individuels :**

- ⇒ 30-35% d'habitat individuel pur (terrains à bâtir),
- ⇒ 30-35% de maisons de ville (habitat individuel groupé, maison accolées les unes aux autres),
- ⇒ 20-25% de logements collectifs,
- ⇒ 10-15% de logements intermédiaires (logements collectifs, sans parties communes).

Le taux de 15% de logements à caractère aidé sur l'ensemble du programme est en revanche à conserver.

Par rapport à l'opérationnalité de la ZAC actuelle et du PLU, les premières phases d'urbanisation projetées, et notamment celle ayant fait l'objet d'une déclaration de projet du POS pourront s'effectuer sans modificatif de la ZAC, et éventuellement un modificatif du dossier sera à effectuer à plus long terme ;

- d'organiser le quartier en trois phases principales d'urbanisation : **le Logis**, enclave naturelle à densifier située entre l'arrière du bourg ancien et la rue de la Thibaudière, et **la Logerie 1** et **la Logerie 2**, situées au nord de la rue de la Thibaudière occupant chacune environ la moitié de cet espace, en fonction des possibilités de desserte existantes depuis la rue de la Logerie (cf. Planches sur l'état initial de l'environnement ci-après).

UN ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT RELATIVEMENT PEU CONTRAINT

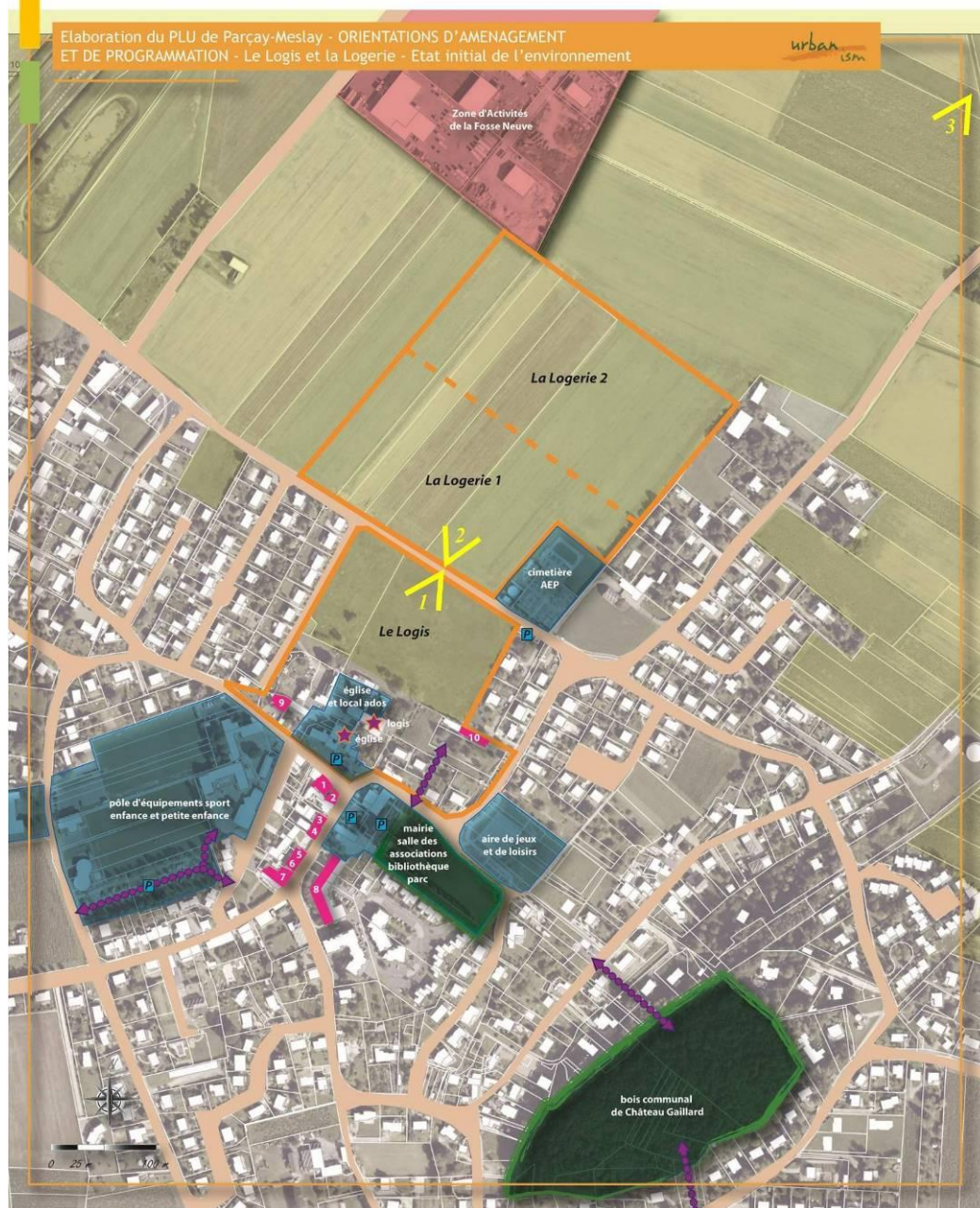
A travers le dossier de création de la ZAC de la Logerie et de son étude d'impact, un état initial de l'environnement complet a déjà été mené en termes de sensibilité paysagère, prévention archéologique, milieux naturels, réseaux de tout ordre, risque et nuisances, justifiant de la localisation du site, de son périmètre et des principes d'aménagement prévus par la ZAC. Il n'a pas jugé utile de les revoir et de réaliser une énième étude sur le même sujet, la situation n'ayant vraisemblablement pas évoluée depuis l'époque de réalisation de ces études récentes. **L'élaboration du PLU a toutefois renforcé cet état initial de l'environnement en le concentrant sur l'ensemble constitué par l'église et le logis, point de transition et d'articulation entre le bourg et le futur quartier qui doit à terme devenir un véritable cœur de bourg.** On résumera cet état initial de l'environnement par les éléments essentiels à retenir suivants (cf. Illustrations pages suivantes) :

- le site occupe aujourd'hui, au sud de la rue de la Thibaudière, **un milieu naturel de type prairie** et au nord de la rue de la Thibaudière, **un espace agricole valorisé** de type cultures céréalières ;
- **une insertion dans un espace agricole ouvert, au nord du bourg, en lisière avec le centre ancien**, dont le fonctionnement est aujourd'hui tourné et organisé vers le sud, vers le bourg actuel et non en direction du futur quartier (artère commerçante, pôles d'équipements et d'animation locale). **Il n'y a pas aujourd'hui de perméabilités directes possibles avec le nord du bourg ;**
- **une maîtrise foncière communale déjà obtenue ou en cours d'acquisition des principales parcelles stratégiques** aux abords de l'église et du logis permettant les aménagements nécessaires à la qualification de cet ensemble ancien qui doit devenir un cœur de bourg ;
- **un site desservi directement par la rue de la Thibaudière** avec des accès indirects via la rue de la Logerie qui sont intégrés au périmètre de la ZAC. Une desserte est indispensable depuis le centre-bourg via la rue de la Mairie et de la Sablonnière, mais nécessite des emplacements réservés et des acquisitions foncières (en cours) par la Municipalité ;
- **en termes de desserte par les autres réseaux** d'alimentation en eau potable, défense incendie, eaux usées, électricité, gaz et téléphonie, ceux-ci passent au droit du site, rue de la Thibaudière notamment, et un point précis a été réalisé par l'étude d'impact de la ZAC sur les travaux de renforcement à effectuer qui sont donc connus des collectivités gérantes (TMVL, SIAEP Parçay/Rochecorbon...). **Il est à noter que le site n'est pas inclus dans le périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable de la Thibaudière.** En matière de gestion des eaux pluviales, les préétudes réalisées lors de la création de la ZAC

sont en cours d'être complétées par **une étude de Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales menée en parallèle de l'élaboration du PLU ;**

- **en termes de sensibilité architecturale et paysagère**, le site s'insère dans le cône de vue de l'église et du logis, de la silhouette générale du bourg ancien que l'on se positionne depuis la rue de la Thibaudière ou beaucoup plus au nord, rue de la Logerie. Le site est en grande partie contenu dans les périmètres de protection de 500 m autour de l'église et du logis et sera **intégralement contenu dans le projet de Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historique qui est en cours de validation**, ce qui est un gage de réussite en matière de qualité urbaine et architecturale du futur quartier, les aménageurs devant d'emblée s'inscrire dans une telle démarche. Des vues au contraire négatives sont offertes sur la zone d'activités de Fosse Neuve et sur les infrastructures de l'autoroute A10. Le nord-est du site s'ouvre sur un espace agricole et viticole plus qualitatif ;
- **en termes de patrimoine archéologique**, quatre sites existes à la périphérie du site, et le site devra vraisemblablement faire l'objet d'une campagne d'archéologie préventive ;
- **en termes de protection des milieux naturels**, l'étude d'impact de la ZAC, et les investigations de l'agence THEMA Environnement menées au cours de l'étude du PLU, n'ont recensé ni de milieux naturels sensibles, notamment en termes de zone humide si l'on se base sur le registre de la flore pour ces dernières, ni d'atteinte aux continuités écologiques ;
- **en termes de risques**, pas d'enjeux significatifs concernant les mouvements de terrains liés au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen), aux remontées de nappes (risque faible) et a priori pas de présence de zones sous-cavées ;
- **en termes de nuisances**, une exclusion du site des zones sensibles interdites à la construction du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome (le site est en zone D au sein de laquelle toutes les constructions sont autorisées, sous réserve d'une isolation acoustique et, le cas échéant, de l'information des futurs occupants), mais des nuisances sonores tout de même existantes, auxquelles s'ajoutent celles de l'A10 et de Fosse Neuve. Par rapport à l'A10, le classement sonore n'est toutefois pas effectif sur le site.

LE LOGIS ET LA LOGERIE - Etat initial de l'environnement



LE LOGIS ET LA LOGERIE - Etat initial de l'environnement



LEGENDE

UN QUARTIER AUX PORTES DU CENTRE-ANCIEN, UN ENJEU DE PROLONGEMENT ET DE GREFFE URBAINE A REUSSIR

Commerces et services :

1. restaurant
2. boulangerie
3. supérette
4. fleuriste
5. bureau d'études
6. pharmacie
7. boucherie
8. commerces et services en RDC regroupant La Poste, restaurant, coiffeur, cabinet médical, dentiste, kiné et infirmières
9. coiffeur, tabac-presse, restauration rapide
10. cabinet médical

★ Monuments Historiques

■ Pôles d'équipements

■ Parc arboré ou massif forestier ouvert au public

■ Espace d'activités artisanales et industrielles

■ Espace agricole et naturel

↔ cheminement piétonnier existant

■ parc de stationnement public

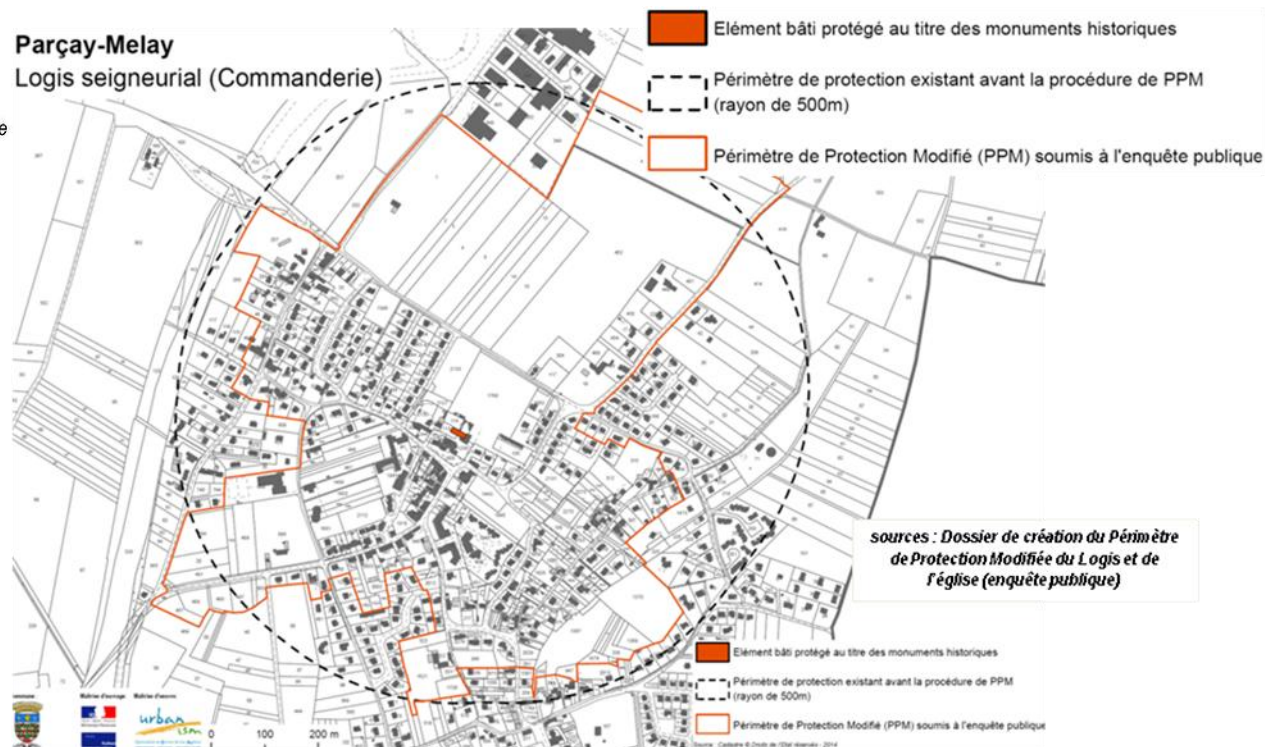
1. Vue du site du Logis depuis la rue de la Thibaudière
2. Vue du site de la Logerie depuis la rue de la Thibaudière
3. vue du site de la Logerie depuis le chemin rural au nord : un quartier devant s'insérer entre centre historique et vignoble



LE LOGIS ET LA LOGERIE - Etat initial de l'environnement



Hier : une occupation de jardins avec des allées tracées



SIX ENJEUX MAJEURS D'URBANISATION

De ces constats, cinq enjeux majeurs servant de base à la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ressortent :

- **un cœur de village à créer** à hauteur de l'église et du logis seigneurial, dans un esprit d'espace public apaisé, sans circulation automobile,
- **une offre en équipements à conforter**, pour répondre aux besoins de l'ensemble des habitants de Parçay-Meslay, par construction nouvelle, mais aussi par la réhabilitation et la valorisation du bâti ancien existant autour de l'église et du logis. Cette nouvelle offre en équipements viendrait en complément de l'extension projetée des équipements sportifs, à l'ouest du bourg ;
- **des interconnexions avec les rues existantes du centre-bourg à créer**, tant pour les piétons que les véhicules afin de désenclaver la place de l'église et créer des liens entre le centre-bourg et le nouveau quartier,
- **une entrée d'agglomération à qualifier à hauteur de la rue de la Thibaudière**, l'aménagement du quartier de la Logerie devant être l'occasion de réaménager la rue de la Thibaudière en artère urbaine structurante, limitant la vitesse des véhicules et accueillant des transports en commun,
- **des perspectives sur le logis et l'église et sur la silhouette urbaine ancienne à préserver et à mettre en scène**,
- **des vues dévalorisantes sur l'autoroute et la zone d'activités de la Fosse Neuve à intégrer par la création d'un véritable espace public arboré**, devenant nouvel espace de promenade et de détente.

DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION VISANT PRINCIPALEMENT À LA CONSTITUTION D'UN CŒUR DE BOURG ET À L'INSERTION DU QUARTIER DANS SON ENVIRONNEMENT PATRIMONIAL

A la lumière des constats de l'état initial de l'environnement du site et du parti pris d'aménagement de la Municipalité, **l'aménagement du site doit s'effectuer ainsi dans une démarche de qualification urbaine, architecturale et paysagère poussée, dans un esprit innovant et créatif, afin d'aboutir à l'émergence d'un nouveau quartier identitaire, unique et attractif, à l'image de Parçay-Meslay, dans le respect de son identité rurale et viticole.**

Par rapport à ces caractéristiques identitaires de Parçay-Meslay, des OAP générales (cf. Pièce n°3 du dossier de PLU et extraits ci-après) sont produites **afin de les expliciter et d'affirmer les attentes en la matière** : implantation des constructions, profil des voiries, qualification des espaces publics en s'appuyant sur des photographies prises dans le bourg de Parçay-Meslay. Il ne s'agit pas ici reproduire à l'identique le bourg de Parçay-Meslay,

mais bien au contraire de donner des règles de base qui n'entravent ni l'innovation, ni la diversité des formes urbaines et architecturales. Ces OAP générales traitent également de **la place de la voiture en termes de stationnement**, question cruciale à résoudre par rapport aux fortes densités requises et au fait que la majorité des foyers possède au moins deux voitures, au fonctionnement urbain du quartier et à l'image des espaces publics que l'on souhaite lui donner. Elles disposent également d'une fiche sur **les préceptes du bioclimatisme** visant à encourager les économies d'énergie, de faciliter la mise en oeuvre de dispositifs utilisant les énergies renouvelables et à limiter ainsi les émissions de gaz à effet de serre. Enfin, elles sont complétées par **des prescriptions sur la nécessité de prendre en compte l'intimité des habitants** au sein du futur quartier, les fortes densités conduisant à un découpage de parcelles de superficie réduite, au sein desquelles, il n'est plus concevable d'implanter son habitation en milieu de parcelle.

Concernant l'organisation générale du quartier du Logis et de la Logerie, une OAP spécifique sous forme d'un schéma avec légende commentée est produite. Depuis plusieurs décennies, l'évolution du bourg s'effectue vers le sud, ce qui a progressivement rejeté le centre-bourg à la lisière nord de l'urbanisation. L'émergence du quartier de la Logerie, au nord des espaces déjà urbanisés constitue donc une opportunité de recentrage de l'urbanisation à saisir. L'OAP met alors principalement l'accent sur **les moyens nécessaires à l'affirmation d'un cœur de bourg à partir de l'ensemble ancien préexistant**, véritable espace public créant le lien entre le centre ancien et le futur quartier à inventer :

- **un cœur de village à créer**, futur espace de passage, de pause et de transition entre le quartier du Logis et le centre-bourg, à l'interface du pôle enfance et petite enfance et de la place de l'église où se profile l'artère commerçante, à aménager de manière qualitative :
 - ⇒ dans un esprit d'espace public apaisé,
 - ⇒ sans circulation automobile,
 - ⇒ dans le registre de l'ambiance de jardin,
 - ⇒ dans une volonté de valorisation des abords de l'église et du logis seigneurial,
 - ⇒ en ouvrant cet espace public sur le quartier du Logis afin d'élargir les perceptions,
 - ⇒ dans une optique de structuration de la place de l'église permettant notamment de redonner de la latitude d'évolution aux commerces existants (accès à la boulangerie, terrasse pour le bar-restaurant...),
 - ⇒ en préservant le mur ancien, des percements pouvant toutefois être rendus nécessaires pour le passage de cheminements doux et la perception générale du site ;

- **une artère commerçante à prolonger** à l'amorce du quartier du Logis, dans la continuité de la rue de la Mairie et de la Sablonnière, par réappropriation du bâti existant, opération de démolition/reconstruction, constructions nouvelles... et en ayant soin d'y prévoir des espaces de stationnement pour la fréquentation des commerces. En cela, une mutabilité du bâti est à appréhender au niveau des deux pavillons situés en face du logis et méritant de se poser la question de leurs acquisitions foncières ;
- **une offre en équipements à conforter** par réhabilitation du bâti ancien existant, en veillant à la mise en valeur du mail et de son jardin existant, par construction nouvelle...
- **des rues du bourg de Parçay-Meslay à prolonger** (en termes de desserte piétonnes et/ou motorisées), notamment au coeur du quartier du Logis (rues de la Mairie et de la Sablonnière et la place de l'église) : principe d'une voie de desserte principale du quartier du Logis à aménager dans un esprit de voie partagée (piétons, véhicules, accès aux commerces, stationnement à mutualiser pour les commerces et les équipements...) ;
- **des liaisons douces à aménager** dans un souci de connexion avec les divers espaces publics existants et à venir ;
- **une gestion des eaux pluviales adaptée à prévoir**, le logis seigneurial et l'église étant historiquement ceinturés d'eau :
 - ⇒ conservation des deux anciennes fosses qui participent déjà de la gestion des eaux pluviales,
 - ⇒ un très bel espace humide à l'est à valoriser dans un souci de continuité de la trame verte et bleue du site notamment en protégeant et mettant en valeur la petite loge de vigne, en améliorant sa visibilité depuis la rue de la Sablonnière et par l'aménagement d'une passerelle piétonne,
 - ⇒ une gestion des eaux pluviales au sein du site à prévoir par des dispositifs enfouis ou à ciel ouvert ; dans ce dernier cas, ils devront s'intégrer pleinement aux espaces publics et/ou constituer de véritable espaces naturels paysagers et ouverts au publics.

Afin de garantir la mise en oeuvre de certains de ces principes des emplacements résevés figurent au Règlement-document graphique.

Concernant l'urbanisation en tant que telle du Logis et de la Logerie, les OAP reprennent les principes d'aménagement définis dans le dossier de création de la ZAC. Elles sont volontairement moins prescriptives, afin de laisser une latitude de création et d'innovation aux aménageurs et constructeurs. Elles décrivent les principes intangibles d'aménagement, mais laissent libre cours aux moyens d'y répondre. Les plus déterminantes dans la physionomie du futur quartier concernent **la préservation des cônes de vue sur la silhouette ancienne du centre-bourg afin de conserver un contact visuel valorisateur**

avec le coeur du bourg et la qualification de la rue de la Thibaudière qui deviendra à terme un axe structurant dans le maillage viaire du bourg et doit être qualifiée à ce titre en véritable artère urbaine permettant l'accueil de la desserte des transports en commun :

- des perspectives sur le logis et l'église et sur la silhouette urbaine ancienne à préserver et à valoriser au coeur des quartiers du Logis et de la Logerie (conservation des cônes de vue au niveau d'un espace public reprenant par exemple le registre du jardin, réflexion sur le tracé des voies de desserte, sur la gestion de la hauteur des constructions, de celle des traitements paysagers...)...
- la rue de la Thibaudière, une façade urbaine à structurer, l'aménagement du quartier devant être l'occasion de réaménager la rue de la Thibaudière en artère urbaine structurante, dessinée par exemple par des implantations bâties, limitant la vitesse des véhicules et accueillant des transports en commun ;
- des continuités piétonnes et automobiles à prévoir entre les quartiers du Logis et de la Logerie dans le cadre d'une articulation harmonieuse et d'une qualification et d'une sécurisation de la traversée de la rue de la Thibaudière ;
- des vues dévalorisantes sur l'autoroute et la zone d'activités de la Fosse Neuve à intégrer par l'aménagement d'un espace public arboré au long de la rue de Meslay aboutissant à la création d'une véritable porte d'entrée végétale à l'échelle du bourg de Parçay-Meslay ;
- une lisière nord du quartier de la Logerie à traiter sous la forme d'une frange arborée ménageant des transparences afin de préserver les vues positives sur l'espace rural depuis le site (vues sur l'espace viticole, le vallon arboré...) ;
- les abords du cimetière et du réservoir d'alimentation en eau potable à valoriser (qualification de la clôture existante, extension éventuelle du cimetière à prévoir...).

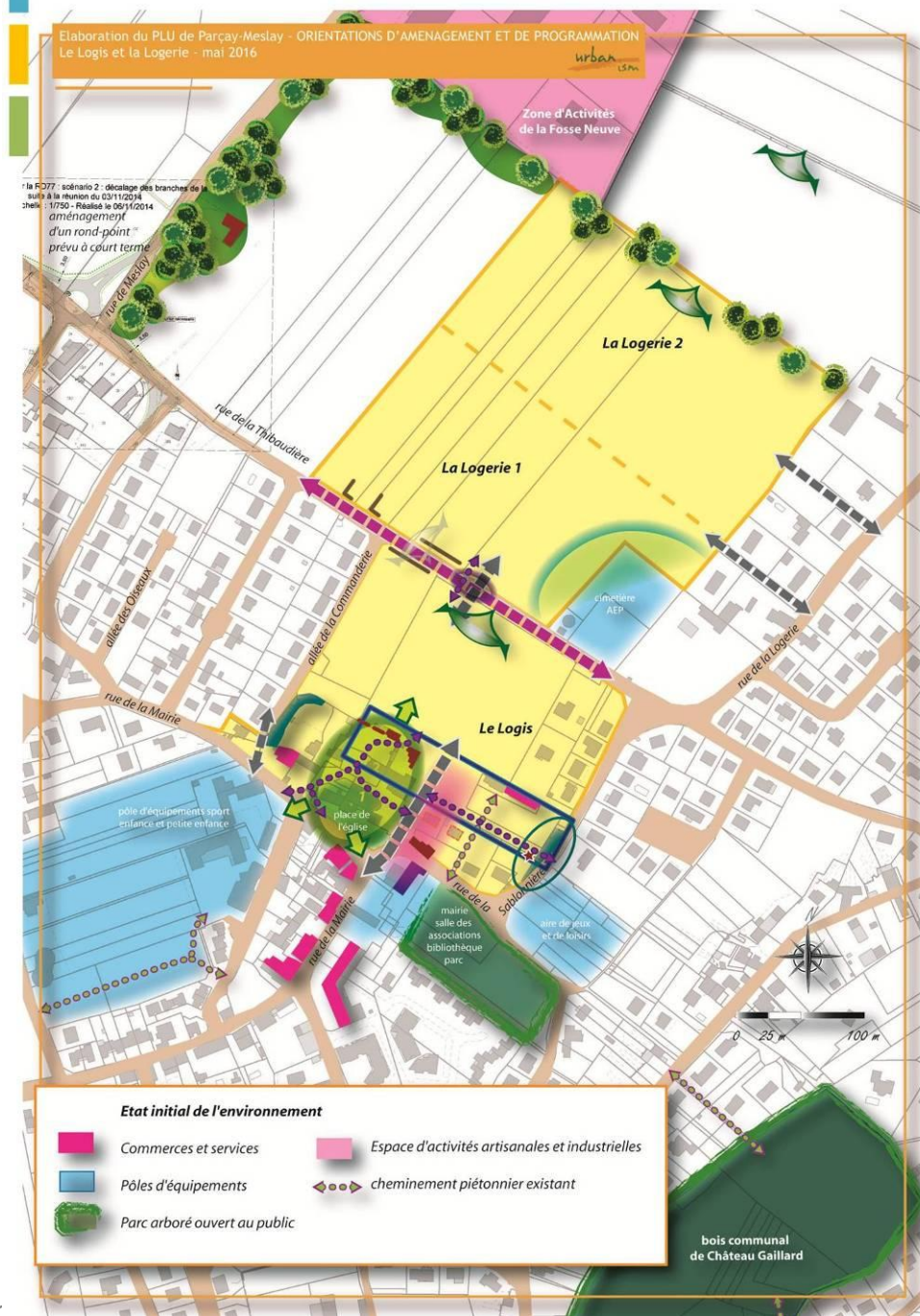
En matière de programmation, comme expliqué précédemment et afin de répondre aux besoins en développement exprimés, les éléments suivants sont figurés afin de garantir la mixité sociale et fonctionnelle sur le quartier :

- **vocation** : vocation dominante d'accueil d'habitations devant laisser des possibilités d'implantation de commerces et d'équipements collectifs
- **superficie** : Le Logis = 2.5 ha ; La Logerie = 7.5 ha
- **nombre de logements minimum à réaliser** :
 - ⇒ **Le Logis** = 60-70 logements selon une densité moyenne à rechercher de 25-30 logements/ha
 - ⇒ **La Logerie** = 190 logements selon une densité moyenne à rechercher de 25 logements/ha

- **typologie d'habitat attendue :**

- ⇒ 20-25% de logements collectifs,
- ⇒ 10-15% de logements intermédiaires (logements collectifs, sans parties communes),
- ⇒ 30-35% de maisons de ville,
- ⇒ 30-35% d'habitat individuel pur (terrains à bâtir),
- ⇒ dont 15% de logements à caractère social (logement locatif, location-accession, accession sociale à la propriété) sur l'ensemble du programme.

LE LOGIS ET LA LOGERIE - Orientations d'Aménagement et de Programmation





Emprise des sites faisant l'objet d'OAP



Un coeur de village à créer, futur espace de passage, de pause et de transition entre le quartier du Logis et le centre-bourg, à l'interface du pôle enfance et petite enfance et de la place de l'église où se profile l'artère commerçante, à aménager de manière qualitative :

- dans un esprit d'espace public apaisé,
- sans circulation automobile,
- dans le registre de l'ambiance de jardin
- dans une volonté de valorisation des abords de l'église (1) et du logis seigneurial (2)
- en ouvrant cet espace public sur le quartier du Logis afin d'élargir les perceptions
- dans une optique de structuration de la place de l'église permettant notamment de redonner de la latitude d'évolution aux commerces existants (accès à la boulangerie, terrasse pour le bar-restaurant...)
- en préservant le mur ancien, des percements pouvant toutefois être rendus nécessaires pour le passage de cheminements doux et la perception générale du site



Une artère commerçante à prolonger à l'amorce du quartier du Logis, dans la continuité de la rue de la Mairie et de la Sablonnière, par réappropriation du bâti existant, opération de démolition/reconstruction, constructions nouvelles... et en ayant soin d'y prévoir des espaces de stationnement pour la fréquentation des commerces



Une offre en équipements à conforter par réhabilitation du bâti ancien existant, en veillant à la mise en valeur du mail et de son jardin existant, par construction nouvelle...



Des rues du bourg de Parçay-Meslay à prolonger (en termes de desserte piétonnes et/ou motorisées) notamment au coeur du quartier du Logis (rues de la Mairie et de la Sablonnière et la place de l'église) : principe d'une voie de desserte principale du quartier du Logis à aménager dans un esprit de voie partagée (piétons, véhicules, accès aux commerces, stationnement à mutualiser pour les commerces et les équipements...)



Des liaisons douces à aménager dans un souci de connexion avec les divers espaces publics existants et à venir



Une gestion des eaux pluviales adaptée à prévoir, le logis seigneurial et l'église étant historiquement ceinturés d'eau :

- conservation des deux anciennes fosses qui participent déjà de la gestion des eaux pluviales
- très bel espace humide à l'est à valoriser dans un souci de continuité de la trame verte et bleue du site notamment en protégeant et mettant en valeur la petite loge de vigne, en améliorant sa visibilité depuis la rue de la Sablonnière et par l'aménagement d'une passerelle piétonne
- gestion des eaux pluviales au sein du site à prévoir par des dispositifs enfouis ou à ciel ouvert ; dans ce dernier cas, ils devront s'intégrer pleinement aux espaces publics et/ou constituer de véritable espaces naturels paysagers et ouverts au publics



Des perspectives sur le logis et l'église et sur la silhouette urbaine ancienne à préserver et à valoriser au coeur des quartiers du Logis et de la Logerie (conservation des cônes de vue au niveau d'un espace public reprenant par exemple le registre du jardin, réflexion sur le tracé des voies de desserte, sur la gestion de la hauteur des constructions, de celle des traitements paysagers...)



La rue de la Thibaudière, une façade urbaine à structurer, l'aménagement du quartier devant être l'occasion de réaménager la rue de la Thibaudière en artère urbaine structurante, dessinée par exemple par des implantations bâties, limitant la vitesse des véhicules et accueillant des transports en commun



Des continuités piétonnes et automobiles à prévoir entre les quartiers du Logis et de la Logerie dans le cadre d'une articulation harmonieuse et d'une qualification et d'une sécurisation de la traversée de la rue de la Thibaudière



Des vues dévalorisantes sur l'autoroute et la zone d'activités de la Fosse Neuve à intégrer par l'aménagement d'un espace public arboré au long de la rue de Meslay aboutissant à la création d'une véritable porte d'entrée végétale à l'échelle du bourg de Parçay-Meslay



Une lisière nord du quartier de la Logerie à traiter sous la forme d'une frange arborée ménageant des transparences afin de préserver les vues positives sur l'espace rural depuis le site (vues sur l'espace viticole, le vallon arboré...)



Les abords du cimetière et du réservoir d'alimentation en eau potable à valoriser (qualification de la clôture existante, extension éventuelle du cimetière à prévoir...)



Une mutabilité du bâti à appréhender :

- bâti ancien à conserver, pouvant changer de destination
- salle des fêtes à restaurer
- pavillon méritant de se poser la question de son acquisition foncière pour des opérations de démolition/reconstruction



TROIS GRANDES DENTS CREUSES A ORGANISER

L'étude des potentiels de densification a mis en évidence que les espaces encore disponibles s'apparentaient à des dents creuses entre deux constructions (existantes ou faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme) sans enjeux particuliers de densification. Il n'est donc pas prévu de mesures spécifiques réglementaires pour ces dernières. En revanche, trois plus grandes dents creuses de par leur superficie et leur localisation méritent une attention particulière et font à ce titre l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation visant à garantir d'une densification effective, respectant les densités demandées dans le SCOT. Il s'agit de **la Thibaudière et de l'Allée des Oiseaux dans le bourg et de la Mulocherie** dans le hameau éponyme.

Pour chaque site un état initial de l'environnement a été opéré pour définir des OAP volontairement très simples limitée aux enjeux de desserte, l'enjeu majeur étant d'y définir une programmation de logements relativement dense (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

44 LA THIBAUDIERE

Il s'agit d'un petit espace agricole de 3500 m² situé à proximité du centre ancien et du futur quartier de la Logerie. Il est desservi en réseau depuis la rue de la Thibaudière et de la Logerie. Sa principale contrainte est d'être situé dans le périmètre de protection du forage d'alimentation en eau potable de la Thibaudière, la Déclaration d'Utilité Publique ne s'opposant toutefois pas à son urbanisation. L'agence THEMA environnement n'y relève pas d'enjeux faunistique ou floristique particuliers. Il est longé par un talus relativement prononcé, mais deux accès préexistent, l'un depuis la rue de la Logerie (il dessert une habitation déjà présente) et l'autre au long du cimetière. Les OAP tiennent compte de cette configuration en interdisant la création d'accès automobiles depuis le talus et en utilisant donc les accès existants. Elles imposent également une qualification de cette frange du talus par des implantations des constructions au plus près de la rue de la Thibaudière afin de reconstituer un front urbain assurant la transition entre le futur quartier de la Logerie et les quartiers résidentiels existants. Enfin, les dispositions générales des OAP du Logis et de la Logerie en matière de préservation des caractéristiques identitaires du bourg, de prise en compte de l'intimité et des préceptes du bioclimatisme, notamment, s'appliquent également à cet espace.

En matière de programmation, le site se localisant au sein du bourg, la densité requise par le SCOT de 15 logements/ha est fixée avec un minimum de 5 logements à réaliser et une diversité dans les formes urbaines attendues.

L'ALLEE DES OISEAUX

Cette dent creuse de 2900 m² occupée aujourd'hui par une prairie est incluse dans le périmètre de la ZAC de la Logerie. L'agence THEMA environnement n'y relève pas d'enjeux faunistiques ou floristiques particuliers. Le reste de l'état initial de l'environnement ne fait pas apparaître d'enjeux particuliers, si ce n'est sa desserte par la rue de la Thibaudière qui à terme deviendra un axe structurant à l'échelle du bourg et une nouvelle entrée d'agglomération. Les OAP reprennent donc cet enjeu en recherchant une qualification de sa lisière avec la rue de la Thibaudière. La connexion du site avec le centre-bourg apparaît également essentielle à obtenir via un passage existant avec l'Allée des Oiseaux qui débouche sur la rue de la Mairie et dont un tronçon nécessite un emplacement réservé qui doit figurer dans le PLU. Enfin, les dispositions générales des OAP du Logis et de la Logerie en matière de préservation des caractéristiques identitaires du bourg, de prise en compte de l'intimité et des préceptes du bioclimatisme, notamment, s'appliquent également à cet espace.

En matière de programmation, le site se localisant au sein du bourg, la densité requise par le SCOT de 15 logements à l'hectare est fixée avec un minimum de 4 logements à réaliser et une diversité dans les formes urbaines attendues.

LA MULOCHERIE

Cette grande dent creuse de près d'un hectare fait l'objet d'un projet d'urbanisme par un aménageur. Elle faisait l'objet d'une OAP dans le PLU que les élus ont souhaité reconduire afin de garantir une urbanisation harmonieuse et fonctionnelle au sein du hameau.

Il s'agit d'une parcelle occupée par une prairie. L'état initial de l'environnement ne fait pas apparaître de contraintes particulières d'urbanisation, si ce n'est que le hameau n'est pas desservi par le réseau collectif d'assainissement et que ce petit quartier devra être doté de dispositifs d'assainissement non collectifs, à la parcelle ou pourquoi pas commun aux habitations. L'agence THEMA environnement n'y relève pas d'enjeux faunistiques ou floristiques particuliers. Deux enjeux principaux sont traduits dans les OAP : celui de la gestion des accès automobiles qui ne doivent pas être créés au niveau de la RD76, au vu du trafic routier existant, mais aussi du projet de la Municipalité d'aménagement d'une liaison douce entre le carrefour de la RD76 avec la RD910 au niveau de la zone d'activités des Landes Cassantin et le hameau de la Mulocherie. Enfin, les dispositions générales des OAP du Logis et de la Logerie en matière de préservation des caractéristiques identitaires du bourg, de prise en compte de l'intimité et des préceptes du bioclimatisme, notamment, s'appliquent également à cet espace.

En matière de programmation, il n'est volontairement pas repris la densité requise par le SCOT de 15 logements à l'hectare afin d'être tout de même plus en phase avec le caractère rural du hameau de la Mulocherie, son éloignement par rapport au bourg, augmentant l'usage de la voiture et l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement. La densité de 25-30 logements par ha imposée à la Logerie paraît largement compenser ce parti pris. Ainsi, un maximum de 12 logements est à réaliser selon une densité de 10-12 logements par ha et une diversité dans les formes urbaines attendues.

UNE SECTORISATION DES LANDES CASSANTIN A OPERER, DES MOYENS POUR QUALIFIER ET DENSIFIER L'ENSEMBLE DES ZONES D'ACTIVITES À METTRE EN OEUVRE

L'accueil de nouvelles entreprises aux Landes Cassantin étant déjà largement entamé avec des voies réalisées et des aménagements paysagers projetés, les marges de manœuvre de la Municipalité sont très réduites en matière d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et la réalisation d'un état initial de l'environnement n'est guère plus d'intérêt. Les OAP produites dans le cadre de ce PLU car les espaces encore disponibles seront classés en zone à urbaniser du fait de leurs importantes superficies (13 ha au total en trois sites), reprennent les dispositions du dossier de création de la ZAC des Landes Cassantin afin d'être conformes avec elles. Elles concernent l'intégration paysagère des franges du site avec l'espace agricole, la qualification avec la RD910 et la sectorisation projetée avec plusieurs pôles : secteur PME, secteur activités logistiques et industrielles, secteur activités de services et secteurs activités sportives, touristiques culturelles et agricoles. **En revanche, des notions sont insufflées dans cette OAP afin de sensibiliser les aménageurs et les entreprises à la densité** qui est également possible et doit être recherchée dans les zones d'activités **et à la nécessité de s'inscrire dans un esprit de "quartier d'entreprises" que dans celui de la "zone d'activités"**. En effet, le même soin semble à porter à la qualification de ces espaces de production qu'aux quartiers résidentiels car ils participent tout autant à l'image des communes et à leur attractivité, ceci étant d'autant plus vrai dans le cas de Parçay-Meslay que ces zones d'activités sont implantées au long de la RD910, axe majeur d'accès à l'agglomération tourangelle depuis le nord de l'Indre-et-Loire.

Concernant les autres zones d'activités du territoire, celles-ci ne disposant plus de dents creuses significatives et aucune extension n'étant projetée, il n'a pas été formalisé d'OAP.

En revanche, pour l'ensemble des sites d'activités de Parçay-Meslay, les élus ont tenu à introduire dans le règlement du PLU des prescriptions permettant **de garantir la qualification paysagère des sites au long de la RD910**, avec des marges de recul paysagées à conserver et au sein desquelles les stockages et parc de stationnements sont interdits **et à ne pas entraver la densification des parcelles existantes** en ne prévoyant

une marge de recul par rapport à la RD910 que de 10 m (correspondant à l'entreprise la plus proche existante) et en n'imposant pas d'emprise au sol maximale à respecter.

PARTIE 2 : EXPOSITION DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

LES CHOIX EFFECTUES EN MATIERE DE ZONAGE

LES SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

LES PROTECTIONS AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET DES ESPACES
BOISES CLASSES

LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

LES EMPLACEMENTS RESERVES

47

LA DEFINITION DES ZONES PERMETTANT LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

NB : conformément à l'ordonnance et au décret de recodification du Code de l'urbanisme du 1^{er} janvier 2016, l'élaboration du PLU de Parçay-Meslay s'est effectuée selon le Code de l'urbanisme anciennement en vigueur avant le 1^{er} janvier 2016 pour ce qui concerne la partie réglementaire de ce code. Les articles de la partie législative sont codifiés selon la nouvelle recodification introduite au 1^{er} janvier 2016.

Leurs enjeux, besoins et parti pris d'aménagement déterminés, les élus les ont traduits réglementairement sous forme d'un plan de zonage classant le territoire en quatre zones : urbaine (**U**), à urbaniser (**AU**), agricole (**A**), naturelle et forestière (**N**). Pour rappel, les modalités du Code de l'urbanisme sont les suivantes :

Nom de la zone	Possibilités de réglementation	Commentaire
zone urbaine U	Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs <u>où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</u> On peut créer des zones urbaines mixtes où les autorisations sont très larges : habitations, commerces, équipements, activités Ou cibler sur des zones urbaines à vocation unique d'équipements, d'activités artisanales, etc.	
zone à urbaniser AU	Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement = zone 1AU Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme = zone 2AU	Comme pour la zone urbaine, on peut créer des zones AU à vocation unique ou mixte

zone agricole A	Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles Ne peuvent être autorisées en zone agricole que : - les constructions et installations à usage agricole et liées au prolongement de l'activité - le logement de l'exploitant à condition d'être nécessaire au fonctionnement de l'activité - l'extension mesurée des habitations existantes limitée à 30% d'emprise au sol selon la doctrine départementale - la construction d'annexes, limitées à 30 m² d'emprise au sol et à implanter à 20 m maximum de l'habitation principale selon la doctrine départementale - le changement de destination à condition d'être identifié au Règlement-Document Graphique	Il est possible de créer un Secteur de Taille Et de Capacité Limité, un STECAL, à titre exceptionnel, afin d'autoriser éventuellement : - d'autres constructions qui peuvent être autres que des constructions à usage d'habitation - les équipements nécessaires à l'accueil des Gens du Voyage et résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs Dan tous ces cas, il est obligatoire de règlementer l'emprise au sol des constructions à l'article 1 et 2 ou à l'article 9, ainsi que leur hauteur et implantation sur les parcelles Le changement de destination ne nécessite pas d'être identifié au sein des STECAL Ces secteurs sont délimités après avis de la Commission Départementale de Protections des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
zone naturelle et forestière N	Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Pour les autorisations, idem qu'en zone A + les exploitations forestières	idem qu'en zone A pour la création de STECAL, dans les mêmes conditions

En repartant des thèmes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables issus des réflexions précédentes, le tableau suivant explique les zones et leurs secteurs créés, leurs justifications, leurs localisations, leurs modalités de délimitation.

LE TABLEAU DES ZONES ET SECTEURS CREE EN FONCTION DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientations principales du PADD	Objectifs poursuivis suite à la définition des enjeux, des besoins et du parti d'aménagement retenu	Traduction règlementaire, critères de délimitation, entités délimitées et justifications	Exceptions nécessaires afin de s'adapter à la réalité du terrain
PRIVILEGIER UN DEVELOPPEMENT URBAIN FAVORABLE A LA VALORISATION ET A LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG	Favoriser la densification des espaces encore disponibles au cœur de l'agglomération	Traduction : zone urbaine UA ou UB, secteurs UBh et UBha et le Secteur de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL) Ne Critères de délimitation, justifications et entités délimitées : l'enveloppe déjà urbanisée du bourg, et des hameaux de la Quillonnière et de la Mulocherie, conformément au parti d'aménagement retenu. Elle est reprise de l'étude des potentiels de densification figurant au Rapport de Présentation - Tome 2. L'enveloppe déjà urbanisée correspond au détournement de l'ensemble des parcelles accueillant déjà une construction et sa parcelle bâtie (exemple : maison d'habitation et son jardin). Elle s'appuie quasi strictement sur la délimitation de la zone constructible du POS qui avait déjà été déterminée dans cet esprit et permet ainsi de ne pas entraver les demandes d'urbanisme en cours, ainsi que bien évidemment sur la Zone Agricole Protégée. Elle incorpore l'urbanisation ancienne de coteau qui fait partie intégrante du bourg et présente encore quelques possibilités de comblements de dents creuses, vallée des Ruers ou des Locquets. La zone UA identifie les parties anciennes du bourg qui méritent une réglementation plus spécifique et protectrice en matière d'hauteur des constructions, d'implantation et d'aspect extérieur.	La zone UA ou UB est une zone à vocation mixte afin de garantir la mixité des fonctions sur le bourg qui lui assure son animation locale. Elle peut ainsi accueillir indifféremment des habitations, des commerces, des activités non nuisantes, des équipements collectifs et notamment celui projeté par la Municipalité à côté de la salle des fêtes qui est alors classé en zone UE. En revanche, dans l'optique de maintenir la vitalité commerciale du bourg, il n'a pas été jugé pertinent d'autoriser une telle mixité des fonctions dans les hameaux de la Quillonnière et de la Mulocherie. C'est pourquoi, un secteur UBh permet de distinguer ces entités et d'y interdire notamment les commerces. Par ailleurs, l'ensemble de la zone UA et UB est équipé par les réseaux, à l'exception du réseau collectif d'assainissement à la Mulocherie. Afin de s'assurer d'une gestion respectueuse pour l'environnement des eaux usées, ce hameau fait l'objet d'un secteur UBha, au sein duquel les constructions produisant des eaux usées pour être autorisées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur. Concernant les équipements d'infrastructure localisés à la périphérie du bourg (station d'épuration et bassin de rétention des eaux pluviales) et nécessaires au développement du bourg, leur emprise fait l'objet d'un secteur naturel Ne n'autorisant que ce type d'équipements.
	La Logerie, une opportunité de recentrer le bourg à saisir, une greffe urbaine à réussir	Traduction : zone 1AUH1, 1AUH2, 2AUh et le Secteur de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL) AI Critères de délimitation et justifications : conformément au parti d'aménagement retenu, l'emprise du périmètre de la ZAC de la Logerie est identifiée par trois secteurs distincts permettant de traduire règlementairement certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation. Cette distinction est également motivée afin de donner le maximum de chances à la commune de voir débiter à court terme une première tranche d'urbanisation, la présence de sites archéologiques n'excluant pas des missions d'archéologie préventive pouvant retarder l'urbanisation du quartier : • secteur 1AUH1 correspondant à l'enclave du Logis, délimitée entre la lisière du centre ancien et la rue de la Thibaudière, • secteur 1AUH2 délimité au nord de la rue de la Thibaudière, au droit de l'accès à créer depuis la rue de la Logerie et permettant ainsi un bouclage viaire,	

Orientations principales du PADD	Objectifs poursuivis suite à la définition des enjeux, des besoins et du parti d'aménagement retenu	Traduction règlementaire, critères de délimitation, entités délimitées et justifications	Exceptions nécessaires afin de s'adapter à la réalité du terrain
		• secteur 2AUh, correspondant au nord de la ZAC, aujourd'hui enclavée et qui ne pourra être urbanisée que suite aux travaux d'aménagement du secteur 1AUH1 ou 2. Ceci justifie donc de sa fermeture à l'urbanisation à l'approbation du PLU. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une évolution du PLU. Pour autant, il est important pour les élus de lisser l'accueil d'une population nouvelle afin de ne pas remettre en cause trop rapidement la capacité des équipements et se donner le temps et les moyens financiers de les adapter. Le phasage de l'urbanisation sera donc une condition affirmée dans la concession d'aménagement qui sera signée avec l'aménageur sélectionné. Enfin, afin de prendre en compte l'ensemble du périmètre de la ZAC de la Logerie, la bande prévue pour l'intégration paysagère de la zone d'activité de Fosse Neuve fait l'objet d'un secteur agricole AI, n'y autorisant que les aménagements légers de loisirs et non les habitations. Concernant l'autre espace paysager à réaliser à la lisière avec la rue de Fosse Neuve qui n'est pas incluse dans la ZAC mais qui est inscrite dans le parti d'aménagement retenu, un emplacement réservé au bénéfice de la commune est prévu.	
	Organiser la densification de certains autres espaces stratégiques	Traduction : secteurs UB1, UB2 et UBha1 Critères de délimitation et justifications : il s'agit des sites de la Thibaudière (UB1), de l'Allée des Oiseaux (UB2) et de la Mulocherie (UBha1) identifiés dans le parti d'aménagement comme devant être urbanisés de manière organisée dans le respect d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces secteurs sont délimités au droit des parcelles non bâties effectivement libres. Leur distinction par un numéro par rapport au reste de la zone UB ou du secteur UBha pour la Mulocherie permet d'y traduire règlementairement certaines OAP indispensables à une urbanisation harmonieuse.	
PROMOUVOIR UNE EVOLUTION QUALITATIVE DES ATOUTS ECONOMIQUES DU TERRITOIRE	Un caractère rural et viticole à affirmer	Traduction : zone A et UA et UB Critères de délimitation et justifications : l'ensemble des espaces valorisés par l'activité agricole en dehors du secteur d'extension de la Logerie et de la ZAC des Landes Cassantin est classé en zone agricole A dont le règlement est spécialement adapté à la protection et l'évolution de l'activité agricole. La zone A protège donc l'espace agricole de la commune reconnu par la Zone Agricole Protégée, intégrant également les parcelles reconnues par l'AOC viticole, ainsi que les espaces agricoles aux marges des zones d'activités pour lesquelles il n'est pas projeté d'extensions, ainsi que la grande parcelle viticole des Locquets, non protégée par la ZAP, mais que les élus ont préféré protéger au regard de son dimensionnement et de la plantation de jeunes vignes (cf. Le parti d'aménagement retenu, pages précédentes). Par ailleurs, il n'est pas réalisé de microzonages pour les exploitations agricoles situées au sein des habitations du bourg inscrites en zone UA ou UB, car il a été jugé plus simple que se soit le règlement de la zone UA ou UB qui autorise l'évolution des activités agricoles existantes.	
	Une dynamique commerciale à pérenniser	Traduction : zone UA et UB et secteurs 1AUH1 et 1AUH2 Justifications : il n'est pas créé de secteurs règlementaires spécifiques, la zone UA et UB et les secteurs 1AU du Logis et de la Logerie se voulant à vocation mixte et autorisant de fait les constructions à usage commercial. Afin toutefois d'éviter une dispersion des commerces au sein des secteurs 1AU et risquer de créer un second pôle commerçant de nature à dévitaliser le centre-bourg, les OAP du quartier de la Logerie précise que leur implantation doit être privilégiée en continuité de l'artère commerçante de la rue de la Mairie.	

Orientations principales du PADD	Objectifs poursuivis suite à la définition des enjeux, des besoins et du parti d'aménagement retenu	Traduction règlementaire, critères de délimitation, entités délimitées et justifications	Exceptions nécessaires afin de s'adapter à la réalité du terrain
	Une optimisation qualitative des zones d'activités à instaurer	Traduction : zone UY et secteurs UYh et UYa ; secteurs 1AUyt, 1AUyi, 1AUys et 2AUy et le Secteur de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL) Na Justifications : l'emprise actuelle des zones d'activités existantes est strictement délimitée par une zone UY à vocation dominante d'accueil d'activités sans extension sur l'espace agricole et naturel. L'emprise de la ZAC des Landes Cassantin, en cours d'urbanisation, est inscrite en zone 1AUy avec trois secteurs permettant de s'adapter à la spécialisation recherchée de cette zone d'activités : • secteur 1AUyt, pour le pôle activités sportives, culturelles, touristiques et agricoles, • secteur 1AUys, pour le pôle de services, • secteur 1AUyi, pour le pôle industrie et logistique et PME. Conformément aux besoins en développement exprimée (cf. Partie précédente), l'extension projetée de la ZAC des Landes Cassantin est classée en secteur 2AUy indiquant sa vocation dominante d'accueil d'activités, mais la ferme à l'urbanisation à l'approbation du PLU. Concernant la base aérienne et la piste d'atterrissage, afin de leur permettre une évolution strictement encadrée aux besoins d'un aérodrome, un secteur Na est créé. Il intègre l'extension demandée par les services de l'Armée de l'Air qui fait l'objet d'un emplacement réservé. Etant située à proximité immédiate, il intègre également la station de Météofrance.	Une exception à l'extension des zones d'activités est introduite à Chizay, à hauteur de la parcelle n°36. En effet, cette parcelle agricole s'insérera à terme dans un espace résiduel et difficilement cultivable de manière optimale entre cette zone d'activités et l'extension projetée de la base aérienne en Na. Il a donc été jugé préférable de la classer en zone UY. Afin de prendre en compte la localisation de la zone d'activités de Fosse Neuve à proximité immédiate du futur quartier de la Logerie et ne pas contribuer à augmenter l'impact visuel négatif de cette entité, un secteur UYh lui est réservé afin de limiter la hauteur des constructions. Le dépôt de matériaux encore plus au nord de Fosse Neuve fait quant à lui l'objet d'un secteur UYa car non raccordé au réseau collectif d'assainissement.
ENCOURAGER LE RECOURS A DES MODES DE TRANSPORTS ALTERNATIFS A LA VOITURE		Traduction : ensemble des zones U, AU, A et N Justifications : il n'est pas fait usage de secteurs règlementaires spécifiques pour cet axe de développement, la création de cheminements piétonniers ou parcs de covoiturage pouvant s'effectuer règlementairement au sein des zones urbaines ou à urbaniser à vocation dominante d'habitat ou d'activités. En ce qui concerne le maillage de cheminements piétonniers à conforter au sein du bourg ou avec les communes voisines, il est fait recours à des emplacements réservés au bénéfice de la commune afin de faciliter les acquisitions foncières nécessaires pour ces aménagements d'intérêt généraux. Concernant la thématique des mobilités, les aménagements nécessaires au long des RD77 et 76 pour sécuriser les déplacements en véhicules, font eux aussi l'objet d'emplacements réservés.	

Orientations principales du PADD	Objectifs poursuivis suite à la définition des enjeux, des besoins et du parti d'aménagement retenu	Traduction règlementaire, critères de délimitation, entités délimitées et justifications	Exceptions nécessaires afin de s'adapter à la réalité du terrain
PLACER AU COEUR DU PROJET DE DEVELOPPEMENT LA PROTECTION ET LA VALORISATION DES ELEMENTS IDENTITAIRES DE PARCAY-MESLAY	Protéger de l'urbanisation les éléments paysagers contribuant à la typicité recherchée du bourg et des hameaux de Parçay-Meslay	Traduction : zone N, Secteur de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL) NI et Nc Critères de délimitation et justifications : - l' aplomb des coteaux de la vallée des Ruers et des Locquest et leurs flancs non bâtis à protéger au vu du risque de mouvements de terrain et de leur rôle stratégique dans la Trame Verte urbaine sont protégés par un secteur naturel Nc , n'autorisant que la valorisation des cavités et des troglodytes. Sa délimitation est basée sur l'inventaire partiel réalisé en 2011 par le Syndicat des Cavités 37. L'indice "c" implique également de se référer aux OAP relatives à la valorisation de l'urbanisation ancienne de coteau. Les boisements des secteurs Nc sont par ailleurs protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, protection souple permettant un abattage éventuel d'un sujet qui pourraient menacer la stabilité du coteau ou dont l'aspect sanitaire s'avèrerait dangereux ; - les boisements de la vallée des Ruers, de la vallée de la Bédouire et de Château Gaillard : ils font l'objet d'un classement en zone naturelle et forestière N , grevée d'Espaces Boisés Classés afin de les protéger de tout défrichement. Le parc public de Château Gaillard fait l'objet d'un secteur NI afin d'y autoriser des aménagements légers de loisirs et améliorer ces accès piétonniers depuis le bourg ; - le parc de la Grand Maison et l'espace de loisirs lui faisant face : ils font également l'objet du secteur NI afin de leur permettre une évolution encadrée à vocation de loisirs. Le parc de la Grand Maison est également protégé au titre de l'article L.151-19 du Code l'urbanisme pour son intérêt paysager et un emplacement réservé y est délimité afin de favoriser son acquisition foncière par la Municipalité.	
	Maintenir les perspectives paysagères qualitatives et les cônes de vue valorisant sur les paysages viticoles et boisés du territoire	Traduction : secteur Ap Critères de délimitation et justifications : les espaces agricoles offrant des panoramiques remarquables sur la Grange de Meslay ou sur les paysages viticoles et boisés depuis le bourg identifiés dans l'état initial de l'environnement (cf. Tome 1) à hauteur de la rue de la Logerie et de Frasné et de la Dorerie font l'objet d'un classement en secteur agricole de protection stricte Ap . En effet, au sein de ces espaces très sensibles, les constructions, y compris agricoles, doivent être interdites afin de ne pas remettre en cause ces panoramas. Le secteur Ap est inconstructible, mais reconnaît la valeur agronomique des terres qui le compose.	
	Prendre des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques pour l'habitat troglodytique et l'urbanisation ancienne de coteau	Traduction : secteur UAc et Nc Critères de délimitation et justifications : comme expliqué dans le parti d'aménagement retenu, l'urbanisation ancienne en pied de coteau de la vallée des Ruers et des Locquets peut modestement accueillir encore quelques constructions nouvelles. Elle fait donc l'objet d'un classement en secteur UAc , l'indice "c" indiquant de se référer aux OAP formulées pour intégrer le plus harmonieusement possible les constructions nouvelles en fonction de l'orientation du coteau et de leur organisation urbaine traditionnelle. Comme expliqué précédemment, l'aplomb de cette urbanisation et les zones sous-cavées qui l'accompagnent sont protégés par le secteur Nc, n'autorisant qu'une valorisation des habitats troglodytiques.	
	Permettre la mise en valeur du bâti ancien rural	Traduction : zone A et N Justifications : il n'est pas fait usage de détournages spécifiques autour des écarts non liés à l'activité agricole, le Code de l'urbanisme permettant au sein de la zone agricole ou naturelle l'extension mesurée des habitations et la réalisation d'annexes à l'habitation ainsi que le changement de destination sous-conditions. Cette souplesse apparaît suffisante au regard des enjeux architecturaux et paysagers identifiés pour ces écarts.	
	Favoriser l'essor de la biodiversité en milieu urbain et rural par une protection de la trame verte et bleue	Traduction : zone N Justifications : les éléments paysagers au sein du bourg et des hameaux protégés comme expliqué au point précédent "Protéger de l'urbanisation les éléments paysagers contribuant à la typicité recherchée du bourg et des hameaux de Parçay-Meslay" participent du développement de la biodiversité ordinaire en milieu urbain. Pour les plus grandes entités naturelles identifiées dans l'état initial de l'environnement (cf. Tome 1 du Rapport de Présentation), à savoir la vallée de la Bédouire dans son ensemble, les bois de la Gibellerie et de la Grange de Meslay, qui constituent les plus grandes entités forestières du territoire et les petits plans d'eau situés à la frange nord-ouest des Landes Cassantin sont protégés grâce à la zone naturelle et forestière N (avec une protection au titre du L.151-19 pour ces derniers).	

LE RECAPITULATIF DES ZONES ET SECTEURS CREES

- **zones urbaines, dites zones « U »**, correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

- **UA** : zone urbanisée à vocation mixte (habitats, équipements, activités) correspond aux parties anciennes du bourg de Parçay-Meslay caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver. Il est créé un secteur **UAc** identifiant l'urbanisation ancienne de coteau avec des règles d'implantation spécifiques.
- **UB** : zone urbanisée à vocation mixte (habitats, équipements, activités) correspond aux extensions récentes du bourg et des hameaux de Mulocherie et de la Quillonnière au sein de laquelle l'implantation des constructions est moins spécifiquement règlementée. Il y est créé plusieurs secteurs, afin notamment d'y organiser la densification de certains espaces :
 - ⇒ **secteur UB1** correspondant au site à densifier de la Thibaudière au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter ;
 - ⇒ **secteur UB2** correspondant au site à densifier de l'Allée des Oiseaux au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter ;
 - ⇒ **secteur UBh** identifiant les hameaux de la Mulocherie et de la Quillonnière, moins densément urbanisés au sein duquel des règles spécifiques sont édictées
 - ⇒ **secteur UBha** : secteur au sein duquel les constructions produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif pour être autorisées.
 - ⇒ **secteur UBha1** correspondant au site à densifier de la Mulocherie au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter ;
- **UE** : zone urbanisée à vocation dominante d'équipements collectifs correspondant au site de la Pinotière
- **UY** : zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'activités artisanales et industrielles identifiant les zones d'activités existantes. Il y est créé deux secteurs :
 - ⇒ **secteur UYh** : secteur au sein duquel la hauteur des constructions est plus strictement limitée
 - ⇒ **secteur UYa** : secteur au sein duquel les constructions produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif pour être autorisées

- **zones à urbaniser, dites zones « AU »**, correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il est créé une **zone 1AU** au sein de laquelle les constructions sont autorisées car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Pour les sites dont l'équipement en réseaux est encore insuffisant, il est créé une zone **2AU** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du PLU. Afin de faciliter la traduction réglementaire de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation et de distinguer la vocation de ces espaces, on distinguera :

- **la zone 1AUH** : zone à vocation dominante d'habitat, ouverte à l'urbanisation, identifiant une partie de la Zone d'Aménagement Concertée de la Logerie, au sein de laquelle des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter. Il y est créé deux secteurs :
 - ⇒ **le secteur 1AUH1** correspondant au site de densification du Logis, à l'arrière du centre-ancien,
 - ⇒ **le secteur 1AUH2** correspondant au site d'extension de la Logerie, au nord de la rue de la Thibaudière.
- **la zone 1AUY** : zone à vocation dominante d'activités artisanales et industrielles, ouverte à l'urbanisation, identifiant le site en cours de densification de la zone d'activités des Landes Cassantin, au sein de laquelle des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter. Il y est créé trois secteurs destinés à répondre aux objectifs de spécialisation de la ZAC des Landes Cassantin affichés dans le dossier de création et de réalisation de la ZAC :
 - ⇒ **le secteur 1AUYt** : secteur réservé à l'accueil d'activités sportives, touristiques, culturelles et agricoles
 - ⇒ **le secteur 1AUYs** : secteur réservé à l'accueil d'activités de services
 - ⇒ **le secteur 1AUYi** : secteur réservé à l'accueil d'activités logistiques et industrielles

- **la zone 2AU** avec ses deux secteurs :
 - ⇒ **le secteur 2AUh** : zone à vocation dominante d'habitat, fermée à l'urbanisation, identifiant le site d'extension à plus long terme du reste de la ZAC de la Logerie ;
 - ⇒ **le secteur 2AUy** : zone à vocation dominante d'activités artisanales et industrielles, fermée à l'urbanisation, identifiant le site d'extension projetée à plus long terme de la Zone d'Aménagement Concertée des Landes Cassantin.

- **zones agricoles, dites zones « A »**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'évolution modérée du bâti existant, sous conditions. Il y est créé deux secteurs afin d'y permettre la mise en œuvre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **Ap** : secteur identifiant les espaces à protéger strictement de l'urbanisation afin de préserver la qualité paysagère des abords de certains sites patrimoniaux ;
- **Al** : secteur à vocation de loisirs lié à la Zone d'Aménagement Concertée du quartier de la Logerie

- **zones naturelles et forestières, dites zones « N »**, correspondant aux sites de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels ou forestiers, au sein desquels seule les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'évolution modérée du bâti existant est autorisée, sous conditions. Il y est créé plusieurs secteurs afin d'y permettre la mise en œuvre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **Na** : secteur identifiant la base aérienne et permettant son évolution ;
- **Nc** : secteur identifiant les coteaux boisés de l'agglomération et permettant leur protection et valorisation ;
- **Nl** : secteur identifiant les sites de loisirs du bourg (parc de la Grande Maison et aire de loisirs) et leur permettant une valorisation encadrée ;
- **Ne** : secteur identifiant les équipements liés aux services publics et collectifs implantés dans un contexte naturel ou agricole et permettant leur évolution

LE TABLEAU DES SURFACES DES ZONES ET SECTEURS CREES COMPARE AUX ZONES ET SECTEURS CREES DANS LE POS

ZONES du PLU			Superficie en ha	SOUS-TOTAL en ha	ZONES du POS (après mise en compatibilité de 2016)			Superficie en ha	SOUS-TOTAL en ha
zones urbaines				364,42	zones urbaines				421,39
UA	6,99		12,27		UA	8,50		8,50	
UAc	5,28								
UB	91,87				UB	52,09			
UB1	0,58				NB	13,00			
UB2	0,31		124,92					65,09	
UBh	21,70								
UBha	9,39								
UBha1	1,07								
UE	1,27		1,27						
UY	113,29				UC	95,00			
UYa	3,48		125,42		ZAC	55,00		150,00	
UYh	8,65								
zones à urbaniser					zones à urbaniser				
1AUH1	2,36				1NA	72,80			
1AUH2	3,66		9,93		2NA	8,00			
2AUh	3,91				NA	117,00			
1AUyi	33,44							197,80	
1AUys	16,76		90,61						
1AUyt	7,11								
2AUy	33,30								
zones agricoles				1051,12	zones agricoles				972,00
A	748,05				NC	639,40			
AI	1,18		776,29					639,40	
Ap	27,06								
zones naturelles et forestières					zones naturelles et forestières				
N	108,80				ND	332,60			
Na	156,43							332,60	
Nc	3,59		274,83						
Ne	1,15								
NI	4,86								
TOTAL en ha			1415,54		TOTAL en ha			1393,39	

La superficie des cadastres servant de support aux zonages du POS et du PLU diffère de 22 ha, mais une comparaison apparaît toutefois possible.

L'élaboration du PLU entraîne une nette réduction des zones urbaines ou à urbaniser conforme aux enjeux nationaux de réduction de la consommation foncière. **De l'ordre de 55 ha destinés à recevoir une urbanisation sont ainsi restitués à la zone agricole ou naturelle.** Le nouveau projet en termes d'habitat est en effet réorienté vers la ZAC de la Logerie sur une dizaine d'hectares, sur une superficie beaucoup plus réduite que dans le POS qui reprenait l'ensemble de la frange nord du bourg, au-delà de la zone d'activités de Fosse Neuve et jusqu'à l'autoroute A10, sur 28 ha environ.

La diminution des superficies constructibles est également induite par un nouveau projet en termes de développement économique : les extensions des zones d'activités prévues ne sont pas reconduites **afin de conserver uniquement la zone d'activités des Landes Cassantin, selon la délimitation de la Zone d'Aménagement Concertée**, pour le développement économique du nord de l'agglomération. On observe ainsi une réduction des zones UC du POS pour les zones d'activités de Chizay (parcelle n°37), Martiny (parcelles n°180 et 305 en partie), la Coudrière (parcelles n°93 et 70) et Fosse Neuve (parcelle n°239 en partie) au bénéfice de la zone A ou Na du PLU, de même que des zones 1NAbc, NAb, UC du POS délimitant la zone d'activités des Landes Cassantin afin de s'adapter exactement au périmètre de la ZAC créée. Comme expliqué aux chapitres précédents, une exception à l'extension des zones d'activités est introduite à Chizay, à hauteur de la parcelle n°36. En effet, cette parcelle agricole s'insérera à terme dans un espace résiduel et difficilement cultivable de manière optimale entre cette zone d'activités et l'extension projetée de la base aérienne en Na. Il a donc été jugé préférable de la classer en zone UY du PLU. Une autre légère extension en zone UY du PLU est prévue pour la parcelle n°197 en partie, au détriment de la zone NC du POS, dans la zone d'activités du Papillon, afin de pouvoir répondre aux besoins de création d'un parc de stationnement pour les salariés (elle fait l'objet d'un emplacement réservé à cet effet).

Concernant la délimitation de la zone UA ou UB des espaces résidentiels du bourg et des hameaux de la Mulocherie et de la Quillonnière, la délimitation des zones du PLU s'appuyant sur la délimitation de la Zone Agricole Protégée qui elle-même reprend quasiment la délimitation des zones constructible du POS, il y a donc peu de changements en la matière. Ces changements sont en l'occurrence des diminutions de la zone UB du POS pour les quelques extensions linéaires diffuses qui restaient possibles et qui ne font pas l'objet de demandes d'urbanisme et dont l'urbanisation contreviendrait aux objectifs du PADD de recentrage de l'urbanisation au sein des parties déjà urbanisées du bourg et des hameaux : parcelle n°319 en partie au nord de la Quillonnière ; parcelle n°152 en partie à la Daserie, toute la frange ouest de la rue des Boissière et de la rue de la Pinotière.

Quelques ajustements ont été de plus jugés nécessaires :

- à la Mulocherie, une légère extension de la zone NB du POS (classée en zone UBh du PLU) afin d'intégrer l'ensemble de l'unité foncière d'une maison construite sur les parcelles n°123 et 130. Pour les mêmes raisons, la parcelle n°319 à la Gaverie est entièrement classée en zone UB du PLU au détriment de la zone ND du POS ;
- dans le bourg, rue de la Logerie, le caractère constructible de la parcelle n°42 est réduit par rapport au POS, de même que les parcelles n°397 et 402 en partie à Frasnès, parcelle n°597 aux Boissières et parcelle n°532 allée des Acacias, afin de reprendre exactement la délimitation de la ZAP.

A l'inverse, une augmentation de la zone constructible est prévue dans le PLU, au détriment de la zone ND du POS, rue de l'Étain pour la parcelle n°362 qui n'est pas protégée par la ZAP, n'est quasiment pas boisée (uniquement une bande sur sa lisière sud-est), n'est pas sous-cavée et est desservie par la rue de l'Étain. Elle a donc été considérée comme éventuel potentiel de densification et est donc classée en zone UB du PLU.

Enfin, les zones NB du POS restantes dans la vallée de la Bédoire ne sont pas reconduites en zone constructible du PLU car il s'agit ici d'écarts isolés insérés au sein de la vallée qui participe de la trame verte et bleue de la commune sans caractère urbain suffisamment marqué pour prétendre à une densification.

PARTIE 2 : EXPOSITION DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

LES CHOIX EFFECTUES EN MATIERE DE ZONAGE

LES SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

LES PROTECTIONS AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET DES ESPACES
BOISES CLASSES

LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

LES EMPLACEMENTS RESERVES

LES PRINCIPES REGLEMENTAIRES INSTAURES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES

Les paragraphes suivants cherchent à expliciter les mesures réglementaires communes à l'ensemble des zones U, AU, A et N, à l'exception des articles 1 et 2 et 6 et 7 et 10 qui sont spécifiques à chacune des zones et secteurs créés.

ARTICLE 3

Il édicte les règles permettant de s'assurer que tout terrain constructible dispose d'un accès et que cet accès et les voiries disposent de bonnes conditions de sécurité routière et d'accessibilité aux engins de lutte contre l'incendie, notamment.

ARTICLE 4

Il impose le raccordement au réseau collectif d'eau potable pour des raisons de protection de la santé des habitants.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe dans la zone, il impose le raccordement à ce réseau, dans un objectif de protection de la qualité des eaux de surface. Lorsque le réseau n'existe pas, il précise que toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur, ceci afin d'éviter des rejets « sauvages » et non traités dans le milieu naturel. Par ailleurs, les exploitations agricoles, en particulier les élevages, ou d'autres activités ou équipements, sont susceptibles de produire des eaux usées nécessitant des traitements spécifiques. Le règlement précise alors les conditions d'évacuation de ces eaux afin d'éviter tout risque pour la qualité des eaux de surface et souterraines. Lorsque le réseau collectif n'existe pas mais qu'il est prévu au Zonage d'Assainissement, il précise qu'en l'attente les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif qui devra être shunté une fois les travaux de raccordement réalisés.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement est rédigé de telle manière, à, d'une part, limiter les rejets directs au réseau collectif afin d'en éviter la saturation, en privilégiant la solution de l'infiltration à la parcelle, et, d'autre part, à préciser les conditions d'utilisation des eaux de pluie récoltées à l'aval des toitures pour une utilisation interne et externe à l'habitation. Elles interdisent notamment les interconnexions entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau potable ceci afin d'éviter tout risque de contamination nuisant à la santé humaine.

Un alinéa précise les conditions d'évacuation des eaux de piscines, dans un souci de protection des eaux.

Par rapport aux réseaux divers (ligne téléphonique, électrique...) le règlement impose leur enterrément et/ou leur dissimulation dans un objectif de protection des paysages urbains. Toujours selon le même objectif, lors d'opérations groupées ou dans le cadre d'un

lotissement, seul l'enfouissement est imposé, cette réalisation technique étant plus facile à mutualiser.

ARTICLE 5 :

Abrogé.

ARTICLE 8 ET 9 :

L'implantation des constructions sur une même propriété et l'emprise au sol des constructions ne sont pas réglementés, dans un souci de ne pas compromettre la densification des espaces.

ARTICLE 11 :

L'article 11 est rédigé de manière à, d'une part, préserver toutes les caractéristiques architecturales du bâti ancien en cas de rénovation, réhabilitation ou changement de destination (préservation de l'ordonnancement des façades et des toitures, des éléments de modénature, des façades en pierres de taille...), dans le but de préserver l'identité architecturale de la commune, et d'autre part, à ne pas entraver le recours et des matériaux ou techniques respectueuses de l'environnement (matériaux d'écoconstruction, bardage bois) ou favorables aux économies d'énergie (panneaux solaires, toitures terrasses...), sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante. En effet, cette ouverture à la modernisation est indispensable face au développement très rapide et diversifié de nouveaux matériaux de construction et afin de ne pas entraver l'obligation imposée depuis 2012 de normes énergétiques, ni entraver la construction de Bâtiments Basse Consommation ou à énergie positive. Afin de cadrer toutefois ces innovations et de veiller à ce qu'elles ne remettent pas en cause les paysages urbains et ruraux, l'accent est mis sur la qualité de leur aspect et sur les couleurs utilisées qui doivent s'harmoniser avec l'environnement bâti existant. C'est pourquoi, un nuancier reprenant les dispositions des études menées par le Service Territoriale d'Architecture et du Patrimoine et le Conseil en Architecture Environnement et Urbanisme figure en annexe du règlement du PLU afin de guider les pétitionnaires dans le choix des couleurs de menuiserie et des bardages.

Il n'est pas fixé de conditions particulières pour les toitures des constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m², leur faible volumétrie diminuant leur impact paysager. Il s'agit dans la plupart des cas d'abris de jardins qui sont souvent vendus en kit.

Les clôtures participent tout autant à la qualité des paysages urbains que les couleurs des façades et des toits. Le règlement précise toutefois que la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, car parfois une absence de clôture peut tout aussi bien rendre un quartier ou un jardin agréable. Dans le cas où une clôture est réalisée, la réglementation de leur aspect vise à leur garantir ainsi une conception sobre et simple, tout en permettant de respecter des critères de sécurité que d'aucuns rechercheront par rapport à la hauteur des clôtures

(chiens, activités artisanales...). Il est à noter que le Conseil Municipal a décidé de soumettre à déclaration les clôtures afin de pouvoir appliquer au mieux son règlement et s'assurer d'une conception harmonieuse des clôtures participant de la qualité des paysages.

Le cas échéant, l'article 11 précise quelles formations végétales sont protégées (article L.151-19 et quelles sont les conditions de cette protection.

En zone UY, 1AUY et A et N, les dispositions réglementaires tiennent compte de la spécificité des locaux à usage d'activités et de la nécessité de prendre en compte l'existence et le développement des installations agricole de types serres et tunnels du fait de la présence d'un maraîcher, dont ces installations sont indispensables à une production régulière et couvrant toutes les saisons. Le règlement de l'article 11 de la zone UE demeure proche de celui de la zone UA ou UB, le futur confortement du pôle d'équipements s'inscrivant en continuité directe avec les quartiers d'habitations.

ARTICLE 12 :

La rédaction de l'article vise à organiser le stationnement aux abords des constructions, quelle que soit leur destination, afin d'éviter le stationnement anarchique au long des voies publiques, gênant ainsi la circulation des piétons et des véhicules.

Afin de favoriser les déplacements doux, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos est imposé, conformément au Plan de Déplacements Urbains de Tours Métropole Val de Loire.

ARTICLE 13 :

Il cherche à garantir l'intégration paysagère des constructions et des aires de stationnement et à maîtriser l'aspect de cette intégration paysagère. Pour des raisons de santé publique et de préservation de la biodiversité des mesures spécifiques sont introduites par rapport aux essences allergènes et invasives en indiquant que les essences locales mieux adaptées au climat doivent être privilégiées avec une grande diversité dans le choix des essences.

ARTICLE 14 :

Abrogé.

ARTICLE 15 :

Il n'est pas prévu d'obligations particulières en matière de performances énergétiques, des normes nationales étant déjà en vigueur depuis 2012 et certains procédés pouvant constituer un surcoût important pour certains ménages, même si un retour sur investissement peut être prévu à long terme.

ARTICLE 16 :

Afin de faciliter un éventuel raccordement à la fibre optique de la commune, il est imposé que dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, soient mis en place des fourreaux en attente.

Les paragraphes suivants rappellent l'identification et la destination de chaque zone et secteur créés dans le cadre de ce PLU et explicitent les spécificités réglementaires divergeant des grands principes de réglementation venant d'être expliqué.

LES ZONES URBAINES

LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA :

C'est une zone urbanisée à vocation mixte (habitats, équipements, activités) correspond aux parties urbanisées anciennes caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

IDENTIFICATION :

Elle correspond aux parties anciennes du bourg de Parçay-Meslay, l'urbanisation ancienne de coteau y étant identifiée par un secteur spécifique **UAc**, dont le règlement tient compte des spécificités urbaines de ces ensembles (rue des Locquets, partie sud de la rue de la Mairie et rue de la Dorerie).

La zone UA est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, électricité...) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux** dont il convient de s'assurer par des études adéquates, de la présence et du risque et de prendre les mesures adéquates, le cas échéant.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par le **périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable de la Thibaudière** faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique pouvant limiter l'autorisation et la nature des constructions et installations autorisées ainsi que les modalités d'assainissement des eaux usées (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone est également impactée, en tout ou partie par le **Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aérienne 705 et de l'Aérodrome Tours-Val de Loire** pouvant limiter les autorisations d'urbanisme et la densification des espaces concernés et impliquant une isolation phonique et une information aux pétitionnaires, le cas échéant (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone est aussi en partie incluse dans une bande de 30 m de part et d'autre de la rue de Parçay (RD129), **au sein de laquelle les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent respecter des normes d'isolement acoustique** (cf. Classement sonore des infrastructures de transports terrestres, Règlement-document graphique et Annexes du dossier de PLU).

DESTINATION :

La zone UA est destinée prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

- favoriser la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement ;
- promouvoir une forme urbaine et une typologie du bâti s'harmonisant avec l'habitat existant ;
- préserver la qualité architecturale du bâti ;
- permettre l'évolution des constructions existantes quelle que soit leur nature, sous réserve de ne pas porter atteinte au site.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Ils sont rédigés de manière à favoriser et garantir la mixité des fonctions au sein de la zone urbanisée, mais en prenant des précautions par rapport à certaines activités ou occupations du sols qui pourraient s'avérer incompatibles avec la proximité immédiates d'habitations : industrie, activités artisanales ou commerciales et de services non compatibles avec la proximité immédiate d'habitations, exploitations agricoles (sauf pour

les activités viticoles existantes), entrepôts non liés à une activités autorisée dans la zone, terrains de camping et de caravanning, carrières... sont strictement interdits. L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12 m² afin d'éviter l'implantation de "chalets" inesthétiques au sein du bourg.

Articles 6 et 7 :

La zone UA identifiant les parties anciennes du bourg, la règle est stricte dans la mesure où seul l'alignement à la voirie est autorisé afin d'assurer la continuité visuelle du bâti qui caractérise l'urbanisation ancienne. Dans le cas où la construction n'est pas alignée d'un bout à l'autre de la limite de parcelle concernée et qu'il n'y a pas de mur de clôture préexistant, un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1 m doit être édifié pour finaliser l'alignement. L'alignement n'est toutefois pas imposé dans certains cas afin :

- de ne pas entraver la densification : en cas d'extension d'une construction existante ou lorsqu'il existe déjà un bâtiment à l'alignement ou un mur de clôture suffisamment haut pour assurer cette continuité visuelle existe, l'alignement n'est pas imposé ;
- de ne pas compromettre certaines réalisations telles les annexes ou des opérations groupées ;
- de s'harmoniser avec le bâti existant, si les constructions sur les parcelles voisines présentent une configuration particulière ;
- de tenir compte de contraintes topographiques importantes (exemple : talus, pente, contexte de coteau...), la construction pourra être implantée en retrait.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, l'implantation sur au moins une limite séparative est imposée afin de respecter la forme urbaine ancienne traditionnelle du territoire.

Pour le secteur **UAc** identifiant l'urbanisation traditionnelle de coteau, les pétitionnaires sont invités à se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation pour guider leur choix en matière d'implantation des constructions nouvelles. Un retrait à l'alignement est possible au vu du contexte topographique particulier.

Article 10 :

La hauteur maximale des constructions autorisée est fixée en fonction des volumétries observées dans l'ensemble des espaces urbanisés ancien du bourg, le maître-étalon en la matière étant le logis dont la hauteur n'est donc pas à dépasser. C'est pourquoi, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 8 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 m au faitage. Pour toutes les constructions, une souplesse est introduite pour tenir compte de constructions qui auraient une hauteur supérieure à celle admise et leur permettre une extension de la même hauteur que le bâtiment existant afin de ne pas dépareiller la volumétrie d'ensemble de l'édifice.

LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB :

C'est une zone urbanisée à vocation mixte pour ce qui concerne le bourg (habitats, équipements, activités) correspond aux parties récentes urbanisées de la commune avec des formes urbaines et une l'implantation des constructions moins figée que dans le centre ancien historique.

IDENTIFICATION :

La zone UB correspond aux extensions récentes du bourg de Parçay-Melay ainsi qu'aux hameaux de la Mulocherie et de la Quillonnière. Pour ces derniers, un secteur spécifique **UBh** est créé afin de prendre en compte leur moindre densité et leur implantation dans un contexte agricole ou forestier.

L'ensemble de la zone UB est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, d'électricité...) nécessaires à son urbanisation, **à l'exception du hameau de la Mulocherie, identifié par le secteur UBha**, au sein duquel les constructions produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Il est créé d'autres secteurs, afin d'y organiser la densification de certains espaces :

- ⇒ **secteur UB1** correspondant au site à densifier de la Thibaudière au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter ;
- ⇒ **secteur UB2** correspondant au site à densifier de l'Allée des Oiseaux au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter ;
- ⇒ **secteur UBha1** correspondant au site à densifier de la Mulocherie au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux** dont il convient de s'assurer par des études

adéquates, de la présence et du risque et de prendre les mesures adéquates, le cas échéant.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par le **périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable de la Thibaudière** faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique pouvant limiter l'autorisation et la nature des constructions et installations autorisées ainsi que les modalités d'assainissement des eaux usées (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone est également impactée, en tout ou partie par le **Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aérienne 705 et de l'Aérodrome Tours-Val de Loire** pouvant limiter les autorisations d'urbanisme et la densification des espaces concernés et impliquant une isolation phonique des constructions et une information à diffuser aux pétitionnaires, le cas échéant (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone est aussi en partie incluse dans une bande de 30 m de part et d'autre de la rue de Parçay (RD129) et 100 m de part et d'autre de l'A10, **au sein de laquelle les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent respecter des normes d'isolation acoustique** (cf. Classement sonore des infrastructures de transports terrestres, Règlement-document graphique et Annexes du dossier de PLU).

DESTINATION :

La zone UB est destinée prioritairement à l'habitat, ainsi que dans le bourg aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Ils sont rédigés de manière à favoriser et garantir la mixité des fonctions au sein de la zone urbanisée, mais en prenant des précautions par rapport à certaines activités ou occupations du sol qui pourraient s'avérer incompatibles avec la proximité immédiates d'habitations : industrie, activités artisanales ou commerciales et de services non compatibles avec la proximité immédiate d'habitations, exploitations agricoles (sauf pour les activités viticoles existantes), entrepôts non liés à une activités autorisée dans la zone, terrains de camping et de caravanning, carrières... sont strictement interdits. L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12 m² afin d'éviter l'implantation de "chalets" inesthétiques au sein du bourg.

Conformément au parti d'aménagement retenu (cf. Partie précédente), le secteur UBh identifiant les hameaux de la Quillonnière et de la Mulocherie n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles activités commerciales. Elles sont donc interdites.

Au sein du secteur UBh, les mesures souhaitées dans le parti d'aménagement (cf. Partie précédente) pour encadrer l'urbanisation de second rang et protéger les exploitations agricoles sont prises. Il est ainsi précisé que dans une bande de 15 m en frange avec l'espace agricole, uniquement en limite séparative (afin de ne pas entraver la constructibilité de dents creuses desservies par une voie privée ou publique existante), conformément au Règlement-Document Graphique qui matérialise cette lisière, ne peuvent être autorisées que les annexes à l'habitation et l'extension des constructions existantes, certaines étant déjà incluses dans cette bande, et la volonté des élus n'étant pas de mettre sous cloche ces habitations. Des emprises au sol limitatives sont indiquées (30% d'extension et 30 m² pour les annexes, au maximum) afin d'éviter qu'une extension ou annexe ne se transforme au final en habitation.

Dans l'ensemble de la zone UB, les mesures souhaitées dans le parti d'aménagement (cf. Partie précédente) pour une protection effective des boisements sont prises. Ainsi, il est stipulé que dans une bande de 15 m en frange avec un Espace Boisé Classé, le Règlement-Document graphique matérialisant les lisières boisées concernées (hors voie privée ou publique viabilisée existante), seules sont autorisées les abris de jardin limités à 12 m² d'emprise au sol et les extensions des constructions existantes limitées à 30% de l'emprise au sol initiale qui se trouveraient déjà dans cette bande inconstructible. Ainsi, les autorisations d'occupations et d'utilisation du sol sont très strictement encadrées, car autoriser les annexes par exemple d'une emprise supérieure à 12 m² reviendrait inévitablement à défricher les boisements des parcelles concernées.

Article 3 :

Certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont traduites réglementairement afin de leur donner plus de poids qu'un simple critère de compatibilité à respecter. Il s'agit des principes d'aménagement très importants pour le fonctionnement urbain concernant la sécurité routière et l'incitation aux déplacements doux. Ainsi :

- dans le secteur UBha1 de la Mulocherie, la création d'accès automobiles individuels ou groupés sur la route de Vernou est interdite. En outre, un cheminement piétonnier doit être aménagé au long de la route de Vernou (RD76) ;
- dans le secteur UB1 de la Thibaudière, la création de nouveaux accès automobiles individuels ou groupés sur la rue de la Thibaudière ou de la Logerie est interdite (les accès existants doivent être utilisés) ;

- dans le secteur UB2 de l'Allée des Oiseaux, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, une voie de desserte doit être aménagée entre la rue de la Thibaudière et l'Allée des Oiseaux.

Articles 6 et 7 :

Afin de favoriser la densification des parcelles bâties ou non et ne pas entraver les extensions du bâti existant, l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics existant est imposée à l'alignement ou bien dans une bande de 5 m par rapport à l'alignement. Le but recherché est aussi d'aboutir à une certaine harmonisation dans l'implantation des constructions, sur l'ensemble du bourg et des hameaux. Une souplesse est introduite, un recul plus important pouvant être accepté afin de tenir compte de la topographie relativement prononcée de certaines parties du bourg (coteaux, talus...) ou dans le cas de la réalisation d'un équipement collectif qui peut nécessiter un recul plus important pour sa mise en valeur (parvis, par exemple, ou par rapport à la hauteur de la construction). Toujours dans l'optique de ne pas entraver la densité, il en est de même par rapport aux limites séparative où il est possible de s'implanter sur limite(s) séparatives ou avec un retrait minimal de 1 m.

Article 10 :

La hauteur maximale des constructions autorisée est fixée en fonction des volumétries observées dans les parties récentes qui dépassent rarement le rez-de-chaussée + combles. C'est pourquoi, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 m au faitage. En revanche pour les équipements collectifs, il n'est pas fixé de hauteur maximale, ces constructions pouvant engendrer des spécificités techniques qu'il convient de ne pas entraver, faute de ne pouvoir réaliser la construction. Pour toutes les constructions, une souplesse est introduite pour tenir compte de constructions qui auraient une hauteur supérieure à celle admise et leur permettre une extension de la même hauteur que le bâtiment existant afin de ne pas dépareiller la volumétrie d'ensemble de l'édifice.

Article 12 :

Afin de ne pas occasionner des dysfonctionnements urbains, il est imposé la réalisation de deux places de stationnement par logement créé, places à réaliser en dehors de la voie publique, la majorité des foyers utilisant au minimum deux voitures.

Article 13 :

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur à densifier de la Mulocherie concernant son insertion paysagère, élément essentiel au regard du caractère rural du hameau et de sa perception depuis la RD76, est traduite réglementairement afin de lui donner plus de poids qu'un simple critère de compatibilité à respecter.

LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE :

C'est une zone urbanisée à vocation dominante d'équipements collectifs.

IDENTIFICATION :

Elle correspond au site de la Pinotière, dans la continuité du pôle d'équipements du centre-bourg et de la salle des fêtes.

La zone UE est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, électricité...) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux** dont il convient de s'assurer par des études adéquates, de la présence et du risque et de prendre les mesures adéquates, le cas échéant.

Cette zone est également impactée, en tout ou partie par le **Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aérienne 705 et de l'Aérodrome Tours-Val de Loire** pouvant limiter les autorisations d'urbanisme et la densification des espaces concernés et impliquant une isolation phonique et une information aux pétitionnaires, le cas échéant (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone est aussi en partie incluse dans une bande de 30 m de part et d'autre de la rue de Parçay (RD129) et de 300 m de part et d'autre de l'A10, **au sein de laquelle les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent respecter des normes d'isolement acoustique** (cf. Classement sonore des infrastructures de transports terrestres, Annexes du dossier de PLU).

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Elles visent à permettre l'installation de nouveaux équipements collectifs, tout en veillant à leur intégration paysagère et en prenant en compte la proximité d'habitations.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Cette zone étant uniquement réservée au développement du pôle d'équipements, les occupations et utilisations du sol sont strictement restreintes aux équipements collectifs et aux constructions et aménagements qui leur sont directement nécessaires (aires de stationnement par exemple).

Article 6 et 7 :

Afin de ne pas entraver la densité et la densification de ce pôle, il est ainsi laissé le choix de s'implanter ou non en limite séparative ou à l'alignement, et lorsqu'un retrait est requis, le recul minimal est fixé à 5 m.

Article 10 :

La hauteur maximale n'est pas règlementée afin de prendre en compte les contraintes techniques de certains équipements, notamment sportifs.

LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY :

C'est une zone à vocation dominante d'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services.

IDENTIFICATION :

La zone UY identifie les zones d'activités existantes de la Coudrière, du Papillon, des Ailes, de Chizay, de Martigny et de la Fosse Neuve, ainsi qu'une entreprise isolée, au nord de Fosse Neuve. **Un secteur UYh** est créé à Fosse Neuve afin de prendre en compte sa proximité avec le bourg en y limitant la hauteur des constructions.

La zone UY est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, électricité) nécessaires à son urbanisation, à l'exception du **secteur UYa, au nord de Fosse Neuve**, au sein duquel les constructions produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques technologiques suivants :

- **la canalisation de transport de gaz Monnaie/Saint-Symphorien**, générant une servitude d'utilité publique et étant également soumise à l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, instituant des périmètres de danger et limitant notamment la densité des constructions aux abords de la canalisation (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU) ;
- **le pipeline Monnaie/Parçay-Meslay** générant une servitude d'utilité publique.

Cette zone est également impactée, en tout ou partie par le **Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aérienne 705 et de l'Aérodrome Tours-Val de Loire** pouvant limiter les autorisations d'urbanisme et la densification des espaces concernés et impliquant une isolation phonique et une information aux pétitionnaires, le cas échéant (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone est aussi en partie incluse dans une bande de 30, 100 ou 250 m de part et d'autre de la RD910 et de 300 m de part et d'autre de l'A10, **au sein de laquelle les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent respecter des normes d'isolement acoustique** (cf. Classement sonore des infrastructures de transports terrestres, Règlement-document graphique et Annexes du dossier de PLU).

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Elles visent à permettre l'évolution des activités en place et l'installation de nouvelles par densification des espaces encore disponibles, tout en veillant à leur intégration paysagère et à la qualification de leurs abords, notamment en lien avec la RD910.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Cette zone étant uniquement réservée au développement des activités, les occupations et utilisations du sol sont strictement restreintes aux activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et d'entrepôts. Une typologie large d'activités est ainsi autorisée afin d'entraver le moins possible la venue de nouvelles. Il est également pris en compte d'y autoriser des équipements collectifs compatibles avec la vocation de la zone : services techniques, caserne de pompiers...). Au vu de l'ampleur de certaines activités accueillies et de leurs spécificités, la création d'un logement nécessaire à la surveillance ou à la direction de l'entreprise est autorisée, mais à condition d'être intégrée au volume bâti de l'entreprise et d'une superficie inférieure ou égale à 50 m², ceci afin d'éviter l'implantation de maisons

d'habitation qui risquent un jour d'être revendues à des tiers à l'activité économique et générer à terme des problèmes de conflits.

Article 6 et 7 :

Afin de ne pas entraver la densité et la densification de ces zones d'activités, il est ainsi laissé le choix de s'implanter ou non en limite séparative ou à l'alignement, et lorsqu'un retrait est requis, le recul minimal est fixé à 2 m. L'implantation par rapport à la RD910 est également réduite à son maximum, soit 10 m afin de laisser tout de même place à un traitement paysager intégrateur (cf. Article 13).

Article 10 :

La hauteur maximale est fixée à 15 m pour des raisons d'insertion paysagère. Dans le secteur UYh de Fosse Neuve, conformément au parti d'aménagement retenu (cf. Partie précédente), elle est fixée à 10 m pour des raisons de protection paysagère vis-à-vis des futures constructions à venir à la Logerie.

Article 12 :

Afin de tenir compte de la spécificité des zones d'activités qui accueille de très grandes entreprises pourvoyeuses de nombreux emplois, le nombre de places de stationnement doit être plus spécifiquement réglementé afin d'éviter le stationnement anarchique au long des voies. Ainsi,

- 10% de la surface à usage de locaux artisanaux et industriels ou d'entrepôts,
- 40% de la surface à usage de locaux commerciaux ou de services
- 50% de la surface à usage de bureaux.

En cas de changement de destination ou d'extension, le nombre de place de stationnement devra être réévalué.

Article 13 :

Les zones d'activités s'étant développées au long de la RD910, route particulièrement fréquentée et axe majeur d'entrée nord dans l'agglomération tourangelle (sorties de l'A10 et de l'A28) et constituant donc l'artère par laquelle la majorité des automobilistes perçoivent le territoire, un traitement paysager sur une largeur de 10 m (correspondant au recul des constructions imposé, cf. Articles 6 et 7), sous forme de bosquets d'arbres ou d'arbustes disposés de manière aléatoire sur une surface engazonnée ou plantée d'essences couvre-sol, est imposé en lisière avec cette route départementale. Afin de garantir cette qualification, aucun dépôt, stockage ou stationnement ne peut s'implanter dans cette bande. Enfin, pour le secteur UYh de Fosse Neuve, au vu de sa proximité avec le bourg et à plus ou moins long terme avec le futur quartier de la Logerie, un traitement paysager intégrateur est également imposé en lisière avec la zone agricole A ou le secteur AI.

LA ZONE 1AUH

CARACTERE DE LA ZONE 1AUH :

C'est une zone à vocation dominante d'accueil d'habitat correspondant à un secteur de développement qui devra être urbanisé dans les conditions fixées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

IDENTIFICATION :

Elle identifie la Zone d'Aménagement Concernée de la Logerie, au sein de laquelle des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont prescrites afin d'y organiser une urbanisation cohérente et en harmonie avec les espaces urbanisés environnants, et notamment son articulation harmonieuse avec le centre-ancien de Parçay-Meslay, à l'arrière du Logis et de l'Eglise, protégés au titre des Monuments Historiques.

Ce site peut faire l'objet d'une urbanisation immédiate car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Afin de favoriser la traduction réglementaire de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation, on distinguera :

- ⇒ **le secteur 1AUH1** correspondant au site du Logis, à l'arrière du centre-ancien,
- ⇒ **le secteur 1AUH2** correspondant au site de la Logerie, au nord de la rue de la Thibaudière.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles).

Cette zone est également impactée, en tout ou partie par le **Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aérienne 705 et de l'Aérodrome Tours-Val de Loire** impliquant une isolation phonique des constructions et la diffusion de l'information aux pétitionnaires, le cas échéant (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

DESTINATION :

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement de Parçay-Meslay à court ou moyen termes, en matière d'accueil de population nouvelle, et éventuellement de nouveaux commerces, services et équipements en complément des terrains libres ponctuels à combler dans le reste de l'agglomération.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

L'urbanisation doit être réalisée sous forme organisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les dispositions réglementaires édictées visent à garantir la qualité de l'aménagement en termes d'insertion des constructions dans le site et dans l'agglomération, de traitement des espaces publics, de fonctionnement avec le tissu urbain et de transition avec l'espace naturel et agricole, le cas échéant. Elles sont complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Ils sont rédigés de manière à favoriser l'émergence d'un nouveau quartier proposant une certaine mixité des fonctions : habitations et annexes, équipements collectifs, aires de loisirs, parc de stationnement. Les commerces, bureaux sont autorisés à condition de ne pas générer de nuisances et les activités artisanales, à condition que le local d'activité s'intègre au volume de l'habitation sont également autorisés, avec donc les précautions requises pour que les quartiers d'habitation ne se transforment pas en zone d'activités.

Dans le respect du parti d'aménagement retenu (cf. Partie 2, pages précédentes) et afin d'appliquer les préceptes du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat et du programme de logements indiqué dans le dossier de création de la ZAC de la Logerie, les articles L.151-26 (la commune est desservie par le transport urbain Fil Bleu) et L.151-15 sont utilisés pour imposer la densité requise (25 logements par ha au minimum) et la réalisation de logements à caractère sociaux (15%).

Article 4 :

Le site du Logis et de la Logerie 1 couvrant une superficie supérieure à 1 ha, la réalisation d'un dossier Loi sur l'eau est anticipée en imposant que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation.

Article 6 et 7 :

Le quartier s'inscrivant dans des densités très importantes, l'implantation à l'alignement et au moins sur une limite séparative est à privilégier, sans toutefois tomber dans un

systématisme. Il faut effectivement tenir compte du droit au soleil, de certains partis pris urbanistiques, du passage de réseaux, de la prise en compte de l'intimité, des contraintes liées à un équipement collectif etc.

Article 10 :

De par les densités imposées, la réalisation de petits collectifs sera inévitable et est de plus imposé par le dossier de création de la ZAC. Pour autant, les enjeux d'insertion paysagère du quartier et de mise en valeur des perspectives sur le logis et l'église imposent de ne pas dépasser justement la hauteur du logis, soit 8 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 m au faitage.

Article 12 :

Afin de ne pas occasionner des dysfonctionnements urbains, il est imposé la réalisation de deux places de stationnement par logement créé, places à réaliser en dehors de la voie publique, la majorité des foyers utilisant au minimum deux voitures.

LA ZONE 1AUJ

CARACTERE DE LA ZONE 1AUJ :

C'est une zone à vocation dominante d'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services correspondant à un secteur de développement qui devra être urbanisé dans les conditions fixées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

IDENTIFICATION :

La zone 1AUJ identifie la Zone d'Aménagement Concertée des Landes Cassantin dont une douzaine d'hectares est encore disponible à la vente. Il y est créé trois secteurs destinés à répondre aux objectifs de spécialisation de la ZAC des Landes Cassantin affichés dans le dossier de création et de réalisation de la ZAC :

- ⇒ **le secteur 1AUJt** : secteur réservé à l'accueil d'activités sportives, touristiques, culturelles et agricoles
- ⇒ **le secteur 1AUJs** : secteur réservé à l'accueil d'activités de services
- ⇒ **le secteur 1AUJi** : secteur réservé à l'accueil d'activités logistiques et industrielles

La zone 1AUJ est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, d'électricité) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la**

réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques technologiques suivants :

- **la canalisation de transport de gaz Monnaie/Saint-Symphorien**, générant une servitude d'utilité publique et étant également soumise à l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, instituant des périmètres de danger et limitant notamment la densité des constructions aux abords de la canalisation (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU) ;
- **le pipeline Monnaie/Parçay-Meslay** générant une servitude d'utilité publique.

Cette zone est également impactée, en tout ou partie par le **Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aérienne 705 et de l'Aérodrome Tours-Val de Loire** pouvant limiter les autorisations d'urbanisme et la densification des espaces concernés et impliquant une isolation phonique et une information aux pétitionnaires, le cas échéant (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone est aussi en partie incluse dans une bande de 100 m de part et d'autre de RD910, **au sein de laquelle les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent respecter des normes d'isolation acoustique** (cf. Classement sonore des infrastructures de transports terrestres, Règlement-document graphique et Annexes du dossier de PLU).

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Elles visent à permettre l'évolution des activités en place et l'installation de nouvelles par densification des espaces encore disponibles, tout en veillant à leur intégration paysagère et à la qualification de leurs abords, notamment en lien avec la RD910.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Cette zone étant uniquement réservée au développement des activités, les occupations et utilisations du sol sont strictement restreintes aux activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et d'entrepôts, mais elles sont dispatchées en fonction de la

sectorisation prévue dans le dossier de création et de réalisation de la ZAC des Landes Cassantin :

- secteur **1AUYt**, pour le pôles activités sportives, culturelles, touristiques et agricoles, avec les constructions à usage d'activités artisanales et de commerces avec de plus une autorisation logique pour l'hébergement hôtelier, les équipements collectifs et les constructions à usage agricole nécessaires à la mise aux normes de l'élevage caprin existant afin de ne pas trop entraver l'évolution de cette activité ;
- secteur **1AUYs**, pour le pôle de services, avec les constructions à usage de bureaux, activités artisanales et commerciales et d'entrepôts et avec de plus une autorisation logique pour l'hébergement hôtelier et les équipements collectifs compatibles avec le caractère du secteur ;
- secteur **1AUYi**, pour le pôle industrie et logistique et PME, avec les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux et d'entrepôts et avec de plus les équipements collectifs compatibles avec le caractère du secteur.

Au vu de l'ampleur des activités accueillies, de leurs spécificités et de leur nature, la création d'un logement nécessaire à la surveillance ou à la direction de l'entreprise est autorisée, mais à condition d'être intégrée au volume bâti de l'entreprise et d'une superficie inférieure ou égale à 50 m², ceci afin d'éviter l'implantation de maisons d'habitation qui risque un jour d'être revendues à des tiers à l'activité économique et générer à terme des problèmes de conflits.

Article 6 et 7 :

Afin de ne pas entraver la densité et la densification de la zone d'activités, il est ainsi laissé le choix de s'implanter ou non en limite séparative ou à l'alignement, et lorsqu'un retrait est requis, le recul minimal est fixé à 2 m. L'implantation par rapport à la RD910 est également réduite à son maximum, soit 10 m afin de laisser tout de même place à un traitement paysager intégrateur (cf. Article 13).

Article 10 :

La hauteur maximale est fixée à 15 m pour des raisons d'insertion paysagère.

Article 12 :

Afin de tenir compte de la spécificité des zones d'activités qui accueille de très grandes entreprises pourvoyeuses de nombreux emplois, le nombre de places de stationnement doit être plus spécifiquement réglementé afin d'éviter le stationnement anarchique au long des voies. Ainsi :

- 10% de la surface à usage de locaux artisanaux et industriels ou d'entrepôts,
- 40% de la surface à usage de locaux commerciaux ou de services

- 50% de la surface à usage de bureaux.

En cas de changement de destination ou d'extension, le nombre de place de stationnement devra être réévalué.

Article 13 :

La zone d'activité s'étant développée au long de la RD910, route particulièrement fréquentée et axe majeur d'entrée nord dans l'agglomération tourangelle (sorties de l'A10 et de l'A28) et constituant donc l'artère par laquelle la majorité des automobilistes perçoivent le territoire, un traitement paysager sur une largeur de 10 m (correspondant au recul des constructions imposé, cf. Articles 6 et 7), sous forme de bosquets d'arbres ou d'arbustes disposés de manière aléatoire sur une surface engazonnée ou plantée d'essences couvre-sol, est imposé en lisière avec cette route départementale. Afin de garantir cette qualification, aucun dépôt, stockage ou stationnement ne peut s'implanter dans cette bande.

LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU :

C'est une zone dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

IDENTIFICATION :

Deux secteurs sont distingués :

- **le secteur 2AUh** identifie l'extension de la Zone d'Aménagement Concernée de la Logerie, à vocation dominante d'accueil d'habitations ;
- **le secteur 2AUy** identifie l'extension de la Zone d'Aménagement Concernée des Landes Cassantin, à vocation dominante d'accueil d'activités économiques.

Cette zone est concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;

- **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux** dont il convient de s'assurer par des études adéquates, de la présence et du risque et de prendre les mesures adéquates, le cas échéant.

Le secteur 2AUh est également impacté en partie par le **Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aérienne 705 et de l'Aérodrome Tours-Val de Loire** pouvant limiter les autorisations d'urbanisme et la densification des espaces concernés et impliquant une isolation phonique et une information aux pétitionnaires, le cas échéant (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Le secteur 2AUy est aussi en partie inclus dans une bande de 250 m de part et d'autre de l'A28 et de 100 m de part et d'autre de la RD910, au sein de laquelle les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent respecter **des normes d'isolement acoustique** (cf. Classement sonore des infrastructures de transports terrestres, Règlement-document graphique et Annexes du dossier de PLU).

Le secteur 2AUy borde des sections de la RD910 et de l'A28, voies classées à grande circulation. Il est donc dans ce cas soumis à l'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes, qui impose aux nouvelles constructions, en dehors des espaces urbanisés, un recul de 100 m par rapport à l'axe de l'A28, sauf exceptions.

DESTINATION :

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement de Parçay-Meslay à long terme, en matière d'accueil de population nouvelle et de développement économique.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Les secteurs étant destinés à une urbanisation future, les dispositions réglementaires visent à interdire toute construction ou installation qui viendrait à rendre plus difficile l'aménagement d'ensemble ultérieur du secteur.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Elles sont restreintes, les secteurs 2AUh et 2AUy n'ayant pas vocation à accueillir de nouvelles construction avant une évolution du PLU les ouvrant à l'urbanisation et leur définissant un règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Toutefois, pour le secteur 2AUy, le règlement tient compte de l'existence d'une exploitation agricole en activité et d'un écart habité et leur permet une évolution modérée ne remettant

pas en cause le devenir prévu du secteur qui doit permettre l'extension de la zone d'activités actuelle des Landes Cassantin. De plus, l'article 6 prend en compte l'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme qui impose en retrait des constructions de 75 m par rapport à l'axe de la RD910 et 100 m par rapport à l'axe de l'A28 et de l'A10.

LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE A :

C'est une zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'une évolution modérée du bâti existant ne compromettant pas l'activité agricole.

IDENTIFICATION :

La zone A correspond à l'espace agricole du territoire de Parçay-Meslay qui s'établit au nord du bourg. Elle inclut notamment toutes les parcelles incluses dans la Zone Agricole Protégée de Parçay-Meslay/Rochecorbon approuvée en 2011.

Cette zone est concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux** dont il convient de s'assurer par des études adéquates, de la présence et du risque et de prendre les mesures adéquates, le cas échéant.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques technologiques suivants :

- **la canalisation de transport de gaz Monnaie/Saint-Symphorien**, générant une servitude d'utilité publique et étant également soumise à l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, instituant des périmètres de danger et limitant notamment la

densité des constructions aux abords de la canalisation (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU) :

- **le pipeline Monnaie/Parçay-Meslay** générant une servitude d'utilité publique.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par le **périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable de la Thibaudière** faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique pouvant limiter l'autorisation et la nature des constructions et installations autorisées ainsi que les modalités d'assainissement des eaux usées (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone est également impactée, en tout ou partie par le **Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aérienne 705 et de l'Aérodrome Tours-Val de Loire** pouvant limiter les autorisations d'urbanisme et la densification des espaces concernés et impliquant une isolation phonique et une information aux pétitionnaires, le cas échéant (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone est aussi en partie incluse dans une bande de :

- 300 m de part et d'autre de l'A10,
- de 250 m de part et d'autre de l'A28,
- de 30, 100 ou 250 m de part et d'autre de la RD910,
- de 30 m de part et d'autre de la RD129 (rue de Parçay),

au sein de laquelle les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent respecter des normes d'isolement acoustique (cf. Classement sonore des infrastructures de transports terrestres, Règlement-document graphique et Annexes du dossier de PLU).

Cette zone borde des sections de la RD910 et de l'A10 et A28, voies classées à grande circulation. Elle est donc dans ce cas soumise à l'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes, qui impose aux nouvelles constructions, en dehors des espaces urbanisés, un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD910 et 100 m par rapport à l'axe de l'A10 et de l'A28, sauf exceptions (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; bâtiments d'exploitation agricole ; réseaux d'intérêt public).

DESTINATION :

Au sein de la zone agricole A sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'évolution modérée du bâti existant, sous conditions. Il y est créé deux secteurs afin d'y permettre la mise en œuvre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **Ap** : secteur identifiant les espaces à protéger strictement de l'urbanisation afin de préserver la qualité paysagère des abords de certains sites patrimoniaux ;
- **AI** : secteur à vocation de loisirs lié à la Zone d'Aménagement Concertée du quartier de la Logerie.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

- protéger les terres et les exploitations agricoles en permettant leur développement et le prolongement de leur activité (vente directe, transformations...),
- permettre une diversification de l'activité agricole (gîte rural, chambre d'hôtes...) pour les bâtiments identifiés,
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,
- tenir compte d'autres occupations des sols existantes qui ne sont pas en rapport direct avec l'activité agricole.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Il est clairement spécifié que les parcs photovoltaïques au sol sont interdits, ces installations pouvant consommer d'importantes superficies d'espace agricole ou naturel.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification, certaines autres constructions, ainsi que l'évolution mesurée du bâti existant sont autorisées, mais sous conditions :

Dans le secteur Ap :

Celui-ci identifiant les espaces agricoles situés dans un contexte paysager sensible, aucune construction nouvelle n'y est autorisée, y compris agricole.

Dans le secteur AI :

S'agissant d'un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée) identifiant la bande boisée à planter en lisière de la zone d'activité de Fosse Neuve afin de favoriser son intégration paysagère vis-à-vis des futures habitations du quartier de la Logerie (cette bande est incluse dans le périmètre de la ZAC), les occupations du sol autorisées sont restreintes aux seules constructions et aménagements légers à vocation de loisirs et de détente (aire de pique-nique, sentier, aires de stationnement ne remettant pas en cause la perméabilité des sols...). Les abris ouverts pour animaux sont également autorisés car ils peuvent contribuer à aider et favoriser l'entretien du site, leur emprise au sol étant toutefois limitée à 30 m² au total.

Dans la zone A :

La zone A reconnaît les terres de valeur agronomique, mais elle ne doit pas pour autant empêcher l'implantation d'un nouveau site d'exploitation. La valeur agronomique des terres est prise en compte par des autorisations de constructions restrictives. C'est pourquoi sont seulement autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et son prolongement ;
- la création d'un logement de l'exploitant est encadrée afin d'éviter le mitage de l'espace agricole par des constructions nouvelles. Dans le cas où la présence sur place est directement nécessaire au fonctionnement de son exploitation, une distance maximale d'éloignement de 100 m est imposée, afin d'être logique avec cette condition (si la construction est encore plus éloignée, cela signifie que la présence sur place de l'exploitant n'est pas indispensable...) ;
- comme l'y autorise le Code de l'urbanisme, les élus ont souhaité ne pas figer pour autant le bâti existant en zone agricole, non lié à l'exploitation agricole. Il s'agit de pouvoir répondre à d'éventuels besoins d'agrandissement liés par exemple à la naissance d'un enfant ou au maintien à domicile d'une personne âgée, à l'accueil d'un handicapé ou à la simple volonté d'amélioration du confort et de la qualité de vie des habitants. Il est donc possible de procéder à des évolutions mesurées et strictement encadrées afin de ne pas nuire à l'activité agricole voisine, à la qualité des paysages, aux caractéristiques du bâti traditionnel et enrayer le mitage de l'urbanisation. Ainsi seuls sont possibles :

- ⇒ l'extension mesurée des habitations existantes, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol soit globalement inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document afin d'éviter qu'une habitation ne double de surface ce qui nuirait à la qualité d'ensemble du bâti ancien (des options sont fixées selon que l'habitation à étendre est inférieure ou supérieure à 100 m²),
 - et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- ⇒ la construction d'annexes aux habitations (garage, abris de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve :
 - d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² au total, sauf dans le cas des piscines ;
 - d'être implantée à une distance maximale de 20 m de l'habitation ;
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

- ⇒ le changement de destination à condition que le bâti soit identifié au Règlement-Document graphique (cf. Critère d'identification au sein de cette Partie 3, pages suivantes).

Article 4 :

En milieu rural, il arrive que des puits privés soient utilisés à des fins domestiques. Le règlement précise alors les conditions de leur utilisation, afin d'éviter tout risque sanitaire.

Articles 6 et 7 :

L'article 6 prend en compte l'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme qui impose en retrait des constructions de 75 m par rapport à l'axe de la RD910 et 100 m par rapport à l'axe de l'A28 et de l'A10. Par rapport aux autres voies, il n'y a apparemment pas de restriction particulière par rapport à la faible densité des lieux, le choix est laissé de s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 0.80 m à condition de ne pas remettre en cause les déplacements des engins agricoles et forestiers et la sécurité routière. Il en est de même pour l'implantation par rapport aux limites séparatives qui peut s'effectuer sur limite(s) séparatives ou avec un retrait minimal de 1 m.

Article 9 :

Le Code de l'urbanisme permet de déterminer des secteurs d'accueil de constructions nouvelles, mais de taille et de capacités limitées (STECAL). En matière d'emprise au sol, l'article 2 indique déjà des superficies à ne pas dépasser pour les annexes, les extensions, etc. afin de limiter le mitage de l'espace agricole et de conserver le caractère architectural et paysager des écarts. Pour les autres constructions qui vont concerner le STECAL AI, l'article 9 impose alors, pour les mêmes raisons, une emprise au sol limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 :

Des dispositions différentes sont prises selon le type de constructions à accueillir :

- **pour les constructions à usage agricole**, il n'est pas fixé de hauteur maximale, du fait des spécificités techniques de ce type de bâtiment ;
- **pour les constructions du secteur AI**, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 3 m au sommet de l'acrotère ou au faitage, afin de ne pas nuire à la qualité de l'intégration paysagère souhaitée en lisière du quartier de la Logerie ;
- **pour toutes les autres constructions**, la hauteur maximale des constructions autorisée est fixée en fonction des volumétries observées dans les écarts qui dépassent rarement le rez-de-chaussée + combles. C'est pourquoi, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 m au faitage. Cette règle est également introduite pour des raisons

d'intégration paysagère des éventuels logements des exploitants ou des annexes qui ne doivent pas impacter trop fortement les paysages.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

CARACTERE DE LA ZONE N :

C'est une zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels et forestier.

IDENTIFICATION :

La zone N identifie à Parçay-Meslay, l'ensemble des milieux d'intérêt patrimonial (naturel, paysager, architectural...) que sont notamment les bois de Château Gaillard, les boisements des coteaux des vallées des Ruers et du Calvaire, les boisements de la vallée de la Bédoire, à la Quillonnière, les bois et les abords de la Grange de Meslay et les bois de la Gibellerie....

Cette zone est concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux** dont il convient de s'assurer par des études adéquates, de la présence et du risque et de prendre les mesures adéquates, le cas échéant.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques technologiques liés au **pipeline Monnaie/Parçay-Meslay** générant une servitude d'utilité publique.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par le **périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable de la Thibaudière** faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique pouvant limiter l'autorisation et la nature des constructions et installations autorisées ainsi que les modalités d'assainissement des eaux usées (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone est également impactée, en tout ou partie par le **Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aérienne 705 et de l'Aérodrome Tours-Val de Loire** pouvant limiter les autorisations d'urbanisme et la densification des espaces concernés et impliquant une isolation phonique et une information aux pétitionnaires, le cas échéant (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone est aussi en partie incluse dans une bande de 300 m de part et d'autre de l'A10 et de 250 m de part et d'autre de la RD910, au sein de laquelle les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent respecter des normes d'isolement acoustique (cf. Classement sonore des infrastructures de transports terrestres, Règlement-document graphique et Annexes du dossier de PLU).

Cette zone borde des sections de la RD910 et de l'A10, voies classées à grande circulation. Elle est donc dans ce cas soumise à l'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes, qui impose aux nouvelles constructions, en dehors des espaces urbanisés, un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD910 et 100 m par rapport à l'axe de l'A10, sauf exceptions (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; bâtiments d'exploitation agricole ; réseaux d'intérêt public).

DESTINATION :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N sont restrictives. Toutefois, il y est créé des secteurs réglementaires afin d'y introduire une certaine souplesse, selon les contextes, **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** :

- **le secteur Na** : secteur identifiant la base aérienne et permettant son évolution ;
- **le secteur Nc** : secteur identifiant les coteaux boisés de l'agglomération et permettant leur protection et valorisation ;
- **le secteur Ni** : secteur identifiant les sites de loisirs du bourg (parc de la Grande Maison et aire de loisirs) et leur permettant une valorisation encadrée ;
- **le secteur Ne** : secteur identifiant les équipements liés aux services publics et collectifs implantés dans un contexte naturel ou agricole et permettant leur évolution.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Au-delà de l'encadrement strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N vise à permettre l'intégration dans le paysage des

futures constructions et ne pas compromettre les activités agricoles ou forestières existantes ou à venir.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Il est clairement spécifié que les parcs photovoltaïques au sol sont interdits, ces installations pouvant consommer d'importantes superficies d'espace agricole ou naturel.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, certaines autres constructions, ainsi que l'évolution mesurée du bâti existant sont autorisées, mais sous conditions :

Dans le secteur Na :

S'agissant d'un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée) identifiant les installations de la base aérienne et la station météorologique, les constructions et installations autorisées sont strictement limitées à celles nécessaires au fonctionnement de tels équipements.

Dans le secteur Nc :

S'agissant d'un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée) identifiant les zones sous-cavées des coteaux, seule est autorisée une valorisation par extension ou changement de destination des troglodytes et cavités existantes, afin de limiter leur abondance et réduire les risques de mouvements de terrain. Ces occupations sont autorisées à condition bien évidemment de prendre en compte ce risque de mouvement de terrain et de ne pas remettre en cause la stabilité du coteau et des cavités, impliquant alors de réaliser les études nécessaires à prouver cette prise en compte.

Dans le secteur Ne :

S'agissant d'un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée) identifiant les bassins d'orage et la station d'épuration du bourg de Parçay-Meslay, les occupations et utilisation du sol sont strictement limitées à ce type d'équipements.

Dans le secteur NI :

S'agissant d'un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée) identifiant le parc arboré de la Grand Maison et l'aire de loisirs du bourg, les occupations du sol autorisées sont restreintes aux seuls constructions et aménagements légers à vocation de loisirs et de détente (aire de pique-nique, sentier, aires de stationnement ne remettant pas en cause la perméabilité des sols...). Les abris ouverts pour animaux sont également autorisés car ils peuvent contribuer à aider et favoriser l'entretien du site, leur emprise au sol étant toutefois limitée à 30 m² au total.

Dans la zone N :

La zone N est une zone de protection stricte visant à préserver les entités paysagères et naturelles sensibles de la commune (vallées, boisements du plateau agricole...). C'est pourquoi sont seulement autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- comme l'y autorise le Code de l'urbanisme, les élus ont souhaité ne pas figer pour autant le bâti existant en zone agricole, non lié à l'exploitation agricole. Il s'agit de pouvoir répondre à d'éventuels besoins d'agrandissement liés par exemple à la naissance d'un enfant ou au maintien à domicile d'une personne âgée, à l'accueil d'un handicapé ou à la simple volonté d'amélioration du confort et de la qualité de vie des habitants. Il est donc possible de procéder à des évolutions mesurées et strictement encadrées afin de ne pas nuire à l'activité agricole voisine, à la qualité des paysages, aux caractéristiques du bâti traditionnel et enrayer le mitage de l'urbanisation. Ainsi seuls sont possibles :
 - ⇒ l'extension mesurée des habitations existantes, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol soit globalement inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document afin d'éviter qu'une habitation ne double de surface ce qui nuirait à la qualité d'ensemble du bâti ancien (des options sont fixées selon que l'habitation à étendre est inférieure ou supérieure à 100 m²),
 - et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ⇒ la construction d'annexes aux habitations (garage, abris de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve :
 - d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² au total, sauf dans le cas des piscines ;
 - d'être implantée à une distance maximale de 20 m de l'habitation ;
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ⇒ le changement de destination à condition que le bâti soit identifié au Règlement-Document graphique (cf. Critère d'identification au sein de cette Partie 3, pages suivantes).

Article 4 :

En milieu rural, il arrive que des puits privés soient utilisés à des fins domestiques. Le règlement précise alors les conditions de leur utilisation, afin d'éviter tout risque sanitaire.

Articles 6 et 7 :

L'article 6 prend en compte l'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme qui impose en retrait des constructions de 75 m par rapport à l'axe de la RD910 et 100 m par rapport à l'axe de l'A10. Par rapport aux autres voies, il n'y a apparemment pas de restriction particulière par rapport à la faible densité des lieux, le choix est laissé de s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 0.80 m à condition de ne pas remettre en cause les déplacements des engins agricoles et forestier et la sécurité routière. Il en est de même pour l'implantation par rapport aux limites séparatives qui peut s'effectuer sur limite(s) séparatives ou avec un retrait minimal de 1 m.

Article 9 :

Le Code de l'urbanisme permet de déterminer des secteurs d'accueil de constructions nouvelles, mais de taille et de capacités limitées (STECAL). En matière d'emprise au sol, l'article 2 indique déjà des superficies à ne pas dépasser pour les annexes, les extensions, etc. afin de limiter le mitage des paysages et de conserver le caractère architectural et paysager des écarts. Pour les autres constructions qui vont concerner l'ensemble des STECAL créés, l'article 9 impose alors, pour les mêmes raisons, une emprise au sol limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 :

Des dispositions différentes sont prises selon le type de constructions à accueillir :

- **pour les constructions à usage forestier et militaire du secteur Na**, il n'est pas fixé de hauteur maximale, du fait des spécificités techniques de ce type de bâtiment ;
- **pour les constructions du secteur Nc, Ni et Ne**, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 3 m au sommet de l'acrotère ou au faitage, afin de ne pas nuire à la qualité des paysages urbains ;
- **pour toutes les autres constructions**, la hauteur maximale des constructions autorisée est fixée en fonction des volumétries observées dans les écarts qui dépassent rarement le rez-de-chaussée + combles. C'est pourquoi, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 m au faitage. Cette règle est également introduite pour des raisons d'intégration paysagère des éventuels logements des exploitants ou des annexes qui ne doivent pas impacter trop fortement les paysages.

PARTIE 2 : EXPOSITION DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

LES CHOIX EFFECTUES EN MATIERE DE ZONAGE

LES SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

**LES PROTECTIONS AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET DES ESPACES
BOISES CLASSES**

LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

LES EMPLACEMENTS RESERVES

75

LES FORMATIONS VEGETALES

L'intérêt écologique des formations végétales, ainsi que leur rôle dans l'animation et la perception des paysages, incitent à les protéger grâce à des outils spécifiques, l'Espace Boisé Classé et l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme qui permet une protection plus souple.

LA PROTECTION AU TITRE DES ESPACES BOISES CLASSES

« Le défrichement est une opération volontaire ou accidentelle entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière. Nul n'a le droit de défricher ses bois sans autorisation. Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis - à autorisation administrative nécessite un défrichement, l'autorisation de défrichement doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative (ex : permis de construire). Le classement en « espace boisé à conserver, à protéger ou à créer » au plan local d'urbanisme (PLU) entraîne le rejet de plein droit de la demande. Sources : site de la Préfecture 37 ».

76

Le recours aux Espaces Boisés Classés ou EBC est donc une protection très forte et très stricte puisqu'elle évite tout défrichement, même la destruction d'un seul arbre. Ce classement est donc à utiliser avec parcimonie. Mais au vu des coupes abusives d'Espaces Boisés Classés observées ces dernières années du fait de la pression de l'urbanisation et malgré l'arrêté préfectoral du 17 février 2005 qui fixe le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative à 0.5 ha pour la commune de Parçay-Meslay, les élus ont souhaité conserver les Espaces Boisés Classés existant au POS. En effet, comme expliqué dans le parti d'aménagement retenu (cf. Partie 2 précédente), les élus ont pris le parti de protéger au mieux cette trame végétale à travers le PLU avec recours de nouveau à l'EBC et à **une marge de recul des constructions de 15 m avec toutes les franges protégées au titre des EBC (il s'agit donc d'une prise en compte des limites séparatives avec l'EBC, à l'exclusion de celles en contacts avec des chemins privés ou publics existants, des fossés, des ruisseaux)**. En effet, les habitants ont tendance à implanter trop près du boisement leur habitation et plus tard, face aux problèmes d'ombre ou de branches tombant sur les constructions, ils abattent les arbres "gênants" même s'ils sont protégés au titre des EBC. **Une protection plus efficace des EBC est donc recherchée grâce à cette marge de recul de 15 m.**

En première intention, dans le cadre de l'instauration de cette marge, il avait été proposé de réduire en certains endroits la trame d'EBC du POS afin que les propriétaires ne se retrouvent pas avec un PLU au final plus contraignant que le POS actuel, souhait affirmé des élus dans le cadre de l'élaboration du PLU, la marge de recul réduisant parfois significativement les possibilités de constructions, comme l'a montré une simulation

effectuée lors d'une réunion de travail. En revanche, il apparaissait logique, pour les parcelles encore non bâties et disposant d'une grande superficie de reprendre stricto sensu la délimitation des boisements existants. Mais lors de la concertation avec la population, la redéfinition des EBC au regard des évolutions forestières intervenues depuis le POS de 2001 a soulevé des inquiétudes et des remises en cause. Devant ces réactions et afin d'éviter tout problème d'interprétation, il a donc été acté de reprendre stricto sensu la délimitation des EBC du POS, même si elle ne correspond pas toujours à la réalité des boisements de 2016, mais de bien conserver l'application d'un recul de 15 m des constructions principales en limite séparative avec un EBC. Afin que cette disposition réglementaire soit clairement comprise et annoncée, cette marge de recul est figurée au Règlement-Document graphique.

Les boisements de la vallée de la Bédouire, du plateau agricole et les boisements d'importance au sein des espaces urbanisés du bourg, de la Mulocherie et de la Quillonnière sont ainsi protégés.

LE RECOURS A UNE PROTECTION PLUS SOUPLE : L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Cette protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est utilisée dans ce PLU pour les formations végétales participant de la qualification paysagère des espaces urbains, constituant une simple respiration verte ou participant de la trame verte au sein du bourg.

Sont ainsi protégés, conformément au parti d'aménagement retenu (cf. partie précédente), le parc de **la Grand Maison et les boisements des coteaux**. Elle leur garantit leur conservation tout en ouvrant des possibilités de destructions partielles et soumises à déclaration, avec l'instauration de mesures compensatoires. Situés en secteurs NI ou Nc, l'article 2 interdit d'emblée les constructions à usage d'habitation dans ces secteurs.

Cette protection est par ailleurs utilisée afin de protéger **la belle allée arborée menant à la grange de Meslay, ainsi que d'anciennes marnières**, dans le nord-ouest du territoire qui se sont reboisées et accueillent également des points d'eau.

L'article 11 précise les cas pour lesquels l'abattage de quelques sujets ou une destruction ponctuelle peut être admis et les mesures compensatoires qui en découlent : intervention très ponctuelle comme la création d'un accès, d'un cheminement piétonnier... ou en fonction de l'état sanitaire du ou des sujets concernés, dûment justifiée avec obligation de replantation de sujet(s) concourant au maintien de l'identité paysagère du site ou de l'allée arborée... ou bien s'il s'avère qu'un sujet fragilise le coteau.

Une grande partie du patrimoine bâti qu'il soit remarquable par ses caractéristiques architecturales ou son ancienneté est protégée dans son ensemble sur le territoire parcellaire grâce aux périmètres de protection au titre des Monuments Historiques de la Grande de Meslay et au Périmètre de Protection Modifié du bourg (logis et église). Ces périmètres protègent les monuments en eux-mêmes ainsi que les autres constructions incluses, par l'instauration d'un permis de démolir, et par l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour toute construction nouvelle ou modification de l'aspect des bâtiments existants. **Afin de poursuivre cette protection, les élus ont décidé d'instaurer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire.**

PARTIE 2 : EXPOSITION DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

LES CHOIX EFFECTUES EN MATIERE DE ZONAGE

LES SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

LES PROTECTIONS AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET DES ESPACES
BOISES CLASSES

LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le Code de l'urbanisme précise qu'en zone agricole ou naturelle, pour pouvoir faire l'objet d'un changement destination, les bâtiments concernés doivent précisément être identifiés au Règlement-Document Graphique.

Instaurer le changement de destination en zone naturelle et agricole peut s'avérer contradictoire car instaurant la création de nouveaux logements en milieu agricole d'un côté, et permettant la préservation et la mise en valeur d'un patrimoine bâti rural traditionnel qui sans cela pourrait menacer ruine, les granges souvent identifiées à cette fin n'étant plus utilisables par l'agriculture moderne. Les élus ont toutefois souhaité le rendre possible, la question du maintien d'un patrimoine en bon état dans les paysages étant essentiel à l'attractivité et à l'image du territoire.

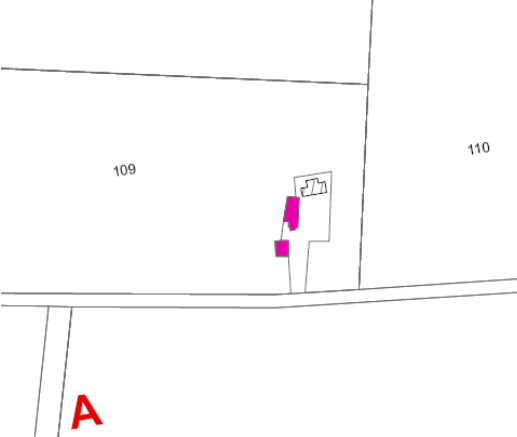
Pour ce faire, les critères de d'identification et les modalités suivantes ont été définis :

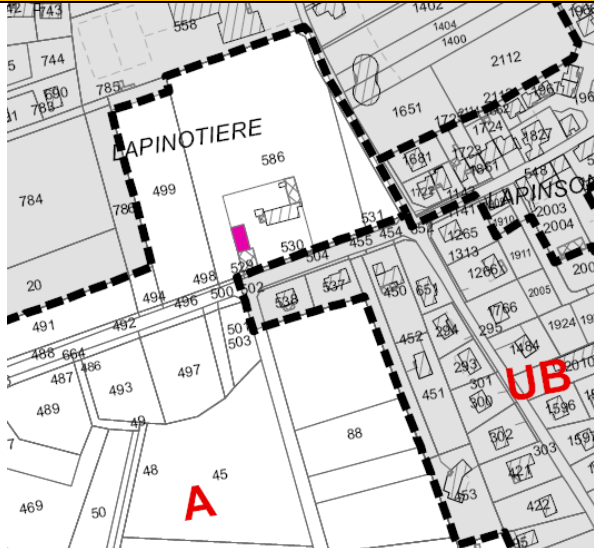
- il doit s'agir d'un bâti témoin des caractéristiques traditionnelles du bâti ancien, c'est-à-dire présentant au moins trois murs porteurs en pierres ou moellons ou autre matériaux traditionnels... ;
- dans tous les cas, les bâtiments doivent être correctement desservis par les réseaux (y a-t-il une voie de desserte, l'eau, l'électricité, suffisamment d'espaces pour implanter un dispositif d'assainissement non collectif ? pas de remise en cause de la sécurité routière...?) ;
- dans tous les cas, le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

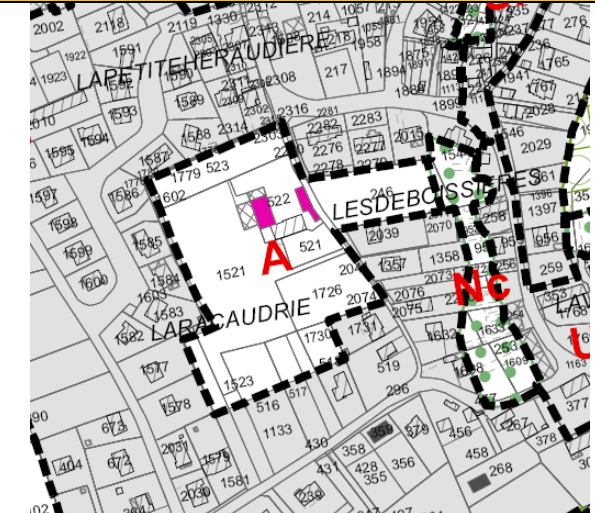
Puis la Commission PLU a effectué un travail de terrain pour identifier les bâtiments répondant à ces critères. Au final, 5 bâtiments ont pu être identifiés (cf. illustration ci-après) sur les 22 écarts existants.

Le changement de destination est ouvert selon un spectre large afin de répondre à l'ensemble des enjeux de développement exprimés dans le projet : changement de destination à usage d'habitation, d'hébergement touristique (gîte, chambre d'hôtes...), d'équipements (salle de réception...), d'activité artisanale, d'activité commerciale ou de bureaux. Ces bâtis sont repérés au Règlement-Document graphique (cf. du dossier de PLU).

Photographies du patrimoine bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Nom du lieu-dit	La Biardière
Extrait du Règlement-Document graphique	
Photographie du ou des bâtiments concernés	

Nom du lieu-dit	La Rouletière
Extrait du Règlement- Document graphique	
Photographie du ou des bâtiments concernés	 <i>photo google maps</i>

Nom du lieu-dit	La Racauderie
Extrait du Règlement- Document graphique	
Photographie du ou des bâtiments concernés	

Nom du lieu-dit	Fosse Neuve
Extrait du Règlement-Document graphique	
Photographie du ou des bâtiments concernés	

Nom du lieu-dit	Le Petit Meslay
Extrait du Règlement-Document graphique	
Photographie du ou des bâtiments concernés	

PARTIE 2 : EXPOSITION DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

LES CHOIX EFFECTUES EN MATIERE DE ZONAGE

LES SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

LES PROTECTIONS AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET DES ESPACES
BOISES CLASSES

LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Afin de permettre la mise en œuvre du projet, les élus ont défini des emplacements réservés, au bénéfice de la commune pour lesquels les dispositions de l'article L. 151-41 et L.152-2 du Code de l'urbanisme. Il s'agit des emplacements réservés, décrit dans le Parti d'Aménagement retenu nécessaires à la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ils concernent ainsi :

- la création de cheminements piétonniers et voies de dessertes nécessaires à la greffe urbaine souhaitée entre le futur quartier de la Logerie et le centre ancien et à la création d'un véritable espace public par le prolongement de la place de l'église en direction du quartier de la Logerie : ER n°3, 4, 5, 6, 10, 14, 22, 23, 27 ;
- le développement d'un réseau de cheminements piétonniers au sein de la commune et vers les communes voisines permettant de répondre aux objectifs du Plan de Déplacements Urbains et des divers plans recherchant une amélioration de la qualité de l'air : ER n°2, 7 (+ intégration paysagère du quartier de la Logerie), 8, 12, 17, 20, 26 ;
- les besoins de confortement de l'offre en équipements du bourg : ER n°15 (la salle Saint-Pierre et le parc de la Grand'Maison ne sont pas propriétés de la commune) ;
- une réponse aux besoins en stationnement identifiés dans le diagnostic dans la zone d'activités du Papillon (ER n°9) et dans la vallée des Ruers (ER n°25) ;
- les besoins de sécurisation de certains accès et carrefours (ER n°11, 13, 18, 28) ;
- les besoins de gestion des eaux pluviales : ER n°16, 19, 21 (+ sécurisation d'un carrefour) ;
- les besoins de qualification paysagère du hameau de la Mulocherie : ER n°24.
- les besoins en matière de développement de l'aérodrome de Tours/Parçay-Meslay demandé par le Ministère de la Défense, une extension conséquente de la base étant projetée : ER n°1.

Liste des emplacements réservés

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Extension de la base aérienne 705	Ministère Défense	17,2 ha
2	Création d'une voie douce le long de la rue de Chizay jusqu'à la base 705 (largeur de 5 m)	Commune	4 730 m²
3	Création voie douce reliant la ZAC de la Logerie à la rue de la Logerie	Commune	630 m²
4	Prolongement de l'allée de la commanderie	Commune	255 m²
5	Aménagement d'espaces publics et d'équipements dans le centre bourg	Commune	3 910 m²
6	Création d'un accès aux espaces publics et équipements du centre bourg	Commune	260 m²
7	Aménagement d'un traitement paysager et création d'une voie douce	Commune	3 670 m²
8	Aménagement d'un cheminement piétonnier	Commune	330 m²
9	Aménagement d'un parking et d'un accès pour la ZA du Papillon	Tour(s) plus	1 960 m²
10	Création d'un accès	Commune	140 m²
11	Elargissement de la voirie rue de Meslay à 8 m	Tour(s) plus	2 140 m²
12	Création d'un cheminement piétonnier le long du chemin communal de Meslay (largeur de 5m)	Commune	6 290 m²
13	Réaménagement et amélioration de la sécurité de la RD 77 au niveau du giratoire avec la RD 910	Tour(s) plus	1 200 m²
14	Création d'un accès aux espaces publics et équipements du centre bourg par élargissement de l'allée de l'Orangerie à 5 m	Commune	220 m²
15	Création d'un espace public et d'un équipement de loisirs au niveau de la salle Saint Pierre	Commune	8 300 m²
16	Aménagement de fossés entre la rue de la mairie et le bois de Château Gaillard	Commune	110 m²
17	Création d'une piste cyclable sur la RD76 d'une largeur de 3 m	Commune	2 560 m²
18	Elargissement et aménagement de la rue de la Mulocherie à 10 m	Commune	1 300 m²
19	Création d'un ouvrage hydraulique et accès technique à La Quillonnière	Commune	2 010 m²
20	Création d'une piste cyclable sur la RD76 d'une largeur de 3 m	Commune	1 200 m²
21	Création d'un ouvrage hydraulique et aménagement du carrefour	Commune	520 m²
22	Création d'un cheminement piétonnier (3 m) entre la rue des Sports et la rue de la mairie	Commune	380 m²
23	Aménagement d'espaces publics dans le centre bourg	Commune	55 m²
24	Aménagement d'un 1er plan paysager le long de la RD76 à La Mulocherie d'une largeur de 4 m	Commune	390 m²
25	Aménagement de place de stationnement rue des Ruers	Commune	735 m²
26	Création d'une voie douce le long de la RD77 de l'autoroute au rond point de l'avion (largeur de 5 m)	Commune	5 100 m²
27	Elargissement de la rue de la Thibaudière à 10 m	Commune	495 m²
28	Confortement de l'allée Saint-Joseph	Commune	275 m²

PARTIE 3 : LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT DE L'AGGLOMERATION TOURANGELLE

L'élaboration du PLU de Parçay-Meslay a été menée dans un souci constant d'intégrer les dispositions du SCOT de l'Agglomération Tourangelle. Les critères de compatibilité sont ici résumés, en reprenant les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT :

La nature, une valeur capitale :

Affirmer la valeur emblématique des paysages : cet objectif est traduit dans le PLU par une protection des paysages les plus qualitatifs de la commune (la vallée de la Bédoire, les formations boisées des petits vallons du bourg, les boisements de la grange de Meslay et de la Gibellerie), par la protection des abords de la grange de Meslay et une protection des cônes de vues les plus emblématiques sur les paysages (secteur agricole inconstructible Ap), par l'instauration du permis de démolir sur l'ensemble de la commune, par l'instauration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation incitant à des opérations de densification et d'extension respectueuses des caractéristiques urbaines avoisinantes et visant à l'intégration paysagère et urbaine des futurs quartiers, par l'instauration d'OAP sur l'implantation des constructions nouvelles dans les coteaux habités de manière à ne pas remettre en cause cette organisation urbaine traditionnelle, par la rédaction d'un article 11 réglementant l'aspect extérieur des constructions de manière relativement stricte, avec un nuancier à respecter...

Assurer la vitalité de la trame verte et bleue à toutes les échelles : cet objectif se traduit par une protection stricte des milieux naturels, assurant des corridors de déplacements, plus ou moins continus entre les réservoirs de biodiversité de l'agglomération tourangelle (la vallée de la Bédoire, les formations boisées des petits vallons du bourg, les boisements de la grange de Meslay et de la Gibellerie), par un classement en zone N et une protection au titre des Espaces Boisés Classés ou de l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme.

Faire de l'espace agricole un pilier de l'organisation territoriale : cet objectif se traduit dans le PLU par un projet de développement urbain respectant la Zone Agricole Protégée et mené à plus de 40% sous forme d'opérations de densification de l'enveloppe urbaine, conformément aux objectifs du SCOT pour les communes péri-urbaines, par la protection des parcelles reconnues par l'Aire d'Appellation d'Origine Contrôlée viticole, par la restitution de 55 ha d'espaces destinés à être urbanisés dans le POS à la zone agricole ou naturelle du PLU.

Faire la ville autrement :

Faire grandir la ville de l'intérieur pour moins consommer d'espace : cet objectif se traduit par une priorité donnée au renouvellement urbain qui représente ainsi 43% du programme de logements retenu, par la réalisation d'un inventaire précis des potentiels de développement existant au sein du bourg et des hameaux, par une extension sur l'espace agricole du futur quartier de la Logerie, extension identifiée par le SCOT dans les

cartographies du DOO, par le recours à de fortes densités pour cette extension (25-30 logements par ha, contre 15 logements par ha préconisés dans le SCOT), par l'instauration d'OAP incitant à une densité respectueuse de l'intimité des habitants et promouvant une qualification des lisières entre espace privé et public...

Promouvoir la ville de toutes les mixités :

Cet objectif se traduit d'une part par un projet de développement favorisant l'essor d'un centre-bourg présentant déjà une forte mixité des fonctions et avec un accueil prioritaire de nouveaux habitants aux portes de la place de l'église ; par l'instauration d'un programme de logements dans le quartier de la Logerie promouvant une diversité des typologies de logements et instaurant un objectif minimum de 15% de logements à caractère social à réaliser.

Atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire :

cf. Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement, pages suivantes.

Changer les pratiques de mobilité :

Cet objectif se traduit dans le PLU par l'instauration d'une dizaine d'emplacements réservés pour création de cheminements piétonniers, la Municipalité mène une politique progressive de confortement du maillage piétonnier existant et souhaitant se rattacher au plan Vélo de Tours Métropole Val de Loire.

Une métropole active pour développer l'emploi et produire des richesses :

Cet objectif passe par la reconnaissance dans le PLU des zones d'activités existantes et par la mise en œuvre d'un règlement adapté à la finalisation de la ZAC des Landes Cassantin permettant de couvrir les besoins en développement artisanal et industriel et de services du nord de l'agglomération tourangelle pour les 10-15 prochaines années et par un apport de population nouvelle au plus près de l'artère commerçante de la rue de la Mairie via le quartier de la Logerie.

PARTIE 4 : L'EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette analyse reprend pour partie les éléments des dossiers d'études d'impact des ZAC de la Logerie et des Landes Cassantin. Elle a été rédigée par THEMA Environnement, en ce qui concernent les mesures générales et les incidences sur les milieux naturels.

UNE DISPENSE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU

Suite à la transmission d'un dossier d'examen au cas par cas réalisé par l'agence THEMA Environnement, la **Mission régionale d'autorité environnementale du Centre-Val de Loire a fait valoir sa décision n°F02416U0025 en date du 18 juillet 2016 de ne pas soumettre à évaluation environnementale le PLU de Parçay-Meslay**. Elle alerte toutefois sur les dysfonctionnements hydrauliques dont la station d'épuration est parfois l'objet, mais prend acte que la collectivité envisage le raccordement des réseaux d'eaux usées à la station d'épuration de Tours Métropole Val de Loire, elle prend acte de la réalisation d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales, elle alerte sur l'augmentation des quantités d'eau potable prélevée dans la nappe du Cénomanien mais prend acte du projet d'interconnexion du réseau d'eau potable avec celui de TMVL ce qui est de nature à améliorer la prise en compte des impacts sur la ressource en eau et à sécuriser l'alimentation en eau potable de Parçay-Meslay.

MESURES GÉNÉRALES

ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Expression de la stratégie et de la prospective communale, le PADD est l'occasion de doter la commune d'un véritable projet territorial dans ses dimensions spatiales, humaines, sociales, économiques et culturelles. Ainsi, le PADD constitue un outil permettant de communiquer et de s'engager quant aux stratégies prospectives envisagées, ainsi que de gérer les évolutions du territoire par sa transcription dans le règlement et les documents graphiques du PLU.

Le PADD présente différentes orientations retenues dans un souci de développement, de mise en valeur et de protection du territoire communal, et ce, dans des perspectives à court, moyen et long terme. Pour les élus de Parçay-Meslay, l'ambition est d'élaborer un projet de développement en adéquation avec l'attractivité économique et résidentielle de la commune. Cette volonté doit néanmoins être conciliée avec l'identité locale, à laquelle les habitants restent très attachés. En effet, Parçay-Meslay constitue un territoire aux portes de Tours ayant su conserver et valoriser son âme de village.

La commune s'est fixé des objectifs majeurs à mettre en œuvre dans le projet de développement du territoire, organisés autour de six axes :

Axe 1 : Placer au cœur du projet de développement la protection et la valorisation des éléments identitaires de Parçay-Meslay

- Un développement urbain à insérer au sein de paysages viticoles et boisés ;
- Favoriser l'essor de la biodiversité en milieu urbain et rural par une protection de la Trame verte et bleue ;
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et urbain, sources d'inspiration pour l'aménagement des futurs sites de développement ;

Axe 2 : Franchir un nouveau cap démographique garant du renouvellement de la population et du développement des équipements, services et commerces de la commune

Il s'agit ici d'atteindre l'objectif de 3 000 habitants à l'horizon 2029-2030, en mettant en œuvre les moyens d'accueillir environ 26 constructions nouvelles par an.

Axe 3 : Privilégier un développement urbain favorable à la valorisation et à la revitalisation du centre-bourg

- Se fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain ;
- Favoriser la densification des espaces encore disponibles au cœur de l'agglomération ;
- La Logerie, une opportunité de recentrer le bourg à saisir, une greffe urbaine à réussir.

Axe 4 : Promouvoir une évolution qualitative des atouts économiques du territoire

- Un caractère rural et viticole à affirmer ;
- Une dynamique commerciale à pérenniser ;
- Une optimisation qualitative des zones d'activités à instaurer.

Axe 5 : Encourager le recours à des modes de transports alternatifs à la voiture et favoriser la desserte numérique du territoire

Axe 6 : Protéger la population des risques et nuisances

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP ont pour rôle de définir des actions ayant pour but de mettre en valeur l'environnement, le paysage ou le patrimoine au sein des projets d'aménagement. Les OAP portent généralement sur des questions liées à l'aménagement, à l'habitat, aux transports et aux déplacements. Les OAP thématiques sont applicables sur la totalité du territoire de la collectivité, ce qui permet de donner une vue d'ensemble. Cependant, des OAP

sectorielles peuvent également être rédigées, elles ont vocation à se décliner sur un secteur géographique précis.

Les OAP de Parçay-Meslay sont présentées sous forme de schémas : un schéma des principaux éléments de leur état initial de l'environnement (accompagné de photographies et de schémas) et un schéma graphique accompagné de sa légende commentée, qui décrit les Orientations d'Aménagement à respecter dans un critère de compatibilité et la programmation attendue. Sur le territoire communal sont recensées :

- Quatre OAP sectorielles ayant trait au logement : la Thibaudière, l'allée des oiseaux, la Mulocherie et le quartier du Logis et de la Logerie ;
- Une OAP thématique portant sur le thème du BIMBY (Build In My Backyard) ;
- Une OAP thématique relative à la préservation et à la valorisation de l'urbanisation de coteau ;
- Une OAP sectorielle portant sur le zone d'activités économiques des Landes Cassantin actuellement en cours de réalisation.

PLAN DE ZONAGE ET REGLEMENT DU PLU

88 Le territoire communal de Parçay-Meslay est divisé en quatre grands types de zone :

- Les zones urbaines, dites zones U : UA (vocation mixte, parties anciennes du bourg), UAc (urbanisation de coteau), UB (extensions récentes du bourg et des hameaux) déclinée ensuite selon les secteurs, UE (équipements collectifs), UY (vocation dominante d'accueil d'activités artisanales et industrielles) ;
- Les zones à urbaniser, dites zones AU : 1AU (constructions autorisées) et 2AU (ouverture à l'urbanisation subordonnée à une évolution du PLU). Ces zones sont ensuite déclinées selon les secteurs ;
- Les zones agricoles, dites zones A : Ap (espaces à protéger strictement de l'urbanisation), AI (vocation de loisirs liée à la ZAC du quartier de la Logerie) ;
- Les zones naturelles et forestières, dites zones N : Na (base aérienne), Nc (coteaux boisés de l'agglomération), NI (sites de loisirs du bourg), Ne (équipement liés aux services publics et collectifs en contexte naturel ou agricole).

Les Zones Urbaines (U) :

Le zonage U concerne les zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements et activités). Ces sont des zones où le bâti est caractérisé par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver, notamment dans la partie ancienne du bourg de parçay-Meslay.

Zone	Caractère	Objectif recherché
UA	Zone à vocation mixte correspondant à l'urbanisation ancienne caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver. Ce secteur est déjà doté des équipements publics nécessaires à son urbanisation. Cette zone est concernée par des risques naturels : remontées de nappes et gonflement-retrait des argiles. Une distinction est effectuée entre le centre-bourg de la commune, et les coteaux identifiés par le secteur UAc, où des dispositions spécifiques sont définies en matière d'implantation des constructions par rapport à la voirie.	Le règlement de la zone UA s'attache à favoriser la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement, promouvoir une forme urbaine et une typologie du bâti s'harmonisant avec l'habitat existant, préserver la qualité architecturale du bâti, ainsi que permettre l'évolution des constructions existantes quelle que soit leur nature, sous réserve de ne pas porter atteinte au site.
UB	Zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines récentes, avec des formes urbaines et une implantation des constructions moins figée que dans le centre ancien historique. L'ensemble de la zone est équipée avec les aménagements publics nécessaires. On distingue le secteur UB1 correspondant au site de la Thibaudière, le secteur UB2 correspondant à l'Allée des Oiseaux et le secteur UBha1 correspondant au site de la Mulocherie.	Cette zone est destinée prioritairement à l'habitat. Elle doit pouvoir continuer et évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante. Il s'agit ici de favoriser l'insertion de nouvelles constructions dans leur environnement.

Il faut également mentionner que tout ou partie de ces zones sont concernées par le périmètre du captage d'alimentation en eau potable de la Thibaudière pouvant limiter l'autorisation et la nature des constructions. Elles sont également impactées par le Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aérienne 705 et de l'Aérodrome Tours-Val de Loire pouvant limiter les autorisations d'urbanisme.

Les Zones à Urbaniser (AU) :

Les zones à urbaniser AU correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Zone	Caractère	Objectif recherché
1AU	Zone à vocation principale d'habitat. Elle correspond à un secteur de développement qui devra être urbanisé dans les conditions fixées par les OAP. La zone 1AUH1 correspond au site du Logis et la zone 1AUH2 au site de la Logerie.	Les dispositions réglementaires visent à ordonner l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ces dispositions visent à garantir la qualité de l'aménagement en termes d'insertion des constructions dans le site et l'agglomération, de traitement des espaces publics, de fonctionnement avec le tissu urbain et de transition avec l'espace naturel et agricole.

La zone 1AUY est une zone à vocation dominante d'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services correspondant à un secteur de développement qui devra être urbanisé dans les conditions fixées par les OAP et le règlement. Plus spécifiquement le secteur 1AUYt est réservé à l'accueil d'activités sportives, touristiques, culturelles et agricoles. Le secteur 1AUYs a vocation à accueillir des activités de services. Le secteur 1AUYi est réservé à l'accueil d'activités logistiques et industrielles. En plus des risques naturels évoqués précédemment, cette zone est sujette aux risques technologiques liés à la canalisation de transport de gaz

Les dispositions réglementaires visent à permettre l'évolution des activités en place et l'installation de nouvelles de par la densification des espaces encore disponibles. Il faudra néanmoins porter une attention particulière à leur intégration paysagère et à la qualification de leurs abords, notamment en lien avec la RD 910.

Monnaie/Saint-Symphorien et au pipeline Monnaie/Parçay-Meslay.

Il s'agit ici d'une zone dont l'ouverture à l'urbanisation est liée à une modification ou à une révision du PLU, car les réseaux existant en périphérie immédiate n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les éventuelles constructions à implanter dans cette zone.

2AU

Plus spécifiquement, la zone 2AUh identifie l'extension de la ZAC de la Logerie (dominante habitat). Le secteur 2AUy identifie l'extension de la ZAC des Landes Cassantin (dominante d'activités économique).

Sachant que ces zones ont vocation à accueillir ultérieurement des constructions, les dispositions réglementaires visent à interdire toute construction ou installation qui viendrait à rendre plus difficile l'aménagement d'ensemble ultérieur de ce secteur.

Les Zones Agricoles (A) :

Les zones agricoles A correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'une évolution modérée du bâti existant ne compromettant pas l'activité agricole.

Zone	Caractère	Objectif recherché
A	Il s'agit de la zone agricole présente au nord du bourg de Parçay-Meslay. Elle inclut toutes les parcelles incluses dans la ZAP approuvée en 2011.	Les dispositions réglementaires ont vocation à protéger les terres et les exploitations agricoles en permettant leur développement et le prolongement de leur activité (vente directe, transformations...).
Ap	Un secteur Ap est créé pour identifier les espaces à protéger strictement de l'urbanisation. Le but est de préserver la qualité paysagère des abords de certains sites patrimoniaux.	Le but est également de permettre une diversification de l'activité agricole (gîte rural, chambre d'hôtes...) pour les bâtiments identifiés.
AI	Le secteur AI a vocation de loisirs. Il est lié à la ZAC du quartier de la Logerie.	Les dispositions ont vocation à favoriser l'intégration dans le site, des constructions à usage agricole. Enfin, cela permet également de tenir compte des autres occupations de sols existantes qui ne sont pas en rapport direct avec l'activité agricole.

Les Zones naturelles et forestières (N) :

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espace naturel et forestier.

Zone	Caractère	Objectif recherché
N	La zone N identifie sur le territoire communal l'ensemble des milieux d'intérêt patrimonial (naturel, paysager, architectural...). Notamment les bois Château Gaillard, les boisements des coteaux des vallées des Ruers et du Calvaire, les boisements de la vallée de la Bédoire, à la Quillonnière, les bois et les abords de la Grange de Meslay et les bois de la Gibellerie.	Au-delà de l'encadrement strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions.
Na	Ce secteur identifie la base aérienne et permet son évolution.	
Nc	Ce secteur identifie les coteaux boisés de l'agglomération et permet leur protection et leur valorisation.	
NI	Le secteur NI identifie les sites de loisirs du bourg (parc de la Grande Maison et aire de loisirs) et leur permet une valorisation encadrée.	
Ne	Ce secteur identifie les équipements liés aux services publics et collectifs implantés dans un contexte naturel ou agricole et permet leur évolution.	

• Incidences générales sur le territoire

D'après le site prevair.org, constitue une pollution atmosphérique, au sens de la loi LAURE de décembre 1996, l'introduction par l'homme, directement ou indirectement, dans l'atmosphère et les espaces clos, de substances ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influencer sur les changements climatiques, à détériorer les biens matériels, à provoquer des nuisances olfactives excessives. Aujourd'hui l'exposition de la population et de l'environnement à la pollution atmosphérique constitue essentiellement un risque chronique : l'exposition quotidienne à des doses de substances chimiques même faibles, peut provoquer troubles respiratoires, asthme, maladies cardio-vasculaires ... et la dégradation des cultures et écosystèmes. Les polluants que l'on retrouve dans l'atmosphère peuvent être d'origine anthropique, c'est-à-dire produits par les activités humaines ou d'origine naturelle (émissions par la végétation, l'érosion du sol, les volcans, les océans, etc). Tous les secteurs d'activité humaine sont susceptibles d'émettre des polluants atmosphériques : les activités industrielles, les transports (routiers et non routiers), les activités domestiques (chauffage en particulier), l'agriculture, la sylviculture...

Le Plan de Déplacements Urbains de Tours Métropole Val de Loire et le site de la LigAir indiquent que d'après la station de mesure de l'agglomération, les moyennes annuelles sont, pour chaque polluant mesuré, largement inférieures à celles prescrites pour les objectifs de qualité. Il faut rappeler aussi que la commune n'est pas en classée en zone sensible du Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE). Le SRCAE est destiné à définir les grandes orientations et objectifs régionaux, en matière de : maîtrise de la consommation énergétique, réduction des émissions de gaz à effets de serre, réduction de la pollution de l'air, adaptation aux changements climatiques, valorisation du potentiel d'énergies renouvelables de la Région.

Concernant le PLU de Parçay-Meslay, les principales sources d'émissions polluantes sont générées par le nombreuses activités artisanales, de logistiques et industrielles concentrées dans les zones d'activités, le trafic automobile et par le chauffage des bâtiments, qui s'accentuera du fait de l'accueil de 320 logements supplémentaires et notamment du nouveau quartier de la Logerie et ses 250 logements, et de l'installation de nouvelles activités aux Landes Cassantins pouvant émettre des rejets particuliers. **Cet impact est difficile à mesurer, mais devrait rester toutefois modéré à l'échelle du territoire.** En effet, l'étude d'impact de la ZAC de la Logerie estime « qu'au vu de l'aménagement qui sera réalisé, on peut en déduire que les véhicules qui circuleront au sein de la zone seront majoritairement des véhicules légers, ils n'induiront donc pas une augmentation importante des rejets déjà présents. A noter que les véhicules sont de plus en plus performants au niveau de leurs rejets à l'atmosphère. De plus, le parc automobile français se rajeunit et la part des véhicules hybrides ou électriques grandit malgré leurs

faibles proportions ». On ajoutera que les habitations doivent désormais appliquer obligatoirement la norme RT2012 destinée à réduire les gaz à effet de serre. Dans le cas des activités générant éventuellement des émissions polluantes spécifiques, elles seront réglementées de fait par le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. De plus, dans le cas de la zone d'activités des Landes Cassantin, l'étude d'impact mentionne que « le trafic généré par la ZAC n'est pas de nature à augmenter de manière significative les émissions de polluants ».

• Mesures et dispositions réglementaires du PLU

- ⇒ protection des milieux naturels et des formations végétales les plus importantes (boisements du plateau et des vallées) en tant que poumons verts
- ⇒ recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg avec une densification recherchée de manière à accueillir une population nouvelle au plus près des pôles d'équipements et de services et d'induire ainsi plus de déplacements piétons
- ⇒ Orientations d'Aménagement et de Programmation et emplacements réservés contribuant à développement le maillage de cheminements piétons existants
- ⇒ pas d'entraves réglementaires au recours aux matériaux d'écoconstruction et aux dispositifs d'économie d'énergie réduisant l'émission de gaz à effet de serre et Orientations d'Aménagement et de Programmation rappelant les préceptes du bioclimatisme

91

RESSOURCE EN EAU POTABLE

• Incidences générales sur le territoire

L'accueil d'une population nouvelle, d'équipements, de commerces, d'activités supplémentaires entraînera inévitablement une hausse des besoins en matière d'alimentation en eau potable. D'après les données de l'étude d'impact de la ZAC de la Logerie, on peut estimer que l'augmentation de la population sur l'ensemble de la commune, nécessitera à terme un besoin journalier supplémentaire de 100 m³. On notera toutefois que le développement urbain projeté par ce PLU est inscrit au sein des espaces déjà urbanisés ou à leur périphérie immédiate et sont raccordés au réseau d'alimentation en eau potable, ce qui ne devrait pas nécessiter d'accroître le linéaire du réseau.

Les projets de la Logerie et des Landes Cassantin n'impactent pas de périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable, mais un fossé exutoire des eaux pluviales de la ZAC des Landes Cassantin traverse un périmètre de protection du captage

de l'Arche de la Ganoire sur environ 1200 m. L'étude d'impact de cette ZAC a prévu l'imperméabilisation de ce fossé afin d'éviter tout risque de pollution du captage.

• Mesures et dispositions réglementaires du PLU

La commune de Parçay-Meslay est désormais raccordée aux captages de Tours et ceci en toute connaissance de cause de leurs capacités. Par ailleurs, d'après les données de l'ancien gestionnaire, le SIAEP de Parçay/Rochecorbon, le captage de la Thibaudière à Parçay-Meslay, demeurant en service, dispose d'une réserve équivalente à plus d'un 1/3 de sa capacité de production actuelle, ce qui apparaît suffisant pour absorber les besoins futurs des activités et des habitants. **Toutefois, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne (SDAGE) demande une réduction de 20% des prélèvements dans la nappe du Cénomani.** Grâce aux raccordements effectifs aux captages des nappes alluviales de la Loire à Tours, la commune s'engage dans une diminution très importante de ses prélèvements dans le Cénomani. Une seconde phase de travaux est prévue en mars 2017 pour créer une canalisation entre le captage de la Thibaudière et Rochecorbon. Ces travaux ont ainsi également pour objectif de sécuriser l'alimentation en eau potable.

Comme pour la gestion des eaux pluviales, des raccordements corrects et effectifs sur les réseaux existants d'eaux usées et d'eaux pluviales, imposés par le règlement du PLU à l'article 4, permettront de limiter les risques de pollution des eaux.

Un moyen de limiter la consommation peut être effectif grâce à une disposition du Règlement, à l'article 4, qui autorise la récupération des eaux de pluies à l'aval des toitures en interdisant formellement toute interconnexion entre le réseau d'eau de pluie et le réseau d'eau potable.

MILIEU NATUREL

• Incidences générales sur le territoire

La protection et la valorisation des éléments identitaires de Parçay-Meslay est l'axe fondateur du projet de développement du PLU. **Le PADD dispose d'objectifs spécifiques, tous traduits réglementairement.** En effet, l'axe 1 rappelle que la commune s'est dotée en 2013 d'une Zone Agricole Protégée (ZAP). Cette servitude d'utilité publique couvre 70% des espaces agricoles valorisés du territoire. Cet outil constitue donc un moyen de maîtriser le développement urbain et de préserver la qualité des paysages et du cadre de vie. Ces attentes sont approfondies à travers les orientations générales de développement suivantes :

- ⇒ Protéger de l'urbanisation les fonds de vallée, les boisements et les parcelles viticoles s'insérant dans les espaces déjà urbanisés ;

- ⇒ Protéger les petits boisements de l'espace agricole qui participent de l'animation des paysages ;

D'autre part, l'axe 1 retient également des orientations générales de développement afin de ne pas remettre en cause la cohérence écologique du territoire au-delà des limites communales de Parçay-Meslay :

- ⇒ Protéger les corridors écologiques que sont la vallée de la Bédouire et l'ensemble constitué des bois de la grange de Meslay et des bois de la Gibellerie ;
- ⇒ Protéger les corridors écologiques existants en milieu urbain au niveau des bois de Château Gaillard et au niveau des petits vallons adjacents de la partie sud du bourg, qui sont urbanisés, mais qui maintiennent des continuités boisées relativement continues.

Les orientations générales du PADD affichent clairement la volonté d'assurer la préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel ou d'intérêt écologique : **il s'agit de rendre compatible le développement de Parçay-Meslay en respectant la qualité des paysages et des milieux naturels. Pour rappel, la commune n'accueille aucun site naturel sensible sur son territoire communal.**

De plus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, quelques orientations et mesures visent à préserver les milieux naturels :

- Conserver les talus végétalisés en interdisant la création d'accès automobiles individuels directs ;
- Des principes visant à favoriser l'accueil de chauves-souris sont édictées dans l'OAP thématique des coteaux : ne pas obturer les puits d'aération, éviter les vibrations autour et au-dessus des caves, ne pas entraver leurs déplacements en conservant une ouverture en haut de porte ou en installant une grille horizontale avec une hauteur d'ouverture minimale de 15 centimètres, éviter d'éclairer l'accès aux caves ;
- Lisières de l'espace agricole à qualifier par un traitement paysager arbustif et arboré ;
- Aménagement paysager à réaliser le long de la RD910 aux Landes Cassantin et de la rue de Fosse Neuve dans le cadre de l'aménagement du quartier de la Logerie.

Il n'en demeure pas moins que des incidences négatives sont attendues. **Elles sont liées à la consommation d'espaces agricoles ou semi-naturels par les zones vouées à être aménagées.** Néanmoins, parmi ses grandes orientations, la commune affiche sa volonté de lutter contre l'étalement urbain au travers de l'axe 3 de son PADD. De même, la préservation de l'agriculture par la maîtrise de la pression foncière (axe 4 du PADD)

contribue à la protection de certains espaces naturels accueillant une biodiversité « ordinaire ».

Par ailleurs, le PLU vise à assurer la protection des principaux boisements et vallées : ce sont ainsi les continuités écologiques majeures du territoire qui sont privilégiées sur la commune par l'inscription de la majorité des boisements en Espaces Boisés Classés, au droit desquels la réglementation d'urbanisme est stricte et très limitée. Ces boisements constituent en effet des puits de biodiversité, mais ils assurent également une fonction paysagère qui participe à la variété et à la qualité des paysages de la commune. **Ainsi, aucun impact négatif du PLU ne saurait être relevé sur les sites constitutifs de la trame verte et bleue communale. Au contraire, le PLU a une incidence favorable sur ces territoires dans la mesure où il les exclut de tout aménagement pouvant remettre en cause l'intérêt naturel de leur classement.**

L'analyse des incidences des projets d'ouverture à l'urbanisation ou des secteurs concernés par des aménagements ne montre pas d'effets négatifs notables sur les milieux naturels, ces projets se positionnant sur des espaces dépourvus de sensibilités écologiques fortes, dans la mesure où seront respectées les préconisations émises dans le cadre des OAP, du règlement ainsi que dans la présente évaluation des incidences sur l'environnement (cf. pages suivantes).

Il est à noter que la trame verte et bleue de l'agglomération tourangelle affiche sur le secteur de la Logerie un corridor écologique qui n'apparaît toutefois plus fonctionnel au regard de l'évolution urbaine récente (résidentielle sur le secteur, et industrielle plus à l'ouest), et très largement fragmenté. **Ainsi, les surfaces restreintes des zones ouvertes à l'urbanisation et leur localisation en continuité d'espaces urbanisés préexistants, n'engendre pas de rupture des corridors écologiques identifiés à l'échelle communale.**

- **Incidences particulières sur les sites NATURA 2000 proches du territoire**

En l'absence de site NATURA 2000 sur le territoire de Parçay-Meslay, **aucun impact direct ne saurait être recensé vis-à-vis d'une éventuelle destruction d'habitats ou d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites NATURA 2000 présents dans la vallée de la Loire.** L'ensemble des zones urbaines (U) et des secteurs à urbaniser (AU) sur le territoire de Parçay-Meslay est situé en amont des sites NATURA 2000 (et des autres sites naturels sensibles) de la vallée de la Loire. Les secteurs ouverts à l'urbanisation sur la commune de Parçay-Meslay sont ainsi susceptibles de générer des écoulements d'eaux pluviales supplémentaires vers l'aval. Néanmoins, concernant la gestion des eaux pluviales, il est à noter que le règlement des zones U précise que « la gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle. [...] Si la solution de l'infiltration ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, les excédents d'eau pourront être envoyés gravitairement ou mécaniquement au réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe. Les eaux

de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux de lavages doivent être évacuées dans le réseau collectif des eaux usées. Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales ».

En zone AU, le règlement précise « qu'après gestion sur le site, les excédents d'eau pourront être envoyés gravitairement ou mécaniquement au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration sur le site ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve : que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation, que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales soient respectées ».

Ces dispositions visent à limiter l'éventuel impact des eaux pluviales en aval de la commune. **Du fait de la mise en œuvre de ces dispositions, ainsi que du relatif éloignement des zones ouvertes à l'urbanisation eu égard aux sites naturels sensibles identifiés (notamment les sites NATURA 2000 de la vallée de la Loire), aucun impact indirect significatif lié à l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et aux eaux rejetées n'est à attendre sur les habitats et habitats d'espèces des sites NATURA 2000 les plus proches.**

- **Mesures et dispositions réglementaires du PLU**

Au niveau du plan de zonage, les zones présentant un intérêt eu égard à la biodiversité, à savoir les corridors écologiques fonctionnels et les réservoirs de biodiversité identifiés à l'échelle communale, sont préservées par l'instauration d'un classement en zone N (zone naturelle, pour la majorité de ces espaces) ou A (zone agricole). Ces dispositions sont conformes aux propositions d'actions formulées au sein de l'état initial du SCOT de l'agglomération tourangelle.

Au niveau du plan de zonage, les sites naturels présents au nord-est et au sud-est du territoire communal sont classés en zones N, induisant une réglementation restrictive concernant l'occupation des sols :

En zone N sont ainsi admis, sous réserve que ces travaux ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- ⇒ Les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière ;
- ⇒ L'extension mesurée des habitations existantes sous réserves ;
- ⇒ La construction d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, piscine) sous réserves ;

- ⇒ Le changement de destination à usage d'habitation, de services publics ou d'intérêt public, d'activité agricole ou forestière, d'activité artisanale, commerciale ou de bureaux des constructions existantes sous réserves ;
- ⇒ L'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- ⇒ Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation du sol autorisée ;
- ⇒ Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires à la réalisation d'infrastructures publiques ou au fonctionnement des services publics.

Par ailleurs, les secteurs boisés compris dans l'emprise de ces sites sont classés en Espaces Boisés Classés (EBC) dans lesquels les défrichements sont interdits et les coupes sont réglementées (de manière compatible avec la gestion domaniale de l'espace forestier).

Ainsi, la réglementation liée à ces zonages, de par son caractère très restrictif vis-à-vis des possibilités d'occupation et d'utilisation du sol, permet d'assurer une bonne protection des espaces naturels de la commune.

94

Il est à noter que les espèces végétales utilisées pour les aménagements paysagers des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation devront essentiellement être composées d'essences adaptées au climat. Les espèces allergènes seront à minimiser et les essences « invasives » seront interdites afin de préserver la biodiversité.

Ainsi, le PLU intègre donc bien des dispositions favorables au maintien de la biodiversité du territoire veillant à la protection des milieux naturels et des corridors écologiques majeurs.

Secteur « Le Logis »	
	<i>Occupation du sol</i> Friche herbacée (CCB : 87.1 / EUNIS : I1.53) Friche à faciès prairial (CCB : 87.1 x 38.2 / EUNIS : I1.53 x E2.2) Bâti
<i>Enjeu environnemental</i> Le secteur du Logis est caractérisé par une végétation herbacée opportuniste se rattachant au cortège de friche. Le secteur est, qui fait l'objet d'une fauche, présente un faciès prairial avec une abondance plus marquée des graminées que sur la partie ouest. Aucune espèce végétale patrimoniale n'a été observée sur le site. Les plantes à fleurs qui se développent sur les friches herbacées sont favorables aux insectes, notamment aux lépidoptères qui trouvent des conditions favorables à la réalisation de leur cycle biologique. De par sa localisation, le secteur n'est pas favorable aux grands mammifères mais est probablement fréquenté par des micromammifères tels que mulots et souris. Ce secteur ne présente a priori pas de sensibilité notable vis-à-vis de la faune et de la flore locales.	<i>Incidence du projet de PLU</i> Modification / Artificialisation de l'occupation du sol Dérangement de la faune locale et commune, avec possibilité de report de la faune sur les secteurs avoisinants Absence d'interférence avec les objectifs du SRCE et de la trame verte et bleue locale Evolution modérée du paysage local Modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales
<i>Mesures de préservation et de mise en valeur</i> OAP prévoyant notamment la création d'un cœur de village dans le registre de l'ambiance de jardin, intégrant les arbres remarquables (noyer, cerisiers) présents sur la frange nord du site, ainsi que la conservation du mur et du bâti ancien (gîte potentiel pour les chiroptères). Règlement prévoyant notamment pour la zone 1AUH (Art. 13) : ▪ L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. ▪ Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, haies arborées,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.). ▪ Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences adaptées au climat local sont à privilégier. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Afin de préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambrosie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.). Afin de préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.). ▪ Les aires de stationnement de plus de 4 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations arbustives, arbres de hautes tiges...).	<i>Incidence résiduelle</i> Faible

Secteur « La Logerie »		
	Occupation du sol	
	Cultures intensives (CCB : 82.1 / EUNIS : I1.1)	
Enjeu environnemental		Incidence du projet de PLU
Le secteur de la Logerie est caractérisé par de grandes parcelles cultivées sur lesquelles les pratiques culturales et les traitements phytosanitaires influencent l'expression spontanée de la flore et tendent à réduire la diversité spécifique. Aucune espèce végétale patrimoniale n'a été observée sur le site. Ces milieux ouverts constituent des secteurs d'alimentation voire de reproduction pour certaines espèces d'oiseaux des plaines telles l'Alouette des champs et la Perdrix grise. Ce secteur ne présente à priori pas de sensibilité notable vis-à-vis de la faune et de la flore locales. Il est à noter que la trame verte et bleue de l'agglomération tourangelle affiche sur le secteur de la Logerie un corridor écologique qui n'apparaît toutefois plus fonctionnel au regard de l'évolution urbaine récente (résidentielle sur le secteur, et industrielle plus à l'ouest), et très largement fragmenté.		Modification / Artificialisation de l'occupation du sol Dérangement de la faune locale et commune, avec possibilité de report de la faune sur les secteurs avoisinants Absence d'interférence avec les objectifs du SRCE et de la trame verte et bleue locale Evolution modérée du paysage local Modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales
Mesures de préservation et de mise en valeur		Incidence résiduelle
OAP prévoyant notamment le traitement de la lisière nord du quartier de la Logerie sous la forme d'une frange arborée ménageant des transparences afin de préserver les vues positives sur l'espace rural depuis le site. Règlement prévoyant notamment pour la zone 1AUh et la zone 2AU (Art. 13) : ▪ L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. ▪ Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, haies arborées,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.). ▪ Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences adaptées au climat local sont à privilégier. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Afin de préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.). Afin de préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.). ▪ Les aires de stationnement de plus de 4 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations arbustives, arbres de hautes tiges...).		Faible

Secteur « La Thibaudière »		
	Occupation du sol	
	Cultures (CCB : 82.1 / EUNIS : 11.1) Bâti	
Enjeu environnemental		Incidence du projet de PLU
Le secteur de la Thibaudière est actuellement occupé par une culture sur laquelle les pratiques culturales et les traitements phytosanitaires influencent l'expression spontanée de la flore et tendent à réduire la diversité spécifique. Aucune espèce végétale patrimoniale n'a été observée sur le site. De par sa localisation, le secteur n'est pas favorable aux grands mammifères mais est probablement fréquenté par des micromammifères tels que mulots et souris. Ce secteur ne présente à priori pas de sensibilité notable vis-à-vis de la faune et de la flore locales.		Modification / Artificialisation de l'occupation du sol Dérangement de la faune locale et commune, avec possibilité de report de la faune sur les secteurs avoisinants Absence d'interférence avec les objectifs du SRCE et de la trame verte et bleue locale Evolution modérée du paysage local Modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales
Mesures de préservation et de mise en valeur		Incidence résiduelle
Règlement prévoyant notamment pour la zone UB (Art. 13) : ▪ L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. ▪ Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, haies arborées,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.). ▪ Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences adaptées au climat local sont à privilégier. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Afin de préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.). Afin de préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.). ▪ Les aires de stationnement de plus de 4 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations arbustives, arbres de hautes tiges...).		Faible

Secteur « L'Allée des Oiseaux »		
		
		Occupation du sol Prairie de fauche (CCB : 38.2 / EUNIS : E2.2)
Enjeu environnemental		Incidence du projet de PLU
Le secteur de l'Allée des Oiseaux est actuellement occupé par une prairie mésophile fauchée. Aucune espèce végétale patrimoniale n'a été observée sur le site. La prairie est favorable aux insectes, notamment aux lépidoptères qui trouvent des conditions favorables à la réalisation de leur cycle biologique (présence de plantes à fleurs, zone refuge). De par sa localisation, le secteur n'est pas favorable aux grands mammifères mais est probablement fréquenté par des micromammifères tels que mulots et souris. Ce secteur ne présente à priori pas de sensibilité notable vis-à-vis de la faune et de la flore locales.		Modification / Artificialisation de l'occupation du sol Dérangement de la faune locale et commune, avec possibilité de report de la faune sur les secteurs avoisinants Absence d'interférence avec les objectifs du SRCE et de la trame verte et bleue locale Evolution modérée du paysage local Modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales
Mesures de préservation et de mise en valeur		Incidence résiduelle
Règlement prévoyant notamment pour la zone UB (Art. 13) : ▪ L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. ▪ Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, haies arborées,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.). ▪ Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences adaptées au climat local sont à privilégiées. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Afin de préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.). Afin de préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.). ▪ Les aires de stationnement de plus de 4 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations arbustives, arbres de hautes tiges...).		Faible

Secteur « La Mulocherie »		
		
		Occupation du sol Friche débroussaillée (CCB : 87.1 / EUNIS : I1.53)
Enjeu environnemental		Incidence du projet de PLU
Le secteur de la Mulocherie est occupé par une friche qui a fait l'objet d'un débroussaillage. Aucune espèce végétale patrimoniale n'a été observée sur le site. La friche est favorable aux insectes, notamment aux lépidoptères qui trouvent des conditions favorables à la réalisation de leur cycle biologique (présence de plantes à fleurs, zone refuge). De par sa localisation, le secteur n'est pas favorable aux grands mammifères mais est probablement fréquenté par des micromammifères tels que mulots et souris. Ce secteur ne présente à priori pas de sensibilité notable vis-à-vis de la faune et de la flore locales.		Modification / Artificialisation de l'occupation du sol Dérangement de la faune locale et commune, avec possibilité de report de la faune sur les secteurs avoisinants Absence d'interférence avec les objectifs du SRCE et de la trame verte et bleue locale Evolution modérée du paysage local Modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales
Mesures de préservation et de mise en valeur		Incidence résiduelle
OAP prévoyant notamment la qualification de la lisière avec la rue de la Mulocherie par un espace vert qualitatif et paysager, et par un traitement paysager qui se poursuit le long de la route de Vernou. Règlement prévoyant notamment pour la zone UB (Art. 13) : ▪ L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. ▪ Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, haies arborées,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.). ▪ Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences adaptées au climat local sont à privilégier. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Afin de préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.). Afin de préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.). ▪ Les aires de stationnement de plus de 4 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations arbustives, arbres de hautes tiges...).		Faible

NB : il n'a pas été réalisé d'investigations sur le secteur des Landes Cassantin, cette zone d'activités étant déjà viabilisée et commençant à accueillir de nouvelles activités.

- **Incidences générales sur le territoire**

Dans le cadre de cette élaboration du PLU, il n'y a pas eu de choix à effectuer en matière d'extension de l'urbanisation au regard de l'impact paysager des sites pressentis, le PLU devant intégrer les projets préexistants de la ZAC de la Logerie et de la ZAC des Landes Cassantin qui ont tous les faits l'objet d'études paysagères. De manière générale, les incidences sur le territoire de Parçay-Meslay seront essentiellement liées à l'implantation de constructions nouvelles, qu'il s'agisse d'habitation, de locaux d'activités, d'exploitations agricoles, et que les sites de développement soient organisés ou en diffus.

Un impact modéré sur les paysages est attendu pour les raisons suivantes :

- ⇒ la zone d'activités des Landes Cassantin... est urbanisée en partie et l'impact des constructions nouvelles dans ce paysage autrefois agricole est déjà effectif ;
- ⇒ les sites de la Logerie et des Landes Cassantin s'établissent effectivement dans un contexte paysager demeurant relativement sensible. C'est pourquoi des Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques (reprises des dossiers de création des ZAC ou de nouvelles) sont édictées dans le cadre de ce PLU afin de minimiser cet impact : intégration des franges avec la RD910 pour la ZAC des Cassantin, intégration de la frange nord et ouest de la Logerie avec préservation obligatoire des cônes de vues sur le bourg ancien et prescriptions d'implantations des constructions, de traitement des espaces publics, de qualification des lisières entre espaces privés et espaces publics... ;
- ⇒ le site dans lequel s'implante la Logerie n'est peut-être pas des plus qualitatifs en termes de paysages : vues sur la zone d'activités de Fosse Neuve, l'A10, entrée d'agglomération non structurée... On peut donc espérer que l'aménagement de ce quartier, en suivant les OAP du PLU et les prescriptions du dossier de création de la ZAC sera de nature à améliorer considérablement la perception de cette entrée d'agglomération tout en mettant en valeur les vues sur le logis, l'église et la silhouette du bourg ancien perceptibles depuis la rue de la Thibaudière et le nord du site ;
- ⇒ concernant les autres constructions qui s'implanteront au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du bourg et des hameaux, elles s'intégreront dans un contexte déjà bâti, leur impact paysager devrait donc être moindre.;

- ⇒ le PLU n'offre plus de possibilités de constructions en milieu agricole ou au niveau des écarts, mis à part pour les constructions à usage agricole qui auront des obligations quant à leur aspect extérieur à respecter via le règlement écrit du PLU ;

Concernant le patrimoine architectural, il est de fait protégé en grande partie par le futur Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques et par le périmètre de protection de la Grange de Meslay. Mais d'autres mesures introduites dans le PLU et décrites ci-après permettent de compléter ces dispositifs.

- **Mesures et dispositions réglementaires du PLU**

Les mesures et dispositions explicitées précédemment par rapport au milieu naturel ont également pour objet de préserver la qualité paysagère des lieux, notamment en termes d'intégration paysagère des futures constructions, quelle que soit leur nature. D'autres mesures plus spécifiques visant à une protection et valorisation du patrimoine paysager et architectural sont prises. On citera, entre autre :

- ⇒ la création d'un secteur réglementaire Ap inconstructible, y compris pour l'activité agricole, à hauteur des sites offrant de beaux panoramiques sur les paysages extérieurs et mettant en scène la grange de Meslay ;
- ⇒ pour les sites de développement sous forme organisée faisant l'objet d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation, des dispositions communes énoncent les principes d'implantation du bâti, de profil de voirie, de qualification sobre et végétalisée des espaces publics recherchés afin d'aboutir à des greffes urbaines de qualité s'insérant au mieux au sein ou à la périphérie immédiate du centre ancien ou du hameau de la Mulocherie ;
- ⇒ Les points hauts des coteaux sont protégés de l'urbanisation par un secteur non constructible Nc et les boisements protégés au titre de l'article L.153-19 ou des Espaces Boisés Classés
- ⇒ l'article 11 du règlement est rédigé de manière à préserver toutes les caractéristiques architecturales du bâti ancien en cas de rénovation, réhabilitation ou changement de destination (préservation de l'ordonnancement des façades et des toitures, des éléments de modénature, des façades en pierres de taille...), dans le but de préserver l'identité architecturale de la commune. Les clôtures participent tout autant à la qualité des paysages urbains que les couleurs des façades et des toits. Le règlement précise toutefois que la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, car parfois une absence de clôture peut tout aussi bien rendre un quartier ou un jardin agréable. Dans le cas où une clôture est réalisée, la réglementation de leur aspect vise à leur garantir ainsi une conception sobre et simple, tout en permettant de respecter des critères

de sécurité que d'aucuns rechercheront par rapport à la hauteur des clôtures (chiens, activités artisanales...). Il est à noter que le Conseil Municipal a décidé de soumettre à déclaration les clôtures afin de pouvoir appliquer au mieux son règlement et s'assurer d'une conception harmonieuse des clôtures participant de la qualité des paysages ;

- ⇒ l'article 10 prend soin de réglementer la hauteur des constructions en fonction de leur typologie et de leur localisation, notamment pour le quartier de la Logerie, dont la hauteur des constructions ne pourra dépasser celle du logis.

AGRICULTURE ET CONSOMMATION FONCIERE

• Incidences générales sur le territoire

Un impact sur l'activité agricole est attendu de par la nécessité, afin de satisfaire aux objectifs de développement, de prévoir une extension de 7.5 ha à la Logerie, et d'une trentaine d'hectares pour l'extension de la zone d'activités des Landes Cassantin (conformément au dossier de création et de réalisation de cette ZAC). On estimera que la première phase de cette zone d'activité, en cours d'aménagement, est déjà perdue pour l'activité agricole. Toutefois, on notera que les deux sites précités étaient déjà depuis de longue date classés en zone NA du POS de Parçay-Meslay. L'éventualité d'une urbanisation est donc connue depuis longtemps par les exploitants et/ou propriétaires concernés.

Comme expliqué précédemment dans la partie concernant les besoins en consommation foncière, cette dernière est effectuée de manière plus modérée que ce qui s'est pratiqué ces dix dernières années. la Municipalité s'oriente ainsi, d'ici 2030, vers **un objectif de réduction d'environ 30% de sa consommation foncière par rapport à la dernière décennie, à savoir de l'ordre de 3.5 ha par an, toutes vocations confondues, au lieu des 5 ha annuels observés précédemment.** Si l'on comprend dans les superficies nécessaires au développement démographique les emprises nécessaires à la réalisation des aménagements hydrauliques de la Quillonnière et le confortement des cheminements piétonniers et cyclistes, on obtient un besoin de 8 ha par an, ce qui représente une consommation foncière de 6000 m² par an pour l'habitat, contre les 1.7 ha observés sur la dernière décennie et 3 ha par an pour l'activité, au lieu des 3.3 ha par an observés précédemment.

Il est à noter par ailleurs que 55 ha d'espaces destinés à être urbanisés dans le POS ont été reclassés en zone agricole du PLU de 2017.

L'ensemble des espaces agricoles du territoire font l'objet d'un classement en zone agricole A dont le règlement est spécifiquement rédigé de manière à protéger et permettre le

développement de l'activité agricole. Il autorise seulement les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'une évolution modérée du bâti existant (limitée à deux écarts).

En matière d'extension, celle de la Logerie a été strictement délimitée à la seule satisfaction des besoins restant en matière de développement démographique. La conception du projet du PLU a en effet été construite dans une volonté de recentrage de l'urbanisation en optimisant les possibilités de densification et de renouvellement existantes au sein du bourg et des hameaux. Une étude spécifique menée dans le cadre de ce PLU a même eu pour objectif d'estimer s'il était nécessaire de réduire le périmètre de la ZAC de la Logerie initialement prévu.

POLLUTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Sols pollués

• Incidences générales sur le territoire

A Parçay-Meslay, 13 sites BASIAS, sites ayant potentiellement accueilli une activité susceptible d'avoir pollué les sols, sont identifiés sur le territoire. Aucun site de développement n'est concerné par un tel site. **Il n'y a donc pas d'incidences à attendre en la matière.**

Risques naturels

Le risque d'inondation par remontées de nappes et de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

• Incidences générales sur le territoire

Les zones constructibles du PLU destinées à accueillir de nouvelles constructions sont en zones d'aléa faible ou moyen en ce qui concerne les remontées de nappes et en aléa moyen pour le risque lié aux argiles. Néanmoins, le BRGM qui fournit la donnée concernant ces aléas, précise qu'il s'agit d'une information qui n'apporte aucune garantie quant à l'exactitude et au caractère exhaustif des informations délivrées.

Les incidences de ces aléas sur le territoire peuvent donc être très variables en fonction du fait que des études spécifiques sont menées ou non pour déterminer les moyens à mettre en œuvre sur les constructions et sur les parcelles pour le prendre en compte.

- **Mesures et dispositions réglementaires du PLU**

Afin de pallier à ces risques et informer les pétitionnaires, le Règlement précise qu'il est conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. Une annexe du Règlement indique quelques mesures à prendre en compte vis-à-vis de l'aléa lié aux argiles. Ces études géotechniques ne peuvent malheureusement pas être imposées, du fait de l'inexistence de Plans de Prévention des Risques en la matière.

Le risque sismique

- **Incidences générales sur le territoire**

Concernant le risque sismique, le territoire de la commune est situé en zone d'aléa zone 1, sans prescription parasismiques particulières pour les nouvelles constructions. **Il n'y a donc pas d'incidences particulières attendues.**

Le risque d'effondrement de cavités :

- **Incidences générales sur le territoire**

Concernant le risque d'effondrement de cavités, celui-ci est évidemment localisé au niveau des coteaux et de leurs zones sous-cavées. Il a été pris en compte dès l'amont du projet en utilisant l'étude du Syndicat des Cavités 37 dans la détermination des potentiels de densification. La conduite à tenir vis-à-vis de cet aléa n'est pas facile à trancher et les incidences qui en découlent sur le territoire difficiles à estimer, car, d'un côté, urbaniser les coteaux accroît le risque d'effondrements pour les biens et personnes, mais d'un autre côté, le défaut d'entretien des cavités et de la végétation en surplomb du coteau par un abandon des cavités et des troglodytes constitue également un facteur aggravant du risque...

Quoi qu'il en soit, les élus, en cohérence avec le principe fondateur du PADD de conduire le projet de développement dans le cadre d'une valorisation effective des éléments patrimoniaux du territoire, ont fait le choix de permettre la valorisation de cette urbanisation identitaire par comblement des dents creuses pour les rues équipées au long du coteau et valorisation des cavités et troglodytes uniquement par changement de destination au niveau des zones sous-cavées. Concernant la délimitation des zones sous-cavées à soustraire ainsi de l'urbanisation, les élus se sont appuyés :

- ⇒ sur les cartographies émises par le Syndicat des Cavités 37 en 2011,
- ⇒ sur la délimitation de la zone constructible du POS qui prenait déjà en compte ce risque.

En l'occurrence, les élus se sont entourés du maximum de précautions conduisant a priori à des incidences mineures à attendre sur le territoire.

- **Mesures et dispositions réglementaires du PLU**

Le secteur Nc identifie sur les plans de zonage les espaces sous-cavés du territoire, l'urbanisation ancienne en pied de coteau étant reconnue en zone urbaine U. Le secteur Nc contrôle de manière stricte les constructions nouvelles autorisées, aucune construction à usage d'habitation ne pouvant y être édifiée et il clairement indiqué que les évolutions modérées du bâti ou des cavités existantes ne peuvent s'effectuer qu'à condition de ne pas remettre en cause la fragilité du coteau. Une OAP spécifique au secteur Nc traite de son entretien et de la limitation des risques.

Le Règlement du PLU indique dans les têtes de chapitre concernées que ce risque doit être pris en compte à l'aide d'études géotechniques adéquates.

Le risque incendie

- **Incidences générales sur le territoire**

Les principaux sites de développement que sont la Logerie et les Landes Cassantin sont éloignés des principaux massifs boisés. Pour les autres espaces constructibles, les habitations sont déjà insérées au sein des massifs boisés de la vallée de la Bédouire et des vallons du bourg. Il n'est donc pas attendu d'incidences particulières par rapport à ce risque.

Nuisances sonores

- **Incidences générales sur le territoire**

Les principales sources de nuisances sonores sur le territoire sont la RD910, les autoroutes A10 et A28 et la base aérienne civile et militaire. Le territoire étant particulièrement exposé, un classement sonore des infrastructures routières induit des normes d'isolation phonique à instaurer pour les constructions nouvelles et un Plan d'Exposition au Bruit régit la constructibilité aux abords de l'aérodrome. Ce PEB a été pris en compte dès l'amont du projet, dans la détermination des potentiels constructibles.

Il est par ailleurs inévitable que les quartiers d'habitation proches des sites de développement sous forme organisée, notamment de la Logerie, subiront un accroissement des nuisances sonores liées au trafic automobile supplémentaire généré, même si les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement imposent des cheminements piétonniers à aménager afin de limiter l'usage de la voiture dans les déplacements du quotidien.

Concernant les Landes Cassantin, l'étude d'impact a réalisé une modélisation précise des nuisances sonores ressenties dans les locaux d'activités par rapport à la RD910 et l'A28. Des mesures appropriées ont été édictées.

Concernant les espaces urbanisés du bourg et des hameaux, les incidences devraient être minimales, le Règlement interdisant l'implantation de nouvelles activités génératrices de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

- **Mesures et dispositions réglementaires du PLU**

Limiter les nuisances sonores des infrastructures routières et autoroutières semble bien difficile et n'est pas du ressort du PLU. Le PLU a en revanche une influence sur les choix de localisation des sites. Mais en l'occurrence, les Landes Cassantin sont déjà en cours d'urbanisation et dans le cas du quartier de la Logerie, le choix des élus en matière d'accueil d'ampleur d'une population nouvelle sont plus que limités par la Zone Agricole Protégée, les parcelles reconnues en AOC et la présence de milieux naturels. Le PLU a alors aussi le rôle d'informer les citoyens des nuisances sonores qui peuvent concerner leurs futures constructions en mettant en annexes du dossier de PLU les textes et cartographies liés au PEB et au classement sonore et en rappelant l'existence de ces nuisances dans chaque tête de chapitre du Règlement-Partie écrite.

ASSAINISSEMENT ET DECHETS

Assainissement des eaux usées

- **Incidences générales sur le territoire**

L'évolution démographique du territoire dans les années à venir engendrera une augmentation du flux d'effluents à traiter au niveau de la station d'épuration. La commune dispose aujourd'hui de sa propre station d'épuration d'une capacité de 2250 EH Equivalent-Habitants utilisée à hauteur de 60-65% en moyenne de sa capacité organique et hydraulique d'après le rapport du gestionnaire. **Ceci représente un potentiel d'accueil de l'ordre de 300 logements supplémentaires, ce qui apparaît un peu juste au regard du projet d'accueillir de l'ordre de 320 logements affichés dans le PLU.**

- **Mesures et dispositions réglementaires du PLU**

Une réunion avec les services concernés de TMVL a donc été organisée au cours de l'élaboration du PLU, qui a bien confirmé que **le raccordement des stations d'épuration de Parçay-Meslay et Rochecorbon à la station de Tours était bien toujours d'actualité**. Ces travaux sont prévus au plan pluriannuel 2018 de TMVL, des études spécifiques étant en cours ou à venir afin de préciser les travaux à mener. En l'attente, les services de TMVL envisagent une étude spécifique sur les apports d'eaux parasites qui sont observés sur la station de Parçay-Meslay et diminuent sa capacité hydraulique, afin

d'améliorer la situation et regagner de la capacité, mais l'échéance n'est pas encore connue.

Afin de s'adapter au nouveau projet de développement la révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune sera effectuée par les services de TMVL. L'actuel zonage est pris en compte dans le cadre du Règlement par des secteurs indicés « a » identifiant les parcelles de la Mulocherie non raccordées au réseau collectif d'assainissement et pour lesquelles toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il est imposé dans les autres secteurs un raccordement effectif au réseau collectif d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales

- **Incidences générales sur le territoire**

D'après la plaquette éditée par la Préfecture de l'Indre-et-Loire « Gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement », l'extension des zones urbaines, en augmentant l'imperméabilisation des sols, soustrait à l'infiltration des eaux de pluie des surfaces de plus en plus importantes. Cette imperméabilisation accrue est susceptible d'aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime hydrologique et la qualité des eaux des milieux récepteurs. Elle peut conduire, dans des situations extrêmes, à mettre en jeu la sécurité des populations.

Cet impact sur l'hydrologie n'est pas à sous estimer au vu de la topographie particulière de la commune et de l'ouverture à l'urbanisation de 7.5 ha à la Logerie (+ l'enclave du Logis). Toutefois, si la gestion des eaux pluviales est correctement mise en œuvre, suite à des études précises et des moyens adaptés, **une incidence mineure est à prévoir sur le territoire**. Les Landes Cassantin disposent déjà de leur propre système de gestion des eaux pluviales et un autre bassin est prévu dans l'extension de 30 ha.

- **Mesures et dispositions réglementaires du PLU**

Au vu de l'importante superficie de la Logerie et du Logis et du nombre de logements attendus (250 logements) et de son caractère stratégique pour l'avenir de Parçay-Meslay, la Municipalité a fait réalisé un zonage d'assainissement des eaux pluviales en parallèle de l'élaboration du PLU. Les résultats de cette étude ne sont pas encore connus à l'heure de l'approbation du PLU.

En l'attente, le règlement du PLU prévoit pour l'ensemble des zones que la gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau.

Par ailleurs, comme pour la pollution atmosphérique, la préservation des milieux naturels du territoire et notamment de la vallée de la Bédouire, petite zone humide régulatrice des eaux pluviales, permet de protéger l'ensemble des espaces jouant le rôle de tampons. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoit également des aménagements paysagers sur l'ensemble des futurs sites de développement qui peuvent aussi participer de cette régulation. Le règlement impose d'ailleurs pour l'ensemble du territoire des programmes de plantation dès lors qu'un bâti est édifié.

Gestion des déchets

- **Incidences générales sur le territoire**

L'arrivée de nouveaux habitants, équipements, commerces et artisans et industriels sur le territoire induira inévitablement une augmentation des volumes à collecter et à traiter, nouveaux besoins qui sont difficiles à estimer à ce jour. En se basant sur les données de l'étude d'impact de la ZAC de la Logerie, on peut estimer le tonnage supplémentaire à terme à gérer à 230 tonnes. La collecte des déchets est organisée par TMVL qui devra adapter en conséquence son organisation.

Toutefois, le recentrage de l'urbanisation sur le bourg au sein de l'enveloppe déjà urbanisée avec une unique extension à la Logerie, en périphérie immédiate du bourg et au droit de constructions préexistantes ne devrait que modestement influencer sur les parcours et temps de collectes.

- **Mesures et dispositions réglementaires du PLU**

Il n'est pas pris de mesures particulières concernant cette thématique.

PARTIE 5 : INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

105

Conformément à l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU doit faire l'objet d'un suivi permettant d'analyser si sa mise en œuvre a permis d'atteindre les objectifs prévus et, le cas échéant, décider de mesures appropriées : « Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2. »

L'article L.101-2 porte sur les objectifs de développement durables à introduire dans tout PLU : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité,

des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Les indicateurs de suivi présentés dans le tableau page suivante ne sont que des propositions et pourront à loisirs être complétés.

ZOOM SUR LES INDICATEURS LIES AUX LOGEMENTS

Si la Municipalité souhaite assurer un suivi plus précis en matière de réponse aux besoins aux logements et répondre notamment au 1°-a) de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, elle pourra mettre en place un tableau de bord de suivi annuel des opérations autorisées regroupant à minima les champs suivants :

- **date de délivrance du permis de construire/d'aménager ;**
- **maître d'ouvrage ;**
- **localisation de l'opération :** bourg, Mulocherie, Quillonnière, Logis/Logerie
- **mode d'urbanisation :** renouvellement urbain / densification d'une dent creuse / densification d'un fond de jardin / changement de destination / densification d'un secteur avec OAP à la Thibaudière, Allée des Oiseaux, Mulocherie / densification du Logis / extension de la Logerie
- **procédure d'aménagement :** ZAC / lotissement / permis groupé / diffus ;
- **nombre de logements créés** avec ventilation en fonction de la forme urbaine (individuel pur, individuel groupé, intermédiaire, collectif) et du mode de financement (logement locatif aidé, accession sociale, libre...) ;
- **date d'achèvement de l'opération ;**
- **nombre d'occupants** à la date d'achèvement de l'opération, âge des occupants pour voir l'effet sur l'accueil de jeunes ménages ou des personnes âgées, ancienne commune d'accueil des occupants afin de mesurer les arrivées endo ou exogènes des habitants...

ENSEMBLES DES INDICATEURS A SUIVRE

THEMATIQUES A EVALUER		A l'approbation du PLU en 2017	Au plus tard 2026	Objectifs/ Résultats attendus
1) L'équilibre entre				
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales	Nombre de logements réalisés en zone urbaine (U) et zones (AU)	Etat "0"		Franchir le cap de 3000 habitants à l'horizon 2030
	Nombre de logements réalisés par changement de destination	Etat "0"		
	% de logements vacants	4% (données INSEE 2013)		Stabilité de la vacance
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux	Nombre de logements réalisés au sein des zones AU avec OAP	Objectif : 250 logements		Connaissance de la dynamique d'aménagement résidentiel
	Nombre de logements obtenus par une division parcellaire ou par densification d'une dent creuse	Potentiel estimé : 70 logements (70% du potentiel identifié)		
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels	Surface naturelle et forestière suite à l'approbation du PLU ayant été remises en cultures	275 ha de zone naturelle et forestière à l'approbation du PLU		Connaissance de la dynamique agricole et forestière
	Surface agricole suite à l'approbation du PLU ayant été abandonnée ou boisée	777 ha de zone agricole (en attente bilan de la concertation)		
	Densité de logements par hectare pour toutes les nouveaux logements créés (OAP, renouvellement urbain et dents creuses)	9 logements/ha sur la dernière décennie		25-30 logements par ha pour le site du Logis et de la Logerie, 15 pour l'Allée des Oiseaux et la Thibaudière, 10 pour la Mulocherie Limitation de la consommation foncière
d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables	Nombre de permis de démolir autorisés	Etat "0"		Connaissance de la dynamique de valorisation du patrimoine bâti
	Nombre de permis de démolir refusés	Etat "0"		
	Nombre de changements de destination opérés parmi les 5 repérés en zone A et N et en zone U, avec une attention sur l'urbanisation de coteau	Etat "0"		
e) Les besoins en matière de mobilité	Réalisation des emplacements réservés liés aux déplacements	Etat "0"		Mise en œuvre de la politique d'amélioration des déplacements

THEMATIQUES A EVALUER		A l'approbation du PLU en 2017	Au plus tard 2026	Objectifs/ Résultats attendus
2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville				
A mettre en lien avec la partie 1)d).				
Amélioration des entrées de ville	Aménagement de la rue de la Thibaudière	rond-point en cours en 2016		Mise en œuvre de la politique d'amélioration des entrées de ville
3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat				
Mixité sociale	Nombre de logements réalisés au sein des zones urbaines et à urbaniser	Etat "0"		15% du programme de logement de la ZAC de la Logerie doit être représenté par des logements à caractère social Amélioration de la mixité d'habitat
	Part des logements locatifs réalisés			
	Part des logements locatifs sociaux ayant été vendus par les bailleurs afin de relativiser une éventuelle baisse de la part des logements locatifs sociaux	Etat "0"		
	Part des logements locatifs sociaux sur l'ensemble des résidences principales	13% (120 logements)		
Mixité des fonctions	Nombre et type d'équipements réalisés au sein des zones urbaines et à urbaniser	Etat "0"		Surveillance de la mixité des fonctions au sein de la zone urbaine et à urbaniser
	Nombre et type de commerces installés au sein des zones urbaines et à urbaniser	Etat "0"		
	Nombre d'artisans installés au sein des zones urbaines et à urbaniser	Etat "0"		
Diminution des obligations de déplacements motorisés	Linéaire de liaison douce aménagées	Etat "0"		Surveillance de l'évolution du linéaire de liaisons douces créées
	Nombre d'arceaux vélos installés	Etat "0"		
	Nombre de bornes de recharge de véhicules électriques installées	1 en 2016		
4° La sécurité et la salubrité publiques				
Performance des réseaux	Rendement du réseau d'eau potable	80% (donnée gestionnaire)		Veille concernant le fonctionnement des réseaux dans objectif de préservation des ressources naturelles
	Linéaire de réseaux d'eaux usées amélioré	Etat "0"		
	Nombre d'hydrants conformes	64 (données gestionnaire)		
	Nombre d'hydrants non conformes	9 (données gestionnaire)		
	Interconnexion du réseau d'alimentation en eau potable avec le réseau de Tour(s)+	en projet		
	Interconnexion du réseau d'alimentation en eau potable avec le réseau de Tour(s)+	en projet		
	Qualité de l'eau distribuée	bonne et conforme aux normes		

THEMATIQUES A EVALUER		A l'approbation du PLU en 2017	Au plus tard 2026	Objectifs/ Résultats attendus
5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature				
Prévention des risques et nuisances	Nombre de dégâts liés au risque de mouvements de terrains générés par les cavités	Etat "0"		Veille sur le bon fonctionnement de la mixité des fonctions au sein de la zone urbaine
	Nombre de dégâts liés au risque de remontée de nappes ou de gonflement des argiles	Etat "0"		
	Nombre de constructions implantées en zone de Plan d'Exposition aux Risques ou en classement sonore	Etat "0"		
	Nombre d'installation d'activités au sein des espaces urbanisés	Etat "0"		
	Nombre de plaintes liées à des nuisances d'activités	Etat "0"		
6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques				
Préservation des milieux naturels et des paysages	Nombre de déclarations préalables sur les éléments végétaux identifiés au L.151-19 autorisées	Etat "0"		Connaissance de la dynamique de valorisation du patrimoine végétal
Qualité de l'eau	Estimation de la consommation d'eau potable par an et par habitant	117 m ³ par an et par abonnés (données gestionnaire)		Diminution de la consommation d'eau potable Diminution des prélèvements dans le Cénomanien de 20%
Qualité des espaces agricoles par rapport à la protection de	Surface estimée de cultures labellisées "AB"	Etat "0"		Veille sur la dynamique agricole dans un objectif de préservation des ressources naturelles
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables				
Energies renouvelables et Réductions des émissions de gaz à effet de serre	Nombre de dispositifs de production d'énergie renouvelable individuelles (solaire, éolien, géothermie, etc.)	Etat "0"		Veille sur la dynamique de la construction ou de la réhabilitation dans un objectif de lutte contre le changement climatique
	Nombre de logements ayant bénéficiés de travaux d'isolation	Etat "0"		
	Nombre de constructions "passives", "à énergie positive", opération ou bâti HQE, etc.	Etat "0"		

