

PADD

PROJET

D'AMENAGEMENT ET DE

DEVELOPPEMENT

DURABLES



2



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

PREAMBULE	3
LA TRAME STRATEGIQUE DU PADD.....	4
AXE 1 : PLACER AU CŒUR DU PROJET DE DEVELOPPEMENT LA PROTECTION ET LA VALORISATION DES ELEMENTS IDENTITAIRES DE PARÇAY-MESLAY	5
OBJECTIF 1 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN A INSERER AU SEIN DE PAYSAGES VITICOLES ET BOISES	5
OBJECTIF 2 : FAVORISER L'ESSOR DE LA BIODIVERSITE EN MILIEU URBAIN ET RURAL PAR UNE PROTECTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	5
OBJECTIF 3 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI ET URBAIN, SOURCES D'INSPIRATION POUR L'AMENAGEMENT DES FUTURS SITES DE DEVELOPPEMENT	6
AXE 2 : FRANCHIR UN NOUVEAU CAP DEMOGRAPHIQUE GARANT DU RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION ET DU DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCES DE LA COMMUNE	7
AXE 3 : PRIVILEGIER UN DEVELOPPEMENT URBAIN FAVORABLE A LA VALORISATION ET A LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG	7
OBJECTIF 1 : SE FIXER DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	7
OBJECTIF 2 : FAVORISER LA DENSIFICATION DES ESPACES ENCORE DISPONIBLES AU CŒUR DE L'AGGLOMERATION	8
OBJECTIF 3 : LA LOGERIE, UNE OPPORTUNITE DE RECENTRER LE BOURG A SAISIR, UNE GREFFE URBAINE A REUSSIR.....	9
AXE 4 : PROMOUVOIR UNE EVOLUTION QUALITATIVE DES ATOUTS ECONOMIQUES DU TERRITOIRE	9
OBJECTIF 1 : UN CARACTERE RURAL ET VITICOLE A AFFIRMER	9
OBJECTIF 2 : UNE DYNAMIQUE COMMERCIAL A PERENNISER	10
OBJECTIF 3 : UNE OPTIMISATION QUALITATIVE DES ZONES D'ACTIVITES A INSTAURER.....	11
AXE 5 : ENCOURAGER LE RECOURS A DES MODES DE TRANSPORTS ALTERNATIFS A LA VOITURE ET FAVORISER LA DESSERTE NUMERIQUE DU TERRITOIRE	11
AXE 6 : PROTEGER LA POPULATION DES RISQUES ET NUISANCES	12
LES CARTOGRAPHIES DU PADD	14

2

PREAMBULE

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 transparaît 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.

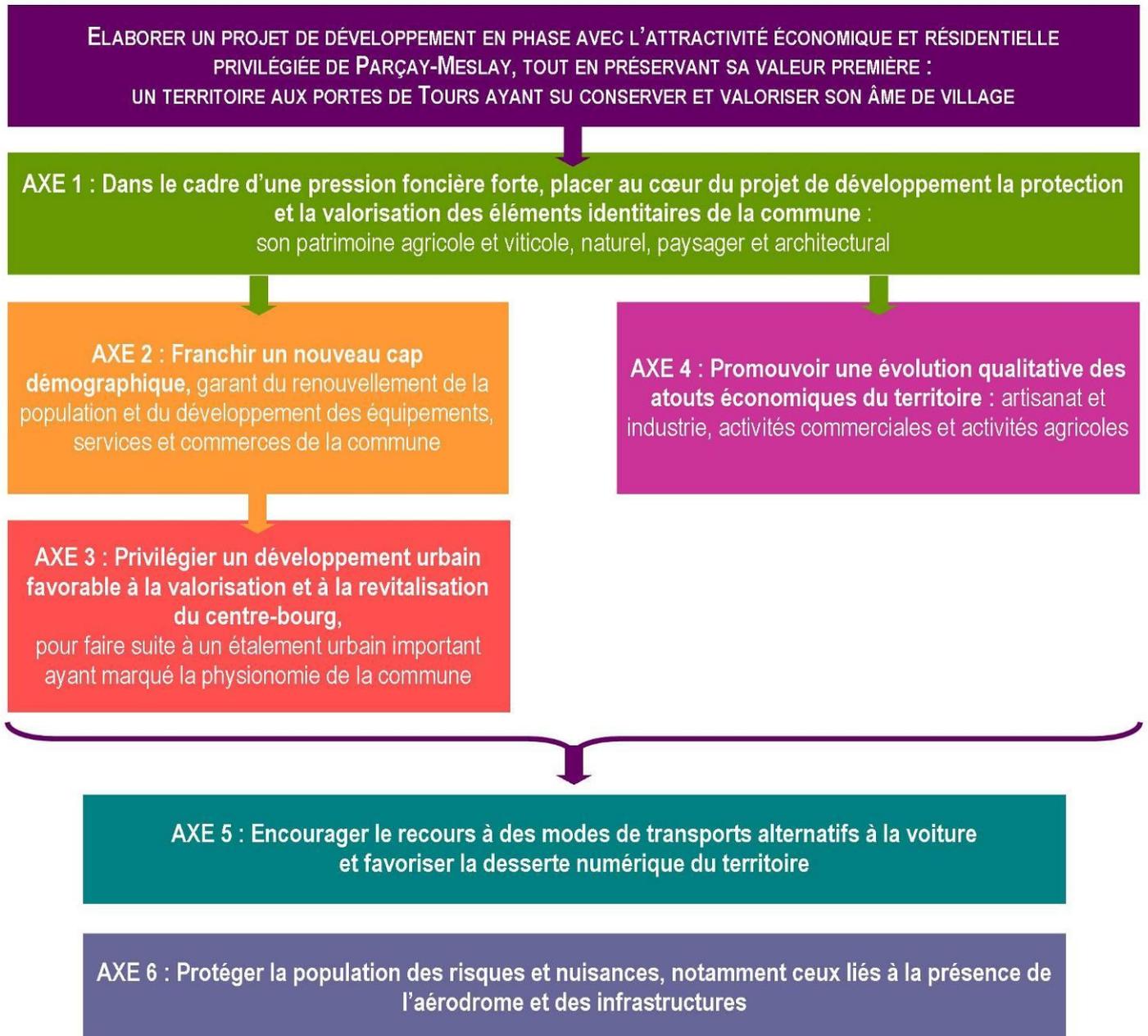
C'est dans cette optique que les élus ont approuvé en 2012, la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Logerie, visant à organiser de manière qualitative et maîtrisée l'émergence d'un nouveau quartier à la lisière nord du bourg, à l'arrière de l'église Saint-Pierre et du logis seigneurial, et qu'il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

LA TRAME STRATEGIQUE DU PADD

Afin de répondre à cet enjeu, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se décline en 6 axes :

4



AXE 1 : PLACER AU CŒUR DU PROJET DE DEVELOPPEMENT LA PROTECTION ET LA VALORISATION DES ELEMENTS IDENTITAIRES DE PARÇAY-MESLAY

OBJECTIF 1 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN A INSERER AU SEIN DE PAYSAGES VITICOLES ET BOISES

Les zones d'activités et les infrastructures routières, autoroutières et aéroportuaires impactent notablement les paysages parcellons. 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 Bédoire, 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 orientations générales de développement suivantes sont donc destinées à poursuivre ces attentes :

- **Au niveau des espaces d'activités situés au long de la RD910, s'orienter vers une insertion paysagère des constructions existantes et à venir plus satisfaisante** et permettant de refléter une image plus qualitative de Parçay-Meslay.
- **Protéger de l'urbanisation 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.
- **Protéger les petits boisements de l'espace agricole** qui participent de l'animation des paysages.
- **Veiller à une intégration paysagère satisfaisante des constructions**, toute vocation confondue, dans les paysages urbains et les grands paysages.
- **Maintenir des perspectives paysagères qualitatives** sur le patrimoine architectural emblématique de la commune, protégé au titre des Monuments Historiques, constitué par la grange de Meslay, l'église Saint-Pierre et le logis seigneurial de Parçay.
- **Maintenir depuis le bourg les cônes de vues valorisants sur les paysages viticoles et boisés du territoire**, notamment depuis la rue de la Logerie, la rue de Frasne et la rue de la Dorerie...

5

OBJECTIF 2 : FAVORISER L'ESSOR DE LA BIODIVERSITE EN MILIEU URBAIN ET RURAL PAR UNE PROTECTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

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 urbain 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.

Les orientations générales de développement suivantes sont donc retenues afin 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 :

- **Protéger les corridors écologiques que sont la vallée de la Bédoire 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** à hauteur des bois de Château Gaillard et au niveau des petits vallons adjacents de la partie sud du bourg, qui certes sont urbanisés, mais maintiennent des continuités boisées relativement continues.

OBJECTIF 3 : PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI ET URBAIN, SOURCES D'INSPIRATION POUR L'AMÉNAGEMENT DES FUTURS SITES DE DÉVELOPPEMENT

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. **Ce futur quartier doit donc s'établir dans un souci constant de valorisation active de ce patrimoine historique visant à réhabiliter cette centralité.**

Les orientations générales de développement suivantes sont donc retenues afin de préserver mais aussi valoriser l'ensemble de ce patrimoine :

6

- **Dans une optique de continuité urbaine réussie, veiller à la qualité architecturale, à la qualité des espaces publics et à l'articulation harmonieuse avec le centre ancien, des aménagements qui s'implanteront dans le cadre de la ZAC de la Logerie aux abords de l'église et du logis, protégés au titre des Monuments Historiques.**
- **Préserver les caractéristiques architecturales et urbaines du centre ancien et 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 prendre en compte les 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...).
- **Prendre des mesures de préservation et de mise en valeur spécifiques pour l'habitat troglodytique et 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.
- **Encourager la valorisation respectueuse des Monuments Historiques de la commune,** en particulier de la Grange de Meslay et du logis seigneurial et de ses dépendances.
- **Encourager la réappropriation du bâti ancien en ouvrant assez largement le changement de destination :** habitat, hébergement touristique, diversification de l'activité agricole, équipements, artisanat et services... sous réserve de ne pas remettre en cause des enjeux agricoles et de ne pas générer de nuisances.
- **Permettre la mise en valeur du bâti ancien rural et dans le bourg dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles de ce dernier** (volumétrie, respect des couleurs des matériaux, conservation des éléments d'ornementation...).

AXE 2 : FRANCHIR UN NOUVEAU CAP DEMOGRAPHIQUE GARANT DU RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION ET DU DEVELOPPEMENT DES ÉQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCE DE LA COMMUNE

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. Les orientations générales de développement suivantes sont donc retenues :

- **Franchir le cap des 3000 habitants à l'horizon 2029-2030**, en mettant en œuvre les moyens d'accueillir environ 26 constructions nouvelles par an. Ceci correspond à la production de 320 nouveaux logements à l'horizon 2030. Un gain de 650 à 700 habitants est ainsi espéré, soit un taux de variation de la population de 2% par an environ.
- **Concrétiser dans le PLU la volonté poursuivie dans le cadre de la ZAC de la Logerie de proposer, pour ce quartier, une grande diversité de formes urbaines et de parcellaire** (maisons de ville, petits collectifs, habitat intermédiaire), **de taille de logements** avec une priorité à donner au T2-T3 qui peuvent intéresser à la fois les jeunes ménages et les personnes âgées, **et de typologie de logements** (logements locatifs publics et privés, accession à la propriété...). Le programme de logements du quartier de la Logerie devra ainsi être composé d'environ :
 - ⇒ 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

7

AXE 3 : PRIVILEGIER UN DEVELOPPEMENT URBAIN FAVORABLE A LA VALORISATION ET A LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

OBJECTIF 1 : SE FIXER DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

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.** Il est à noter que 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).

Forts de ce constat et de l'existence depuis quelques années de la Zone Agricole Protégée, les élus souhaitent désormais s'orienter vers une consommation foncière plus vertueuse en se fixant les objectifs suivants :

- **Donner la priorité pour l'accueil de nouveaux habitants ou de nouvelles activités et équipements à la réappropriation du bâti existant, au renouvellement urbain, à la densification des dents creuses et d'enclaves agricoles ou naturelles au sein des enveloppes déjà urbanisées.**
- **Se fixer un objectif de réduction de la consommation foncière de 30% par rapport à la dernière décennie, à savoir de l'ordre de 3.5 ha par an, toutes vocations confondues, au lieu de 5 ha annuels observés précédemment, à savoir :**
 - ⇒ **prévoir de l'ordre de 8 ha pour de l'extension à vocation dominante d'habitat** comprenant la réalisation d'équipements structurants, de petits ouvrages hydrauliques à la Quillonnière et le confortement du maillage de cheminements piétonniers, les enveloppes déjà urbanisées permettant l'accueil de l'ordre de 140 logements, dont 70 environ au niveau de l'enclave du Logis à l'arrière du centre ancien. Ceci représenterait une consommation de l'ordre de **0.6 ha par an** d'ici 2030, contre les 1.7 ha observés sur la précédente décennie.
 - ⇒ **optimiser les 12 ha d'extensions encore disponibles à Parçay-Meslay au sein de la zone d'activités du Cassantin et reconduire l'extension prévue dans le cadre de la ZAC du Cassantin d'une superficie de l'ordre de 29 ha.** Ceci représenterait une consommation de l'ordre de **3 ha par an** d'ici 2030.
- **Pour l'ensemble du futur quartier de la ZAC de la Logerie qui s'effectuera sous forme organisée, tendre vers une densité de 25-30 logements par ha, en étant vigilant au deux points suivants :**
 - ⇒ **ne pas traduire cet objectif de densité énoncé par une uniformisation du parcellaire**, mais bien au contraire aboutir à une grande diversité dans la taille des parcelles et dans les formes urbaines, garante de la mixité sociale et générationnelle et de la qualité urbaine du futur quartier ;
 - ⇒ **promouvoir un nouveau quartier qualitatif en harmonie avec la cohérence d'ensemble du centre ancien et garant de l'intimité et du bien-vivre des habitants** grâce à un découpage du parcellaire cohérent, une implantation des constructions sur les parcelles réfléchie, un traitement adapté des lisières entre l'espace privé et public, des espaces publics qualitatifs et fonctionnels qui donnent envie de les fréquenter.
- **Pour l'ensemble des espaces encore disponibles au sein des zones d'activités et de leurs extensions, prévoir leur urbanisation dans un souci de qualification et de plus forte densification et dans une réflexion de mutualisation des parcs de stationnement.**

8

OBJECTIF 2 : FAVORISER LA DENSIFICATION DES ESPACES ENCORE DISPONIBLES AU CŒUR DE L'AGGLOMERATION

Les objectifs de moindre consommation foncière doivent se concrétiser par un réinvestissement des espaces encore disponibles au sein de l'enveloppe déjà urbanisée, notamment pour l'accueil de nouvelles habitations. A cette fin, l'enclave du Logis, située à l'arrière du centre ancien, et intégrée à la ZAC de la Logerie, constitue un espace de plus de 2 ha à urbaniser de manière cohérente avec le reste du bourg. De manière plus générale, la densification de l'existant doit pouvoir s'effectuer dans le respect de la trame urbaine et paysagère du bourg et des hameaux de la Mulocherie et de la Quillonnière et en prenant notamment en compte l'existence de la Zone Agricole Protégée, du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome et du risque lié à la présence de cavités au niveau des petites vallées, le Syndicat des Cavités de l'Indre-et-Loire ayant effectué un inventaire des zones sous-cavées sur une partie du territoire (inventaire partiel en 2011).

Les orientations générales de développement suivantes sont donc retenues afin de répondre à ces problématiques :

- **Permettre l'accueil de nouvelles constructions, la réhabilitation du bâti existant et la réappropriation du logement vacant au sein des agglomérations du bourg et des hameaux de la Mulocherie et de la Quillonnière en affirmant un arrêt des extensions linéaires sur les espaces agricoles et naturels.**
- **Permettre la densification des espaces encore disponibles au sein de ces entités, à l'exception de certains espaces qu'il convient de protéger pour leur rôle dans la qualité des paysages urbains et des grands paysages** (exemples : bois de Château Gaillard, boisements des coteaux des vallées des Ruers et du Calvaire, boisements de la vallée de la Bédoire, à la Quillonnière...), **pour leur intérêt**

agronomique (exemple : parcelles viticoles au cœur du bourg) **et pour leur sensibilité liée à la présence de cavités d'après l'inventaire des zones présumées sous-cavées de 2011.**

- **Organiser la densification harmonieuse du centre ancien, dont une partie est incluse dans la ZAC de la Logerie, ainsi que des petites enclaves de la Thibaudière et de l'allée des Oiseaux,** au regard de leurs localisations stratégiques, pour une vocation dominante d'habitat.
- **Permettre une évolution modérée du bâti existant dans l'espace rural** (extension mesurée, changement de destination...) afin de ne pas nuire à son caractère ancien et protéger l'activité agricole d'une diffusion du bâti.

OBJECTIF 3 : LA LOGERIE, UNE OPPORTUNITE DE RECENTRER LE BOURG A SAISIR, UNE GREFFE URBAINE A REUSSIR

Depuis de nombreuses années, la Municipalité prépare l'émergence d'un nouveau quartier au nord du centre-bourg, par densification de l'enclave du Logis, au sud de la rue de la Thibaudière, et sous forme d'extension, au nord de cette rue, à la Logerie. Une première étape de ce projet a abouti par l'approbation, en 2012, de la Zone d'Aménagement Concertée de la Logerie. **Le PLU est alors l'occasion de préciser et acter règlementairement les principaux enjeux d'urbanisation de ce futur quartier, avec les orientations générales de développement suivantes retenues :**

- **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.

9

AXE 4 : PROMOUVOIR UNE EVOLUTION QUALITATIVE DES ATOUTS ECONOMIQUES DU TERRITOIRE

OBJECTIF 1 : UN CARACTERE RURAL ET VITICOLE A AFFIRMER

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 enjeux de la profession, enjeux et attentes traduits par les orientations générales de développement suivantes :

- **Conserver le caractère rural et agricole de la commune par une maîtrise de la pression de l'urbanisation** : en se calant sur la délimitation de la Zone Agricole Protégée, la priorité sera ainsi donnée au renouvellement urbain et à la densification des dents creuses et des enclaves existantes au sein des espaces agglomérés, à l'exception :
 - ⇒ **de l'extension de la Logerie** prévue sur l'espace agricole hors ZAP qui est limitée à répondre aux besoins en logements non satisfaits de la commune au sein des enveloppes déjà urbanisées ;
 - ⇒ **de l'extension de la zone d'activités du Cassantin**, qui correspond à une reconduction du périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée approuvée en Conseil Communautaire le 22 mars 2006, pour la satisfaction des besoins en développement économique de l'ensemble de la Communauté d'Agglomération Tour(s)+, prévue sur l'espace agricole hors ZAP.
- **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 règlementaires favorables au développement de l'oenotourisme, 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.

OBJECTIF 2 : UNE DYNAMIQUE COMMERCIAL A PERENNISER

10

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. **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.

Les orientations générales de développement suivantes sont actées afin de garantir la pérennité de cette vitalité commerciale :

- **Accueillir une population nouvelle au plus près du centre-bourg** et de son artère commerçante afin d'encourager à la fréquentation des commerces et services, action devant être accompagnée par la création de cheminements piétonniers directs, notamment depuis le futur quartier de la Logerie, visant à favoriser l'usage des commerces de proximité.
- **Poursuivre les actions en matière de qualification des espaces publics du bourg** 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...), **notamment en se posant la question des possibilités d'aménagement de la rue de la Mairie accueillant les principaux commerces du bourg.**
- **Permettre l'évolution des commerces et services existants et la création de nouveaux commerces, en évitant, dans ce dernier cas, leur dispersion.** La question se pose particulièrement au sein du futur quartier de la Logerie, où si la création de commerces est prévue, elle devra s'effectuer en priorité par un prolongement de l'artère commerçante à l'amorce sud du quartier, dans la continuité de la rue de la Mairie, que dans le cadre de la création d'une nouvelle centralité commerciale, déconnectée du centre-bourg.

OBJECTIF 3 : UNE OPTIMISATION QUALITATIVE DES ZONES D'ACTIVITES A INSTAURER

Parçay-Meslay constitue un pôle d'emplois majeur de 4000 personnes à l'échelle de l'agglomération tourangelle 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 au Cassantin, dont environ 13 ha à Parçay-Meslay, 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 du Cassantin.**

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 aspect qualitatif à renforcer avec les orientations générales de développement suivantes :

- **Porter l'accent sur la qualification des espaces d'activités** : 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...
- **Optimiser les espaces encore disponibles en extension au sein du périmètre de la ZAC du Cassantin (partie viabilisée et extension envisagée au nord) davantage 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...

AXE 5 : ENCOURAGER LE RECOURS A DES MODES DE TRANSPORTS ALTERNATIFS A LA VOITURE ET FAVORISER LA DESSERTE NUMERIQUE DU TERRITOIRE

11

En termes de transports collectifs 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. 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.

En termes de déplacements piétonniers 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 piétonniers agréables et sécurisés. Une liaison vélo existe entre le nord du bourg, à la Logerie, et le hameau de la Quillonnière.

Les orientations générales de développement sont ainsi édictées afin de limiter l'usage de la voiture :

- **Grâce à l'accueil d'une population nouvelle dans des proportions importantes, atteindre un poids de population suffisant, pour justifier du maintien et du développement d'un réseau de transports collectifs efficace.**
- **Encourager les déplacements piétonniers au sein du bourg en accueillant de nouveaux habitants au plus près des pôles d'équipements, de commerces et de services, à la Logerie.**
- **Equiper le quartier de la Logerie de liaisons piétonnes** permettant de relier aisément le centre-bourg et de manière plus rapide et aisée que d'emprunter sa voiture.
- **Profiter des futurs aménagements urbains de la Logerie pour créer du stationnement mutualisé et externalisé et limiter ainsi la place de la voiture sur l'espace public.**

- **Prévoir l'aménagement d'un parc de covoiturage** dans le cadre de l'urbanisation du quartier de la Logerie ou au sein des zones d'activités, par exemple.
- **Améliorer les accès aux bois de Château Gaillard qui gagneraient à être préservés et mieux mis en valeur.**
- **En concertation et partenariat avec la Communauté d'Agglomération :**
 - ⇒ **se rattacher à la stratégie du Plan Vélo** 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 ;
 - ⇒ **améliorer également les déplacements piétonniers et vélos avec les communes voisines de Rochecorbon, Chanceaux-sur-Choisille et Monnaie ;**
 - ⇒ **communiquer, informer et de sensibiliser les habitants afin de les encourager à utiliser leur véhicule de manière plus rationnelle.**

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.**

AXE 6 : PROTÉGER LA POPULATION DES RISQUES ET NUISANCES

Le territoire de Parçay-Meslay est particulièrement impacté par les nuisances sonores en particulier celles générées par l'A10 et la base aérienne qui s'implantent à la lisière ouest du bourg. Mais d'autres risques et nuisances sont à prendre en compte, d'où les orientations générales d'aménagement retenues :

- **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.**
- **Poursuivre les travaux menés en concertation avec l'Agglomération Tourangelle et la Commune de Rochecorbon sur la sécurisation du réseau d'alimentation en eau potable.**

AXE 1 : PLACER AU COEUR DU PROJET LA PROTECTION ET LA VALORISATION DES ELEMENTS IDENTITAIRES DE PARÇAY-MESLAY

S'orienter vers une insertion paysagère des des espaces d'activités plus satisfaisante et permettant de refléter une image plus qualitative de Parçay-Meslay



Veiller à une intégration paysagère satisfaisante des constructions, toute vocation confondue, dans les paysages urbains et les grands paysages.

Maintenir des perspectives paysagères qualitatives sur le patrimoine architectural emblématique de la commune (1) Grange de Meslay, (2) église Saint-Pierre et logis seigneurial



Maintenir depuis le bourg les cônes de vues valorisants sur les paysages viticoles et boisés du territoire

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 et ceux existants en milieu urbain à hauteur des bois de Château Gaillard et des petits vallons adjacents, corridors écologiques participant également de la qualité des paysages

Permettre la mise en valeur du bâti ancien rural et urbain dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles de ce dernier et encourager sa réappropriation en ouvrant assez largement le changement de destination

AXE 2 et 3 : FRANCHIR LE CAP DES 3000 HABITANTS A L'HORIZON 2030 EN PRIVILEGIANT UN DEVELOPPEMENT URBAIN FAVORABLE A LA VALORISATION ET A LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

Permettre l'accueil de nouvelles constructions, la réhabilitation du bâti existant et la réappropriation du logement vacant au sein des agglomérations du bourg et des hameaux de la Mulocherie et de la Quillonnière en affirmant un arrêt des extensions linéaires sur les espaces agricoles et naturels



Le Logis, principal site de densification à vocation dominante d'habitat à organiser harmonieusement avec le centre ancien

Extension à vocation dominante d'habitat projetée à la Logerie

Permettre une évolution modérée du bâti existant dans l'espace rural (extension mesurée, changement de destination...) afin de ne pas nuire à son caractère ancien et protéger l'activité agricole d'une diffusion du bâti



AXE 4 : PROMOUVOIR UNE EVOLUTION QUALITATIVE DES ATOUS ECONOMIQUES DU TERRITOIRE

Permettre l'implantation de nouvelles activités agricoles dans l'espace rural et conserver des latitudes de développement aux exploitations existantes 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

Porter l'accent sur une densification qualitative des espaces d'activités préexistants (accessibilité, offre en stationnement, intégration paysagère...)



Optimiser les espaces encore disponibles en extension au sein du périmètre existant de la zone d'activités du Cassantin davantage dans un esprit de "quartier" d'activités que de "zone" d'activités : réflexion sur la densification, création de parkings mutualisés, aspects architecturaux harmonisés, aménagement de véritables espaces publics, insertion paysagère....

AXE 5 : ENCOURAGER LE RECOURS A DES MODES DE TRANSPORTS ALTERNATIFS A LA VOITURE

Grâce à l'accueil d'une population nouvelle dans des proportions importantes, atteindre un poids de population suffisant, pour justifier du maintien et du développement d'un réseau de transports collectifs efficace



Se rattacher à la stratégie du Plan Vélo de l'Agglomération Tourangelle 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 ainsi que vers Rochechouart, Châteauneuf-sur-Loire et Monnaie et réfléchir à l'aménagement d'un parc de co-voiturage

16



AXE 1 : PLACER AU COEUR DU PROJET LA PROTECTION ET LA VALORISATION DES ELEMENTS IDENTITAIRES DE PARÇAY-MESLAY



Protéger de l'urbanisation 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



Maintenir des perspectives paysagères qualitatives sur le patrimoine architectural emblématique de la commune, l'église Saint-Pierre et le logis seigneurial de Parçay



Maintenir depuis le bourg les cônes de vues valorisants sur les paysages viticoles et boisés du territoire, notamment depuis la rue de la Logerie, la rue de Frasne et la rue de la Dorerie...

AXE 2 et 3 : FRANCHIR LE CAP DES 3000 HABITANTS A L'HORIZON 2030 EN PRIVILEGIANT UN DEVELOPPEMENT URBAIN FAVORABLE A LA VALORISATION ET A LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG



Permettre l'accueil de nouvelles constructions, la réhabilitation du bâti existant et la réappropriation du logement vacant au sein du bourg en affirmant un arrêt des extensions linéaires sur les espaces agricoles et naturels



Prendre des mesures de préservation et de mise en valeur spécifiques pour l'habitat troglodytique et l'urbanisation ancienne de coteau des vallées des Locquets, des Ruers et du sud de la rue de la Mairie



Le site de densification du Logis et d'extension de la Logerie, une opportunité de recentrer le centre-bourg, une greffe urbaine à réussir :



- un coeur 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



- des rues historiques du village à prolonger au coeur du nouveau quartier, 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, à réaménager en artère urbaine structurante



- 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



Autres sites de densification à organiser : (1) l'Allée des Oiseaux et (2) la Thibaudière

