PLU COMMUNE DE PARÇAY-MESLAY

Élaboration

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 2 - BILAN FONCIER ET DIAGNOSTIC ET ANALYSE CROISEE

1.b

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

2

BILAN FONCIER, DIAGNOSTIC ET ANALYSE CROISEE - TOME 2

AVANT-PROPOS 4

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 : DIAGNOSTIC 27

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 DIVERSICATION 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 NORD 49

L'ŒNOTOURISME COMME PRINCIPALE ACTIVITE TOURISTIQUE 50

PARTIE 3 : ANALYSE CROISEE 51

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

5

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

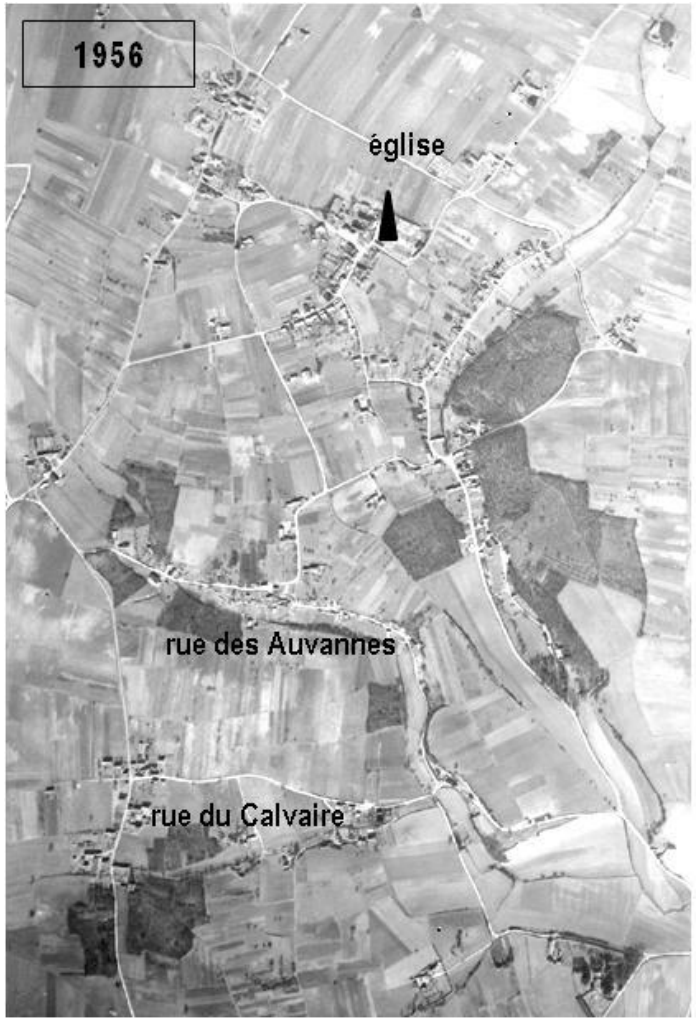
Les travaux des historiens et les photographies aériennes prises à différentes époques, permettent de retracer l'évolution de la tache urbaine, c'est-à-dire, de l'emprise de l'urbanisation au cours des siècles :

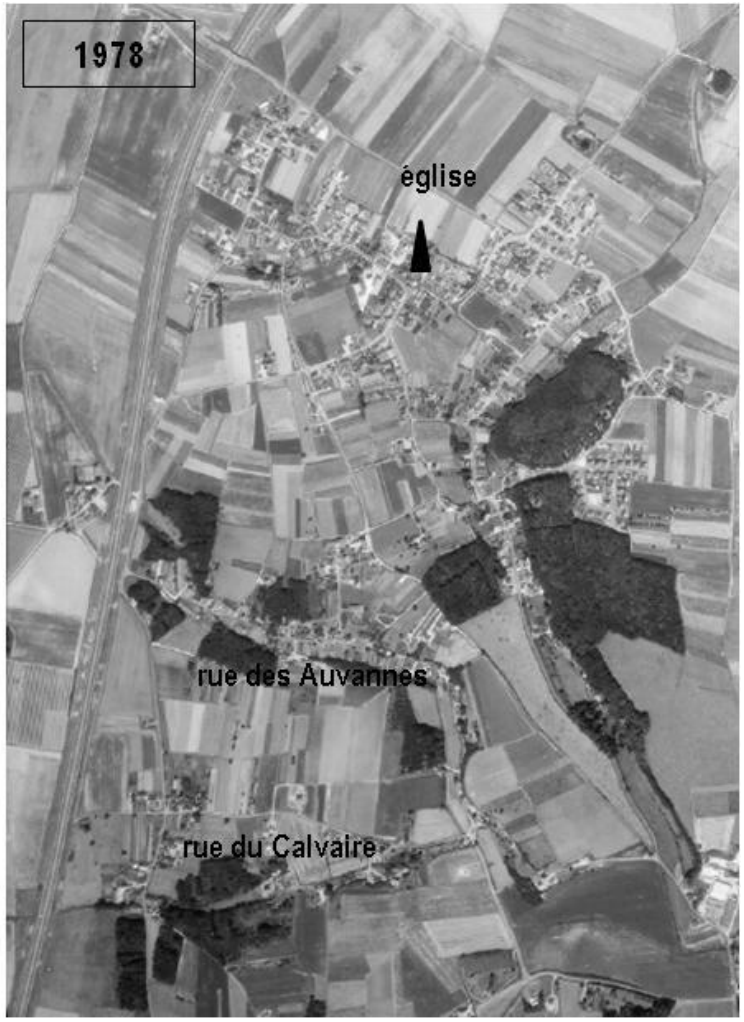
- **du XVIIIe au XIXe siècle** : jusqu'en 1814, deux communes Parçay et Meslay

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

A droite, Carte des environs de Tours - 1882 (sources : étude du Périmètre 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.

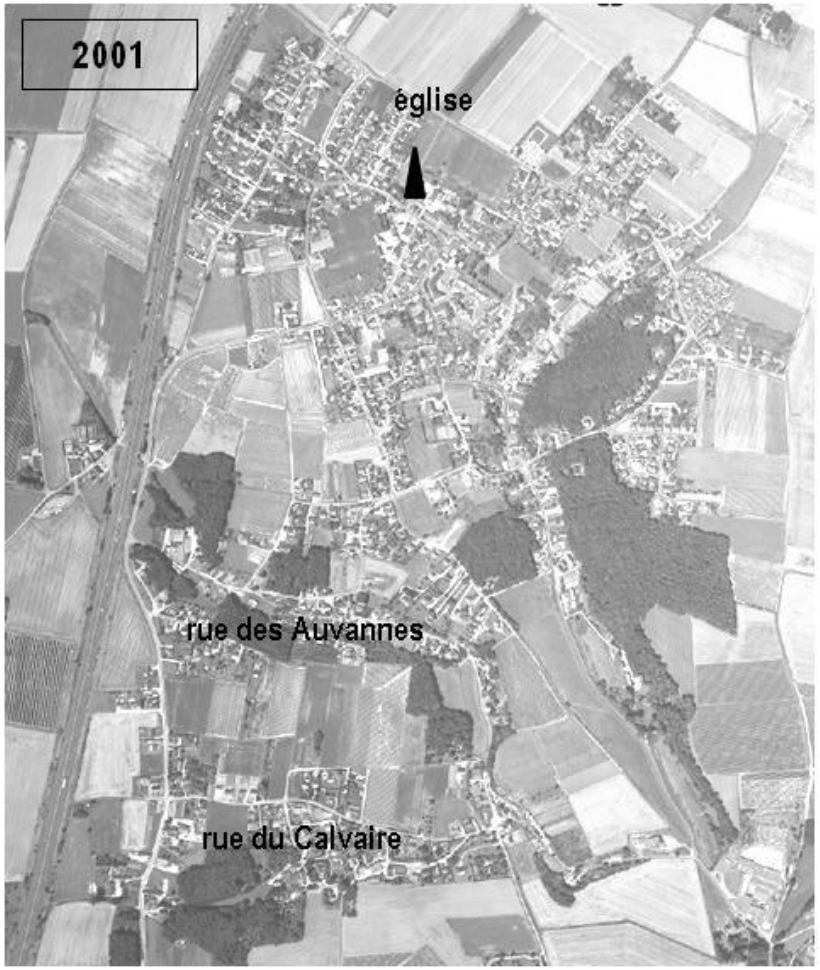


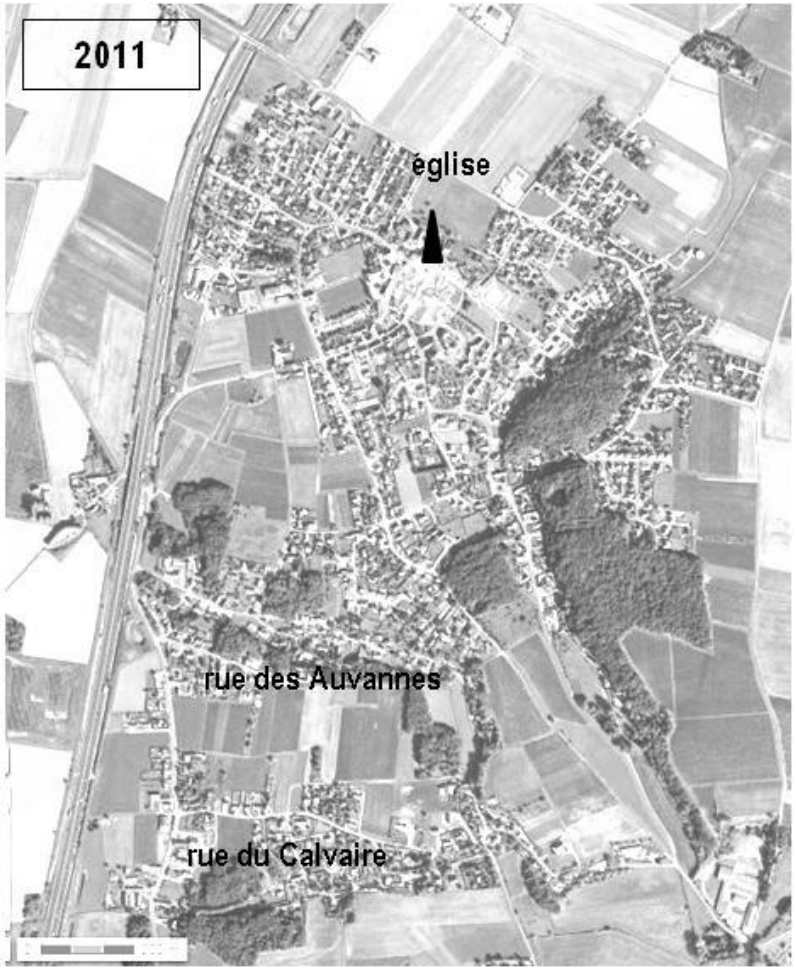


Sources : géoportail.fr

7

- **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

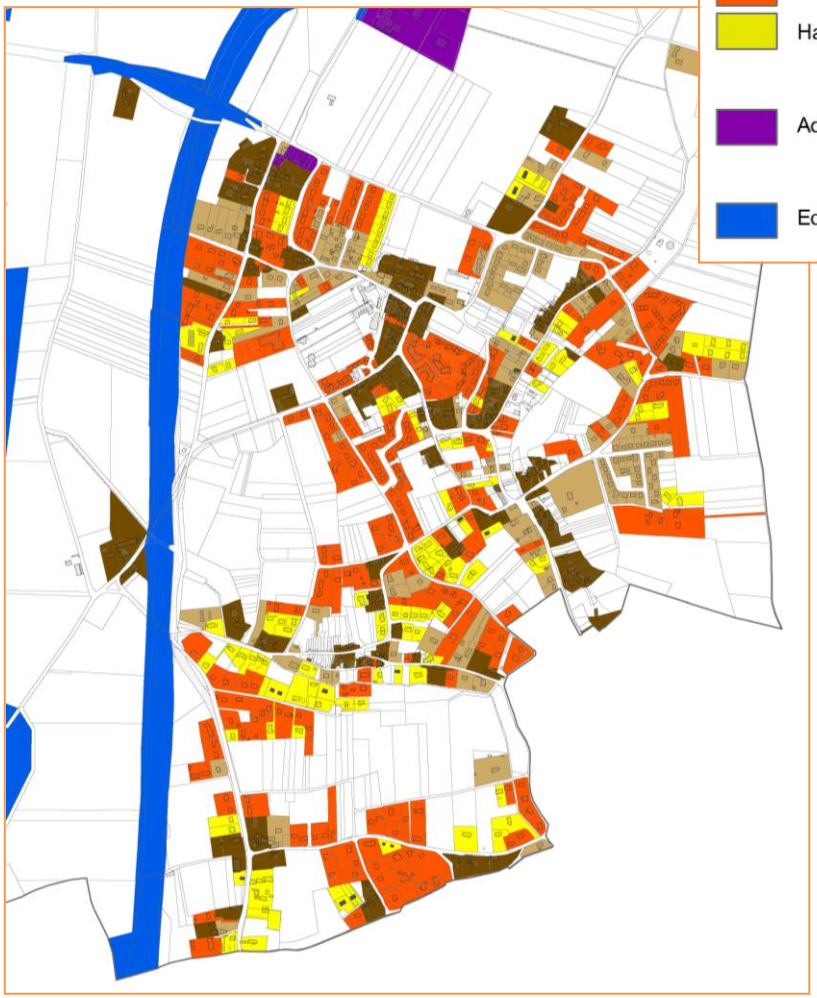


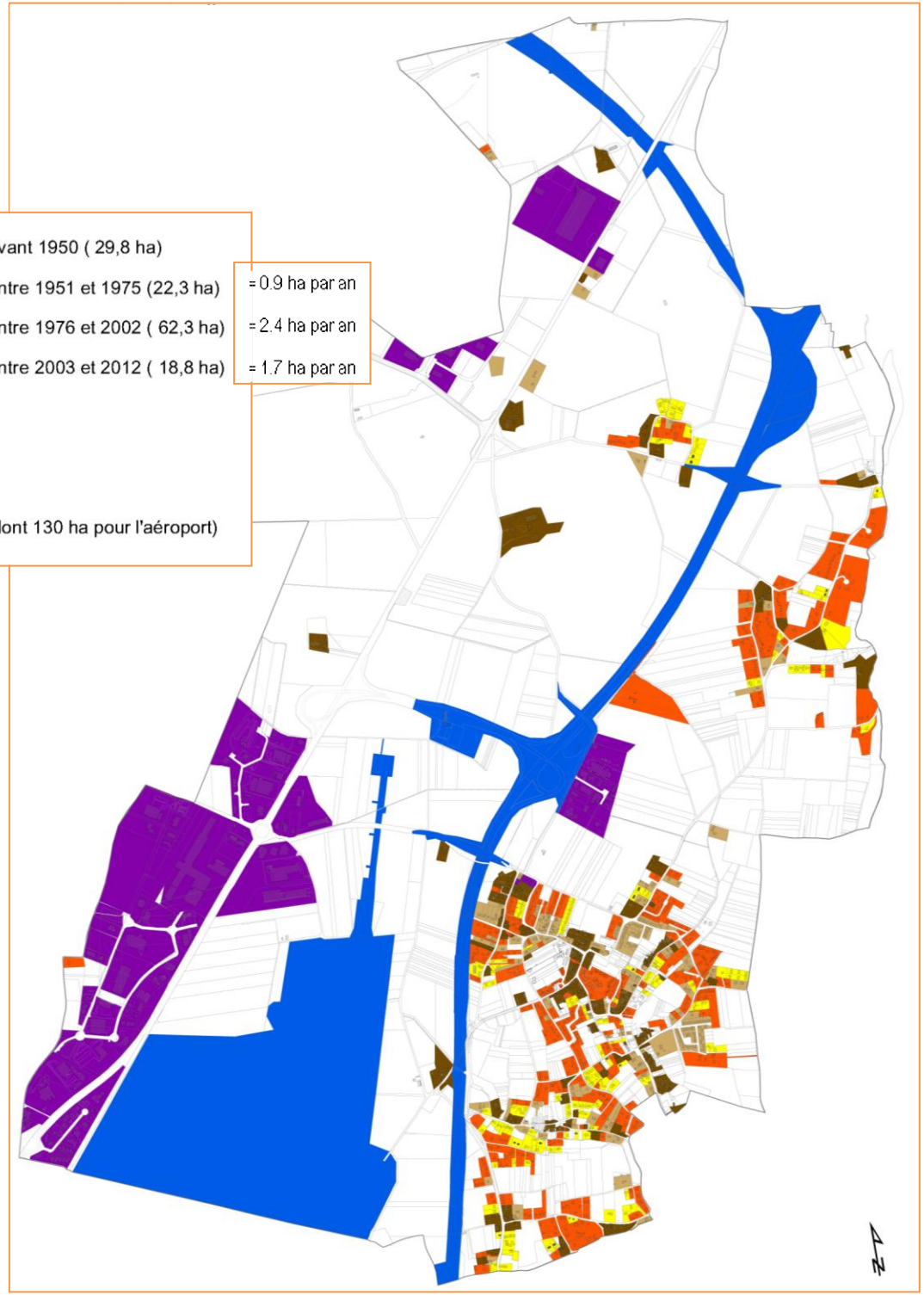


Sources : géoportail.fr

- **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	Superfice 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)

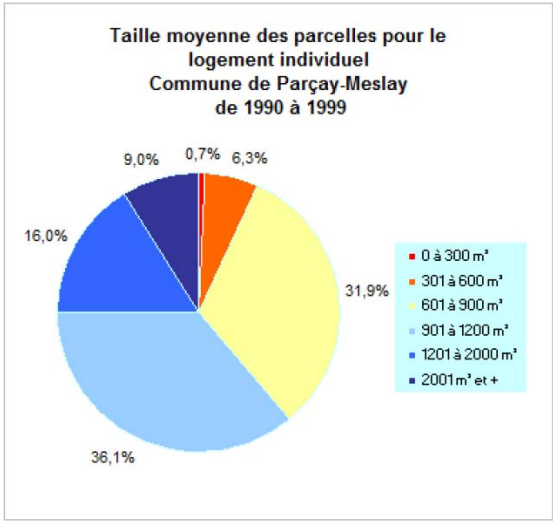
	Parçay-Meslay	CA de Tour(S)-Plus (22 communes)	Département Indre-et-Loire (277 communes)
1990 – 1994	10,39	17,62	3,64
1995 – 1999	9,38	16,80	4,82
2000 – 2004	11,70	16,17	6,13
2005 – 2009	5,67	14,42	5,44
2010 – 2013	1,80	6,91	2,49
Total 1990 - 2013	**38,94**	**71,92**	**22,52**
Moyenne 1990 - 2013	**1,69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

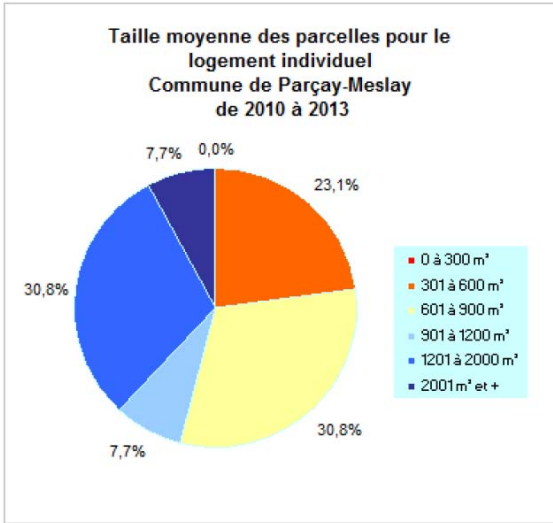
11

11

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

L'analyse des potentialités de densification existantes au sein de l'enveloppe déjà urbanisée qui doit être réalisé 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 :

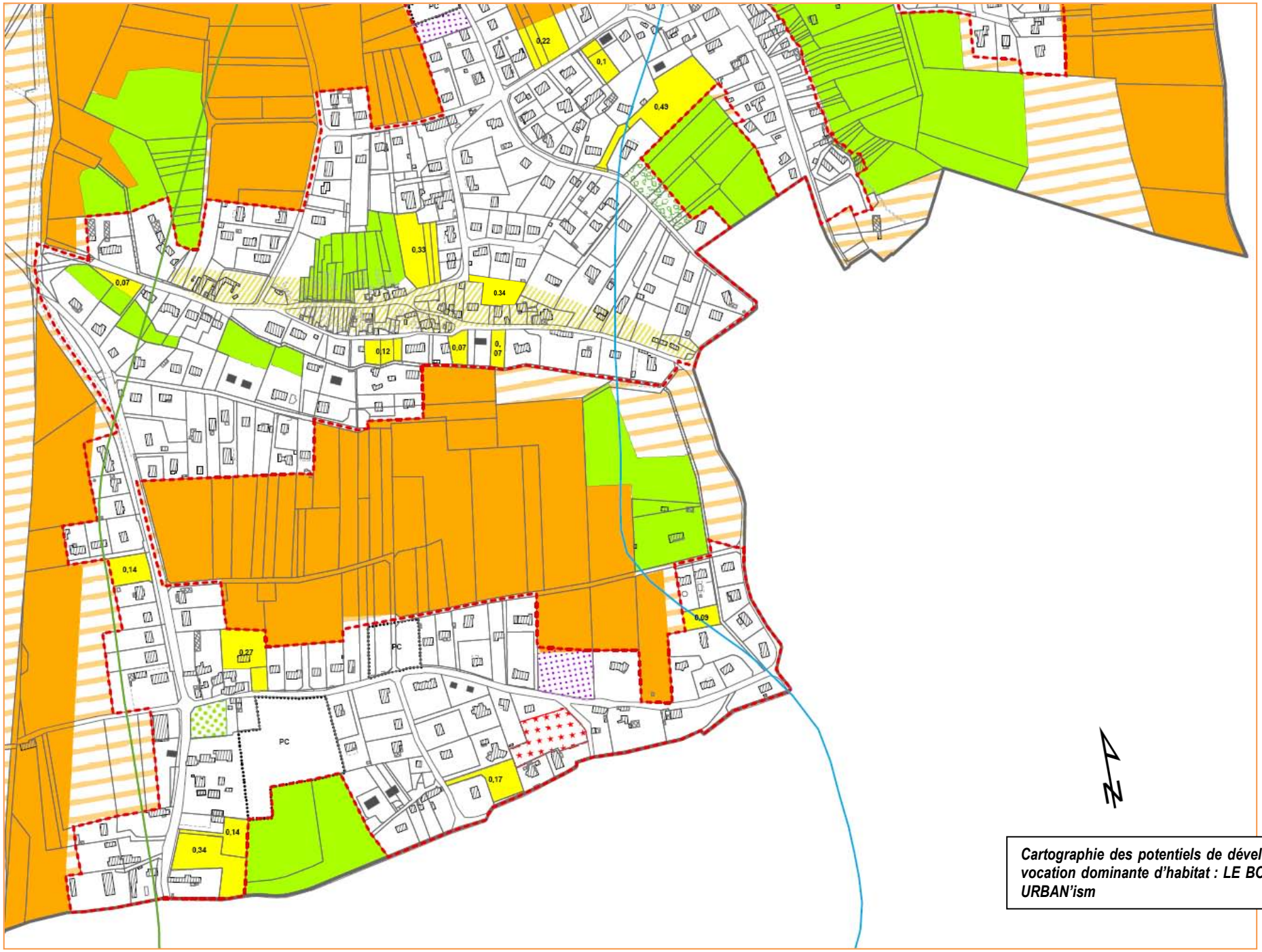
- 60 projets en cours couvrant de l'ordre de 5 ha, 40 logements devant être réalisés avant l'approbation du PLU (début 2017) = de l'ordre de 20 restants, sur 1.7 ha ;
- un potentiel de 80 logements couvrant de l'ordre de 7.7 ha non encore mobilisé, dont trois plus grandes dents creuses : la Thibaudière,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

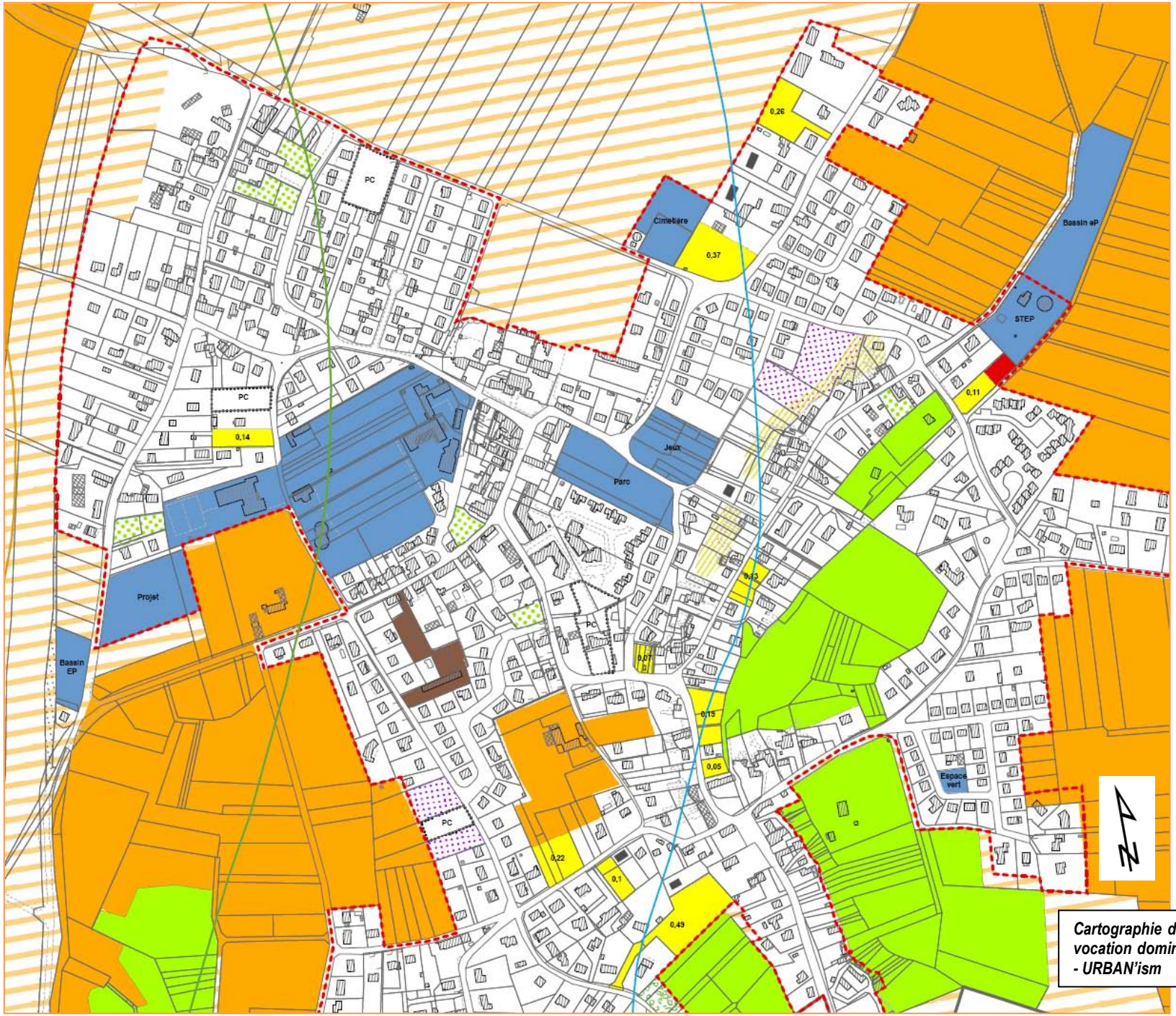
Légende des cartographies des potentiels de développement à vocation dominante d'habitat

- 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



Cartographie des potentiels de développement à vocation dominante d'habitat : LE BOURG SUD - URBAN'ism

17



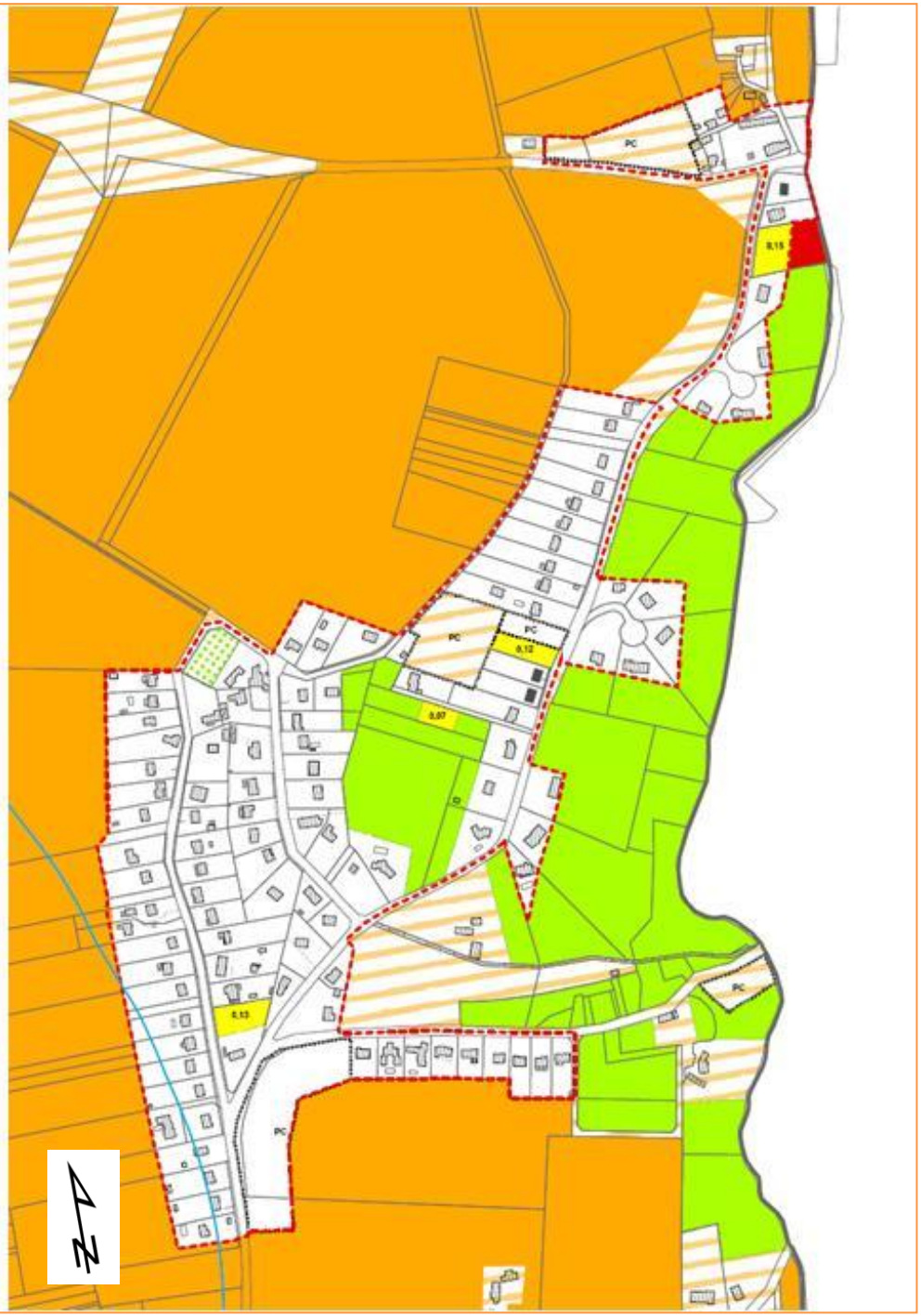
Cartographie des potentiels de développement à vocation dominante d'habitat : LE BOURG NORD - URBAN'ism

- 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

19



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

21

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

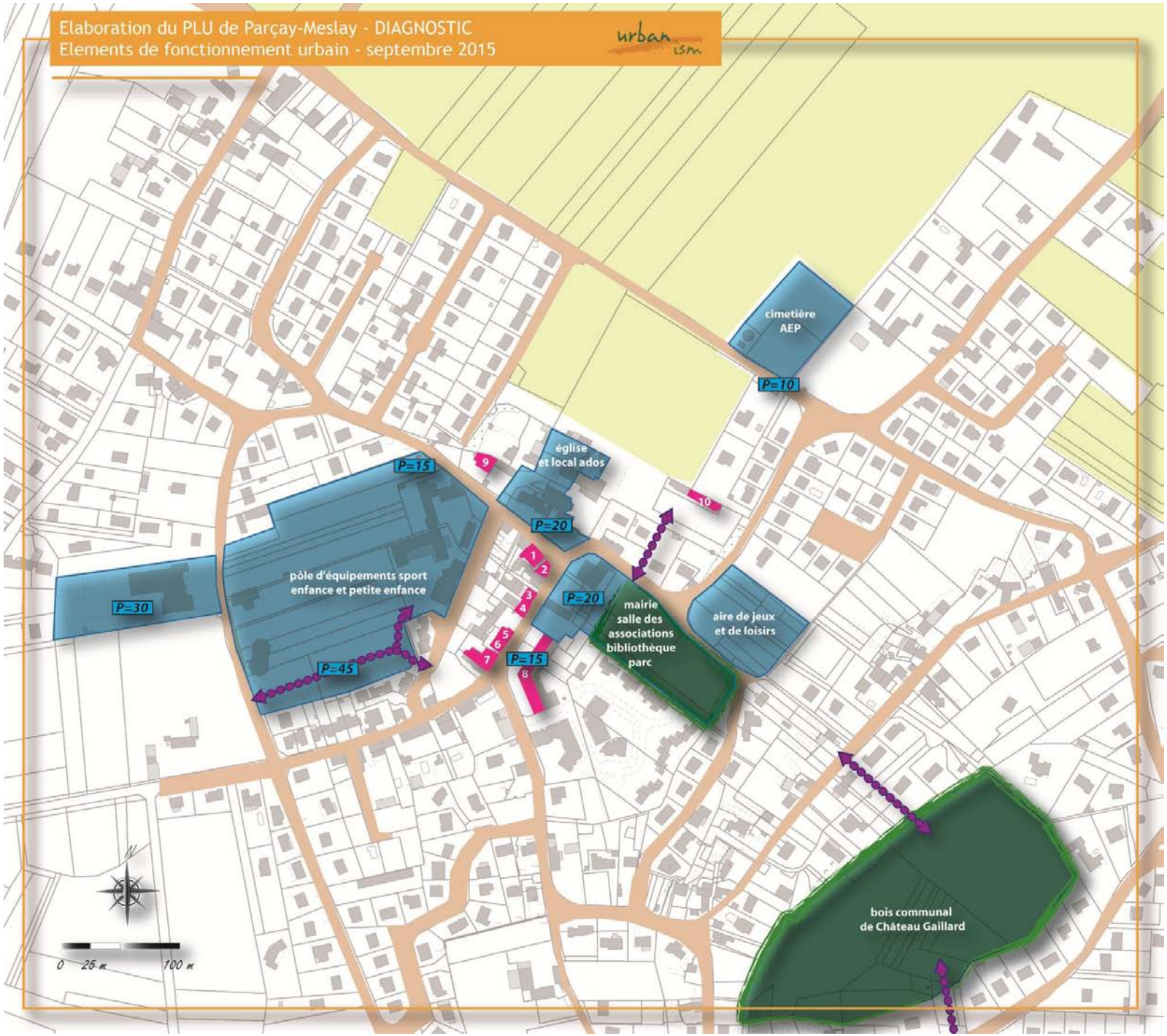
23

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.**


Elaboration du PLU de Parçay-Meslay - DIAGNOSTIC
Elements de fonctionnement urbain - septembre 2015
urbanism
cimetière
AEP
P=10
église
et local ados
P=15
P=20
P=20
P=15
P=30
P=45
pôle d'équipements sport
enfance et petite enfance
mairie
salle des
associations
bibliothèque
parc
aire de jeux
et de loisirs
bois communal
de Château Gaillard
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
N
0
25 m
100 m

25

PARTIE 2 : DIAGNOSTIC

DEMOGRAPHIE ET PARC DE LOGEMENTS

EQUIPEMENTS ET DEPLACEMENTS

ACTIVITES ECONOMIQUES

27

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.

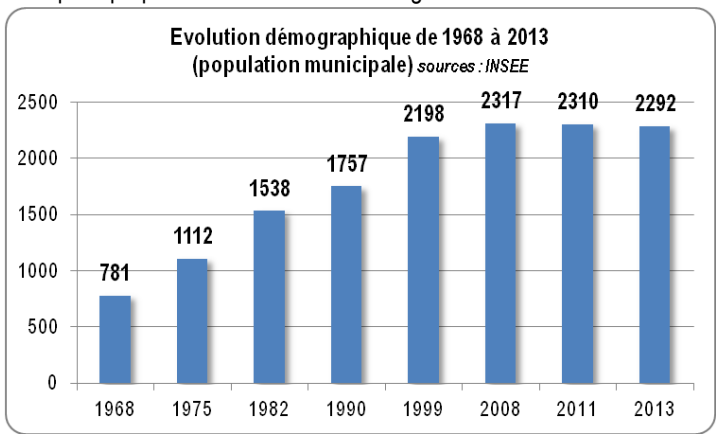
UN TASSEMENT DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE OBSERVE DEPUIS 2008

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

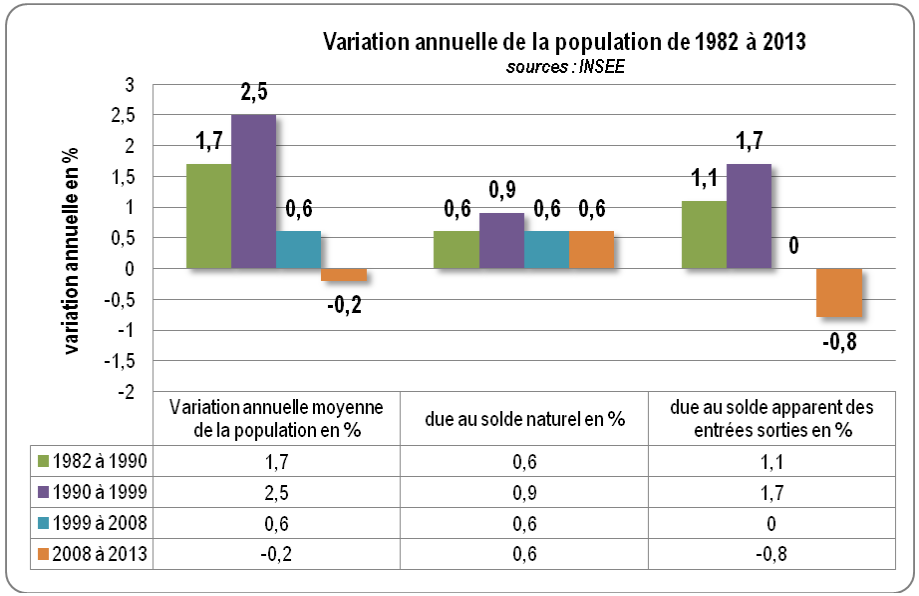
- une croissance en perte de vitesse (+2.5% par an entre 1990 et 1999 ; -0.2% par an entre 2008 et 2013) qui compense de moins en moins un solde migratoire (différence entre les entrées et les sorties d'habitants sur le territoire) qui diminue d'un recensement à l'autre depuis les années et qui devient 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 :

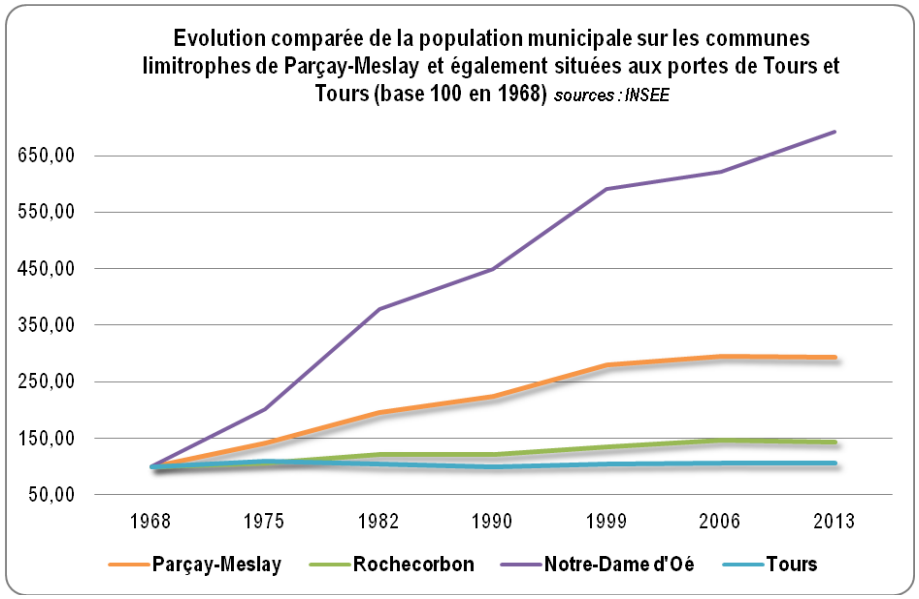
- une commune proche de Tours et donc des prix de l'immobilier élevés. Ceci se révèle être une contrainte forte pour l'accueil de jeunes ménages et pour les primo-accédants n'ayant pas encore les moyens financiers adéquats pour s'installer sur la commune ;
- une attractivité ayant conduit à une offre 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.**



	Variation annuelle moyenne de la population en %	due au solde naturel en %	due au solde apparent des entrées sorties en %
1982 à 1990	1,7	0,6	1,1
1990 à 1999	2,5	0,9	1,7
1999 à 2008	0,6	0,6	0
2008 à 2013	-0,2	0,6	-0,8



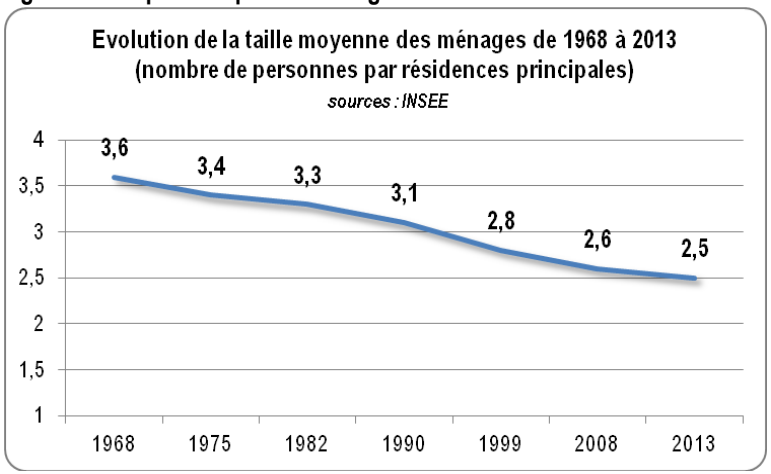
UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION QUI S'AFFIRME... UNE TAILLE MOYENNE DES MENAGES EN BAISSE

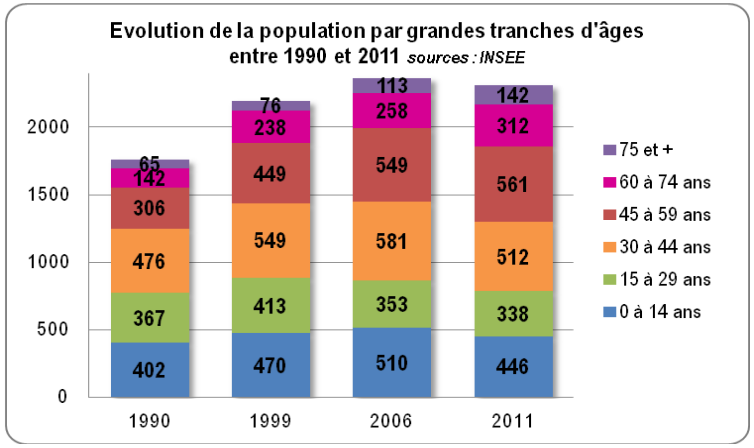
Le vieillissement de la population est toutefois à relativiser, car l'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans), même s'il diminue d'un recensement à l'autre demeure à un niveau élevé avec 136 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de plus de 60 ans en 2011. 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.

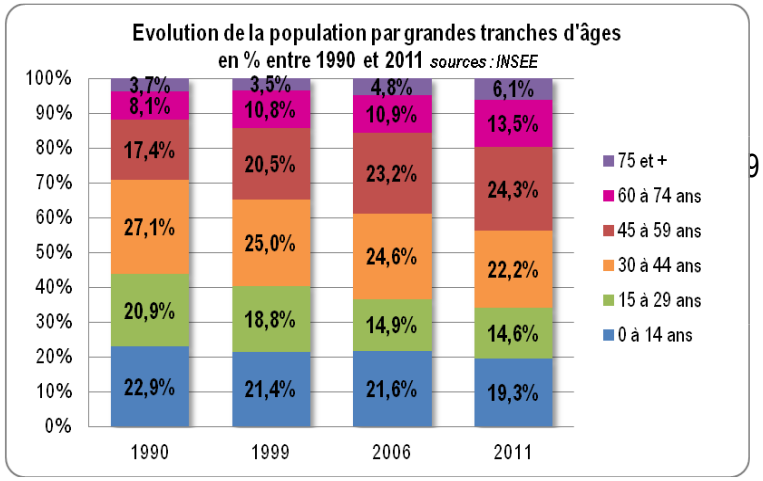
La structure par âge de la population est toutefois sans équivoque avec une diminution en nombre et en part des tranches d'âges inférieures à 40 ans et une augmentation des tranches d'âges plus élevées (+54 personnes âgées entre 60 et 75 ans entre 2006 et 2011 ; +29 personnes de plus de 75 ans sur la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

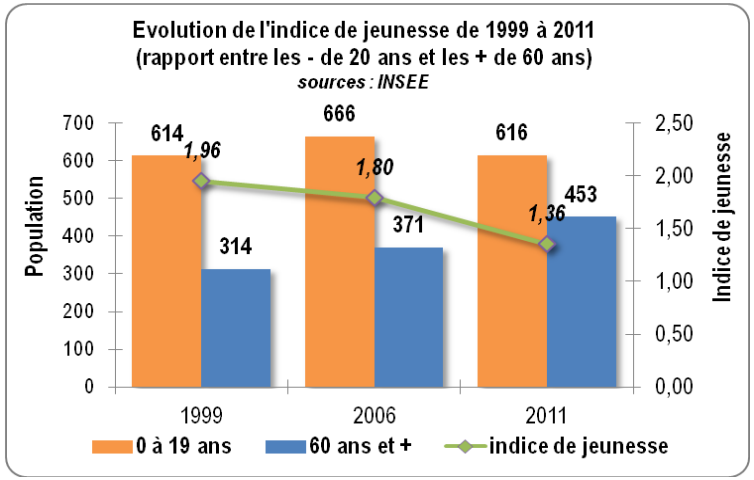
Les conséquences d'un vieillissement de la population se mesurent également dans la diminution de la taille moyenne des ménages qui est également imputable aux évolutions sociales des familles (départ des enfants pour les études ou un travail, divorces et séparations...). La taille moyenne des ménages 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 le 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 séniors...), son développement permet par la même occasion de « libérer » dans le bourg de grandes habitations aujourd'hui occupée par une personne âgée seule qui peuvent convenir à de nouvelles familles et de donner de bonnes conditions à un resserrement des ménages.









UN PARC DE LOGEMENTS MONOTYPE, MAIS UNE DIVERSICATION 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.

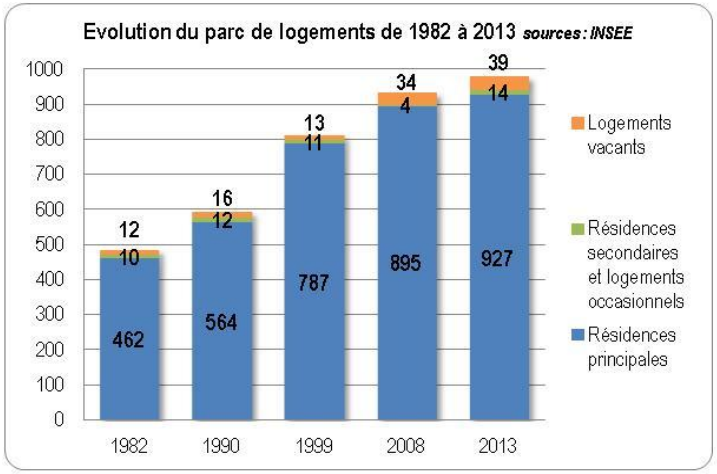
En termes de typologie du parc des résidences principales, la maison individuelle d'au moins 5 pièces occupée par un propriétaire domine largement (89% du parc ; 51% des logements ; 76% de propriétaires occupants ; ces trois taux étant même en augmentation par rapport au recensement de 2006). Le nombre 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.**

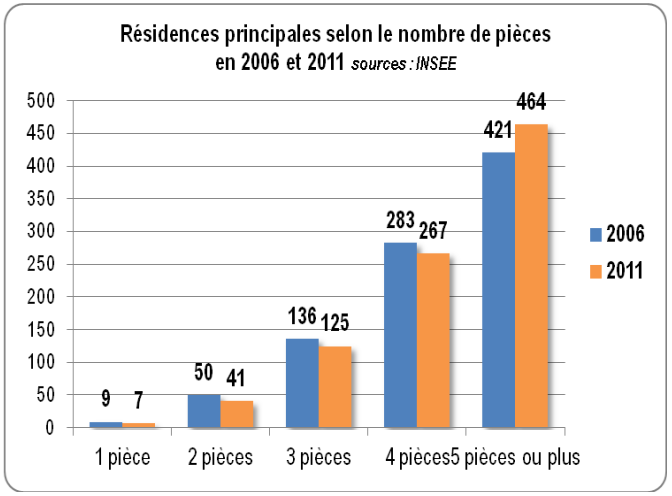
Les efforts en termes de diversification des logements sont donc à poursuivre. Ceci est d'ores et déjà prévu dans le dossier de création de la ZAC de la Logerie approuvé par les élus en 2012 qui prévoit un programme de logements réparti de la manière suivante :

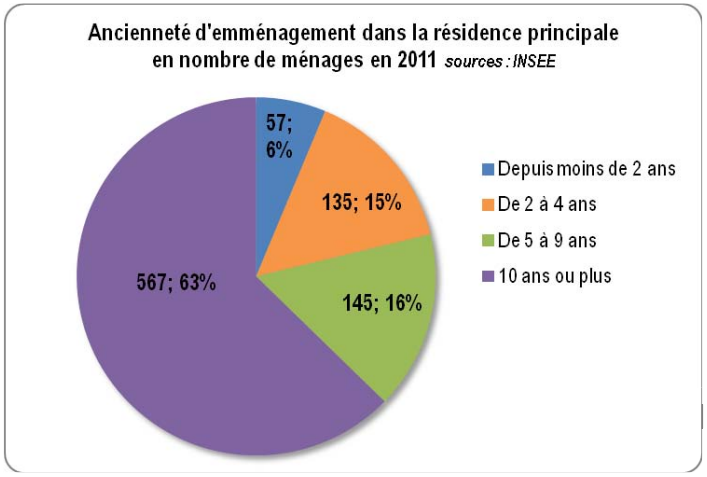
- 300 logements au total sur près de 12 ha
- logements collectifs et intermédiaires (collectif sans parties communes) : 30%
- maisons de ville : 42%
- dont logements à caractère social : 15% du programme de logements.

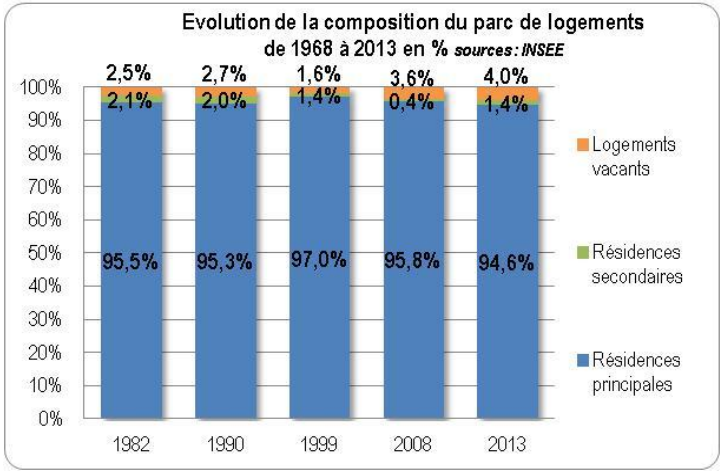
En matière d'accueil des Gens du Voyage, il n'existe pas de terrain dédié et la commune n'est pas dans l'obligation d'en réaliser d'après le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. **Une communauté importante fréquente toutefois le territoire grâce à une association de défense des droits et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

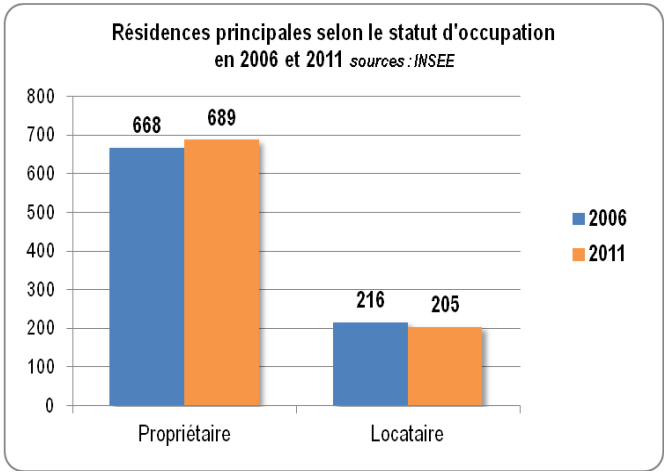
Périmètre de la ZAC de la Logerie (extrait du dossier de création)

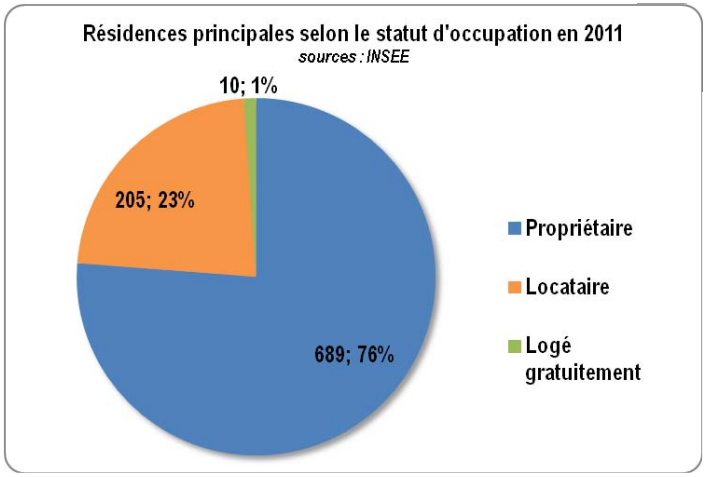

Evolution du parc de logements de 1982 à 2013 sources : INSEE
1000
900
800
700
600
500
400
300
200
100
0
12
10
462
16
12
564
13
11
787
34
4
895
39
14
927
1982
1990
1999
2008
2013
Logements vacants
Résidences secondaires et logements occasionnels
Résidences principales


Résidences principales selon le nombre de pièces en 2006 et 2011 sources : INSEE
500
450
400
350
300
250
200
150
100
50
0
9
7
50
41
136
125
283
267
421
464
1 pièce
2 pièces
3 pièces
4 pièces
5 pièces ou plus
2006
2011


Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en nombre de ménages en 2011 sources : INSEE
57; 6%
135; 15%
145; 16%
567; 63%
Depuis moins de 2 ans
De 2 à 4 ans
De 5 à 9 ans
10 ans ou plus


Evolution de la composition du parc de logements de 1968 à 2013 en % sources : INSEE
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
2,5%
2,1%
95,5%
2,7%
2,0%
95,3%
1,6%
1,4%
97,0%
3,6%
0,4%
95,8%
4,0%
1,4%
94,6%
1982
1990
1999
2008
2013
Logements vacants
Résidences secondaires
Résidences principales


Résidences principales selon le statut d'occupation en 2006 et 2011 sources : INSEE
800
700
600
500
400
300
200
100
0
668
689
216
205
Propriétaire
Locataire
2006
2011

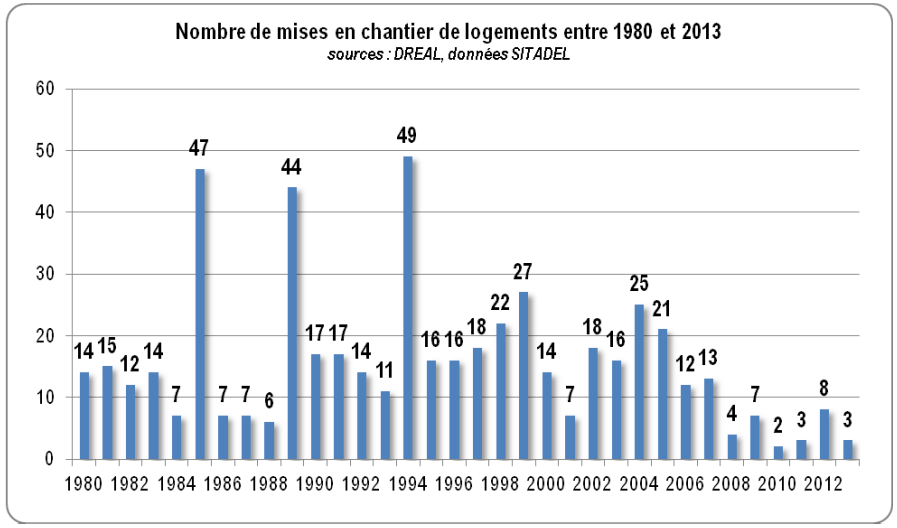

Résidences principales selon le statut d'occupation en 2011
sources : INSEE
10; 1%
205; 23%
689; 76%
Propriétaire
Locataire
Logé gratuitement

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



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 (disparation 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 logements x 2.47 personnes par ménages =) - 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 ménages (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**= (pm2008/to2013)-RP2008
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

35

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

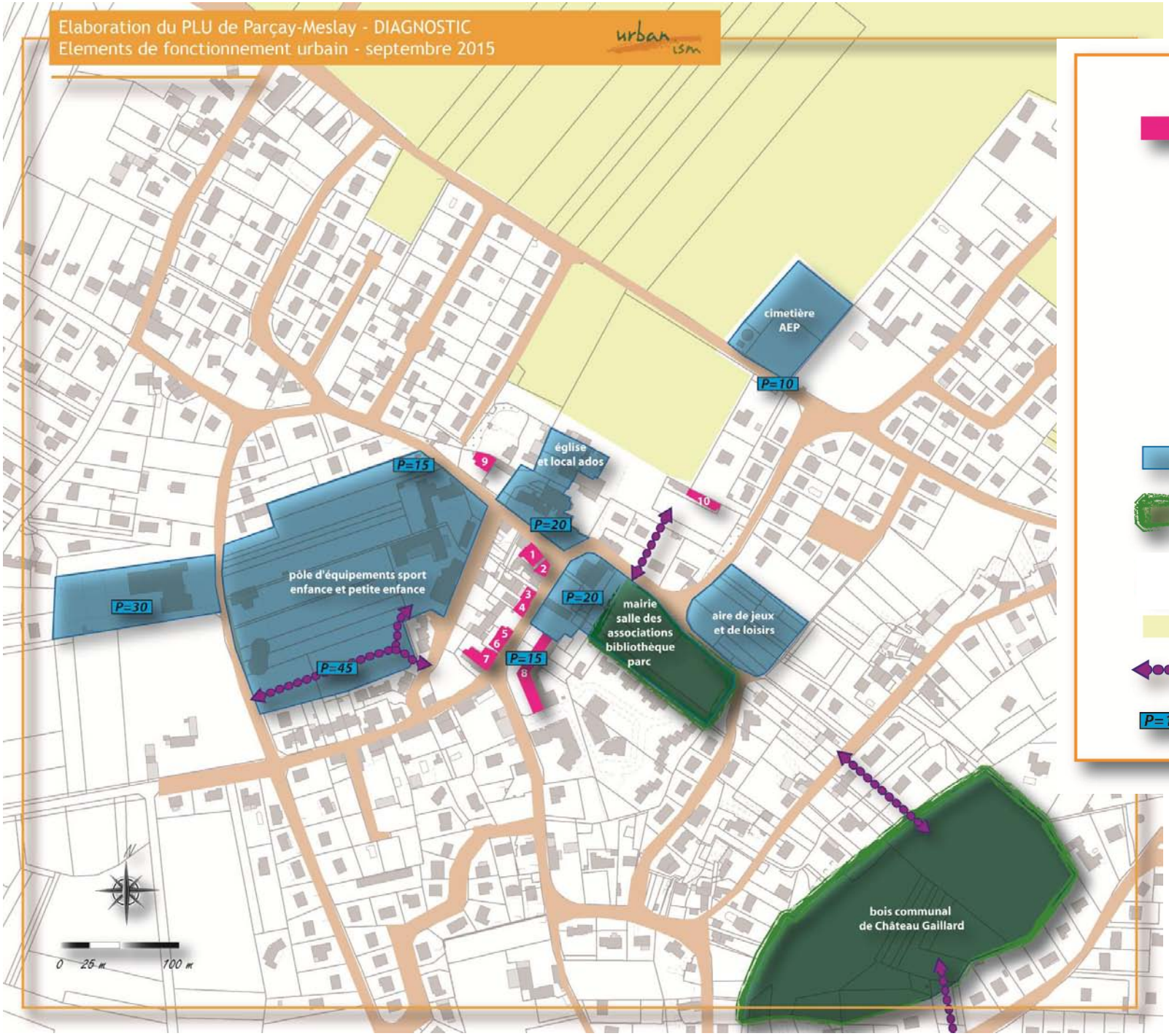
En termes d'équipements municipaux, la commune est bien dotée avec (outre la mairie et le cimetière) :

- 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 cours 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 parcillonnes 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

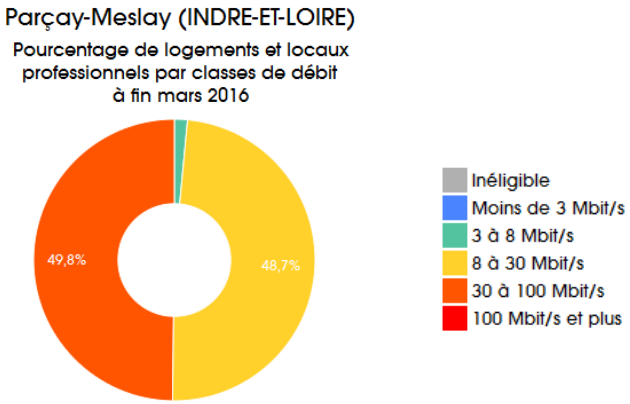
P=15 parc de stationnement public et leur capacité

UNE DESSERTE NUMERIQUE MOYENNE

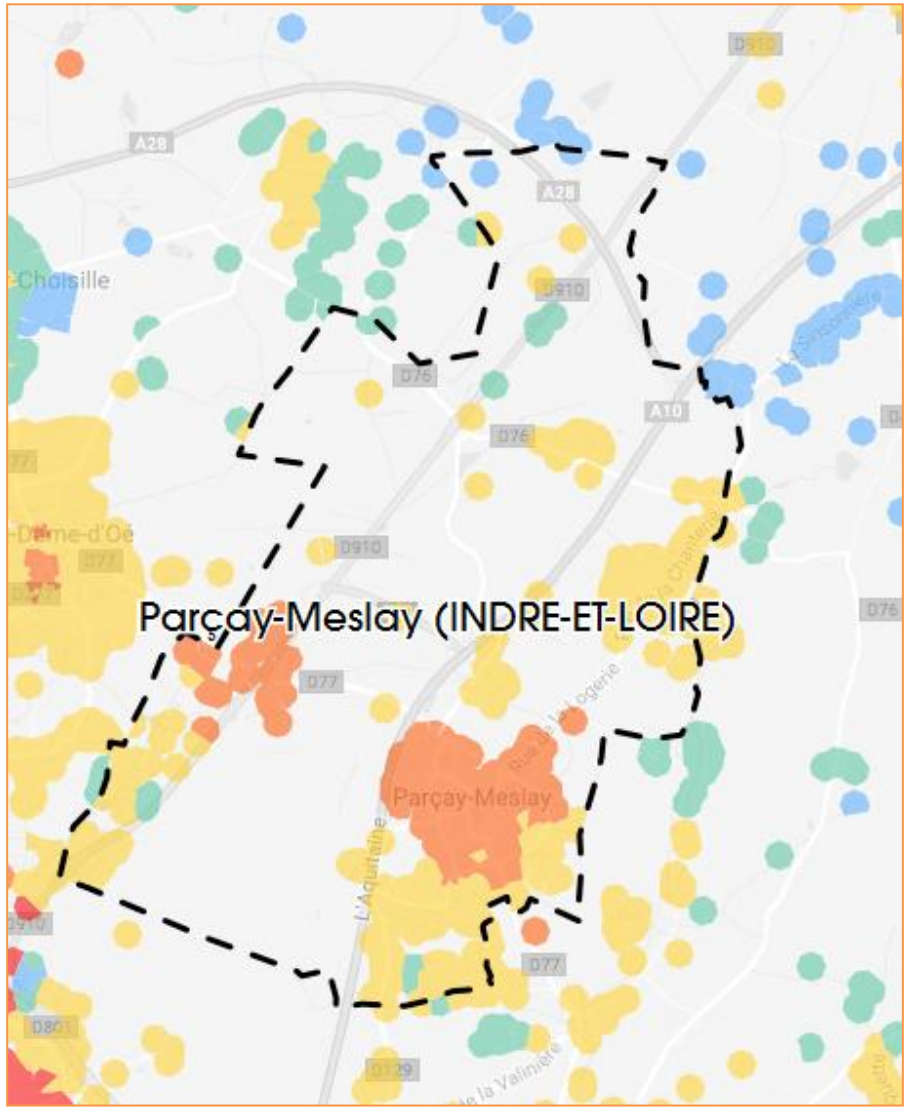
En termes de couverture numérique et de téléphonie mobile, les zones d'activités disposent de la fibre optique. Pour les autres ensembles urbanisés, le territoire n'est pas éligible à toutes les prestations ADSL ou mobile proposées par les opérateurs, les puissances diminuant en se déplaçant vers le 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 tourangelle.**

Afin de favoriser cet équipement, TMVL à créer 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)



DES HABITANTS ENCORE CAPTIFS DE LEUR VOITURE

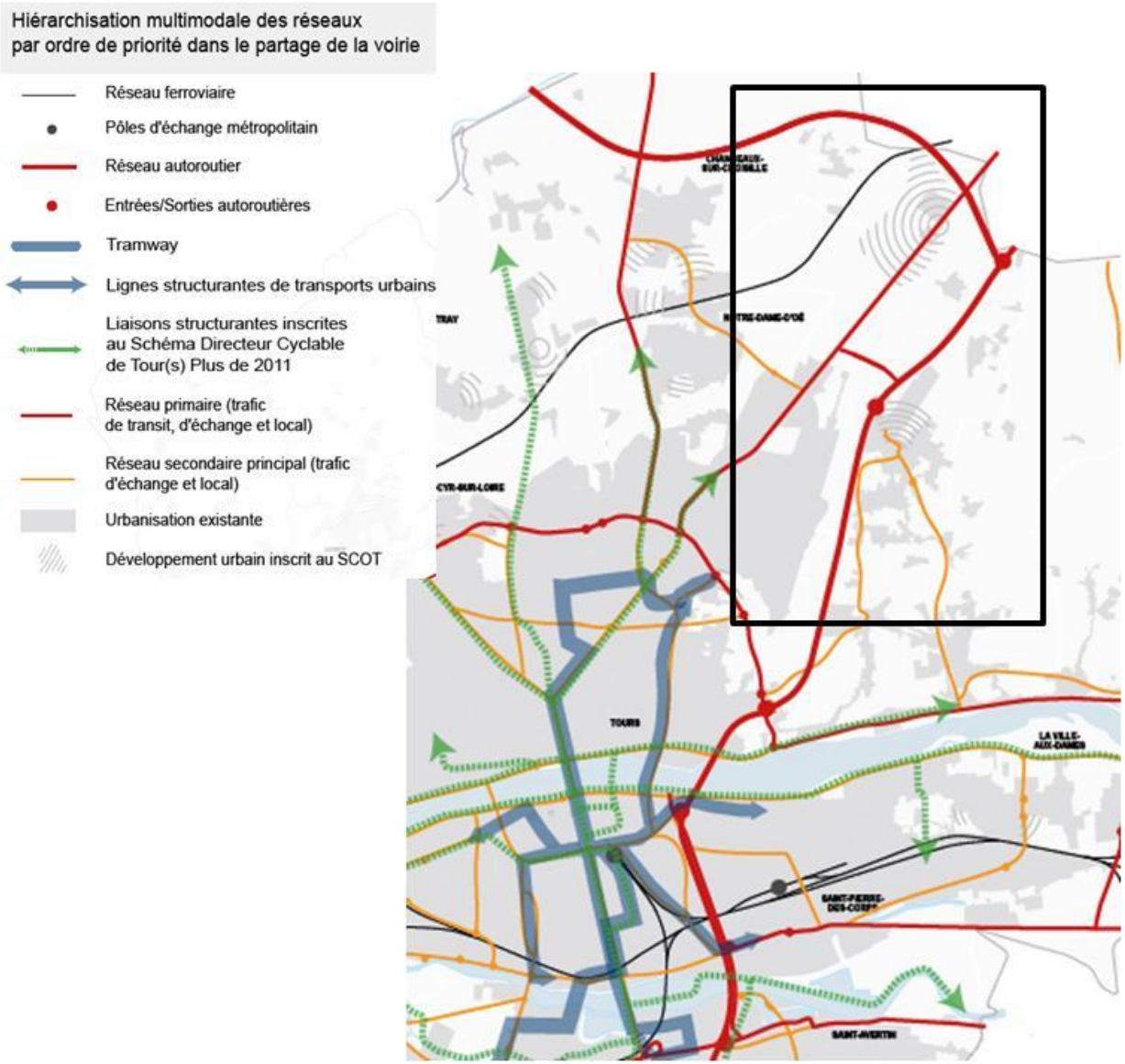
En termes de transports collectifs, la commune peut apparaître relativement bien desservie, mais l'usage de la voiture demeure prépondérant, dû à l'absence de possibilités de rabattement aisées vers les points nodaux. En effet, la commune bénéficie d'une desserte par le réseau Fil Bleu (ligne 53) qui 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 piétonniers 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 piétonniers agréables et sécurisés. Une liaison vélo existe entre le nord du bourg, à la Logerie, et le hameau de la Quillonnière.

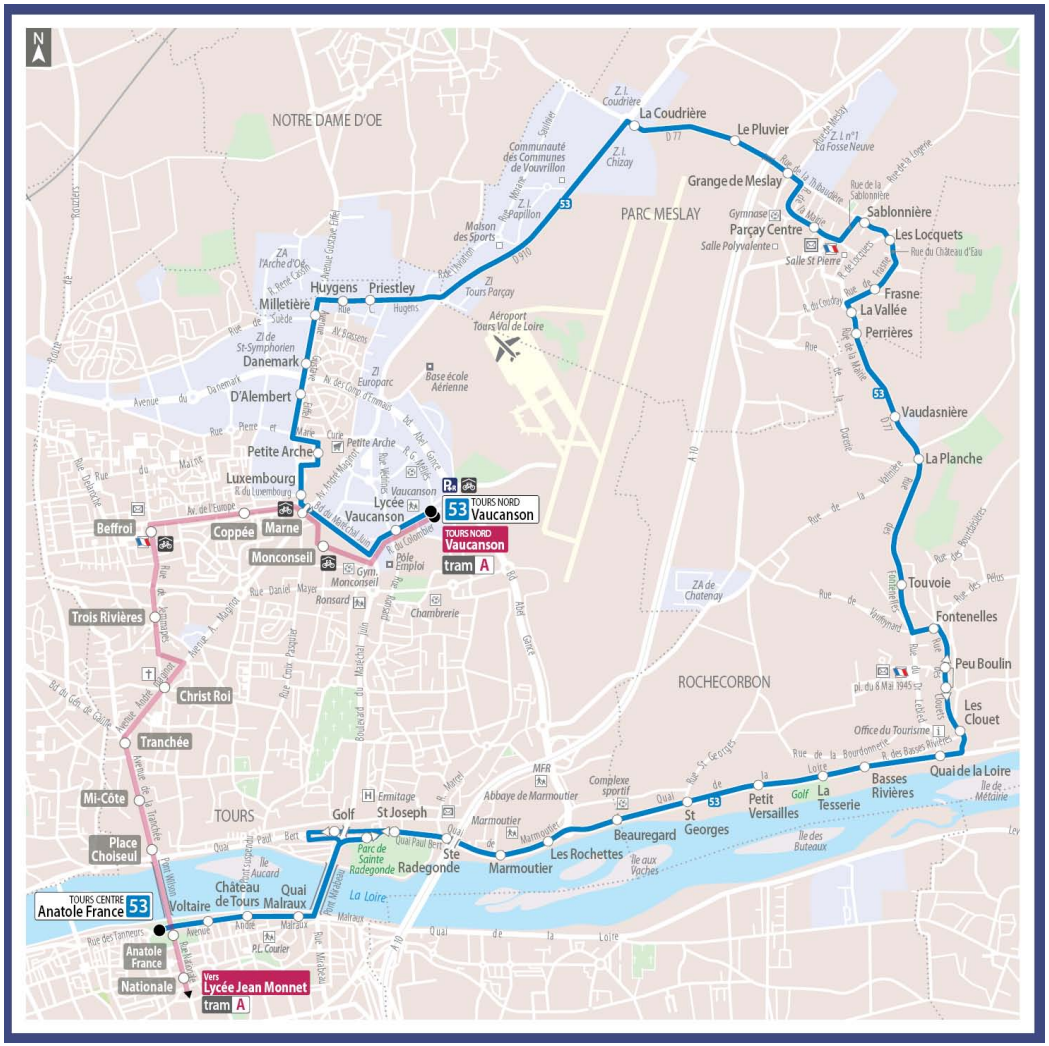
La Municipalité suit une politique de qualification des espaces publics. De nombreuses rues ont ainsi été réaménagées toujours dans un souci de leur conserver un aspect rural et d'améliorer la circulation des piétons. Le Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics a été réalisé. 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.



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

41

41

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

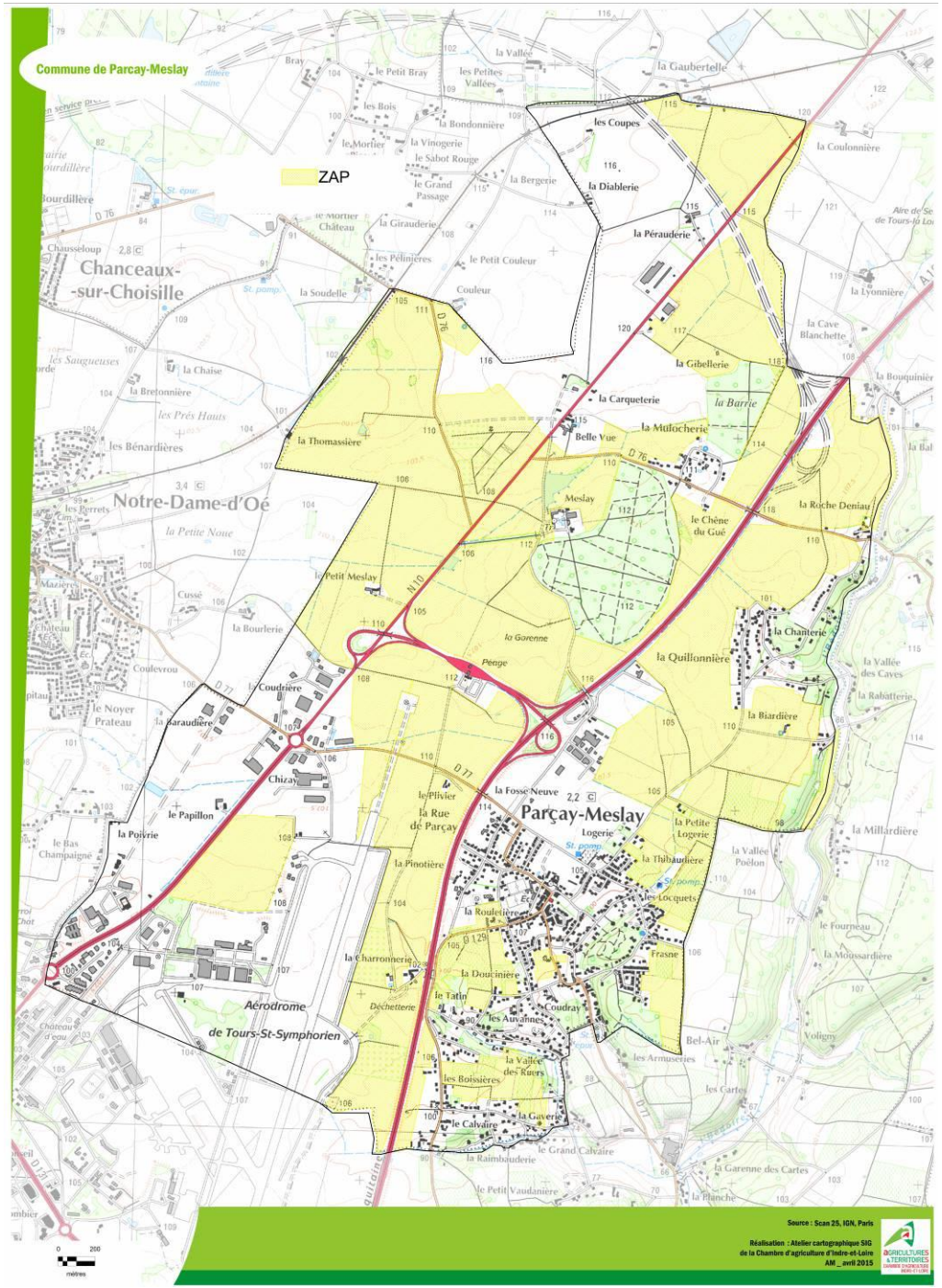
UNE ACTIVITE AGRICOLE DYNAMIQUE DANS UN CONTEXTE PERIURBAIN

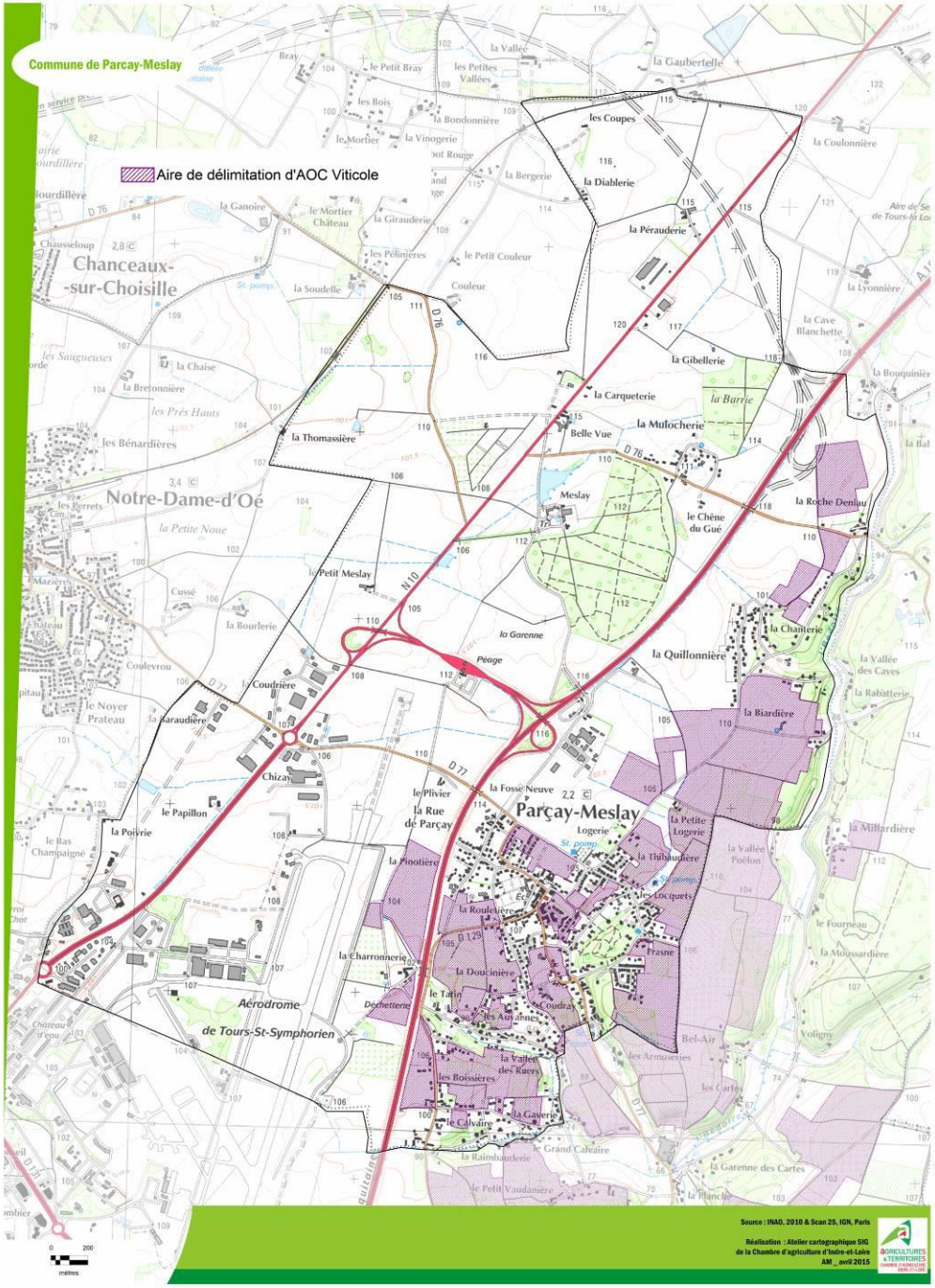
Sources : concertation agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture, Recensement Général Agricole 2010 et données communales

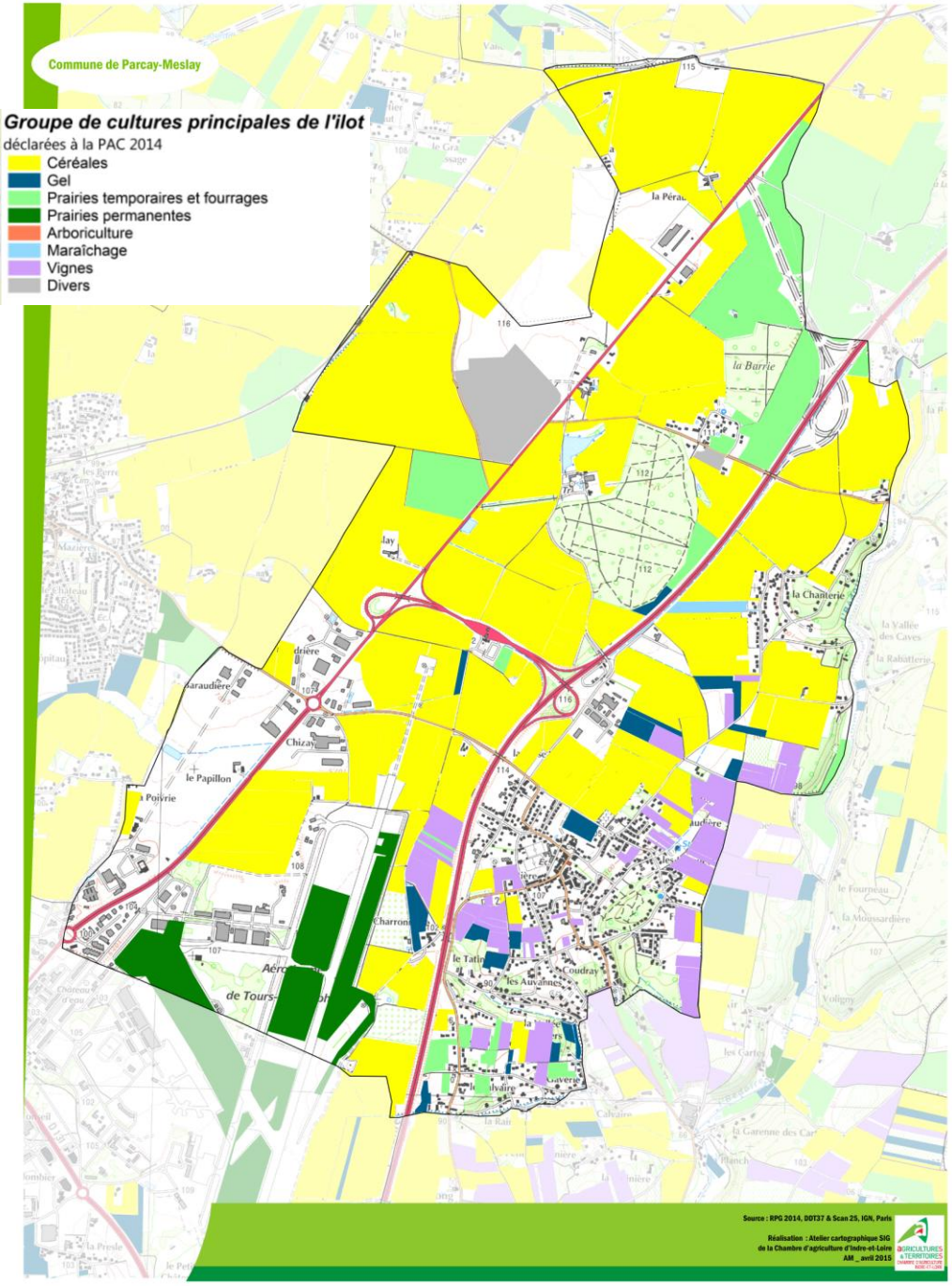
Un diagnostic agricole mené par la Chambre d'Agriculture a été réalisé dans le cadre de cette élaboration de PLU. Un dispositif de concertation a été mis en place avec les exploitants agricoles lors de la réalisation du diagnostic agricole. Il a consisté en l'envoi d'un questionnaire à 15 exploitants 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.




Commune de Parcay-Meslay
Aire de délimitation d'AOC Viticole
Chanceaux-
-sur-Choisille
Notre-Dame-d'Oé
Parçay-Meslay
Aérodrome
de Tours-St-Symphorien
Source : INAO, 2010 & Scan 25, IGN, Paris
Réalisation : Atelier cartographique SIG
de la Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire
AM _ avril 2015


Commune de Parcay-Meslay
Groupe de cultures principales de l'ilot
déclarées à la PAC 2014
Céréales
Gel
Prairies temporaires et fourrages
Prairies permanentes
Arboriculture
Maraîchage
Vignes
Divers
Source : RPG 2014, DDT37 & Scan 25, IGN, Paris
Réalisation : Atelier cartographique SIG
de la Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire
AM _ avril 2015

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

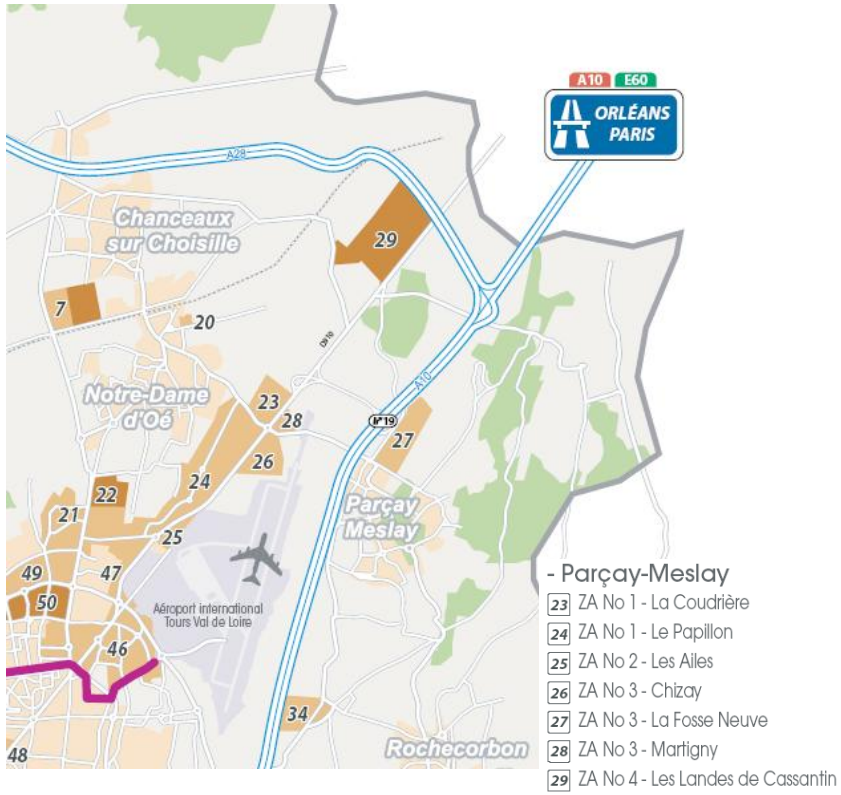
- ✓ **Conserver le caractère rural et agricole** de la commune
- ✓ **Préserver l'outil de production** (foncier + structures d'exploitation)
- ✓ **Continuer d'afficher une lisibilité des espaces** agricoles et urbains
- ✓ **Continuer de permettre le développement de l'activité économique agricole** : 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 Parcay-Meslay et Chanceaux-sur-Choisille :

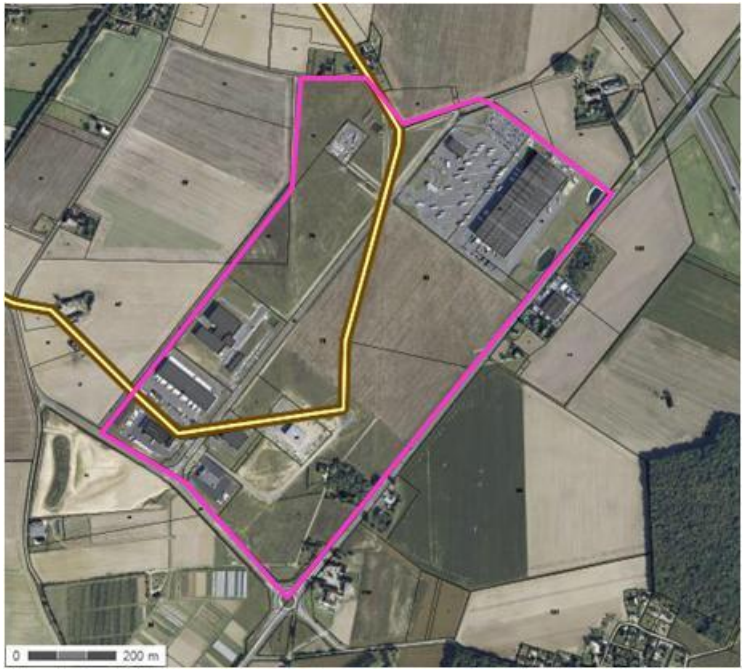


Localisation des zones d'activités de Parçay-Meslay (sources : TMVL)

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 ferroutage 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)

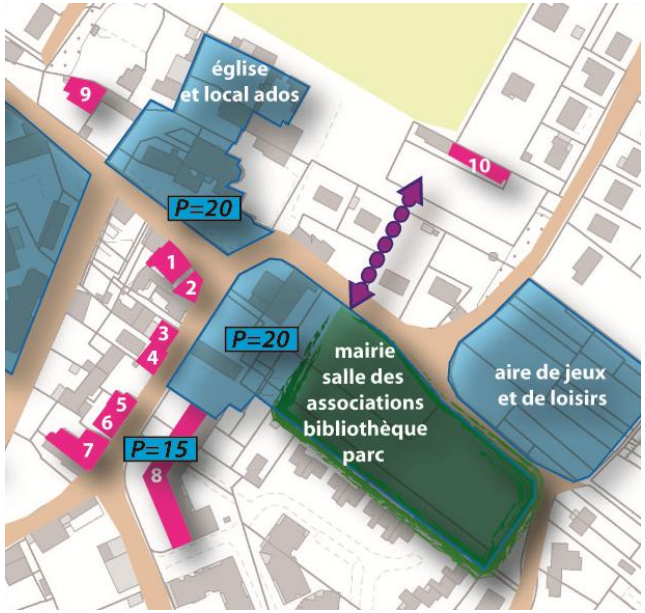
Les zones d'activités sont des éléments identitaires de la commune, au même titre que la base aérienne. C'est la première perception de la commune, la seule image que de nombreux tourangeaux ont, d'où un aspect qualitatif, malheureusement pas toujours au rendez-vous, comme expliqué dans l'analyse paysagère 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'oenotourisme, 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

51

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	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 conciliant 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 Bédoire - 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	- des prix de l'immobilier élevés, **une contrainte forte pour l'accueil de jeunes ménages et pour les primo-accédant 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	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 (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	- **la RD910, l'A10, l'A28 divisent le territoire parcillon, 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

UNE ATTRACTIVITE ENTRETENUE GRACE A UNE OFFRE EN COMMERCES, SERVICES ET EQUIPEMENTS DEVELOPPEE

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.	

55

UN POLE D'EMPLOIS MAJEUR, UNE ACTIVITE AGRICOLE DYNAMIQUE

ATOUTS/POINTS POSITIFS/OPPORTUNITES	BESOINS/MANQUES/MENACES
- 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**	- 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
- 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**	- l'urbanisation ayant cerné progressivement les parcelles agricoles, des conflits existent entre viticulteurs et habitants, à certains endroits