Remis en préfecture le 14 août 2026

DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

-*-*-*-*-*-*

COMMUNE de PARCAY-MESLAY

-*-*-*-*-*-*

ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE
du 15 juin 2026 au 17 juillet 2026

Relative aux demandes :
- d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau
- de permis d'aménager n° 3717924N000
– de révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PARCAY-MESLAY

sur le site de la Pérauderie, ZAC du Cassantin

(arrêté du préfet d'Indre-et-Loire du 18 mai 2026)

RAPPORT D'ENQUETE

SOMMAIRE

1. GENERALITES

1.1 Préambule **page 4**

1.2 Objet de l'enquête **page 4**

1.3 Cadre juridique et réglementaire **page 4**

1.4 Historique du projet et concertation préalable à la procédure d'enquête

1.4.1 historique **page 6**

1.4.2 concertation préalable à la procédure d'enquête **page65**

1.5 Nature et caractéristiques du projet

1.5.1 localisation du projet **page 7**

1.5.2 raisons du choix de site **page 8**

1.5.3 état initial du site **page 8**

1.5.4 description du projet d'aménagement soumis à autorisation environnementale et permis d'aménager **page 8**

1.5.5 projet de révision allégée n° 1 **page 10**

1.5.5.1 raison et justification de la procédure

1.5.5.2 contenu de la révision

1.6 Synthèse des enjeux et contraintes

1.6.1 autorisation environnementale **page 11**

1.6.2 permis d'aménager **page 13**

1.6.2 révision allégée n° 1 du PLU **page 13**

2. ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1. préparation administrative **page 14**

2.2. réunions préparatoires et visites des lieux **page 15**

2.3. composition du dossier d'enquête

2.3.1 dossier technique **page 14**

2.3.2 dossier administratif **page 16**

2.3.3 avis concernant l'autorisation environnementale **page 17**

2.3.3.1 Mission Régionale de l'Autorité environnementale

2.3.3.2 Agence Régionale de Santé Centre Val-de-Loire

2.3.4 avis concernant le permis d'aménager **page 18**

2.3.4.1 mairie de PARCAY-MESLAY

2.3.5 avis concernant la révision allégée n° 1 du PLU **page 18**

2.3.5.1 Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)

2.3.5.2 Personnes Publiques Associées (PPA)

2.3.5.3 collectivités territoriales

2.3.6 Information du public **page 19**

3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE : OBSERVATIONS ET ANALYSES

3.1. Déroulement de l'enquête **page 21**

3.2. Clôture de l'enquête **page 21**

3.3. Relation comptable des observations **page 21**

3.4. Procès-verbal de synthèse des observations **page 23**

3.5. Mémoire en réponse **page 23**

3.6. Incidents et climat de l'enquête **page 23**

4. SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS **page 24**

5. EXAMEN DES CONTRIBUTIONS **page 25**

6. MISE A DISPOSITION DU RAPPORT D'ENQUETE ET DES CONCLUSIONS ET AVIS **page 27**

1. **GENERALITES**

1.1. Préambule

La commune de PARCAY-MESLAY est située au nord de TOURS dans le département d'Indre-et-Loire. Elle fait partie de Tours Métropole Val-de-Loire. Elle est située à 10 km du centre de TOURS à proximité des autoroutes A 10 et A 28 ainsi que de la RM 910 (ex N 10).

Une partie de l'aéroport Tours Val-de-Loire est située sur son territoire.

La commune compte 2 600 habitants pour une superficie de 14 km² et la population est en croissance régulière.

Elle est caractérisée par un fort dynamisme économique avec plus de 350 entreprises implantées dans plusieurs parcs d'activités et compte 5 000 emplois (logistique, industries et services).

Elle conserve toutefois une identité rurale et viticole avec l'aire d'appellation AOC Vouvray.

Plusieurs exploitations agricoles et viticoles sont sur son territoire.

Elle dispose aussi d'un patrimoine architectural : l'église Saint-Pierre (certaines parties datent du XIe et XIIe siècles), le logis seigneurial médiéval et la Grange de Meslay (monument historique).

La commune est confrontée à des enjeux d'aménagement du territoire en maîtrisant la croissance urbaine et la préservation des espaces agricoles et naturels, tout en développant l'économie du territoire.

C'est dans ce contexte qu'a été lancé le projet d'extension de la ZAC du Cassantin sur le secteur de la Pérauderie, projet soumis à la présente enquête.

1.2. Objet de l'enquête

Cette enquête est une enquête publique conjointe qui donnera lieu à un seul rapport mais à trois conclusions motivées, séparées.

Elle porte sur 3 points :

1) la demande d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau
2) la demande de permis d'aménager n° 3717924N0003
3) la demande de révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de PARCAY-MESLAY

Le projet consiste en l'aménagement de l'extension de la ZAC du Cassantin à PARCAY-MESLAY, sur le secteur de la Pérauderie.

Il s'agit d'une enquête publique dont le responsable du projet pour les points 1 et 2 est la SAS Aménagement PARCAY-MESLAY, et pour le point n° 3 Tours Métropole Val-de-Loire, dont l'autorité organisatrice est la préfecture d'Indre-et-Loire.

1.3. Cadre juridique et réglementaire

Les principaux textes et références juridiques qui régissent cette enquête unique sont les suivants :

- *le code de l'environnement*, notamment :

• les articles L 180-10-1, L 122-13 et L 122-14 qui ont permis qu'une enquête unique conjointe soit organisée par le préfet d'Indre-et-Loire compétent pour délivrer l'autorisation environnementale

• l'article L 123-6 qui précise que l'enquête se conclura par un rapport unique du commissaire enquêteur et des conclusions motivées et avis au titre de chacun des thèmes

Au terme de l'enquête, pourront intervenir les décisions portant sur :

- l'autorisation environnementale par le préfet d'Indre-et-Loire
- le permis d'aménager par le préfet d'Indre-et-Loire
- la révision allégée n° 1 du PLU par le président de Tours Métropole Val-de-Loire

• les articles L 122-1 et R 122-1 et suivants et plus particulièrement son article R 122-2 et son annexe – section 1, catégorie 39 – travaux, constructions et opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 ha, qui soumet le projet à évaluation environnementale (le terrain d'assiette du projet est de 30,7 ha)

• les articles L 123-3 et R 123-1 et suivants relatifs aux enquêtes publiques portant sur les projets susceptibles d'affecter l'environnement

• l'article R 214-1 qui soumet le projet à autorisation loi sur l'eau : rubrique 2.1.5.0 rejets dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou sous-sol pour une surface supérieure ou égale à 20 ha (le terrain d'assiette du projet est de 30,7 ha) et rubrique 3.3.1.0 impact total du projet sur les zones humides : 1,3645 ha dont 1 560 m² d'impact permanent et 1,2085 ha d'impact temporaire lié aux travaux

- *le code de l'urbanisme*, notamment :

• ses articles R 421-19 à R 421-22 relatifs aux travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager

• ses articles R 411-1 et suivants relatifs aux pièces constitutives du permis d'aménager

• l'article R 311-12 relatif à la modification d'une ZAC prononcée dans la forme prescrite pour la création de la zone

• les articles L 153-19 et suivants et R 153-8 et suivants concernant la révision d'un PLU

• l'article R 104-11 qui acte que la révision allégée doit faire l'objet d'une évaluation environnementale

- la décision n° E26000043/45 de Monsieur le vice-président du Tribunal Administratif d'ORLEANS, en date du 27 avril 2026, désignant Monsieur Patrick ANDRE, en qualité de commissaire enquêteur

- l'arrêté du préfet d'Indre-et-Loire du 18 mai 2026 prescrivant l'enquête

<u>*Le projet est concerné par*</u> :

- l'autorisation au titre des IOTA (installations, ouvrages et travaux et aménagements) *tableau 2*

tableau 2 - Classement au titre des IOTA

Rubriques		Classement
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales, la surface concernée étant de 21,3 ha	Autorisation
3.3.1.0	Assèchement de zones humides ou de mise en eau > 1 ha impact total sur les zones humides : 1,3645 ha dont 1 560 m² d'impact permanent et 1,2085 ha d'impact temporaire lié aux travaux	Autorisation

1.4. Historique du projet et concertation préalable à la procédure d'enquête

1.4.1 historique

En 2006, l'ancienne communauté de communes de VOUVRILLE a porté et réalisé la ZAC des Landes du Cassantin sur 114,5 ha implantée sur le territoire des communes de PARCAY-MESLAY et CHANCEAUX-SUR-CHOISILLE afin de développer une zone économique autour de l'échangeur autoroutier de l'A 10.

La ZAC a fait l'objet d'une autorisation environnementale délivrée par le préfet d'Indre-et-Loire le 8 avril 2008.

Porté par la SAS Aménagement PARCAY-MESLAY, le projet de la ZAC de la Pérauderie s'inscrit dans le projet global de la ZAC du Cassantin.

Le projet présenté se substitue au projet initial sur la Pérauderie qui consistait en la réalisation d'une zone de loisirs végétalisée.

Le manque de surface disponible pour les entreprises a provoqué ce changement de destination.

En 2019, lancement de la révision allégée du PLU pour permettre l'urbanisation du secteur de la Pérauderie.

En 2024, concertation publique et réunion publique sur la révision du PLU et bilan arrêté de la concertation par la Métropole de TOURS.

En 2025, avis de la MRAe sur l'étude d'impact et réponse du porteur de projet.

Pas d'avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale de la révision du PLU.

Janvier/février 2026, première enquête publique conjointe sur la ZAC de la Pérauderie.

1.4.2 concertation préalable à la procédure d'enquête

Les obligations de concertation pour la modification d'une ZAC suivent les mêmes formes que celles prescrites pour sa création.

Elles s'appuient sur le code de l'urbanisme, notamment l'article L 103-2 qui impose de délibérer sur des objectifs et des modalités permettant au public d'accéder aux informations du projet et de formuler des observations.

Calendrier de la concertation :

- ✔ 25 novembre 2019 – délibération de Tours Métropole Val-de-Loire prescrivant la procédure de révision allégée n° 1 du PLU et fixant les modalités de concertation comme suit :
  - communication au travers des sites internet communal et métropolitain, panneau d'affichage lumineux sur la commune, dans la presse locale et boîtage
  - mise à disposition d'un dossier de concertation préalable et d'un registre en mairie de PARCAY-MESLAY et au siège de Tours Métropole Val-de-Loire
  - organisation d'une réunion publique d'information
  - registre des observations disponibles en mairie et au siège de Tours Métropole Val-de-Loire
  - possibilité de faire part d'observations sur rendez-vous auprès du Maire ou de l'adjoint à l'urbanisme, sur les registres précités ou sur une adresse mail dédiée
- ✔ 18 avril 2024 – réunion publique en mairie de PARCAY-MESLAY pour présenter le projet de révision allégée n° 1 du PLU :
  - raisons de la révision allégée n° 1 du PLU
  - sujets à traiter dans le cadre de cette révision
  - éléments de l'évaluation environnementale

- points d'évolution du PLU
- suites de la procédure

✔ 26 septembre 2024 – délibération de Tours Métropole Val-de-loire approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n° 1 du PLU

1.5. Nature et caractéristiques du projet

1.5.1 localisation du projet

La zone d'implantation se situe à l'extrémité nord du territoire de la commune de PARCAY-MESLAY.

La zone est bordée au nord par l'autoroute A 28, à l'est par la RM 910 (ex N 10), à l'ouest par la ligne ferroviaire TOURS/CHATEAU-RENAULT et au sud par la ZAC du Cassantin.

Le site est situé à 3,5 km du centre de PARCAY-MESLAY, à 10 km du centre de TOURS et à 1,8 km de l'échangeur autoroutier de l'A 10.

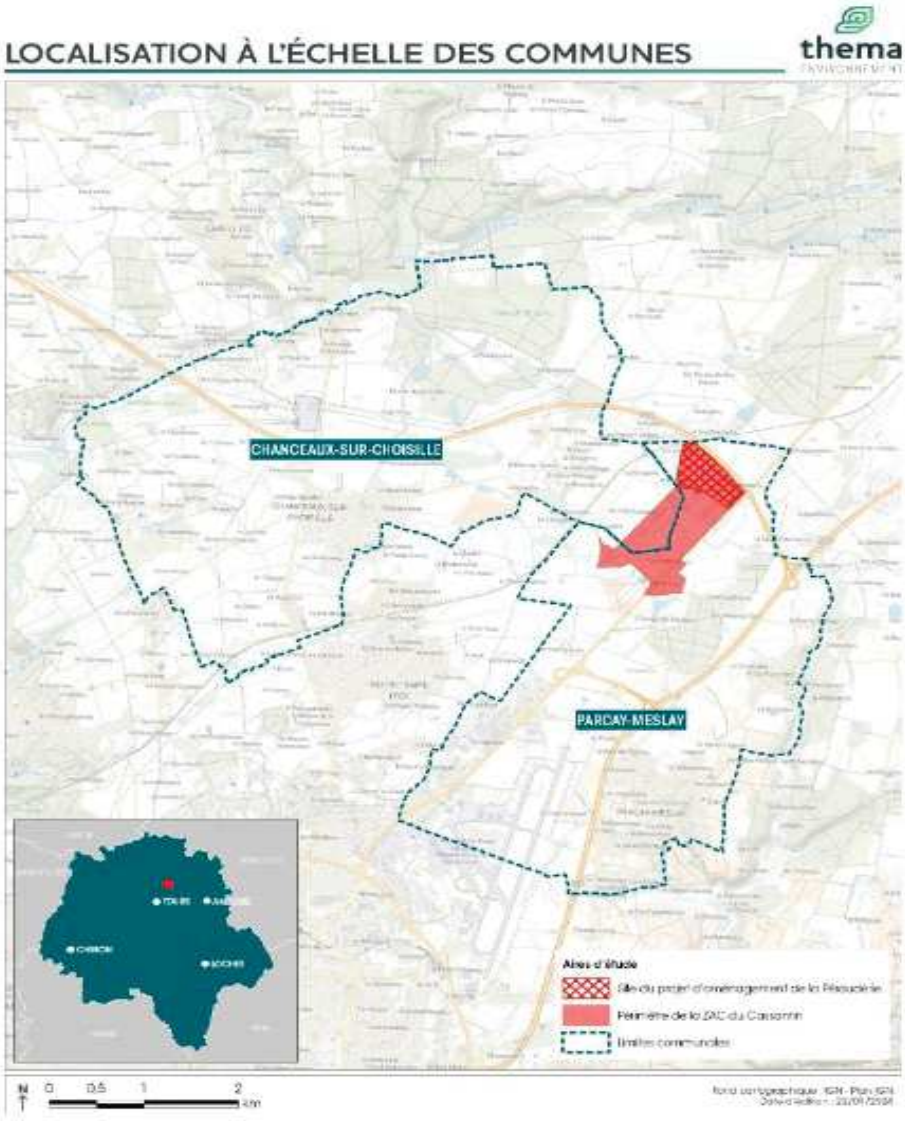


Figure 1 : Localisation de la ZAC du Cassantin à l'échelle des communes de Parçay-Meslay et de Chanceaux-sur-Choisille

1.5.2 raisons du choix du site

Le secteur répond aux orientations du SCoT de l'agglomération tourangelle. Il correspond à une zone à urbanisation future à vocation d'activités économiques depuis 2017.

En poursuivant le développement de la zone économique existante sur le Cassantin, on permet une optimisation de la consommation des espaces artificialisés et non artificialisés.

Depuis 2022, la ZAC du Cassantin ne peut plus satisfaire la forte demande d'implantations d'entreprises dans le secteur nord de la métropole.

La ZAC du Cassantin arrivant à saturation, une extension est nécessaire pour pouvoir accueillir de nouvelles entreprises et continuer le développement économique de la commune de PARCAY-MESLAY et de la métropole.

Il y a pénurie de foncier mobilisable sur PARCAY-MESLAY et au nord de Tours Métropole. Les capacités d'urbanisation sont très limitées au sein des autres zones à vocation économique ne permettant pas de satisfaire aux nouvelles demandes d'implantation.

En outre, il y a volonté de concentrer le développement économique sur les secteurs déjà desservis.

1.5.3 état initial du site

Les 30,7 ha du projet sont intégralement situés sur la commune de PARCAY-MESLAY.

Le site est majoritairement occupé par des parcelles agricoles exploitées en cultures céréalières (26,98 ha). Les terres agricoles ont un bon potentiel agronomique. Une seule exploitation est concernée par le projet.

Le site est structuré par des haies bocagères, des bosquets et un réseau de fossés participant à la gestion naturelle des eaux de ruissellement. Ces éléments constituent les réservoirs de biodiversité du secteur.

Quelques éléments bâtis sont présents (ferme de la Pérauderie et bâtiments agricoles associés). Des chemins d'exploitation permettent de desservir les différentes parcelles.

Le site n'est pas une zone humide majeure ni un périmètre de protection. Il participe toutefois aux continuités écologiques et assure la transition entre les activités économiques et les espaces agricoles.

Les habitations sont peu nombreuses dans le périmètre immédiat mais certaines sont très proches de la future ZAC et pourront être soumises à des nuisances potentielles.

1.5.4 description du projet d'aménagement soumis à autorisation environnementale et permis d'aménager

Le projet d'aménagement de la ZAC de la Pérauderie en continuité de la ZAC du Cassantin s'inscrit sur une surface de 31 ha.

Le porteur de projet a la maîtrise foncière de l'ensemble du site.

Le programme prévisionnel s'établit comme suit :

- la partie Ouest sera dédiée à la logistique avec deux bâtiments de 77 000 m² de surface de plancher
- la partie Est sera dédiée à des locaux d'activité pour 24 000 m² de surface de plancher
- 900 m² seront réservés pour un espace de restauration et de services aux entreprises

Il est envisagé la création de 550 à 600 emplois

Plan de masse :



Le permis d'aménager a été déposé en novembre 2024.

il a pour objet de définir l'organisation générale de la zone d'activités avant l'implantation des entreprises. Il prévoit la création des infrastructures nécessaires au fonctionnement de la future zone.

Le permis d'aménager prévoit la découpe en plusieurs lots commercialisables afin de permettre une urbanisation progressive du site.

- ***principaux aménagements***

Les aménagements consistent en :

- la création des voies de desserte principales et secondaires
- l'accès aux futurs lots destinés aux entreprises
- les réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, de gaz et de télécommunications
- les réseaux de gestion des eaux pluviales reposant sur des ouvrages de rétention et d'infiltration
- les cheminements destinés aux modes doux de circulation (piétons et cycles)
- les espaces verts et des aménagements paysagers participant à l'intégration du paysage et à la réduction des pollutions visuelles



1.5.5 projet de révision allégée n° 1

1.5.5.1 raison et justification de la procédure

Pour permettre la réalisation du projet, il faut ouvrir à l'urbanisation le site de la Pérauderie.

Afin d'y parvenir le conseil métropolitain de Tours Métropole Val-de-Loire a prescrit une procédure de révision allégée n° 1 du PLU de PARCAY-MESLAY le 25 novembre 2019.

Le recours à cette procédure, en vue de l'urbanisation du secteur, s'explique par la nécessité d'adapter les distances d'implantation et de construction le long de l'autoroute A 28 et de la RM 910.

La distance minimale d'implantation des constructions par rapport à l'axe de l'autoroute A 28 est réduite de 100 à 50 m et la distance minimale d'implantation des constructions par rapport à l'alignement de la RM 910 est portée de 10 à 15 m.

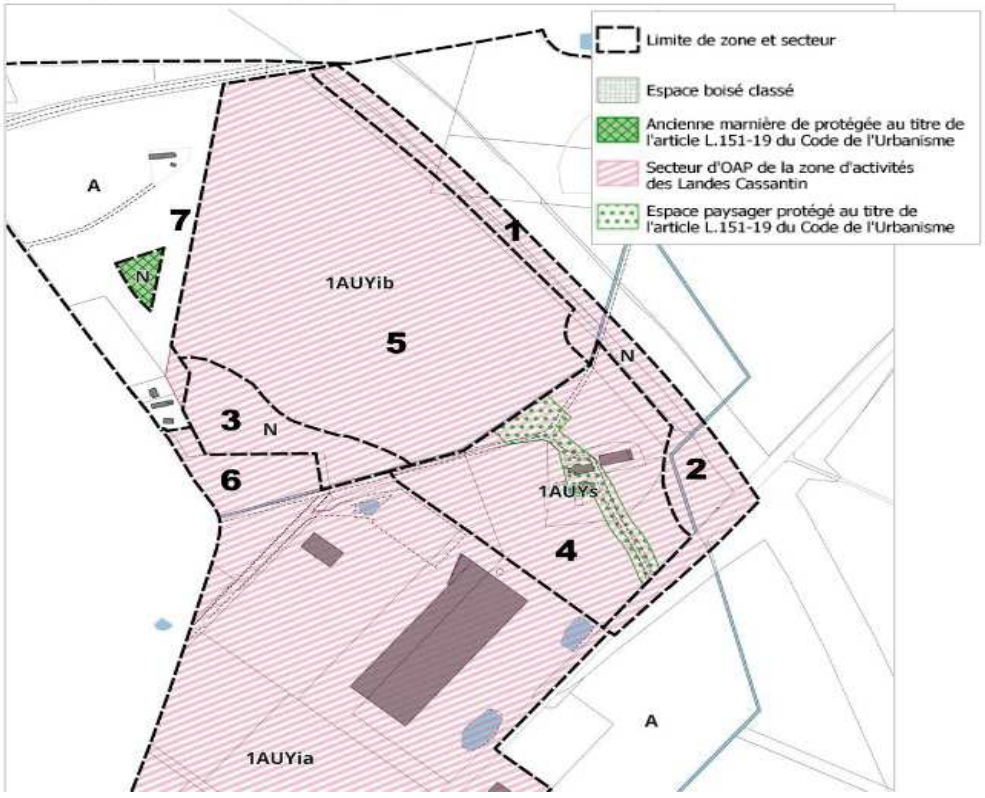
Cette mesure permettra de rendre l'aménagement plus cohérent et l'installation d'une bande boisée périphérique.

1.5.5.2 contenu de la révision

La révision allégée n° 1 concerne les points suivants :

- OAP
  - modification des principes d'aménagement de l'OAP du Cassantin
- règlement graphique
  - reclassement des espaces inclus dans la zone 2Auy en zone 1Auy, A et N

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



- règlement écrit
  - suppression du secteur 2Auy
  - modification des dispositifs de la zone 1Auy élargie aux espaces actuellement classés en 2Auy
  - modification des distances minimum d'implantation des bâtiments le long de l'A 28 et de la RM 910

1.6. Synthèse des enjeux

1.6.1 autorisation environnementale

- *consommation d'espaces naturels et agricoles*

26,9 ha de terre agricole seront supprimés. Cette incidence est forte mais justifiée par la continuité de la ZAC du Cassantin, les orientations du SCoT de la région tourangelle et la volonté de concentrer le développement économique sur les secteurs déjà desservis.

Des mesures de compensation agricole ont été proposées dans le cadre de l'étude préalable agricole. La compensation collective agricole à apporter s'élève à 119 541 €.

- *biodiversité et préservation des milieux naturels*

Il existe plusieurs habitats sur le site du projet : terrains cultivés, haies, fossés, petits boisements et zones herbeuses.

L'enjeu écologique est modéré mais plusieurs espèces protégées ou patrimoniales peuvent utiliser le site pour se déplacer, se nourrir, se reproduire selon les saisons.

Une séquence ERC est mise en place

Eviter : préservation de certains éléments naturels et limitation des emprises sur les haies et les secteurs sensibles

Réduire : réalisation des travaux hors des périodes sensibles, aménagement de corridors écologiques

Compenser : recréer ou restaurer des milieux naturels lorsque les impacts ne peuvent pas être évités

- *gestion des eaux pluviales*

Il s'agit d'un enjeu majeur, le ruissellement peut être important lors d'épisodes pluvieux. L'imperméabilisation des sols est susceptible d'accroître le ruissellement et les risques de pollution des milieux aquatiques

Le projet prévoit de :

- limiter les surfaces imperméabilisées
- mettre en place des bassins de rétention d'eaux pluviales avec infiltration progressive dans le sol
- créer des noues paysagères
- maîtriser les débits rejetés vers l'aval dans le fossé longeant l'A 28

- *zones humides*

C'est un enjeu important du projet qui doit préserver la majorité des zones humides identifiées ou compenser celles détruites.

Ces zones auront un rôle de stockage temporaire des eaux de ruissellement et de régulation des débits.

Une compensation est prévue pour les zones humides détruites qui portent sur les trois mesures suivantes :

- création de redents
- création d'un léger merlon pour augmenter le temps de séjour de l'eau dans la zone concernée
- réouverture du fossé extérieur qui sera retravaillé et planté

Au niveau surfacique, pour 0,2 ha détruites 2,92 ha seront restaurés.

➢ *paysage*

Le site du projet est visible depuis l'A 28, la RM 910 et de certains points hauts de PARCAY-MESLAY. Il se situe sur un plateau ouvert offrant des vues lointaines sur les paysages agricoles et les zones d'activité existantes.

Il faut intégrer une nouvelle zone d'activités dans un paysage agricole et péri-urbain.

Les mesures suivantes sont proposées pour limiter les impacts :

- plantation d'arbres et de haies, d'écrans paysagers
- traitement paysager des noues
- prescriptions architecturales pour une meilleure intégration des bâtiments
- organisation des parcelles limitant l'effet de façade industrielle visible depuis les axes routiers

➢ *développement économique*

Il y a besoin de nouveaux fonciers économiques tout en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Pour répondre à cette contrainte, il est prévu la création d'une ZAC sur la Pérauderie de 30,7 ha en continuité de la ZAC du Cassantin, permettant l'accueil de nouvelles entreprises et la création d'emplois sans dispersion de l'urbanisation.

➢ c*adre de vie*

* nuisances visuelles :

Le paysage va être modifié avec l'implantation de très hauts bâtiments industriels et logistiques. Il y aura rupture avec le paysage agricole ou naturel existant d'où diminution de la qualité paysagère pour les habitants et usagers. Les riverains pourront également être soumis à de la pollution lumineuse.

Les mesures pour protéger les riverains seront les suivantes :

- plantation de haies bocagères et arbres de haute tige
- création de bandes végétales en périphérie de la zone
- traitement harmonieux des bâtiments
- éclairage dirigé vers le sol avec extinction partielle en dehors des heures d'activité

* nuisances sonores :

Celles-ci sont provoquées par l'augmentation du trafic, les opérations de chargement et déchargement des bâtiments logistiques, le fonctionnement des équipements techniques.

Les activités peuvent entraîner une dégradation du confort acoustique et une diminution de la qualité de vie des riverains.

Les mesures pour remédier à ces nuisances seront les suivantes :

- implantation des bâtiments
- création de merlons paysagers ou d'écrans acoustiques
- choix d'équipements industriels peu bruyants
- un suivi acoustique sera réalisé après mise en service

➢ *climat et émission de gaz à effets de serre*

Les différents types d'émission sont :

* émissions liées aux travaux

* augmentation potentielle du trafic routier
* consommation énergétique des futures entreprises

Le projet prévoit :

- la mise en place de déplacements doux (cyclistes, piétons)
- l'aménagement favorisant une urbanisation plus compacte
- des prescriptions environnementales pour les constructions futures

➢ *déplacement*

L'arrivée de nouvelles entreprises et notamment les deux centres logistiques générera une hausse des déplacements des PL et des VL fréquentant la zone.

Cette augmentation pourra entraîner davantage de nuisances sonores routières.

L'enjeu sera de pouvoir accepter le trafic supplémentaire induit sachant que des travaux ont déjà été réalisés en 2026. Ces travux consistaient en la réalisation d'un giratoire au débouché de l'avenue du Cassantin sur la RM 76, la mise en service de 2 voies dans le giratoire RM 910/RM 76 et la réalisation de voiries dédiées aux modes doux de circulation avenue du Cassantin.

1.6.2 permis d'aménager

les enjeux sont les suivants :

* consommation d'espaces agricoles
* préservation des fonctionnalités des zones humides
* maîtrise des écoulements naturels et limitation des eaux de ruissellement des eaux pluviales
* intégration dans le paysage des futures constructions
* protection des riverains des productions sonores et visuelles
* protection du patrimoine bâti et non bâti (bâtiments ferme de la Pérauderie) et espaces boisés adjacents
* assurer la desserte des parcelles dédiées à l'économie pour les véhicules PL, VL et modes doux
* maîtrise des nuisances liées aux travaux puis à l'exploitation de la zone

1.6.3 révision allégée n° 1 du PLU

➢ *développement économique*

Tours Métropole Val-de-Loire accompagne le développement économique du territoire en ouvrant à l'urbanisation la zone 2AUy et en intégrant le secteur de la Pérauderie au sein de la zone 1AUy afin de répondre aux besoins d'accueil de nouvelles entreprises et renforcer l'attractivité de PARCAY-MESLAY et la Métropole.

➢ a*ménagement*

L'objectif est d'optimiser l'aménagement de la ZAC des Landes du Cassantin en adaptant les dispositions réglementaires du PLU aux besoins opérationnels du projet d'aménagement sans remettre en cause les orientations du PLU en vigueur

➢ *environnement*

Préserver les équilibres environnementaux en intégrant les enjeux liés à la biodiversité à la gestion des eaux pluviales, aux continuités écologiques. Ces aspects sont examinés dans le cadre de l'évaluation environnementale.

- *cohérence entre urbanisme et développement économique*

Il faut concilier le développement économique en maîtrisant l'urbanisation, en limitant les impacts environnementaux et en améliorant les infrastructures nécessaires au fonctionnement de la future ZAC.

2. ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1. Préparation administrative

Dès sa désignation le commissaire enquêteur s'est mis en relation téléphonique avec le bureau environnement à la préfecture d'Indre-et-Loire, autorité organisatrice de l'enquête.

Le 6 mai 2026, j'ai rencontré l'autorité organisatrice, représentée par l'adjoint à la cheffe de bureau et la chargée des dossiers IOTA au bureau de l'environnement ainsi que le porteur de projet, chef de projet aménagement à la SET représentant la société SAS Aménagement PARCAY-MESLAY, à la préfecture d'Indre-et-Loire.

Les dates, jours et heures des permanences ont été fixées en accord avec le commissaire enquêteur, comme suit :

- début de l'enquête fixé au lundi 15 juin 2026 à 9 heures
- fin de l'enquête fixée au vendredi 17 juillet 2026 à 17 heures
  soit une durée d'enquête de 32 jours

Le choix de la société «Préambules», portant le registre dématérialisé, a été fixé par le porteur du projet.

Un exemplaire papier du projet ainsi qu'un envoi sur mon adresse mail ont été remis au commissaire enquêteur.

Il a été fixé que le siège de l'enquête serait en mairie de PARCAY-MESLAY, salle Saint-Pierre.

Les permanences, au nombre de 4, se décomposent comme suit :

- le lundi 15 juin 2026, de 9 h à 12 h
- le jeudi 25 juin 2026, de 14 h à 17 h
- le samedi 4 juillet 2026, de 9 h à 12 h
- le vendredi 17 juillet 2026, de 14 h à 17 h

Il a été décidé que le dossier d'enquête serait mis à la disposition du public à la mairie de PARCAY-MESLAY, en version papier et numérique, aux jours et heures habituels d'ouverture de la collectivité.

Il a été convenu que le dossier d'enquête serait également consultable sur le site dématérialisé www.registre-dematerialise.fr/7313.

Par ailleurs, un poste informatique sera mis à disposition pour permettre au public de consulter le dossier en mairie.

Le public pourra formuler ses observations :

- par écrit, sur le registre d'enquête ouvert en mairie de PARCAY-MESLAY
- par voie postale, à l'intention de Monsieur le commissaire enquêteur en mairie de PARCAY-MESLAY
- par écrit ou par oral, lors des permanences tenues par le commissaire enquêteur
- par voie électronique à l'adresse suivante : www.registre-dematerialise.fr/7313 ou via l'adresse mail enquete-publique-7313@registre-dematerialise.fr. Les correspondances transmises par voie électronique seront consultables sur le registre dématérialisé et les courriers seront annexés au registre papier de la mairie

Ces divers éléments ont été repris dans l'arrêté préfectoral du 18 mai 2026.

2.2 Réunions préparatoires et visites des lieux

Trois rencontres préalablement au début de l'enquête ont été réalisées.

La première réunion a eu lieu le mercredi 6 mai 2026 avec l'autorité organisatrice, représentée par l'adjoint à la cheffe de bureau et la chargée des dossiers IOTA au bureau de l'environnement ainsi que le porteur de projet, chef de projet aménagement à la SET représentant la société SAS Aménagement PARCAY-MESLAY, à la préfecture d'Indre-et-Loire. Lors de cette réunion, le projet m'a été expliqué et commenté.

Au cours de cette réunion, a été abordée l'enquête qui n'a pas aboutie sur les mêmes sujets en janvier/février 2026**.**

A la suite de cette réunion, le porteur de projet m'a fait visiter le site de la future implantation de la ZAC de la Pérauderie.

Une deuxième réunion s'est tenue le mardi 12 mai 2026 en mairie de PARCAY-MESLAY en présence du maire de PARCAY-MESLAY, de la DGS, de la cheffe du pole des services à la population et du représentant de la SAS Aménagement PARCAY-MESLAY. Nous avons pu définir les modalités de la permanence du samedi matin 4 juillet. C'est l'adjoint au maire de service qui assurera l'ouverture de la salle, les services de la mairie étant fermés le samedi matin.

Le dossier d'enquête a été remis à la mairie ainsi que le registre paraphé par mes soins.

A l'issue de de cette réunion, nous avons, avec le porteur de projet, définit les différents lieux sur lesquels seront implantés les panneaux d'affichage de l'enquête, qui sont au nombre de 8, j'ai communiqué, par mail le 18 mai 2026, à la DGS de la mairie un mémo de recommandations pour le bon fonctionnement de l'enquête publique.

La troisième réunion s'est tenue le vendredi 29 mai 2026. J'ai rencontré au siège de Tours Métropole la cheffe du service planification et opérations d'aménagement et le responsable de la direction économique de la Métropole.

Au cours de cette réunion, il m'a été présenté les raisons du choix de cette démarche de révision allégée n° 1 du PLU et le contexte local qui justifie l'adaptation du PLU.

2.3 Composition du dossier d'enquête

Au total un dossier volumineux constitué d'environ 3 223 pages et 1 plan.

2.3.1 dossier technique

01 Dossier autorisation environnementale	
AE01 dossier loi sur l'eau	597 pages
AE01.1 annexes 1 à 19	803 pages
AE02 PAC modificatif	414 pages
AE03 addendum suite demande de compléments	6 pages
AE04 réponse à demande de compléments	4 pages
AE05 résumé non technique	129 pages
AE06 demande de compléments DDT	2 pages

AE07 avis ARS	2 pages
AE08 avis MRAe	14 pages
AE09 mémoire en réponse MRAe	393 pages
02 Dossier permis d'aménager	
PA01 Cerfa demande permis d'aménager	29 pages
PA02 permis d'aménager	154 pages
PA03 délibération commune PARCAY-MESLAY décembre 2023	3 pages
PA04 récépissé de déclaration	1 page
PA05 bilan de la concertation	50 pages
03 Dossier révision allégée n° 1 du PLU	
PLU01 rapport de présentation	46 pages
PLU02 règlement	20 pages
PLU03 règlement graphique	1 plan
PLU04 OAP	12 pages
PLU05 étude d'impact	452 pages
PLU06 délibération commune PARCAY-MESLAY	2 pages
PLU07 délibération TMVL	4 pages
PLU08 bilan de la concertation	46 pages
PLU09 approbation bilan concertation commune	4 pages
PLU10 approbation bilan concertation TMVL	4 pages
PLU11 avis CDPENAF	4 pages
PLU12 PV examen conjoint	5 pages
PLU13 constat d'absence d'avis MRAe	1 page
04 Contribution de la première enquête publique	22 pages

Les différentes études ont été réalisées par les bureaux d'études suivants :

pour le dossier de demande d'autorisation environnementale, par THEMA Environnement, agence centre, 1 mail de la Papoterie -37170 CHAMBRAY-LES-TOURS

pour le permis d'aménager, par Atelier Alain GOURDON, architecte urbaniste DPLG, 2 ter rue de Lucé -37000 TOURS

pour la révision allégée n° 1 du PLU, par l 'agence d'urbanisme de l'agglomération de TOURS

2.3.2 dossier administratif

1- décision du Tribunal Administratif d'Orléans n° E26000043/45 du 27 avril 2026 me désignant en tant que commissaire enquêteur

2- arrêté du préfet d'Indre-et-Loire du 18 mai 2026 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique conjointe relative à l'aménagement de l'extension de la ZAC du Cassantin à PARCAY-MESLAY, sur le secteur de la Pérauderie, qui porte sur les 3 points suivants :

* la demande d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau
* la demande de permis d'aménager n° 3717924N0003
* la demande de révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de PARCAY-MESLAY

3- avis de l'enquête publique ayant fait l'objet d'un affichage sur 8 panneaux aux abords du site, sur 1 panneau à la mairie de PARCAY-MESLAY et à la mairie de CHANCEAUX-SUR-CHOISILLE et sur 1 panneau au siège de Tours Métropole Val-de-Loire, ainsi que sur le site de la préfecture d'Indre-et-Loire et du registre dématérialisé « Préambules »

4- registre d'enquête coté et paraphé par mes soins

5- insertions dans la presse de l'avis d'enquête :
- 5.1 - annonce légale dans la Nouvelle République du dimanche le 24 mai 2026
- 5.2 - annonce légale dans la Nouvelle République le 27 mai 2026
- 5.3 - annonce légale dans la Nouvelle République le 18 juin 2026
- 5.4 - annonce légale dans la Nouvelle République du dimanche le 21 juin 2026

2.3.3 avis concernant l'autorisation environnementale

2.3.3.1 Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)

La MRAe a été saisie le 6 mai 2025 pour avis par la SAS Aménagement PARCAY-MESLAY.
Son avis a été adopté lors de sa réunion du 19 septembre 2025.

Elle a émis les recommandations suivantes :

1) sur la justification des choix opérés :
   - de justifier le choix définitif du site du point de vue des préoccupations environnementales
2) sur la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme :
   - que les informations relatives à la comptabilité du projet avec les documents cadres fassent l'objet d'un seul chapitre afin d'en faciliter la lecture et prennent aussi en compte la révision en cours du PLU
3) sur la prise en compte de l'environnement par le projet concernant la consommation d'espaces agricoles :
   - de présenter en quoi le projet d'aménager s'inscrit dans les objectifs régionaux et nationaux en matière de réduction de la consommation d'espaces
   - de compléter l'étude par une mesure de compensation surfacique de terres agricoles de bonne qualité agronomique
4) sur la préservation de la biodiversité et des zones humides :
   - de qualifier le cortège d'espèces de mammifères
   - d'approfondir l'argumentaire sur les impacts résiduels considérés négligeables à très faibles pour l'ensemble de la biodiversité
   - d'approfondir l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000
   - de détailler les méthodes de suivi de la biodiversité plus précisément (groupes faunistiques, floristiques et végétations suivies, protocoles utilisés, objectifs et mesures de gestion écologique)
   - de détailler plus précisément le suivi des zones humides (notamment nombre de relevés, localisation)
5) sur la mobilité, nuisances sonores et qualité de l'air :
   - de réaliser une étude trafic comprenant les projections de déplacements engendrées par le projet. Le cas échéant, proposer les mesures visant à réduire les nuisances engendrées (qualité de l'air, nuisances sonores)
   - de réaliser une étude de faisabilité du recours au fret ferroviaire
   - de proposer des aménagements visant à renforcer la place des déplacements doux dans le secteur
   - de réfléchir sur le choix des essences végétales, afin d'éviter les risques pour la santé humaine

6) sur la qualité de l'évaluation et le résumé non technique :
   - de compléter et préciser le dispositif de suivi par les indicateurs assortis de valeurs initiales et de valeurs cibles ainsi que les mesures correctives à mettre en œuvre en cas d'écarts constatés

2.3.3.2 Agence Régionale de Santé Centre Val-de-Loire (ARS)

L'ARS a donné un avis favorable sous réserve des recommandations ci-dessous :

1) il conviendra de réaliser des contrôles acoustiques et atmosphériques pendant l'aménagement et dans les six mois suivant l'installation de la ZAC à vocation économique « Cassantin/La Pérauderie » et sur l'ensemble du secteur, afin de s'assurer que le nouvel aménagement n'engendre pas de nuisances supplémentaires. En cas de constatation de nuisances effectives, des mesures complémentaires devront être mises en place
2) une réflexion devra être menée sur l'orientation des bâtiments, des équipements bruyants, le sens de circulation et la limitation de circulation sur le site afin de limiter les nuisances pour la population riveraine
3) le projet de ZAC prévoit de maintenir et développer des zones arborées et végétalisées. Une attention particulière devra être portée au choix des essences afin de protéger les riverains et résidents des risques d'allergies
4) la lutte contre la prolifération du moustique-tigre et le risque d'apparition de pathologies autochtones comme la dengue constitue un véritable enjeu de santé publique. Certains aménagements peuvent être propices au développement de gîtes larvaires (exemple : toits terrasses, toitures végétalisées, noues végétalisées, bassins de rétention, etc.) Le porteur de projet devra être vigilant vis-à-vis du risque de développement de zones d'eau stagnante pour limiter l'extension du moustique tigre
5) la qualité de l'environnement dans lequel la population évolue influe sur sa santé et son bien-être. Les choix d'aménagement constituent d'importants leviers de prévention et de promotion de la santé, aussi l'ARS encourage le pétitionnaire à développer son projet dans une approche d'urbanisme à la santé

2.3.4 avis concernant le permis d'aménager

2.3.4.1 mairie de PARCAY-MESLAY

Par délibération du 21 décembre 2023, la mairie de PARCAY-MESLAY autorise la SAS Aménagement PARCAY-MESLAY à déposer un permis d'aménager sur les parcelles ZA 70 et ZA 87, et à réaliser des travaux d'aménagement sur lesdites parcelles.

2.3.5 avis concernant la révision allégée n° 1 du PLU

2.3.5.1 Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)

Tours Métropole Val-de-Loire a saisi la MRAe le 21 octobre 2024.

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale ne s'est pas prononcée dans le délai de 3 mois prévu à l'article R 122-21 du code de l'environnement.

2.3.5.2 Personnes Publiques Associées **(PPA)**

La réunion d'examen conjoint avec les PPA s'est tenue le 28 novembre 2024.

Les différentes PPA ont émis les avis suivants :

➔Centre National de la propriété forestière Ile-de-France Centre Val-de-Loire : pas d'opposition au projet

➔Syndicat mixte de l'agglomération tourangelle : avis favorable

➔Centre des métiers et artisanat : aucune remarque

➔Centre d'agriculture d'Indre-et-Loire : interrogation sur les moyens et outils disponibles pour mobiliser le foncier existant et économiser les espaces naturels et agricoles

➔ UDAP d'Indre-et-Loire : le secteur n'est pas un espace protégé au titre des abords des monuments protégés. Toutefois ce périmètre s'intègre dans l'emprise de la zone du Cassantin visible depuis la ferme monastique de Meslay.

L'étude des terrains constructibles disponibles, de friches, d'entrepôts vacants sur le territoire de la métropole pourrait ouvrir d'autres possibilités évitant l'artificialisation des terres cultivées.

Pour une meilleure insertion paysagère, mettre des haies suffisamment épaisses et hautes pour dissimuler les constructions massives.

Les bâtiments doivent avoir une architecture simple et sobre, le bardage mis en œuvre verticalement, les couleurs devront être limitées à deux teintes.

Les vues offertes depuis la grange de Meslay vers le site ne sont pas satisfaisantes et doivent être prises en compte et réparées. Pour les ombrières ou l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments, il convient que la couleur des panneaux solaires soient de teinte uniforme, foncée et dépourvue de lignes blanches

➔En outre, la CDPENAF dans sa délibération du 12 décembre 2024, a émis un avis favorable.

2.3.5.3 collectivités territoriales

➔Tours Métropole Val-de-Loire :

- délibération du 25 novembre 2019 qui prescrit la révision allégée n° 1 du PLU et fixe les modalités de concertation
- délibération du 30 septembre 2024 qui approuve le bilan de concertation préalable et arrête le projet de révision allégée n° 1 du PLU de PARCAY-MESLAY

➔Mairie de PARCAY-MESLAY :

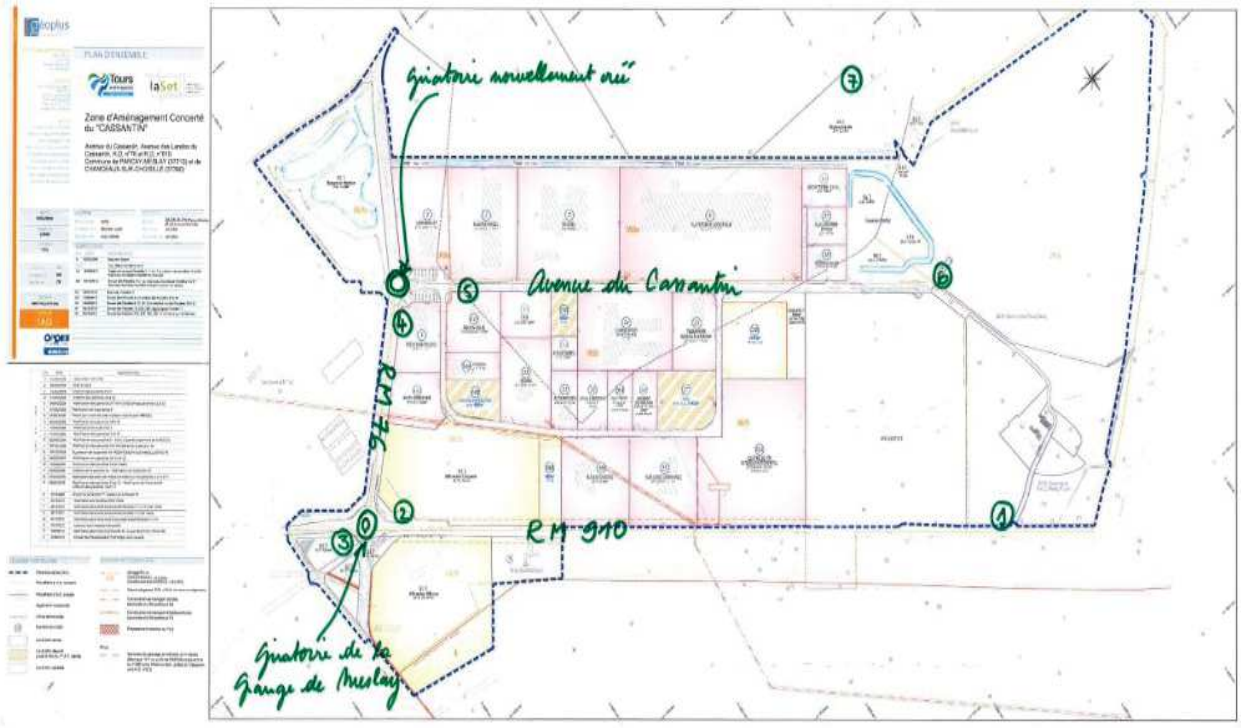
- délibération du 14 novembre 2019 qui a donné un avis favorable sur la prescription de la révision allégée n° 1 du PLU sous les réserves suivantes :
  . qu'il soit tenu compte des accès de la future zone 1Auy et de la qualité de la desserte par rapport à la D 910 (réalisation d'un giratoire)
  . que l'espace paysager, imposé dans le PLU, soit réduit en faveur de la densification des parcelles de la ZAC
- délibération du 19 septembre 2024 a donné un avis favorable à la concertation préalable et à l'arrêt du projet de révision allégée n° 1 tout en demandant qu'il soit fait preuve de vigilance sur la circulation et les nuisances lumineuses et sonores

2.3.6 Information du public

Les finalités de l'enquête ont été accomplies en application de l'arrêté du préfet d'Indre-et-Loire du 18 mai 2026.

L'avis d'enquête a été publié dans la presse, rubrique annonces légales, la Nouvelle République le mercredi 27 mai 2026 et la Nouvelle République du dimanche le 24 mai 2026, puis repris dans ces mêmes journaux le 18 juin 2026 et le 21 juin 2026 et a été régulièrement affiché sur les 8 panneaux aux abords du site, sur le panneau à la mairie de PARCAY-MESLAY et sur un panneau à la mairie de CHANCEAUX-SUR-CHOISILLE ainsi qu'au siège de Tours Métropole Val-de-Loire.

plans d'implantation des panneaux d'affichage sur le site





L'avis d'enquête était consultable sur le site dématérialisé https://ww.registre-dematerialise.fr/7313, et sur le site de la préfecture d'Indre-et-Loire.

La mairie de PARCAY-MESLAY a complété l'information par un affichage sur son panneau électronique et sur son site internet.

Pendant cette période, l'ensemble du dossier d'enquête et le registre, destiné à recevoir les contributions du public, ont été mis à disposition de ce dernier à la mairie de PARCAY-MESLAY, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Le dossier était également mis en ligne sur le site dématérialisé https:/www.registre-dematerialise.fr/7313.

Le public pouvait consigner ses contributions sur le registre d'enquête, ou les adresser par écrit à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, à la mairie de PARCAY-MESLAY ou les adresser par voie électronique à l'adresse suivante : https:/www.registre-dematerialise.fr/7313 ou via l'adresse mail enquete-publique-7313@registre-dematerialise.fr

Les correspondances transmises par voie électronique étaient consultables sur le registre dématérialisé. Le courrier était annexé au registre papier de la mairie.

Par ailleurs, un poste informatique était à disposition du public à la mairie de PARCAY-MESLAY, pour consultation du dossier.

L'enquête s'est déroulée du 15 juin 2026 au 17 juillet 2026.

Ces diverses parutions et affichages ont permis au public d'être informé de façon satisfaisante.

Je me suis assuré de la continuité de l'affichage lors des différentes permanences.

Les certificats d'affichage de l'avis d'enquête ont été remis à l'autorité organisatrice à la fin de l'enquête.

3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE : OBSERVATIONS ET ANALYSES

3.1. Déroulement de l'enquête

Les 4 permanences ont été tenue en mairie de PARCAY-MESLAY, aux dates et heures prévues.

3.2. Clôture de l'enquête

Le 17 juillet 2026 à 17 heures, j'ai clos le registre en mairie de PARCAY-MESLAY et en ait pris possession, ainsi que l'ensemble des éléments du dossier.

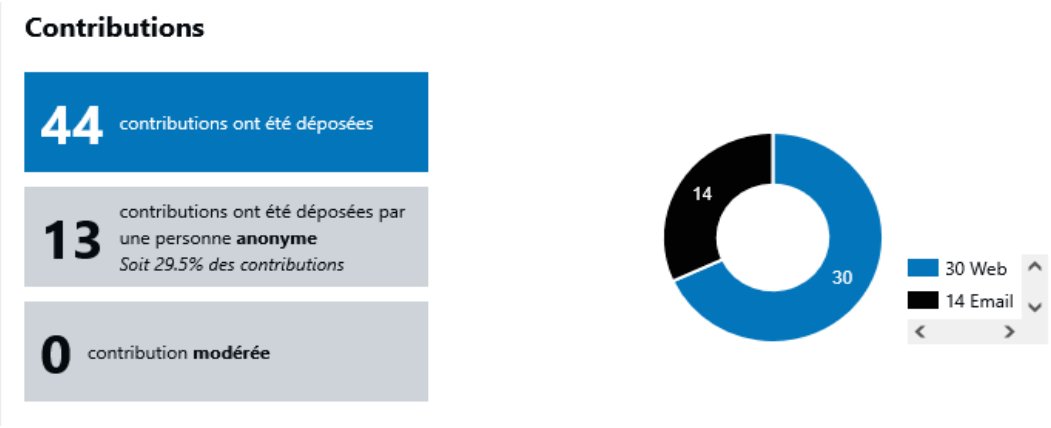
Ces documents m'ont permis de préparer le procès-verbal de synthèse des observations et le rapport.

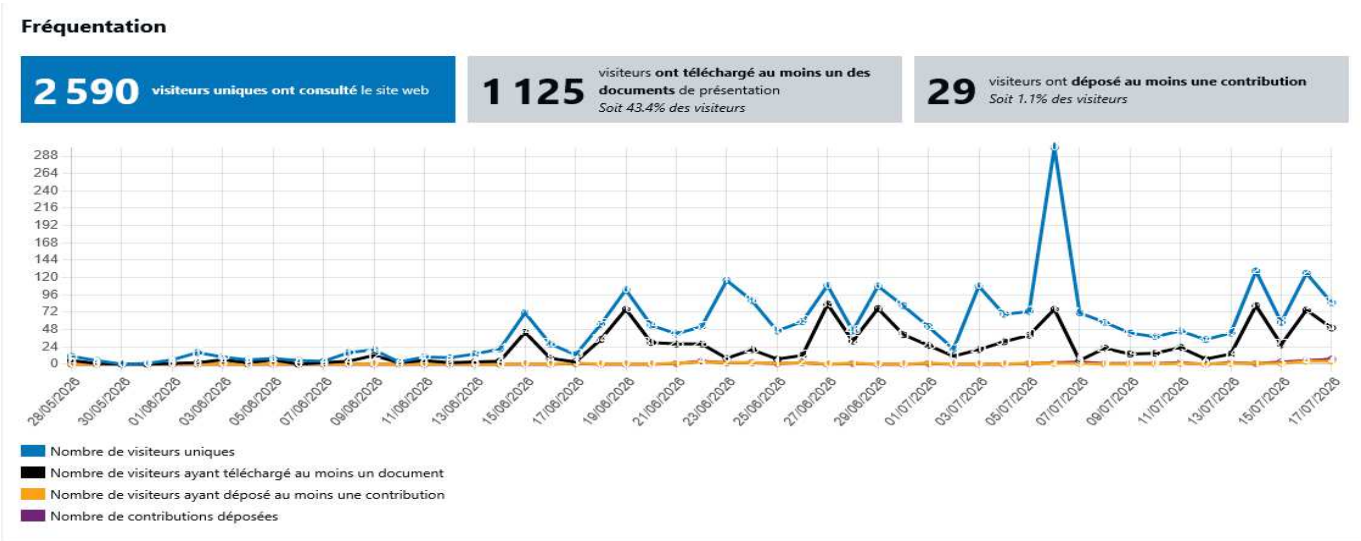
3.3. Relation comptable des observations

Durant les 4 permanences, j'ai reçu 22 visites selon la répartition suivante :

lundi 15 juin 2026	9 h à 12 h	0
jeudi 25 juin 2026	14 h à 17 h	2
samedi 4 juillet 2026	9 h à 12 h	13
vendredi 17 juillet 2026	14 h à 17 h	7

Activités du registre dématérialisé ci-dessous







Contributions reçues

Le public a utilisé les différents moyens mis à disposition pour effectuer ses observations :

Moyens utilisés	Contributions
registre PARCAY-MESLAY	6
lettre adressée ou déposée en mairie	1
registre dématérialisé	43

"tableau récapitulatif des contributions"

Au total, l'enquête a suscité 50 contributions, dont 48 avis exprimés. Les avis émanant d'une même personne dans plusieurs contributions ont été comptabilisés une seule fois. Les contributions ont bien sûr été prises en compte individuellement.

Quant au doublon, un seul avis et une seule contribution ont été pris en compte.

Sur le registre papier, courrier et mails, les différents avis munis de plusieurs signatures ont été pris en compte individuellement.

Ainsi, les contributions se décomposent comme suit : 1 favorable, 33 défavorables et 13 neutres.

3.4. Procès-verbal de synthèse des observations

Conformément à la réglementation en vigueur, j'ai rencontré la société SAS Aménagement PARCAY-MESLAY, porteur du projet, et Tours Métropole Val-de-Loire, porteur de la révision allégée n° 1 du PLU, le 23 juillet 2026, soit dans les 8 jours qui suivent la clôture de l'enquête afin de leur remettre le procès-verbal de synthèse, et commenter le déroulement ainsi que les observations émanant des contributions du public recueillies pendant l'enquête.

J'ai communiqué copie du registre papier et dématérialisé et du courrier ainsi que le tableau synthétique des contributions.

J'ai indiqué dans ce procès-verbal que les porteurs du projet disposaient de 15 jours pour adresser leur mémoire en réponse.

Ce procès-verbal de synthèse est joint au rapport.

3.5 Mémoire en réponse

Le mémoire établi par les porteurs du projet m'a été transmis le 29 juillet 2026 par mail, soit dans les délais impartis.

Ce mémoire, qui comporte 22 pages, est joint au présent rapport.

3.6. Incidents et climat de l'enquête

Je considère que l'enquête s'est déroulée normalement, sans aucun incident.

4. SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS

Les contributions portent sur les points suivants :

- ✔ la suppression des terres agricoles mettant en difficulté l'agriculteur exploitant
- ✔ l'artificialisation des sols
- ✔ l'augmentation du trafic provoquant nuisances et dangers
- ✔ l 'amélioration de la desserte de la ZAC de la Pérauderie par un accès direct depuis la RM 910
- ✔ la dégradation du paysage
- ✔ les nuisances visuelles et sonores
- ✔ l'impact sur la biodiversité
- ✔ la baisse de la valeur de l'immobilier

Ce mémoire est annexé au présent rapport. Je note la clarté et la qualité des réponses apportées.

Les porteurs de projet ont pris le parti d'apporter une réponse à chaque observation du procès-verbal de synthèse des observations.

L'étude et l'analyse de ces réponses ont été pris en compte pour établir mes conclusions et avis dans un document séparé.

En outre, j'ai posé les deux questions suivantes, auxquelles le porteur du projet SAS Aménagement PARCAY-MESLAY a apporté une réponse :

<u>1ère question</u> :

Les riverains les plus proches de la ZAC de la Pérauderie (Les Coupes et la Diablerie) vont être impactés par des nuisances sonores et visuelles.

L'étude acoustique intégrée au dossier fait part de relevés sur les deux hameaux effectués en 2023.

Or, le centre de tri sur le Cassantin a ouvert en avril 2024.

- ◆ Il serait utile de refaire les relevés pour avoir les données à l'instant zéro avant la construction
- ◆ je n'ai également pas trouvé de photomontage depuis ces deux lieux pour voir l'impact visuel de la ZAC pour les riverains.

✔ **Quelles mesures comptez-vous prendre en complément de celles intégrées dans le dossier afin de limiter au maximum les nuisances prévisibles et protéger les riverains ?**

<u>Réponse de SAS Aménagement PARCAY-MESLAY au titre du projet d'aménagement, objet de la demande de permis d'aménager</u>

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, le porteur de projet prend en effet l'engagement d'un suivi à moyen et long terme, afin d'assurer que les mesures environnementales proposées lors de la conception du projet soient mises en œuvre lors de la phase travaux et effectives une fois l'opération d'aménagement réalisée.

Une campagne de suivi des mesures de réduction d'impacts réalisée deux ans après les travaux portera ainsi sur :

- la vérification du respect du plan d'aménagement paysager proposé : espaces verts, noues paysagères et plantations en périphérie de la zone d'activités, le long des voiries, au droit des bassins d'eaux pluviales

- le contrôle par le maître d'ouvrage de la conformité des ouvrages de régulation et de traitement des eaux pluviales au regard des informations techniques établies dans le projet

- le contrôle du trafic routier par des comptages et la surveillance du réseau pour prévenir toute saturation

- la vérification par le maître d'ouvrage de l'absence de nuisances sonores sur les riverains par le biais de mesures acoustiques de contrôle

En complément, dans le cadre de l'instruction des demandes de permis de construire préalables à la construction des bâtiments, seront exigés :

- le respect des prescriptions issues de la notice paysagère, sans dérogation possible

- les insertions paysagères (photomontages) permettant d'apprécier l'intégration paysagère et urbaine de chaque projet de construction, notamment pour les riverains des Coupes et de la Diablerie

- une étude acoustique assortie d'engagements pris par le preneur et l'exploitant

- une étude d'éclairement extérieur permettant de réduire au maximum la pollution lumineuse nocturne

Par ailleurs, le porteur de projet propose d'intégrer au projet d'aménagement global la réalisation de merlons plantés et la plantation de haie multi strates en limite ouest du projet, préalablement à la construction des bâtiments, de manière à apporter une réponse anticipée aux inquiétudes des riverains. Le traitement de cette limite ouest devait initialement être assuré par les preneurs de chaque lot.

2ème question :

Lors de la première enquête, vous avez indiqué dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse que vous aviez prévu de rencontrer Monsieur GENTILHOMME et la Chambre d'agriculture pour faire le point sur sa situation.

✔ **Quelles sont les conclusions de cette rencontre ?**

Réponse de SAS Aménagement Parçay-Meslay au titre du projet d'aménagement, objet de la demande de permis d'aménager

Le rendez-vous a eu lieu le 27 février 2026, avec la participation du chef de pôle Environnement de la Chambre d'Agriculture d'Indre et Loire. Cet échange a été l'occasion de rappeler le contexte juridique qui a conduit l'exploitant agricole à renoncer à toute indemnité lors de la cession de ses parts au sein de la SCEA en 2017. Depuis cette date, il exploite les terres à titre provisoire et gracieux.

Une synthèse de l'échange a été envoyée à l'exploitant le 10 mars 2026, restée sans réponse de sa part à ce jour.

5. EXAMEN DES CONTRIBUTIONS

1) AVIS DEFAVORABLES AU PROJET

1. Projet

1.1 pas de réel intérêt public

1.2 quels aménagements de voirie sont envisagés sur la RM 910 ?

1.3 réponses inexactes, irréalistes voire inappropriées du maître d'ouvrage lors de la première enquête

1.4 revoir le projet en profondeur afin que les espaces végétalisés soient mieux préservés

1.5 inquiétude sur le dimensionnement de la station d'épuration de Chanceaux sur Choisille, exutoire de l'assainissement de la ZAC de la Pérauderie

2. Intérêt économique

2.1 la création d'emplois est incertaine et contestable

2.2 le projet va mettre en péril la viabilité de l'exploitant agricole

2.3 si on veut sauver des emplois, sauvons les agriculteurs

2.4 quelles sociétés vont venir s'installer sur la ZAC ?

2.5 il y a trop de concentration logistique qui n'apporte pas de valeur ajoutée

3. Concertation, information

3.1 il y a défaut d'affichage

4. Immobilier

4.1 il y aura baisse de la valeur de l'immobilier des propriétés riveraines
4.2 nuit à l'attractivité immobilière de PARCAY-MESLAY

5. Paysage et patrimoine

5.1 dégradation du paysage
5.2 qu'est-il prévu comme plantations pour améliorer le paysage ?
5.3 les mesures paysagères sont insuffisantes
5.4 il faudrait réaliser des simulations visuelles
5.5 il faut préserver les espaces verts

6. Environnement et biodiversité

6.1 il y aura impact environnemental et destruction de la biodiversité
6.2 le projet n'est pas en phase avec les préoccupations en terme de climat et d'écologie
6.3 la nature va être détruite
6.4 c'est un non sens absolu en ce qui concerne l'écologie
6.5 il y aura réchauffement climatique accentué par les grosses entreprises
6.6 il faut planter plus d'arbres pour préserver la biodiversité
6.7 demande une meilleure approche sur la biodiversité et un suivi environnemental rigoureux
6.8 réévaluer les impacts cumulés avec la zone du Cassantin pour les riverains incluant des garanties précises concernant les nuisances
6.10 perturbations pour la faune sauvage à cause de l'éclairage
6.11 remettre l'être humain au centre de nos préoccupations
6.12 les puits d'eau potable n'ont pas été répertoriés dans l'inventaire de la zone

7. Agriculture

7.1 il y aura destruction et consommation excessive de terres agricoles
7.2 l'agriculteur riverain de la future ZAC exploitant la parcelle jouxtant le site devra laisser une bande de 5m le long de la clôture non exploitée d'où perte d'exploitation

8. Sécurité et santé

8.1 il y aura nuisances visuelles et sonores, notamment liées au trafic et à l'activité industrielle qui auront des incidences sur la santé humaine
8.2 il faut faire constater la pollution lumineuse par le porteur de projet
8.3 est-il prévu de la vidéosurveillance sur le site ?
8.4 quelles mesures de protection efficaces, sonore et visuelle, seront mises en place pour les riverains
8.5 il y aura cumul avec les nuisances existant déjà sur le site du Cassantin
8.6 avant le nouveau projet il faut déjà maîtriser les nuisances liées à la ZAC du Cassantin
8.7 il faut que le cadre d'exploitation des sites soit respecté
8.8 prévoir un dédommagement financier pour les riverains soumis aux nuisances
8.9 informer les riverains des procédures de recours applicables et les interlocuteurs compétents en cas d'abus d'exploitation des sites

9. Trafic

9.1 il y aura augmentation du trafic PL entraînant dangers et pollution
9.2 inquiétude sur la circulation déjà saturée sur la RM 910 entraînant une insécurité pour les riverains et des risques de dommage aux personnes et aux biens

9.3 comment soulager ou dispatcher le trafic supplémentaire induit par la plate-forme ?
quels aménagements de voirie sont envisagés sur la RM 910 ?
9.4 afin de limiter les désagréments et améliorer la sécurité routière, il faudrait intégrer au dossier la création d'un nouvel accès entre la future zone et la RM 910 permettant le passage des poids-lourds
9.5 une étude d'accidentologie est-elle disponible ?
9.6 il faudra assurer une gestion précise du trafic
9.7 une étude de trafic par un organisme indépendant du maître d'ouvrage est exigée
9.8 réaliser avant l'autorisation du projet des aménagements de sécurisation le long de la RM 910

10. <u>Urbanisme</u>

10.1 artificialisation, imperméabilisation et refus de la bétonnisation des sols
10.2 avons-nous besoin de tant de nouvelles surfaces à urbaniser
10.3 revoir le projet afin de réduire son emprise, donc de préserver les espaces agricoles
10.4 il vaudrait mieux réhabiliter les friches industrielles ou reconvertir des espaces déjà artificialisés
10.5 préserver l'habitat des riverains
10.6 modifier l'affectation de la parcelle ZB 116 pour la rendre constructible
10.7 la sobriété foncière devrait être de mise
10.8 sauvegarder les habitats isolés et les zones agricoles protégées
10.9 comment sont appliquées les lois climat et résilience et la ZAN

2) AVIS FAVORABLE AU PROJET

1. <u>Intérêt économique</u>

1.1 constate la pertinence économique du projet

6. MISE A DISPOSITION DU RAPPORT D'ENQUETE ET DES CONCLUSIONS ET AVIS

Ce rapport, les trois conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur, ainsi que les pièces annexes ont été imprimées en un exemplaire.

Le 14 août 2026, un exemplaire du rapport a été remis par mes soins au bureau de l'environnement de la préfecture d'Indre-et-Loire accompagné d'un exemplaire des conclusions motivées et avis, des pièces annexes, du dossier de mise à l'enquête, du registre, accompagnés des documents annexes. Un exemplaire a également été fourni sous format numérique.

Un exemplaire du rapport sous format numérique a été envoyé le même jour à Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'ORLEANS, accompagné des conclusions et avis, des pièces annexes et du relevé de frais.

A VIERZON, le 14 août 2026
Le Commissaire enquêteur



Patrick ANDRE

Remis en préfecture le 14 août 2026

DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

_*_*_*_*_*_*

COMMUNE de PARCAY-MESLAY

_*_*_*_*_*_*

ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE
du 15 juin 2026 au 17 juillet 2026

Relative aux demandes :
- d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau
- de permis d'aménager n° 3717924N000
– de révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PARCAY-MESLAY

sur le site de la Pérauderie, ZAC du Cassantin

(arrêté du préfet d'Indre-et-Loire du 18 mai 2026)

III - CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

SUR LA DEMANDE DE REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU

1. AVANTAGES ET INCONVENIENTS

1.1. avantages

1) la création de nouvelles surfaces va induire l'accueil de nouvelles entreprises logistiques, industrielles et artisanales. L'attractivité de Tours Métropole Val-de-Loire et de PARCAY-MESLAY en sera renforcée

2) l'arrivée de nouvelles entreprises s'accompagnera de la création de 550 à 600 emplois

3) la révision allégée valorise un secteur déjà identifié en extension de la ZAC du Cassantin

4) il y aura valorisation du foncier disponible par la modification des marges de recul le long de l'A 28 et la RM 910 tout en préservant les équilibres environnementaux et paysagers

5) la zone de la Pérauderie est prévue pour l'urbanisation depuis 2017 et les espaces cultivés ne sont pas en zone agricole protégée

6) les enjeux environnementaux sont pris en compte au travers de l'évaluation environnementale

7) les adaptations proposées ne remettent pas en cause le PADD et le PLU de PARCAY-MESLAY et permettent d'ajuster les zonages et les dispositions réglementaires

8) le projet est compatible avec les documents SUPRA notamment le SCoT de l'agglomération tourangelle

1.2. inconvénients

1) il y aura consommation d'ENAF. L'ouverture à l'urbanisation entraîne une réduction des surfaces agricoles mais, concernant la loi Climat et résilience pour la période intermédiaire 2021-2031, il est demandé une réduction de 50 % de la consommation d'ENAF réalisée à PARCAY-MESLAY entre 2011 et 2020. La consommation entre 2011 et 2020 était de 53 ha et le projet actuel consomme 27 ha. L'objectif est atteint mais il ne sera plus possible de consommer des ENAF jusqu'à 2031

2) il y aura des impacts environnementaux concernant l'artificialisation des sols et la perte d'habitat naturel. Les mesure ERC permettront de rendre les impacts acceptables.

3) il y aura également augmentation du trafic. Une hausse est attendue sur la circulation des PL et des VL, ce qui risque d'entraîner des nuisances sonores et de pollution atmosphérique pour les riverains. Des aménagements ont eu lieu en 2026 pour améliorer la desserte de la zone du Cassantin et l'aménageur propose un accès direct depuis la Pérauderie vers la RM 910. Ces mesures permettront de fluidifier le trafic

1.3. bilan

Le bilan est globalement positif.

Le projet permet de remédier à la pénurie de foncier économique disponible dans un espace de développement préférentiel du SCoT de l'agglomération tourangelle.

Cette nouvelle offre de foncier permettra de soutenir l'activité économique et l'emploi.

La révision allégée n° 1 permettra d'optimiser le foncier disponible par la modification des marges de recul par rapport à l'A 28 et la RM 910, de préserver les espaces bâtis et non bâtis de la zone et d'améliorer la qualité des espaces économiques.

2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conséquence de ce qui précède, j'émets un AVIS FAVORABLE à la demande de révision allégée n° 1 du PLU concernant la ZAC du Cassantin, lieu-dit la Pérauderie.

VIERZON le 14 août 2026
Le Commissaire enquêteur



Patrick ANDRE