PLU

GATINE RACAN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

DÉPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE,
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE GÂTINE-RACAN
COMMUNE DE

Semblançay

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

PLU approuvé le 28 octobre 2005,
Modification n°1 du PLU approuvée le 15 avril 2011,
Modification n°2 du PLU approuvée le 30 mai 2011,
Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 29 juin 2015,
Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 3 octobre 2016,
Modification n°3 du PLU approuvée le 22 janvier 2020

Révision n°1 du PLU prescrite le 6 octobre 2017
Révision n°1 du PLU arrêtée le 25 septembre 2024
Première révision du PLU approuvée le **2 juillet 2025**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 2 juillet 2025 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Semblançay

Le président,
Antoine Trystram

Date : 7 juin 2025
Phase : **approbation**

N° de pièce : **1**

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

SOMMAIRE

1. Généralités 5

1.1. Le plan local d'urbanisme 6

1.2. Prise en compte des documents supra-communaux 8

1.3. Présentation générale de la commune 9

2. Diagnostic socio-économique 11

2.1. Semblançay, un pôle d'équipements participant à la vie du Nord-Ouest Touraine 12

2.2. Une croissance démographique régulière mais en ralentissement 13

2.3. Des ménages qui évoluent 18

2.4. La population en cours de vieillissement 19

2.5. Une production de logements à stabiliser sur le long terme 20

2.6. Un production de logements qui ralentit 21

2.7. Continuer les efforts pour favoriser le renouvellement de population régulier 22

2.8. Une offre d'emploi en développement 23

2.9. Mobilités, des atouts pour accéder à l'emploi 24

2.10. Une riche offre d'équipements 28

2.11. Diagnostic agricole et forestier 30

2.12. Des atouts touristiques à valoriser 39

3. Diagnostic foncier et consommation d'espace 40

3.1. L'occupation des sols 41

3.2. L'analyse de la consommation d'espace des dix dernières années 42

3.3. L'analyse du potentiel foncier dans le tissu bâti existant 43

3.4. Étude de densification du tissu bâti existant 46

4. État initial de l'environnement 49

4.1. Environnement physique 50

4.2. Environnement biologique 58

4.3. Une richesse paysagère à préserver et valoriser 73

4.4. Qualité architecturale, l'architecture typique 85

4.5. La gestion des ressources naturelles 92

4.6. Les risques et nuisances 95

5. Justifications des objectifs poursuivis et de leur traduction 107

5.1. Le projet d'aménagement et de développement durables 108

5.2. Les perspectives de développement démographique 110

5.3. Les orientations d'aménagement et de programmation 113

5.4. Justifications des dispositions du règlement 121

5.5. Le plan de zonage 130

5.6. La consommation d'espace induite 139

6. Évaluation environnementale 178

6.1. Préambule 179

6.2. Articulation du PLU avec les documents supra-communaux 181

6.3. Résumé non technique de l'évaluation environnementale 194

6.4. Description du contenu du Plan Local d'Urbanisme 194
6.5. Etat initial de l'environnement 194
6.6. Justification des choix 194
6.7. Analyse des effets notables probables sur l'environnement 195
6.8. Mesures «éviter-réduire-compenser» les effets du PLU sur l'environnement 208
6.9. Analyse des incidences des secteurs de projet sur l'environnement et mesures pour éviter-réduire-compenser (ERC) 213
6.10. Indicateurs de suivi du PLU 227
6.11. Méthodologie de l'évaluation environnementale 231
6.12. Présentation des auteurs de l'évaluation environnementale 233

7. Résumé non technique 234

7.1. La procédure 235
7.2. Les principales étapes 236
7.3. Synthèse du diagnostic - enjeux 237
7.4. Le projet de territoire (PADD) 240
7.5. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 243
7.6. Le règlement écrit 259
7.7. Le règlement graphique : le zonage 261
7.8. Évaluation environnementale 264

8. Annexes 276

8.1. Glossaire et sigles 277
8.2. Liste de signes de qualités et d'origine 279
8.3. Prospection zones humides

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

1. Généralités

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

1.1. Le plan local d'urbanisme

Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique

«Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le PLU doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire (Art. L.121-1 du code de l'urbanisme). Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable en particulier par une gestion économe de l'espace et répondant aux besoins de développement local.»

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que la concertation avec les habitants est obligatoire. Cette concertation consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par le conseil municipal : cela peut être l'organisation d'une réunion publique d'information, d'un cahier d'observations où chacun puisse exprimer son avis et formuler des observations…

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Processus d'élaboration, historique de la procédure

PLU approuvé le 28 octobre 2005,
Modification n°1 du PLU approuvée le 15 avril 2011,
Modification n°2 du PLU approuvée le 30 mai 2011,
Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 29 juin 2015,
Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 3 octobre 2016,
Modification n°3 du PLU approuvée le 22 janvier 2020

Prescription de la révision du plan local d'urbanisme : délibération du conseil communautaire du 4 mars 2020
Débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables : délibération du conseil communautaire du 9 décembre 2020.

Motif de l'élaboration

En l'absence de plan local d'urbanisme Intercommunal, il importe que la commune réfléchisse à des orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable

- Considérant que le PLU doit nécessairement intégrer les évolutions réglementaires en matière d'urbanisme telles que la loi portant « engagement national pour l'environnement » du 10 juillet 2010 dite loi Grenelle 2 et la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (« Alur ») du 24 mars 2014,
- Considérant la nécessaire mise en cohérence du PLU avec le schéma de cohérence territoriale du nord-ouest de la Touraine
- Considérant l'élaboration du schéma de cohérence territoriale nord-ouest Touraine
- Considérant la pression foncière exercée sur le territoire communal liée au prix des terrains situés en deuxième couronne de l'agglomération tourangelle, et la nécessité d'accueillir de nouveaux ménages assurant le renouvellement de la population et le maintien des services tout en traitant des besoins de logements pour les personnes âgées dans le respect d'une moindre consommation des espaces agricoles,
- Considérant le rôle de pôle attribué à Semblançay dans le cadre de l'architecture intercommunale traduite dans le SCoT en cours d'élaboration,
- Considérant la nécessaire prise en compte de l'aménagement prochain de la ZAC des Dolbeaux

Les objectifs qui justifient la révision du plan local d'urbanisme :
- En complément avec les autres centralités, affirmer Semblançay dans son rôle de pôle en renforçant son assise démographique, en développant l'offre locale de logements, d'emplois, de services, de loisirs
- Assurer un renouvellement de population plus régulier et pérenne
- Valoriser les ressources locales
- Maintenir et développer un tissu associatif dynamique
- Valoriser le développement des communications numériques
- Se démarquer en valorisant un cadre de vie exceptionnel
- Préserver la diversité des paysages
- Développer l'activité touristique
- Valoriser le riche patrimoine
- Prendre part à la limitation des changements climatiques et au nécessaire maintien de la biodiversité
- Limiter l'impact des transports
- Protéger et valoriser les trames verte et bleue
- Modérer la consommation d'espace

Le dossier de plan local d'urbanisme devra montrer comment sont déterminées les conditions permettant d'assurer :
1. la satisfaction des besoins dans les domaines de l'habitat, l'économie (notamment agricole), le commerce, le sport, la culture, les équipements, les moyens de transport, la gestion des eaux ;
2. la préservation de la qualité de l'air, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux (notamment forêt), sites, paysages naturels et urbains, ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
3. la prévention des risques, des pollutions, la réduction des nuisances sonores;
4. la diversité des fonctions urbaines ;
5. l'équilibre entre emploi et habitat ;
6. la mixité dans l'habitat ;
7. la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile ;
8. la diversité commerciale et la préservation des commerces de détail et de proximité ;
9. une utilisation économe des espaces ;
10. l'équilibre entre renouvellement et développement urbains d'une part, et préservation de l'agriculture, de la nature, et du paysage d'autre part.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

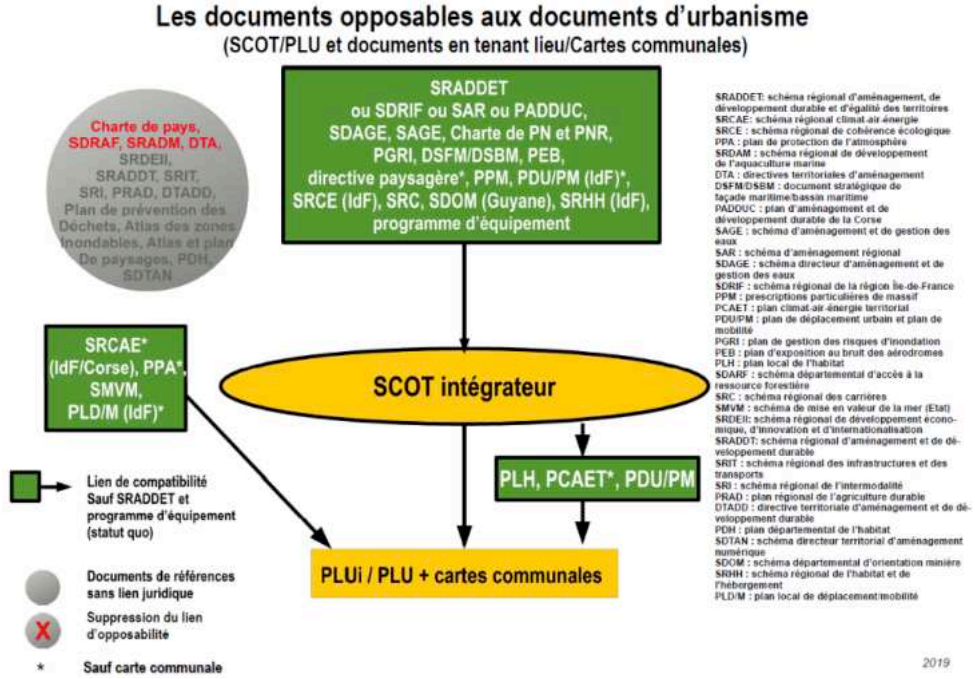
1.2. Prise en compte des documents supra-communaux

Le PLU devra être compatible avec...

- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest de la Touraine (SCoT) Nord-Ouest Touraine approuvé le 22 mars 2022.
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays Loire Nature validé par l'Etat en juin 2022.

- Le ScoT ne prenant pas en compte les dernières versions du SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) et du PGRI (plan de gestion du risque inondation) Loire-Bretagne 2022-2027, le PLU devra être compatible avec ces documents.
- Le SCoT devra ultérieurement se mettre à jour avec le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durables et d'égalité des territoires) Centre-Val de Loire qui est en cours de modification pour intégrer les objectifs localisés de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

Voir le détail dans la partie 6.2 «ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX»



* Le **SCoT Nord-Ouest Touraine** est lui même **compatible** avec :

- les règles générales du fascicule du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- Les objectifs de protection définis par le Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation, les orientations fondamentales et les dispositions définis par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), à compter du 1er avril 2021 (ordonnance 2020-745)
- Le Schéma Régional des Carrières (SRC), à compter du 1er avril 2021 (ordonnance 2020-745)

Le **SCoT Nord-Ouest Touraine prend** lui même **en compte** :

- Les objectifs du SRADDET

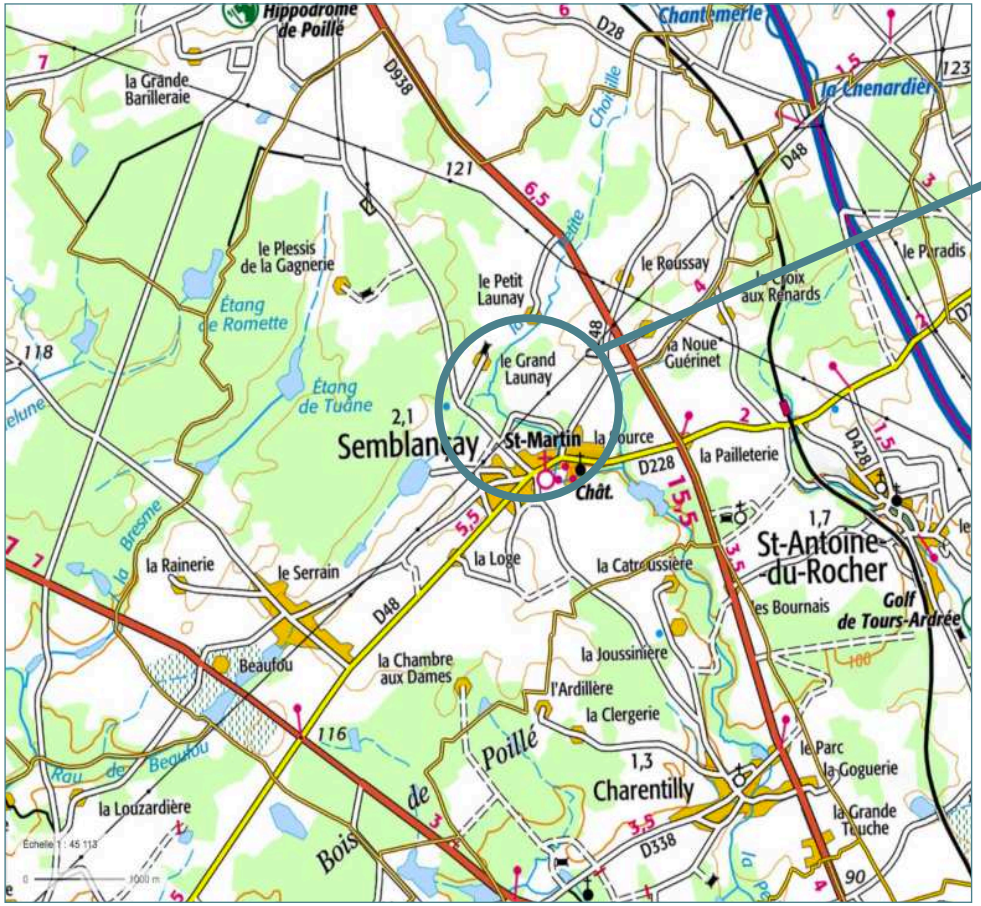
Le **Plan Climat Air Energie (PCAET) du Pays Loire Nature prend en compte** le SCoT Nord-Ouest Touraine permettant ainsi d'intégrer les dispositions relatives à l'urbanisme (mobilités, consommation d'espace, respect de l'armature urbaine, ...)

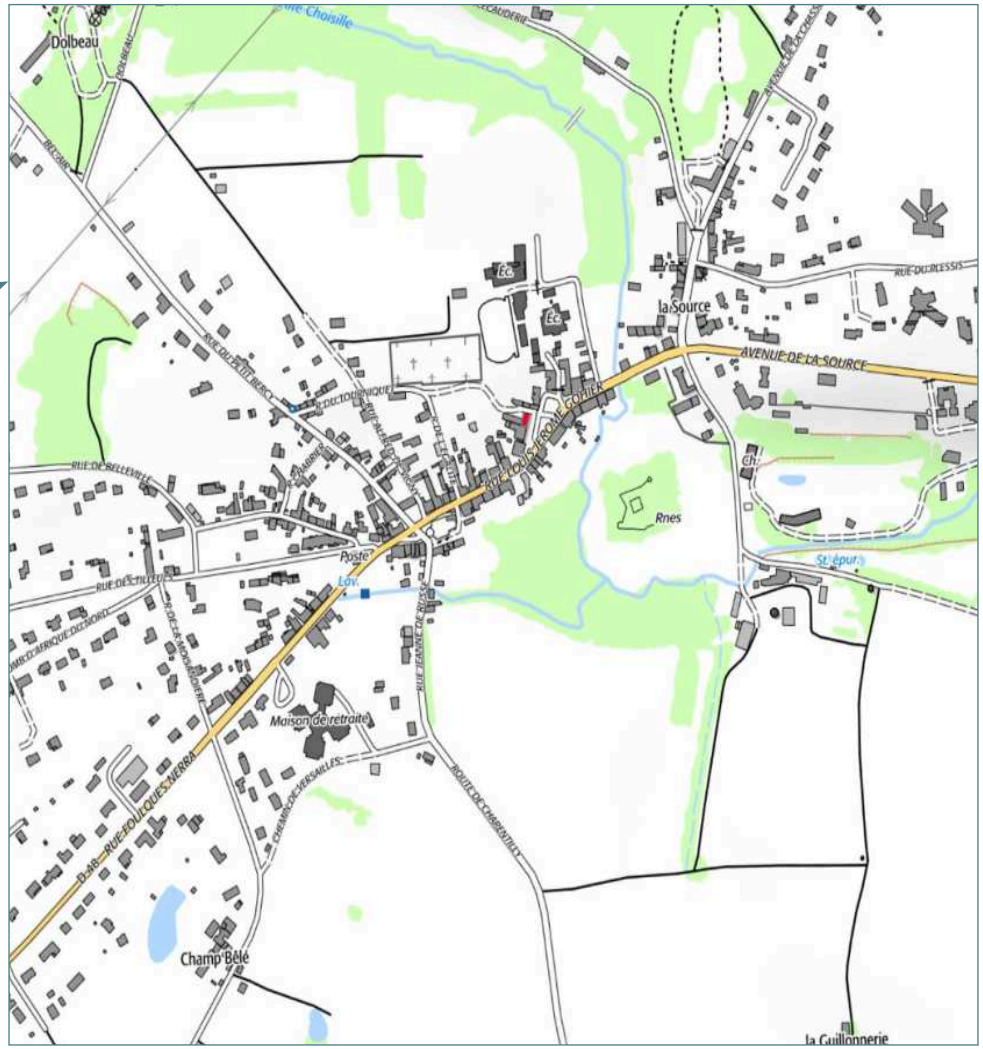
Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

1.3. Présentation générale de la commune

Situation géographique

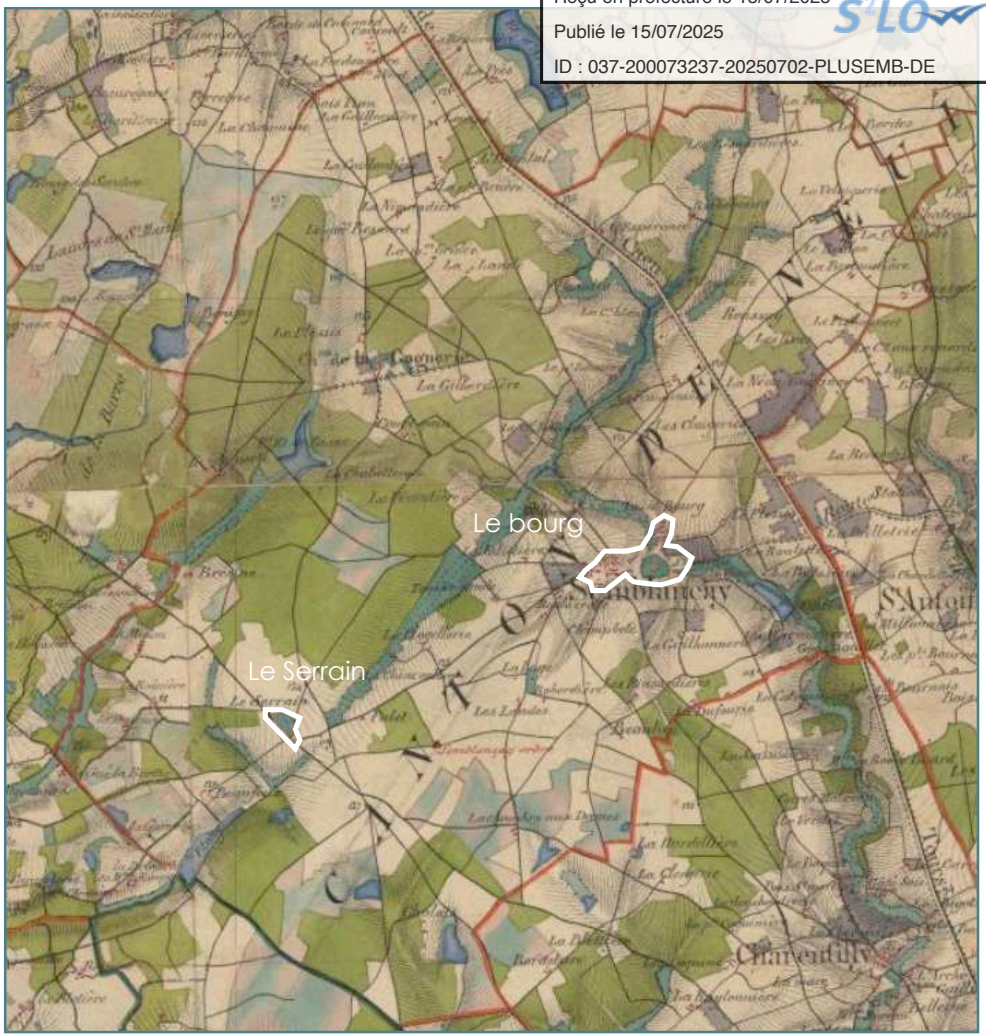
Semblançay est située à 16 km au nord-ouest de Tours dans le département d'Indre-et-Loire, dans la région Centre-Val de Loire. Elle est à une vingtaine de kilomètres de la limite du département de la Sarthe.
Le territoire est étendu avec une superficie 3556 hectares, son territoire est traversé par la RD938 (reliant Tours au Mans) et la RD959 (reliant Tours à Château-la-Vallière).
La commune fait partie de la communauté de communes Gâtine-Racan.





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

2. Diagnostic socio-économique

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

2.1. Semblançay, un pôle d'équipements participant à la vie du Nord-Ouest Touraine

Une offre d'équipements et services de proximité à renforcer

Les tableaux ci-contre font état de la densité d'équipements analysés.
Ainsi sur le bassin de vie, Semblançay est légèrement en dessous des moyennes constatées pour les centres bourgs du bassin de vie.
Le renforcement des services notamment médicaux dans la ZAC des Dolbeaux devrait déjà améliorer la densité d'équipements déjà très bonne.

Le diagramme ci-contre illustre la répartition des centres bourgs en fonction de la densité des équipements des gammes de proximité et intermédiaire.
Pour se démarquer et assurer l'équilibre de l'offre dans le bassin de vie, Semblançay aurait vocation à développer son offre d'équipements de la gamme de proximité.

L'analyse du seuil de généralisation des services en Indre-et-Loire montre que 90% des communes disposant des services ci-dessous compte au moins :
800 habitants pour les boulangeries
950 habitants pour les supérettes
1 800 habitants pour les supermarchés
1 600 habitants pour les médecins
1 250 habitants pour les infirmiers
2 100 habitants pour les kinésithérapeutes
1 300 habitants pour les pharmacies

Semblançay comptait 2 162 habitants en 2020 ce qui est un peu juste pour l'accueil de kinésithérapeutes par exemple. Il faudrait donc assurer une croissance démographique pour assurer la pérennité de l'offre de services et commerces de proximité à long terme dans la commune.

Une maison médicale en plus des praticiens déjà présents.

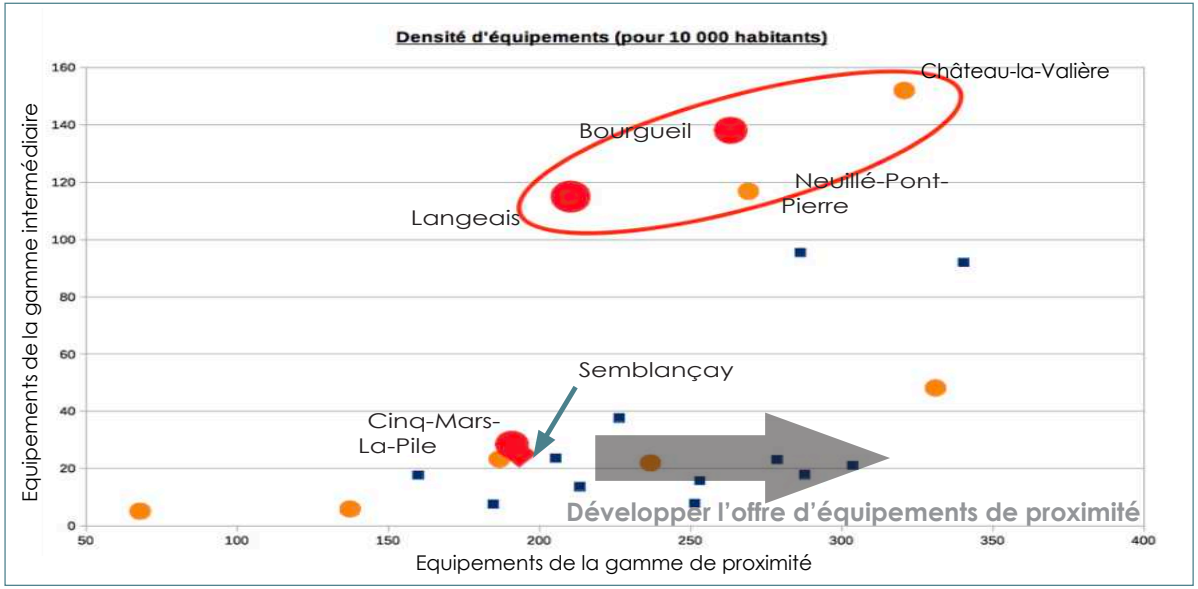
Dans la ZAC, une maison médicale va permettre l'offre médicale.

Pour la gamme de proximité	
Saint-Paterne-Racan	331
Château-la-Vallière	321
Neuillé-Pont-Pierre	269
Bourgueil	263
Ambillou	237
Moy : 218	
Langeais	210
Semblançay	193
Cinq-Mars-la-Pile	191
Saint-Antoine-du-Rocher	187
Beaumont-Louestrault	137
Coteaux-sur-Loire	68

Exemple :
Bureau de poste, maçon, menuisier, plombier, coiffure, restaurant, agence immobilière, épicerie, boulangerie, boucherie, fleuriste, école élémentaire, médecin, infirmier, pharmacie, taxis, boulodrome, tennis, terrain de sport, salle de sport ...

Pour la gamme intermédiaire	
Château-la-Vallière	152
Bourgueil	138
Neuillé-Pont-Pierre	117
Langeais	115
Moy : 59	
Saint-Paterne-Racan	48
Semblançay	28
Cinq-Mars-la-Pile	28
Saint-Antoine-du-Rocher	23
Ambillou	22
Beaumont-Louestrault	6
Coteaux-sur-Loire	5

Exemple :
Police, gendarmerie, banque, supermarché, librairie, magazin de vêtements, équipements du foyer, électroménager, articles de sports, quincaillerie, station service, école maternelle, collège, psychologue, laboratoire d'analyses médicales, bassin de natation ...



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

2.2. Une croissance démographique régulière mais en ralentissement

1970 - 1990

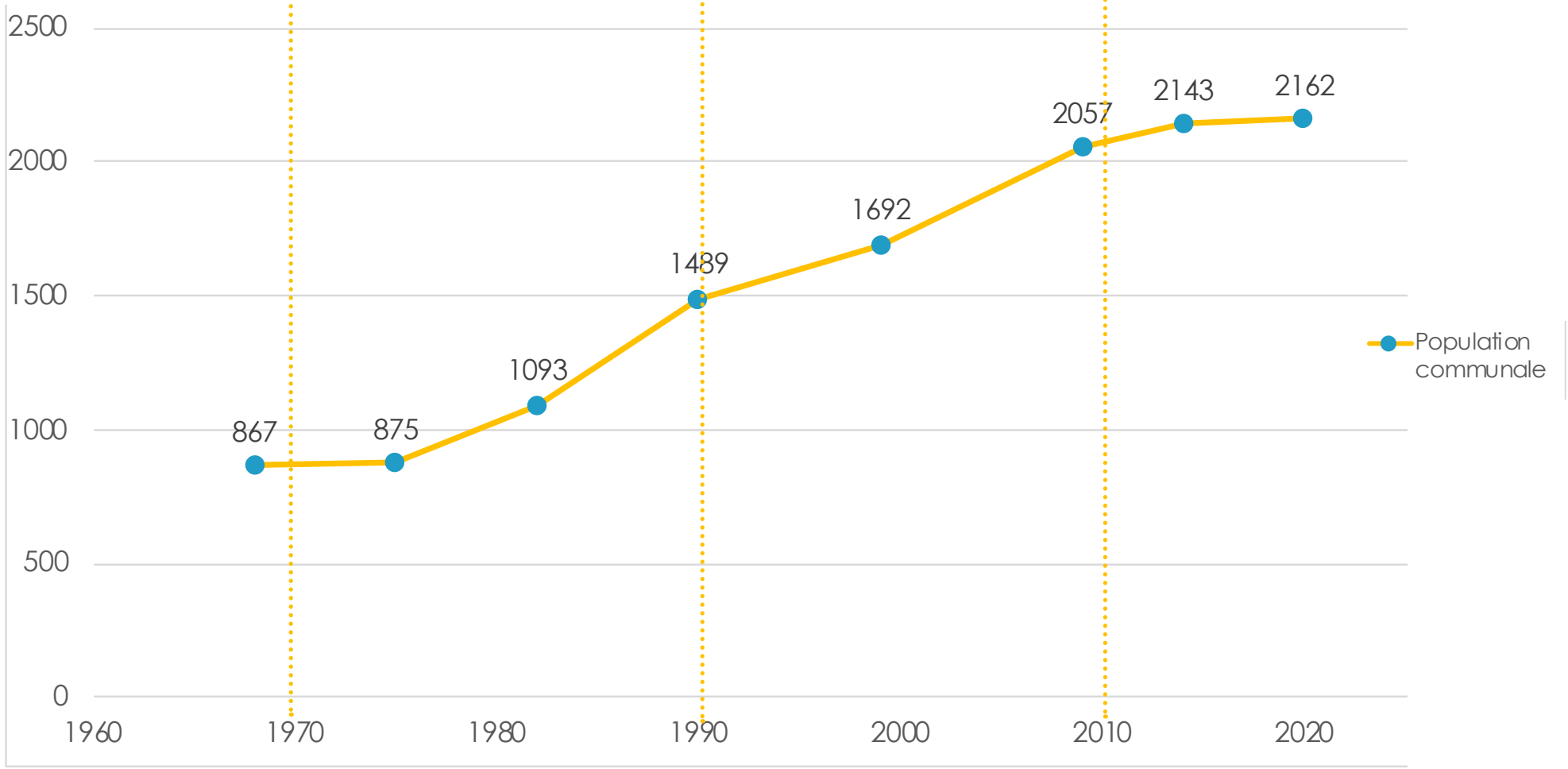
Forte croissance démographique due à une forte production de logements pour loger les enfants de l'après guerre.

1990 - 2010

Une croissance démographique régulière depuis les années 90, induite par une production de logements régulière

2010 - ...

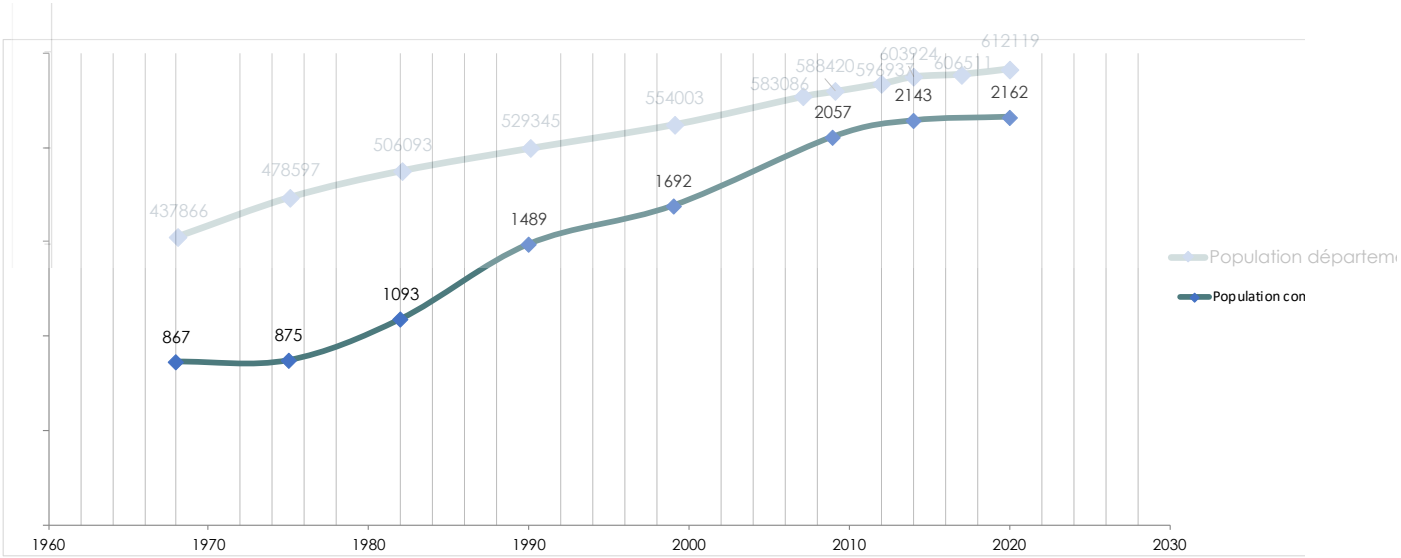
Net ralentissement de la croissance démographique induite par le ralentissement de la production de logements (Difficulté de faire émerger la ZAC des Dolbeaux)



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

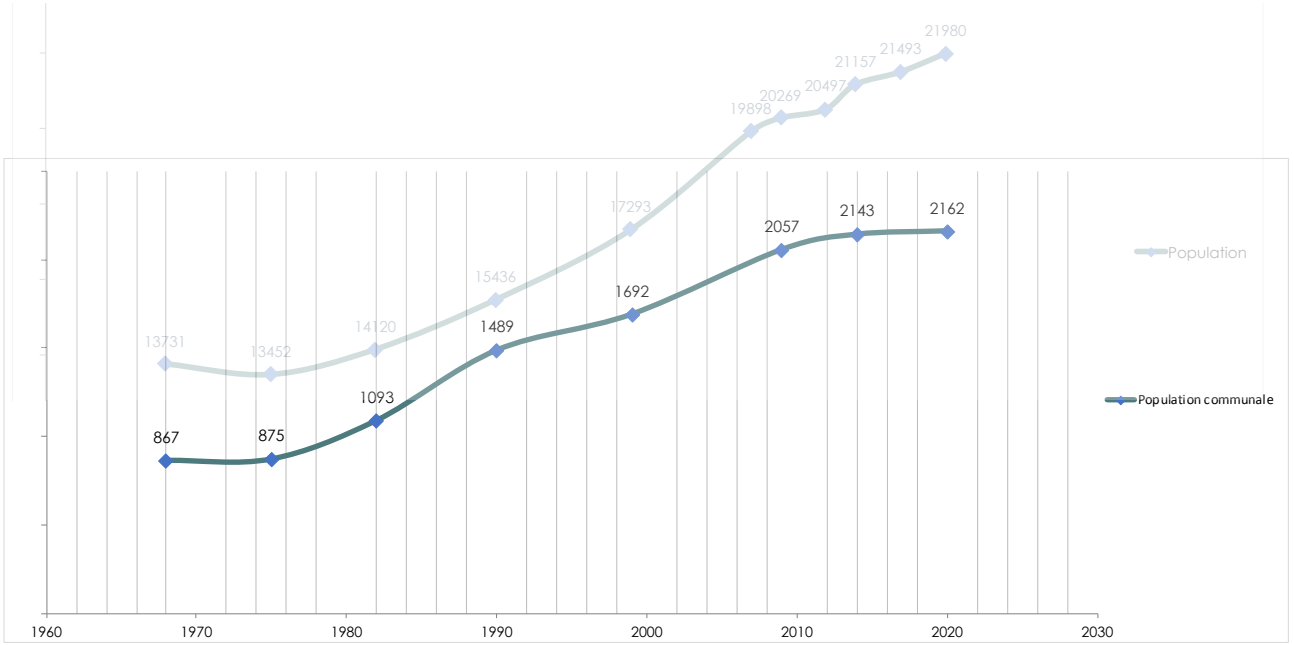
Une croissance démographique ralentie par rapport à celle du département

Depuis 2010, la croissance démographique du département connait un rythme plus élevé que celle de la commune.



Une croissance démographique ralentie par rapport à celle de la communauté de communes

Depuis 2010, la croissance démographique de la communauté de communes connait également un rythme beaucoup plus élevé que celle de la commune.



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Une zone d'aménagement concertée ayant induit un ralentissement anormal de la démog[illegible]

Le plan local de Semblançay doit intégrer la zone d'aménagement concerté qui sera le projet d'aménagement le plus important des prochaines années.
Le programme comprend notamment environ 110 logements.

La première tranche est en cours d'aménagement et sa commercialisation en cours.

Le temps nécessaire pour la création et la réalisation d'une zone d'aménagement concerté est un temps long. La zone d'aménagement concerté de Semblançay n'y a pas échappée. Une quinzaine d'années a été nécessaire entre les démarrage de la procédure et les premiers coups de pelles. Cela a induit un ralentissement dans la production de logements dans la commune.

A terme, cette opération permettra entre autres d'accueillir de nouveaux habitants et de diversifier l'offre de logements et de services.


Document proposé à titre indicatif

ZAC DES DOLBEAUX - SEMBLANÇAY
CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES & PAYSAGÈRES, JANVIER 2022 Applicable à la tranche 1



Document proposé à titre indicatif

ZAC DES DOLBEAUX - SEMBLANÇAY
panneaux_info_zacd_semblancay

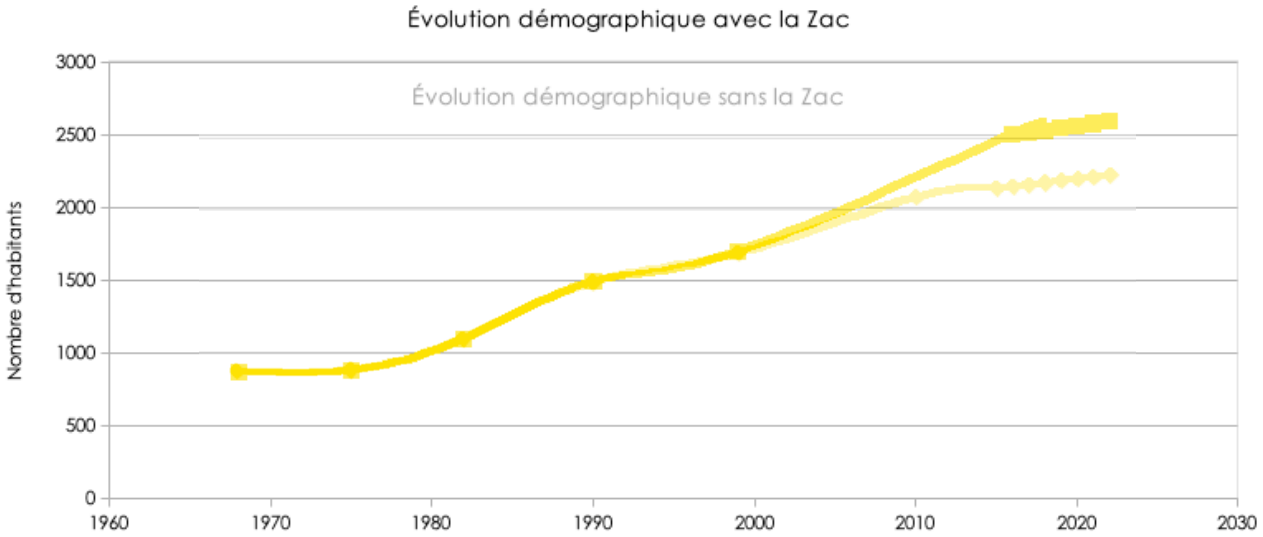


Document proposé à titre indicatif

ZAC DES DOLBEAUX - SEMBLANÇAY
Annexe 5 - Plan Tranche 1

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Les graphiques ci-contre illustrent l'évolution démographique constatée en 2017 et celle qui aurait dû être constatée si la ZAC avait été livrée dans les délais initialement prévus.



Les perturbations démographiques ont des conséquences sur la gestion de la commune et notamment de ces équipements collectifs. En effet, une classe a été récemment fermée et une deuxième est en limite basse de nombre d'élèves, alors que la commune connaît une forte demande de logements.

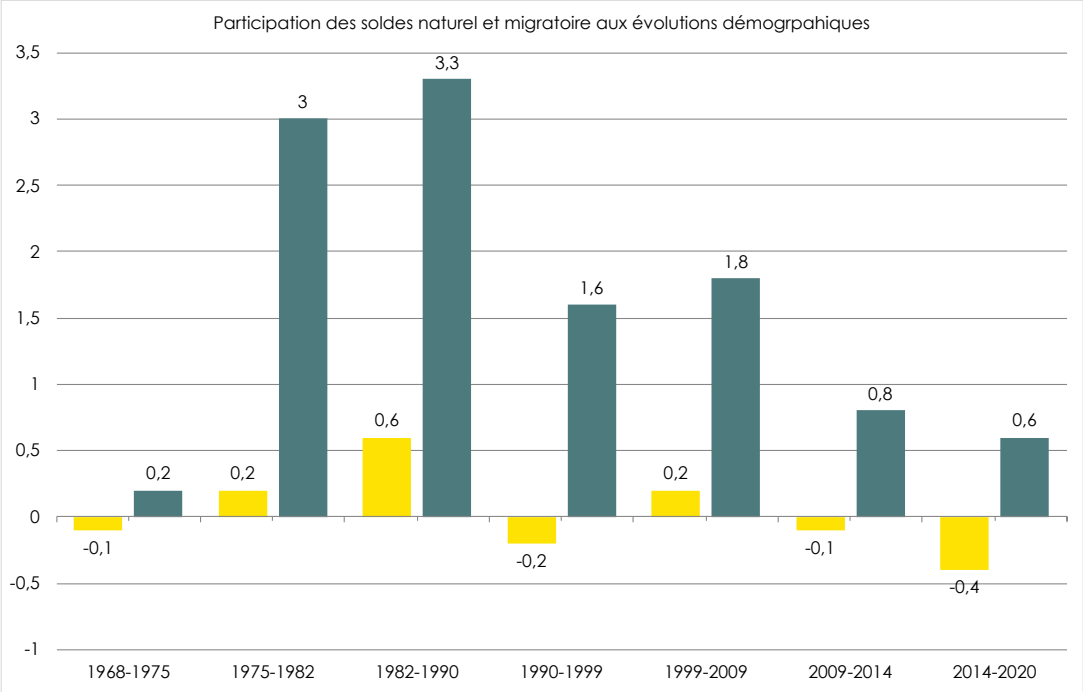
Des équipements scolaires en capacité suffisante pour le projet

Ces tendances permettent d'affirmer que les équipements scolaires sont en capacité d'intégrer le développement de la commune, ce développement démographique étant même une nécessité pour la commune.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

L'accueil de population comme facteur principal d'évolution démographique

Depuis les années 1960, l'arrivée de nouveaux habitants génère une augmentation du solde migratoire (en bleu sur le graphique ci-dessous) et induit la croissance démographique à court terme et une légère hausse du solde naturel (en jaune sur le graphique) car les populations accueillies sont majoritairement des familles.
Quand les enfants deviennent adultes, ils s'en vont ce qui induit une stabilisation de la croissance démographique



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

2.3. Des ménages qui évoluent

Vers une réduction du nombre de personnes par ménage et des familles avec enfants

Ces évolutions démographiques ont induit une variation du nombre de personnes par ménage, et notamment une baisse depuis les années 90 illustrant un desserrement des ménages, phénomène de société global, notamment dû au vieillissement des enfants de l'après-guerre, phénomène qui devrait avoir tendance à se stabiliser dans les décennies à venir.

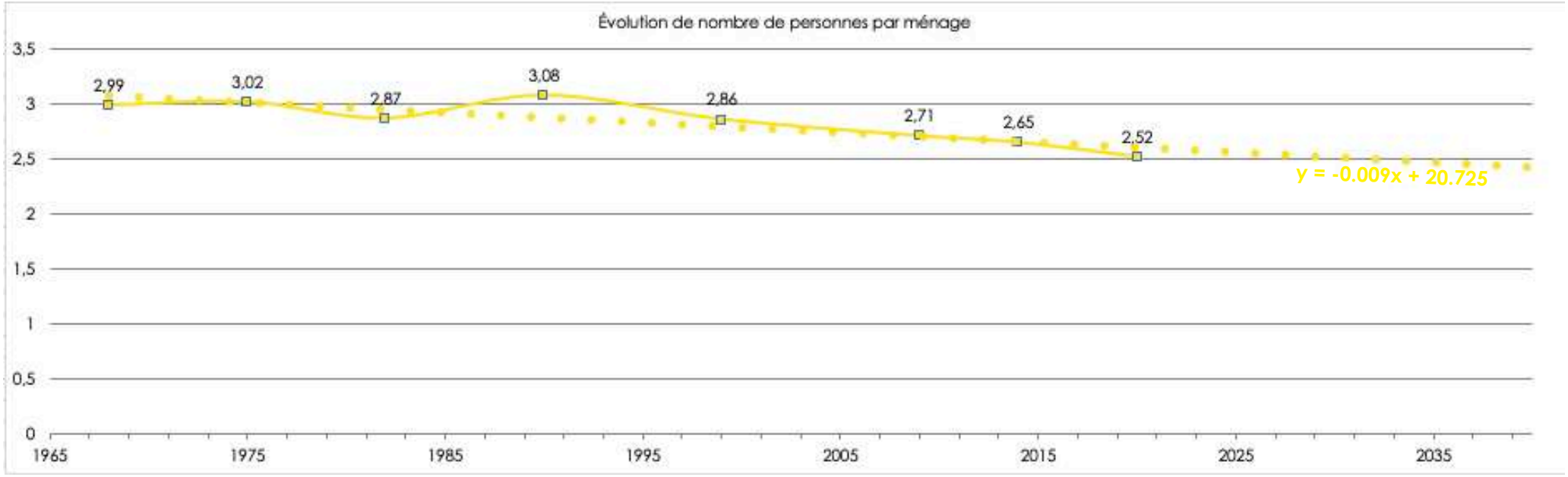
Compte tenu des tendances, en appliquant la formule de la courbe de tendance ci-dessous, en 2035 le nombre de personnes par ménages devrait être d'environ 2,41.

Définition : le desserrement des ménages

Deux facteurs principaux influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage : l'évolution de la structure par sexe et âge de la population, et les comportements de cohabitation (à sexe et âge donnés). La structure par âges importe car les ménages de personnes âgées, qui n'ont plus d'enfants à charge, sont des ménages plus petits que la moyenne. Depuis vingt ans, les déformations de la structure par âges expliquent une bonne moitié de l'évolution du nombre de personnes par ménage.

Les générations nombreuses du baby-boom – nées entre 1945 et 1965 – arrivent maintenant aux âges où l'on voit habituellement ses enfants quitter le nid. Sous le simple effet de la croissance de la population et de la poursuite de son vieillissement, il y aurait en moyenne 159 000 ménages supplémentaires chaque année d'ici à 2030.

Source : Insee

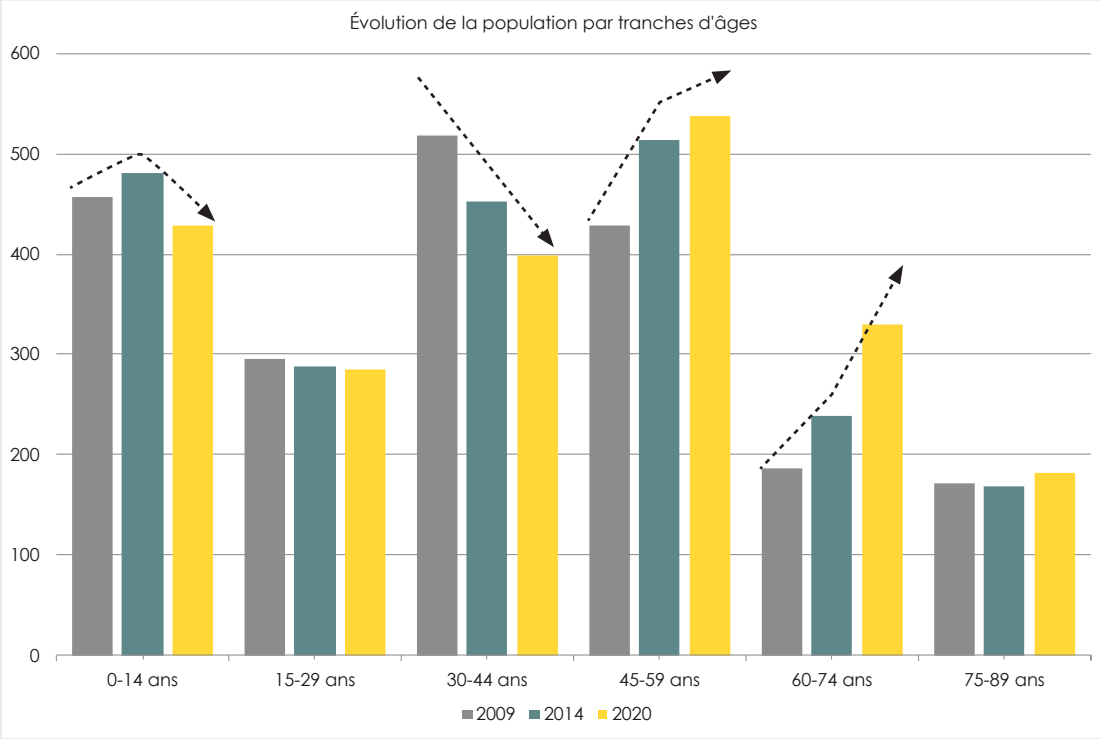


Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

2.4. La population en cours de vieillissement

L'indice de jeunesse (rapport des moins de 20 ans sur les plus de 65 ans) est en baisse mais il reste positif indiquant qu'en 2021 la commune comptait environ 1,5 habitant de moins de 20 ans pour une personne de plus de 65 ans.

Le graphique illustre que ce sont notamment les 0-14 ans qui participent majoritairement à la jeunesse de la population. Cependant, leur nombre est en baisse depuis 2014.
Il illustre également la difficulté pour la commune à fixer ou attirer les jeunes de moins de 30 ans.
Enfin, l'augmentation des tranches 45-59 ans et 60-74 ans participent notamment au vieillissement de population, qui semble se pérenniser.



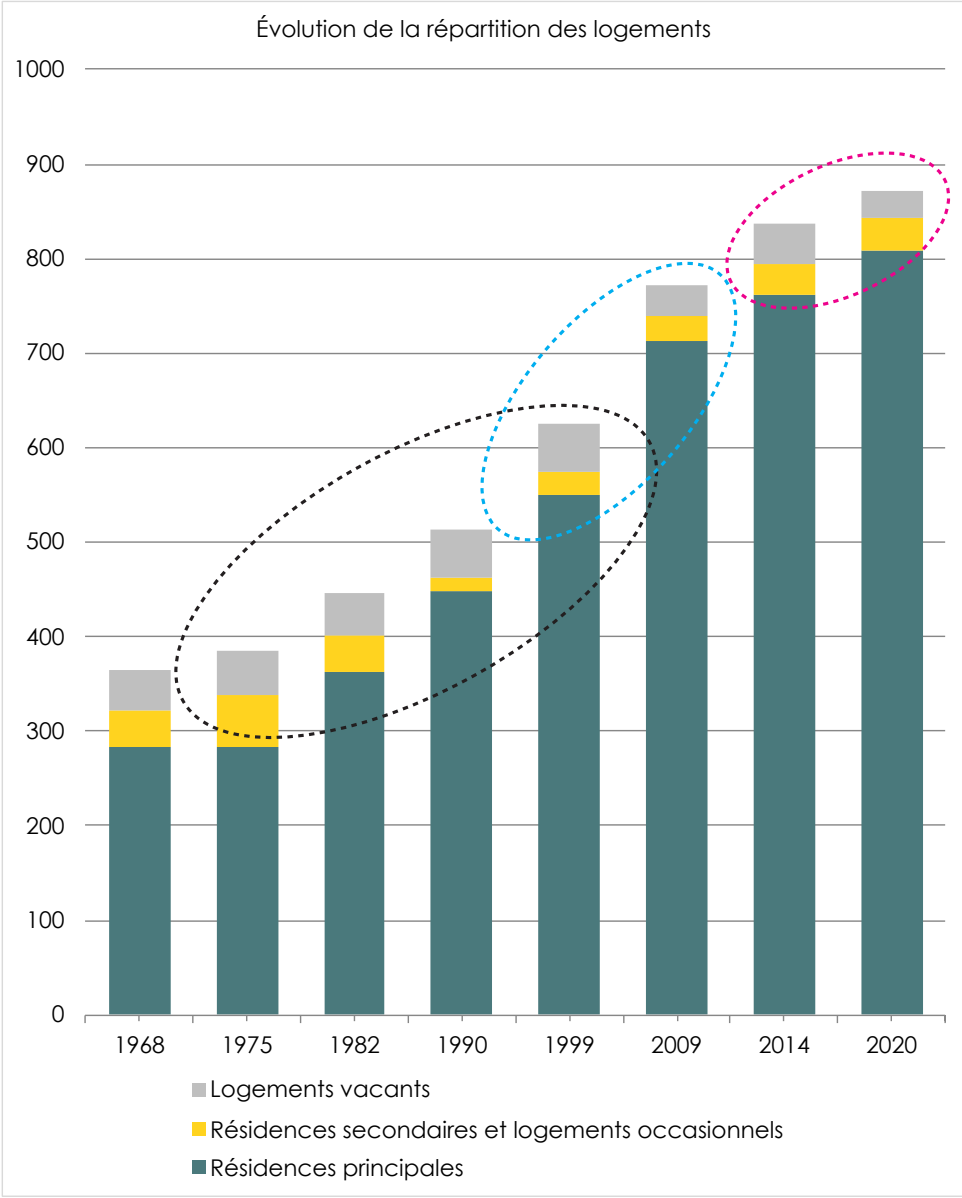
Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

2.5. Une production de logements à stabiliser sur le long terme

La production de logements a été régulière des années 1970 à 2000.
Elle s'est accélérée de 2000 à 2010 puis a ralenti de 2010 à aujourd'hui.

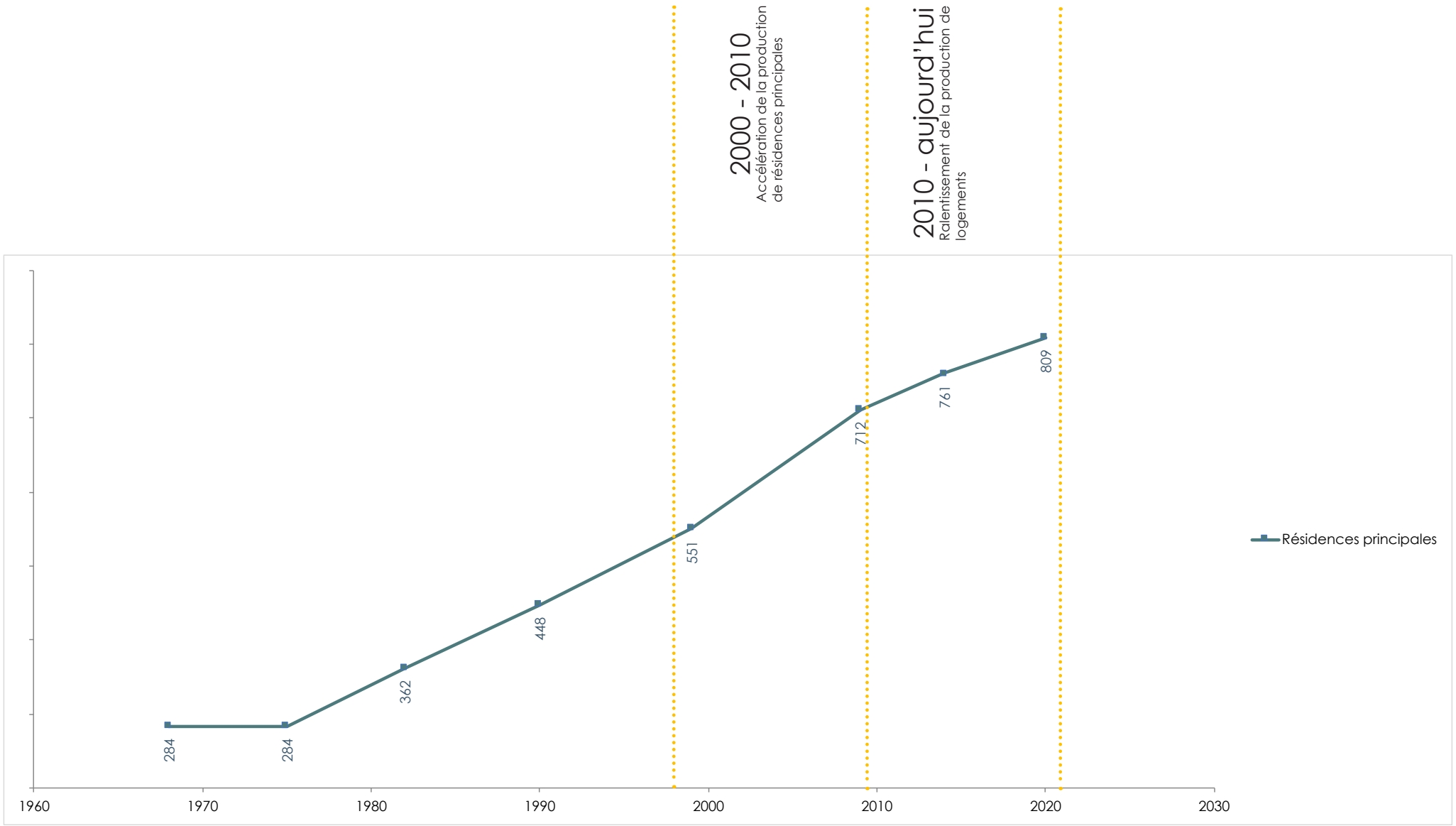
Les logements vacants sont structurellement en baisse. Ils ne représentaient qu'environ 5% du parc de logements en 2014, ce n'est plus que 3% en 2020. Leur proportion reste toutefois inférieure à 5% illustrant une légère tension de l'offre de logements par rapport à la demande. Ainsi il n'est pas possible de considérer qu'une partie de ces logements puisse être remise sur le marché, en effet, dans ces 5% de logements vacants sont inclus, les logements locatifs en attente d'un nouveaux locataires, les logements neufs pas encore habités...

Après avoir baissé dans les années 1990, les logements secondaires sont en légère hausse, le secteur attire de nouveau les résidents secondaires, le cadre de vie et la proximité de la métropole de Tours y sont surement pour quelque chose...



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

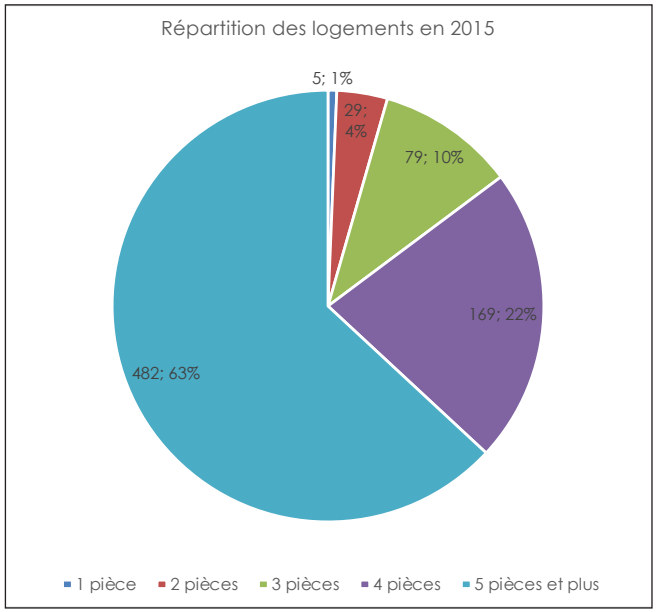
2.6. Un production de logements qui ralentit

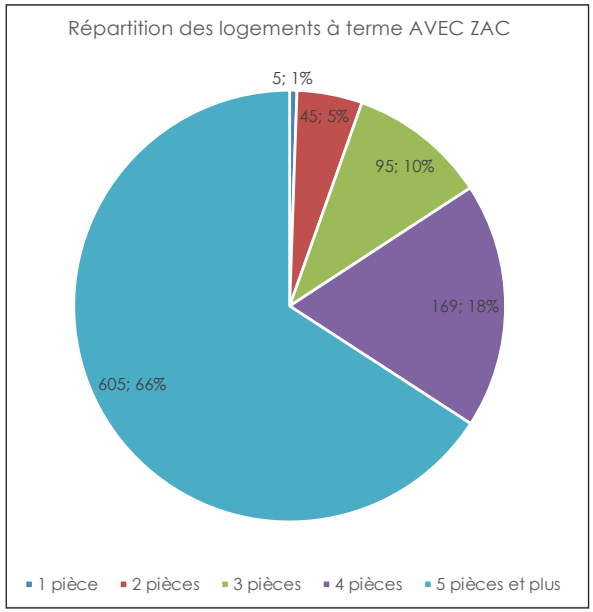


Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

2.7. Continuer les efforts pour favoriser le renouvellement de population régulier

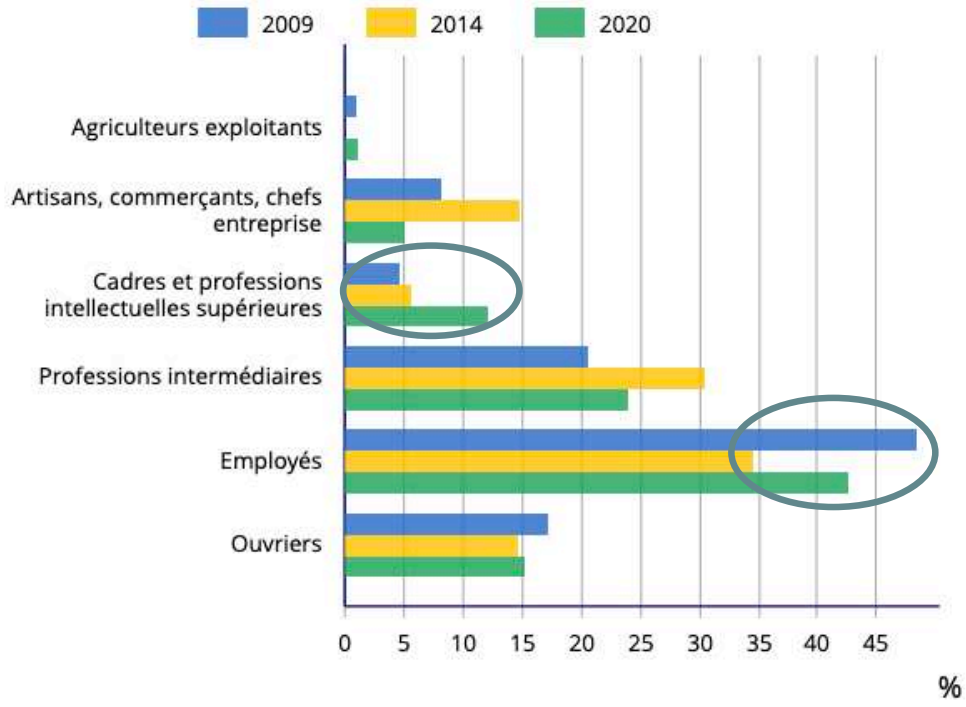
La ZAC des Dolbeaux programme une vingtaine de logements aidés pour améliorer la diversité de l'offre de logements notamment en direction des jeunes ménages et ainsi favoriser un renouvellement de population plus régulier.
Les diagrammes ci-dessous illustrent l'impact sur l'offre globale de logements. Il est faible.
La commune doit continuer à diversifier son offre de logements.





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

2.8. Une offre d'emploi en développement



	2014	2020
Nombre d'emplois dans la zone	425	451
Actifs ayant un emploi dans la zone	1017	993
Indicateur de concentration d'emploi	41,8	45,4
Taux d'ctivité parmi les 15 ou plus en %	65,1	61,1

Source : INSEE RP 2009, 2014 et 2020

L'évolution des emplois occupés par les semblancéens par catégories socio professionnelles indique une nette hausse des cadres supérieurs et des employés et une baisse des artisans, commerçants et chefs d'entreprise ainsi que les professions intermédiaires.

D'autre part, en matière de rapport entre offre et demande d'emplois, l'indicateur de concentration d'emplois (voir définition ci-dessous) est à la hausse.
Le nombre d'emplois dans la commune est en hausse, il atteint 451 emplois en 2020. Le nombre d'actifs stagne (1368 en 2014, 1359 en 2020)
La commune abrite des activités et secteurs porteurs d'emplois, quelques exemples :
- la crèche : **8 emplois**
- la maison de retraite : **85 emplois**
- l'institut médico-éducatif La Source : **85 emplois**
- ZA du pilori : **30 emplois**

Semblançay tend vers le statut de pôle d'emplois.

Focus : L'indicateur de concentration d'emploi

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone

Source : INSEE

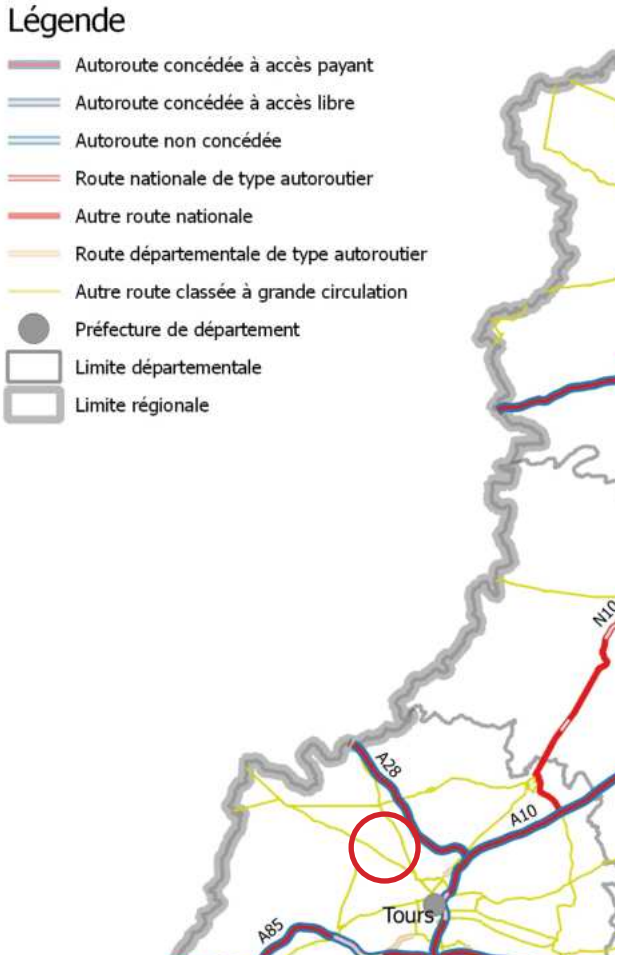
Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

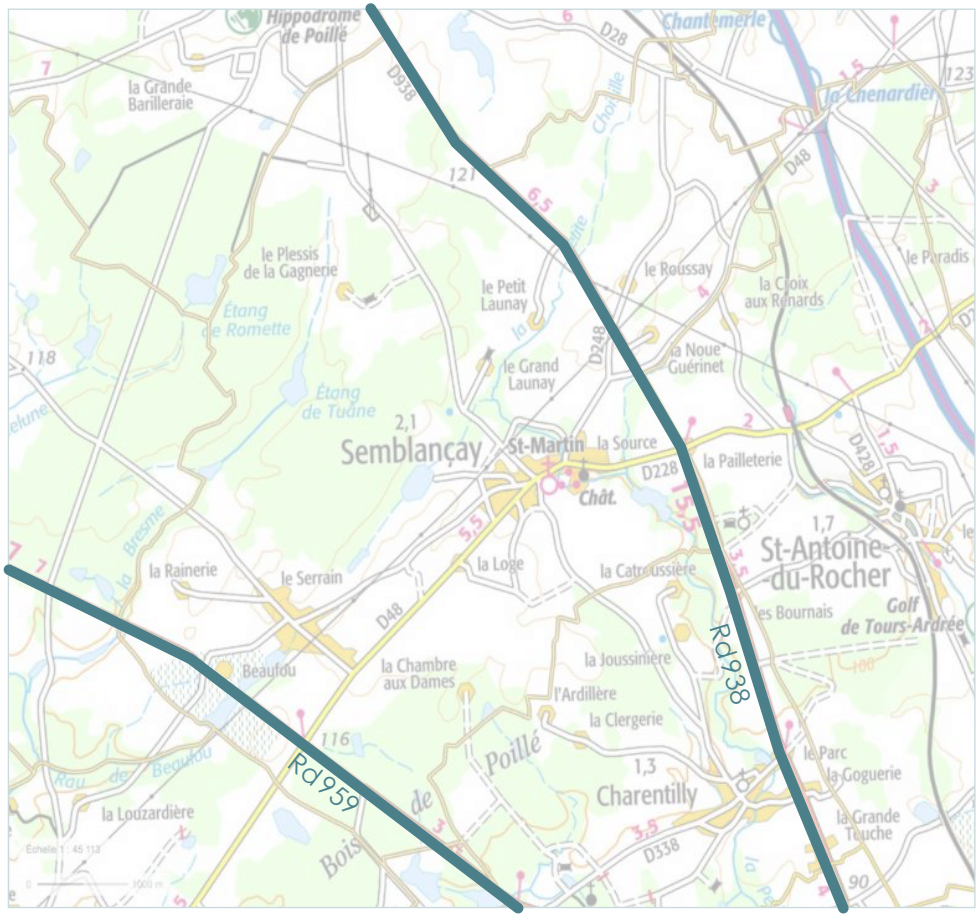
2.9. Mobilités, des atouts pour accéder à l'emploi

Pour l'instant la voiture domine

Le territoire communal est parfaitement desservi par deux routes départementales convergeant vers Tours.

Le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 classe la Rd 959 et la Rd 938 comme routes à grande circulation.

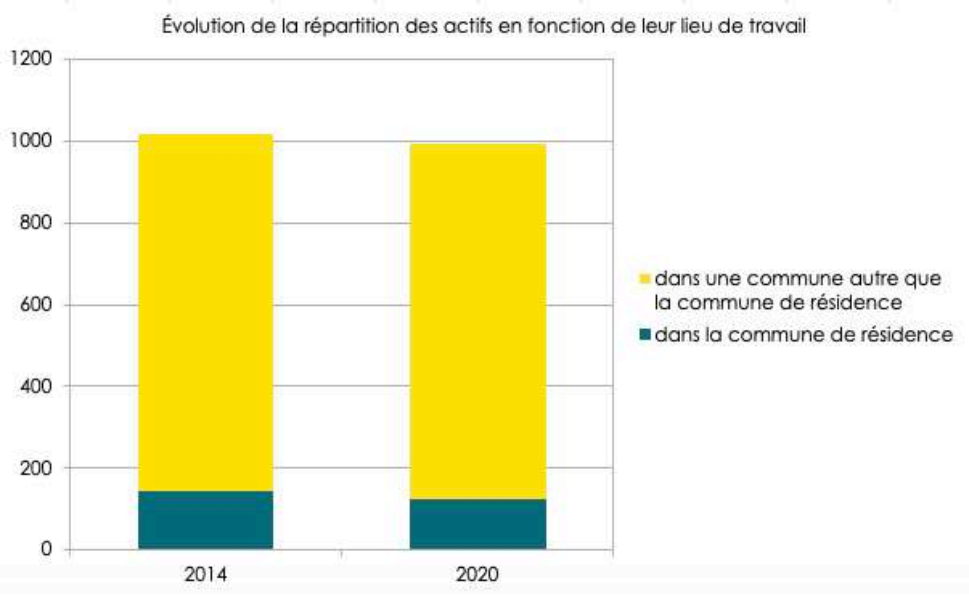




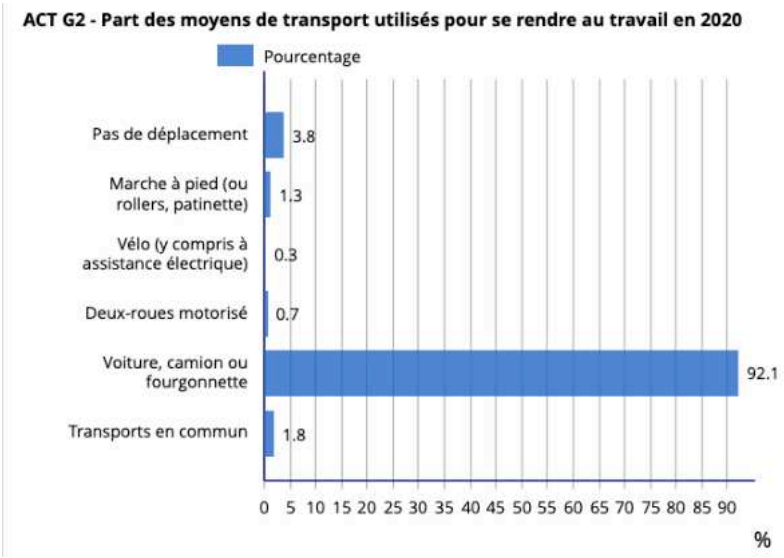
Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Pour l'instant la voiture domine

La plupart des actifs de la commune travaille en dehors de la commune, ce qui est normal pour une commune rurale.
Pour augmenter cette part, il faudrait développer l'emploi sur le territoire communal.



Plus de 90% des actifs se rendent au travail en véhicule individuel.



Des atouts pour participer à limiter l'impact des déplacements domicile-travail

Le train direct vers Tours à 2,5 km

La gare de Saint-Antoine-du-Rocher n'est située qu'à 2,5 km du centre de Semblançay.
2 trains quotidiens permettent d'aller à Tours et 1 train vers Château-du-Loir / Le Mans.
Seul point noir la traversée de la RD 938, qu'il faudrait sécuriser pour améliorer la sécurité.



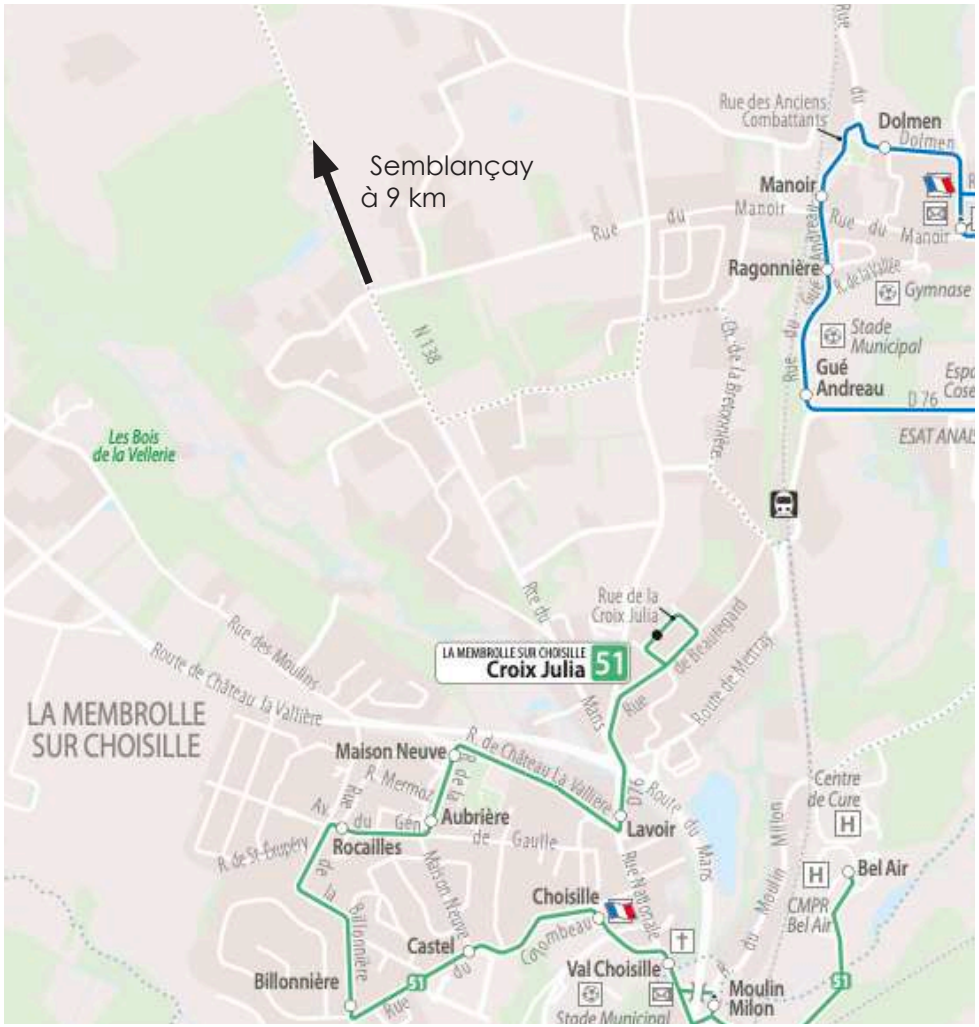
Desserte des cars REMI

La commune de Semblançay est desservie par la ligne M du réseau départemental reliant Saint-Christophe-sur-le-Nais à Tours centre. La desserte journalière est de 5 à 8 cars vers et depuis Tours. Les cars sont aux heures de pointe (matin et soir) ainsi qu'en milieu de journée.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Le réseau *Fil Bleu* et le tramway aux portes de Semblançay

L'accès au réseau de transports urbains *Fil Bleu* est accessible à 9 km de Semblançay, ce qui permet ensuite d'accéder directement au cœur du pôle urbain.



Dans le cadre du principe de réciprocité dans la politique intercommunale des transports, Il faudrait prévoir l'accès à des transports collectifs permettant un accès rapide au pôle urbain le long des deux départementales RD 938 et 959.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Des atouts pour développer l'emploi

Sur le territoire, la communauté de communes dispose également de la zone d'activité Polaxis, desservie directement par la sortie l'autoroute A28 et implantée au croisement avec la Rd 766 (Château-la-Vallière / Château-Renault).











Les deux routes départementales desservant le territoire sont également de vrais atouts pour attirer les entreprises. En effet, elles sont en hors gel, permettent d'accéder directement à la métropole de Tours et permettent ainsi de prétendre à une développement exogène.

Le territoire nord-ouest de l'agglomération tourangelle est maillé par un réseau de zones d'activité support de l'offre d'emploi locale.



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

2.10. Une riche offre d'équipements

Le groupe scolaire


L'école primaire Alfred de Vigny

Le groupe scolaire offre :
- Une maternelle de 3 classes
- Une élémentaire de 6 classes
- Une salle multimédia
- Une crèche multi-accueil inter-communale

La garderie

La garderie accueille les enfants de la petite section au CM2 et se déroule dans les locaux de la maternelle.
L'effectif du personnel, destiné à l'encadrement des enfants, est adapté au nombre d'enfants accueillis.
Les enfants sont accueillis avant et après la classe autour d'activités calmes : jeux libres, activités manuelles, coin détente, dessin…

La cantine

Le service de restauration scolaire comprend l'accueil et la prise en charge des élèves de maternelle et élémentaire chaque jour d'école, de 12h à 13h20.

Les équipements sportifs


Le dojo


Le tennis


La salle de sport


Le terrain de football

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Les équipements culturels

La salle des fêtes

La salle des fêtes est implantée au cœur du bourg, elle est ancienne et de moins en moins adaptée, ses performances énergétiques sont passables.

Ainsi les élus réfléchissent à sa relocalisation, ce qui permettrait :

- d'éloigner les nuisances induites du cœur d'îlot,
- de rendre disponible un potentiel constructible particulièrement intéressant pour produire des logements à proximité du cœur de bourg,
- d'implanter l'équipement le long de voies de desserte existantes,
- de valoriser du foncier communal.



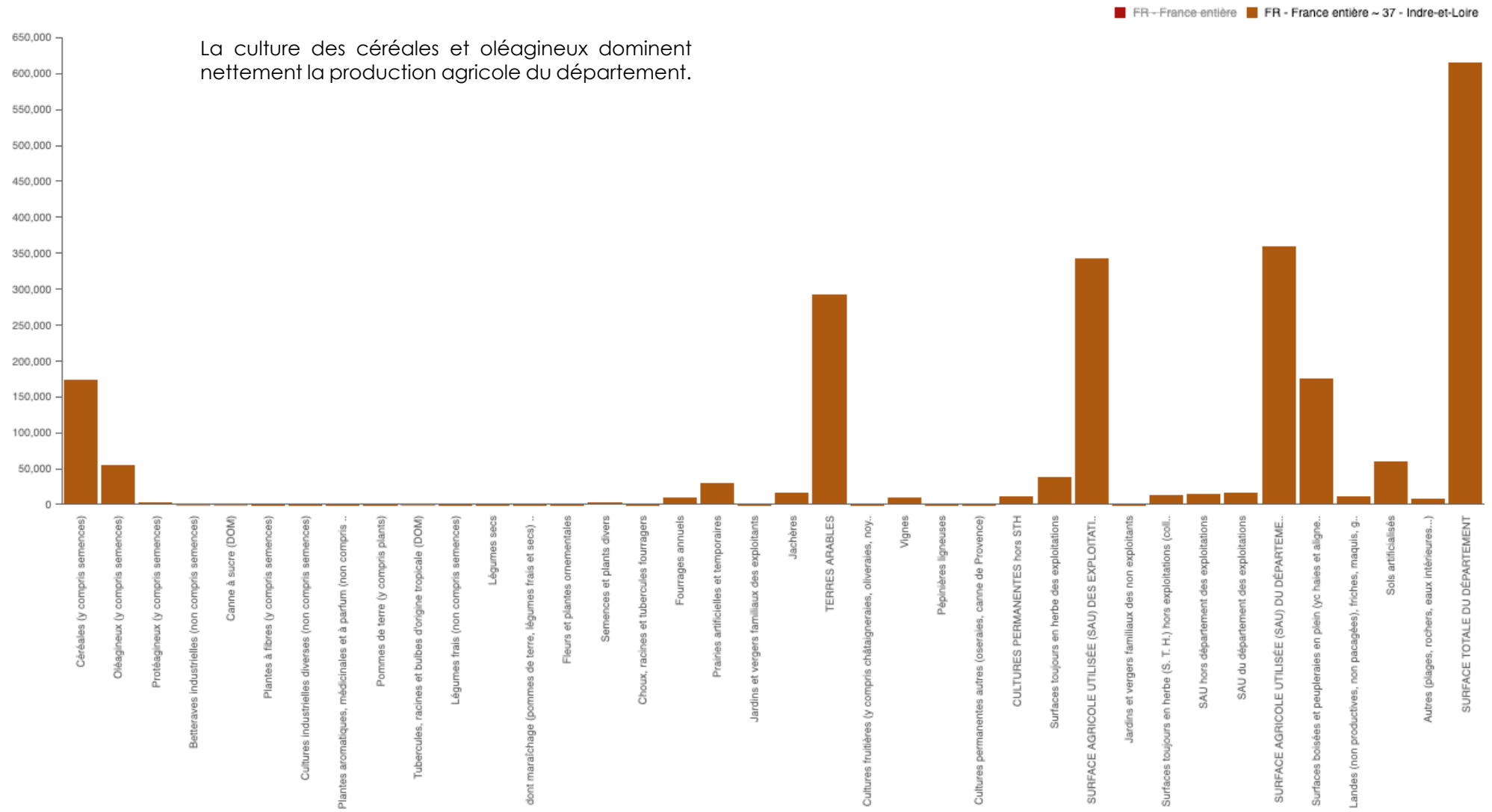


Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

2.11. Diagnostic agricole et forestier

Les activités agricole et forestière en Indre-et-Loire

La culture des céréales et oléagineux dominent nettement la production agricole du département.

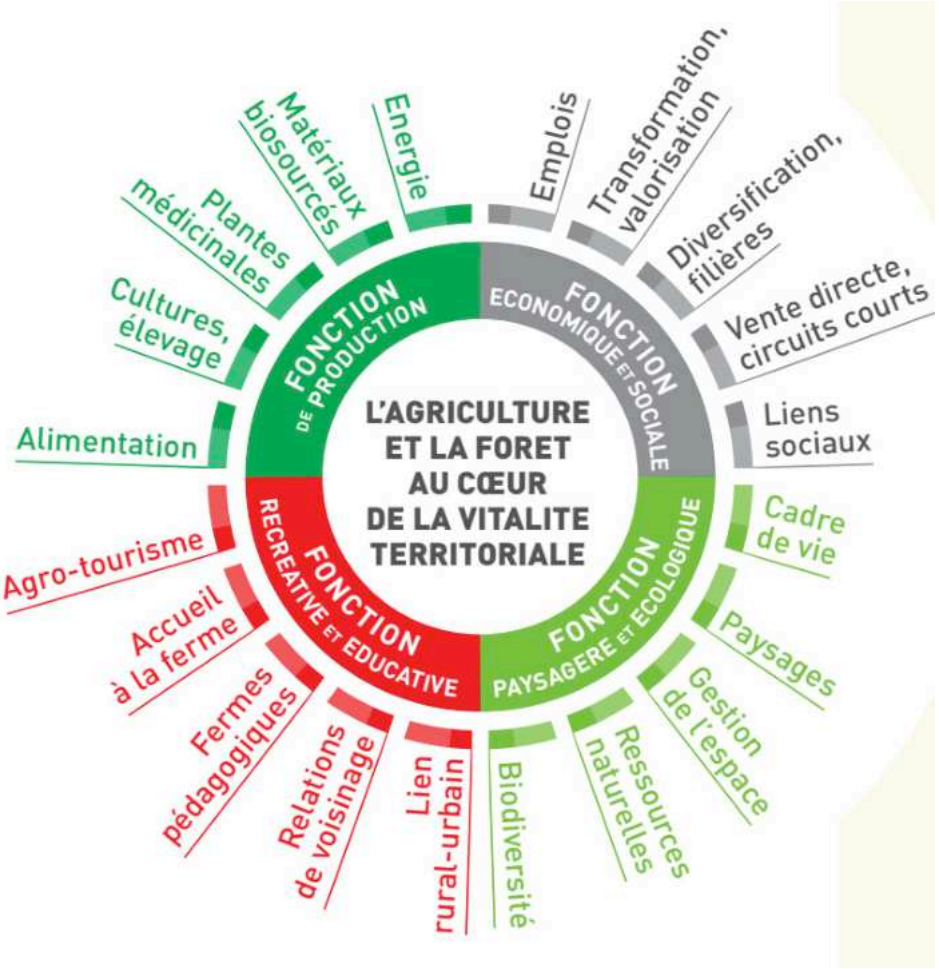


Source : Agreste - Statistique agricole annuelle (SAA)

Notes :
- (1) représente un dont des lignes Pommes de terre, Légumes frais et Légumes secs
- Les données des DOM ne sont pas disponibles de 2000 à 2006. Attention, sur cette période, le total France entière ne comprend pas les DOM. Les données pour Mayotte ne sont disponibles qu'à partir de 2016.
- La géographie d'un territoire correspond à celle du code officiel géographique 2010, date du dernier recensement agricole

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Compte tenu de la diversité de ses milieux, de la proximité de la Vallée de la Loire, de l'importance de la métropole tourangelle.., l'agriculture d'Indre-et-Loire se caractérise par une importante multifonctionnalité.

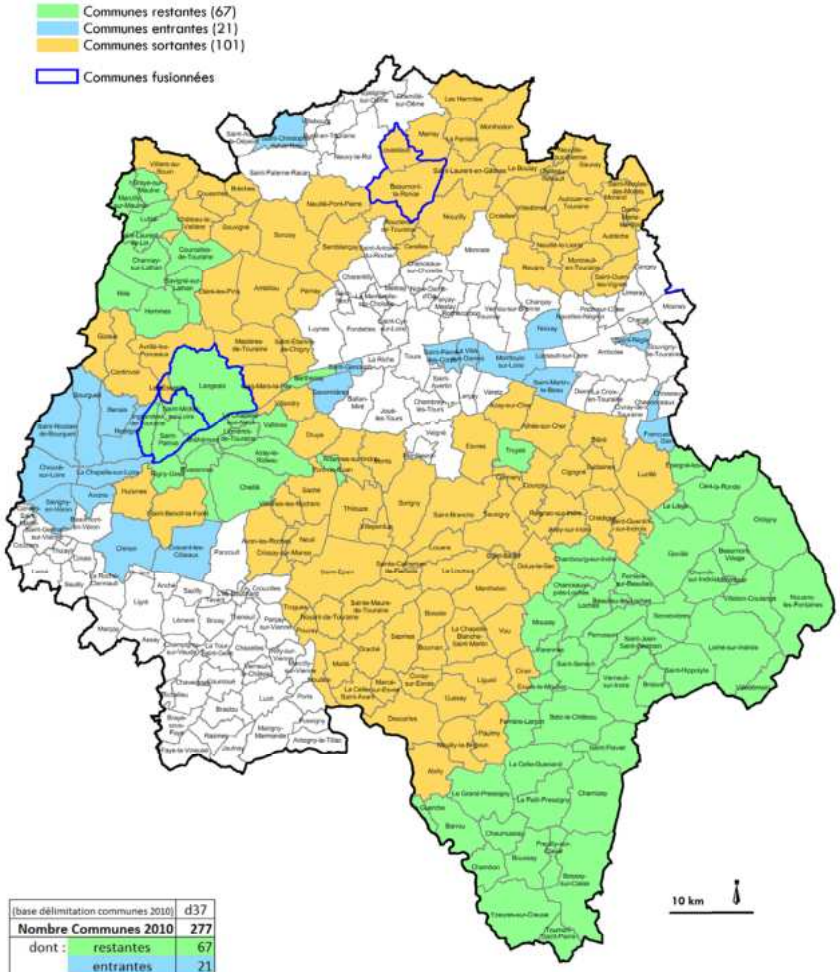


En 2019, Semblançay est sortie du dispositif «zones défavorisées simples» et n'a pas été intégrée aux «zones soumises à contraintes».

Passage en 2019 des "zones défavorisées simples" aux "zones soumises à contraintes"

Situation des communes de l'Indre-et-Loire

Carte de mai-juin 2018 validée sans changement par la Commission Européenne en décembre 2018



(base délimitation communes 2010)		d37
Nombre Communes 2010		277
dont :	restantes	67
	entrantes	21
	sortantes	101
non concernées		88
classées ZDS →2018		168
classées ZSC 2019→		88

Source : Ministère de l'agriculture (fichier 1812l1_zscn_zscs_liste.pdf) d'après travaux INRA

Réalisation : Chambres d'Agriculture de la région Centre-Val de Loire - Janvier 2019

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Les origines de l'agriculture et l'exploitation forestière en Gâtine tourangelle

Semblançay est dans la petite région agricole de la Gâtine tourangelle.

L'exemple de la Gâtine tourangelle illustre clairement le processus d'émergence des «petit pays» dans les études géographiques, [...] D'abord forêt «gâtée» par les défrichements réalisés entre le XIe et le XVIe siècle, la Gâtine tourangelle est regardée comme un «mauvais pays» par les géographes et voyageurs des XVe et XVIe siècles [...].
Le pays traditionnel était limité au territoire de la forêt médiévale, qui couvrait les confins de la Touraine et du Vendômois, en 1933 G. Constant repoussera loin à l'ouest les limites de sa Gâtine tourangelle.
[...]
Vidal de La Blache a esquissé une définition de ces pays qui sont aujourd'hui généralement regardez comme le cadre naturel de la vie rurale préindustriel. Il écrit en 1903, dans son tableau de la géographie de la France : «entre montagne et plaine, terres froides et terres chaudes, bocage et campagne, bons et mauvais pays, éclatent des contrastes dont s'est emparé et exprime avec sûreté le vocabulaire populaire. Si les hommes ont choisi ces différences, c'est qu'elles les touchaient de près, qu'elles se traduisaient en réalités pratiques.

Ces réalités, c'était pour eux, la manière de se nourrir, de se loger, de gagner sa vie… Tout cela s'exprimera dans un nom : celui d'un pays qui souvent, sans être consacré par une acception officielle, se maintiendra, se transmettra à travers les générations ». Cette définition s'applique parfaitement à la Gâtine tourangelle qui est avant tout une petite région naturelle caractérisée par ses paysages forestiers et ses Landes.
[...]
Jusqu'au cours du XIXe siècle, est plus près de nous encore, les pays de Touraine ont principalement été définis par leurs caractéristiques pédologiques et leurs potentialités agronomiques. Les terroirs de la Gatines tourangelle sont principalement caractérisés par la présence de «Bournais», appelé aussi jadis « terres lourdes, fortes, battantes et froides»
[...]
Les potentialités agronomiques des terres de la Gâtine tourangelle changeront lentement au cours du XIXe siècle, au fur et à mesure de la généralisation des nouvelles techniques d'amélioration foncière : drainage, marnage, chaulage, associé à l'emploi des engrais phosphatés et potassiques.

Schweitz Daniel. Du pays traditionnel au pays d'accueil. L'identité de la Gâtine tourangelle depuis 1850. In: Norois, n°163, Juillet-Septembre 1994. pp. 399-418; doi : https://doi.org/10.3406/noroi.1994.6572 https://www.persee.fr/doc/noroi_0029-182x_1994_num_163_1_6572

La diversité de production illustrée par les signes de qualités et d'origine

Le territoire est situé sans l'aire d'une appellation d'origine protégée (AOP/AOC) et 123 indications géographiques protégées (IGP), illustrant, s'il le fallait la grande diversité des milieux et des productions qu'ils supportent.

Cette richesse illustre également la variété des productions agricoles du secteur et son très fort potentiel de diversification agricole.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

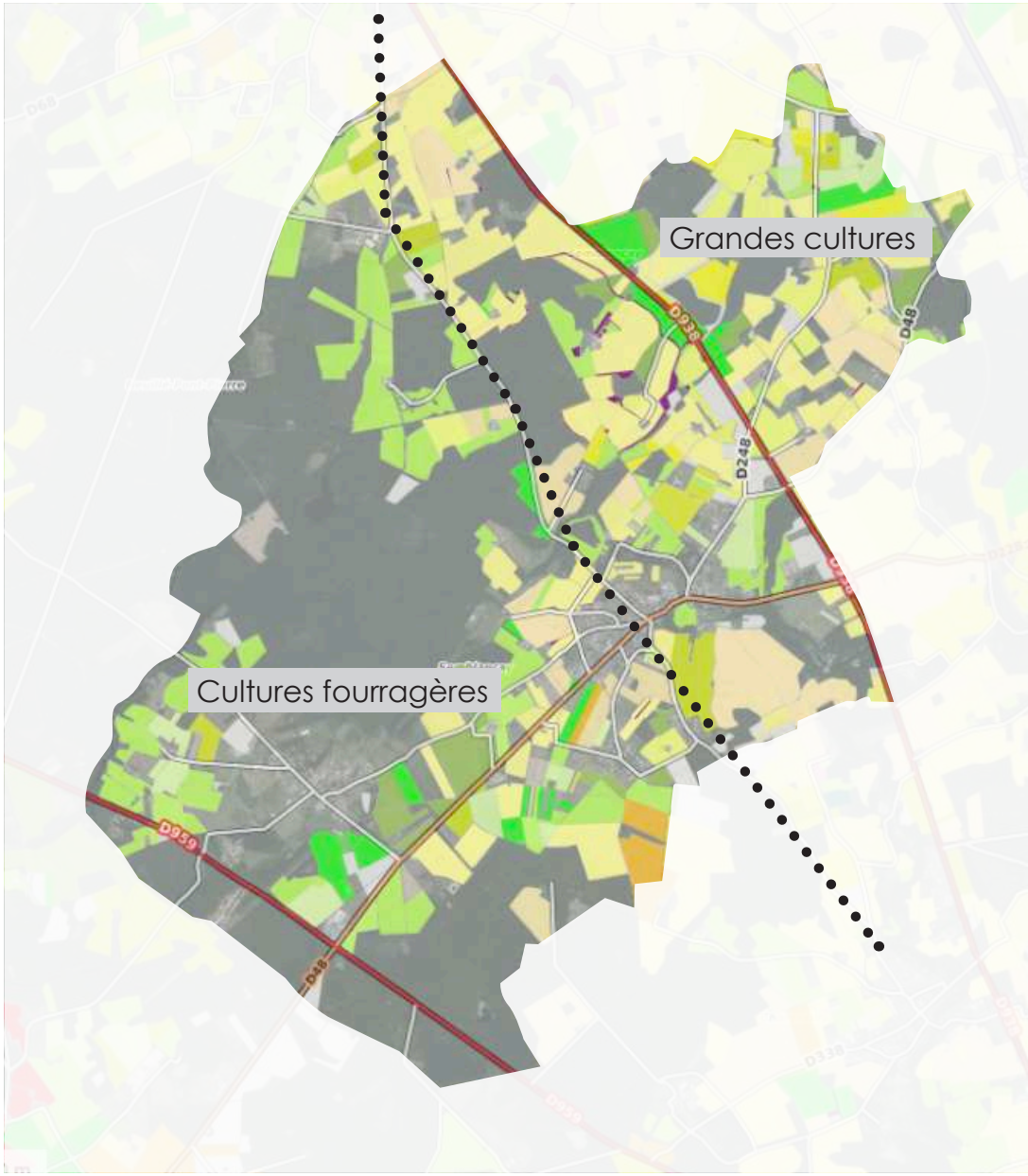
L'agriculture à Semblançay

L'est de la commune est plutôt concerné par les grandes cultures, alors que l'ouest, lové dans le creux du croissant boisé est plutôt orienté vers les cultures fourragères.

Présent à Semblançay

Pas à Semblançay

- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (surface gelée sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruit à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes ou fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers

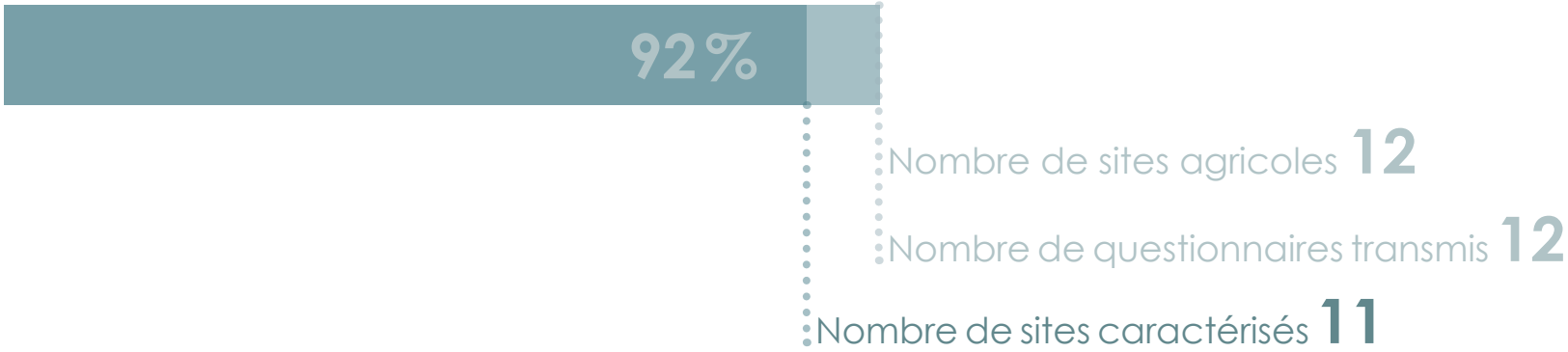


Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Comment les agriculteurs et forestiers ont-ils été concertés ?

12 questionnaires ont été transmis aux 12 sites d'exploitations agricoles connus sur la commune.
En parallèle, l'ensemble des exploitants agricoles exploitant à Semblançay ont été invités à une réunion de concertation agricole, 3 y ont participé.
C'est cette opération qui a été la plus efficace puisqu'elle a permis de recueillir les informations non confidentielles permettant de caractériser la plupart des sites de la commune.





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

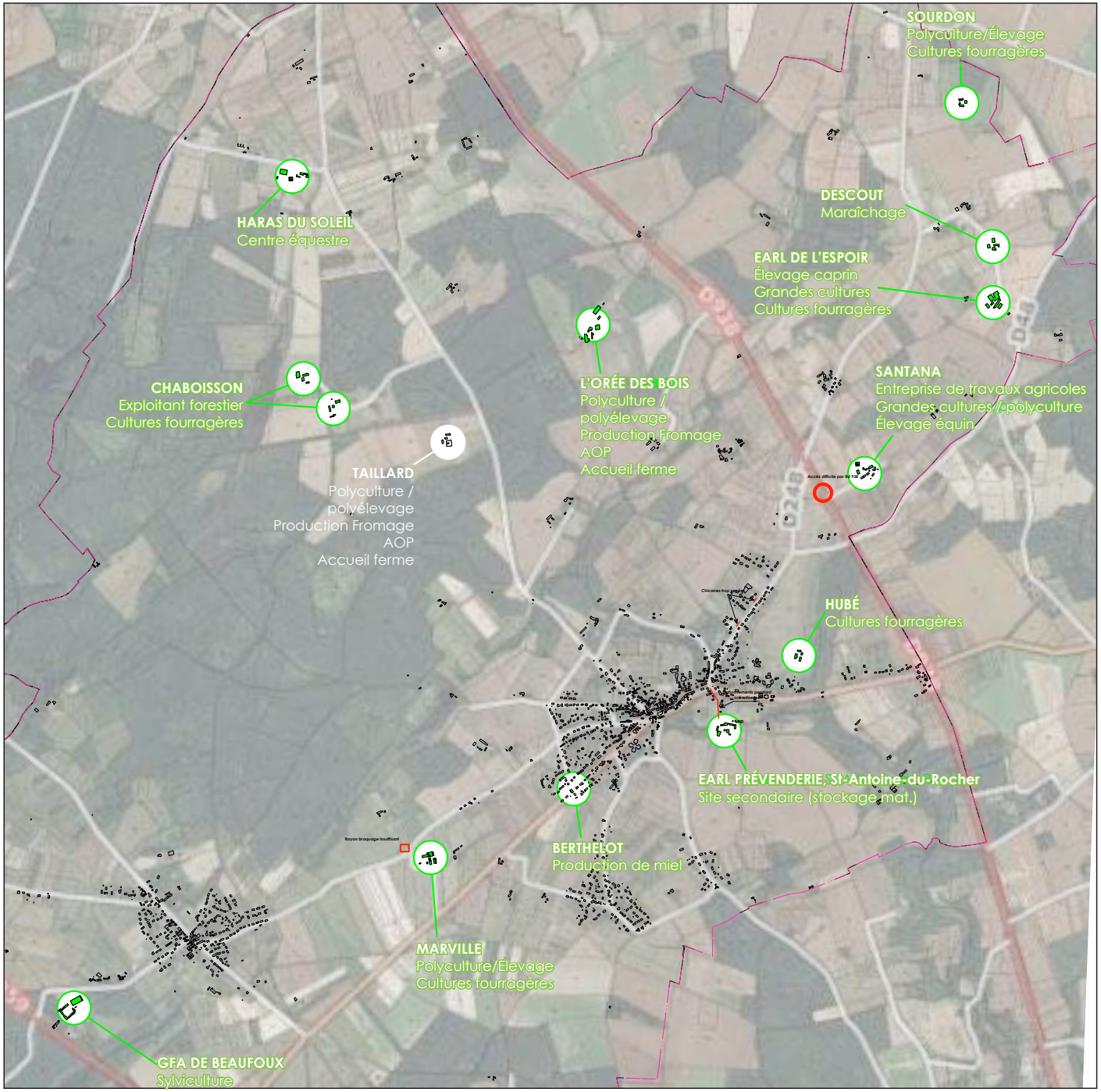
Les exploitations agricoles et forestières dont le site est à Semblançay

Les informations ci-dessous sont localisées et synthétisées dans la carte de la page suivante.

L'ensemble des exploitations est pérenne, les exploitants ne nous ont pas fait part d'interrogation sur le maintien de leur activité dans la dizaine d'années à venir.

	Localisation (voir plan de la page suivante)	**Type d'activité dominante**
Exploitation Marville	Le Chêne-au-Loup	Grande culture polyculture/élevage Cultures fourragères
Exploitation Sourdon	Les Bordes	Polyculture/élevage Cultures fourragères
Haras du Soleil	La Fosse-Pinaudière	Haras, club hippique, Pension
l'EARL de l'Espoir	La Bretonnière	Élevage caprin Grandes cultures Cultures fourragères
GAEC l'Orée des Bois	Beaulin	polyculture-polyélevage accueil à la ferme vente à la ferme
DESCOUTS Mickaël	Le Village	Maraîchage
M. BERTHELOT		Producteur de miel
M. CHABOISSON	la Gagnerie	Exploitation forestière Cultures fourragères
M Hubé	Le Plessis	Cultures fourragères
TAILLARD Claude	La Gilberdière	
Mme SANTANA	La Noue-Guérinet	Entreprise de travaux agricoles Grandes cultures/polyculture Élevage équiin
Groupement forestier de Beaufoux	Beaufoux	Sylviculture

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

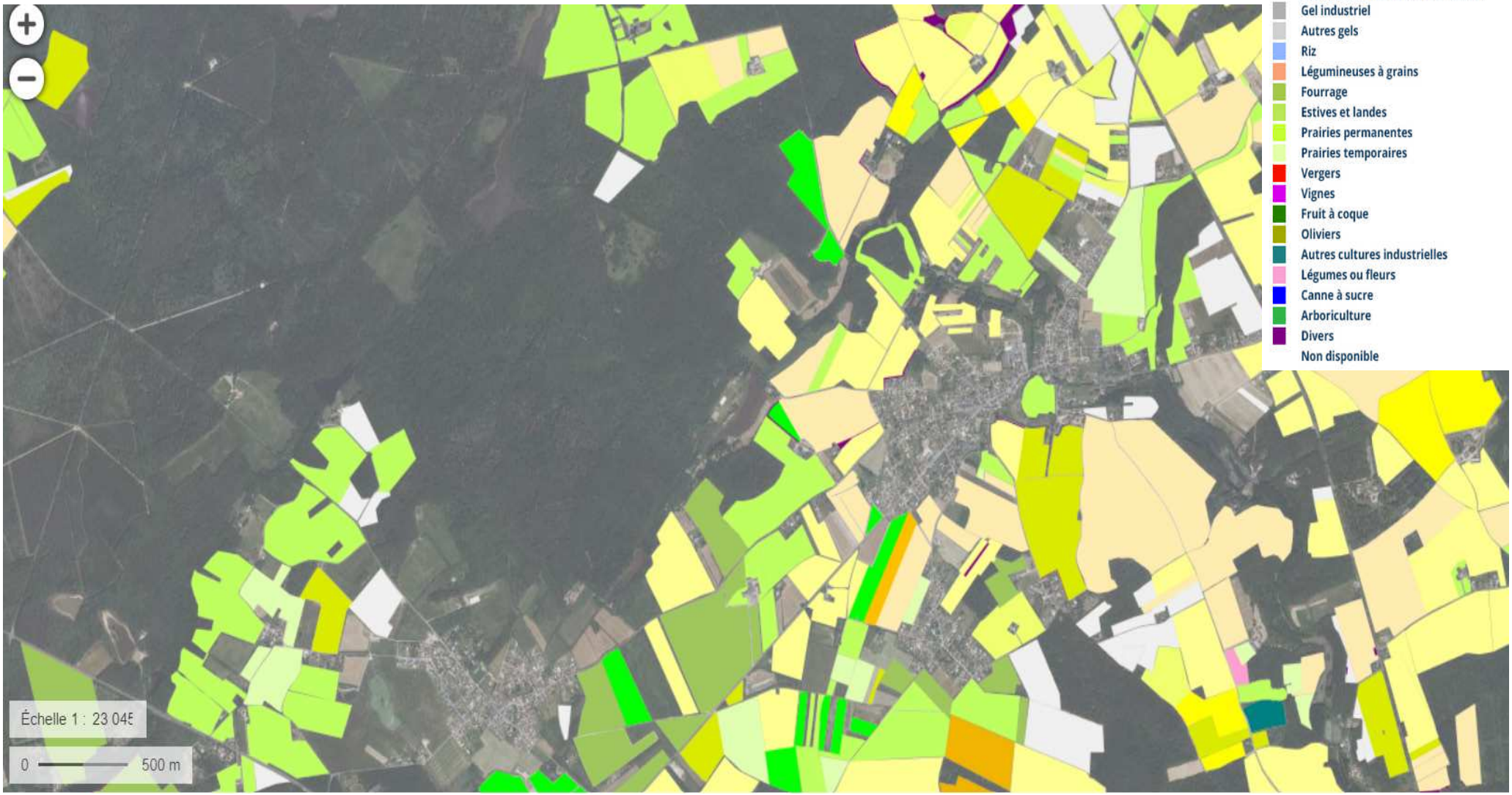


Légende

- Site agricole
- Site agricole pérenne
- Difficultés de circulation

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

La carte proposée est issue du registre parcellaire graphique 2021. La majorité des parcelles repérées à la PAC (politique agricole commune) correspond à des terres labourables et plus particulièrement à de la grande culture (blé tendre, orge, colza ...). Toutefois, par rapport au registre parcellaire 2018, il semble que les surface en «gel» sont plus nombreuses notamment le long de la Rd 938.



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Les conclusions du diagnostic agricole et forestier

Un fort potentiel de diversification et de renforcement sous forme de circuits rapprochés

Activité agricole diversifiée (fourrage, production d'énergie, hébergement, vente directe…)

Tendance à la diversification de l'activité agricole : le secteur dispose d'atouts en la matière. Diversité des régions naturelles, proximité de l'agglomération tourangelle, identité Touraine…
Par exemple, au lieu-dit le Village, un maraîcher bio vient de s'installer et il a un projet de vente directe.
Des exploitations agricoles font déjà de la vente directe (fromage, viande, miel...)
Un gîte existe à la Gâcherie.



Les communautés de communes Gâtine-Racan et Touraine-Ouest-Val de Loire définissent un projet d'approvisionnement de leurs cantines et restaurants collectifs. Les difficultés qui doivent être prises en compte sont :

- que faire des productions en été ?
- pour la viande, une partie de l'animal n'intéresse pas les collectivités, qu'en faire ?

Lors de la réunion de concertation, un exploitant a fait part de son intérêt pour cette opération.



Un secteur très accessible et une cohabitation en cours d'amélioration sur le réseau routier

Pour la polyculture élevage, le secteur est accessible ce qui est un atout.



Lors de la réunion de concertation, ont été indiquées des dégradations de portion de chemins forestiers dues notamment à l'augmentation de gabarit des grumiers.

La commune est réputée pour les Scénoféeries en période estivale, évènement particulièrement intéressant pour le rayonnement de la commune et du secteur. Toutefois, lors de cette période exceptionnelle, cela peut généré des difficultés de circulation des engins agricoles, d'autant que pendant cette période a lieu la moisson.

Un coût du foncier parfois peu en rapport avec les réalités

Lors de la réunion de concertation, des exploitants ont précisé que les prix des terres ne sont pas abordables dans le secteur. Il faut que les organismes devant participer à la régulation des prix du foncier jouent pleinement leur rôle.

Beaucoup d'exploitants sont locataires des terres

Une cohabitation paisible avec les tiers

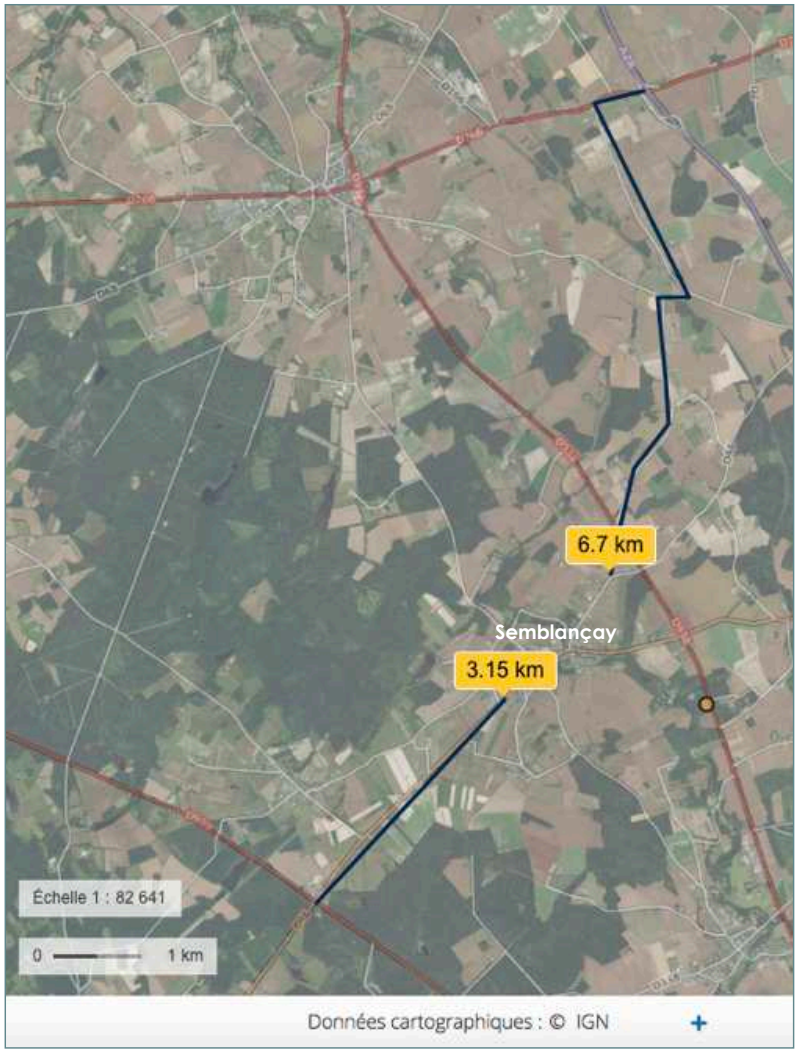
La plupart des sites sont situés dans des secteurs peu ou pas habités. Ainsi, aucun conflit entre exploitants et tiers non exploitants n'est à recenser.

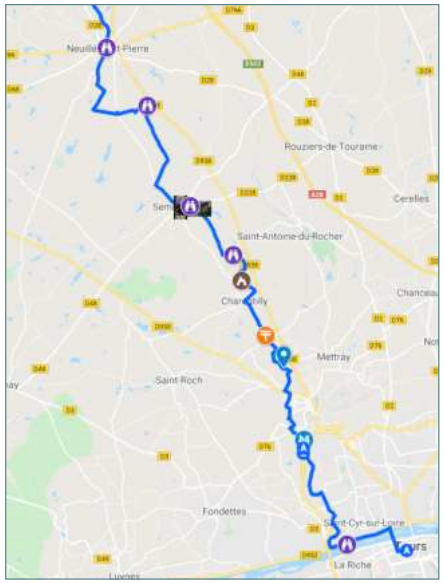
Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

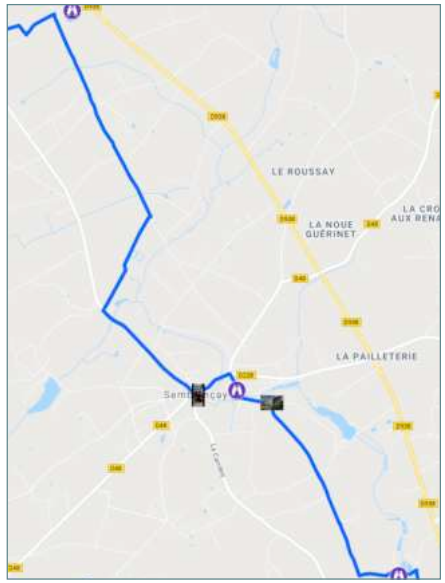
2.12. Des atouts touristiques à valoriser

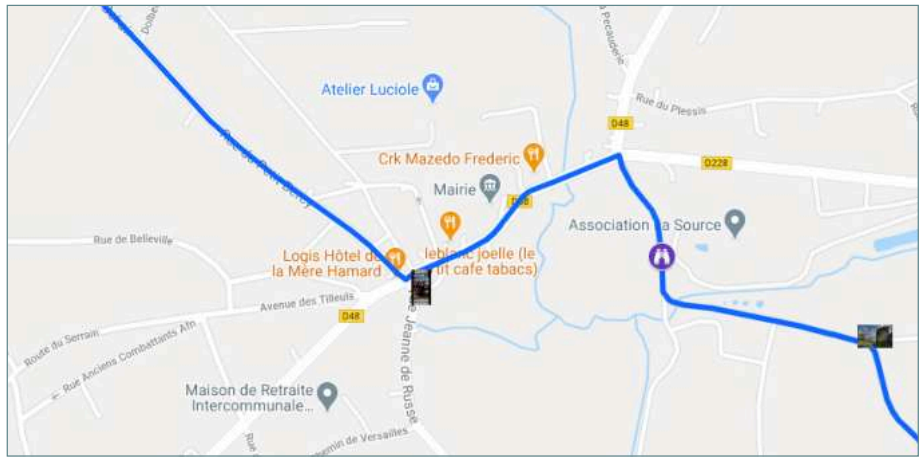
L'accès à Semblançay par l'autoroute Le Mans-Tours ou les routes départementales 938 et 959 est aisé.
C'est un réel atout en matière de tourisme notamment.

La commune bénéficie d'un réseau de chemins de promenade particulièrement agréables et permettant de découvrir la quasi totalité du territoire. Il est également possible de faire le tour du bourg par des rues et chemins remarquables comme la rue de la Pécauderie.
La commune est notamment traversée par le chemin de Tours au Mont-Saint-Michel.









Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

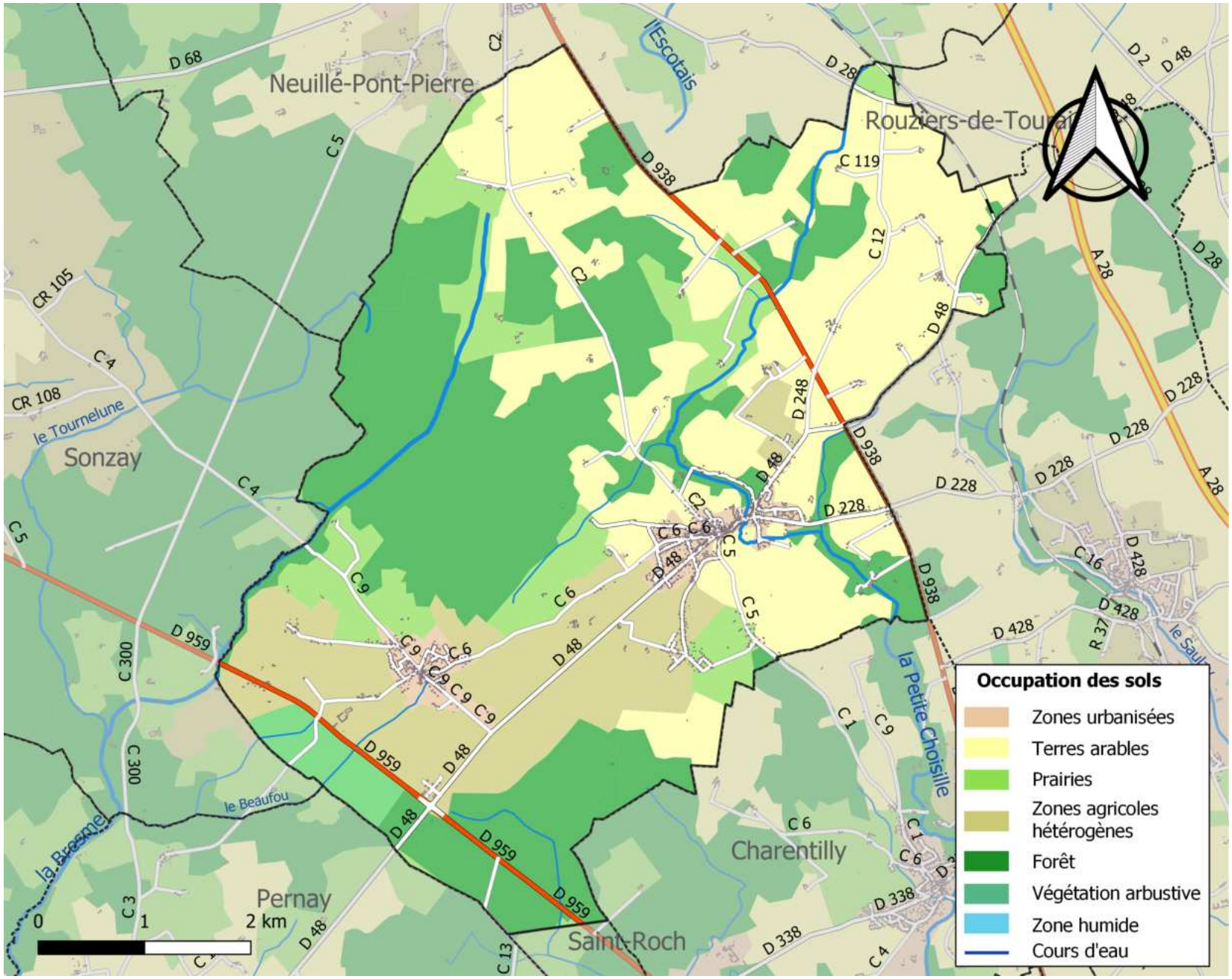
3. Diagnostic foncier et consommation d'espace

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

3.1. L'occupation des sols

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la base de données européenne d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover (CLC), est marquée par l'importance des territoires agricoles (59,3 % en 2018), néanmoins en diminution par rapport à 1990 (62,1 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante :

- forêts (35,6 %),
- terres arables (33 %),
- zones agricoles hétérogènes (15,7 %),
- prairies (10,6 %),
- zones urbanisées (3,1 %),
- milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (2 %).

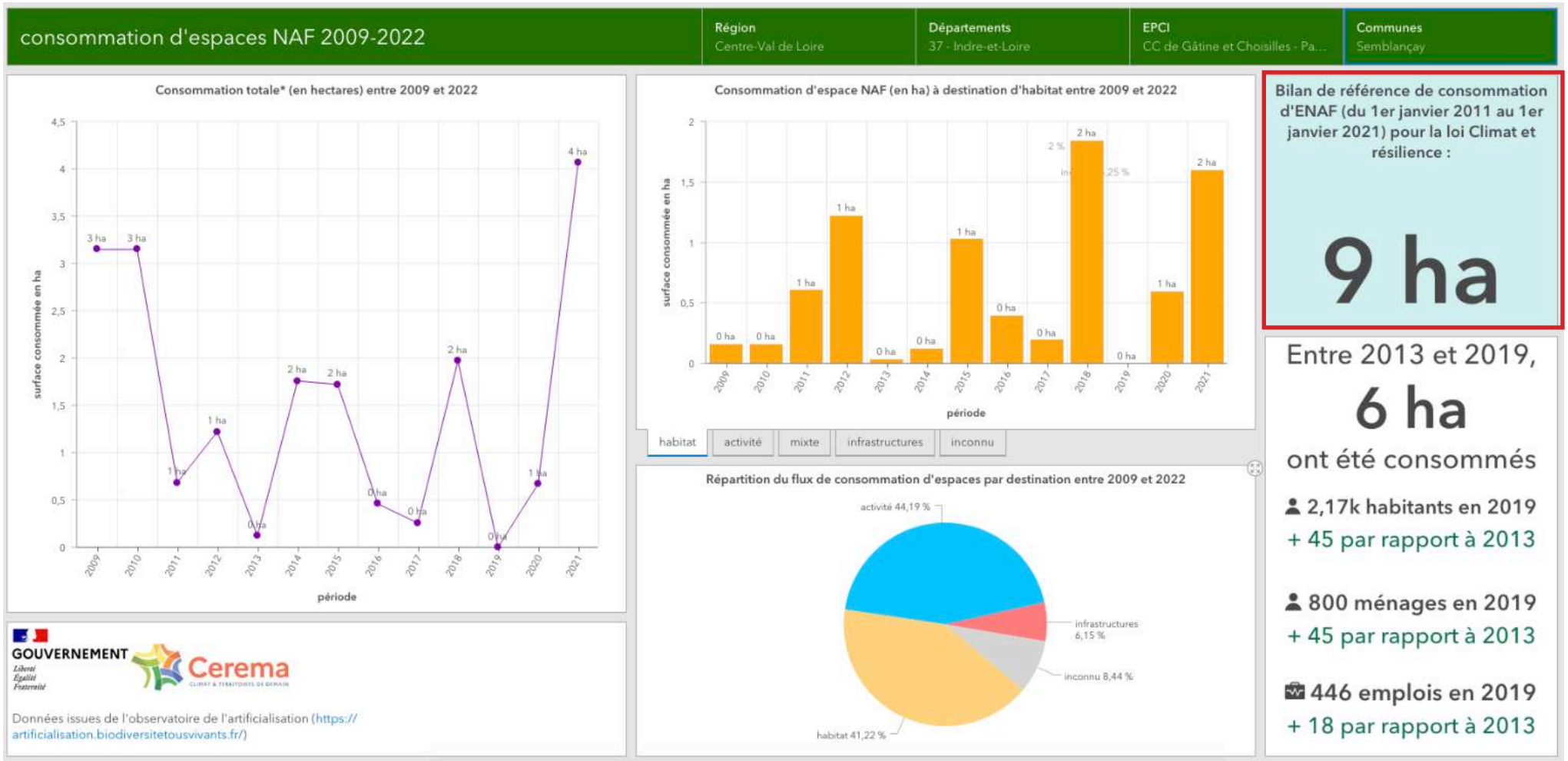


Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

3.2. L'analyse de la consommation d'espace des dix dernières années

Les données disponibles sur le portail de l'artificialisation des sols indiquent que la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est de **9 hectares** entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2020.

- 6 hectares pour l'habitat
- 0,7 hectare pour l'activité
- Le reste pour les équipements collectifs, les routes et voies ferrées



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

3.3. L'analyse du potentiel foncier dans le tissu bâti existant

La densification des principaux cœurs d'îlots

La commune dispose d'une salle des fêtes à l'ouest du bourg, installée sur un foncier généreux d'environ 8000 m².
A terme, la commune souhaite renouveler cet équipement et en profiter pour le relocaliser en frange du bourg.
Ainsi, le PLU prévoit l'espace nécessaire le long de la frange sud du bourg à proximité d'autres équipements.

Le foncier de l'actuel salle des fêtes pourrait ainsi être valorisé pour y aménager un nouveau petit quartier d'habitat dans le bourg, à toute proximité des commerces du cœur de bourg.

Sur les 0.8 hectare de foncier, à raison d'une densité prescrite par le schéma de cohérence territoriale, une douzaine de logements pourraient ainsi y être construits.





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Une possible opération de renouvellement urbain, rue de la Voie-Romaine au Serrain

Rue de la Voie-Romaine, existe une importante parcelle d'environ 4500 m² imbriquée dans le tissu bâti de la rue.
Elle est occupée par un unique logement implanté en plein milieu de la parcelle rendant toute opération d'aménagement impossible à court terme. Or, compte tenu de la superficie de cette parcelle et de sa situation, il est important d'en permettre la valorisation foncière optimum et d'assurer une connexion entre les rues du Cormier et de la Voie-Romaine.
Ainsi, pour maîtriser au mieux l'aménagement, une orientation d'aménagement permet d'encadrer l'aménagement de cette parcelle.
A court terme, il est très improbable que cette opération soit menée, puisque les propriétaires y habitent. Ainsi, les 6 à 7 logements possibles n'ont pas été intégré au potentiel de logements mobilisable dans la durée de vie du PLU.



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

D'autres îlots ont été envisagés pour voir s'il serait possible de les densifier, sachant que les élus ne souhaitaient pas laisser ces espaces être grignotés au coup par coup mais de réfléchir à des opérations d'ensemble qui permettraient d'assurer la cohérence et donc la qualité des opérations. Une analyse des tènements fonciers a donc été menée, elle illustre la difficulté de mobiliser ces espaces notamment compte tenu de la multitude de propriétaires rendant ainsi impossible une urbanisation d'ensemble seule garante de la qualité de l'aménagement.

Sur les cartes ci-dessous, chaque couleur correspond à un propriétaire.





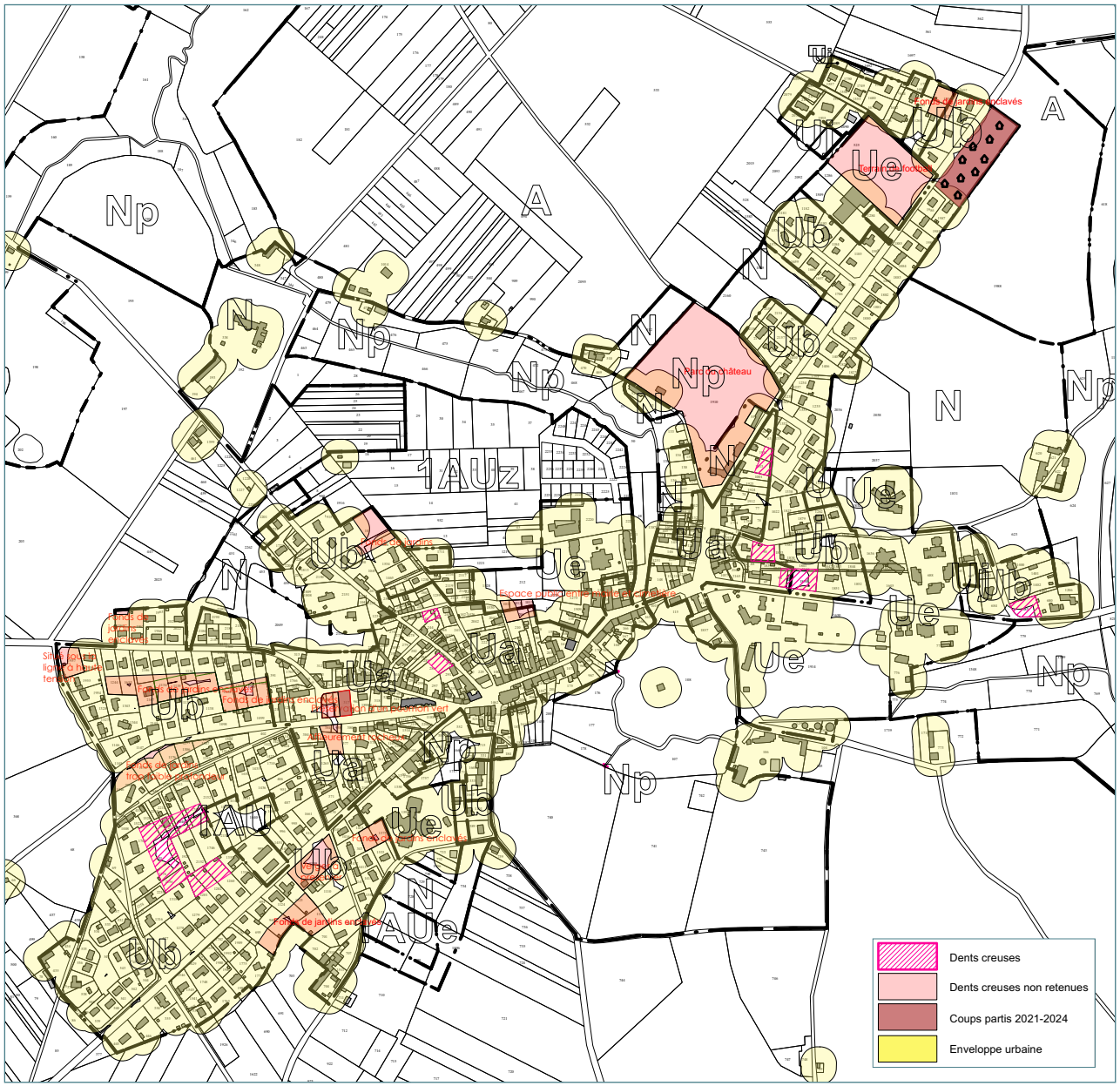




Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

3.4. Étude de densification du tissu bâti existant

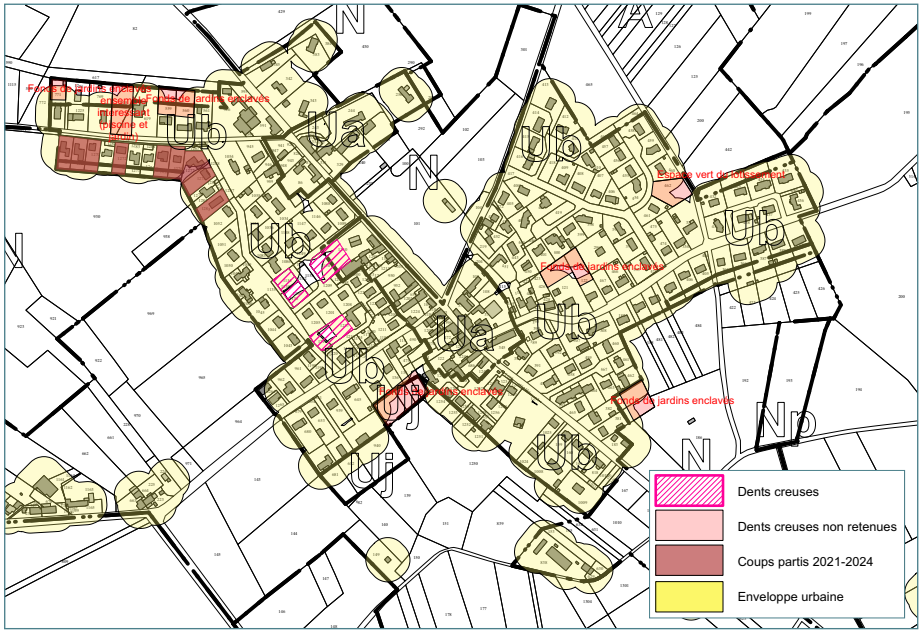
Le bourg



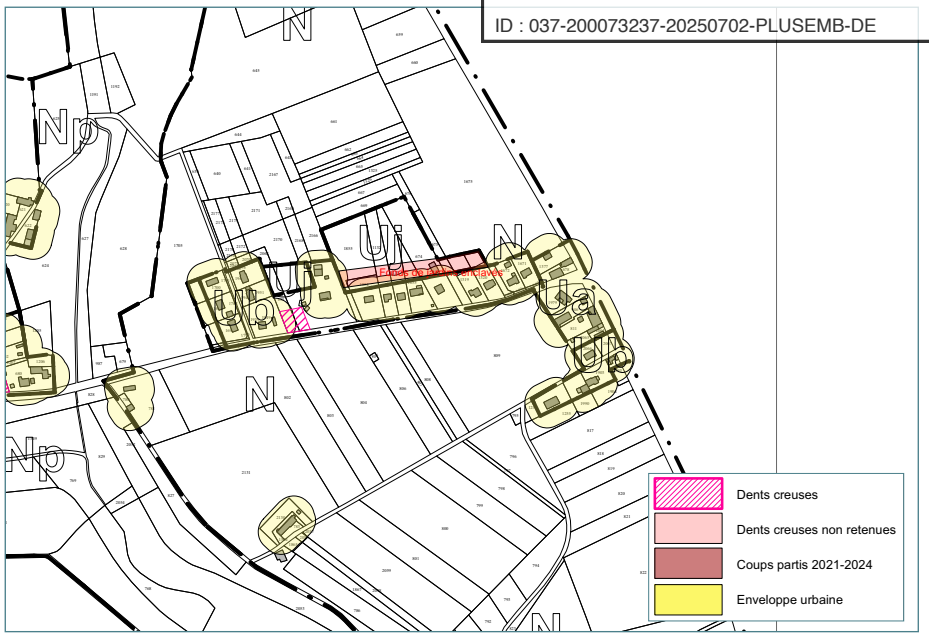
Le recensement des dents creuses sur l'ensemble de la commune représente une superficie de 2 hectares.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

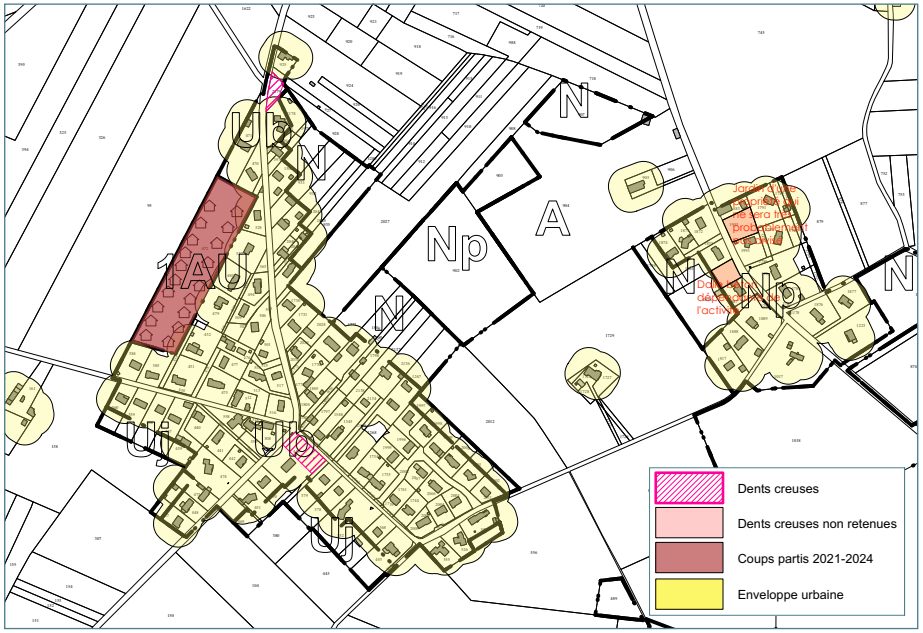
Le Serrain



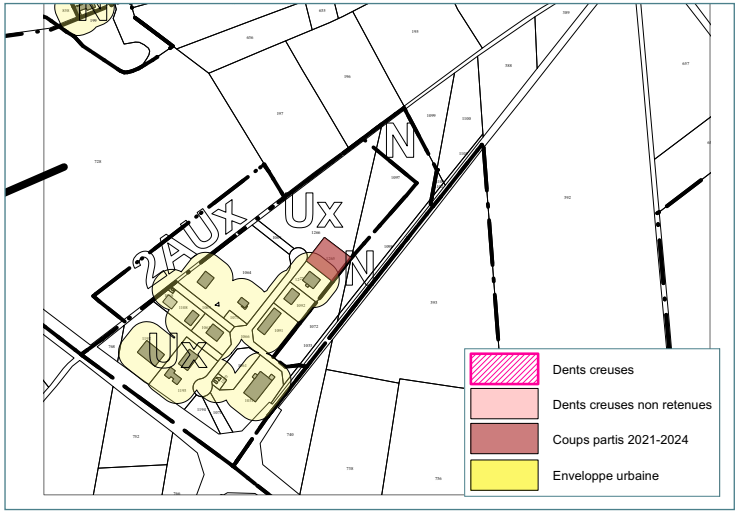
La Pailletterie



La Renardière



ZA du Pilori



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Les logements vacants dans le tissu existant

L'analyse de la vacance des logements est basée sur l'analyse des fichiers fonciers (millésime 2020).

27 logements sont vacants en 2020 soit moins de 3,1% du parc de logements. Cela révèle une tension du marché du logement. Compte tenu de cette très faible proportion, il est très probable que ces logements recensés comme vacants ne soient que des logements recensés entre 2 locataires ou 2 propriétaires, mais ne seraient pas des logements vacants permanents.

Aucun logement vacant ne peut donc être considéré comme mobilisable.

Les changements de destination

Pour recenser les bâtiments pouvant potentiellement changer de destination en zones A et N, un premier filtrage a été opéré suivant les critères suivants :

- bâtiments dont la destination agricole n'est pas pérenne dans la dizaine d'années à venir ;
- bâtiments situés à moins de 50 m d'une voirie ;
- bâtiments autres que des bâtiments légers ;
- bâtiments d'une emprise au sol soit supérieure à 100 m^2 ;
- bâtiments situés à moins de 50 m des réseaux d'eau potable et d'électricité ;
- bâtiments situés en dehors des secteurs concernés par des risques forts d'incendie (feux de forêt par exemple),
- Evaluation visuelle via des images aériennes pour exclure les bâtiments qui sont déjà à destination de logement (présence de piscine, présence de véhicules stationnés et jardins entretenus...)
- Bâtiment situés à plus de 100 m d'une exploitation agricole comportant des animaux.

27 bâtiments sont recensés comme pouvant changer de destination, ils sont localisés sur les plans de zonage joints au dossier. Compte tenu des projets réalisés ces dernières années en changements de destination, **11 logements sont retenus dans les projections de logements à produire dans la durée de vie du plan local d'urbanisme.**

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

4. État initial de l'environnement

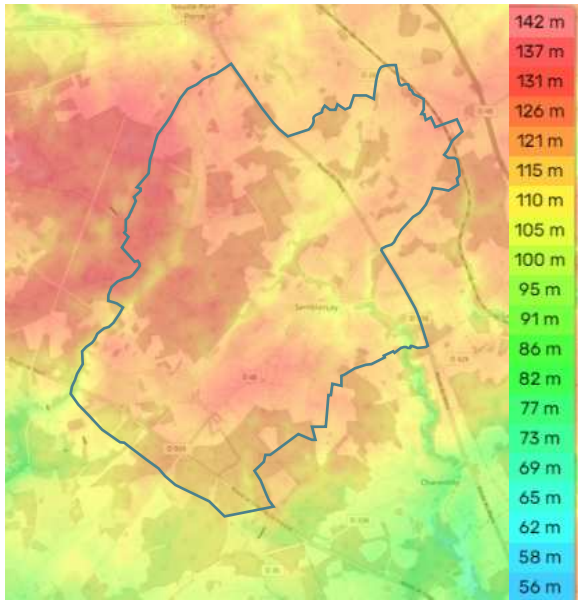
Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

4.1. Environnement physique

Relief et géologie

Le relief

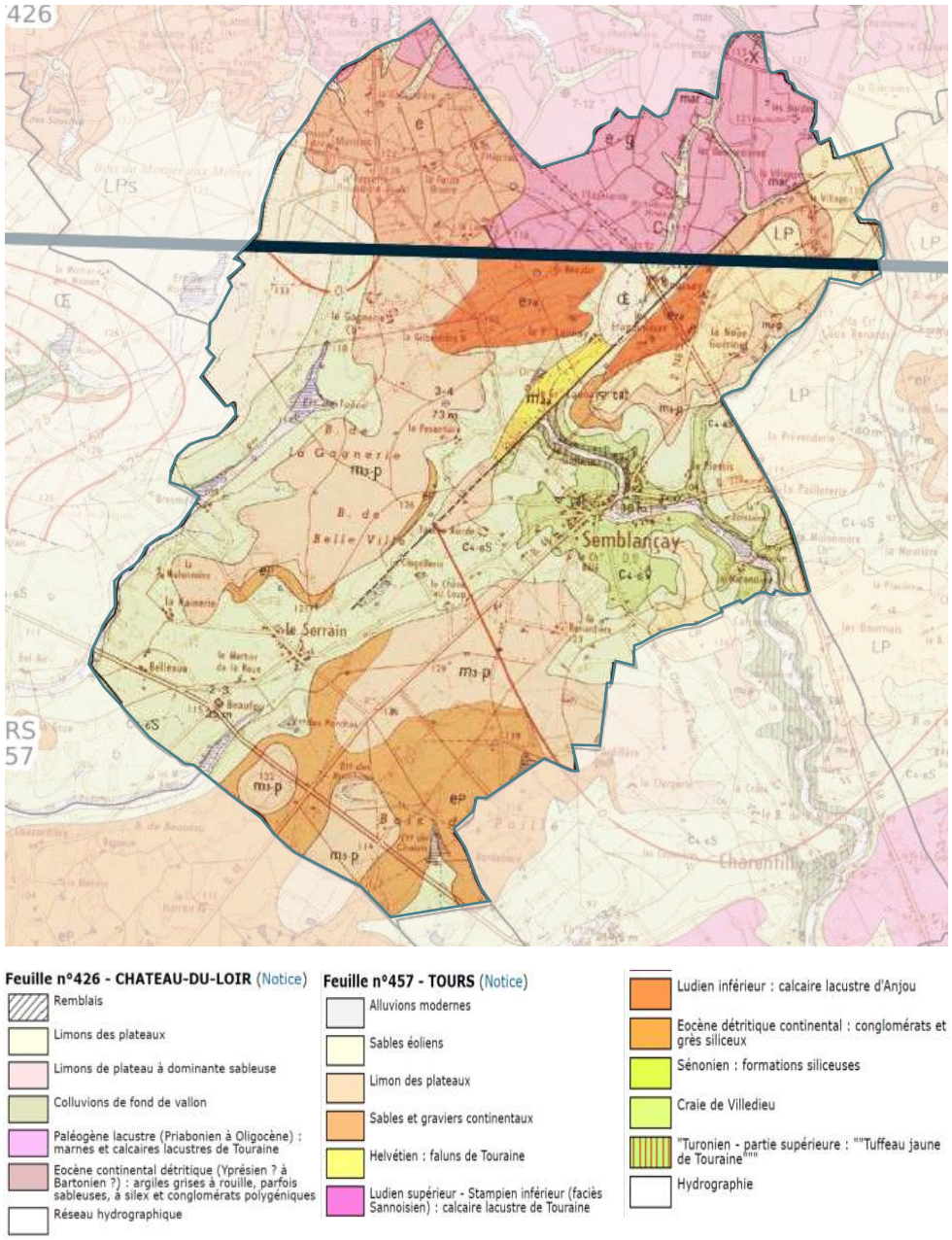
Le territoire de la commune est faiblement ondulé, au relief peu accentué. Les quelques cours d'eau (La petite Choisille, la Bresme, ruisseau de Belleville...) viennent apporter du relief au territoire.
L'altitude minimum de la commune est de 92m. Le point culminant se situe à 134m.



La géologie

La commune de Semblançay est située dans une région de plateaux constituée d'argile à silex reposant sur la craie de Sénonien. Celle-ci affleure dans la vallée de la Petite Choisille et dans les vallons qui entourent le bourg.
Vers le Grand-Launay, la vallée supérieure de la Petite Choisille fait un coude à angle droit : elle exploite une zone fracturée par une faille de direction nord-est/sud-ouest. A l'ouest le rejet a abaissé un compartiment où sont conservés des sédiments meubles du Miocène, qui ont facilité l'enfoncement de la vallée. Des placages de sables siliceux du Miocène sont trouvés dans certains endroits.

Les sols de la commune sont ainsi peu perméables, ce qui entraîne, à la surface, la création de nombreuses voies d'écoulement des eaux pluviales. Installé dans le vallon de la Choisille, le bourg est le réceptacle de nombreuses d'entre elles.



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Climatologie

Les températures

Le climat qui caractérise la commune est qualifié, en 2020, de « climat océanique altéré », selon la typologie des climats de la France qui compte aujourd'hui cinq grands types de climats en métropole.
Source : https://meteofrance.com/comprendre-climat/france/le-climat-en-france-metropolitaine

Il s'agit d'une zone de transition entre le climat océanique, le climat de montagne et le climat semi-continental. Les écarts de température entre hiver et été augmentent avec l'éloignement de la mer. La pluviométrie est plutôt faible.

Les données utilisées seront celles de la station météo de Tours, car il s'agit de la station la plus proche de la commune.

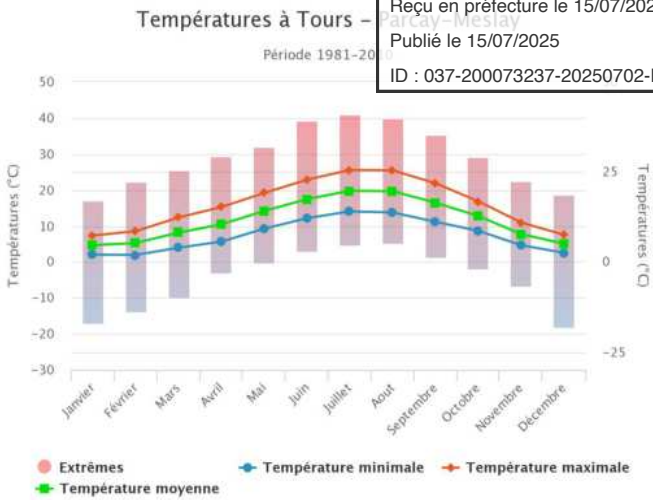
Statistiques 1991-2020 et records

TOURS (37) *Indicatif : 37179001, alt : 108m, lat : 47°26'40"N, lon : 0°43'38"E*

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Année
La température la plus élevée (°C)	Records établis sur la période du 01-11-1959 au 04-06-2023												
	16.9	22.1	25.3	29.2	31.8	39.1	40.8	39.8	35.1	29	22.3	18.5	**40.8**
Date	15-1975	27-2019	31-2021	30-2005	27-2005	18-2022	25-2019	10-2003	14-2020	01-1985	07-2015	07-2000	**2019**
Température maximale (moyenne en °C)													
	7.7	9	12.9	16	19.6	23.4	25.9	26	22.1	17	11.4	8.1	**16.6**
Température moyenne (moyenne en °C)													
	5.1	5.6	8.6	11	14.5	18	20.2	20.2	16.8	13	8.3	5.5	**12.2**
Température minimale (moyenne en °C)													
	2.5	2.3	4.3	6	9.4	12.6	14.4	14.3	11.4	9	5.3	2.9	**7.9**
La température la plus basse (°C)	Records établis sur la période du 01-11-1959 au 04-06-2023												
	-17.4	-14.2	-10.3	-3.4	-0.6	2.6	4.3	4.8	0.9	-2.3	-7.1	-18.5	**-18.5**
Date	17-1987	04-1963	01-2005	21-1991	08-1974	05-1969	05-1965	30-1986	11-1972	29-1997	24-1998	29-1964	**1964**
Nombre moyen de jours avec													
Tx >= 30°C	.	.	.	.	0.2	2.4	5.2	5.4	1.1	.	.	.	**14.3**
Tx >= 25°C	.	.	.	0.9	3.4	10.1	17.6	17.0	7.0	0.9	.	.	**56.9**
Tx <= 0°C	1.5	1.2	.	.	.	.	.	.	.	.	0.1	1.0	**3.9**
Tn <= 0°C	9.5	9.0	3.9	1.2	0.0	.	.	.	.	0.5	3.4	8.8	**36.3**
Tn <= -5°C	1.3	0.9	0.1	.	.	.	.	.	.	.	0.3	0.7	**3.3**
Tn <= -10°C	0.1	0.2	0.0	.	.	.	.	.	.	.	.	0.1	**0.4**

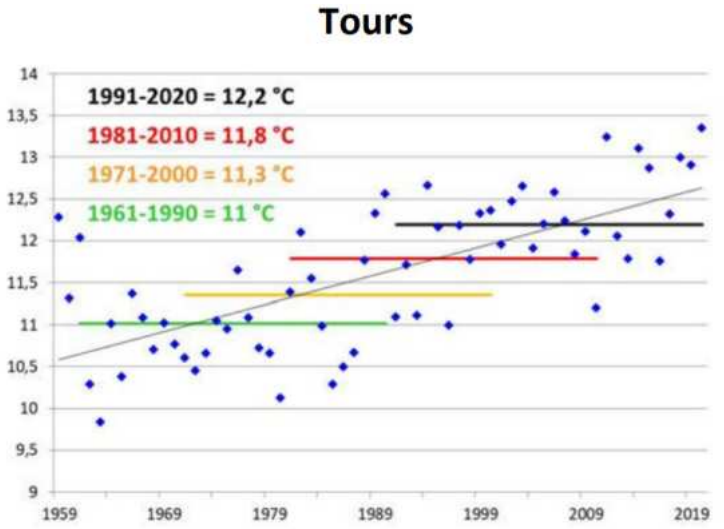
Tn : Température minimale, Tx : Température maximale

Source : https://donneespubliques.meteofrance.fr/FichesClim/FICHECLIM_37179001.pdf



Source : https://www.infoclimat.fr/climatologie/normales-records/1981-2010/tours-parcay-meslay/valeurs/07240.html

L'évolution de la température moyenne observée en Indre-et-Loire depuis 59 ans pour la station de Tours, montre que sur l'ensemble de la période 1959-2020, la température a augmenté de 1,1°C à Tours.

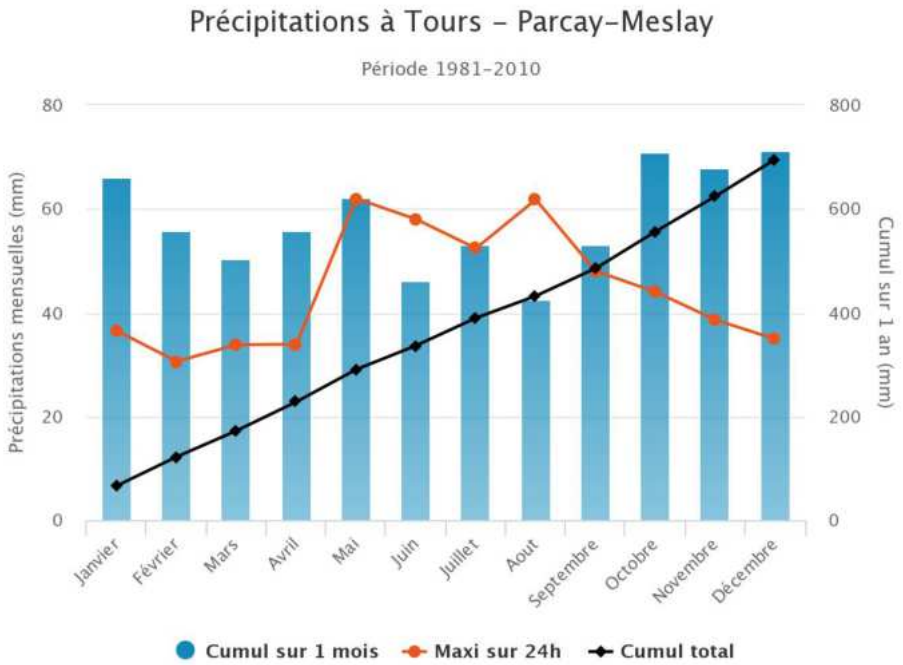


- *Moyenne sur l'année des températures moyennes journalières (nuage de points bleus)*
- *Tendance linéaire sur la période 1959 – 2020 (courbe noire)*
- *Moyenne trentenaire des températures moyennes annuelles (droite verte : 1961-1990 ;*
- *droite orange : 1971-2000 ; droite rouge : 1981-2010 ; droite noire : 1991-2020)*

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Les précipitations

Les précipitations sont très variables d'une année sur l'autre. Toutefois, une tendance à la hausse des précipitations estivales est observée.
L'évolution du cumul annuel des pluies à Tours montre que les tendances par ajustement linéaire observées sur l'ensemble de la période sont de + 8,6 mm par décennie.



Source : https://www.infoclimat.fr/climatologie/normales-records/1981-2010/tours-parcay-meslay/valeurs/07240.html

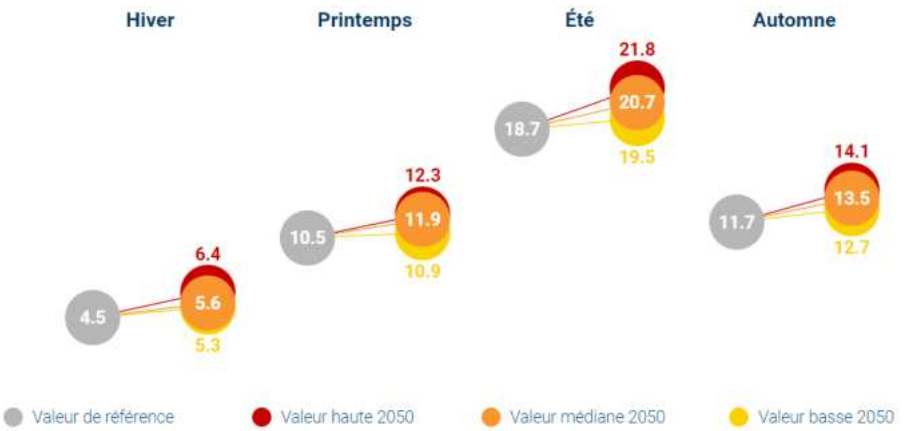
	La hauteur quotidienne maximale de précipitations (mm)								Records établis sur la période du 01-11-1959 au 04-06-2023				
	36.5	30.6	33.8	33.9	62	58	52.4	61.8	48	44	38.6	34.9	**62**
Date	21-2021	25-1997	26-1980	30-2015	11-2009	13-1970	29-1999	05-1997	08-2003	25-1966	06-1997	20-1976	**2009**
	Hauteur de précipitations (moyenne en mm)												
	63	52.4	48.7	53	57.7	53.2	46.6	44	51.8	66	69.3	72.1	**677.8**
	Nombre moyen de jours avec												
Rr >= 1 mm	11.0	9.8	9.3	8.9	9.0	7.6	6.7	6.6	7.5	9.8	11.4	11.5	**109.0**
Rr >= 5 mm	4.5	3.3	3.6	3.5	3.9	3.5	2.9	2.9	3.0	4.7	4.6	5.0	**45.3**
Rr >= 10 mm	1.8	1.4	1.1	1.3	1.7	1.7	1.5	1.1	1.5	2.1	1.8	2.0	**19.2**

Rr : Hauteur quotidienne de précipitations

Source : https://donneespubliques.meteofrance.fr/FichesClim/FICHECLIM_37179001.pdf

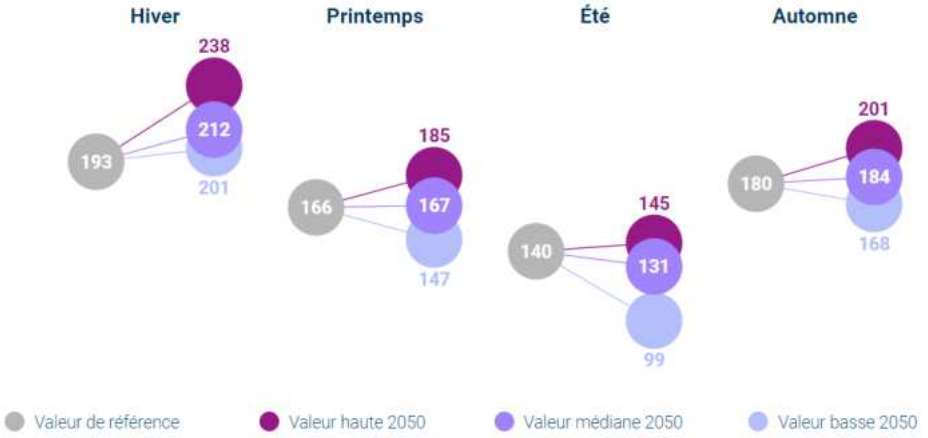
Les projections climatiques de météo France à Semblançay

Température moyenne par saison (en °C)



La température moyenne annuelle pourrait augmenter de plus de 2 °C d'ici le milieu du XXIe siècle par rapport au climat récent, ce réchauffement étant plus marqué l'été que l'hiver.

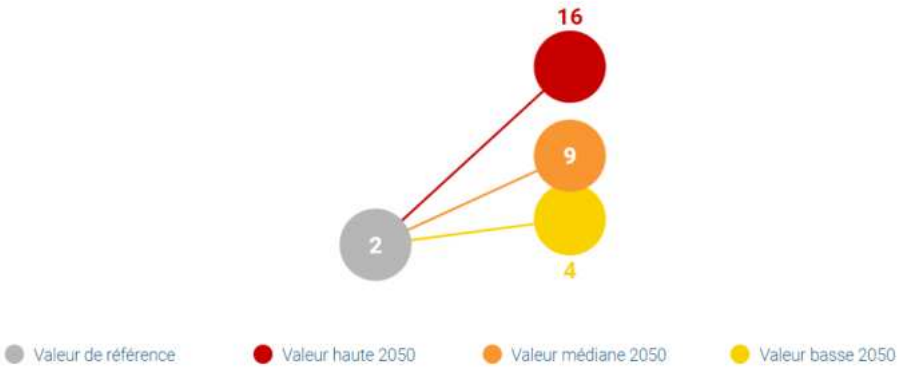
Cumul de précipitations par saison (en mm)



Les cumuls annuels de précipitations évoluent peu d'ici 2050, mais une légère baisse en été et une hausse en hiver sont cependant probables.

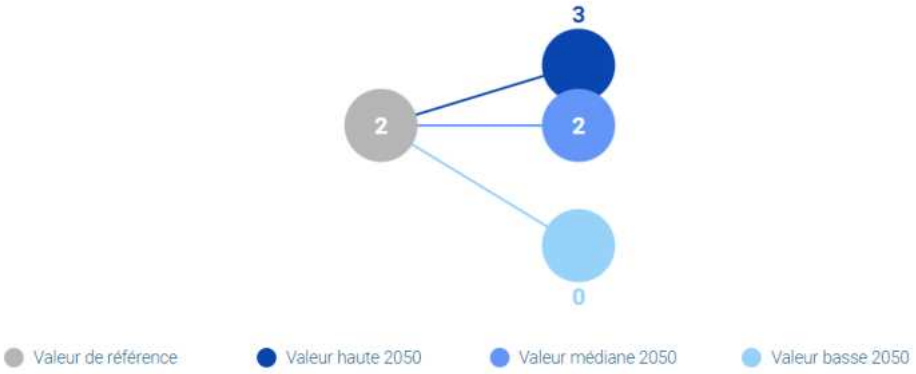
Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Nombre annuel de jours en vague de chaleur



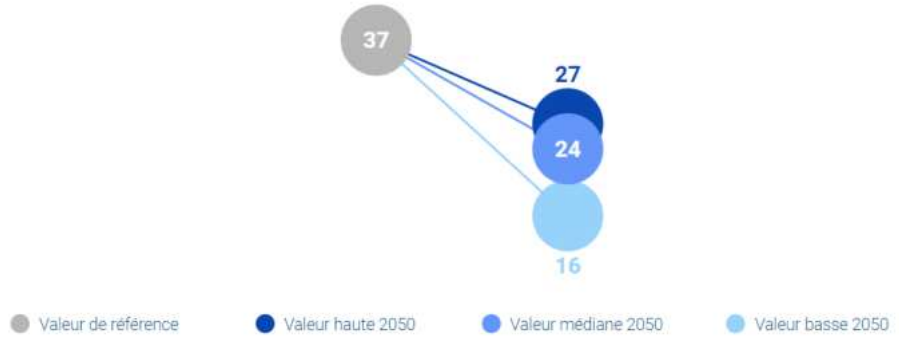
Un jour est considéré en vague de chaleur s'il s'inscrit dans un épisode, se produisant l'été, d'au moins cinq jours consécutifs pour lesquels la température maximale quotidienne excède la normale de plus de cinq degrés.
L'augmentation du nombre de journées en vagues de chaleur est déjà perceptible. Cette tendance se poursuivra d'ici le milieu du XXIe siècle sur l'ensemble du pays.

Nombre annuel de jours en vague de froid



Un jour est considéré en vague de froid s'il s'inscrit dans un épisode, se produisant l'hiver, d'au moins cinq jours consécutifs pour lesquels la température minimale quotidienne est inférieure de plus de cinq degrés à la normale.
Le nombre de journées en vague de froid aura tendance à largement baisser voire disparaître.

Nombre annuel de jours de gel



Est considéré comme jour de gel un jour où la température descend en dessous de 0 °C.
Le nombre annuel de jours de gel est prévu en forte baisse d'ici le milieu du XXIe siècle.

Source : https://meteofrance.com/climadiag-commune

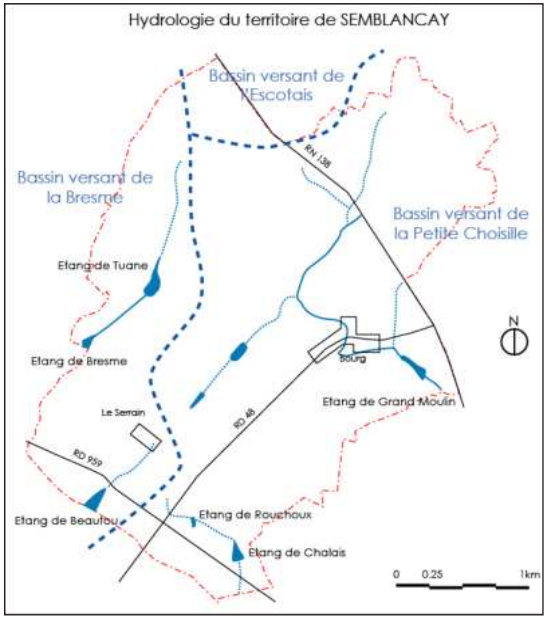
Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Hydrographie

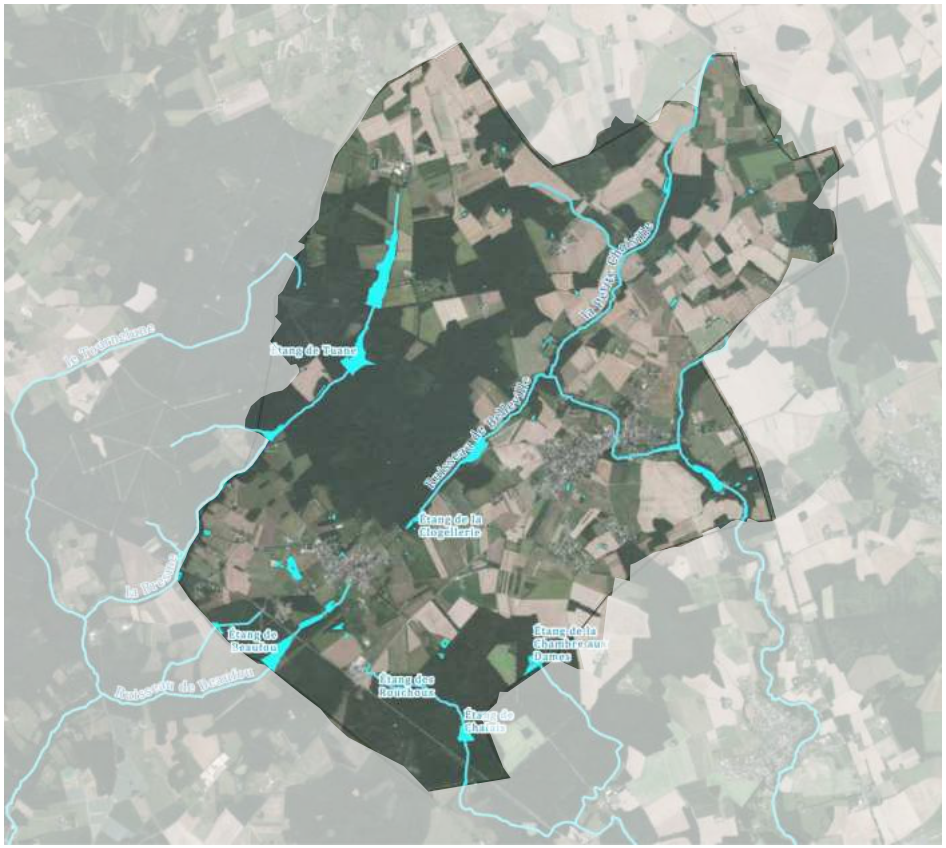
Semblançay occupe un territoire partagé en trois bassins versants :
- le bassin versant de l'Escotais, affluent du Loir
- le bassin versant de la Petite Choisille, affluent de la Choisille et de la Loire
- le bassin versant de la Bresme, affluent de la Loire.

Les masses d'eau superficielles

Le territoire de Semblancay a un réseau hydrographique relativement dense. Il est composé de plusieurs cours d'eau :
- la Bresme, prend sa source à Semblançay, à la Nimaudière, près de la limite avec Neuillé-Pont-Pierre. Elle alimente les étangs de Tuâne et de Bresme, puis sert de limite communale ouest avec la commune de Sonzay ;
- la Petite Choisille, traverse la commune du nord au sud. Elle prend sa source aux Besnardières, en limite de Neuillé-Pont-Pierre puis reçoit le ruisseau de Belle-Ville, au niveau du bourg, elle grossit avec les eaux de sources avant de traverser l'étang du Grand Moulin et de pénétrer sur le territoire de Charentilly ;
- le Tournelune ;
- le ruisseau de Beaufou ;
- le ruisseau de Belleville ;
- sept étangs de moyenne importance parsèment le territoire communal en particulier au sud, cela s'explique par le caractère argileux des terrains.



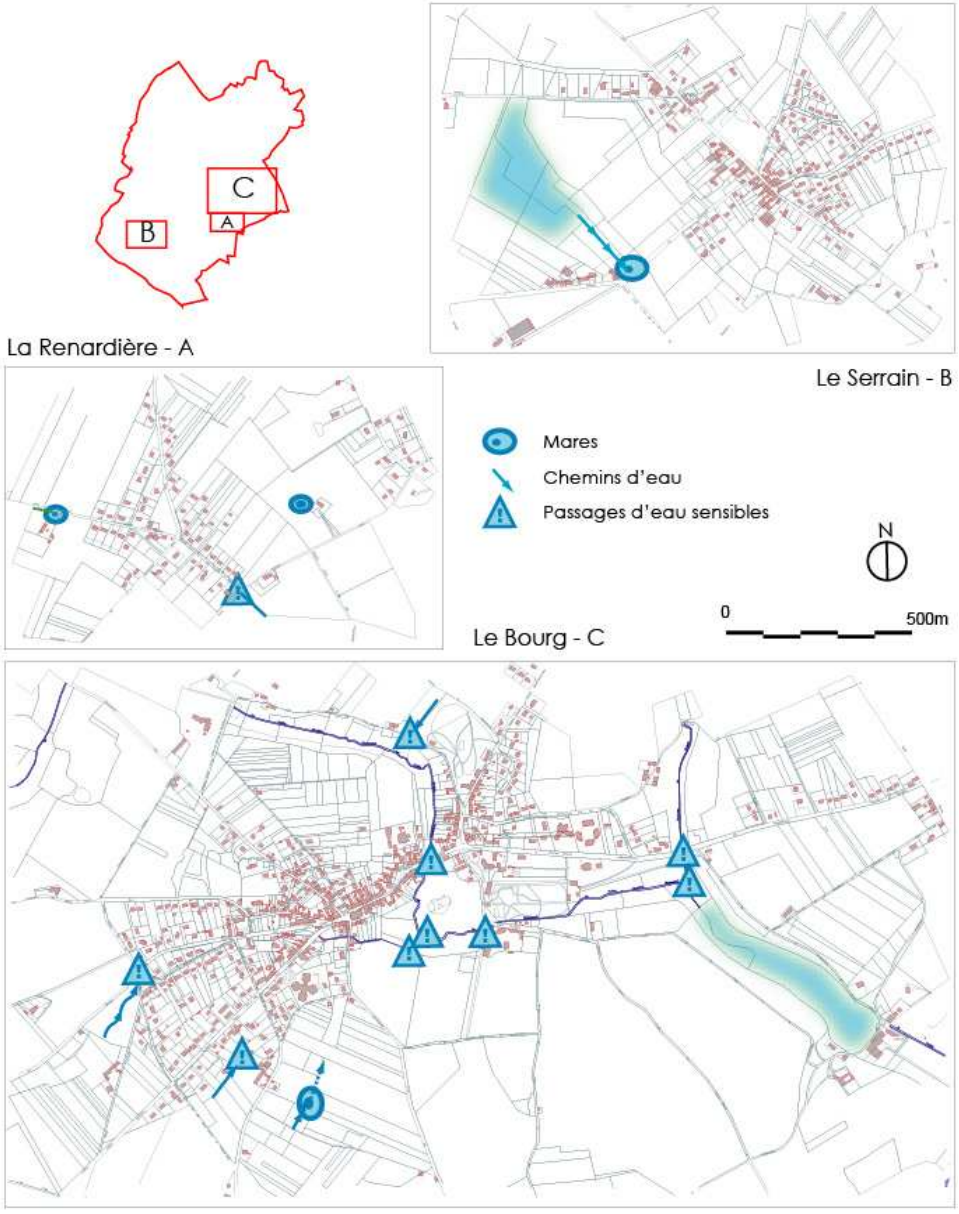
Hydrographie de Semblancay



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

La commune a réalisé un travail fin de repérage des secteurs stratégique de passage d'eau, des mares et des chemins d'eau à proximité du bourg, du Serrain et de la Renardière.

Les mares et les passages d'eau sensibles



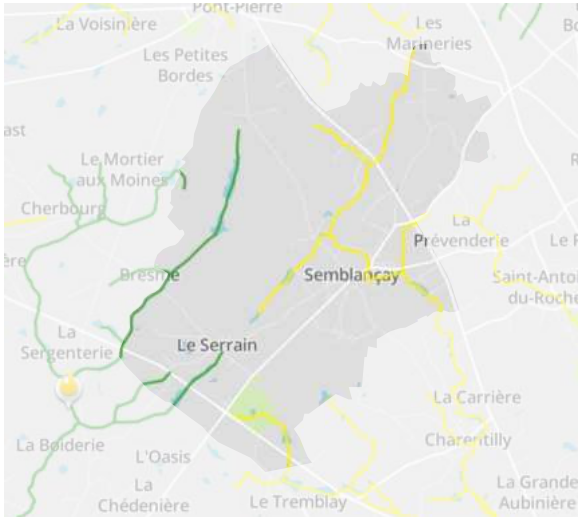
Les rappels sur la qualité de l'eau

La Directive européenne Cadre sur l'Eau (DCE) de 2000 a pour objectif le bon état écologique et chimique des masses d'eau de surface.

Le bon état écologique se définit à partir de deux composantes :

- le bon état biologique, défini à partir d'indices normalisés : Indice Biologique Global Normalisé, Indice Biologique Diatomées et Indice Poissons Rivière
- le bon état physico-chimique, qui porte sur des paramètres conditionnant le bon fonctionnement biologique des milieux : bilan en oxygène, température, nutriments, acidification, salinité er polluants.
- Enfin, le bon état chimique est défini par des valeurs-seuils fixées pour 41 substances prioritaires ou dangereuses.

Qualité écologique des rivières



- La petite Choisille et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Choisille a un état écologique moyen
- La Bresme et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Loire a un bon état écologique
- La Choisille et ses affluents depuis Cérelles jusqu'à la confluence avec la Loire a un état écologique moyen

Source : https://qualite-riviere.lesagencesdeleau.fr/

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

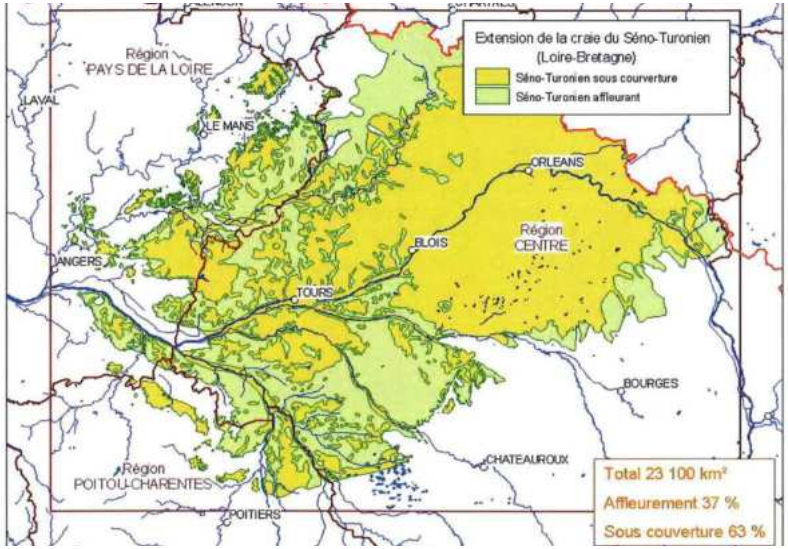
La masse d'eau souterraine

La masse d'eau souterraine
La masse d'eau souterraine est définie par la directive cadre comme «un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou de plusieurs aquifères» (article 5 et Annexe II de la directive DCE-2000/60/CE).
Selon cette même Directive Cadre, un aquifère représente «une ou plusieurs couches souterraines de roches ou d'autres couches géologiques d'une porosité et d'une perméabilité suffisantes pour permettre soit un courant significatif d'eau souterraine, soit le captage de quantités importantes d'eau souterraine».
On peut synthétiser en disant qu'une masse d'eau souterraine, au sens de la directive cadre, est un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'une ou plusieurs couches géologiques capables d'assurer la circulation d'eau

La masse d'eau souterraine présente sur la commune est «Craie du Séno-Turonien interfluve Loire».

La Craie du Crétacé supérieur (Sénonien et Turonien) constitue un réservoir aquifère important qui s'étend sur une grande partie de la région Centre-Val de Loire. En Touraine, cette formation est largement affleurante et constitue une ressource largement exploitée, notamment pour l'agriculture.
De nombreuses communes sont alimentées à partir de ce réservoir, mais la pollution croissante de cette nappe oblige les collectivités à chercher une ressource de meilleure qualité, ce qu'offre la nappe du Cénomanien sous-jacente.

Extension de la craie du Séno-Turonien en Loire-Bretagne

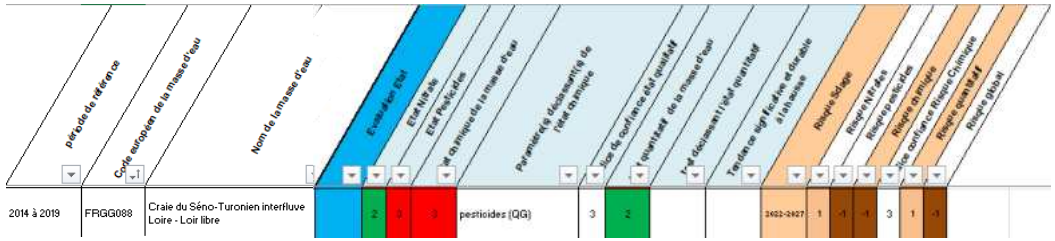


Nappe du Cénomanien



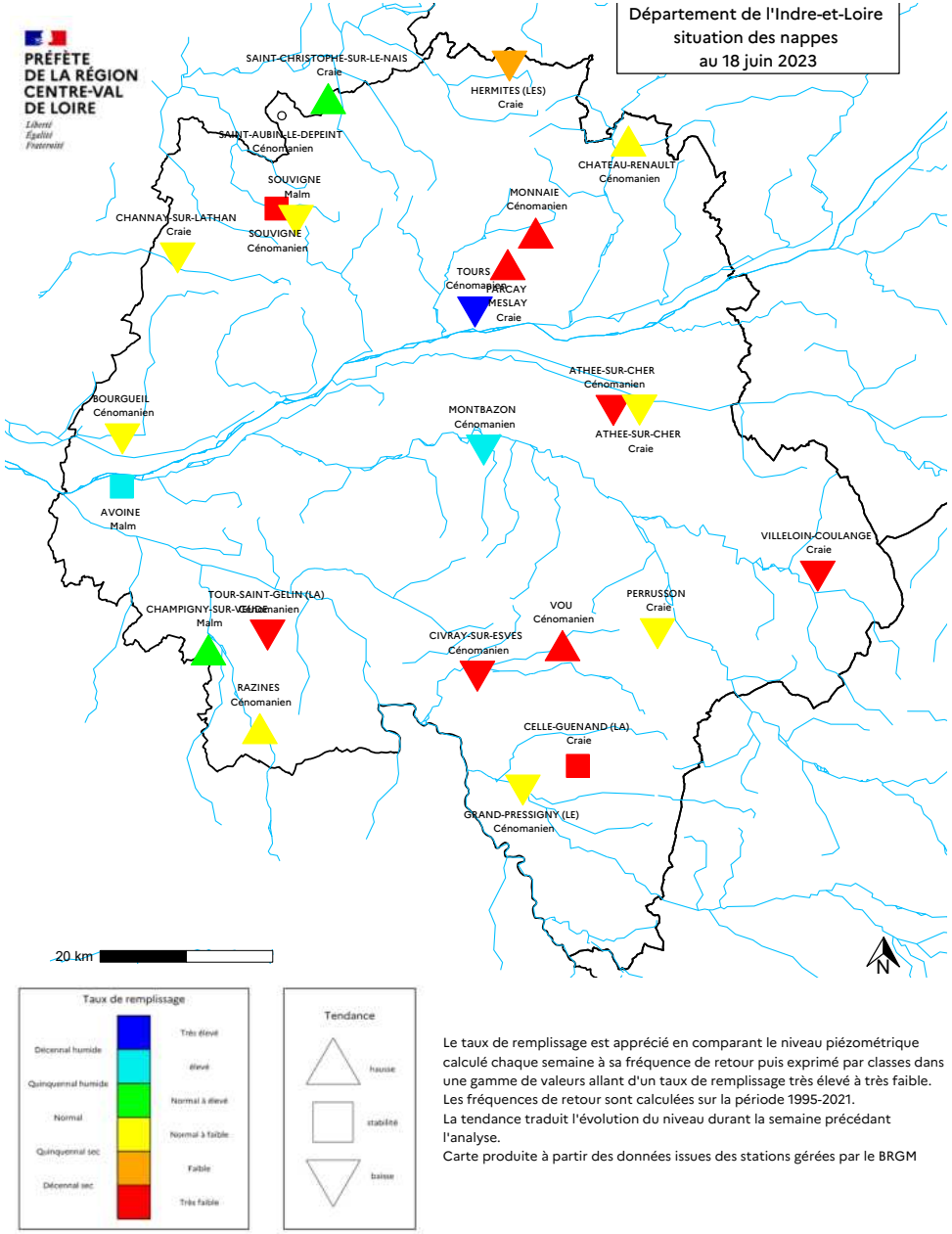
Etat quantitatif et qualitatif de la masse d'eau Craie du Séno-Turonien interfluve Loire

Pour la période 2014-2019, l'état chimique de la masse d'eau était de mauvaise qualité. En revanche, son état quantitatif était bon, selon les relevés de l'agence de l'eau Loire-Bretagne.



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Selon la carte de situation des nappes d'Indre-et-Loire, en juin 2023, le niveau de la nappe à Tours (commune voisine de Semblancay) a une tendance à la baisse et un taux de remplissage qualifié de très élevé.



Le taux de remplissage est apprécié en comparant le niveau piézométrique calculé chaque semaine à sa fréquence de retour puis exprimé par classes dans une gamme de valeurs allant d'un taux de remplissage très élevé à très faible.
Les fréquences de retour sont calculées sur la période 1995-2021.
La tendance traduit l'évolution du niveau durant la semaine précédant l'analyse.
Carte produite à partir des données issues des stations gérées par le BRGM

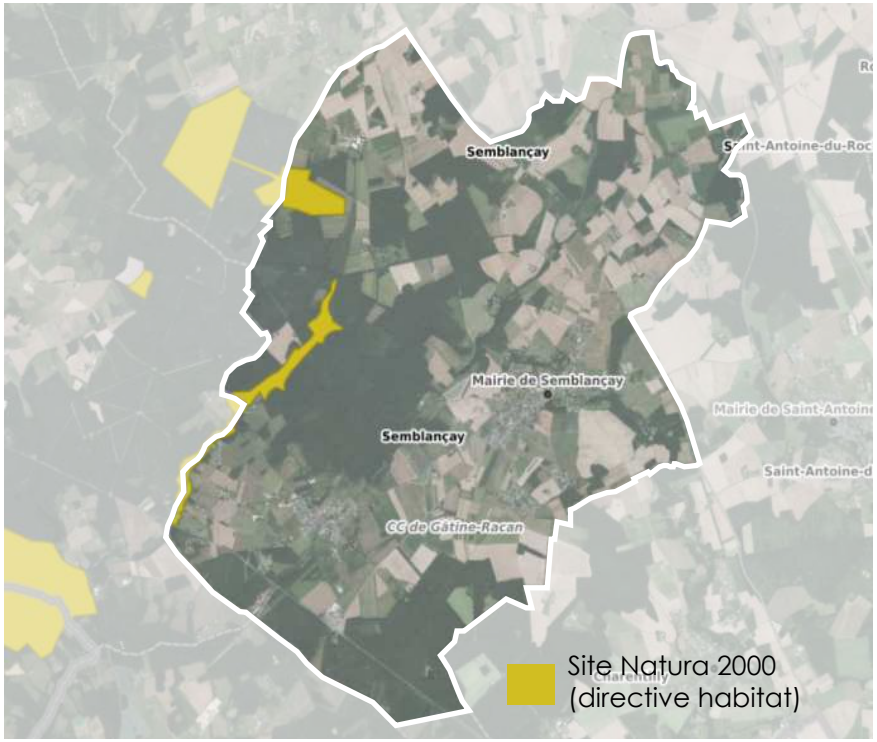
Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

4.2. Environnement biologique

Les espaces à haute valeur écologique

Site Natura 2000

Outils fondamentaux de la politique européenne de préservation de la biodiversité, les sites Natura 2000 visent une meilleure prise en compte des enjeux de biodiversité dans les activités humaines. Ces sites sont désignés pour protéger un certain nombre d'habitats et d'espèces représentatifs de la biodiversité européenne.
Source : https://www.natura2000.fr/



Le site Natura 2000 de Semblançay fait partie du complexe du Changeon et de la Roumer.

Complexe du Changeon et de la Roumer

Caractéristiques

Plateau situé aux confins de la Touraine et de l'Anjou, entre le Val de Loire au sud et le bassin de Savigné au nord. Géologiquement complexes, les terrains sont surtout argilo-siliceux, tantôt secs, tantôt humides, avec des enclaves calcaires ou sablo-calcaires (faluns). Pays de landes et de grandes forêts jusqu'au XIXème siècle, cette région est aujourd'hui largement enrésinée. Les deux vallées du Changeon et de la Roumer, affluentes de la Loire, contribuent à une certaine diversification avec la présence de prairies et de mégaphorbiaies. Elles permettent également des échanges faunistiques entre le plateau et le Val de Loire.

Qualité et importance

Le site regroupe :

- des vallées et vallons dans lesquels subsistent des mégaphorbiaies ; l'Azuré de la Sanguisorbe et le Cuivré des marais y sont observés ;
- des zones humides oligotrophes et eutrophes dispersées, en général de petite taille ; le Flûteau nageant y est présent ;
- de grandes étendues de landes sèches et humides encore relativement ouvertes.

Les deux principales rivières, le Changeon et la Roumer, hébergent le Chabot, la Bouvière, la Lamproie de Planer. L'écrevisse à pattes blanches est également signalée dans le Changeon.

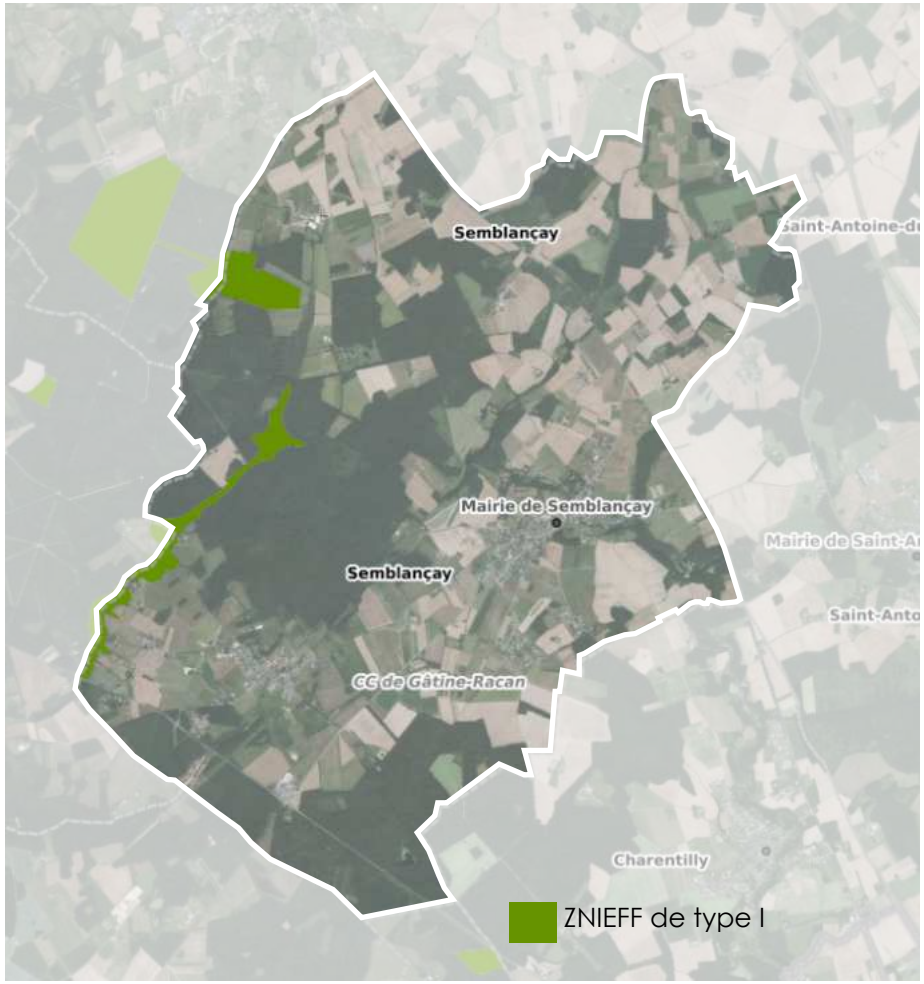
Vulnérabilité

L'ensemble des milieux ouverts (marais, prairies, pelouses, landes) est menacé par l'abandon et l'enfrichement. Il en est de même pour les petites mares forestières oligotrophes ou eutrophes.
Même si certaines espèces se maintiennent en lisière des plantations de pins, les habitats de landes sèches ou humides ont considérablement régressé du fait de l'enrésinement. Enfin, dans les vallées et surtout celle du Changeon, la mégaphorbiaie a reculé notablement devant les plantations de peupliers.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Les ZNIEFF

Une ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique) se définit par l'identification scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, sur lequel sont identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. L'ensemble de ces secteurs constitue ainsi l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs.



Landes du bois du Mortier aux moines

Il s'agit d'un des plus beaux secteurs de landes du bassin de Savigné et de la région, alors que ce type de milieu tend largement à disparaître. La zone abrite une forte population d'*Erica ciliaris* et la Gentiane pneumonanthe est également bien présente.
Un site remarquable pour la région.
La zone est polynucléaire (2 noyaux). Le contour englobe deux secteurs encore occupés par la lande dans le Bois du Mortier aux Moines. Le chemin qui les relie est également inclus car il est assez large et abrite des landes relictuelles.

Etang de Tuane et vallon de la Bresme

Cette zone regroupe deux plans d'eau et le vallon dont ils dépendent pour leur alimentation en eau.
Ce vallon orienté du nord-est au sud-ouest se localise à l'est du bourg de Semblançay. La partie nord s'inscrit dans un espace boisé (bois de la Gagnerie), la partie aval forme la lisière d'un autre boisement.
Les rives de l'étang de Tuâne sont colonisées par des communautés amphibies annuelles et pérennes avec en particulier Pseudognaphalium luteoalbum, Pilularia globulifera, Elatine hexandra.
A la limite de l'étang de Tuane et du vallon, ainsi qu'un peu plus en aval on peut noter la présence de la Prêle élevée (Equisetum telmateia).
Le vallon est occupé en partie par une aulnaie-frênaie. Ce boisement abrite une population de plusieurs centaines de pieds, contre plusieurs milliers cités en 2000, d'Aconit napel (Aconitum napellus), espèce protégée en région Centre. La plus belle population étant localisée au sud de la ZNIEFF dans une vieille aulnaie-frênaie. On peut citer également de nombreux sujets de Parisette (Paris quadrifolia), également protégée.
Au total, une quinzaine d'espèces végétales déterminantes a été observée sur le site entre 2000 et 2011.
Elles se répartissent dans une dizaine d'habitats dont quatre déterminants.
La prospection de la chênaie-charmaie fraiche associée au vallon pour les vernales pourrait enrichir la liste d'espèces déterminantes.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Espace naturel sensible (espace naturel sensible) des Rouchoux

L'espace naturel sensible des Rouchoux est situé au sud-ouest de la commune, non loin de la zone d'activité du Pilori. Le site de 50 ha a été acquis en 2000 par la Communauté de Communes Gâtine-Racan, qui en est le gestionnaire. L'espace naturel sensible est soumis à un plan de gestion qui a pour objectifs de préserver et valoriser différents habitats afin d'améliorer la richesse des espèces floristiques et faunistiques ainsi que par l'aménagement du site pour accueillir le public et développer une approche pédagogique du site.
Les objectifs de cet espace naturel sensible sont la préservation, la valorisation du site, la sensibilisation auprès du public et la promotion d'un tourisme plus respectueux.



Cet espace de 50 ha, répartis entre 30 ha de bois, 16,6 ha de prairies et 4 ha d'étang, est très représentatif des paysages du Nord Touraine.

Le site des Rouchoux abrite une forêt très ancienne avec de nombreux et vénérables chênes, charmes et saules. La zone humide en queue d'étang et les mares accueillent de nombreuses espèces d'amphibiens, libellules, champignons et lichens peu communs.


Etang des Rouchoux


Boisement marécageux


Sentier forestier


Clairière de lande

Par exemple, un champignon appelé «mains de Trolls», qui s'installe sur des branches mortes de feuillus, a été découvert et recensé sur le site. Il constitue la seule station connue en région Centre-Val de Loire.


Champignon «Main de troll»

Des prairies bocagères, clairières et landes sont également présentes, et forment ainsi une mosaïque d'habitats favorisant la biodiversité. On y trouve notamment deux espèces d'orchidées rares : l'orchis brûlé *(Neotinea ustulata)* et l'orchis à fleurs lâches *(Anacamptis laxiflora)*


Orchis brûlé

Orchis à fleurs lâches

Sources : www.espacesnaturels.touraine.fr / www.gatine-racan.fr / Plan de gestion espace naturel sensible Les Rouchoux 2016 - 2020 / INPN - inpn.mnhn.fr

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

L'espace est ouvert au public et aménagé pour faire découvrir la biodiversité aux visiteurs. Plusieurs panneaux pédagogiques sont présents sur le site. La communauté de communes de Gâtine-Racan a aménagé un parcours d'interprétation et a créé trois parcours d'orientations à difficultés variables pour s'initier ou réaliser cette activité en fonction de son niveau.



Source : www.gatine-racan.fr



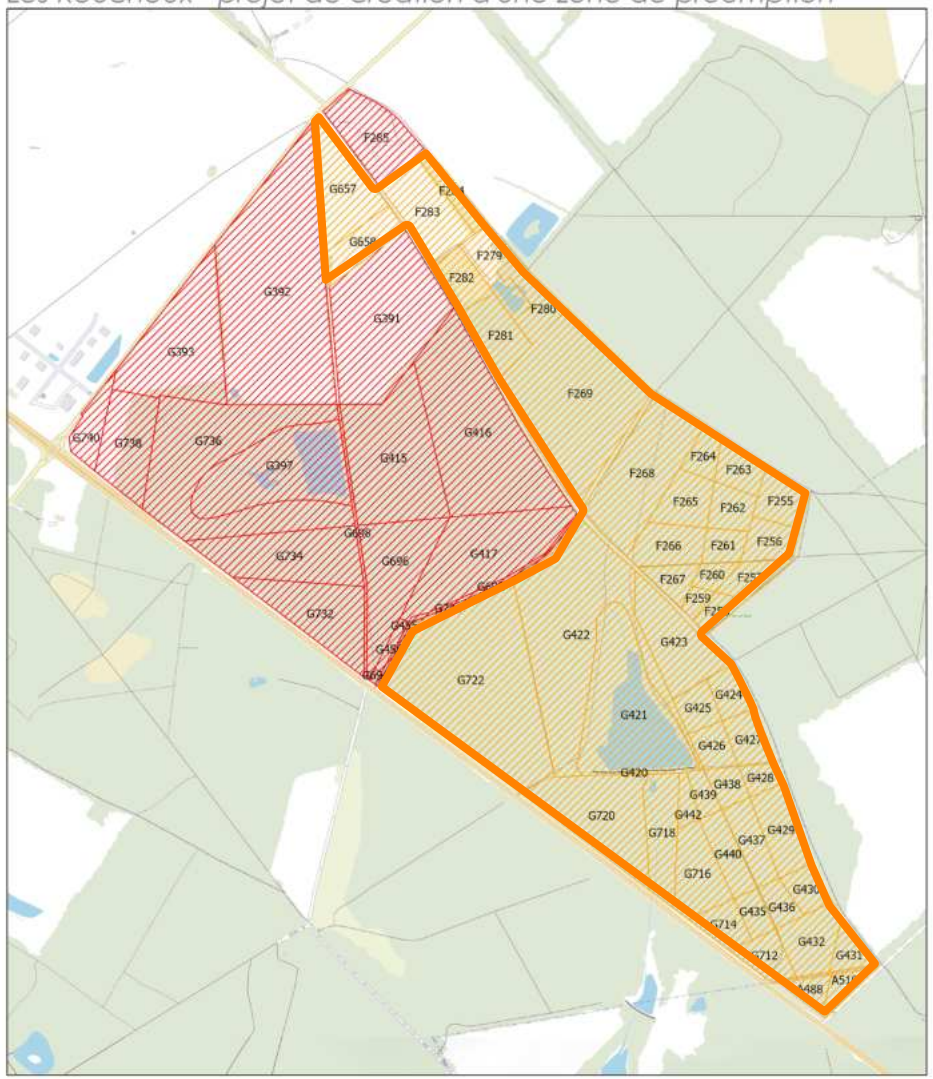
Le conseil départemental d'Indre-et-Loire coordonne la politique des espaces naturels sensibles, subventionne les travaux de restauration des habitats et les inventaires biologiques.

En 2022, la communauté de communes Gâtine-Racan et le conseil départemental d'Indre-et-Loire se sont accordés sur l'intérêt d'agrandir le site de l'espace naturel sensible des Rouchoux avec les parcelles avoisinantes pour protéger davantage ces milieux qui ont une forte valeur écologique.

Dans le plan de zonage, l'emprise orange sur le plan ci-contre qui fait 70,5ha a été mis en emplacement réservé (ER n°16) dans le but de protéger cet espace naturel sensible et d'y aménager un parcours pédagogique comme dans le périmètre de l'espace naturel sensible actuel.

Espaces Naturels Sensibles d'Indre-et-Loire

Les Rouchoux - projet de création d'une zone de préemption



Légende :

Layer

Acquise ENS

Projet ZdP

0 100 200 Mètres

Source : Conseil départemental d'Indre-et-Loire - 2022
Document : Carte_generale_ENS mis à jour le 17/06/2022

TOURAINE LE DÉPARTEMENT

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Que sont les trames vertes et bleues ?

- **Les continuités écologiques** : réseau formé de réservoirs de biodiversité reliés entre eux par des corridors écologiques.
- **Les réservoirs de biodiversité :** ce sont des espaces riches en biodiversité où les espèces peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, repos, reproduction, hivernage…).
- **Les corridors écologiques** : il s'agit de voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité. Il peut s'agir par exemple des haies, de talus enherbés ou des bosquets dans un champ, d'un pont végétalisé sur une autoroute, d'une ouverture dans un jardin clos, d'une vallée non urbanisée dans une agglomération, de zones agricoles…

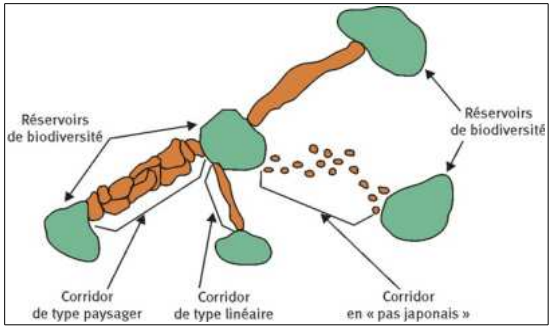


Illustration 3: Les composantes de la Trame Verte et Bleue (Source : Cemagref, d'après Bennett 1991)

En résumé, la Trame Verte et Bleue est constituée de réservoirs de biodiversité, reliés entre eux par des corridors écologiques. C'est une démarche intégratrice permettant de prendre en compte le fonctionnement écologique des espaces dans l'aménagement du territoire.

Source : La Trame Verte et Bleue, Quelques réponses aux questions les plus fréquentes des élus, Dreal Centre 2013

La prise en compte du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) dans le PLU

Le PLU prend en compte le schéma régional de cohérence écologique de la région Centre-Val de Loire qui a été adopté par arrêté du préfet de région le 16 janvier 2015, après son approbation par le conseil régional par délibération en séance du 18 décembre 2014. Ce document est pris en compte dans l'état initial de l'environnement du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Nord-Ouest de la Touraine.

Le schéma régional de cohérence écologique recense les sous-trames suivantes sur le territoire de Semblançay :

- les cours d'eau
- les milieux humides
- les milieux boisés
- les milieux prairiaux
- les pelouses et landes sur sols acides

Les documents d'urbanisme doivent à la fois :

☑ décliner les éléments du SRCE, en les adaptant et les précisant localement ;

☑ identifier finement les continuités écologiques, d'enjeu local que le SRCE n'a pas pu intégrer à l'échelle régionale.

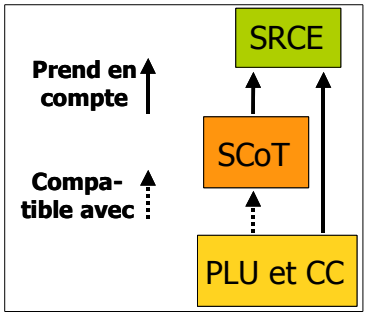
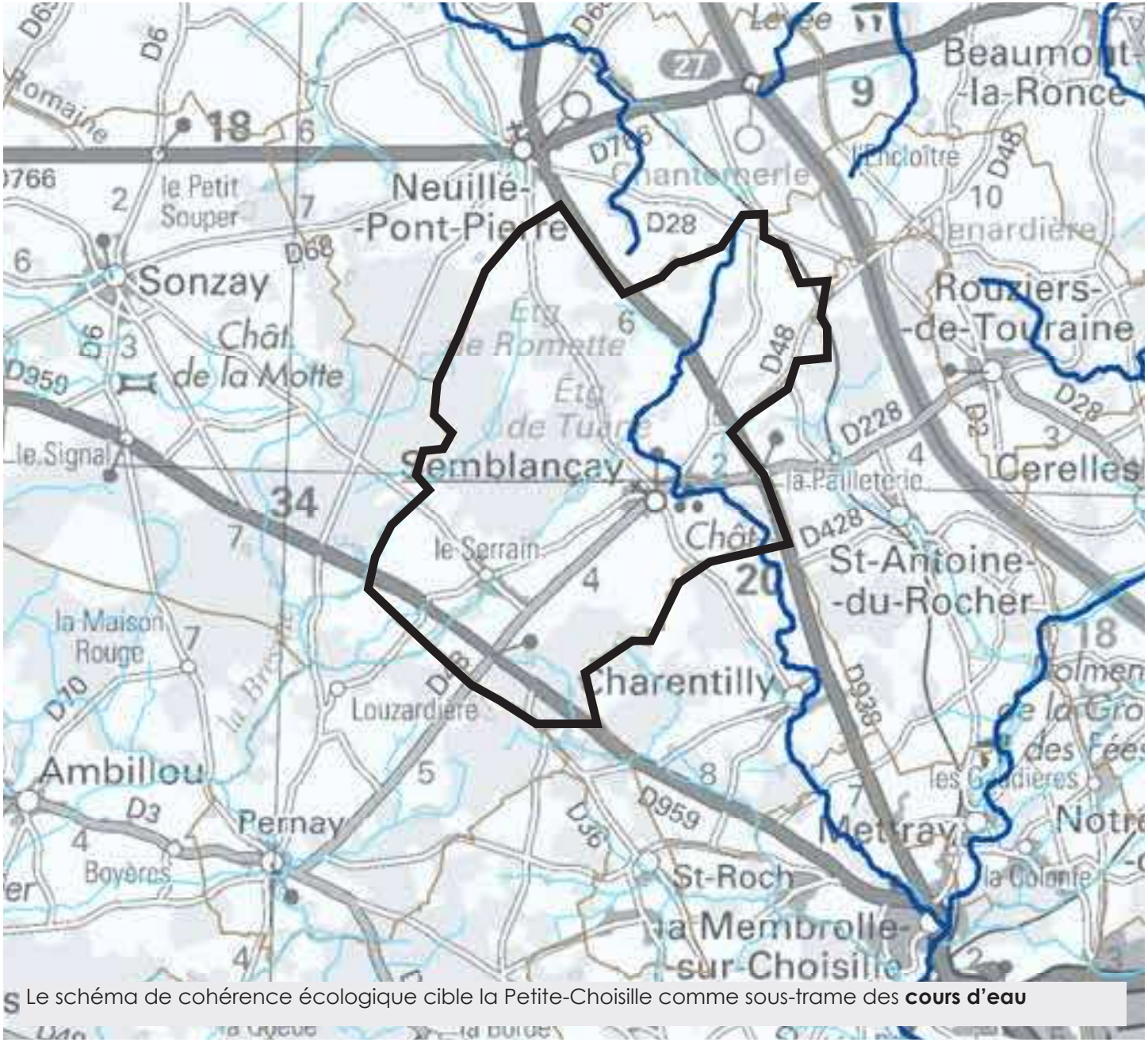


Illustration 2: Liens entre les différentes échelles de déclinaison de la trame verte et bleue

Source : La Trame Verte et Bleue, Quelques réponses aux questions les plus fréquentes des élus, Dreal Centre 2013

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

La sous-trame des cours d'eau



Le schéma de cohérence écologique cible la Petite-Choisille comme sous-trame des **cours d'eau**

Sous-trame des cours d'eau

- Cours d'eau classés Liste 1
- Cours d'eau classés Liste 2
- Tronçons complémentaires

N

0 2 4 km

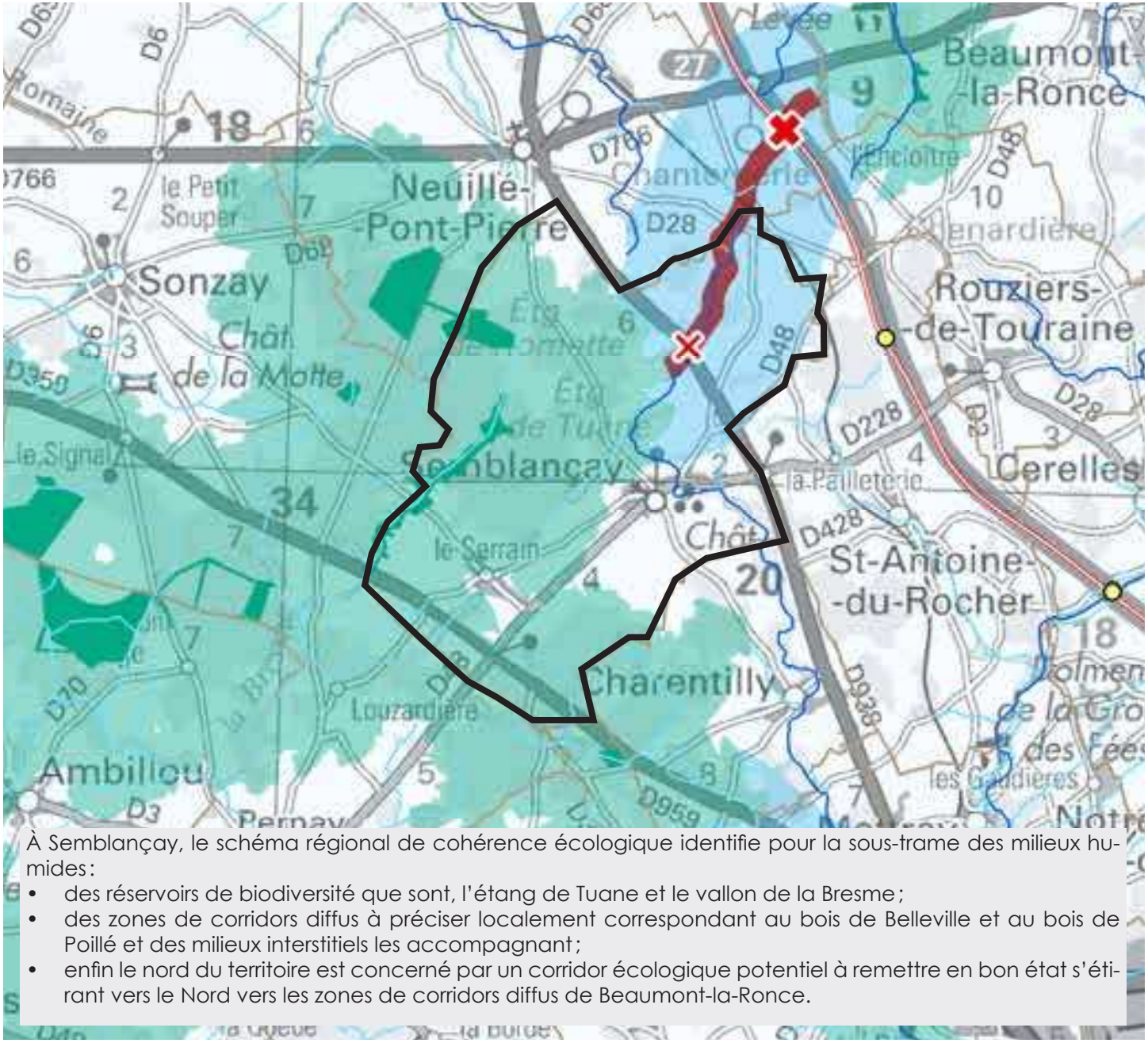
Echelle : 1/100 000 en impression A3

Sources : DREAL Centre - Conseil régional Centre - ©IGN Scan Régional®, Geofla® et BD Topo®

Réalisation : Biotope
Octobre 2013

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

La sous-trame des milieux humides



À Semblançay, le schéma régional de cohérence écologique identifie pour la sous-trame des milieux humides :

- des réservoirs de biodiversité que sont, l'étang de Tuane et le vallon de la Bresme ;
- des zones de corridors diffus à préciser localement correspondant au bois de Belleville et au bois de Poillé et des milieux interstitiels les accompagnant ;
- enfin le nord du territoire est concerné par un corridor écologique potentiel à remettre en bon état s'étirant vers le Nord vers les zones de corridors diffus de Beaumont-la-Ronce.

Sous-trame des milieux humides

- Réservoirs de biodiversité
- Zones de corridors diffus à préciser localement

Corridors écologiques potentiels

- A préserver
- A remettre en bon étét
- Corridors interrégionaux

Eléments reconnectants

- Niveau 1
- Niveau 2

Intersections avec les infrastructures terrestres

- Difficilement franchissables
- Moyennement franchissables
- Eléments fragmentants majeurs

N

0 2 4 km

Echelle : 1/100 000 en impression A3

Sources : DREAL Centre - Conseil régional Centre - ©IGN Scan Régional®, Geofla® et BD Topo®

Réalisation : Biotope
Octobre 2013

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Les zones humides

Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle y existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » (définition du code de l'environnement).

L'intérêt patrimonial de ces milieux est lié à la forte richesse biologique qu'ils referment. Ils constituent l'habitat de nombreuses espèces.

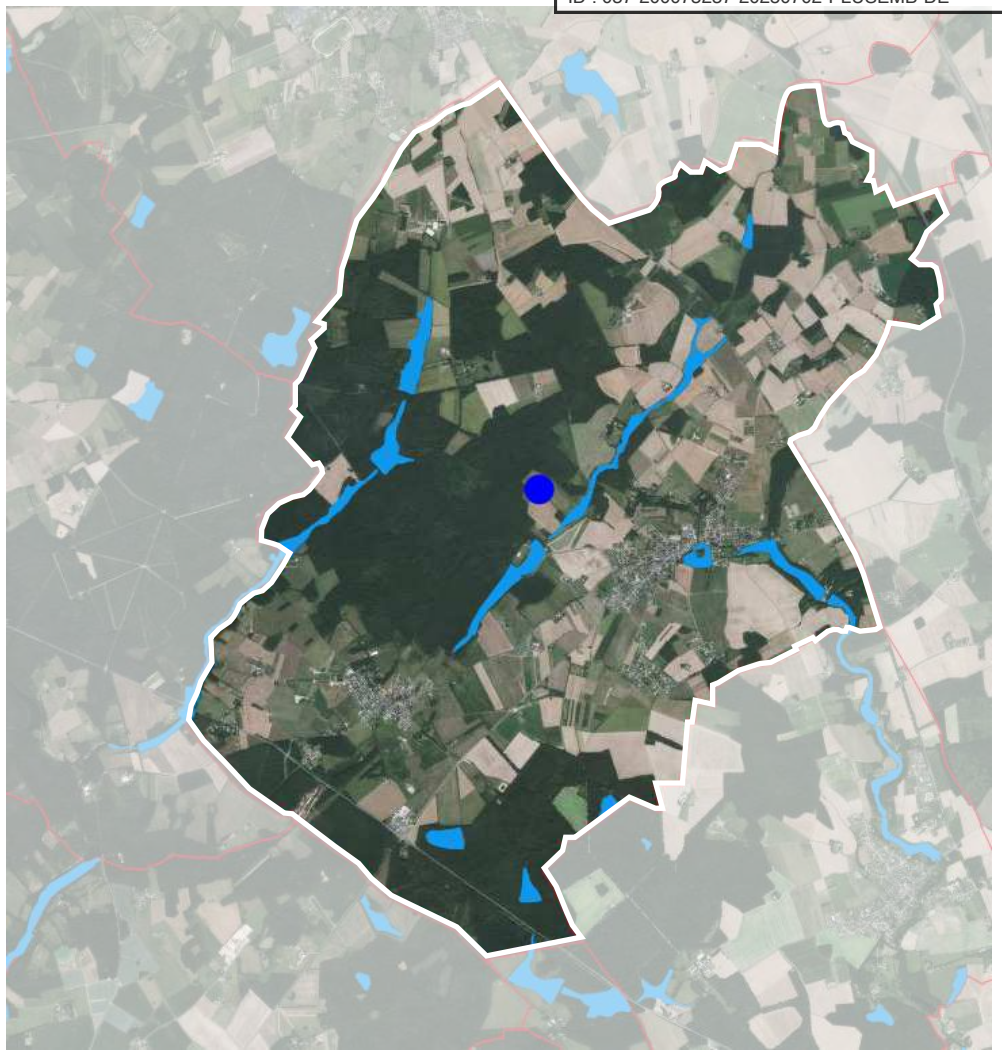
Les zones humides sont un écosystème à l'interface des milieux terrestres et aquatiques qui présentent de ce fait des caractéristiques chimiques, biologiques et physiques particulières, dont les fonctions sont nombreuses et les bénéfices multiples :

- **réservoirs de biodiversité** : habitats diversifiés, faune et flore spécifiques, forte productivité écologique
- **fonctions hydrauliques** : soutien d'étiage en été, rétention d'eau en hiver, régulation des crues, recharge des nappes
- **fonctions épuratrices** : dénitrification, rétention et élimination des micropolluants et des matières en suspension
- **Ressources économiques, scientifiques, sociales et récréatives** ; les zones humides ont une importante valeur touristique ; elles sont un très bon support pour la sensibilisation aux problèmes de l'environnement ; elles favorisent la pêche, la chasse ou le tourisme vert...

On retrouve les zones humides avérées en lieu et place des cours d'eaux (la petite Choisille et de la Bresme) et plans d'eau (étangs, mares). A Semblançay, les zones humides probables se situent principalement le long des cours d'eau.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, des prospections ont été menées dans les secteurs de projet en extension du tissu bâti situés dans la sous trame des milieux humides. Le descriptif des sondages à la tarière figurent en annexe au rapport de présentation, voir «8.3. Prospection zones humides», page 281

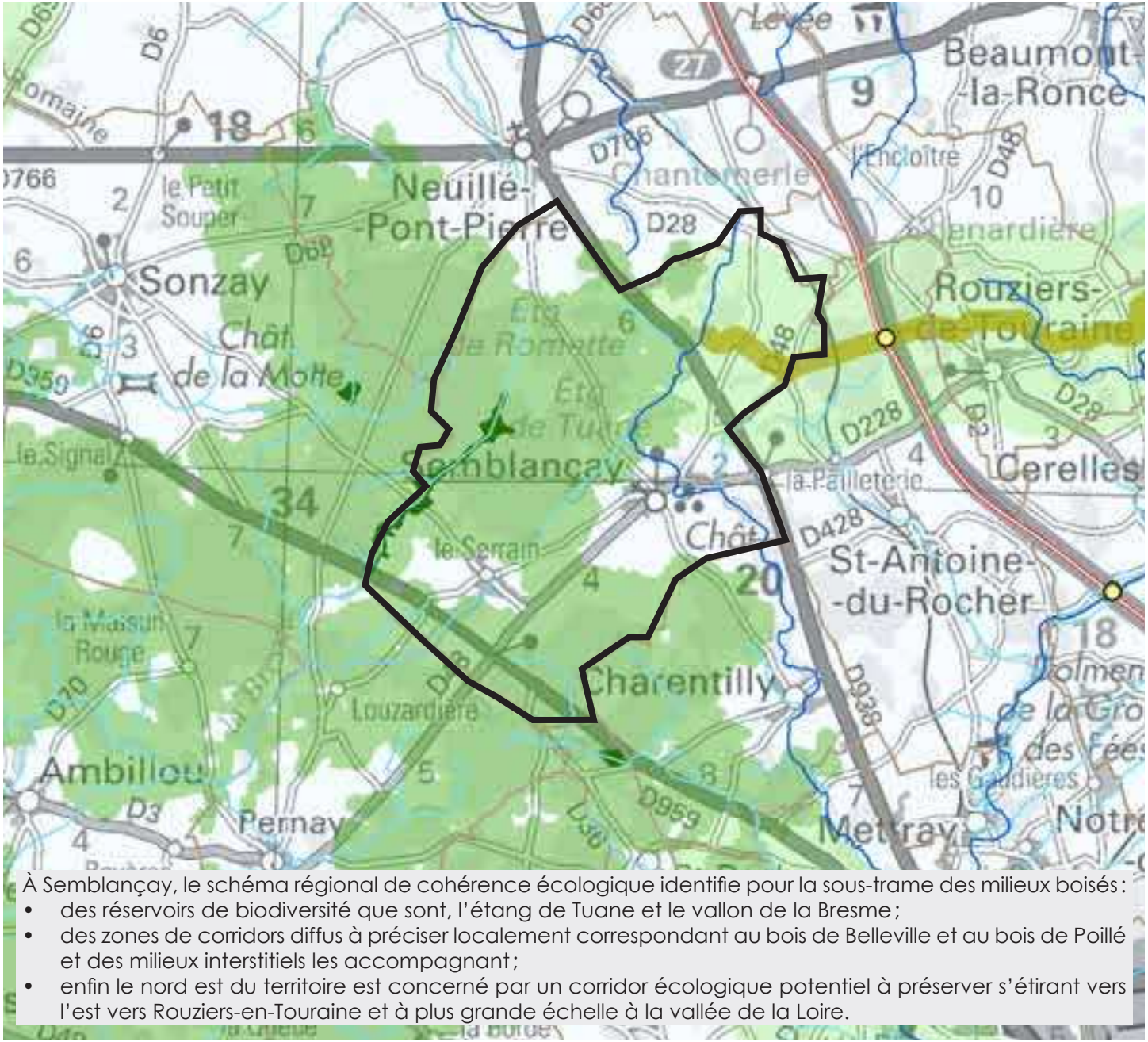
Les zones humides effectives de Semblançay



Source : http://sig.reseau-zones-humides.org/

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

La sous-trame des milieux boisés



À Semblançay, le schéma régional de cohérence écologique identifie pour la sous-trame des milieux boisés :

- des réservoirs de biodiversité que sont, l'étang de Tuane et le vallon de la Bresme ;
- des zones de corridors diffus à préciser localement correspondant au bois de Belleville et au bois de Poillé et des milieux interstitiels les accompagnant ;
- enfin le nord est du territoire est concerné par un corridor écologique potentiel à préserver s'étirant vers l'est vers Rouziers-en-Touraine et à plus grande échelle à la vallée de la Loire.

Sous-trame des milieux boisés

- Réservoirs de biodiversité
- Zones de corridors diffus à préciser localement

Corridors écologiques potentiels

- A préserver
- A remettre en bon état
- Corridors interrégionaux

Eléments reconnectants

- Niveau 1
- Niveau 2

Intersections avec les infrastructures terrestres

- Difficilement franchissables
- Moyennement franchissables
- Eléments fragmentants majeurs

N

0 2 4 km

Echelle : 1/100 000 en impression A3

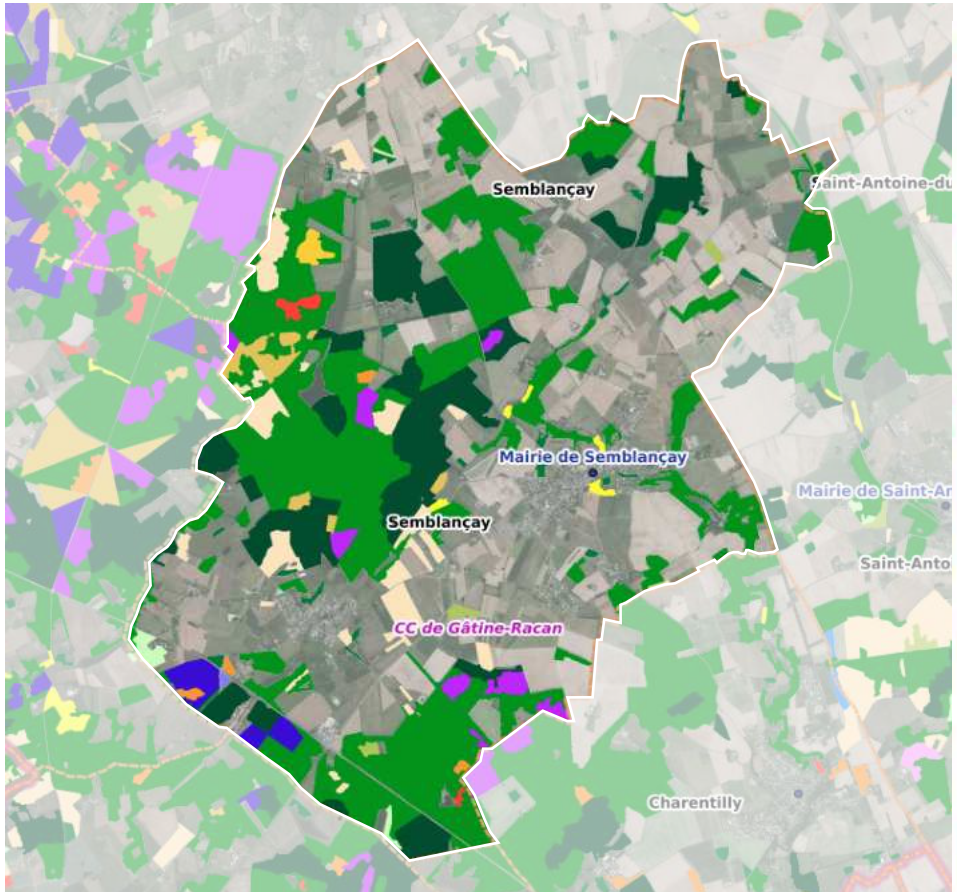
Sources : DREAL Centre - Conseil régional Centre - ©IGN Scan Régional®, Geofla® et BD Topo®

Réalisation : Biotope
Octobre 2013

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

- Au nord, nord-est de la commune, les feuillus et les chênes dominent. On y trouve quelques peupleraies.
- Au sud et à l'est, ce sont les feuillus, les chênes et les pins maritimes.
- À l'ouest et au sud-ouest les espèces qui dominent sont les conifères, les pins maritimes, le mélange de feuillus et les landes

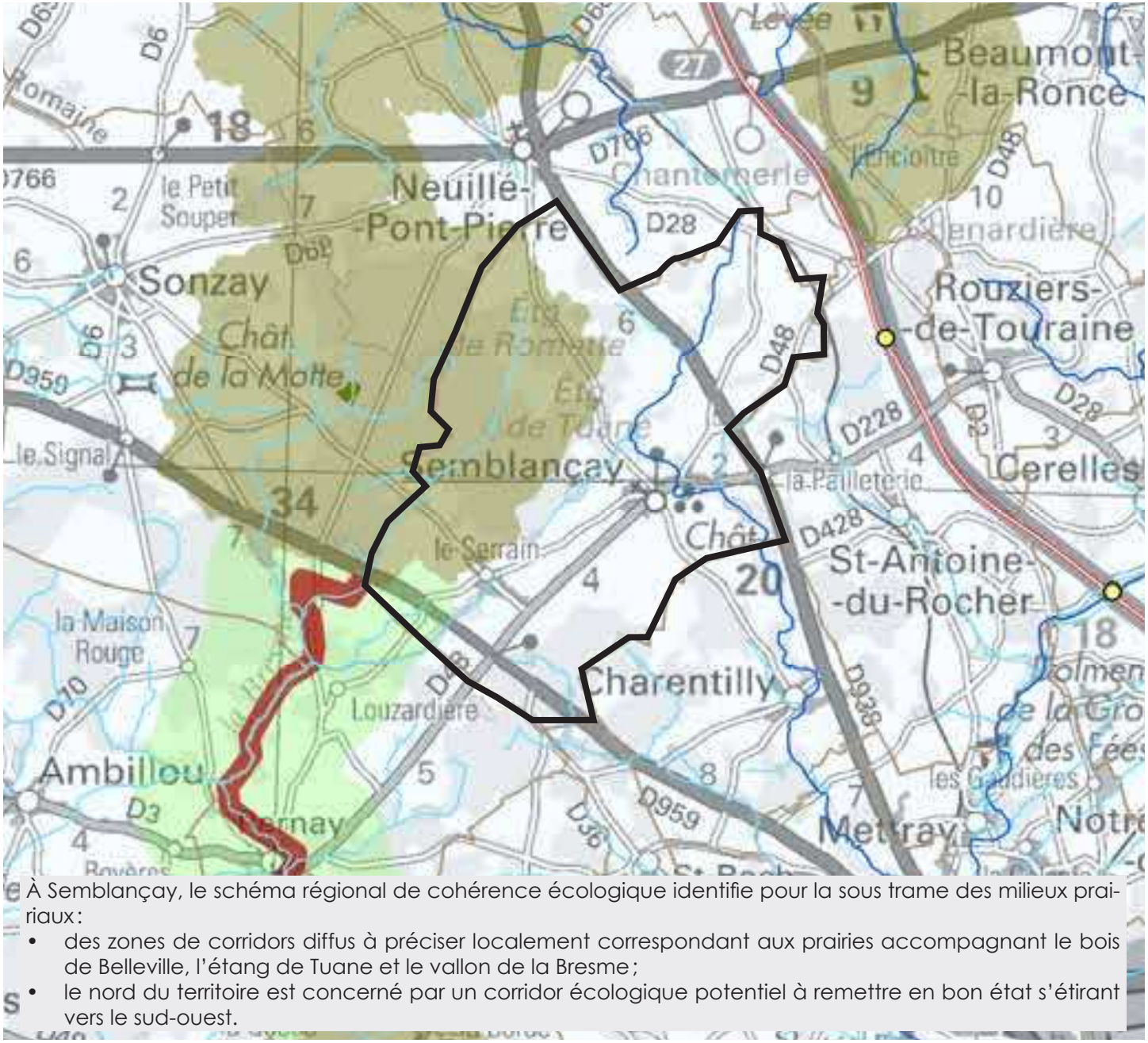
Carte forestière de Semblançay



- Forêt fermée sans couvert arboré
- Forêt fermée de feuillus purs en îlots
- Forêt fermée de chênes décidus purs
- Forêt fermée de chênes sempervirents purs
- Forêt fermée de hêtre pur
- Forêt fermée de châtaignier pur
- Forêt fermée de robinier pur
- Forêt fermée d'un autre feuillu pur
- Forêt fermée à mélange de feuillus
- Forêt fermée de conifères purs en îlots
- Forêt fermée de pin maritime pur
- Forêt fermée de pin sylvestre pur
- Forêt fermée de pin laricio ou pin noir pur
- Forêt fermée de pin d'Alep pur
- Forêt fermée de pin à crochets ou pin cembro pur
- Forêt fermée d'un autre pin pur
- Forêt fermée à mélange de pins purs
- Forêt fermée de sapin ou épicéa
- Forêt fermée de mélèze pur
- Forêt fermée de douglas pur
- Forêt fermée à mélange d'autres conifères
- Forêt fermée d'un autre conifère pur autre que pin
- Forêt fermée à mélange de conifères
- Forêt fermée à mélange de feuillus prépondérants et conifères
- Forêt fermée à mélange de conifères prépondérants et feuillus
- Forêt ouverte sans couvert arboré
- Forêt ouverte de feuillus purs
- Forêt ouverte de conifères purs
- Forêt ouverte à mélange de feuillus et conifères
- Peupleraie
- Lande
- Formation herbacée

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

La sous-trame des milieux prairiaux



À Semblançay, le schéma régional de cohérence écologique identifie pour la sous trame des milieux prairiaux :

- des zones de corridors diffus à préciser localement correspondant aux prairies accompagnant le bois de Belleville, l'étang de Tuane et le vallon de la Bresme ;
- le nord du territoire est concerné par un corridor écologique potentiel à remettre en bon état s'étirant vers le sud-ouest.

Sous-trame des milieux prairiaux

- Réservoirs de biodiversité
- Zones de corridors diffus à préciser localement

Corridors écologiques potentiels

- A préserver
- A remettre en bon état
- Corridors interrégionaux

Eléments reconnectants

- Niveau 1
- Niveau 2

Intersections avec les infrastructures terrestres

- Difficilement franchissables
- Moyennement franchissables
- Eléments fragmentants majeurs

N

0 2 4 km

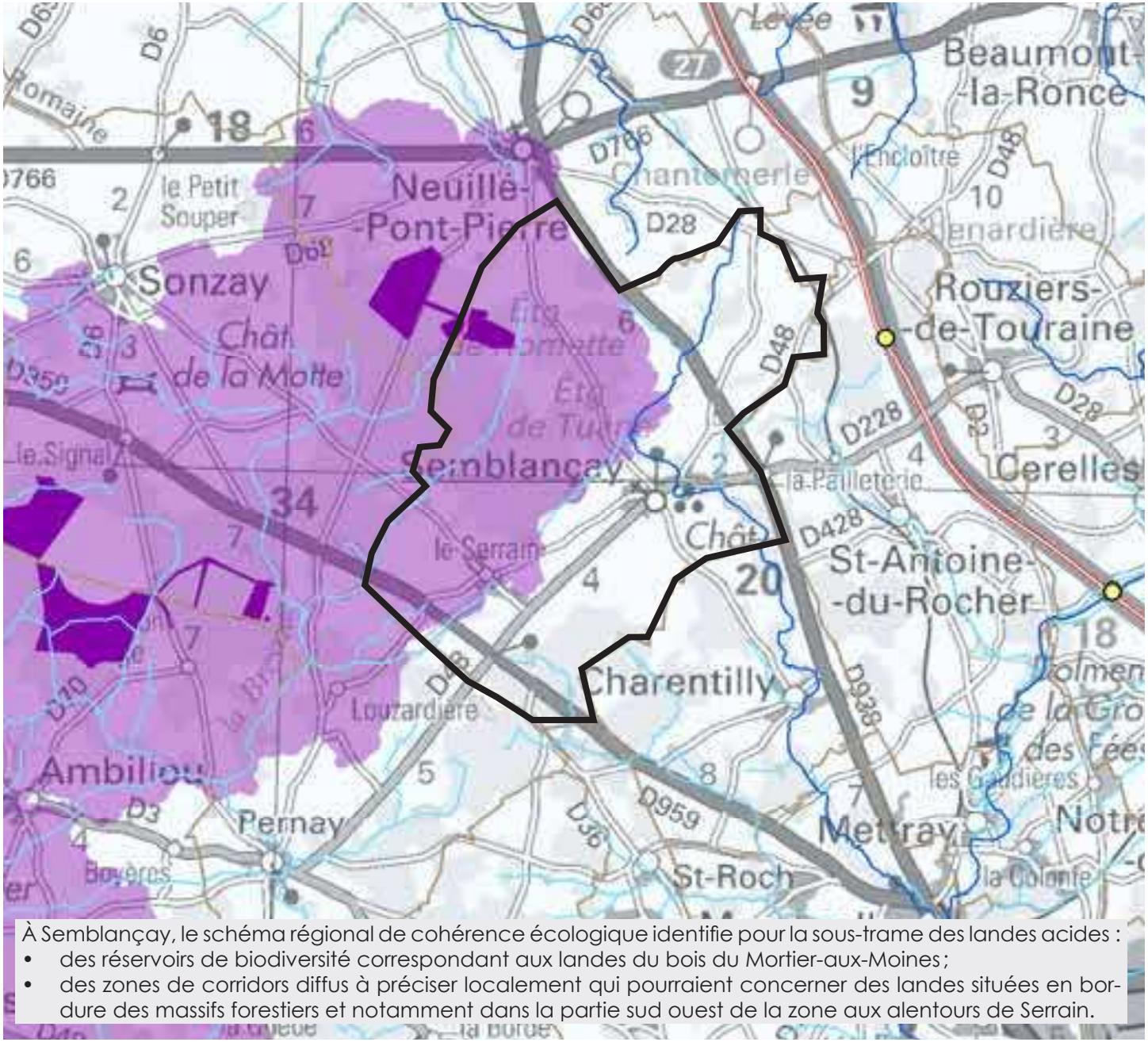
Echelle : 1/100 000 en impression A3

Sources : DREAL Centre - Conseil régional Centre - ©IGN Scan Régional®, Geofla® et BD Topo®

Réalisation : Biotope
Octobre 2013

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

La sous-trame des pelouses et landes sur sols acides



À Semblançay, le schéma régional de cohérence écologique identifie pour la sous-trame des landes acides :

- des réservoirs de biodiversité correspondant aux landes du bois du Mortier-aux-Moines ;
- des zones de corridors diffus à préciser localement qui pourraient concerner des landes situées en bordure des massifs forestiers et notamment dans la partie sud ouest de la zone aux alentours de Serrain.

Sous-trame des pelouses et landes sèches à humides sur sols acides

- Réservoirs de biodiversité
- Zones de corridors diffus à préciser localement

Corridors écologiques potentiels

- A préserver
- A remettre en bon état
- Corridors interrégionaux

Eléments reconnectants

- Niveau 1
- Niveau 2

Intersections avec les infrastructures terrestres

- Difficilement franchissables
- Moyennement franchissables
- Eléments fragmentants majeurs

N

0 2 4 km

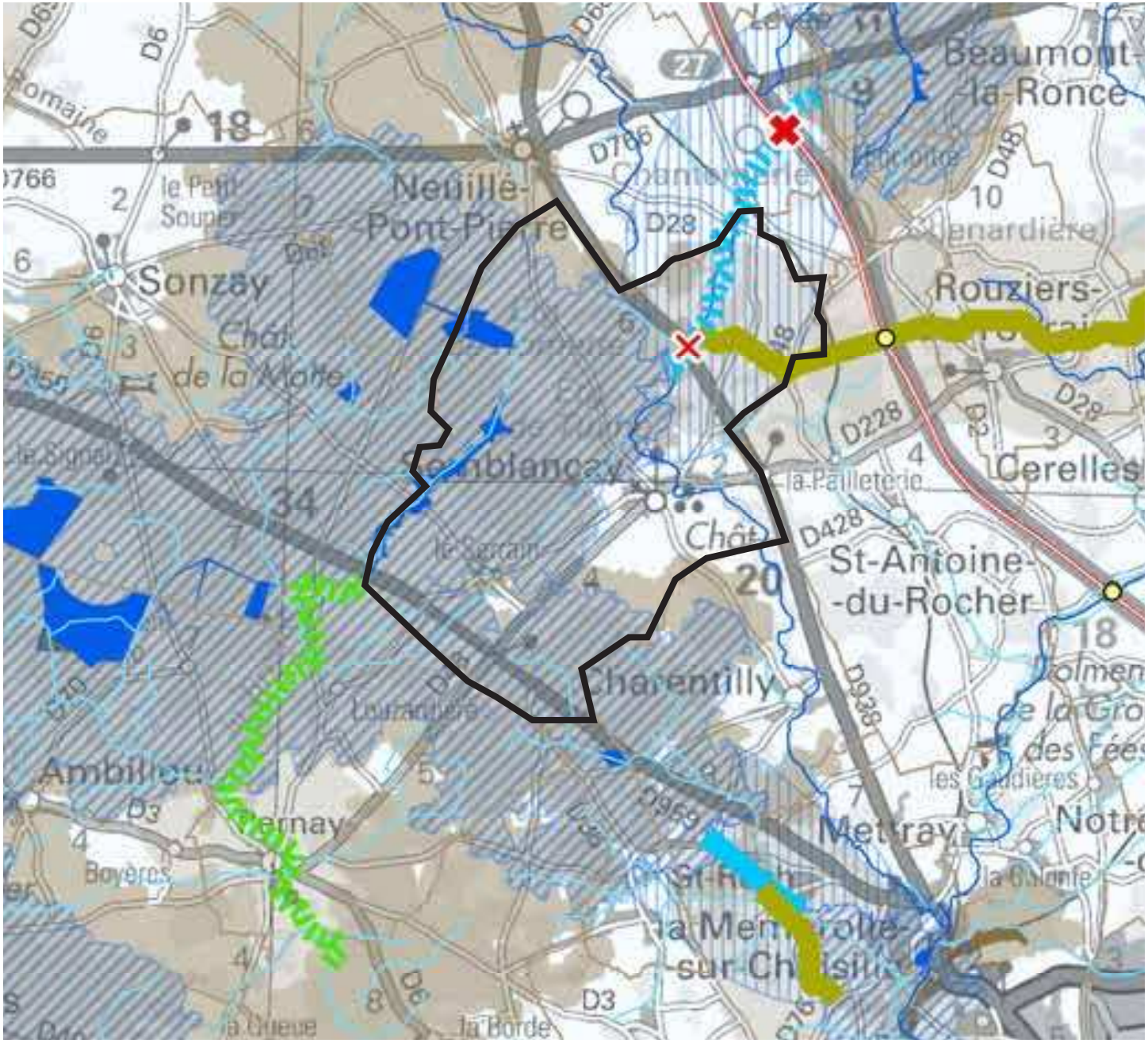
Echelle : 1/100 000 en impression A3

Sources : DREAL Centre - Conseil régional Centre - ©IGN Scan Régional®, Geofla® et BD Topo®

Réalisation : Biotope
Octobre 2013

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

La carte synthèse du SRCE



Milieux humides
Cours d'eau inscrits au SRCE
Sous-trames terrestres
Bocages et autres structures ligneuses linéaires
Espaces cultivés

Zones de corridors diffus à préciser localement

Milieux humides
Sous-trames terrestres

Corridors écologiques potentiels

A préserver
A remettre en bon état
Milieux boisés
Pelouses et lisières sèches à humides sur sols acides
Pelouses et lisières sèches sur sols calcaires
Milieux prairiaux
Milieux humides
Corridors

Eléments reconnectants

Niveau 1 Niveau 2

Intersections avec les infrastructures terrestres

Difficilement franchissables
Moyennement franchissables
Eléments fragmentants majeurs

Echelle : 1/100 000 en impression A3

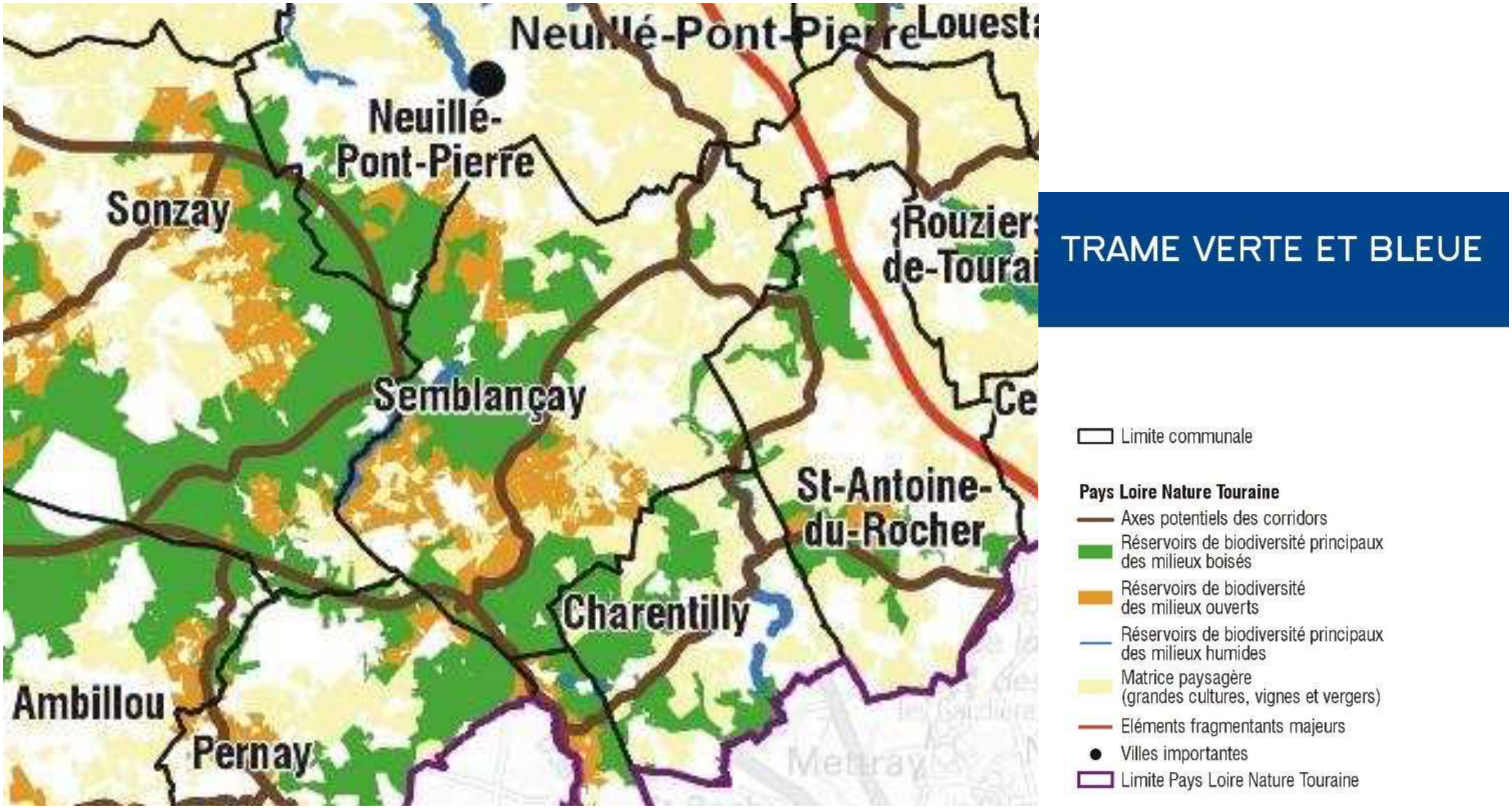
Sources : DREAL Centre - Conseil régional Centre - ©IGN Scan Régional®, Geofla® et BD Topo®

Réalisation : Biotope
Octobre 2013

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

La carte des trames verte et bleue dans le SCoT du Nord-Ouest Touraine

Le schéma de cohérence territoriale reprend l'étude du SRCE et synthétise la carte en représentant les réservoirs de biodiversité des milieux boisés, des milieux ouverts (prairies et pelouses), ainsi que ceux des milieux humides.
Les potentiels corridors recensés sont la vallée de la Petite Choisille au Nord, un corridor boisé à l'est, et un corridor alternant entre milieux boisés, prairies et landes vers le sud-ouest de la commune.



Source : SCoT du Nord-Ouest Touraine, rapport de présentation, p.109

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Les potentiels points de conflits

En fonction des projets de la commune en cours de discussion, il ne semble pas y avoir de points de conflits avec des zones à enjeux écologiques.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

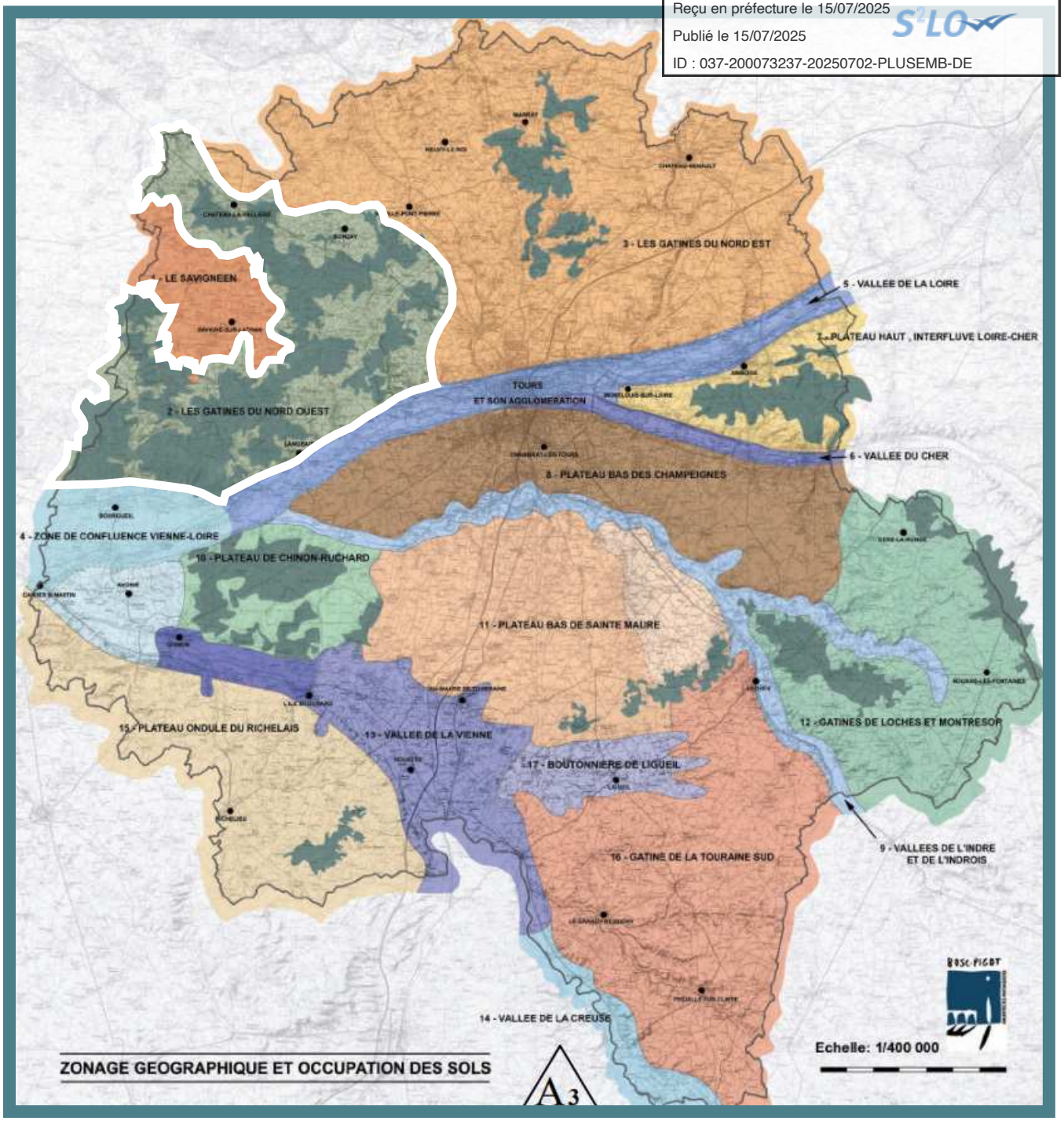
4.3. Une richesse paysagère à préserver et valoriser

La commune de Semblançay fait partie de l'unité paysagère « Le Croissant Boisé, gâtine du nord-ouest » et se trouve dans la limite transitoire de l'unité paysagère « Les gâtines du nord ».

L'unité s'apparente à un vaste plateau entaillé au sud par deux vallées marquantes profondes, étroites et encaissées (Le Changeon et le Roumer) et au nord par celle de La Maulne assez large et aux coteaux boisés marqués.
Les forêts sont ponctuées par une multitude d'étangs et retenues d'eau (dont l'impact paysager est assez faible, si ce n'est le phénomène de ponctuation).

Sur les zones de plateaux, le sol est pauvre et marqué par l'hydromorphie. Sur pente, le sol est plus sain souvent superficiel.
La géologie et la pédologie expliquent le caractère très boisé de cette unité (sols dans l'ensemble acides et humides) mais aussi la présence de micro-unités moins boisées caractérisées par des terrains moins acides, plus propices aux cultures.

Les gâtines du Nord-Ouest est un paysage d'alternance et de contraste. Le secteur du croissant boisé joue sur l'alternance des deux éléments constitutifs du paysage, à savoir : d'une part la forêt (des paysages fermés d'échelle intime) et d'autre part les clairières cultivées et habitées (des paysages semi-ouverts d'échelle humaine).
Dans l'appréhension du paysage de cette unité, cette alternance se traduit par des portes paysagères marquantes (lisières boisées) qui concentrent et canalisent les vues (entrée dans la forêt - entrée dans les clairières) et soulignent les changements d'ambiance.



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

UNITÉ PAYSAGÈRE DU CROISSANT BOISÉ

Particularité paysagère :

Vallée de la Maulne, dans la clairière de Marcilly et Braye sur Maulne

Un paysage d'alternance et de contraste :

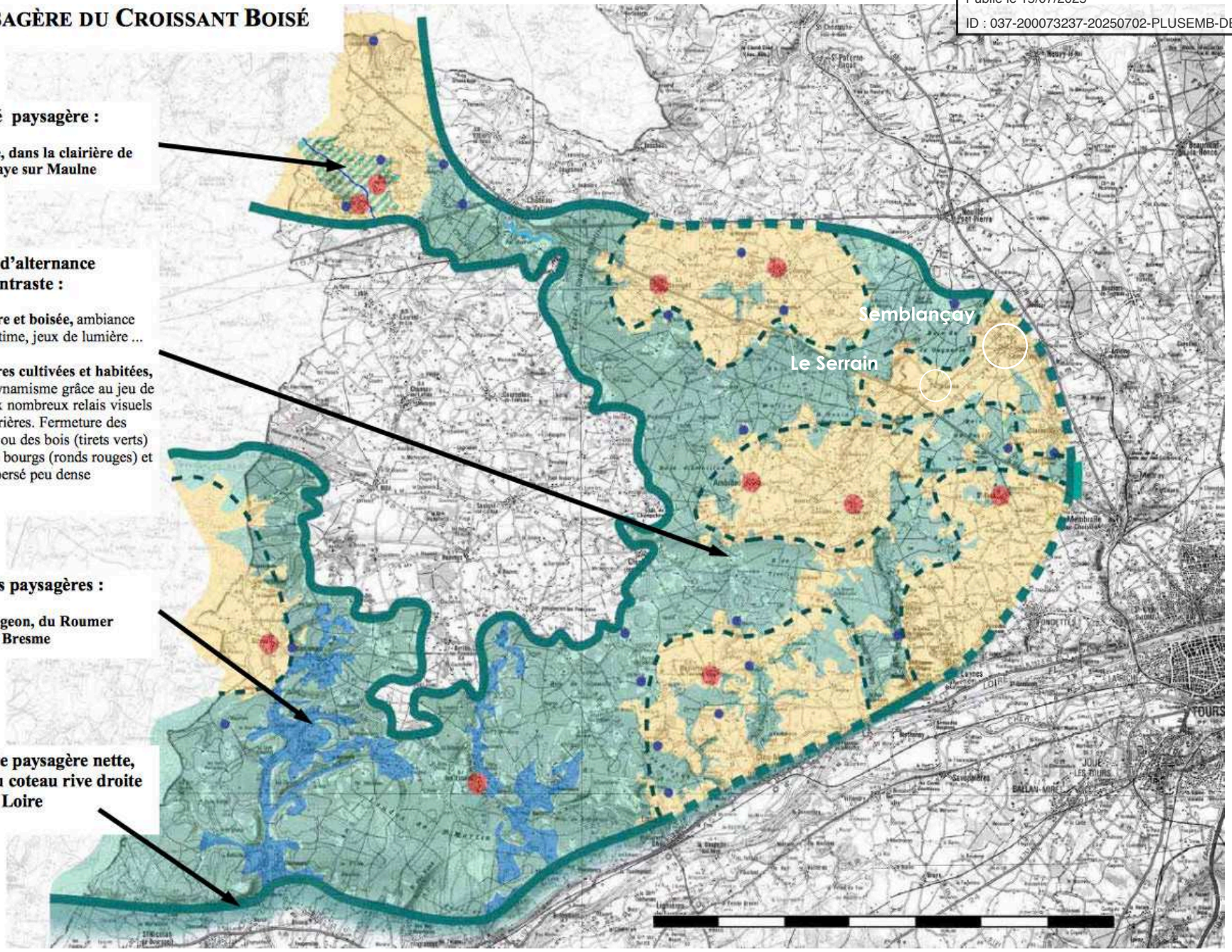
Dominance forestière et boisée, ambiance mystérieuse, échelle intime, jeux de lumière ...

Ponctuation de clairières cultivées et habitées, ouverture du paysage, dynamisme grâce au jeu de relations visuelles et aux nombreux relais visuels qui animent les clairières. Fermeture des clairières par des forêts ou des bois (tirets verts) Clairières accueillant les bourgs (ronds rouges) et un habitat dispersé peu dense

Particularités paysagères :

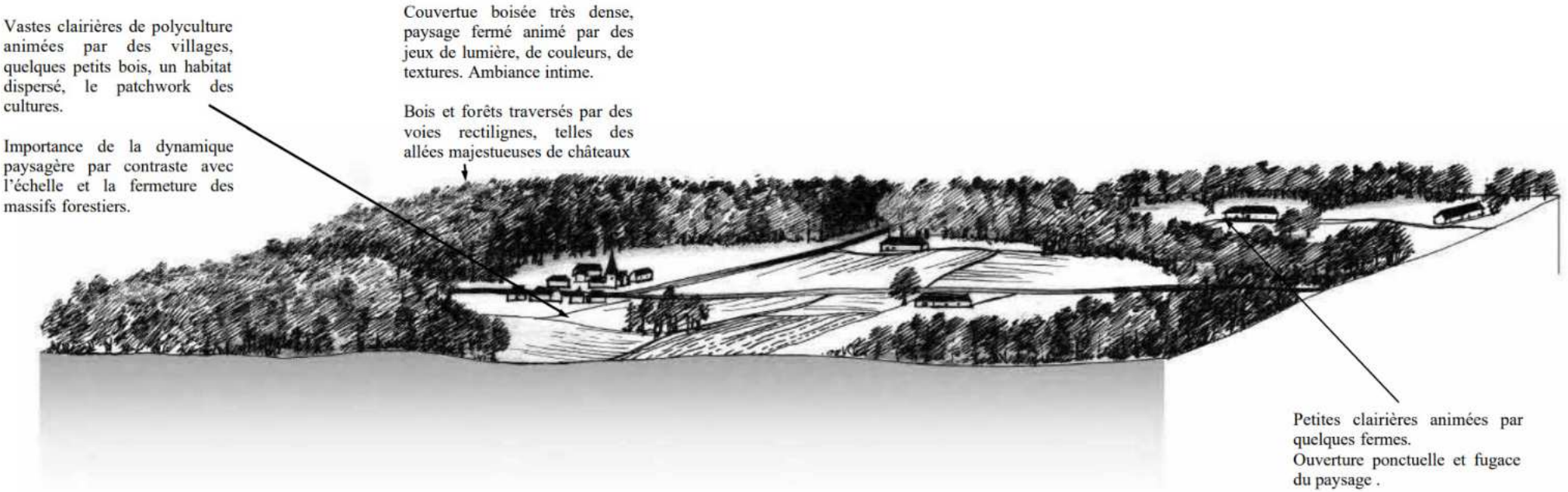
Vallées du Changeon, du Roumer et de la Bresme

Au sud, une limite paysagère nette, la ligne de crête du coteau rive droite de la Loire



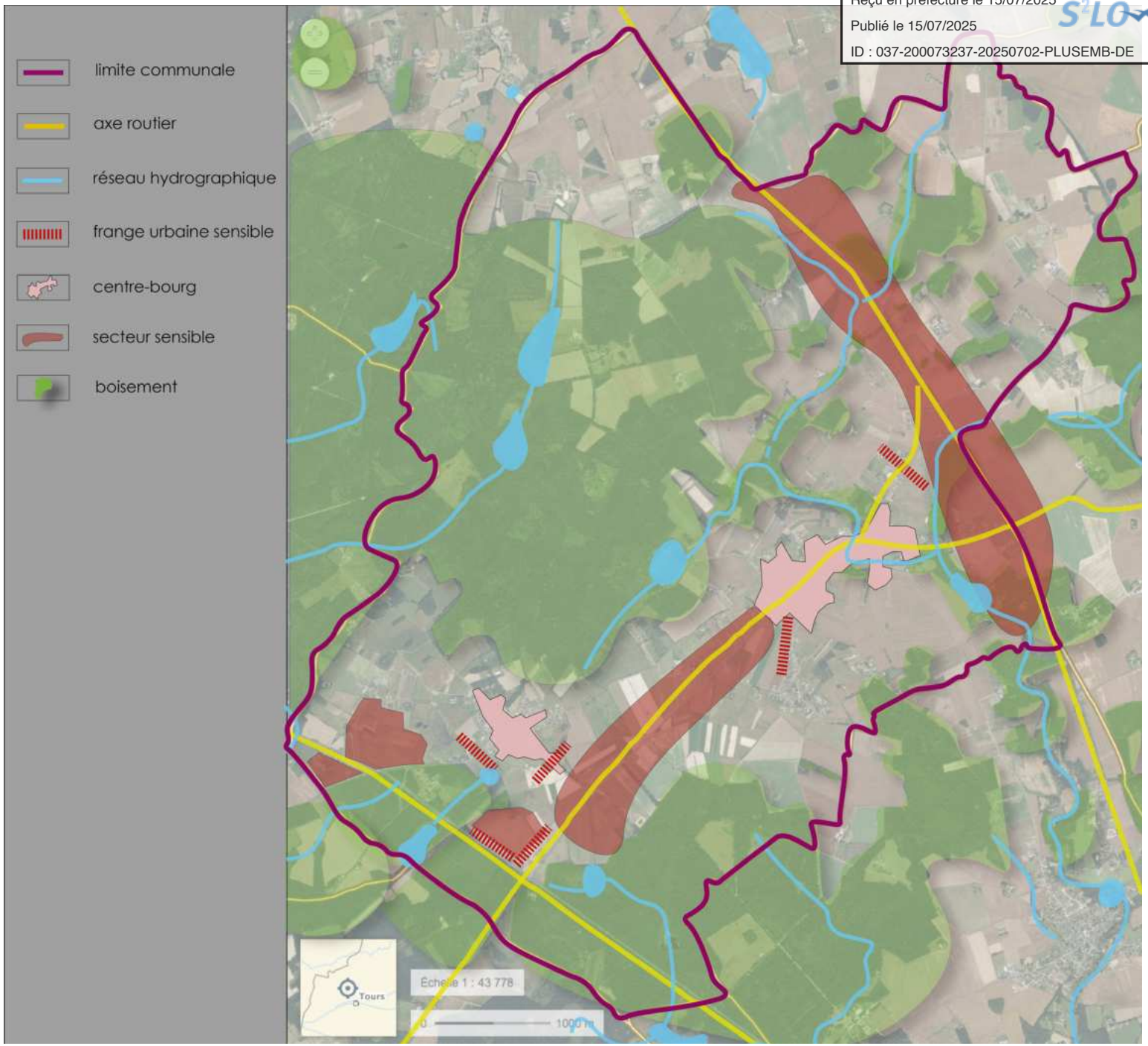
Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Les gâtines du Nord-ouest est un secteur vaste, peu habité, avec une concentration de l'urbanisation dans les clairières.



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Un paysage sensible



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Des cœurs d'îlots renforçant l'intimité des espaces privatifs et le caractère vert dans le centre bourg.



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

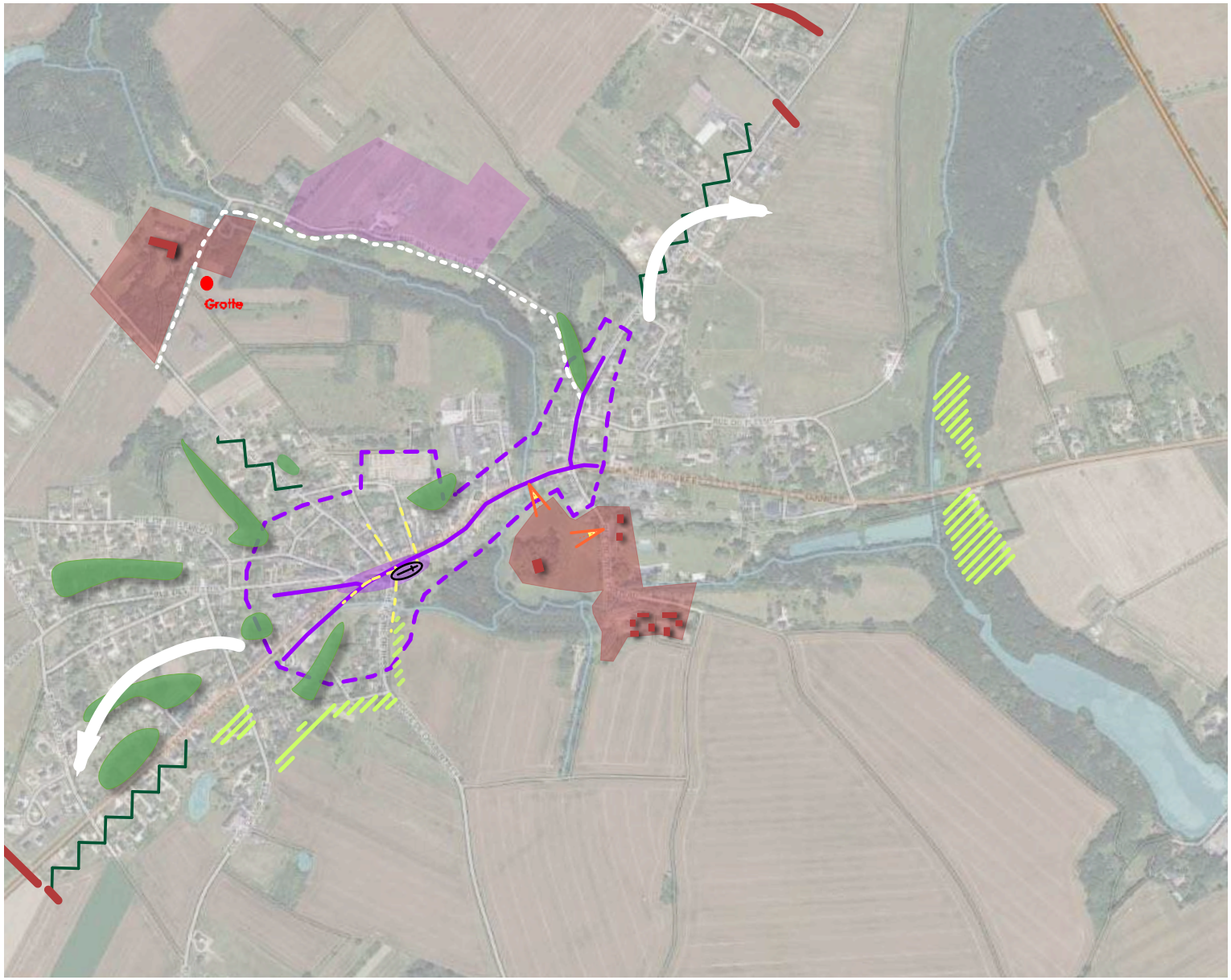
Légende

Points forts

- Centre bourg de qualité
- Front urbain traditionnel et de qualité
- Vues axées sur l'église
- bourg traditionnel
- Coeur d'îlots et fonds de jardin renforçant l'ambiance végétale
- Franges urbaines de qualité
- Patrimoine bâti et abords de qualité
- Points de vues intéressants
- Chemin permettant de mettre en valeur la vallée de la Petite-Choisille

Points faibles

- Expansion du bourg sur la plaine
- Ambiance mal maîtrisée
- Franges mal intégrées



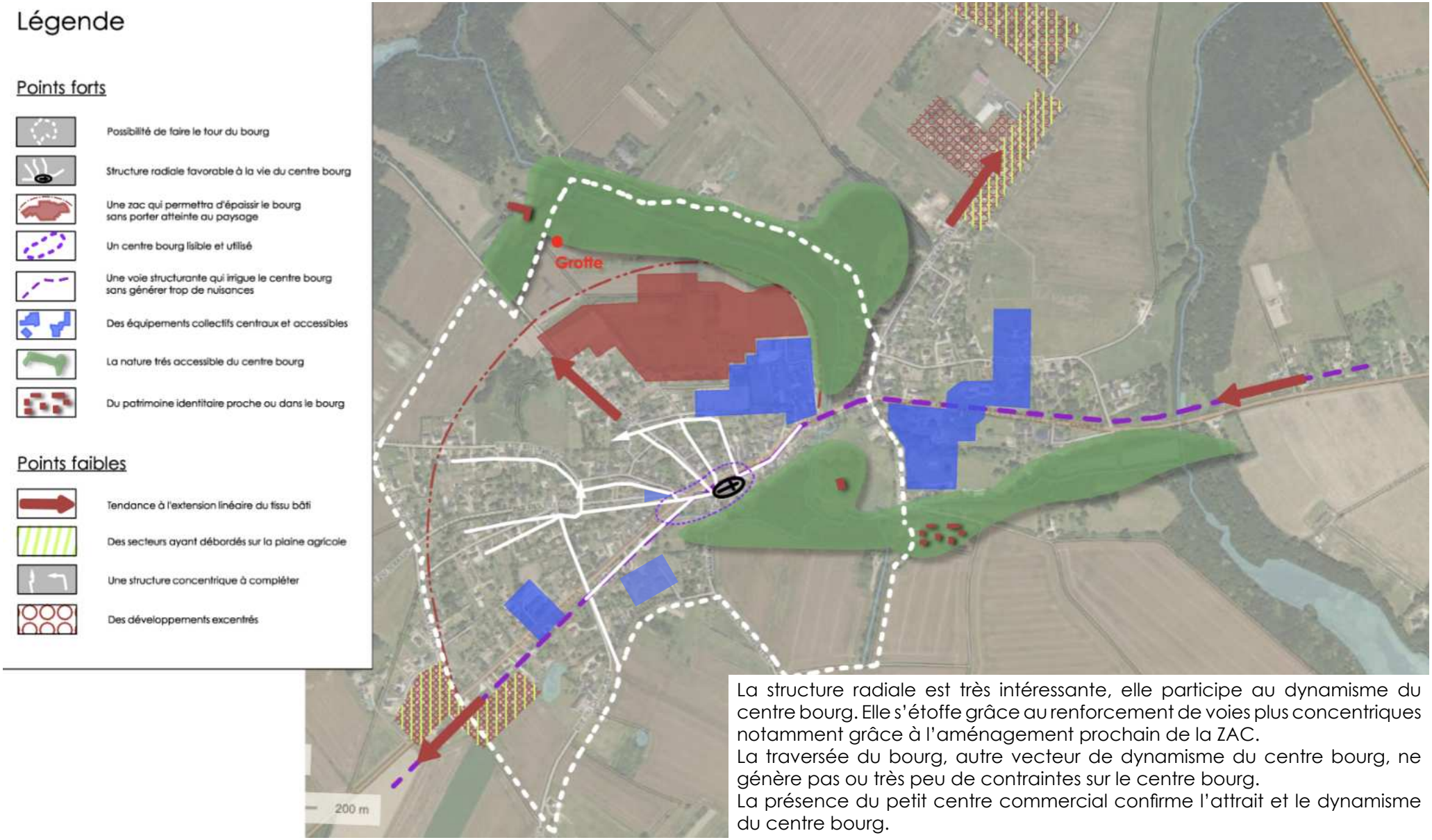
Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Un bourg structuré de part et d'autre de la vallée de la Petite-Choisille, installé à la charnière de 3 unités paysagères

Le bourg



La structure radiale est très intéressante, elle participe au dynamisme du centre bourg. Elle s'étoffe grâce au renforcement de voies plus concentriques notamment grâce à l'aménagement prochain de la ZAC.
La traversée du bourg, autre vecteur de dynamisme du centre bourg, ne génère pas ou très peu de contraintes sur le centre bourg.
La présence du petit centre commercial confirme l'attrait et le dynamisme du centre bourg.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

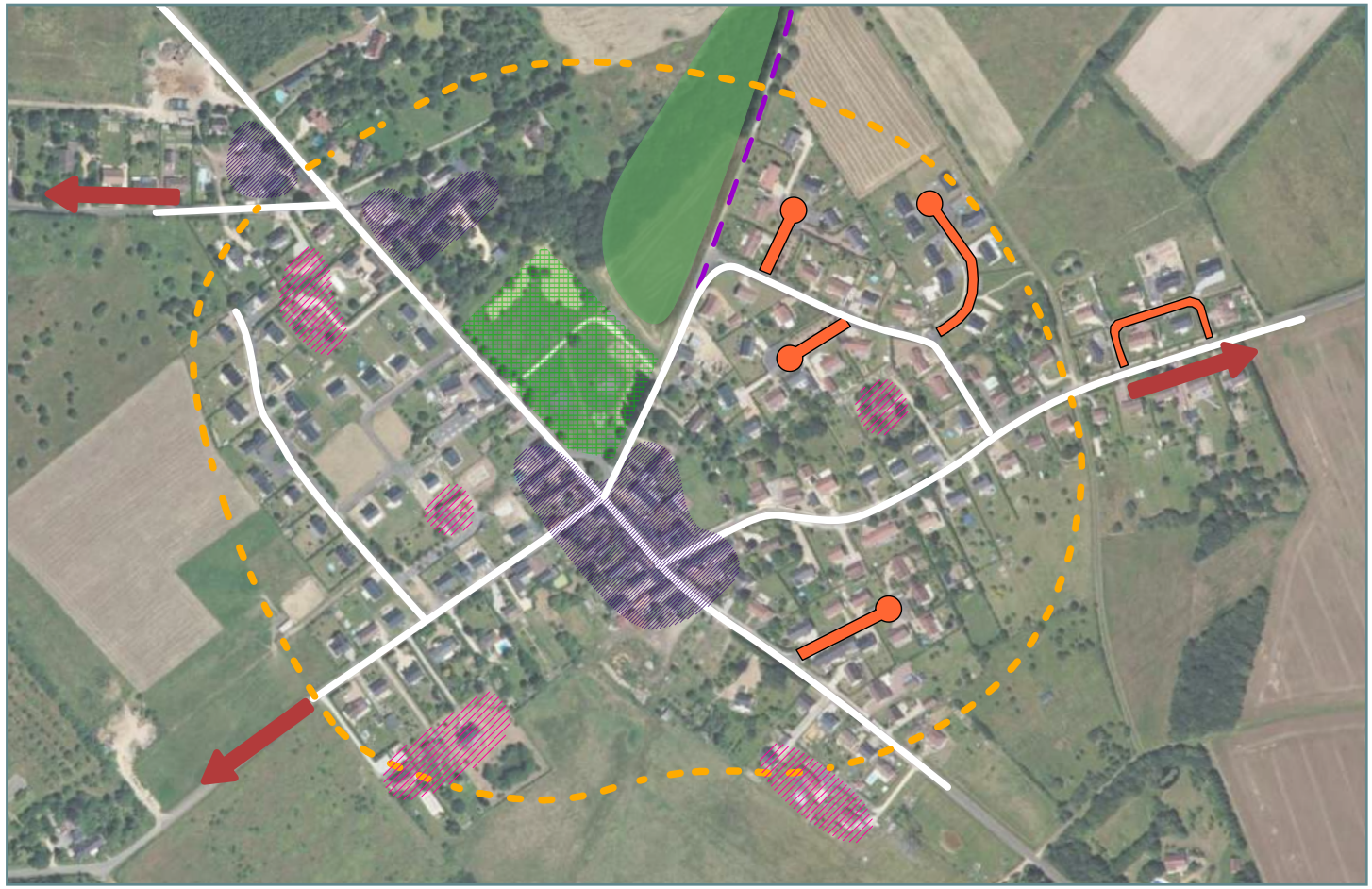
Le Serrain, ancien bourg indépendant sur la voie romaine

Au Serrain, l'espace vert central est un vrai lieu de vie collectif.

Attention à la multiplication des quartiers en impasse, en raquette qui peuvent avoir pour conséquence indirecte de renforcer le caractère dortoir. Ces formes urbaines sont de plus en plus présentes, notamment au Serrain.

Avec la disparition du coefficient d'occupation des sols et en attendant le «nouveau PLU», se multiplient des implantations en deuxième voire troisième rideau.

Les cœurs d'îlots qui préservent des îlots de fraicheur, de l'intimité, qui renforcent l'identité locale et rurale sont menacés par ces implantations non maîtrisées car pour l'instant non maîtrisables.



Légende

Points forts

- Une réseau de voirie efficace
- Des implantations favorisant la densité sans renforcer les vis-a-vis
- Une enveloppe cohérente
- Accessibilité au espace de loisirs
- Proximité d'espace de loisirs
- Espace vert collectif central

Points faibles

- Tendance à l'extension linéaire du tissu bâti
- Des implantations mal maîtrisée
- Des quartiers organisés en bulle

Patrimoine de Semblançay

Monuments historiques inscrits et classés

Restes de l'ancien château du Grand Launay

Le château du Grand Launay a été inscrit par arrêté du 3 juin 1932. Construit sur un terrain carré entouré de douves, le château comprend le bâtiment d'habitation principal constitué par deux corps de logis. A l'est, se trouve un autre bâtiment d'habitation. L'angle sud-ouest conserve une fuye carrée couverte d'un lanternon. L'angle sud-est est protégé par une tourelle carrée. Une porte fortifiée s'ouvre dans le mur fermant la cour à l'ouest, munie primitivement d'un pont-levis qui a été remplacé par un pont dormant. Une tour de défense disparue occupait l'angle nord-est. Cet édifice est l'une des plus intéressantes gentilhommières fortifiées de la fin du XVIe siècle qui subsistent.



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Eglise paroissiale Saint-Martin

L'Eglise paroissiale Saint-Martin est inscrite au Monuments historiques depuis le 27 septembre 1946.





Château de Dolbeau

Le pavillon de la chapelle en totalité ; les façades et toitures du corps de logis et des deux tours isolées ainsi que la terrasse du château sont inscrits aux Monuments Historiques par arrêté du 6 octobre 2014.



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Vestiges du Château

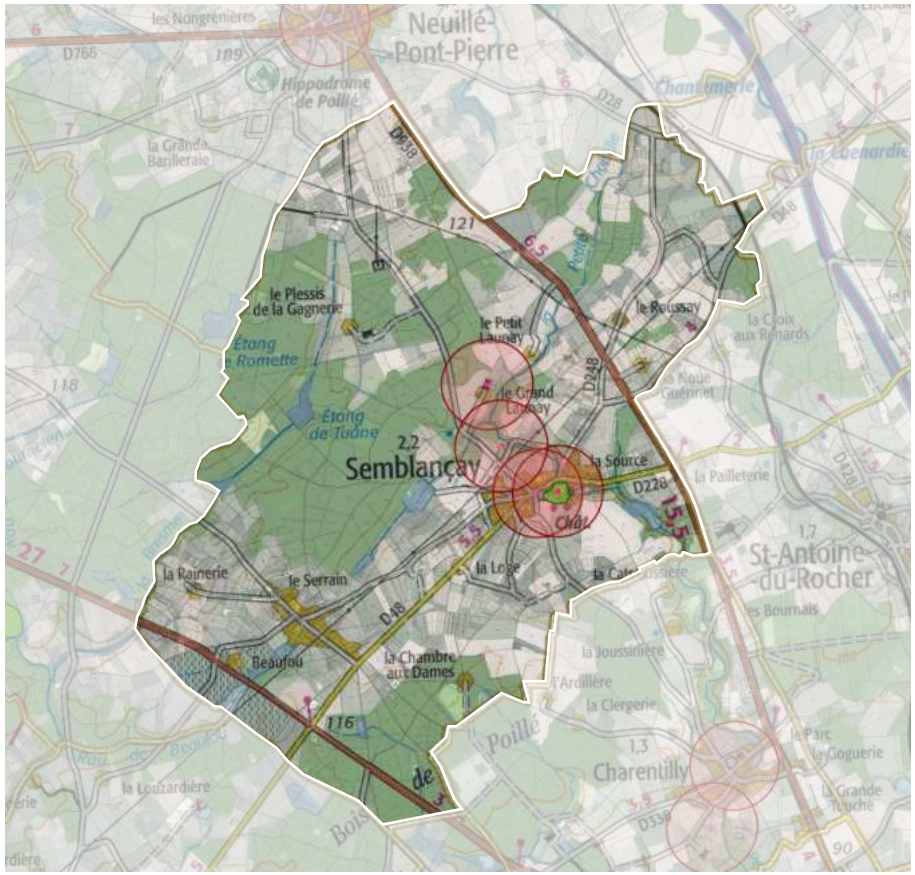
Le château de Semblançay, est un ancien château fort édifiée à la fin du X^e siècle par Foulques Nerra

Les vestiges du château sont inscrits au Monuments historiques depuis le 6 mars 1947.





L'inscription de monuments historiques induit un périmètre de protection de 500 m de rayon autour de ces derniers, à l'intérieur desquels tout projet de travaux est soumis à l'avis, voire à l'autorisation préalable de l'architecte des bâtiments de France, selon le niveau de protection. (carte ci-dessous).



Source : http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Les entités archéologiques de la commune

«La commune de Semblancay n'a pas fait l'objet d'étude archéologique. L'absence d'opération d'archéologie préventive explique le faible nombre de sites archéologiques inventoriés.
De plus l'importance du couvert forestier n'est pas propice à la détection de site dans le cadre de prospection aérienne. Toutefois il est certain que la commune recèle un patrimoine archéologique important. Les vallées et les cours d'eau de la Petite Choisille, de Belleville et de la Bresme, associées à une grande quantité d'étangs et une forêt étendue, sont des secteurs propices aux installations humaines.»
(Porter à connaisance de l'Etat, 2019)

Les entités archéologiques inventoriées dans la commune de Semblançay sont recensées sur le tableau suivant :

Numéro de site DRACAR	Numéro de l'entité	Nom du site / Lieu-dit cadastral	Chronologie et vestiges
37245001AH	37 245 0001	Richebourg	(Epoque moderne) enceinte
			(Epoque moderne) enclos
			(Epoque moderne) fossé
			(Epoque moderne) grange
			(Epoque moderne) maison forte ?
37245002AH	37 245 0002	Le Bourg	(Haut moyen-âge) château fort
37245003AH	37 245 0003	Le Plessis de la Gagnerie	(Epoque indéterminée?) butte
			(Epoque indéterminée?) occupation
37245004AH	37 245 0004	Voie ancienne	(Epoque indéterminée?) voie
37245006AH	37 245 0005	Belle Ville	(Gallo-romain?) bâtiment
			(Gallo-romain?) occupation

Porter à connaissance de l'Etat, 2019

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

4.4. Qualité architecturale, l'architecture typique

Les matériaux de construction

Le bois

Dans la Gâtine du Nord, le bois est essentiellement utilisé pour la construction des bâtiments utilitaires, des bâtiments agricoles et des annexes.

La brique

Elle est utilisée conjointement à la pierre de taille, ce qui autorise de nombreux motifs décoratifs qui donnent à l'architecture de ce secteur un aspect particulièrement soigné.

Les moellons enduits

La maçonnerie en moellons enduits est très répandue notamment pour les chaînages et les encadrements sont réalisés en pierre de taille appareillée en harpe.

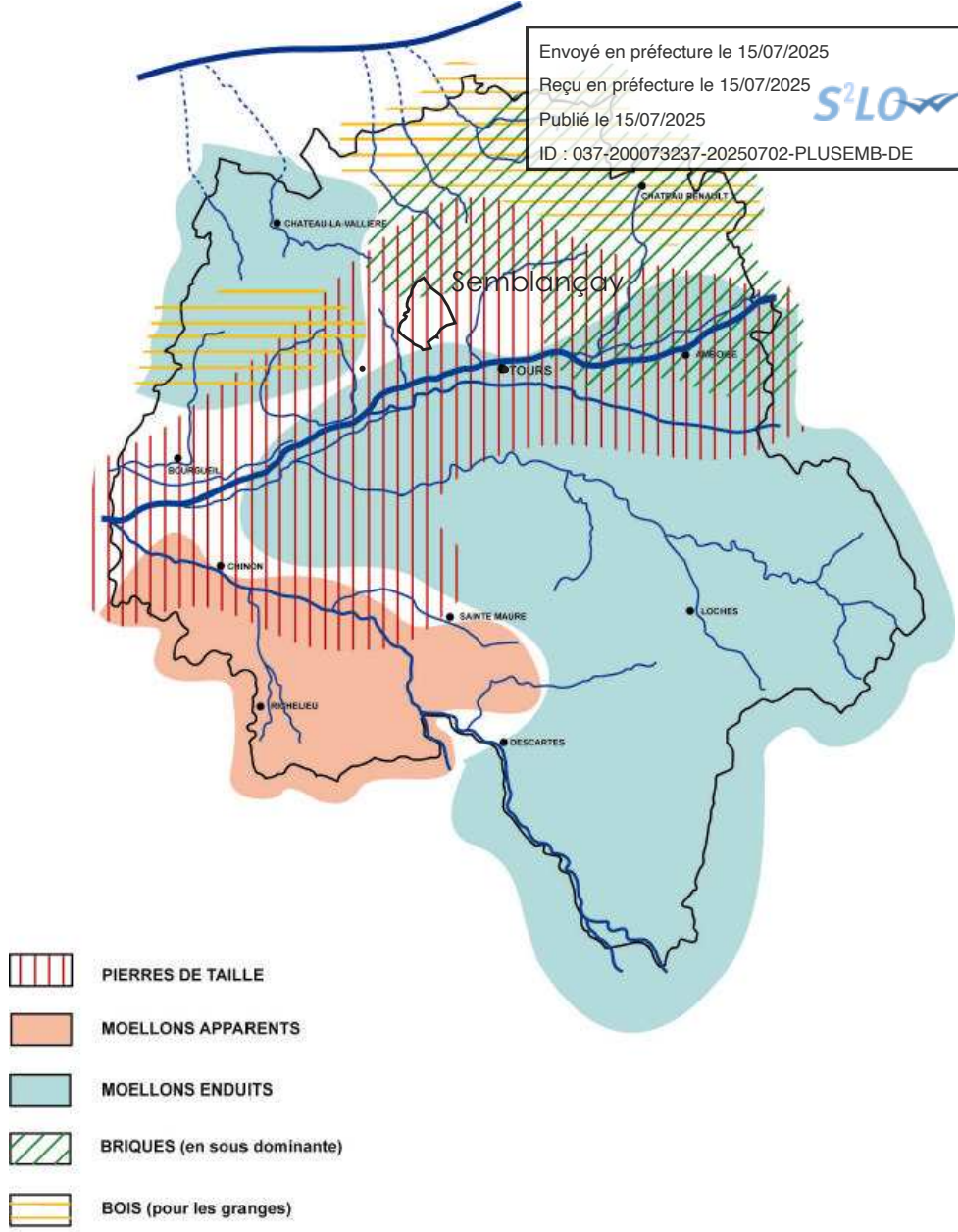
Les enduits, traditionnellement clairs, sont réalisés avec un liant blanc (chaux grasse ou hydraulique). Le sable, toujours de provenance locale, modifie la couleur des enduits d'une région à l'autre. Ces variations de teinte contribuent à différencier les zones. Les enduits ont une teinte chaude [...] dans la région de Château-La-Vallière (sables de Sonzay). [...].

Étude des paysages de l'Indre et Loire - Analyse humaine

La pierre de taille

Les appareillages de pierre de taille assemblés à joints vifs sont très répandus dans le Val de Loire (au sens large) où ils peuvent être utilisés pour les constructions les plus modestes (comme des maisons de vigne). La qualité du tuffeau utilisé autorise de nombreuses moulures. Cependant, la pierre de taille est souvent réservée à la seule façade principale, les autres murs étant en maçonnerie de moellons apparents.

Étude des paysages de l'Indre et Loire - Analyse humaine



Source : Diagnostic sur l'architecture et les paysages ruraux de l'Indre et Loire - Sepra

REPARTITION DES MATERIAUX DE GROS OEUVRE

Étude des paysages de l'Indre et Loire , Direction régionale de l'environnement de la région centre, DDE 37 SUA, Bosc-Bigot architectes paysagistes.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Les matériaux de couverture

La tuile plate

Dans les gâtines du nord-est, elle est très souvent en association avec de l'ardoise.

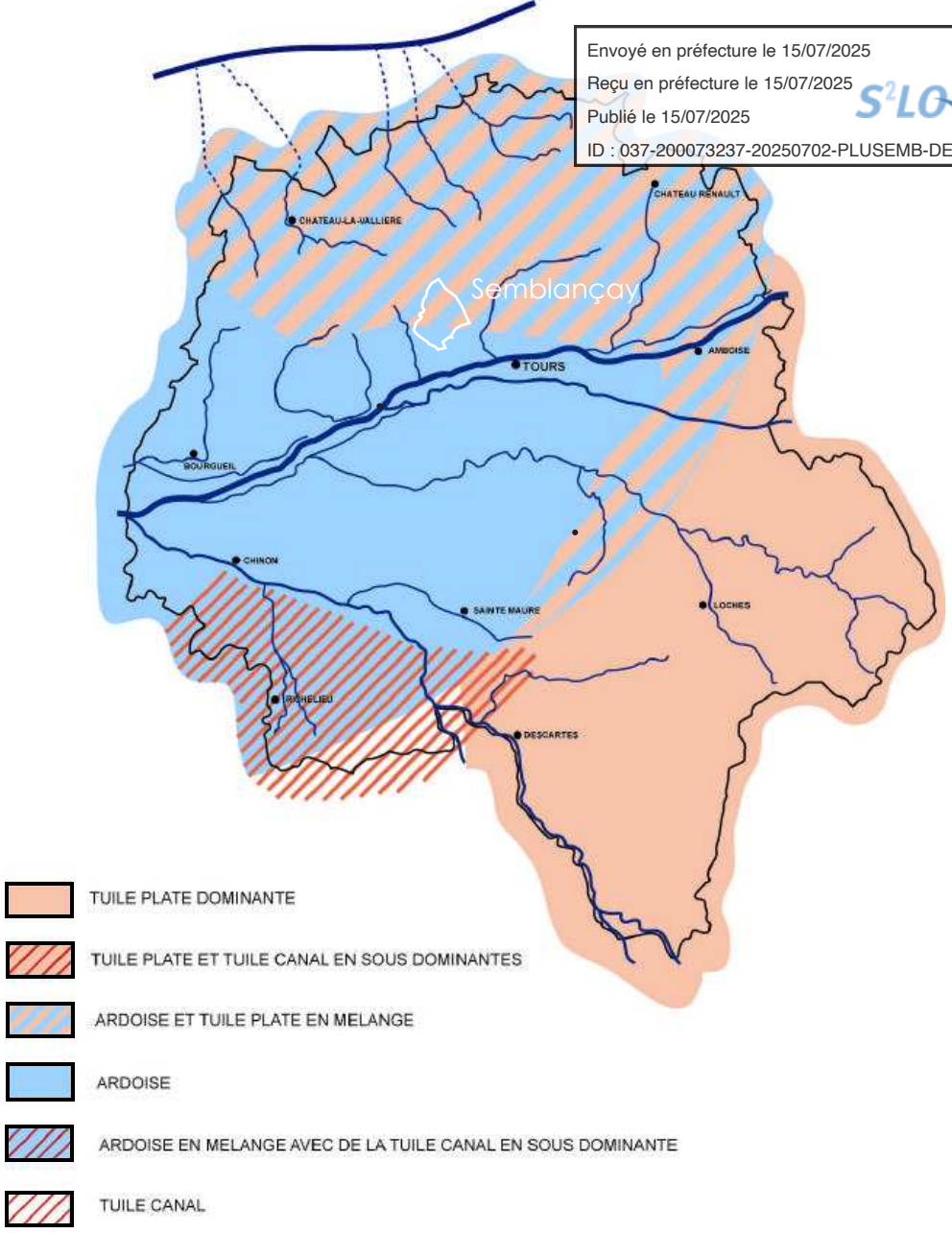
Étude des paysages de l'Indre et Loire - Analyse humaine

L'ardoise

Les couvertures en ardoise se sont répandues à partir du XIXe siècle. Auparavant, en raison de son coût élevé (il fallait la faire venir de l'Anjou et les moyens de transport avant le XIXe siècle étaient peu rentables), elle constituait un luxe réservé aux habitations des riches.
Actuellement, on la trouve en mélange avec la tuile plate dans les Gâtines du Nord.

Étude des paysages de l'Indre et Loire - Analyse humaine





Source : Diagnostic sur l'architecture et les paysages ruraux de l'Indre et Loire - Sepra

REPARTITION DES MATERIAUX DE COUVERTURE

Étude des paysages de l'Indre et Loire , Direction régionale de l'environnement de la région centre, DDE 37 SUA, Bosc-Bigot architectes paysagistes.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

L'habitat dans les bourgs

Les deux grands mouvements d'expansion démographique européens entraînent en Touraine deux phases importantes dans la construction urbaine.

L'habitat traditionnel dans les bourgs. Historiquement, les maisons de bourg étaient implantées en pignon par rapport aux voies et présentaient des toitures à croupes. Au XIXe siècle, la densification de l'habitat s'est traduite par un alignement plus ou moins continu de maisons généralement sur deux niveaux.
On y trouve des maisons à un niveau.
Les façades sont dans l'ensemble de qualité et travaillées : façade en tuffeau - pierre de taille.

Le développement des bourgs et des villes a engendré des constructions ne respectant plus l'échelle et les proportions d'autrefois. L'évolution du mode de vie a conduit à la création d'extensions urbaines jouant sur une nouvelle gamme de matériaux : immeubles divers, volumes imbriqués et découpés, alignement aléatoire, ouvertures standardisées … Ces extensions ont tendance à uniformiser l'image des bourgs et des villes notamment au niveau de l'approche, le cœur ancien gardant généralement ses caractéristiques et son style propre.













Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

L'habitat rural

Le département d'Indre-et-Loire se caractérise par une architecture rurale homogène, la maison traditionnelle basse qui présente localement des variantes au niveau des matériaux, des ouvertures, des lucarnes, des dépendances, de l'organisation de la ferme …

La maison traditionnelle est une habitation basse comportant un rez-de-chaussée et un comble. Son volume est bas, allongé et de petite taille. Sur plan rectangulaire, elle est peu profonde. Sa toiture est toujours à deux pans. Cette forme particulière communément appelée 'longère' traduit une optimisation du volume construit en regroupant habitation et activité.
L'habitation se compose ordinairement de deux pièces, la salle commune et la chambre. La pièce principale, à la fois cuisine et salle à manger, dispose d'une vaste cheminée sur laquelle s'ouvre le four qui fait saillie à l'extérieur du pignon. [...]

Les ouvertures sont regroupées sur la façade principale. Au nord de la Loire, la seule ouverture en pignon est la porte haute qui permet d'accéder au grenier. Ailleurs, l'accès aux combles se fait toujours par des lucarnes ouvertes sur la façade principale. On y accède le plus souvent par une échelle amovible. Des escaliers extérieurs maçonnés assurent un accès au grenier en pignon ou perpendiculairement à la façade dans le quart nord-ouest du département et dans le Val de Loire [...]

Les lucarnes sont l'un des seuls éléments en saillie du volume de l'habitation. Dominant la façade principale à laquelle elles confèrent son caractère, elles sont toujours situées dans le plan d'un mur gouttereau. Leur seuil est toujours plus bas que le niveau de l'égout de toiture, ce qui contribue à diminuer le volume perçu du bâtiment. Leur réalisation donne lieu à des variations importantes qui contribuent à affirmer le caractère des constructions de chaque zone : [...]
-en bois dans les Gâtines du Nord [...]
-couverture à deux ou trois versants : On trouve par exemple des lucarnes à deux versants dans le plateau de Sainte Maure, dans les Gâtines du nord-ouest, dans les Champeignes. [...]

Les cheminées, élément souvent important de la silhouette des constructions, ont une souche rectangulaire ; leur conduit s'intègre dans le mur pignon. La souche est réalisée en pierre de taille dans les constructions les plus anciennes et dans le Val de Loire. Ailleurs, elle est toujours en brique.

Les murs de clôtures ne sont pas une constante dans le département mais constituent une caractéristique marquante et identifiante de certaines régions de la Touraine. [...] En Champeigne, le mur de clôture est couvert par un chaperon arrondi.

Les dépendances
La ferme se prolonge à proximité ou au cœur de terres cultivées, par des constructions rudimentaires. [...]
Les matériaux mis en œuvre sont généralement directement tirés des ressources du terroir.
On trouve par exemple :

- les loges de la gâtine tourangelle Charpente en bois couverte de bruyères, dans les zones consacrées à la polyculture. Toits et murs se confondent en longues parois végétales fortement inclinées.
- colombier, pigeonnier (ou fuye) signalent les fermes seigneuriales. Construits pour l'élevage et les pigeons, ils sont souvent bâtis en maçonnerie enduite ou en pierre de taille de section carré.

La loge de vigne (ou lubit)
Servant d'abri au petit matériel et ponctuellement au vigneron (qui pouvait s'y installer quelques jours consécutifs), ce modeste bâti possède une cheminée et un puits est construit en pierre de taille.





Séchoir à tabac au nord du bourgde Semblançay

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

L'habitat résidentiel

l'habitat résidentiel s'est majoritairement développé en périphérie du bourg et des hameaux historiques. Lorsque les quartiers résidentiels sont récents, ils s'intègrent parfois difficilement dans le paysage du fait :

- de couleurs d'enduit trop claires contrastant avec les couleurs sombres des arrières plans boisés,
- d'une végétation encore chétive qui en s'étoffant améliorera l'intégration paysagère,
- par des volumétries s'inscrivant plus difficillement dans les lignes tendues du paysage.









Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

La zone d'activité du Pilori

La zone d'activité du Pilori montre deux visages.
Côté Rd 959, compte tenu des flux et de la vocation commerciale de la zone, cette frange accueille les principales activités commerciales qui bénéficient ainsi de l'effet vitrine. Cet effet vitrine n'apparait qu'au droit de la zone, par rapport aux vues lointaines, la zone est parfaitement intégrée au paysage grâce aux boisements qui l'entourent à plus ou moins grande distance.
Côté Rd 48, elle particulièrement bien intégrée au paysage grâce à la végétation bordant le fossé et au gabarit contenu des bâtiments.









Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Les clôtures

Dans les secteurs traditionnels, les clôtures sont en général constituées :

- de murs pleins de 1,5 à 2 mètres de hauteur,
- de muret surmontés de grilles en fer forgé d'une hauteur similaires aux murs pleins.

Elles constituent une limite de qualité entre espaces public et privé et participent au caractère des secteurs du centre bourg et des centres du Serrain et de la Renardière.







Dans les secteurs résidentiels, les clôtures sont en général de belle facture, mais leur hétérogénéité et leur manque de caractère local tendent à banaliser les espaces publics en périphérie du bourg et des hameaux et notamment en entrée de bourg.



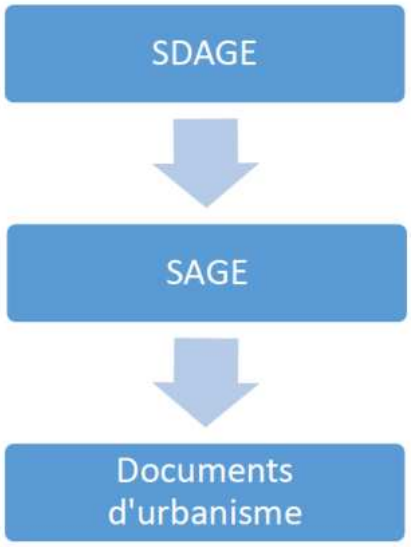




Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

4.5. La gestion des ressources naturelles

Gestion de la ressource en eau



Compatibilité entre les plans et programmes

Le domaine de l'eau et des milieux aquatiques est très réglementé, de l'échelon européen à l'échelon local. Les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) sont des documents de planification qui fixent pour six ans les orientations qui permettent d'atteindre les objectifs de bon état des eaux. Ils sont élaborés à l'échelle des six grands bassins-versants de France métropolitaine. Les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) sont ensuite des déclinaisons locales des SDAGE. Ils visent à concilier les différents usages de l'eau et la protection des milieux aquatiques. Ils sont définis à l'échelle de plus petits bassins-versants. Les Sage doivent être compatibles avec les SDAGE. Les documents d'urbanisme locaux doivent, eux, être compatibles avec le Sage.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Loire-Bretagne (SDAGE)

La commune se situe sur le bassin versant Loire-Bretagne. Le SDAGE Loire-Bretagne va de la période 2022 à 2027. Il trace, pour les six prochaines années, les priorités politiques de gestion durable de la ressource en eau sur le bassin. Les grandes orientations de ce document sont les suivantes :

- réduire les pressions ponctuelles
- réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captage d'eau potable
- assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant du Loir (Sage)

Le SDAGE qui couvre un bassin versant global, définit des sous-bassins versants correspondants à des unités hydrographiques dans lesquelles le Sage (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) peut être élaboré.
Une partie de la commune au nord de Semblançay liée au bassin versant de l'Escotais est concernée par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux du bassin versant du Loir, approuvé par arrêté inter-préfectoral le 25 septembre 2015.

Au regard de l'état des lieux/diagnostic du territoire du bassin versant du Loir, la commission locale de l'eau a défini cinq principaux enjeux qui ont guidé les travaux d'élaboration du présent Sage :

- la gestion de la qualité physico-chimique des eaux pour satisfaire tous les usages, et notamment l'usage de l'eau potable
- l'amélioration de l'état écologique des cours d'eau (morphologie, continuité écologique, débit d'étiage)
- la préservation des zones humides du bassin du Loir
- la gestion quantitative des eaux souterraines et superficielles
- la prévention et la gestion des risques d'inondation.

Les zones vulnérables

Une zone vulnérable est une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable.

Selon l'arrêté de désignation des zones vulnérables du bassin Loire-Bretagne 2021, la commune de Semblançay est entièrement classée en zone vulnérable. *(Source : https://draaf.centre-val-de-loire.agriculture.gouv.fr)*

La Directive Nitrates (Directive européenne de 1991) a pour objectif de protéger les eaux des pollutions provoquées par les nitrates d'origine agricole. Pour cela, elle impose la mise en œuvre de moyens visant à réduire ces apports de polluants : programme de surveillance, zonage et plans d'action.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Le classement en zone vulnérable vise notamment la protection de la ressource en eau en vue de la production d'eau potable et la lutte contre l'eutrophisation. Les zones vulnérables sont définies sur la base de résultats de campagnes de surveillance de la teneur en nitrates des eaux superficielles et souterraines. Ces zones sont révisées tous les quatre ans. Les zones vulnérables sont des territoires où les normes européennes de concentration en nitrates dans les eaux superficielles sont dépassées (> 50 mg/L) ou menacent de l'être (> 40 mg/L et en augmentation). Un programme d'action spécifique est alors mis en place sur ces zones :

- fertilisation équilibrée : tenue d'un cahier de fertilisation, document d'enregistrement du plan de fumure prévisionnel azote et des quantités d'azote réellement apportées sur chaque îlot cultural
- calendrier réglementaire des épandages de fertilisant
- gestion adaptée des terres : distances limites d'épandage près des zones sensibles, mise en place de dispositifs végétalisés (bandes enherbées, haies, etc.) le long des cours d'eau, limitations de l'épandage en fonction des caractéristiques du sol, interdiction de drainer et de retourner les prairies), quantité maximale d'azote contenue dans les effluents d'élevage épandus fixé à 170 kg/ha de surface agricole utile épandable.

La commune de Semblançay est concernée par le programme d'actions régional Nitrates Centre-Val de Loire, adopté en 2017, qui a des exigences en termes de :

- gestion de la couverture des intercultures ;
- gestion de la fertilisation azotée ;
- tenue d'un plan prévisionnel de fumure et d'un cahier d'enregistrement
- des pratiques ;
- gestion de la couverture végétale permamente le long de certains
- capacités de stockage minimales requises pour les effluents d'élevage ;
- gestion des zones d'actions renforcées (ZAR)

L'eau potable

La qualité de l'eau potable

Le ministère en charge de la santé fait analyser les eaux destinées à la consommation humaine par des prélèvements dans les réseaux. Suite aux relevés réalisés en 2024, l'Agence Régionale de Santé a conclu que la qualité de l'eau distribuée à Semblançay est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés. Ainsi, l'indicateur global de qualité indique une eau de bonne qualité.

Source : https://orobnat.sante.gouv.fr/

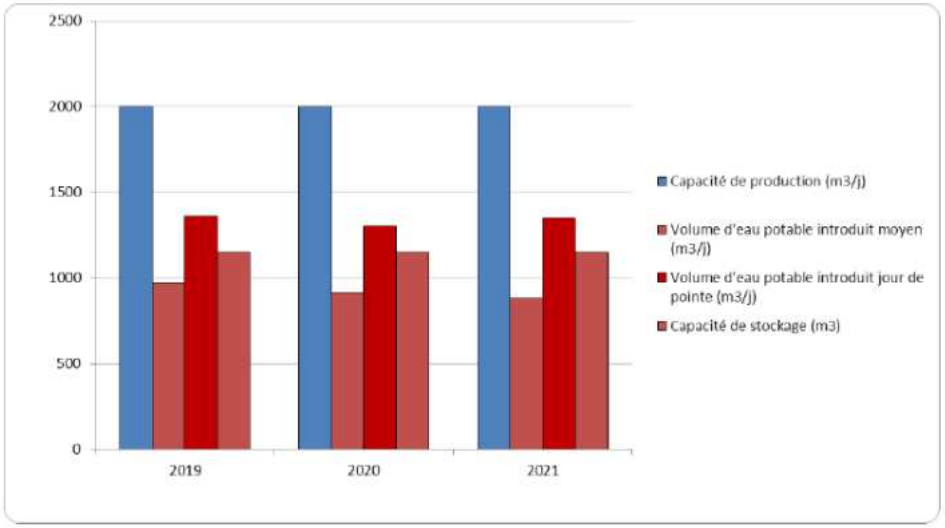
La gestion de l'eau potable

A Semblançay, l'eau potable est gérée par le SIAEP (Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable) de Semblançay, Charentilly, Saint-Antoine-du-Rocher, Saint-Roch ; une délégation est effectuée à Véolia Eau CFSP, qui se charge de l'entretien du réseau d'eau, des compteurs et des factures.

La production d'eau potable

Pour rappel, les capacités de production et de stockage du SIAEP de Semblançay sont détaillées ci-après :

	2019	2020	2021
Capacité de production (m³/j)	2000	2000	2000
Volume d'eau potable introduit moyen (m³/j)	973	913	881
Volume d'eau potable introduit jour de pointe (m³/j)	1362	1304	1353
Capacité de stockage (m³)	1150	1150	1150



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

L'eau prélevée est d'origine souterraine. Elle provient de forages situés à Semblançay aux lieux-dits la Pesantière et le Grand Launay.
La capacité de production correspond à 2,3 fois la demande journalière moyenne et 1,5 fois celle de pointe. Les ouvrages sont suffisants pour subvenir aux besoins de pointe de la collectivité.

Sur la base des données ci-dessus, la capacité de stockage correspond à 1,3 fois la demande journalière moyenne. En période de pointe, elle ne permet pas le stockage de la totalité de la production journalière, sachant qu'il conviendrait de disposer en complément d'une réserve incendie de 120 m^3 par réservoir.

Sur l'année 2021, près de 52 m^3/j ont été importés du SIAEP de Fondettes Luynes Saint-Etienne-de-Chigny sur le secteur, notamment pendant la période estivale pour pallier aux jours de pointe.

La gestion des eaux usées

Assainissement collectif

L'assainissement collectif est géré en régie par la commune. La commune compte 3 stations d'épurations.

- La station principale rue du Vieux Château a une charge maximale en entrée de 520 équivalents-habitants et sa capacité nominale est de 1900 équivalents-habitants en 2022
- La station du Serrain a une charge maximale en entrée de 217 équivalents-habitants et une capacité nominale de 400 équivalents-habitants en 2022.
- La station des Renardières a une charge maximale en entrée de 47 équivalents-habitants et une capacité nominale de 230 équivalents-habitants en 2022.

La station de la rue du Vieux Château « a un fonctionnement correct et peut recevoir environ 400-500 branchements supplémentaires» Quant aux deux autres stations, elles « présentent des difficultés de fonctionnement et ne peuvent pas recevoir de raccordements supplémentaires.»
«Le fonctionnement des stations est perturbé en période pluvieuse et/ou de nappe haute par l'intrusion d'eaux parasites dans les réseaux de collecte entraînant des départs de boues et des dépassements des normes de rejet voire des déversements directs d'eaux brutes au milieu naturel.»
(Porter à connaissance de l'Etat- juin 2019)

Dans les conditions actuelles, il est en effet déconseillé de raccorder toute nouvelle habitation sur le système d'assainissement assurant l'épuration des eaux usées du hameau de la Renardière.
La commune devra également accorder une vigilance accrue sur le traitement des eaux parasites dans le réseau, problème particulièrement préjudiciable pour le système d'assainissement du « Serrain ».

Assainissement non-collectif

L'assainissement non-collectif désigne les installations individuelles de traitement des eaux domestiques.
Depuis le 1er janvier 2006, les collectivités ont pour obligation d'organiser un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) chargé de contrôler les installations autonomes.

La commune est adhérente du SATESE 37 (Syndicat d'Assistance Technique pour l'Épuration et le Suivi des Eaux.) qui exerce ainsi sa mission de contrôle technique et réglementaire des dispositifs d'assainissement individuel.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

4.6. Les risques et nuisances

Les risques naturels

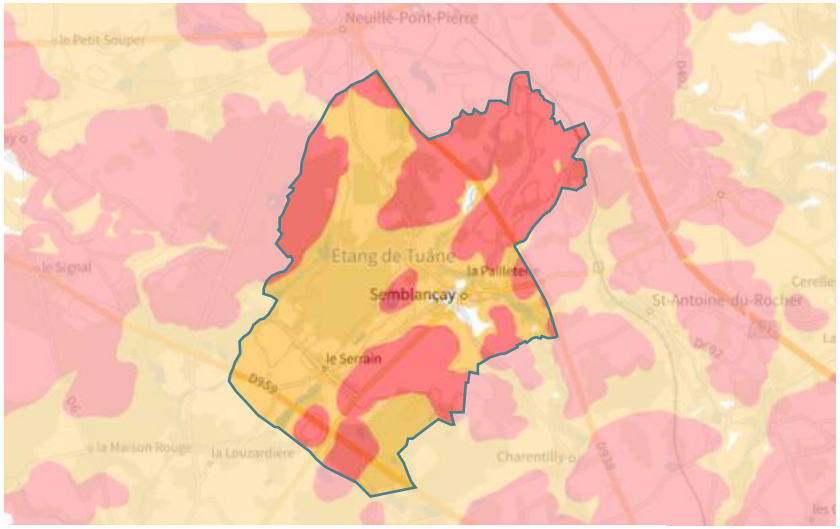
Risque mouvements de terrain

Retrait-gonflement des argiles

Le retrait par assèchement des sols argileux lors d'une sécheresse prononcée et/ou durable produit des déformations de la surface des sols (tassements différentiels). Il peut être suivi de gonflement au fur et à mesure du rétablissement des conditions hydrogéologiques initiales. Ces aléas entraînent des problèmes sur les constructions.

La carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles réalisée par le BRGM, établie de manière préventive, permet d'évaluer la probabilité de retrait-gonflement des sols et donc celle de sinistre. La présence de l'aléa n'empêche pas la construction. Elle invite cependant à la réalisation d'études géotechniques plus poussées sur les terrains concernés avant construction.

L'ensemble du territoire est moyennement à fortement exposé au risque de retrait-gonflement des argiles.



Exposition au retrait gonflement des argiles :

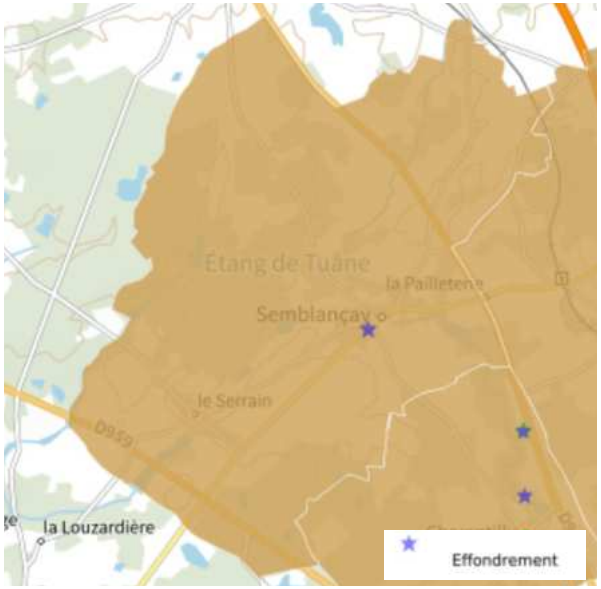
- Exposition forte
- Exposition moyenne
- Exposition faible

Les cavités souterraines

La dégradation subite d'une cavités par affaissement ou effondrement peut mettre en danger les constructions et les habitants.

De nombreuses caves sont recensées sur la commune.

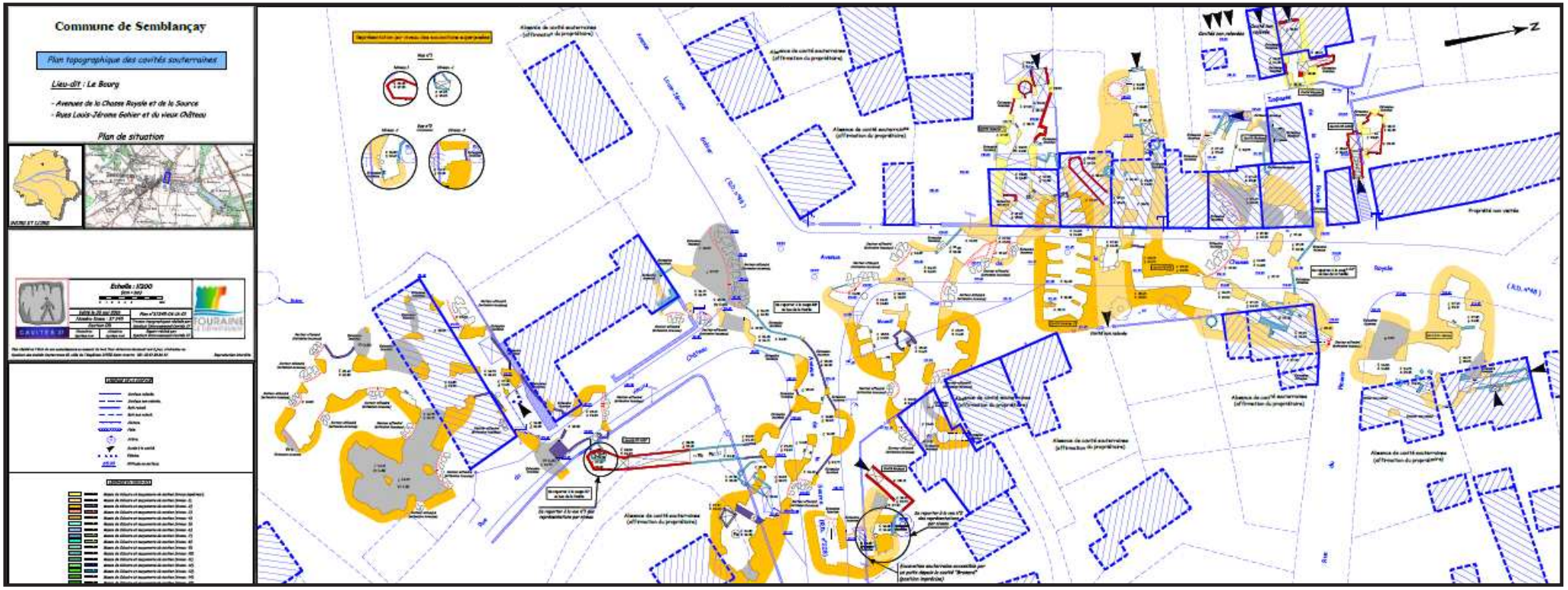




Un effondrement dans le centre de Semblancay a été recensé, ainsi que d'autres mouvements de terrains non localisés.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

De plus en 2016, dans le cadre d'une étude de prévention effectuée au préalable d'un chantier d'enfouissement des réseaux pour le Syndicat Intercommunal d'énergie d'Indre-et-Loire, le Syndicat Intercommunal Cavités 37 a réalisé une étude géologique et topographique sur la commune, au lieu-dit « Le Bourg ».
Dans cette étude (cf. carte ci-dessous), il apparait clairement que ce secteur urbanisé est fortement sous-cavé et que de nombreuses cavités souterraines sont présentes sous les infrastructures routières : RD 48, RD 228, rue du vieux Château... L'étude complète figure en annexe au dossier PLU.

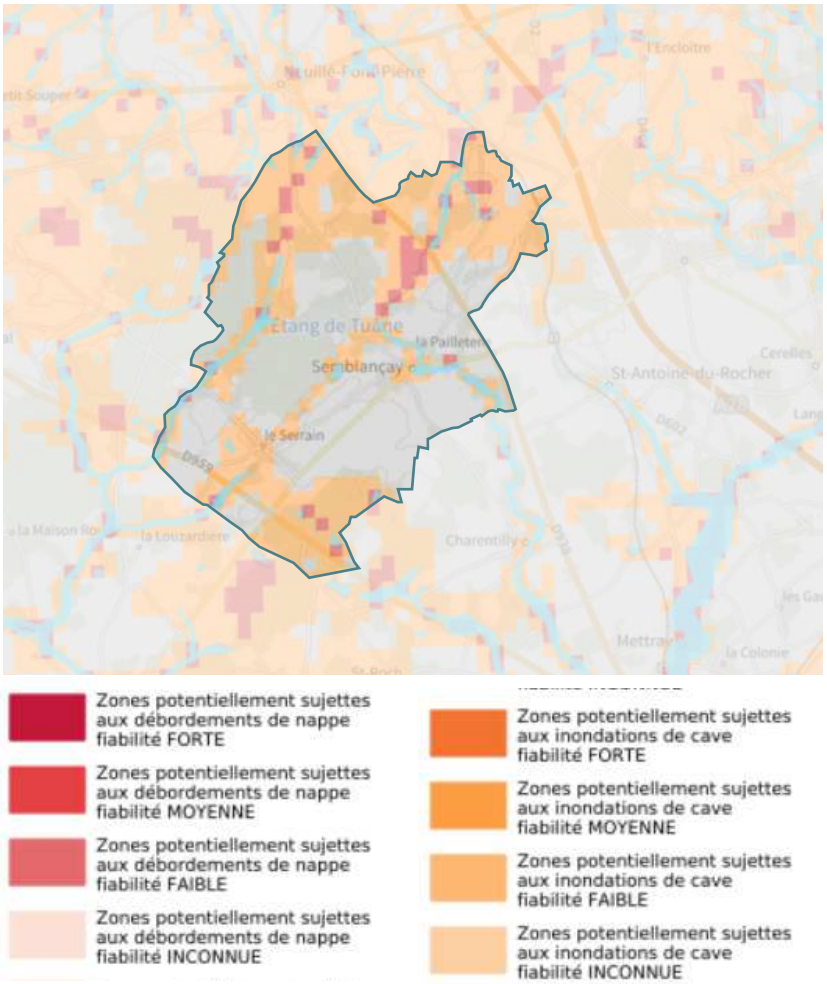


Etude géologique et topographique réalisée par Cavités 37 pour le Syndicat Intercommunal d'Energie d'Indre-et-Loire, 2016

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Risque de remontées de nappe

La commune de Semblançay n'est pas recensée comme commune présentant un risque d'inondation. Néanmoins, elle est concernée par une zone sensible aux remontées de nappes.

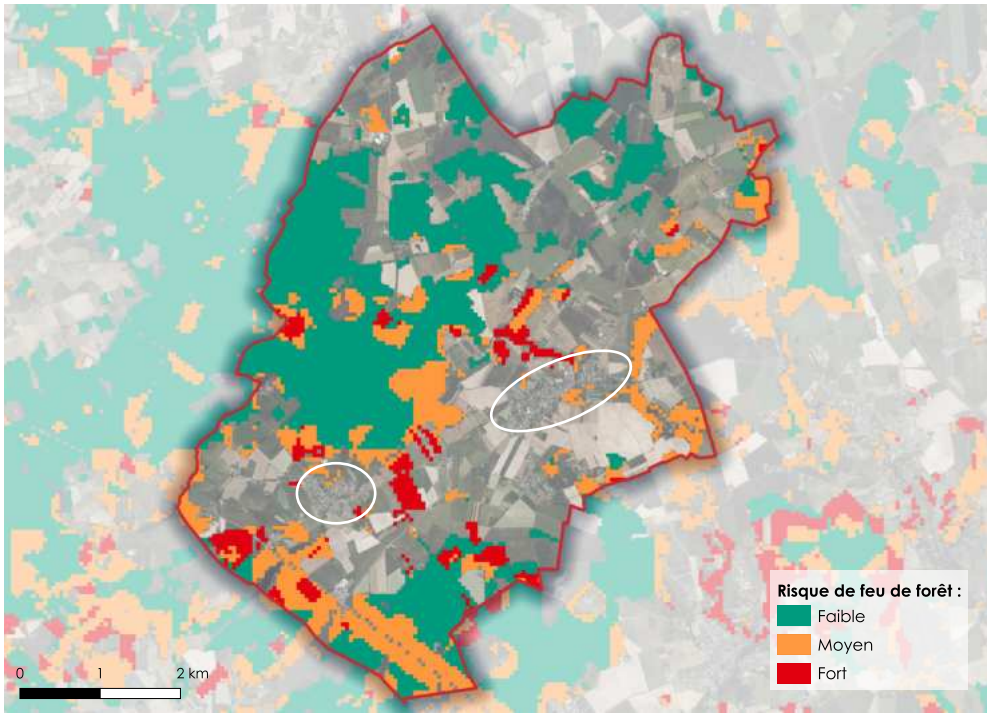


Source : georisques.fr

La commune n'est soumise à aucun Plan de Prévention des Risques.

Risque de feu de forêt

Les massifs forestiers de la commune se situent à proximité des zones urbanisées de la commune (le bourg et le Serrain). Ainsi, le risque de feu de forêt est jugé moyen à fort au niveau de ces zones.



Source : Atlas du risque de feu de forêt - région Centre-Val de Loire

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Les arrêtés de catastrophe naturelle

Depuis 1989, huit arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris concernant la commune de Semblançay.

- 5 arrêtés sont liés à des épisodes de sécheresse
- 2 arrêtés sont liés à des inondations survenues en 1999
- 1 arrêté concerne les mouvements de terrain liées au retrait-gonflement des argiles

Ils sont recensés dans le tableau ci-après :

Type de catastrophe	Début le	Arrêté du
Sécheresse	31/03/2022	07/09/2023
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	31/12/2020	25/07/2022
Sécheresse	01/04/2011	17/07/2012
Sécheresse	01/07/2005	22/02/2008
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	30/12/1999
Inondations et/ou Coulées de Boue	31/05/1999	20/10/1999
Sécheresse	01/09/1996	01/07/1998
Sécheresse	01/01/1996	23/02/1997

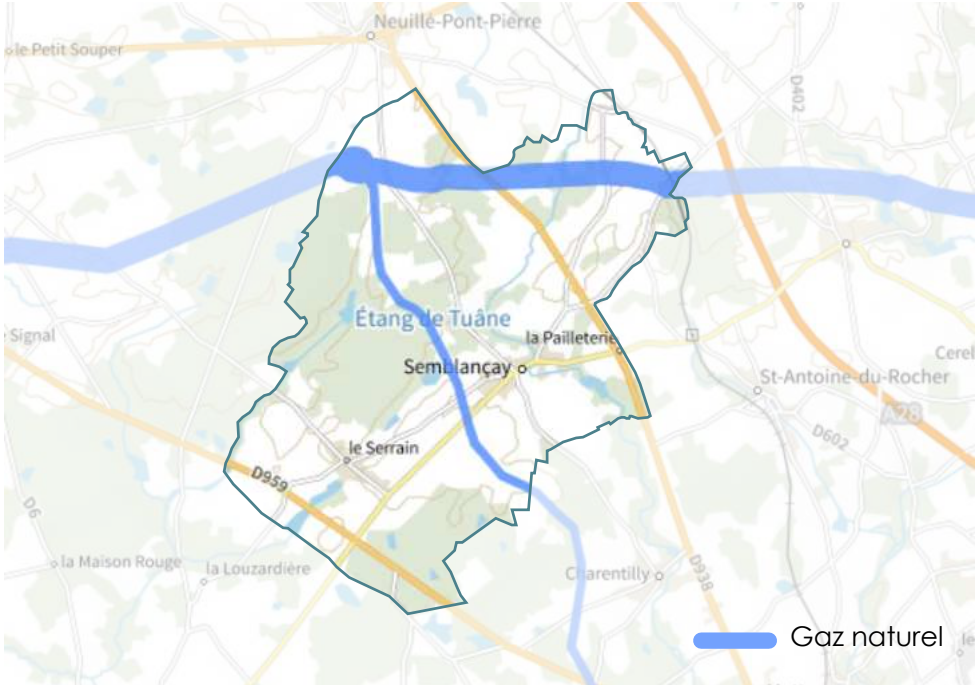
Source : georisques.fr

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Les risques technologiques

Canalisation de transport de matière dangereuse

Une canalisation de gaz naturel traverse en partie la commune.



Les sites et sols pollués

La carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS), a intégré les anciens sites industriels et activités de service recensés sur le territoire français, repris de l'ancienne base de données BASIAS. Les données contenues dans CASIAS sont publiques et diffusées via la portail Géorisques.
La base de données recense 4 sites potentiellement pollués sur la commune de Semblançay.

Identifiant SSP (sites et sols pollués)	Identifiant BASIAS	Dénomination	Adresse	Occupation de l'établissement
SSP3826444	CEN3703404	Station-service DELALANDE OCTAVE	Lieu-dit Le Pilori	Indéterminé
SSP3824547	CEN3701062	Garage BOURGES-DAULIER	Route RD48	En arrêt
SSP3824949	CEN3701511	Station d'épuration communale	Rue du Vieux Château	En activité
SSP3824948	CEN3701512	Station d'épuration communale	Lieu-dit Serrain	En activité

Source: georisques.fr

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

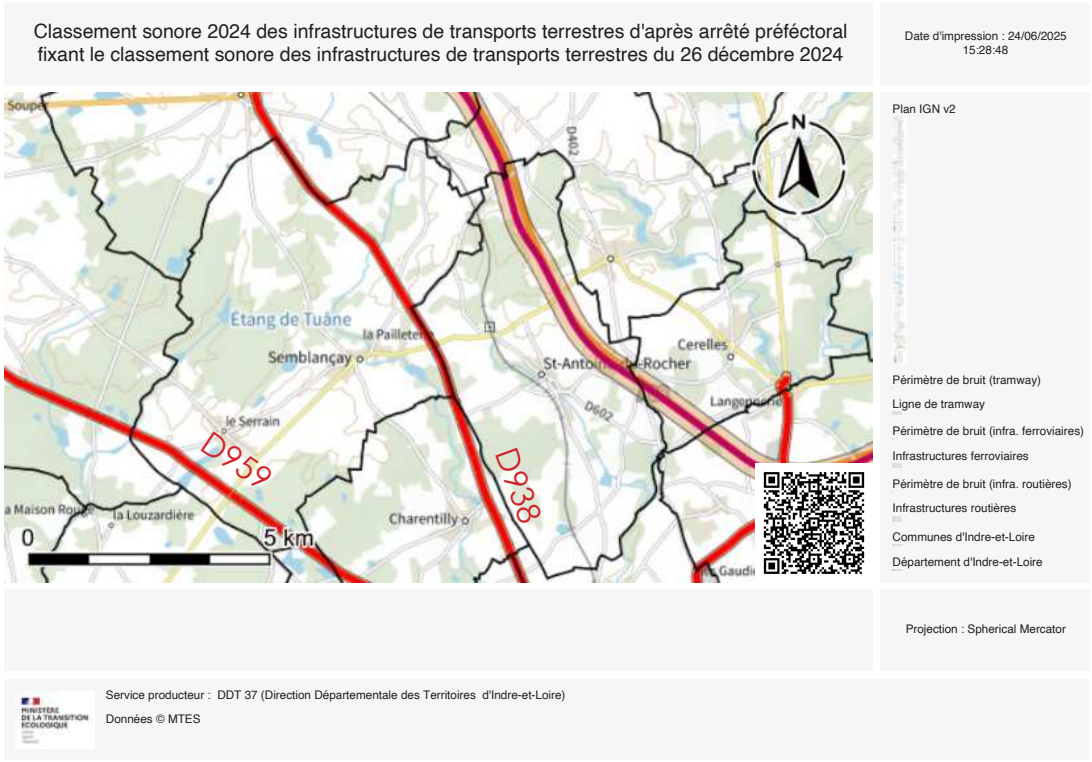
Les nuisances sonores

Sur le territoire, les nuisances sonores sont majoritairement dues aux transports routiers. La préfecture de l'Indre-et-Loire classe les infrastructures de transports en fonction de leur niveau sonore selon le tableau suivant :

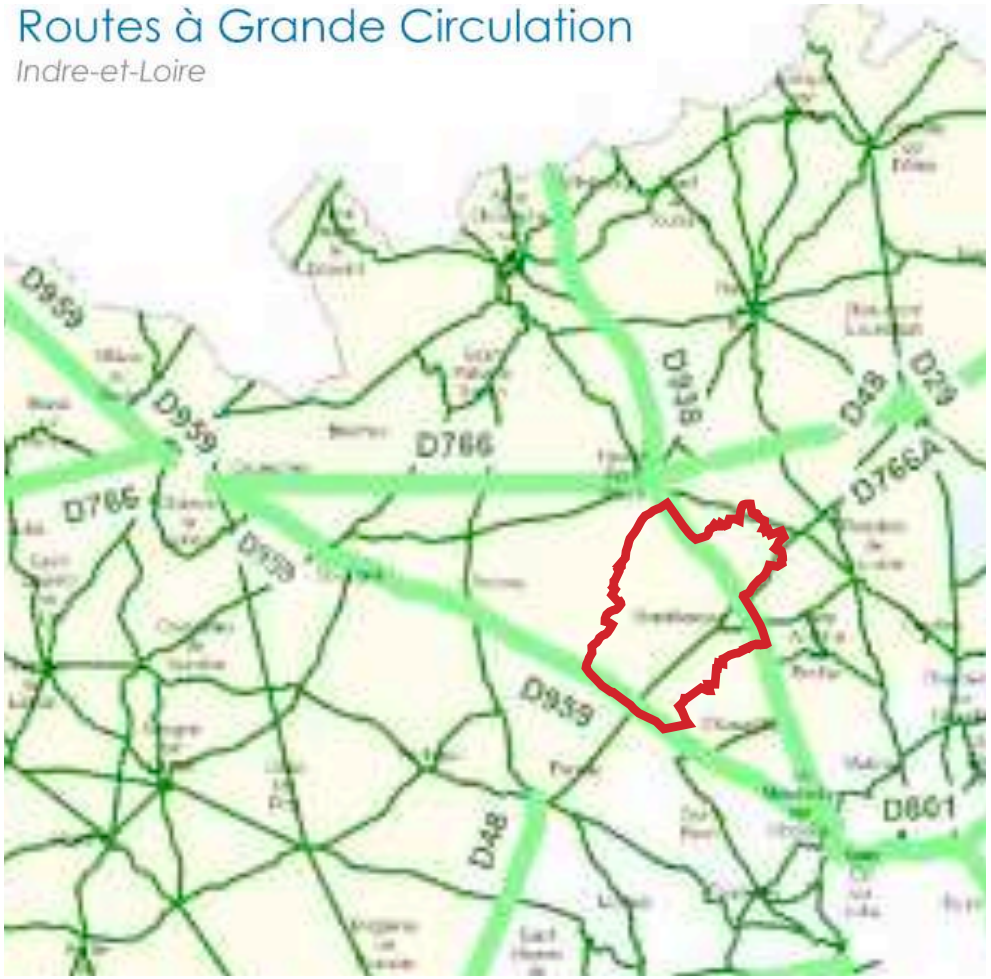
catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en db(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en db(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L>81	L>76	300m
2	76<L≤81	71<L≤76	250m
3	70<L≤76	65<L≤71	100m
4	65<L≤70	60<L≤65	30m
5	60<L≤65	55<L≤60	10m

Les routes départementales D938 et D959, qui traversent la commune le long de ses franges Est et Ouest, sont classées en catégorie 3 du classement sonore des infrastructures de transports terrestres, c'est-à-dire que le niveau sonore de cette route est compris entre 70 et 76 db(A) en journée. 100m de part et d'autre de l'infrastructure sont affectés par le bruit.

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



Source: règlement de voirie, département d'Indre-et-Loire - 2021

Sur le territoire, les nuisances sonores sont majoritairement dues aux transports routiers.

Le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 classe les routes à grande circulation (RGC) sur le territoire national. A Semblançay, les routes départementales D959 et D938 sont ainsi classées.

Au titre de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, l'urbanisation est restreinte aux abords des routes classées à grande circulation :
«En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande (...) de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.»

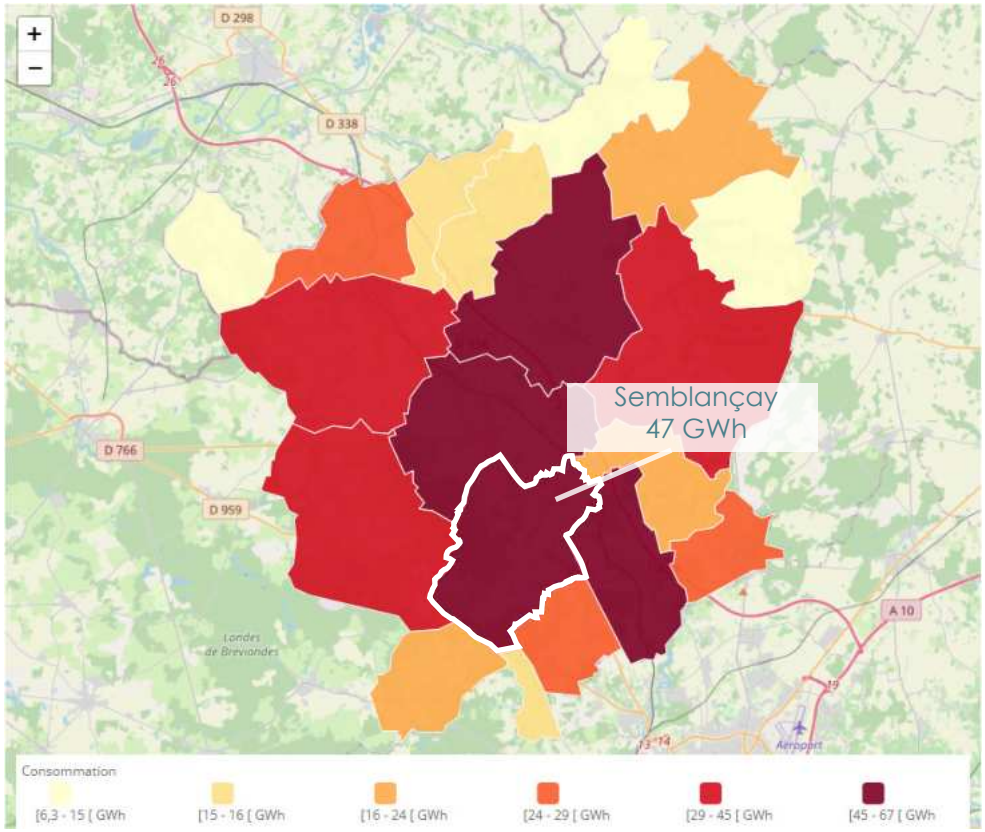
La commune de Semblançay n'a aucune volonté d'urbaniser dans les zones aux abords de ces axes en dehors des espaces urbanisés.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Énergies

Les consommations d'énergies

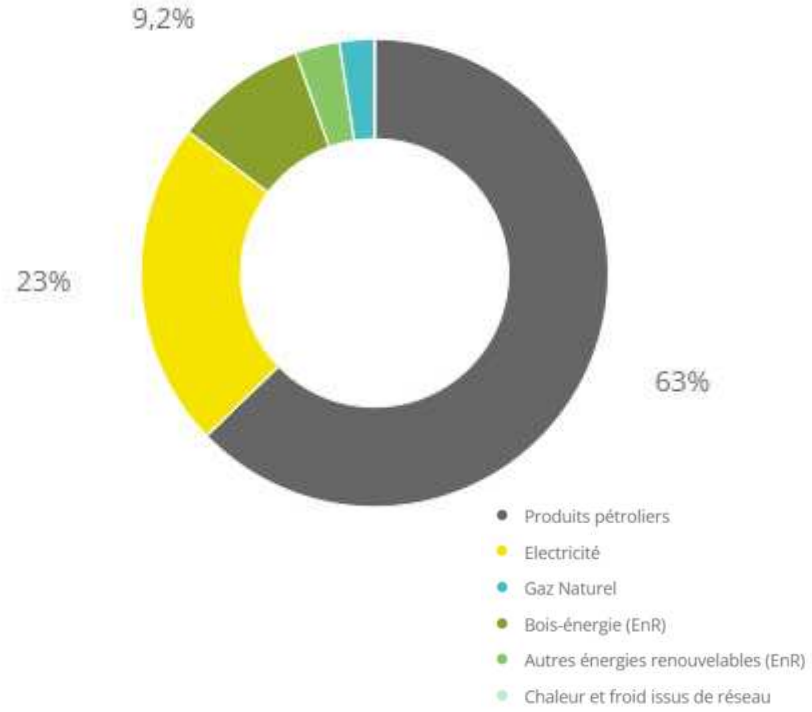
La région Centre a bénéficié d'une analyse complète de ses consommations énergétiques à différentes échelles: intercommunale, départementale et régionale. Tous les secteurs d'activités ont pour cela été pris en compte: agriculture, industrie, résidentiel, tertiaire et transport. Toutes les énergies ont également été analysées : produits pétroliers, gaz naturel, électricité, bois-énergie et autres énergies renouvelables.



En 2018, Semblançay a consommé 47 GWh. Elle fait partie des communes les plus consomatrices du territoire.

Principales sources d'énergie consommées

Les produits pétroliers sont la première source d'énergie du territoire de la communauté de communes de Gâtines-Racan (63%), vient ensuite l'électricité (23%) puis le bois énergie (9,2%).



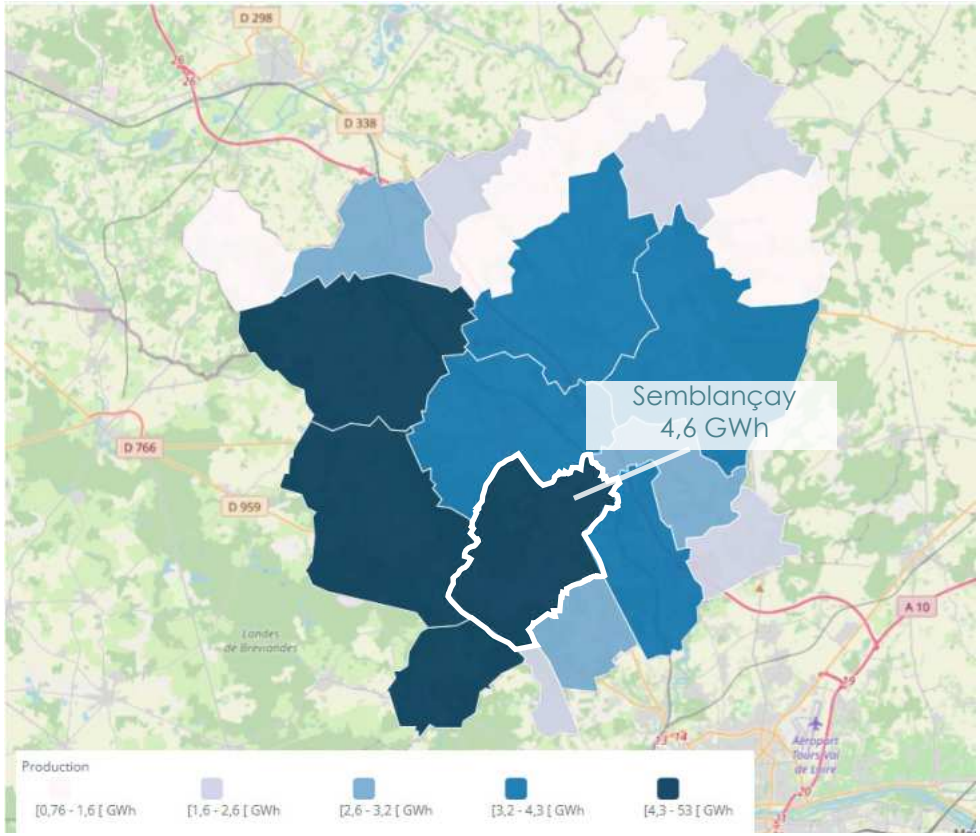
Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Énergies

Les production d'énergies renouvelables

La commune produit 4,6 GWh d'énergies renouvelables et de sources peu diversifiées.

- 4,1 GWh proviennent de la bioénergie thermique;
- 0,31 GWh proviennent de la géothermie;
- 0,15 GWh proviennent du photovoltaïque;
- 0,013 GWh proviennent du solaire thermique.



La production d'énergies renouvelables reste encore peu diversifiée.

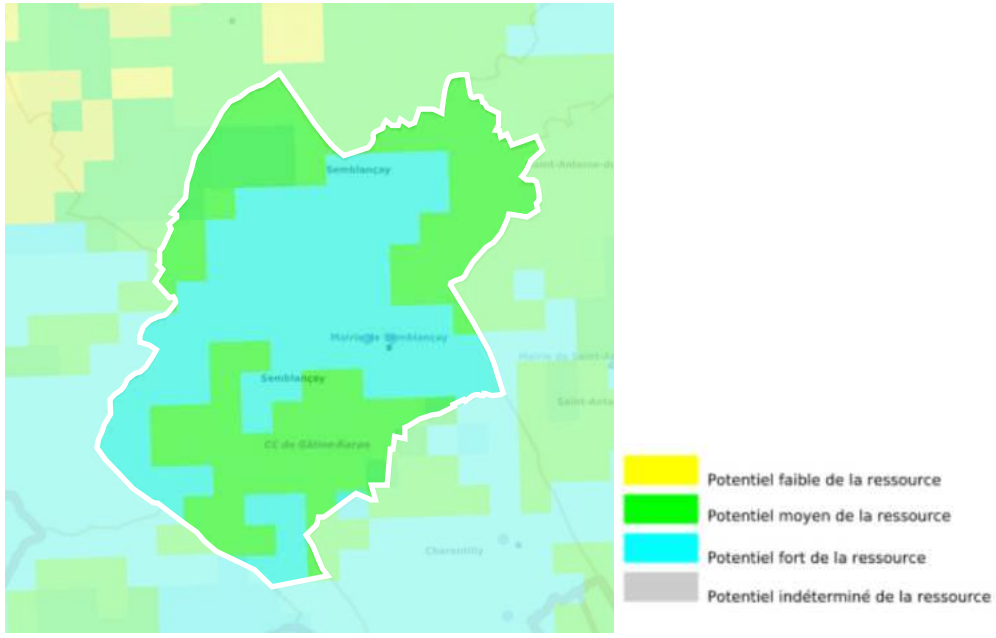
Géothermie

Il existe un vrai potentiel de développement de la géothermie sur la commune de Semblançay.

La géothermie désigne à la fois la science qui étudie les phénomènes thermiques internes du globe ainsi que les processus industriels qui visent à l'exploiter, pour produire de l'électricité ou de la chaleur. On distingue trois types de géothermie :

- la géothermie très basse énergie (température inférieure à 30°C) qui permet une production de chaleur et/ou de froid depuis un aquifère peu profond comme une nappe libre grâce à l'utilisation de pompes à chaleur ;
- la géothermie basse énergie (température comprise entre 30 et 90°C), qui consiste à utiliser de la chaleur, par extraction d'eau chaude contenue dans les aquifères profonds des bassins sédimentaires et d'utiliser cette eau directement pour le chauffage, via un échangeur de chaleur ;
- la géothermie haute énergie (température supérieure à 150°C).

Ressources géothermiques de surface sur système ouvert (nappe)



Source : https://www.geothermies.fr/viewer/?extent=-48060.0839%2C5924786.9364%2C416065.5518%2C6138810.6156&al=region/CEN

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

La qualité de l'air et l'effet de serre

La qualité de l'air a des répercussions principalement sur notre santé et sur l'environnement.

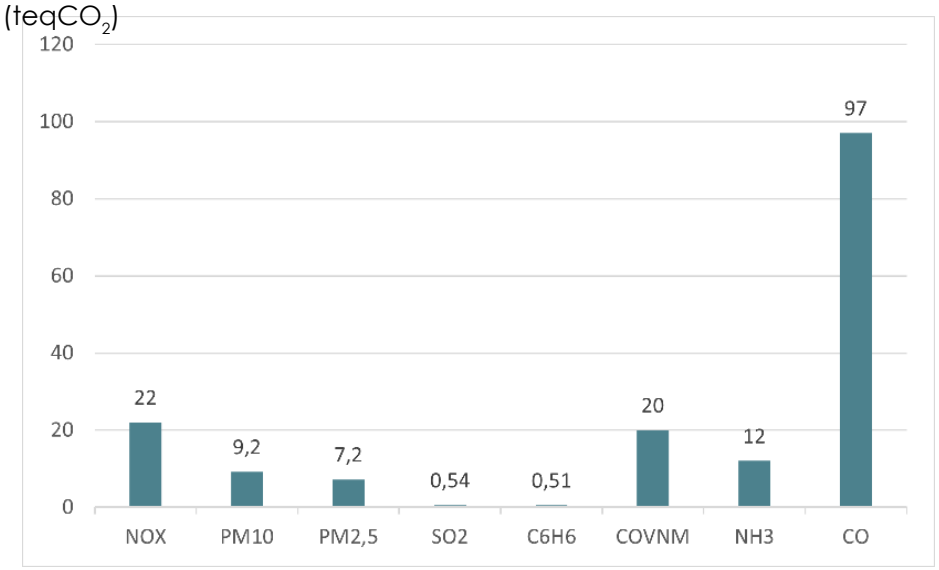
Les principaux polluants atmosphériques sont :

- **Le dioxyde de soufre** (SO2) : Le dioxyde de soufre provient principalement de la combustion des combustibles fossiles. Ce polluant gazeux est ainsi rejeté par de multiples petites sources (installations de chauffage domestique, véhicules à moteur diesel, …) et par des sources ponctuelles plus importantes (centrales de production électrique ou de vapeur, chaufferies urbaines, …). Une plus faible part (15%) est imputable aux moteurs diesels, mais il provient essentiellement de certains processus industriels et de la combustion du charbon ainsi que du fuel.
- **Les oxydes d'azote** (NOx) : les oxydes d'azote proviennent essentiellement de procédés fonctionnant à haute température. Dans l'industrie, il s'agit des installations de combustion pour tout type de combustibles (combustibles liquides fossiles, charbon, gaz naturel, biomasses, gaz de procédés...) et de procédés industriels (fabrication de verre, métaux, ciment...). Les principales **sources d'émission de NOx** sont : le transport routier (notamment les poids lourds) et les secteurs de l'industrie et de la production d'énergie.
- **Les particules** (PM10 et PM2,5) : ce sont des polluants complexes différenciés par leur diamètre, inférieur à 10 micromètres pour les PM10 et inférieur à 2,5 micromètres pour les PM2,5. Leur toxicité est liée à leur nature chimique et à leur taille. Les plus fines sont les plus dangereuses pour la santé car elles pénètrent facilement et durablement dans l'organisme. Ces particules sont émises principalement par la circulation automobile (moteurs diesel en particulier), l'industrie et le chauffage urbain.
- **Le monoxyde de carbone** (CO) : Gaz inodore, incolore et inflammable, le monoxyde de carbone CO se forme lors de la combustion incomplète de matières organiques (gaz, charbon, fioul ou bois, carburants). La source principale est le trafic automobile.
- **L'ozone** (O3) : L'ozone naturellement présent dans la stratosphère (de 10 à 50 km du sol) constitue la couche d'ozone. Formé à partir de l'oxygène de l'air, ce « bon » ozone nous protège des rayons ultraviolets. Il se distingue du « mauvais » ozone, formé dans la troposphère (du sol jusqu'à 10 km d'altitude) à partir de polluants gazeux (oxydes d'azote, composés organiques volatils…) sous l'effet du rayonnement solaire. Cet ozone est donc un polluant secondaire. Cet ozone est l'un des principaux gaz à effet de serre. Il a des effets nocifs sur la santé et les écosystèmes.
- **Les composés organiques volatils** (COV) : Les composés organiques sont le butane, le toluène, l'éthanol (alcool à 90°), l'acétone et le benzène que l'on retrouve dans l'industrie, le plus souvent sous la forme de solvants organiques (par exemple, dans les peintures ou les encres).
- **Le plomb** (Pb) : Le plomb est un élément chimique qui peut être présent sous forme de carbonates, de phosphates, mais surtout de sulfure. Les activités humaines entraînant la formation d'aérosols plombifères constituent, actuellement, la principale source de plomb dans l'hydrosphère.
- **Les polluants organiques persistants** (POP) dont les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP).
- **Les métaux lourds** : plomb, mercure, cadmium, nickel…
- **Les polluants biologiques** : légionnelles, pollens, moisissures.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Les Émissions de polluants atmosphériques

Les émissions de polluants atmosphériques à Semblançay en 2018



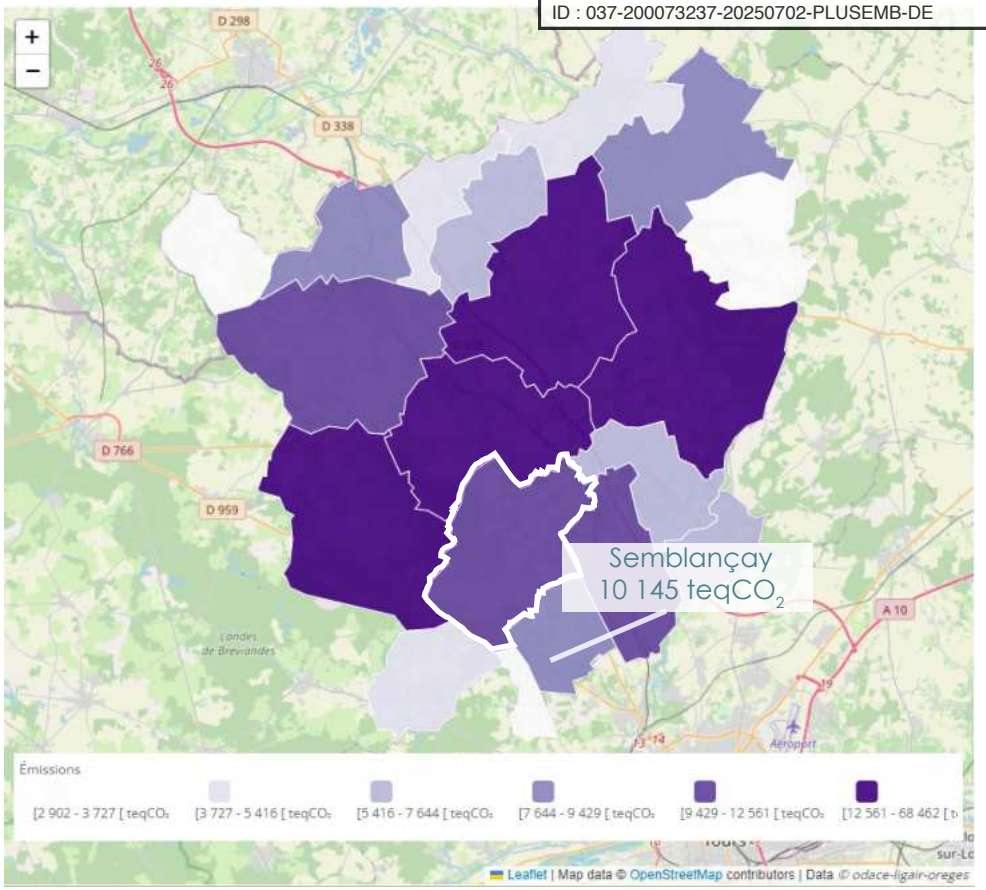
En 2018, la commune de Semblançay a été particulièrement émettrice de CO, provenant principalement du secteur résidentiel (lié à l'utilisation du bois-énergie) et des transports (utilisations de produits pétroliers).

Les NOx sont majoritairement émis par le transport routier, en raison de la présence de différentes voies départementales (D938, D228).

La quantité de polluants atmosphériques émis par la commune ne dépasse pas les moyennes admises.
Globalement, sur l'intercommunalité Gâtine-Racan, les émissions de polluants atmosphériques sont en baisse depuis 2008.

Source : https://odace.ligair.fr/

Les Émissions de Gaz à Effet de Se



En terme d'émissions de Gaz à Effet de Serre, Semblançay fait partie des communes moyennement émettrices de l'intercommunalité.

Source : https://odace.ligair.fr/

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Les déchets

Collecte des déchets

Aucune déchèterie n'est présente sur la commune de Semblançay. La plus proche se situe à Saint-Antoine-du-Rocher, à environ 4 km.

La collecte des ordures ménagères et des papiers-emballages à lieu une fois par semaine, respectivement le mardi et le vendredi.

Pour le recyclage des verres, 4 points d'apports volontaires sont situés dans la commune : face à l'école, avenue de la Chasse-Royale, au Serrain et à la Renardière.

Valorisation des déchets

3500 tonnes d'ordures ménagères sont collectées chaque année en Gâtine-Racan (soit 19 communes et 22000 habitants).

L'installation de stockage des déchets de Sonzay est dotée d'une station de valorisation énergétique du biogaz. Les 150000 tonnes de déchets assimilés, ménagers et gravats enfouis chaque année génèrent du biogaz, qui, une fois valorisé, permet une production annuelle de 23000 MWh d'électricité, l'équivalent de 9200 foyers éclairés.



Source: CC Gâtine-Racan, étude de 2022

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

5. Justifications des objectifs poursuivis et de leur traduction

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

5.1. Le projet d'aménagement et de développement durables

Un objectif central, affirmer le rôle intercommunal de Semblançay en affirmant les singularités et atouts de la commune

4 orientations générales structurent le projet poursuivi au travers du plan local d'urbanisme.

Affirmer Semblançay dans son rôle intercommunal

Dans l'armature territoriale du schéma de cohérence territoriale Nord-Ouest-Touraine, Semblançay est dans la catégorie des bourgs à dynamique périurbaine. Pour ces derniers, il est prescrit : «Faire de la gâtine métropolitaine un territoire de vie : diversifier l'offre de logement en s'appuyant sur l'attractivité résidentielle et renforcer l'offre de services et de commerces de proximité dans les centres-bourgs». À Semblançay, l'offre de services et commerces de proximité est déjà développée et les élus veulent encore la conforter. Pour affirmer Semblançay dans son rôle intercommunal et limiter le phénomène de commune dortoir, le PLU a pour ambition de continuer à diversifier les fonctions de la communes (offre d'emplois, de services, d'équipements...) :

- en participant au renforcement de l'offre d'emploi de la communauté de communes par le développement d'activités artisanales dans le tissu bâti existant sous réserve de compatibilité avec l'habitat, ce développement et cette diversification du tissu économique ne peut toutefois se faire uniquement dans la zone d'activité du Pilori, il doit également s'opérer dans l'ensemble des tissus bâtis, sans pour autant porter préjudice à la qualité de vie qui est une des singularités fortes de la commune. c'est pourquoi les élus souhaitent agrandir la zone d'activité du Pilori, c'est une volonté forte portée par la commune et la communauté de communes. A l'échelle intercommunale, le soutien à l'essor de Polaxis permet de diversifier l'offre et ainsi donner au territoire un maximum de chances de se développer. Les atouts du territoire permettent d'envisager un tel développement, entre autres la localisation par rapport à la métropole et aux agglomérations proches et la desserte routière et ferroviaire;
- en confortant l'assise démographique voir «5.2. Les perspectives de développement démographique», page 106
- en assurant un renouvellement démographique régulier et pérenne. Le parc de logements actuel n'offre pas suffisamment de possibilités d'améliorer le renouvellement de population. Pour qu'il soit plus régulier et pérenne, il faut améliorer le parcours résidentiel à court, moyen et long terme ;
- en valorisant les ressources locales. L'agriculture locale est diverse, les élus souhaitent soutenir cet atout ainsi que la proximité de l'agglomération tourangelle, l'identité Touraine, la diversité des productions locales. Cette diversité de l'agriculture devra également être renforcée par l'encouragement des modèles plus extensifs, la multiplication des débouchés agricoles, les approvisionnements locaux ;
- en développant une offre de services complétant l'offre locale en se focalisant plus sur l'offre d'équipements de proximité singulière et identitaire. Dans l'architecture intercommunale des équipements, Neuillé-Pont-Pierre a pour vocation d'offrir des équipements de la gamme intermédiaire par effet de centralisation. Semblançay a vocation, quant à elle, à développer une gamme de proximité singulière et locale. Ainsi le thème de la proximité sera mis en avant dans le développement de l'offre d'équipements et services. Des atouts doivent également être capitalisés, la traversée du bourg par la route départementale par exemple, une offre de services de santé complète, des équipements scolaires et de loisirs de qualité...
- en soutenant un tissu associatif dynamique ;
- en profitant d'une desserte numérique de qualité sur l'ensemble du territoire.

Se démarquer en valorisant un cadre de vie exceptionnel

Toujours dans l'optique de s'inscrire dans la dynamique intercommunale de manière complémentaire, les élus souhaitent mettre en avant et valoriser les singularités communales et les atouts spécifiques en :

- valorisant la diversité des paysages puisque Semblançay est située à la charnière entre 3 unités paysagères, avec une attention particulière sur les marqueurs de l'identité locale et les secteurs potentiellement sensibles que sont les franges urbaines, les entrées de bourg, les vues depuis les axes de circulations majeurs, les éléments patrimoniaux, le bâti traditionnel...
- préservant les poumons verts dans les secteurs habités et ainsi renforcer la nature en ville et préserver la qualité du cadre de vie ;
- développant l'activité touristique, ce qui est un moyen très efficace de valoriser les aménités du territoire. L'offre d'hébergement extensive et en petite structure est développée, le territoire doit plutôt insister sur l'hébergement d'une cinquantaine de couchages pour accueillir pourquoi pas des bus de touristes. Le diagnostic agricole a montré l'utilité de la diversification des activités agricoles pour les pérenniser. Le tourisme agri-

cole est une piste intéressante (accueil à la ferme, tourisme équin..). Le secteur jouit également d'un réseau de chemins communaux et de randonnée sur lequel le territoire peut s'appuyer, le PLU a donc vocation à préserver et valoriser ces atouts.

Prendre part à la limitation des changements climatiques et au nécessaire maintien de la biodiversité

L'échelle communale est capitale pour mettre en œuvre les politiques de limitation des émissions de gaz à effet de serre, le PLU est un outils adapté pour participer à mettre en œuvre ces politiques et le PLU de Semblançay intègre ces politiques en :

- atténuant les effets du changement climatique. la richesse des milieux naturels mise en lumière dans l'état initial de l'environnement constitue un socle incontournable que les élus souhaitent préserver au travers du PLU. Dans le tissu bâti, les poumons verts recensés constituent des alliés à préserver. La végétation participant notablement à limiter les dérèglements climatiques, les élus souhaitent que les futurs aménagements fasse la part belle au végétal.
- La commune de Semblançay offres de nombreuses fonctions (habitat, emploi, services, équipements collectifs...). Toutefois, les habitants restent tributaires des transports, transports individuels notamment. C'est pourquoi les élus souhaitent, au travers du PLU, continuer à renforcer la multifonctionnalité de la commune, faciliter l'accès à la gare de Saint-Antoine-du-Rocher, s'appuyer sur le réseau de liaisons douces.

Modérer la consommation d'espace

C'est l'enjeu majeur des politiques d'aménagement, puisque cela participe notablement aux efforts de maintien de la biodiversité et de limitation des dérèglements climatiques. Les élus ont souhaité inscrire le PLU dans cette dynamique de modération de la consommation d'espace en :

- valorisant les dents creuses sans porter atteinte à l'identité de la commune ;
- favorisant la mobilisation des logements vacants ;
- incitant au renouvellement urbain et l'organiser ;
- consommant proportionnellement moins d'espace.

Protéger et valoriser les trames verte et bleue

C'est une obligation réglementaire et une volonté forte des élus puisque ces trames vertes et bleues participent à l'identité du territoire et sont essentielles à la biodiversité. Ainsi, à Semblançay, les milieux boisés (bois et haies), les milieux humides, les milieux prairiaux, les landes associées seront préservés.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Renforcer et améliorer les échanges

La commune de Semblançay offre de nombreuses fonctions (habitat, emploi, services, équipements collectifs...). Toutefois, les habitants restent tributaires des transports, transports individuels notamment. C'est pourquoi les élus souhaitent, au travers du PLU, continuer à renforcer la multifonctionnalité de la commune, faciliter l'accès à la gare de Saint-Antoine-du-Rocher, s'appuyer sur le réseau de liaisons douces.
Pour participer à limiter l'impact des déplacements, les mobilités doivent tendre vers des modes durables. Le PLU participe à ces objectifs en :

- s'appuyant sur le contrat de réciprocité entre la métropole et les communautés de communes d'Indre-et-Loire ;
- facilitant l'accès aux transports en commun, le réseau Fil-bleu, la gare de Saint-Antoine-du-Rocher...
- favorisant les échanges intra-communaux ;
- intégrant les déplacements doux dans l'ensemble des projets d'aménagement.

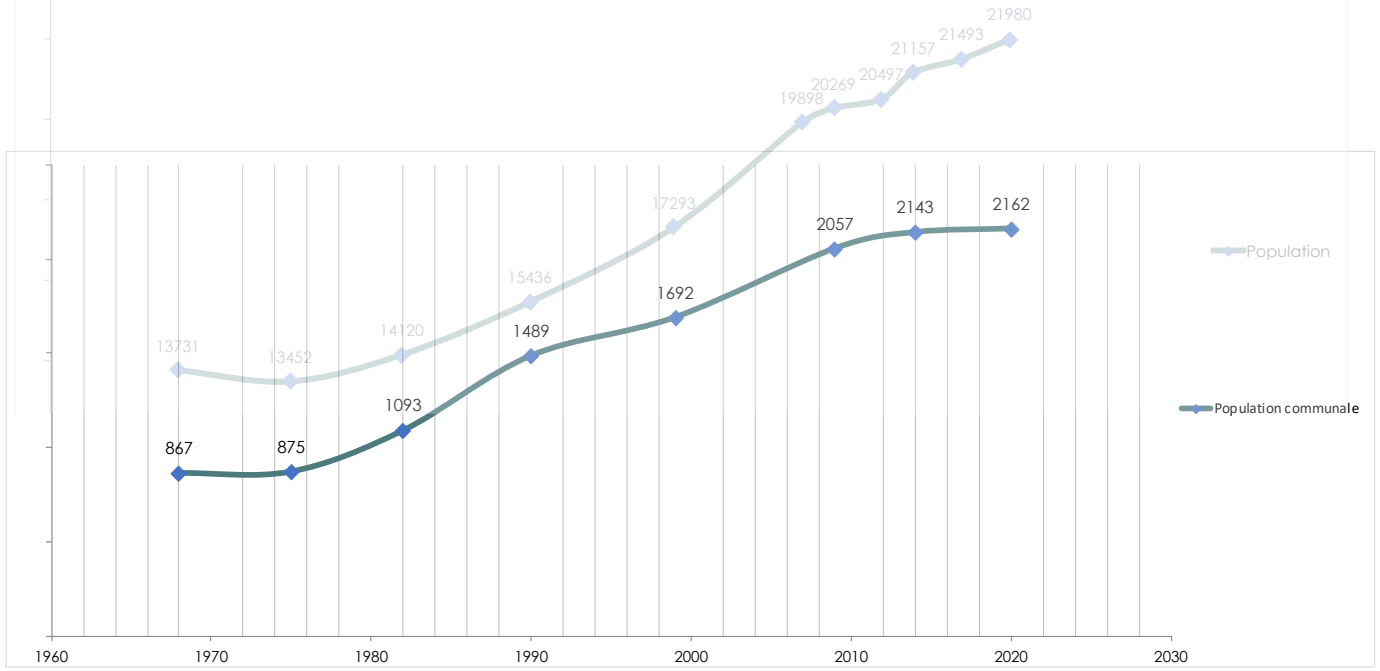
Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

5.2. Les perspectives de développement démographique

Une croissance démographique régulière

Le projet communal est basé sur la croissance démographique régulière. En effet, la ZAC a induit un ralentissement de la démographie comparée à celle de la communauté de communes (voir le graphique ci-contre comparant l'évolution démographique communale à celle de la communauté de communes). D'autre part, compte tenu des atouts du territoire, iles candidats au logement sont très nombreux. Ainsi les élus ne souhaitent pas non plus créer d'emballement démographique et souhaitent maîtriser leur avenir en se donnant quelques moyens de matriser le rythme du développement démographique.

Comparatif de l'historique de la croissance démographique aux échelles communales et intercommunales



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Accueillir 350 habitants supplémentaires

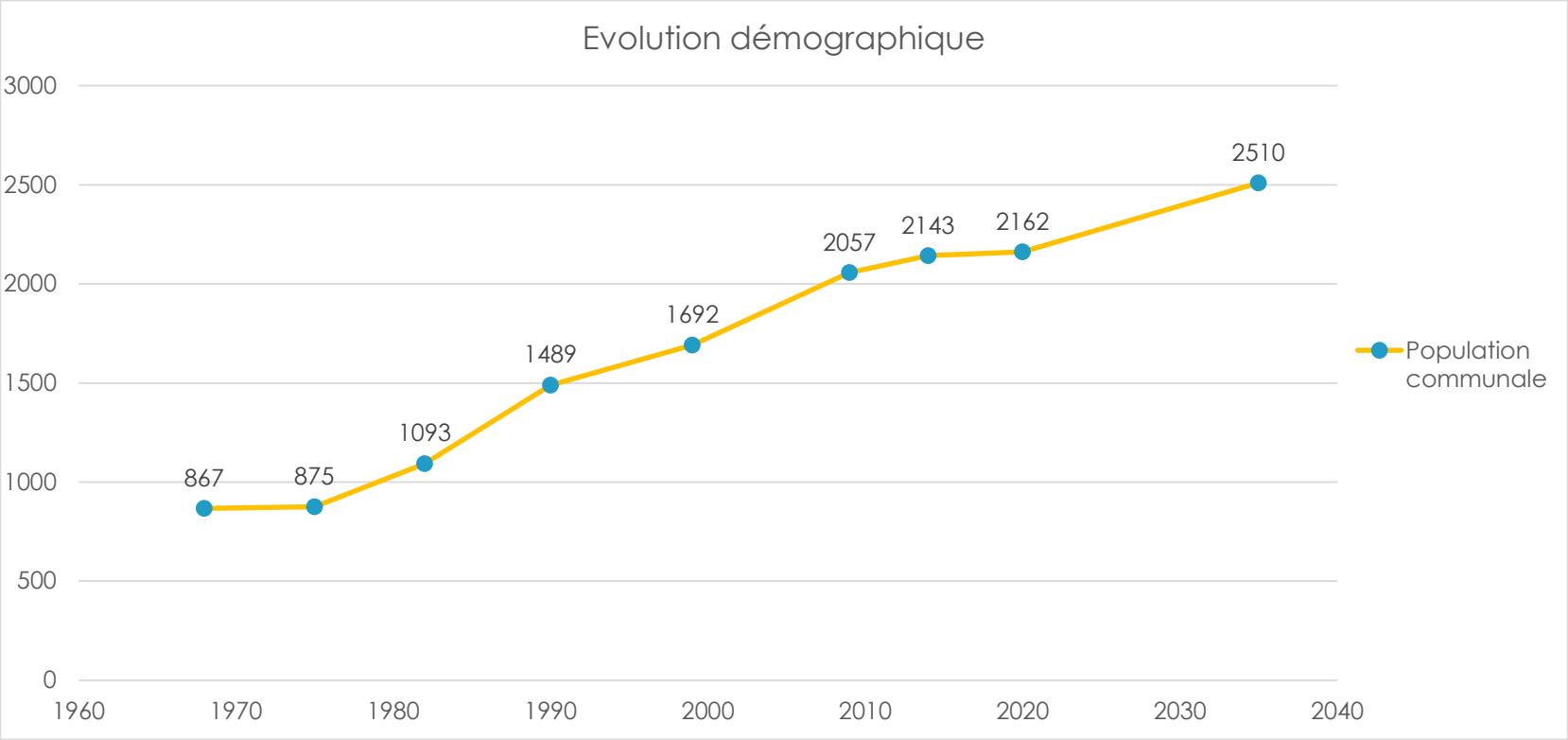
Le projet de PLU vise à revenir à la croissance démographique connue avant le projet de ZAC. En effet, ce dernier a pris du temps à émerger et a induit une stagnation démographique de 2010 à aujourd'hui.

144 logements

Intégrer le desserrement des ménages

Pour compenser le nombre moyen décroissant de personnes par ménage, la commune doit prévoir 38 logements, voir page suivante.

38 logements



Au total ce sont donc environ 180 logements que le PLU doit permettre **dont 110 logements dans le cadre de la ZAC des Dolbeaux** et **20 logements déjà produits de 2020 à aujourd'hui**

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Production de logements nécessaires au scénario de croissance démographique

Population totale au dernier recensement	2 162	
Population des ménages au dernier recensement	2 024	
Nombre d'**occupants moyen** par logement dans les 15 prochaines années*	2.41	
Nombre total de **logements** au dernier recensement	871	
Nombre total de **résidences principales** au dernier recensement	809	
Nombre de logements vacants en 2020 et proportion par rapport au nombre total (source: fichiers fonciers)	27	3.10 %
Terrains constructibles dans le tissu existant ou *dents creuses*	20 000	m^2
Nombre de logements possibles en **dents creuses** (1 logement pour **650** m^2) :	31	
Surface pour renouvellement urbain	8 000	m^2
Nombre de logements possibles en **renouvellement urbain** (1 logement pour **650** m^2) :	16	
Nombre de bâtiments autorisés à changer de destination en zone A et N	35	
Nombre de logements construits depuis 2020	40	
Nombre de logements prévus dans la Zac	110	

**En prolongeant mathématiquement la courbe d'évolution de la taille des ménages.*

	N	***N+15 ans***	Résidences principales supplémentaires :
nombre total de résidences principales permettant le maintien du **point mort démographique** à l'horizon 15 ans	-	840	38
Nombre de ménages	802	-	
Population des ménages	2 024	2 024	*baisse nombre moyen :*
nombre d'occupants moyen par ménage *(ne pas calculer ce nombre mais indiquer la valeur figurant sur les tableaux INSEE)*	2.52	2.41	*5 %*

taux d'augmentation annuel moyen : **1.00 %**

	Population totale	**Habitants supplémentaires**
N	2 162	
N+15	2 510	348
	soit une augmentation de :	**16.1%**

Pour les 15 années à venir il faut prévoir :

Logements nécessaires au maintien du point mort démographique :	38
Logements nécessaires à la croissance : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	144
À déduire logements vacants depuis moins de 5ans et dont la superficie est supérieure à 60 m², si leur proportion est supérieure à **5** % du total des logements :	0
À déduire logements possibles en renouvellement urbain :	16
À déduire 80% des logements possibles en *dents creuses* :	25
Nombre de bâtiments autorisés à changer de destination en zone A et N :	11
À déduire les logements de la Zac du Dolbeau	110
À déduire les logements déjà construits depuis 2020	21
Total des **logements à prévoir en extension :**	0
superficie à prévoir **en extension** pour une densité moyenne de 15 logements à l'hectare :	**0 hectares**

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

5.3. Les orientations d'aménagement et de programmation

Justifications des orientations d'aménagement et de programmation concernant La zone d'aménagement concerté des Dolbeaux

Les prescriptions du cahier des prescriptions architecturales, urbaines & paysagères et du cahier des charges de cessions de terrain approuvés (figurant en annexe au présent dossier) et des orientations d'aménagement et de programmation définies pour la ZAC dans le cadre de la deuxième modification du PLU de Semblançay ont été intégrés au règlement du PLU et aux orientations d'aménagement. Cette intégration dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU permet d'assurer la pérennité des règles dans les autres tranches et donc l'homogénéité et la cohérence de l'ensemble des aménagements de la ZAC.

La ZAC bénéficie d'un cadre particulièrement intéressant d'un point de vue urbain et paysager. Le projet d'aménagement s'articule autour d'un mail reliant la vue sur le bourg et son clocher d'une part, avec le grand paysage et le cours d'eau et la ripisylve de la petite Choisille qui délimite le terrain d'autre part.
Pour préserver ce cadre paysager, l'aménagement de la ZAC propose des voies avec une importante présence végétale, qui viennent se greffer sur le mail planté qui en constitue la colonne vertébrale.
Le projet urbain s'est quant à lui inspiré du bourg existant par :

- *la recherche d'une certaine densité bâtie, d'une mitoyenneté sur au moins un côté avec des parcelles de formes allongées pour créer un tissu urbain qui ne soit pas lâche comme dans les lotissements «classiques»,*
- *la création de courées (entre les bâtiments) et placettes (espace public),*
- *l'alternance des pignons et façades des maisons sur l'espace public,*
- *des voiries qui s'inscrivent dans la topographie du site et sont le fil rouge d'une implantation bâtie qui s'intègre dans le grand paysage.*

A l'heure où les questions d'économies d'énergie et de foncier sont prioritaires, nous rappelons que le bâti mitoyen et les formes urbaines/ végétales brise-vent permettent 30% d'économie d'énergie en comparaison à un lotissement «classique».
Il y a plusieurs gabarits de voie et plusieurs catégories d'espaces publics dans le projet (voie double sens, sens unique, mail, voie piétonne, placette, courée).

Extrait du cahier des prescriptions architecturales, urbaines & paysagères de la ZAC des Dolbeaux

Val Touraine Habitat
Office Public de l'Habitat
SEMBLANÇAY

AUD ATELIER TAIGA

[sativa]
ingénieurs paysagistes
16 impasse Guénard
41100 VENDÔME
Tel. : 02.54.89.79.88

INFRA SERVICES



CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES & PAYSAGÈRES
Applicable à la tranche 1

JANVIER 2022

ZAC DES DOLBEAUX - SEMBLANÇAY

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Justifications des orientations d'aménagement et de programmation du secteur de la salle des fêtes

Assurer un mimétisme d'ambiance de chaque côté de la rue Foulques-Nerra pour créer une séquence

La séquence prescrite dans la très longue rue Foulques-Nerra permettra de la rendre moins monotone. D'autre part le verger auquel fera écho l'entrée du futur quartier est reconnu comme un poumon vert local protégé au titre de l'article L1551-19 du code de l'urbanisme. Ainsi cet aménagement participera à l'amélioration de l'entrée de village en arrivant de l'ouest, une des principales.

Un espace vert collectif structurant le quartier

Pour permettre de valoriser la profondeur du site en s'affranchissant d'une trop banale impasse, l'espace vert permet d'aller desservir le fond de la parcelle. A long terme il pourrait également permettre d'envisager une connexion sur la rue des Anciens-Combattants-AFN.
A plus petite échelle, cet espace collectif marquera le caractère végétal du futur quartier et incitera à s'y engager. L'espace étant contraint et les fonds voisins devant être préservés de nouveaux vis-à-vis, cet espace collectif permettra également «d'aimanter» les fronts bâtis le long de ses franges et ainsi encadrer ce futur espace collectif par un front bâti de qualité.

Tenir compte du voisinage et des fonds de jardin voisins

Ce futur quartier viendra se lover dans un cœur d'îlot constituant actuellement des espaces de loisirs en arrière de la salle des fêtes. Cet espace est enclavé dans des fonds de jardins existants. Ainsi, il faut tenir compte de cette proximité pour générer de nouveaux fonds jardins dans les futurs lots.
En complément, l'espace vert collectif décrit ci-avant induira le regroupement des constructions le long de cet espace, à l'écart des fonds voisins habités.

Créer un verger en miroir de l'existant de l'autre côté de la rue Foulques-Nerra et ainsi créer une séquence paysagère

Voir «Un espace vert collectif structurant le quartier», page 114

Créer un espace vert central

Voir «Un espace vert collectif structurant le quartier», page 114



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Permettre le demi-tour des véhicules dans l'attente d'un accès rue des Tilleuls

A long terme, les élus veulent se donner la possibilité de connecter le quartier au nord à la rue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord. Cela ne sera possible que si la collectivité maîtrise le foncier (objet d'un emplacement réservé dédié). En attendant cette opportunité, il faut prévoir la possibilité de faire demi-tour pour ressortir du quartier.

Assurer l'accès au cœur de village pour les piétons et vélos en toute sécurité

Deux raisons motivent cette orientation :

- participer à l'aménagement de la rue Foulques-Nerra et à l'amélioration de l'entrée de bourg ;
- permettre aux habitants actuels et futurs des quartiers voisins d'aller en centre bourg.

Démolir le bâti existant

La salle des fêtes et les bâtiments communaux proches sont vétustes et constituent maintenant des points noirs. D'autre part, ils encombrent l'entrée du futur quartier. Ils ont donc vocation à être détruits quand ils seront désaffectés.



Préserver une possibilité d'accès par la rue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord

A terme, les élus souhaitent que le quartier bénéficie d'une entrée et d'une sortie différentes pour ne pas aménager un quartier «en bulle». Ce quartier doit être connecté, accroché aux quartiers voisins.

Pour les opérations de plus de 10 logements, prévoir un minimum de 10 % de logements de type T1/T2, un minimum de 10 % de logements de type T3 et un minimum de 60 % de logements aidés

Cette prescription traduit la volonté des élus affichée dans le projet d'aménagement et de développement durables de développer le parc de logements permettant d'accueillir de jeunes ménages ou des personnes âgées.

Densité brute minimale : environ 20 logements / hectare

Cette densité est prescrite en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Justifications des orientations d'aménagement et de programmation concernant le deuxième pôle d'équipements collectifs

Relocaliser les ateliers municipaux

En parallèle de l'implantation de la future salle des fêtes, les élus souhaitent se doter de nouveaux ateliers municipaux dans un site très accessible et central à l'échelle de la commune, pour rationaliser la gestion de ses équipements collectifs.

Préserver le potentiel d'aménagement d'équipements collectifs d'accompagnement (parcours de santé par exemple)

La qualité du site, la nécessité de limiter la consommation d'espace, le souhait d'en assurer l'intégration paysagère et la volonté de greffer ce secteur aux quartiers voisins, ont orienté les élus vers cette volonté de se laisser la possibilité d'aménager des équipements collectifs d'accompagnement sous forme de parcours de santé, espaces récréatifs extérieurs, aménagements paysagers...

Zone d'implantation des aires de stationnement

Les aires de stationnement sont nécessaires à l'implantation d'une salle des fêtes. Son implantation permet également de générer un espace tampon entre la future salle des fêtes et les habitations voisines. D'autre part, une telle aire de stationnement, par sa végétalisation, peut masquer la présence des véhicules et constituer un espace paysager intégrant le projet.

Zone d'implantation de la salle des fêtes

La salle des fêtes est implantée à proximité du cœur du bourg et du hameau de La Renardière tout en restant au plus loin des habitations et de la maison de retraite pour limiter au maximum les potentielles nuisances.

Assurer une transition paysagère avec les espaces agricoles voisins

Préserver la végétation participant à l'intégration paysagère

Intégrer les franges urbaines par des plantations adaptées

La frange urbaine actuelle constitue une transition entre espaces agricole et urbain. Ce projet, par la végétalisation prescrite et la préservation des boisements existants, permettra de pérenniser cette fonction de transition entre ces milieux.

Préserver la vue axée sur le clocher de l'église

Préserver l'ouverture visuelle en direction des espaces agricoles

Pour se repérer dans l'espace et mettre en avant les qualités patrimoniale et paysagère du site et plus largement de la commune, ces ouvertures constitueront des accroches visuelles au reste de la commune.



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Justifications des orientations d'aménagement et de programmation concernant le rue de la Voie-Romaine dans le hameau du Serrain

Raccorder les rues du Cormier et de la Voie-Romaine

C'est le principale enjeu de cette orientation d'aménagement. Sans cette connexion, l'opération ne pourra être réalisée. L'aménagement de cette parcelle ne doit pas être un «saupoudrage de pavillons sur la parcelle». Elle doit galement permettre de «déboucher la rue du Cormier et ainsi permettre à ce quartier de ne plus vivre en bulle.

L'opération devra être menée en une unique phase

Compte tenu de la superficie de l'opération et des enjeux de raccordement des voies du Cormier et de la Voie-Romaine, toute l'opération sera réalisée en une seule phase.

Zone préférentielle d'implantation du bâti

Cette implantation permettra de rappeler et renforcer les caractéristiques tourangelles du bâti et optimiser au mieux le foncier pour favoriser l'économie d'espace.

Préserver l'ambiance de jardin

La rue de la Voie-Romaine est bordée d'un tissu pavillonnaire relativement monotone. Le grand jardin occupant actuellement la parcelle, bien qu'il soit masqué par une imposante haie de tuyas, créer une séquence végétale dans cette longue entrée dans le Serrain. Il faut préserver une partie de cette ambiance pour ne pas amplifier encore l'impression de longueur et de monotonie à l'entrée du hameau.



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Justifications des orientations d'aménagement et de programmation concernant la zone d'activité du Pilori

S'accrocher au réseau actuel

L'un des atouts de cette zone d'activité est sa desserte le long de la route départementale 959. Dans la continuité, il est nécessaire que cette zone d'activité soit bien irriguée en interne.

Déplacer le fossé pour mieux valoriser le foncier

Une partie du foncier appartient à la communauté de commune. Pour mieux le valoriser et ainsi utiliser au mieux l'espace, ce fossé ne sera pas supprimé mais bien déplacé pour continuer à assurer sa fonction hydraulique et participer à l'intégration paysagère.

Implanter un alignement d'arbres préservant l'effet vitrine

Planter un bois pour intégrer l'extension de la zone au paysage de Gâtine

Dans cette partie de la commune le paysage s'appuie sur des lignes tendues. Ainsi la zone d'activité (l'actuelle comme son extension) nécessite de s'insérer sans trop de heurt dans ce paysage fragile. Toutefois, il s'agit d'une zone d'activité qui a vocation à accueillir des activités commerciales nécessitant d'être vues. Ainsi, pour combiner ces deux nécessités, le long de la route départementale 959, un alignement d'arbres permettra, d'assurer l'intégration paysagère de la zone par rapport aux vues lointaines sans pour autant obstruer les vues sur la zone au droit de cette dernière.
Sur l'autre frange, le long de la route départementale 48, en arrivant du bourg, l'actuelle zone d'activité est peu visible dans le paysage grâce au boisements implanté le long du fossé. Ainsi profitant de son extension, la plantation d'un boisement permettra de structurer le paysage aux lignes tendues et surtout d'intégrer cette extension à venir.

Justifications des orientations d'aménagement et de programmation concernant [illegible] Royale

Cette orientation est succincte. En effet, il s'agit d'une dent creuse, d'un reliquat de zone agricole entre deux zones à urbaniser. Le zonage du PLU permet de raccorder le front bâti. Toutefois l'orientation impose la préservation d'une possibilité d'accès en arrière pour ne pas obérer la possibilité d'accéder à la parcelle agricole située en arrière plan ou our valoriser ces espaces à très long terme.

Justifications des orientations d'aménagement et de programmation concernant Le Plessis

Cette orientation a été maintenue au PLU, bien que ce projet ne soit pas programmé à l'échelle de temps du PLU.
Les élus s'interrogent sur l'opportunité de définir une zone d'aménagement différé sur le périmètre concerné.
Cette orientation d'aménagement a pour vocation de «capitalisen» les réflexions menées avec les élus pour cadrer l'aménagement de ce secteur et pouvoir s'y appuyer à long terme, si l'urbanisation de ce secteur voyait le jour.

Aménager les fonds de jardin pour tenir compte du voisinage existant à proximité, n'y autoriser que des constructions annexes

Ce futur quartier viendrait compléter le tissu bâti dans la continuité des limites actuelles du tissu bâti en venant s'imbriquer le long de deux franges urbaines existantes constituées par les fonds de jardin. Ainsi il faudrait tenir compte de cette proximité pour générer de nouveaux fonds jardins dans les futurs lots mitoyens et ainsi limiter au maximum les vis-à-vis.

Structurer l'aménagement autour d'un espace de nature

Séquencer la linéarité de la voie par un espace de nature permettant également de gérer les eaux pluviales

Pour permettre de valoriser l'ensemble du site et assurer une ambiance végétale et boisée qui participerait à l'intégration paysagère du futur quartier, un espace de nature central et collectif sera aménagé.
Ces aménagements constitueraient également des espaces de jeu et pourquoi pas des espaces tampons pour participer à réguler et infiltrer

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

les eaux de ruissellement. Enfin, autour de ces espaces, la densité du bâti pourrait être plus forte pour encadrer ces espaces verts par des fronts bâtis de qualité, faire profiter des espaces verts au maximum d'habitants et diversifier l'offre de logements.

Prévoir des boisements pour permettre une bonne intégration paysagère de la frange urbaine sans boucher les vues sur le vallon agricole

Bien que la potentielle future frange urbaine ne soit pas visible de voies très empruntées, ces boisements permettront d'assurer l'intégration paysagère, de constituer une transition entre les espaces agricoles et le futur quartier et renforceront la sous trame des milieux boisés dans des secteurs actuellement pauvres écologiquement. Les points de vue préservés ne constitueront que de petites ouvertures sans impact sur les continuités écologiques et l'intégration paysagère.

Assurer l'accès aux futurs logements

Assurer l'accès au cœur du village pour les piétons et les cyclistes en toute sécurité

La desserte et les accès devraient permettre d'assurer des circulations fluides en évitant les impasses. De plus, le raccordement de l'avenue de la Chasse-Royale à la rue du Plessis, améliorerait le réseau viaire de la frange Est du bourg.
Ce quartier, s'il voyait le jour, attirera de nouveaux habitants. Compte tenu de la volonté de développer les fonctions du territoire, il est important que les futurs habitants accèdent facilement au cœur du village et aux nombreux équipements collectifs de la commune.

Pour les opérations de plus de 10 logements, prévoir un minimum de 10% de logements de type T1 ou T2 ou T3 et un minimum de 30% de logements sociaux

Cette prescription traduit la volonté des élus affichée dans le projet d'aménagement et de développement durables de développer le parc de logements permettant d'accueillir de jeunes ménages ou des personnes âgées et ainsi améliorer le parcours résidentiel et le renouvellement régulier de la population.

Densité brute minimale : environ 15 logements / hectare

Cette densité est prescrite en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale. Compte tenu de sa localisation, ce secteur aura vocation à constituer un espace tampon entre les espaces habités actuels et la zone agricole. Ainsi la densité minimum prescrite est inférieure à celle prescrite dans l'opération de renouvellement urbain de l'actuelle salle des fêtes.

Justifications des orientations d'aménagement et de programmation concernant La Renardière

Un permis d'aménager a été accepté sur ce secteur. Par cohérence ce secteur a été zone en zone 1AU. L'orientation d'aménagement et de programmation permet de répondre au code de l'urbanisme qui impose des orientations d'aménagement et de programmation dans les zones à urbaniser. Elle permet également de s'assurer que les principes permettant un aménagement satisfaisant soient respectés si d'aventure le projet était amené à évoluer.

Aménager une frange paysagère

Le futur quartier va venir s'imbriquer dans le tissu bâti du hameau et complétera l'actuelle frange nord-ouest du hameau. Cette frange étant visible depuis la route départementale 48 et la voie d'accès au hameau depuis cette dernière, la frange devra être généreusement plantée d'arbres qui viendront la fondre dans l'environnement des fonds de jardins et boisements en arrière plan.

Créer une desserte sans impasse

Un accès existe côté rue de la Renardière et un autre, côté rue du Champs-Belé. Il serait dommage de créer deux accès en impasse se tournant le dos et ainsi induire de bulles d'urbanisation refermées sur elles-mêmes. La desserte irriguera l'ensemble du quartier. D'autre part elle améliorera l'accès au bourg pour les habitants du quartier et des quartiers situés au sud de l'opération.

Justifications des orientations d'aménagement et de programmation concernant l'entrée de bourg Est et la liaison en direction de Saint-Antoine-du-Rocher

Créer une liaison douce ou permettre la cohabitation entre voitures et vélos

Permettre aux actifs semblancéens, notamment, de se rendre à Tours en train à partir de la gare de Saint-Antoine-du-Rocher en 15 à 20 minutes, c'est un objectif important dans l'aménagement de la commune pour renforcer l'utilisation des transports en commun dans un secteur où les habitants travaillent majoritairement dans la métropole tourangelle.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Pour rentabiliser ces investissements, ces travaux d'aménagement seront également l'occasion d'améliorer la qualité de la principale entrée de bourg en arrivant de Tours.

Préserver les parties de jardin donnant sur la voie

Ces parties de jardin participent déjà à la qualité de l'entrée de bourg, c'est pourquoi il est important et valorisant pour leur propriétaire de les préserver.

Préserver le patrimoine bâti

Le projet communal traduit dans le PLU vise notamment à valoriser la qualité patrimoniale de la commune, de son bourg notamment. Le patrimoine bâti de la Pailletterie doit servir de point d'appel visuel pour inciter les nombreux automobilistes de la Rd 938 à découvrir ce centre bourg, c'est pourquoi le PLU doit les préserver. Attention préserver ne signifie pas mettre sous cloche.

Préserver les boisements

Cette entrée de bourg est notamment marquée par la vallée de la Petite-Choisille et ses boisements. Le paysage est structuré par cet ensemble qui mérite donc d'être préservé.

Justifications des orientations d'aménagement concernant le focus sur la limitation des impacts sur l'éclairage public

La faune nocturne est très souvent méconnue et donc impactée par les aménagements notamment l'éclairage de ces aménagements, souvent par méconnaissance. C'est pourquoi pour limiter l'impact des aménagements qui côtoieront potentiellement des espaces de biodiversité, les orientations d'aménagement imposent de limiter les sources de dérangements de cette faune, à savoir la pollution lumineuse nocturne. Mieux vaut prévenir que guérir...

Justifications des orientations d'aménagement concernant la gestion extensive et intégrée des eaux pluviales

En compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne, pour favoriser la biodiversité et notamment la reconstitution de corridor de milieux humides participant à la trame bleue, et pour participer à l'adaptation et l'atténuation des effets du changement climatique, cette orientation d'aménagement vise a imposer *a minima* minimum préconiser la gestion extensive et intégrée des eaux pluviales pour les aménagements encadrés par le PLU et pourquoi pas en faire également des espaces de détente participant à la qualité paysagère d'un site voire à son parti d'aménagement.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

5.4. Justifications des dispositions du règlement

Dispositions générales

Sont pris en compte les éléments de patrimoine identifiés (articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme) qui nécessitent une protection (instauration d'un permis de démolir, ou d'une autorisation en cas de modification). Il s'agit aussi, de façon générale, d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, point de vue concrétisé par la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016, sachant que les paysages sont une des richesses de Semblançay : le diagnostic a montré les points forts de ce paysage méritant considération et protection. Il s'agit aussi de traduire les orientations et objectifs du PADD suivants :

- *Préserver les différentes fonctions du réseau de haies*
- *Valoriser la diversité des paysages*
- *Préserver les poumons verts dans les secteurs habités*
- *Préserver les atouts touristiques du territoire (paysage, patrimoine, centre bourg dynamique...)*
- *Révéler l'identité et les atouts de la commune depuis les franges urbaines et dès les principales entrées du bourg*
- *Valoriser le riche patrimoine bâti*
- *Atténuer les effets du changement climatique*
- *Protéger et valoriser les trames verte et bleue*

Pour le bâti repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, l'isolation par l'extérieur est interdite pour ne pas dénaturer l'aspect et le caractère de ces bâtiments qui repose notamment sur la qualité de leur façades, leur décors et modénatures.

Il en va de même concernant l'article traitant des zones humides.

Des rappels sont faits pour s'assurer que les pétitionnaires intégreront bien les contraintes liées aux ruissellements, aux remontées de nappes, à la proximité des rivières et aux aléas retrait/gonflement des argiles, aux cavités souterraines et aux nuisances sonores. Sont rappelés les prescriptions liés ou les liens vers les données à consulter.

Des dispositions qui diffèrent des règles communes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les équipements techniques, afin de leur permettre de se démarquer du reste du bâti et ainsi asseoir leur rôle. En effet, par nature, ces constructions ne peuvent être assimilées à des constructions « ordinaires », et leur caractère spécifique –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– pourra être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif, cette souplesse traduit notamment l'objectif suivant du PADD : *Développer l'offre d'équipements de proximité singulière et identitaire*.

Des règles sont imposées pour le **traitement environnemental et paysager, l'isolation thermique par l'extérieur et la desserte par les réseaux**, ces prescriptions traduisant l'objectif du PADD suivant : *Atténuer les effets du changement climatique*

Les conditions et précisions émises pour la réalisation de stationnements ont pour vocation de trouver un équilibre dans chacune des zones du PLU pour éviter que les véhicules ne stationnent en dehors des parcelles afin de préserver la sécurité publique mais aussi pour faciliter la circulation des engins agricoles sur tout le territoire communal sans toutefois rendre impossible les projets du fait de règles trop contraignantes. Cela participe à répondre aux objectifs du PADD suivants :

- *Pérenniser la qualité du bourg et des hameaux*
- *Préserver les fronts bâtis de qualité*
- *Préserver la qualité des fronts bâtis des hameaux*
- *Modérer la consommation d'espace*

En cas d'opération d'une certaine importance, il est demandé pour les mêmes raisons de prévoir des emplacements de stationnement pour les véhicules des visiteurs, cela facilitant de plus la vie collective et évitant les conflits d'usage.

Enfin les dispositions générales rappellent les prescriptions encadrant les espaces boisés classés au code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

Articles 1 et 2 - Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

En **Ua, Ub, 1AU et 1AUz**, ces articles permettent certaines activités compatibles avec l'habitat. Les conditions énoncées pour certaines occupations et utilisations du sol, en particulier l'activité économique, le sont de façon à ce que ces constructions s'insèrent à la fois en termes d'aspect et de nuisance, cela pour préserver la tranquillité des secteurs habités.
Ces dispostions traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- *Permettre le développement d'activités artisanales dans le tissu bâti existant sous réserve de compatibilité avec l'habitat;*
- *Continuer à valoriser la traversée du bourg par la route départementale.*

En **Ue et 1AUe**, seules sont autorisées les constructions dont la destination est compatible avec les équipements collectifs puisque le foncier concerné est maîtrisé par la commune ou en passe de l'être grâce à des emplacements réservés. La zone 1AUe concerne plus spécifiquement la future salle des fêtes.
Ces dispositions traduisent l'objectif du projet d'aménagement et de développement durables suivant : *Développer l'offre d'équipements de proximité singulière et identitaire*.

En **Uj**, les seules constructions, usages des sols et natures d'activités autorisées permettent de pérenniser les ambiances de jardins pour leur rôle patrimonial, paysager et écologique.
Ces dispositions traduisent l'objectif du projet d'aménagement et de développement durables suivant : *Préserver les poumons verts dans les secteurs habités.*

En **Ux et 1AUx**, ces articles limitent les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la présence d'une activité économique et son évolution comme le logement. L'interdiction du logement empêchera la présence d'un tiers obérant forcément un jour ou l'autre l'activité économique et laissant se transformer, petit à petit, la zone d'activité en lotissement.
Ces dispostions traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- *Soutenir le développement des activités porteuses d'emplois*
- *Agrandir la zone d'activité du Pilori*
- *Développer l'activité touristique*

En **2AUx** toutes les occupations et utilisation des sols sont interdites sauf les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, puisque pour l'instant cette zone est inconstructible et qu'il peut toutefois être opportun de pouvoir y installer un poste de refoulement, un transformateur, un dispositif d'épuration...
Ces dispostions traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- *Soutenir le développement des activités porteuses d'emplois*
- *Agrandir la zone d'activité du Pilori*

En **A**, ces articles transcrivent les seules occupations et utilisations du sol autorisées par la loi et soumises à condition de façon à préserver l'activité agricole et assurer sa diversification comme l'éxige le code de l'urbanisme et le souhaitent les élus.
Certaines constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous les réserves imposées par la loi.
Ces dispositions et conditions découlent en droite ligne des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- *Soutenir le socle de l'activité agricole*
- *Prendre en compte les évolutions de l'activité agricole et notamment sa diversification*
- *Favoriser les débouchés agricoles*
- *Développer l'activité touristique*

En **N**, ces articles n'autorisent que certaines occupations et utilisations du sol, de façon restreinte, afin de préserver le caractère naturel du site. D'autre part, certains secteurs de la zone naturelle pourraient être propices à l'installation de petites exploitations agricoles. C'est, entre autres, ce qui distingue la zone N de son secteur Np. En **Np**, ces dernières ne sont pas autorisées.
Ainsi **en N**, **mais pas en Np**, sont également autorisées sous conditions, les exploitations agricoles et les exploitations forestières, si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.
Ces dispositions permettent de traduire les objectifs suivants du PADD :

- *Valoriser la diversité des paysages*
- *Révéler l'identité et les atouts de la commune depuis les franges urbaines et dès les principales entrées du bourg*
- *Continuer à prendre en compte la qualité des paysages dans le déve-*

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

loppement de la commune
- *Atténuer les effets du changement climatique*
- *Soutenir le socle de l'activité agricole*
- *Prendre en compte les évolutions de l'activité agricole et notamment sa diversification*
- *Favoriser les débouchés agricoles*

En **Ne**, ne sont autorisées que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les installations photovoltaïques au sol puisque ces espaces sont déjà occupés par le lagunage du Hameau du Serrain et celui du hameau de La Renardière.

En **Negv**, les seules occupations et utilisation du sol autorisées sont celles destinées à l'aire d'accueil des gens du voyage pour tenir compte de l'implantation de cet équipement existant en zone naturelle.

En **Npv**, ne sont autorisées que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les installations photovoltaïques au sol puisque ces espaces ont été ciblés pour accueillir des parcs photovoltaïques autres que ceux répondant aux cirtères de l'agrivoltaïsme.

Chapitre2-Caractéristiquesurbaine,architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

En **Ua, Ub, Uj, 1AU,** le règlement impose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot bâti ou à bâtir devra respecter les dispositions de l'article «volumétrie et implantation des constructions». Cette disposition permet de s'assurer de la qualité des formes urbaines sur l'ensemble des lots et pas uniquement sur les limites extérieurs de l'opération.

Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

En zone **Ua**, il est apparu utile d'imposer l'implantation à l'alignement cela pour respecter les formes urbaines existantes ; néanmoins afin de permettre une évolution du bâti existant en souplesse, l'implantation en recul sera autorisée si un front urbain existe ou est constitué par des murs de clôture, toutes ces exigences sont tout bonnement la traduction des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :
- *Préserver les poumons verts dans les secteurs habités*
- *Pérenniser la qualité du bourg et des hameaux*
- *Valoriser le riche patrimoine bâti*
- *Préserver des îlots de fraîcheur dans les secteurs habités.*
- *Valoriser les dents creuses sans porter atteinte à l'identité de la commune.*
- *Consommer proportionnellement moins d'espace*

En **Ub**, cet article impose soit l'implantation à l'alignement soit en recul d'une distance minimum permettant d'assurer le stationnement des véhicules et de constituer des fronts bâtis cohérent en permettant de reprendre les caractéristiques des formes urbaines de ces secteurs résidentiels. La distance imposée, en cas d'implantation en recul, permet d'assurer le stationnement des véhicules sur espaces privatifs et ainsi de ne pas induire un encombrement de l'espace public par les véhicules en stationnement. En cas d'implantation en recul, il est vivement recommandé d'assurer la qualité de la limite avec l'espace public par des murs ou constructions implantées à l'alignement. Ces prescriptions traduisent les objectifs suivants du projet d'aménagement et de développement durables :
- *Modérer la consommation d'espace*
- *Pérenniser la qualité du bourg et des hameaux*
- *Continuer à prendre en compte la qualité des paysages dans le développement de la commune*

En **Ux**, seul un recul est imposé, il varie en fonction de l'importance de la voie. Cela permet des aménagements paysagers ou des vides qualitatifs le long des voies et ainsi éviter une standardisation des paysage. Ces préoccupations permettre de tendre vers les standards actuels faisant la part belle à l'intégration paysagère, ce qui nécessite de l'espace entre l'alignement et les constructions. Ces prescriptions traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :
- *Révéler l'identité et les atouts de la commune depuis les franges urbaines et dès les principales entrées du bourg*
- *Continuer à prendre en compte la qualité des paysages dans le développement de la commune*

En **1AU**, cet article impose une implantation soit à l'alignement et un recul d'une distance maximum permettant de renforcer le caractère traditionnel des futurs quartiers et notamment celui qui viendra s'installer sur le foncier de l'actuel salle des fêtes en plein bourg. Le recul maximum permet de constituer des fonds de jardins. Ces prescriptions sont contraignantes mais concernent des espaces non bâtis sur lesquels il sera aisé de les mettre en œuvre. Ces prescriptions traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

- *Pérenniser la qualité du bourg et des hameaux*
- *Continuer à prendre en compte la qualité des paysages dans le développement de la commune*
- *Préserver des îlots de fraîcheur dans les secteurs habités*
- *Consommer proportionnellement moins d'espace*

En **1AUz**, cet article reprend les prescriptions du cahier des prescriptions architecturales, urbaines & paysagères et du cahier des charges de cessions de terrain approuvés (figurant en annexe au présent dossier). Ces prescriptions traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- *Continuer à prendre en compte la qualité des paysages dans le développement de la commune*
- *Consommer proportionnellement moins d'espace*

En zone **A et N**, des reculs sont imposés par rapport aux voies, notamment départementales, pour préserver leur potentiel d'élargissement et assurer l'intégration paysagère des projets. Cela répond aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- *Révéler l'identité et les atouts de la commune depuis les franges urbaines et dès les principales entrées du bourg*
- *Continuer à prendre en compte la qualité des paysages dans le développement de la commune*

Des souplesses sont accordées à l'évolution du bâti existant pour ne pas induire de décalage entre constructions originelles et leurs extensions et annexes.

Implantation par rapport aux limites séparatives

En zone **Ua**, cet article permet l'implantation en contiguité des limites séparatives. Le cortège de règles vise également à tendre vers des implantations dans le prolongement de bâtiments existants sur la parcelle ou sur les fonds voisins.
Ces dispositions traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- *Préserver les poumons verts dans les secteurs habités*
- *Pérenniser la qualité du bourg et des hameaux*
- *Valoriser le riche patrimoine bâti*
- *Préserver des îlots de fraîcheur dans les secteurs habités*
- *Valoriser les dents creuses sans porter atteinte à l'identité de la commune.*
- *Consommer proportionnellement moins d'espace*

En zone **Ub**, cet article permet l'implantation en limite séparative (qui est vivement recommandée) ou en retrait d'une distance minimale. Des préconisations visent également à implanter les constructions dans le prolongement de bâtiments existants sur la parcelle ou sur les fonds voisins.
Ces prescriptions ont pour objectif de tendre vers des formes urbaines plus traditionnelles et respecter les formes urbaines existantes tout en permettant de faire évoluer le bâti existant. En effet, les quartiers pavillonnaires concernés ont, pour la plupart, été aménagés dans les années 70 à 90. Ils devraient connaître une vague de renouvellement de population qui peut induire des évolutions du bâti.
Pour ne pas renforcer les vis-à-vis dans des quartiers déjà habités, en cas de vues sur les fonds voisins, un recul minimum est imposé.
Ces dispositions traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- *Valoriser les dents creuses sans porter atteinte à l'identité de la commune*
- *Inciter au renouvellement urbain et l'organiser*
- *Consommer proportionnellement moins d'espace*
- *Pérenniser la qualité du bourg et des hameaux*
- *Préserver des îlots de fraîcheur dans les secteurs habités*

En **Uj**, l'implantation en contiguité des limites séparatives est vivement recommandée pour renforcer le caractère traditionnel du bâti et préserver des coeurs d'ilôts favorisant au maximum les ambiances végétales.
En **Ux**, la règle varie en fonction du voisinage, souple pour les limites séparatives internes aux zones Ux et impose des reculs minimums pour les limites séparatives donnant sur d'autre zones, les zones habitées notamment. Cela permet de la souplesse pour la plupart des limites séparatives concernées et, par rapport aux zones autres qu'à usage d'activité, cela permet d'induire des marges de reculs entre des bâtiments dont les destinations ne sont pas toujours compatibles.
Ces dispositions traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- *Valoriser les dents creuses sans porter atteinte à l'identité de la commune*
- *Inciter au renouvellement urbain et l'organiser*
- *Consommer proportionnellement moins d'espace*
- *Pérenniser la qualité du bourg et des hameaux*
- *Préserver des îlots de fraîcheur dans les secteurs habités*

En zone **1AU**, cet article permet l'implantation en limite séparative (qui est vivement recommandée) ou en retrait d'une distance minimale. Des préconisations visent également à implanter les constructions dans le pro-

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

longement de bâtiments existants sur la parcelle ou sur les fonds voisins.
Pour ne pas créer de vis-à-vis dans des quartiers déjà habités, en cas de vues sur les fonds voisins, un recul minimum est imposé.
Ces dispositions traduisent l'objectif du projet d'aménagement et de développement durables suivant :

- *consommer proportionnellement moins d'espace*
- *Pérenniser la qualité du bourg et des hameaux*
- *Préserver des îlots de fraîcheur dans les secteurs habités*

En **1AUz**, cet article reprend les prescriptions du cahier des prescriptions architecturales, urbaines & paysagères et du cahier des charges de cessions de terrain approuvés (figurant en annexe au présent dossier). Ces prescriptions traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- *Continuer à prendre en compte la qualité des paysages dans le développement de la commune*
- *Consommer proportionnellement moins d'espace*

En **A**, la règle varie en fonction de la hauteur du bâtiment, elle est souple pour les bâtiments de faible hauteur et impose des reculs minimums pour les bâtiments de hauteur plus conséquente. Cela permet de reculer des bâtiments imposants par rapport aux fonds voisins.
Ces dispositions traduisent l'objectif du projet d'aménagement et de développement durables suivant «*Prendre en compte les évolutions de l'activité agricole et notamment sa diversification*».

Dans l'ensemble des zones, de la souplesse est accordée pour l'évolution du bâti existant et ainsi éviter de bloquer arbitrairement des évolutions ne remettant pas en cause les formes urbaines.

Implantation des constructions sur une même parcelle

En zone **Ub**, cet article impose d'édifier les constructions d'une emprise au sol correspondant à celle des constructions principales en retrait les unes par rapport aux autres. Cette contrainte étant justifiée par la préservation de l'intimité, de la qualité de vie, de l'ambiance végétale des secteurs pavillonnaires, et par le fait qu'elle réduit l'ombre portée optimisant les apports solaires directs, Ces dispositions traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- *Préserver les poumons verts dans les secteurs habités*
- *Révéler l'identité et les atouts de la commune depuis les franges urbaines et dès les principales entrées du bourg*
- *Pérenniser la qualité du bourg et des hameaux*
- *Préserver des îlots de fraîcheur dans les secteurs habités.*

Emprise au sol

En zone **Ub**, cet article est réglementé de façon à maîtriser la densification des terrains en préservant des espaces non imperméabilisés et végétalisés tout en permettant une légère évolution du tissu bâti existant, maintenant un aspect arboré.
Un bonus de constructibilité est accordé pour les bâtiments ayant déjà consommé leur droit, en effet la règle évoluant par rapport à l'actuelle, il est équitable de ne pas bloquer complètement l'évolution du bâti existant de ces unités foncières. Ces dispositions traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- *Préserver les poumons verts dans les secteurs habités*
- *Pérenniser la qualité du bourg et des hameaux*
- *Préserver des îlots de fraîcheur dans les secteurs habités.*
- *Valoriser les dents creuses sans porter atteinte à l'identité de la commune*
- *Inciter au renouvellement urbain et l'organiser*
- *Consommer proportionnellement moins d'espace*

Cette limitation de l'emprise découle aussi de la volonté de préserver le caractère naturel et végétal de la commune en particulier les parties bâties, d'y préserver la biodiversité et d'y limiter l'imperméabilisation des sols. Il s'agit aussi d'assurer dans ces zones à la fois des transitions paysagères entre parties urbanisées et naturelles, de préserver des cœurs d'îlot, de maintenir des espaces où subsistent des arbres et des jardins, lieux particulièrement propices à l'accueil de la « nature en ville ».

En **1AU**, l'emprise au sol maximum est identique à celle de la zone Ub pour assurer une opération de renouvellement urbain reprenant la même densité bâtie que les secteurs habités dans lesquels elle s'inscrit.

En **A et N**, respectant en cela la doctrine proposée par les services de l'Etat en Indre-et-Loire, l'emprise au sol maximum est limitée. Elle traduit l'objectif du projet d'aménagement et de développement durables suivant : *Soutenir le socle de l'activité agricole*

Hauteur des constructions

L'objectif de cet article est d'insérer les nouvelles constructions dans les gabarits actuels pour respecter le caractère des lieux. L'expression de la règle en hauteur absolue permet de respecter l'allure des constructions traditionnelles et prend en compte la présence d'un patrimoine ancien, pour éviter tout hiatus et toute discordance dans un secteur qui s'y prête peu (volonté de la commune de préserver l'aspect rural et appartenance

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

à un paysage identitaire qu'il est prévu de préserver).

En **Ua**, les prescriptions permettent de limiter le gabarit des constructions à rez de chaussée + un étage et des combles ce qui correspond aux constructions les plus hautes du cœur de bourg et d'induire une cohérence de hauteur avec les constructions existantes sur la parcelle ou sur les fonds voisins.

En **Ub**, les prescriptions permettent des hauteurs plus importantes que le gabarit de la majorité des constructions de cette zone mais également d'induire une cohérence de hauteur avec les constructions existantes sur la parcelle ou sur les fonds voisins. Ainsi sont permis des constructions à un rez-de-chaussée, un étage et des combles. Cette souplesse a pour objectif de permettre aux constructions existantes de supporter un niveau supplémentaire et ainsi faciliter l'évolution du bâti existant.
Ces prescriptions traduisent les objectifs du PADD suivants:

- *Valoriser les dents creuses sans porter atteinte à l'identité de la commune*
- *Favoriser la mobilisation des logements vacants*
- *Inciter au renouvellement urbain et l'organiser*
- *Consommer proportionnellement moins d'espace*

En **Uj**, l'objectif est que les nouvelles constructions aient un impact très mesurées sur les ambiances de jardin. Ainsi les hauteurs des constructions sont limitées. Ces dispositions traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- *Préserver les poumons verts dans les secteurs habités*
- *Pérenniser la qualité du bourg et des hameaux*
- *Préserver des îlots de fraîcheur dans les secteurs habités.*

En **Ux**, la hauteur des constructions est limitée en reprenant les hauteurs maximales des bâtiments existants dans la zone, ces dernières permettant une bonne intégration paysagère puisqu'à l'échelle de la végétation entourant ces secteurs.

En **1AU**, les prescriptions relatives à la hauteur est identique à celle de la zone Ub pour assurer une opération de renouvellement urbain reprenant la même densité bâtie que les secteurs habités dans lesquels elle s'inscrit.
Pour l'autre zone à urbaniser de La Renardière, la frange paysagère prévue aux orientations d'aménagement et de programmation permettront d'intégrer les futures constructions.

En **1AUz**, cet article reprend les prescriptions du cahier des prescriptions architecturales, urbaines & paysagères et du cahier des charges des concessions de terrain approuvés (figurant en annexe au présent dossier). Ces prescriptions traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- *Continuer à prendre en compte la qualité des paysages dans le développement de la commune*
- *Consommer proportionnellement moins d'espace*

En zone **A**, l'objectif est que les nouvelles constructions s'insèrent dans le paysage aux lignes tendues tout en tenant compte des caractéristiques du matériel agricole utilisé. Ainsi la règle traduit les objectifs du PADD suivants:

- *Révéler l'identité et les atouts de la commune depuis les franges urbaines et dès les principales entrées du bourg*
- *Continuer à prendre en compte la qualité des paysages dans le développement de la commune*

Des souplesses sont bien évidemment accordées à l'évolution du bâti existant ne respectant pas certaines des nouvelles règles et pour les constructions annexes.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des prescriptions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère décrites ci-dessous traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- *Pérenniser la qualité du bourg et des hameaux*
- *Valoriser le riche patrimoine bâti*
- *Continuer à prendre en compte la qualité des paysages dans le développement de la commune*

Préambule: «La qualité des paysages urbains et ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie. Chaque projet, important ou modeste, façonne par sa nature et son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, voies d'accès…), l'évolution de notre environnement». (in Fiche conseil sur le volet paysager publiée sur le site du ministère de la Culture). Rajoutons aux éléments d'accompagnement précédemment cités les mouvements de terrain, les déblais et remblais, tout ce qui concourt à ce que la construction et ses prolongements tels que terrasses, accès, stationnements… s'adaptent au terrain naturel. Les règles édictées traduisent cette volonté de maîtrise de la qualité des paysages, d'harmonie des volumes bâtis et

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

de l'espace naturel. Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence qui est passée d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant la richesse de la commune et méritant considération et protection.

Dans toutes les zones, cet article édicte des prescriptions générales qui découlent directement de l'appartenance à un site paysager, de l'appartenance à un genius loci, de la présence de protections réglementaires.
Ces prescriptions générales traduisent aussi les orientations et objectifs du PADD suivants :

- *Révéler l'identité et les atouts de la commune depuis les franges urbaines et dès les principales entrées du bourg*

En **Ua, Ub, Uj, Ux, 1AU, A et N**, cet article réglemente les pentes et les matériaux de couverture, impose des règles pour les clôtures et les ouvertures en toiture, les façades, précise des exigences pour les panneaux solaires et photovoltaïques, recommande de suivre les recommandations de fiches conseil particulièrement bien adaptées au bâti semblancéen… La préservation des caractéristiques du bâti remarquable existant est également exigée en cas de réhabilitation. Toutes ces exigences sont motivées par la volonté communale de préserver le paysage et le caractère des parties construites ou non, de préserver les points de vue lointains.
Ces prescriptions traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- *Pérenniser la qualité du bourg et des hameaux*
- *Valoriser le riche patrimoine bâti*
- *Continuer à prendre en compte la qualité des paysages dans le développement de la commune*

En **1AUz**, cet article reprend les prescriptions du cahier des prescriptions architecturales, urbaines & paysagères et du cahier des charges de cessions de terrain approuvés (figurant en annexe au présent dossier). Ces prescriptions traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- *Continuer à prendre en compte la qualité des paysages dans le développement de la commune*

Compte tenu de leur importance dans la qualité des limites entre espaces public et privé, en **Ua**, la hauteur des **clôtures** a été limitée pour reprendre les caractéristiques traditionnelles et assurer l'intimité des espaces privatifs. Leur couleur sera similaire à celle de la construction principale pour assurer une cohérence de traitement, la cohérence d'aspect étant un moyen simple et très économique pour assurer la qualité.
En **1AU**, les hauteurs maximum des clôtures autorisées sont moindres qu'en Ua, pour être plus en phase avec le caractère résidentiel de la zone.
En **Uj**, les hauteurs maximum des clôtures autorisées sont inférieures à celles autorisées en Ua, pour être plus en phase avec les ambiances de jardins ouverts.

Les prescriptions relatives aux **clôtures le long des limites séparatives** sont plus souples, ces dernières ne donnant pas sur espace public dans l'extrême majorité des cas. Seule la hauteur maximum des clôtures est plus importante que celles implantées le long des voies et emprises publiques, pour assurer l'intimité des jardins.

Dans toutes les zones, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la **petite faune**, en effet, par mégarde, ces clôtures sont très souvent infranchissable pour la petite faune et compte tenu de leur longueur développée, l'impact peut être fort.

Pour les **façades**, les enduits auront une teinte et un aspect proche des enduits anciens environnants et se rapprocheront au maximum de celle des enduits réalisés à base de sable du Loir ou de la Loire, permettant ainsi de tendre au mieux vers les couleurs traditionnelles existant dans le secteur.
Le bardage est également autorisé, les prescriptions visant à préserver au mieux son aspect naturel, et ainsi s'inspirer des constructions légères traditionnelles comme les séchoirs à tabac, les annexes, appentis...
La teinte des menuiseries participant également à la qualité et au caractère traditionnel des façades, un nuancier est proposé. Le nombre de références proposées reste ouvert pour laisser le choix aux pétitionnaires.

Les prescriptions relatives aux **toitures et leur ouverture** offrent elles aussi de nombreuses possibilités tout en respectant les caractéristiques traditionnelles. En effet, comme les façades et les clôtures, les toitures sont très visibles de l'espace public, il est donc important de les encadrer.
Ces prescriptions et préconisations sont en partie issue des fiches conseils de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine d'Indre-et-Loire, annexées au dossier.

En **Ua,** les **toitures terrasses** ne sont autorisées que s'il s'agit de constructions de superficie limitée venant raccorder deux constructions existantes. En effet en Ua, les caractéristiques traditionnelles du bâti dominent et imposent donc de recourir le moins possible à ce type de toiture.
En **Ub, Uj, 1AU,** les **toitures terrasses** ne sont autorisées que s'il s'agit de

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

constructions de superficie limitée venant raccorder deux constructions existantes ou si elles induisent une diversité de volumes, l'objectif étant de limiter des volumes monotones vus depuis l'espace public, ne correspondant en rien aux caractéristiques locales du bâti.

En **Ua, Ub,** les **coffres de volets roulants** ne doivent pas être visibles de l'espace public. Cela pour ne pas nuire à la qualité des ouvertures en façade, marqueurs entre autres de l'identité du bâti.

La pose de **panneaux photovoltaïques en toiture** est également encadrée par des prescriptions et des préconisations (guide annexé au règlement). En **Ua**, les panneaux solaires ne doivent pas être visibles de l'espace public, en effet, dans ce secteur, le caractère patrimonial et la qualité de l'espace public perçu l'emportent sur le développement des énergies renouvelables.

La plupart des constructions nouvelles concerneront l'évolution du bâti existant par la construction de **garage, abris de jardins**... Ainsi des prescriptions et préconisations permettent d'encadrer leur aspect extérieur et ainsi respecter voire renforcer les ambiances traditionnelles. Ces prescriptions et préconisations sont en partie issues des fiches conseils de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine d'Indre-et-Loire, annexées au dossier.

Enfin, en **Ua**, il est apparu important d'améliorer petit à petit la cohérence des **enseignes et devantures commerciales**, qui ont un impact fort sur la qualité des espaces publics du cœur de bourg.

En **Ux**, cet article s'adapte au caractère de ces zones spécifiques en adaptant les règles aux spécificités du bâti à destination économique pour lequel une réflexion est demandée afin d'en assurer l'intégration paysagère dans le paysage. Les prescriptions concernent essentiellement ce qui permet d'assurer l'intégration paysagère des bâtiments et des clôtures. Ainsi les prescriptions imposent essentiellement des couleurs s'intégrant bien dans le paysage.
Les prescriptions sont pour la plupart issues du *règlement commun aux zones d'activités communautaires en vue d'une intégration paysagère aux POS/PLU des communes de la communauté de communes de Gâtine-Racan.*

En **A et N**, cet article prescrit la couleur des constructions agricoles et forestières, elles doivent être sombres et mates pour fondre les bâtiments dans les arrières plans boisés. Pour les constructions à destination d'habitation les pentes et les matériaux des couvertures, l'aspect des façades sont encadrés…

Des souplesses sont bien évidemment accordées à l'évolution du bâti existant ne respectant pas certaines règles et pour les constructions annexes.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En **Ua, Ub, 1AU,** une densité d'arbres plantés est imposée pour les aires de stationnement. Pour assurer voire renforcer la perméabilité des sols, le règlement impose que la quasi-totalité des espaces non bâtis ou non aménagés soit maintenue en pleine terre. Ces prescriptions traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- *Pérenniser la qualité du bourg et des hameaux*
- *Continuer à prendre en compte la qualité des paysages dans le développement de la commune*
- *Préserver des îlots de fraîcheur dans les secteurs habités.*

En **Ux, 1AUe,** c'est pour les raisons de prise en compte de la qualité des paysages et de l'environnement qu'une réflexion générale d'insertion paysagère est imposée, mettant en œuvre une notion de projet de paysage et non d'un banal plan de plantation, de façon à assurer une réelle prise en compte de toutes les composantes paysagères d'un lieu, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, de mouvements de terrain existants et à réaliser, d'implantation, d'organisation de plan masse, de distribution des volumes, de colorimétrie d'un bâtiment, d'intégration des surfaces minérales…

En **A et N** les prescriptions relatives aux clôtures reprennent les dispositions de l'article L372-1 du code de l'urbanisme relatives aux clôtures agricoles et forestières.

Stationnement

En zone **Ub et 1AU**, un nombre de places de stationnement est exigé pour les constructions à destination de logement. En **A et N**, des prescriptions existent pour encadrer le changement de destination et ainsi éviter que d'anciens sites agricoles soient transformés en nombreux logements sans prise en compte préalable des stationnements.
Ces prescriptions traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- *Pérenniser la qualité du bourg et des hameaux*

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

- *Valoriser les fronts bâtis du centre bourg*
- *En intégrant les contraintes techniques, favoriser la végétalisation des espaces collectifs avec des végétaux adaptés.*

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

5.5. Le plan de zonage

Découpage du territoire

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables, le plan local d'urbanisme comporte des zones urbaines désignées par l'indice «U», des zones à urbaniser «1AU et 2AU», une zone agricole désignée par l'indice «A» et une zone naturelle désignée par l'indice «N».

Le territoire communal est ainsi couvert par les zones et secteurs ci-dessous.

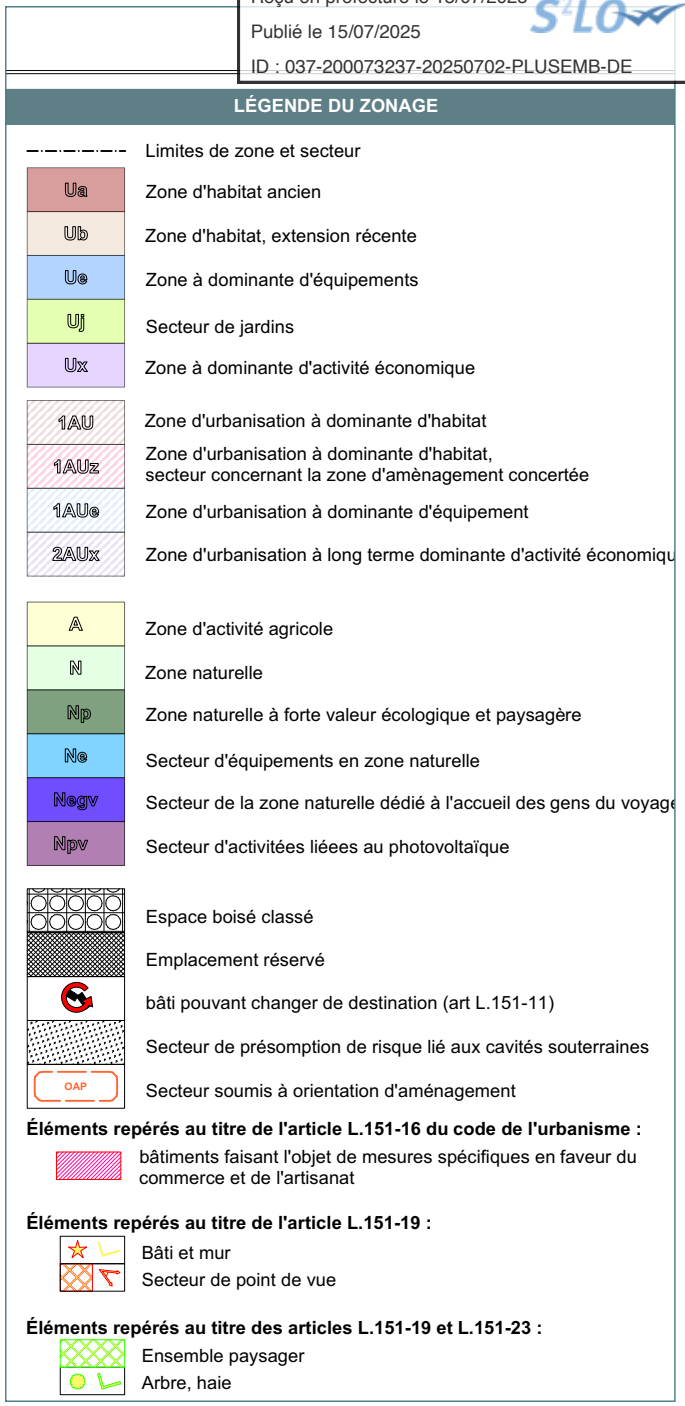
Les **zones urbaines** désignées par l'indice **U** réparties en :
- zone **Ua** qui correspond globalement aux parties historiques et traditionnelles du bourg et du hameau du Serrain ;
- zone **Ub** qui correspond globalement au développement récent (depuis les années 50 environ) sous forme de secteurs plutôt pavillonnaires ;
- zone **Ue** qui correspond aux secteurs destinés aux équipements collectifs ;
- zone **Uj** qui correspond aux fonds de jardin. Y ont été intégrés l'ensemble des fonds de jardin participant à la qualité des entrées de bourg et de hameaux ou à la mise en scène de monuments.
- zone **Ux** qui correspond aux zones d'activités actuelles, la zone d'activité du Pilori et son extension sur le foncier appartenant à la communauté de communes, l'ancien moulin.

Les **zones à urbaniser à court terme 1AU** composée de :
- la zone **1AU** qui correspond aux zones à urbaniser à court terme (ou qui le seront très prochainement). Elle regroupe le projet de renouvellement urbain sur le foncier de l'actuel salle des fêtes, l'aménagement d'un petit quartier d'habitat à La Renardière (qui dispose d'un permis d'aménager accordé) ;
- la zone **1AUz** qui correspond à la zone d'aménagement concerté des Dolbeaux dont la tranche 1 est en cours ;
- la zone **1AUe** qui accueillera la future salle polyvalente qui remplacera l'actuelle salle des fêtes.

Les **zones à urbaniser à long terme 2AU** composée de :
- la zone **2AUx** qui correspond à l'extension de la zone d'activité du Pilori à long terme.

La **zone agricole** désignée par l'indice **A** composée de :
- la zone **A**, correspondant à la zone agricole.

La zone naturelle désignée par l'indice **N** composée de :
- la zone naturelle **N**, zone naturelle
- secteur **Ne**, secteur destiné aux équipements collectifs, notamment le lagunage du Serrain
- secteur **Negv**, secteur destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage
- secteur **Np**, secteur à forte valeur écologique et paysagère.
- secteur **Npv**, secteur destiné à l'accueil des projets photovoltaïques au sol



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Traduction du projet dans le plan de zonage

Figure ci-dessous, la justification des moyens mis en œuvre pour traduire les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables pouvant trouver une traduction dans le plan de zonage.

Affirmer Semblançay dans son rôle intercommunal

Participer au renforcement de l'offre d'emploi de la communauté de communes

Le plan de zonage inscrit l'extension de la zone d'activité du Pilori, principale zone d'activité de la commune participant au réseau de zones d'activité de la communauté de communes. Ainsi la zone d'activité du Pilori et son extension (dont le foncier appartient à la communauté de communes) ont été zonés en Ux.
Pour faciliter la reprise d'une activité dans les anciens moulins, ces derniers sont en zone Ux.
Il est également prévue une zone 2AUx pour permettre de terminer cette zone à long terme et valoriser au mieux les aménagements prévus en attente.

Conforter l'assise démographique de la commune

Le projet communal prévoit de valoriser le foncier de l'actuel salle des fêtes pour y créer un petit quartier d'habitat ce qui permettra d'accueillir de nouveau habitants et améliorer le renouvellement de population pérenne.
La ZAC sera la plus importante pourvoyeuse de nouveaux habitants. Elle est intégrée au zonage par une zone spécifique permettant de reprendre les prescriptions issues de son cahier des charges de cession de terrain, du cahier des prescriptions architecturales, urbaines & paysagères et des orientations d'aménagement et de programmations du PLU en vigueur.

Valoriser les ressources locales

La grande majorité des secteurs déclarés à la politique agricole commune en 2021, sauf lorsqu'ils sont concernés par des enjeux environnementaux prioritaires, ont été traduits dans la zone agricole A.
L'ensemble des zones présentant des enjeux environnementaux (vallées, vallons, zones humides, prairies, landes acides) a été classé en zone naturelle N voir en zone Np (naturelle protégée).
Que ce soit pour leur potentiel de biomasse, leur concours au paysage, ou leur bienfait en matière de trames vertes et bleues, le réseaux de haies a été repéré au titre de l'article L151-19 ou 23 du code de l'urbanisme.

Développer une offre de services complémentaire

Une zone Ue est prévue pour les équipements structurants existants. En effet Semblançay jouit d'une offre de services et équipements pour ses habitants et ceux des communes voisines. Ainsi le groupe scolaire, le pôle sportif, la maison de retraite, l'institut médico-éducatif, l'aire d'accueil des gens du voyage, les ateliers municipaux sont en zone en Ue.
Pour permettre l'aménagement du futur pôle d'équipement collectif qui regroupera notamment la nouvelle salle polyvalente (permettant un projet de renouvellement urbain sur le site de l'actuelle salle des fêtes) et des équipements de plein air,une zone 1AUe est prévue.
L'ensemble des ces projets intégrés au zonage par les zones Ue et 1AUe sont des traductions de la volonté des élus déclinée au PADD de soutenir le tissu associatif.
L'activité commerciale et artisanale de proximité autre pilier de la vie communale est favoriser par des dispositions souples au règlement mais également par le repérage des principaux commerces du centre bourg au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

Se démarquer en valorisant un cadre de vie exceptionnel

Valoriser la diversité des paysages

Haies, étangs, secteurs bâtis traditionnels, points de vue permettant de profiter de ce cadre de vie au quotidien ont été repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

De manière plus diffuse, les fonds de jardins participant à assurer des transitions entre milieux agricoles et naturels, à adoucir les franges urbaines, ont été classés en Uj pour n'y autoriser que des constructions de faibles emprises compatibles avec ces objectifs.
Enfin, en dehors des zones urbaines, l'ensemble des zones naturelles participant au cadre de vie sont en zones N (naturelle) voire Np (naturelle protégée).

Préserver les poumons verts dans les secteurs habités

Une partie des secteurs classés en Uj le sont sur des parties de zones urbaines constituant d'agréables poumons verts aux fonctions multiples: soutien de la nature en ville, îlots de fraîcheur, ambiance végétale, limitation des vis-à-vis...
Plus précisément, la commune a aménagé une aire de jeu à proximité de La Poste qui permet également de révéler et mettre en valeur le réseau hydraulique, ce secteur a donc été zoné en Np pour mettre en valeur le milieu naturel.
Le verger situé dans la longue rue Foulques-Nerra amorce une séquence permettant de rendre moins monotone cette entrée de ville. il a été repé-

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

ré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Cela vient en complément de l'orientation d'aménagement concernant l'autre côté de la rue Foulques-Nerra, orientation qui prévoit l'aménagement d'un verger en miroir permettant de renforcer cette séquence.
Enfin le parc du Château est zoné en Np et le boisement protégé par un espace boisé classé compte tenu de son rôle en matière de biodiversité, de paysage, et d'accompagnement du château.

Développer l'activité touristique
Haies, étangs, secteurs bâtis traditionnels, points de vue permettant de profiter de ce cadre de vie au quotidien ont été repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
Des zones N voire Np ont été délimitées, notamment pour préserver les secteurs de la commune nécessitant une attention particulière pour l'environnement, la biodiversité, les paysages, autant d'éléments pouvant également participer à développer l'activité touristique.
Le patrimoine bâti fait également l'objet de la même attention grâce au repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
Enfin de manière plus spécifique, la collectivité souhaite étendre la maitrise du foncier aux alentours de l'espace naturel sensible des Rouchoux, pour notamment valoriser cet espace déjà très visité sans perturber ses caractéristiques naturels ni déranger la biodiversité qu'il abrite.

Continuer à améliorer l'image de la commune
Voir ci-après «Valoriser le riche patrimoine bâti», page 132
Les éléments végétaux participant à la qualité des paysages ont été repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, haies, étangs, vergers.
Les fonds de jardins participant à assurer des transitions entre milieux ouverts et urbains, à adoucir les franges urbaines, ont été classés en Uj.
Enfin, en dehors des zones urbaines, l'ensemble des zones naturelles participant au cadre de vie sont en zones N (naturelle) voire Np (naturelle protégée).
La qualité des ambiances le long de la rue de la Pécauderie et de ses abords, petite rue qui constitue une promenade agréable permettant de découvrir le bourg par sa frange nord-ouest, ont été classés en zone Np.
Enfin les principaux poumons verts sont classés en Uj pour n'y autoriser que des occupations et utilisations du sol compatibles avec les jardins (abris, annexes, extensions...) et ainsi préserver l'ambiance des franges et poumons verts concernés.

Valoriser le riche patrimoine bâti
Le patrimoine bâti est repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ainsi ont été repérés :
- les châteaux ;
- les bâtiments agricoles remarquables et les corps de fermes à valeur patrimoniale ;
- le patrimoine vernaculaire comme le séchoir à tabac ,
- les murs traditionnels qui assurent la qualité de la limite entre espaces public et privé ;
- les fronts bâtis typiques du centre bourg et du centre historique du hameau du Serrain ;
- le bâti constituant les fronts des rues générant des vues axées en direction de monuments tels que l'église ;
- des bâtiments plus exclusifs, témoins de périodes architecturales particulières telle la Poste, l'hôtel restaurant de la Mère-Hamard...
- les points de vue remarquables en entrée de bourg, sur les ruines du château de Foulques-Nerra...
- Les vues sur les entrées de bourg...

Continuer à prendre en compte la qualité des paysages dans le développement de la commune.
Mises à part des opérations en cours (zone d'aménagement concertée des Dolbeaux, lotissement de la Renardière, petites opérations diverses...) le PLU ne prévoit plus de nouvelle zone à urbaniser en extension du tissu bâti existant pour la production de logements.
Il avait été envisagé une zone à urbaniser qui n'a finalement pas été retenue pour participer aux efforts de modération de consommation. Cependant, les élus ne desepsèrent pas de pouvoir l'urbaniser à long terme. Les élus réfléchissent à y prévoir une zone d'aménagement différé.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Prendre part à la limitation des changements climatiques et au nécessaire maintien de la biodiversité

Atténuer les effets du changement climatique

La plupart des ensembles végétaux constituant des îlots de fraîcheur dans le tissu bâti ont été repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ou font l'objet d'un secteur Uj permettant de préserver les fonds de jardins concernés.
L'ensemble des dispositions prises en faveur des trames verte et bleue permettent également de préserver des espaces naturels en zones N et Np.
Enfin un secteur **Npv** a été défini pour permettre un projet photovoltaïque au sol, puisqu'un poste et un réseau éléctrique permettant l'injection de l'électricité produite sont situés

Modérer la consommation d'espace

Le potentiel du tissu bâti existant est au mieux pris en compte dans le plan de zonage puisque, dans l'enveloppe urbaine, tous les secteurs permettant de produire des logements en respectant les autres enjeux poursuivis par la commune ont été zonés en zone urbaine.
Voir «5.5. Le plan de zonage», page 130
Voir «5.7. La consommation d'espace induite», page 122.



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Protéger et valoriser les trames verte et bleue

Les cartographies suivantes illustrent la prise en compte des trames verte et bleue dans le zonage.

L'outil primordial pour préserver les trames verte et bleue est le zonage de puisque :

- 410 hectares sont dédiés à la zone naturelle N
- 1313 hectares sont dédiées au secteur Np de la zone naturelle

Ainsi la trame des cours d'eau classée en zone N et Np assure leur protection dans le cadre du plan local d'urbanisme.

La sous trame des milieux humides fait l'objet d'un zonage en zones N et Np et d'un repérage des principales d'entre elles au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Les milieux prairiaux sont classés en zone N et Np. Seules quelques prairies de fauche déclarées à la politique agricole commune sont en zone agricole.

Enfin les pelouses et landes sur sols acides sont en zones N, Np.

La sous-trame des milieux boisés est majoritairement protégée de fait par le régime forestier qui concerne tous les massifs boisés d'un seul tenant dont la superficie est supérieure à 4 ha. Le massifs de moins de 4 hectares classés ont donc été maintenus classés au titre des espaces boisés classés.

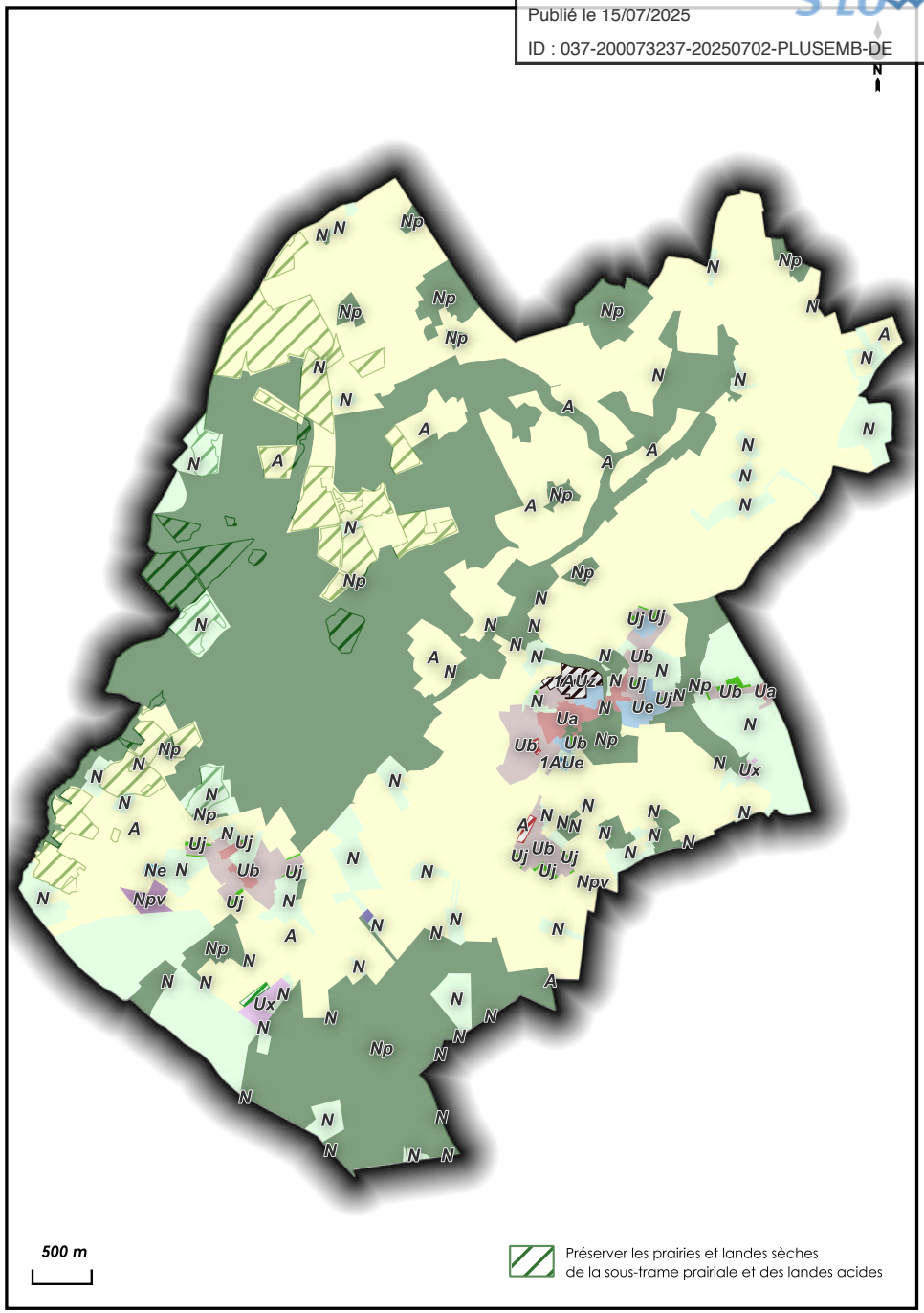
Ces dispositions permettent de préserver l'ensemble des boisements participant à la sous-trame des milieux boisés,

Les boisements participant à la qualité des paysages ont également été maintenus ou classés au titre des espaces boisés classés. Ainsi, le sont :

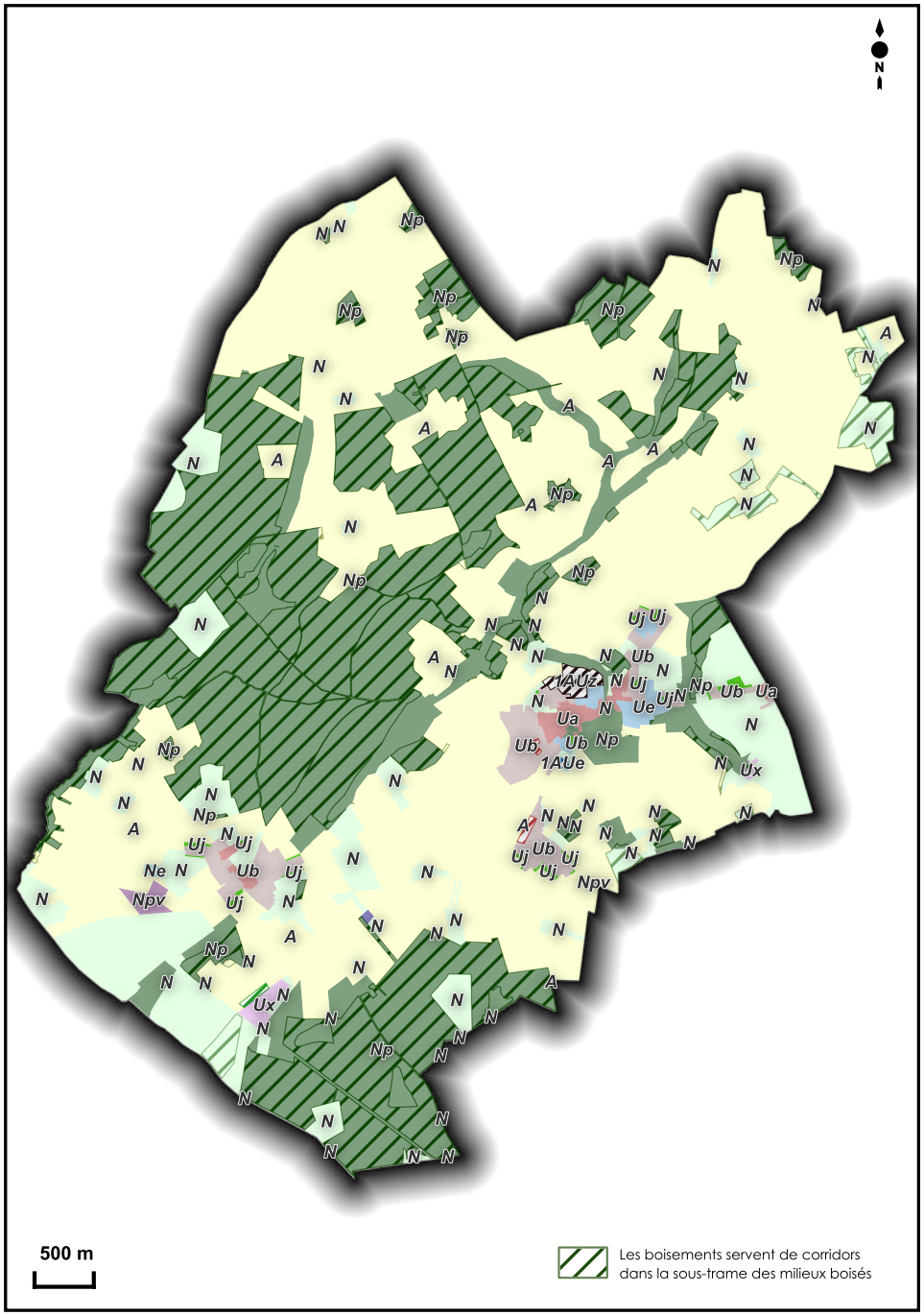
- Les boisements situés dans les cônes de vue repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour préserver la qualité des entrées de ville,
- les boisements marquant les vallées en entrées de ville,
- les boisements situés dans les périmètres de protection des captages d'eau potable déjà repérés au PLU en vigueur.

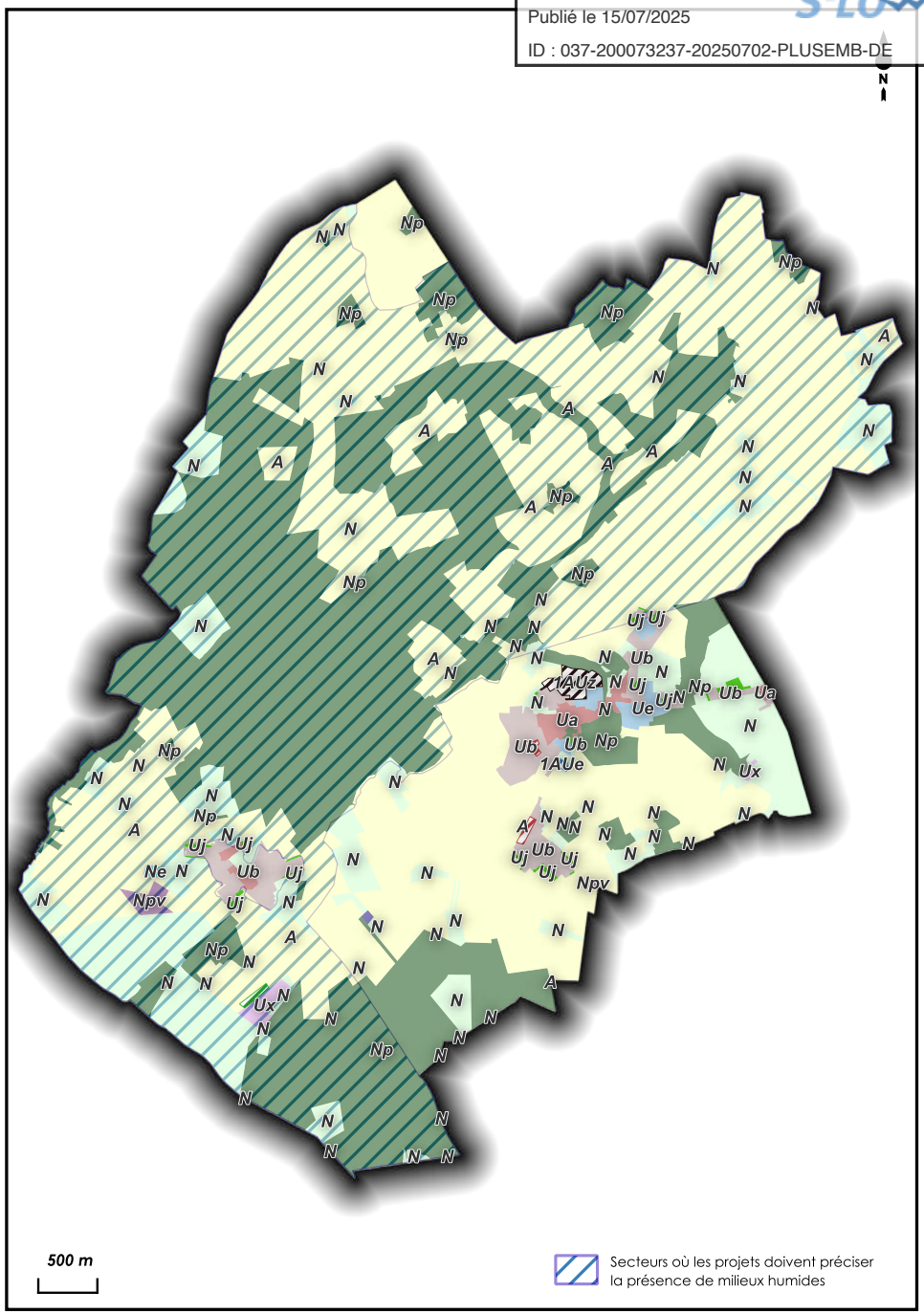
La question s'est posée de classer au titre des espaces boisés classés les boisements entourant le hameau du Serrain compte tenu de l'ambiance de clairière qu'ils induisent. Ils n'ont finalement pas été classés pour les raisons suivantes :

- ils sont inclus dans un massit boisé de plus de 4 hectares d'un seul tenant,
- ils s'agit de boisement se développant pour certains sur des secteurs de landes, autres milieux qu'il pourrait être intéressant de reconquérir, ce que l'espace boisés classés interdirait de fait.



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Renforcer et améliorer les échanges

- Cet objectif a majoritairement été traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation et par des actions engagées par les élus en parallèle de la révision du PLU, tel que l'aménagement de la ZAC et de son réseau de liaisons douces, la transformation en voie partagée de la route reliant le hameau de Serrain au bourg...



- L'implantation de la futur salle polyvalente tient également compte de la proximité du hameau de La Renardière ce qui permettra de rapprocher les équipements et services d'un hameau proche et ainsi limiter les déplacements.
- Une orientation d'aménagement et de programmation prescrivant une liaison douce au départ du bourg en direction de la gare de Saint-Antoine-du-Rocher permet également de traduire cet objectif compte tenu des temps de parcours à vélo.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Justification des emplacements réservés

En plus de la traduction de la politique d'équipement au travers du plan de zonage, des emplacements réservés ont été définis.

	Désignation	Superf. approx.	Bénéficiaire	Justifications
1.	Extension de la station d'épuration	28 195 m²	Commune	En parallèle de sa rénovation, la station d'épuration du bourg nécessite une extension pour améliorer le traitement des eaux usées.
2	Aménagement de la zone de loisir	981 m²	Commune	Une zone de loisir a été récemment créée dans la zone Np voisine. Les élus souhaitent maîtriser ce foncier pour compléter cet aménagement apprécié en centre bourg, à proximité des commerces, de la maison de retraite...
3	Extension du parking	850 m²	Commune	La salle communale voisine nécessite d'offrir quelques places de stationnement complémentaires. Cette extension de l'aire de stationnement nécessitera également des aménagements paysagers pour assurer son intégration paysagère et à la qualité des espaces publics le long de la très fréquentée rue Foulques-Nerra.
4	Aménagement d'un pôle d'équipements collectifs, salle des fêtes, ateliers municipaux, préservation du boisement central...	17 685 m²	Commune	Cet équipement collectif a été implanté sur ce secteur pour être situé à proximité : • du cœur de bourg et de ses autres équipements • du hameau de La Renardière pour que ses habitants y accèdent facilement • du réseau de desserte L'emprise foncière permettra également d'aménager les abords des équipements, notamment les parkings et aménagements paysagers.
5	Extensions de la zone de loisirs	164 m²	Commune	Une zone de loisirs a été récemment créée dans la zone Np voisine. Les élus souhaitent maîtriser ce foncier pour compléter cet aménagement apprécié en centre bourg, à proximité des commerces, de la maison de retraite...
6	Aménagement d'un ouvrage hydraulique	2 328 m²	Commune	Dans ce secteur, il est nécessaire d'aménager des ouvrages hydrauliques pour orienter et réguler les eaux pluviales en direction de l'emplacement réservé 7 dans le sens de la pente.
7	Aménagements hydrauliques	4 742 m²	Commune	Dans la continuité de l'emplacement réservé 6 et compte tenu des unités foncières, il est nécessaire d'aménager des ouvrages hydrauliques pour orienter et réguler les eaux pluviales dans le sens de la pente.
8	Extension de la zone d'activité du Pilori	17 154 m²	Communauté de communes Gâtine-Racan	Comme pour la zone d'activité existante et son extension prévue à l'échelle de temps du PLU, l'emplacement réservé permet d'envisager le long terme. En effet la communauté de communauté de commune souhaite agrandir cette zone et en maîtriser le foncier pour en assurer la qualité.
9	Aménagement de la zone de loisir	246 m²	Commune	Une zone de loisir a été récemment créée dans la zone Np voisine. Les élus souhaitent maîtriser ce foncier pour compléter cet aménagement apprécié en centre bourg, à proximité des commerces, de la maison de retraite...
10	Réalisation de bassins de rétention des eaux traitées de la station d'épuration	38 707 m²	Commune	Un bassin de rétention des eaux épurées doit être ajouté en aval de la l'actuelle station d'épuration pour permettre d'améliorer le débit de fuite et la qualité des eaux traitées. Ses caractéristiques et son implantation n'étant pour l'instant par précisées, la superficie de l'emplacement réservé est bien au delà du besoin final.
11	Aménagement de bassin de rétention des écoulements d'eaux pluviales	35 120 m²	Commune	En complément des dispositions prises pour limiter les risques et nuisances liées aux eaux de ruissellement à proximité, cet emplacement permettra d'y aménager des ouvrages hydrauliques permettant de capter les eaux de ruissellement en amont du bourg pour mieux maîtriser les débits et ainsi limiter les risques en aval.
12	Aménagement d'espaces de loisirs	12 918 m²	Commune	Le hameau du Serrain à une assise démographique forte, il faudrait renforcer une centralité au cœur du hameau, en aménageant un espace de loisir à proximité du centre du hameau.

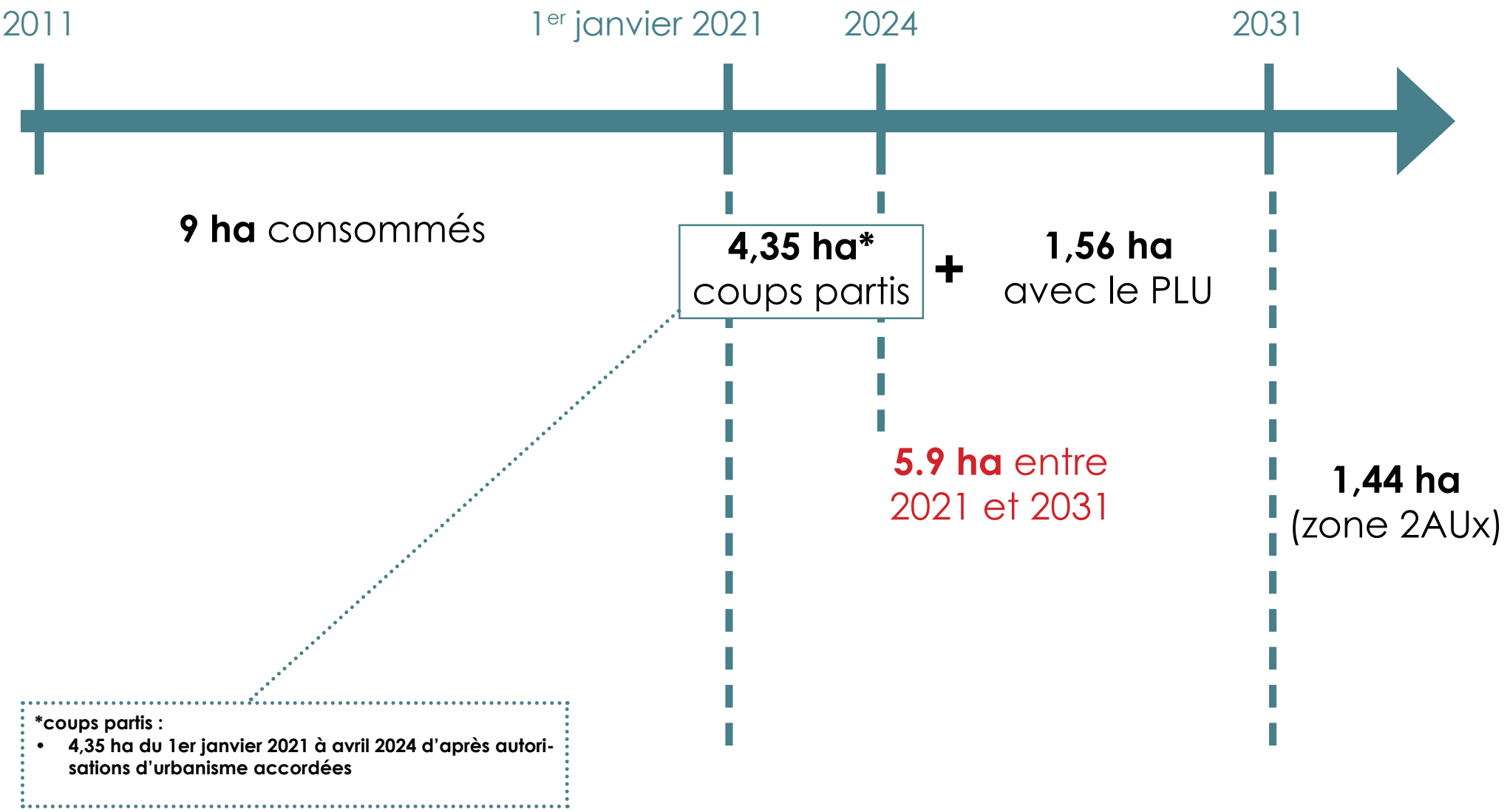
Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

	Désignation	Superf. approx.	Bénéficiaire	Justifications
13	Aménagement d'une voie piétonne et cycliste	1 243 m²	Commune	Cet aménagement permettra notamment d'assurer la desserte par des liaisons douces de la partie ouest de la ZAC en assurant ainsi un accès direct au cœur du village.
14	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales	2 291 m²	Commune	En complément des dispositions prises pour limiter les risques et nuisances liées aux eaux de ruissellement à proximité, cet emplacement permettra d'y aménager des ouvrages hydrauliques permettant de capter les eaux de ruissellement en amont du bourg pour mieux maîtriser les débits et ainsi limiter les risques en aval.
15	Réalisation d'un programme de logements	3 294 m²	Commune	Pour répondre à la volonté communale de continuer à diversifier l'offre de logements et ainsi améliorer le renouvellement de la population, dans le cadre de l'aménagement d'un petit quartier d'habitat sur le foncier de l'actuel salle des fêtes, les élus souhaitent en maîtriser la totalité du foncier. L'instauration de cet emplacement réservé répond à l'article L151-41du Code de l'Urbanisme prévoyant que peuvent être délimités des emplacements réservés « en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit » ; Les orientations d'aménagement et de programmation du site concerné définissent la programmation de logements pour assurer un meilleur renouvellement de population.
16	Protection de l'espace naturel sensible et valorisation pédagogique	705 726 m²	Communauté de communes Gâtine-Racan	La Communauté de communes souhaite étudier la possibilité d'étendre l'espace naturel sensible des Rouchoux aux parcelles avoisinantes soit environ 70 ha et au minimum à terme, y maîtriser le foncier pour pérenniser la biodiversité et ses habitats et organiser une valorisation pédagogique compatible avec les enjeux de protection.
17	Aménagement paysager	400 m²	Commune	Embellir l'entrée du bourg et de la zone d'aménagement concertée, en ainsi traduire l'objectif suivant du projet d'aménagement et de développement durables : «*Révéler l'identité et les atouts de la commune depuis les franges urbaines et dès les principales entrées du bourg*»

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

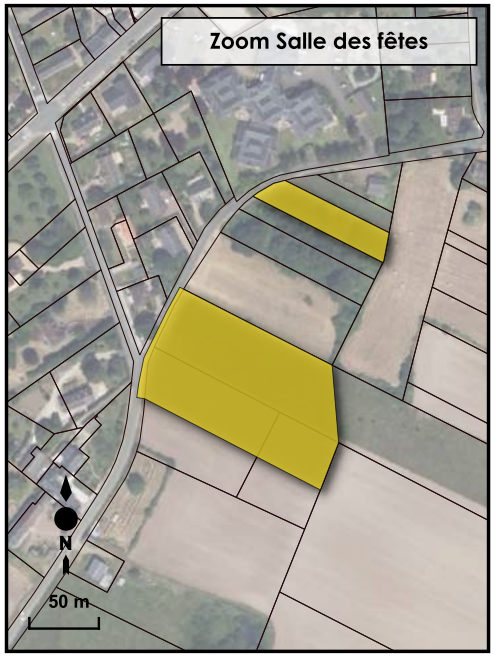
5.6. La consommation d'espace induite

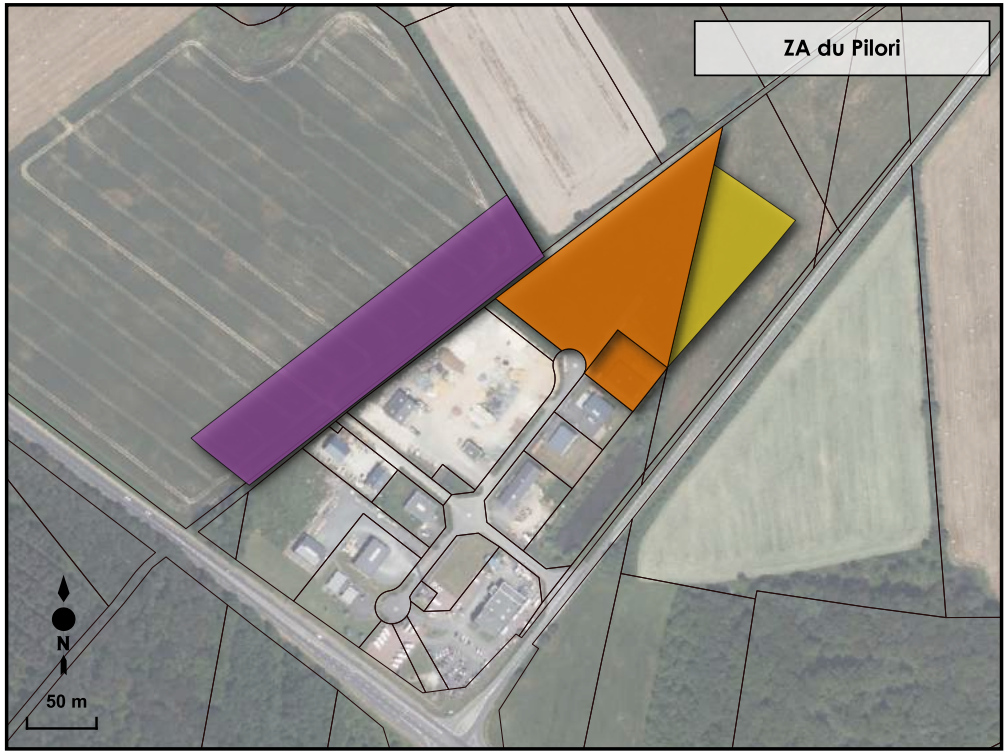
La chronologie de la consommation d'espace induite

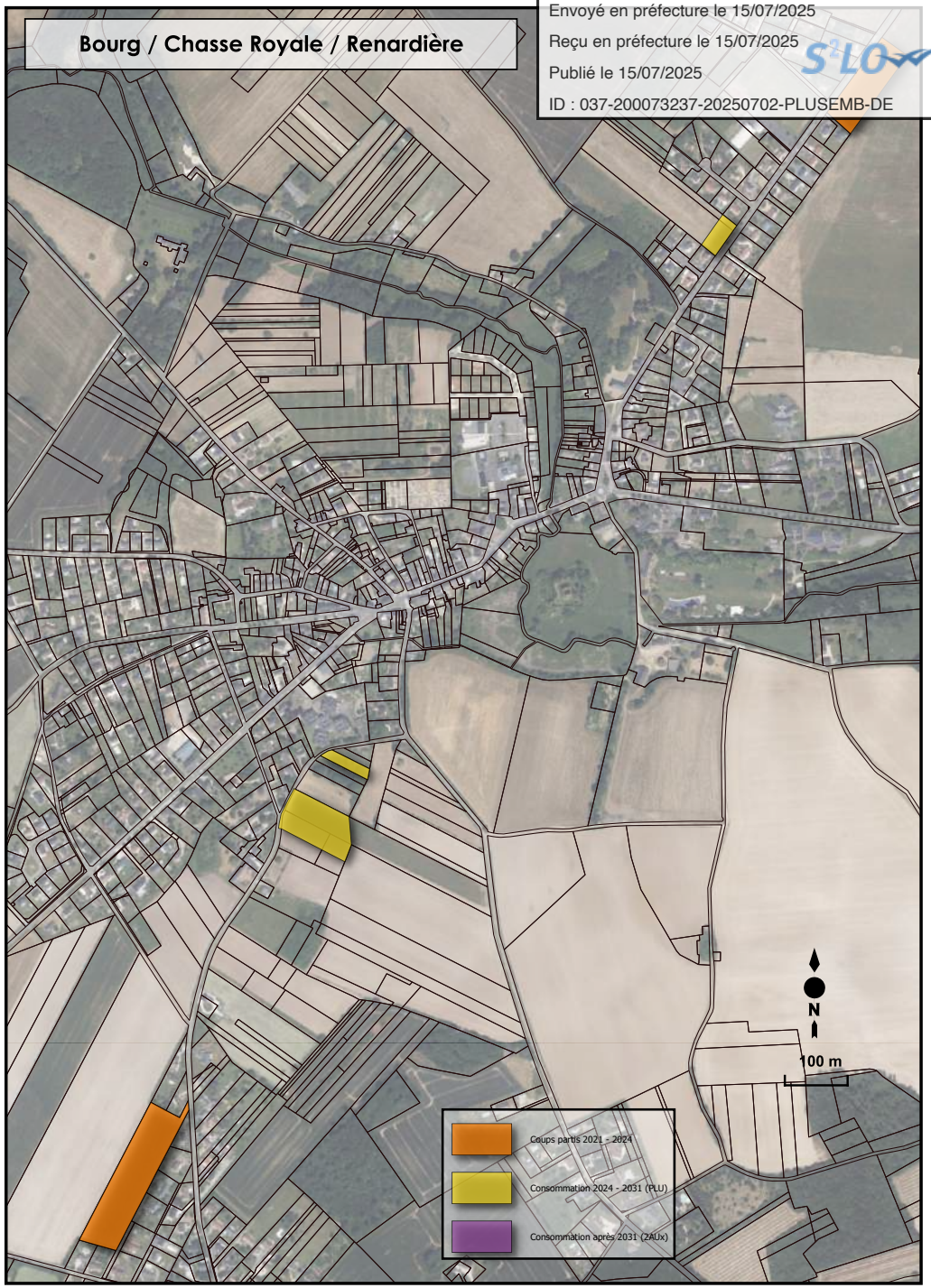


Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE







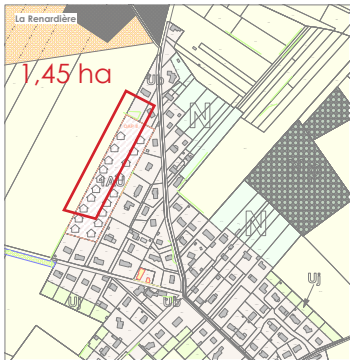


Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

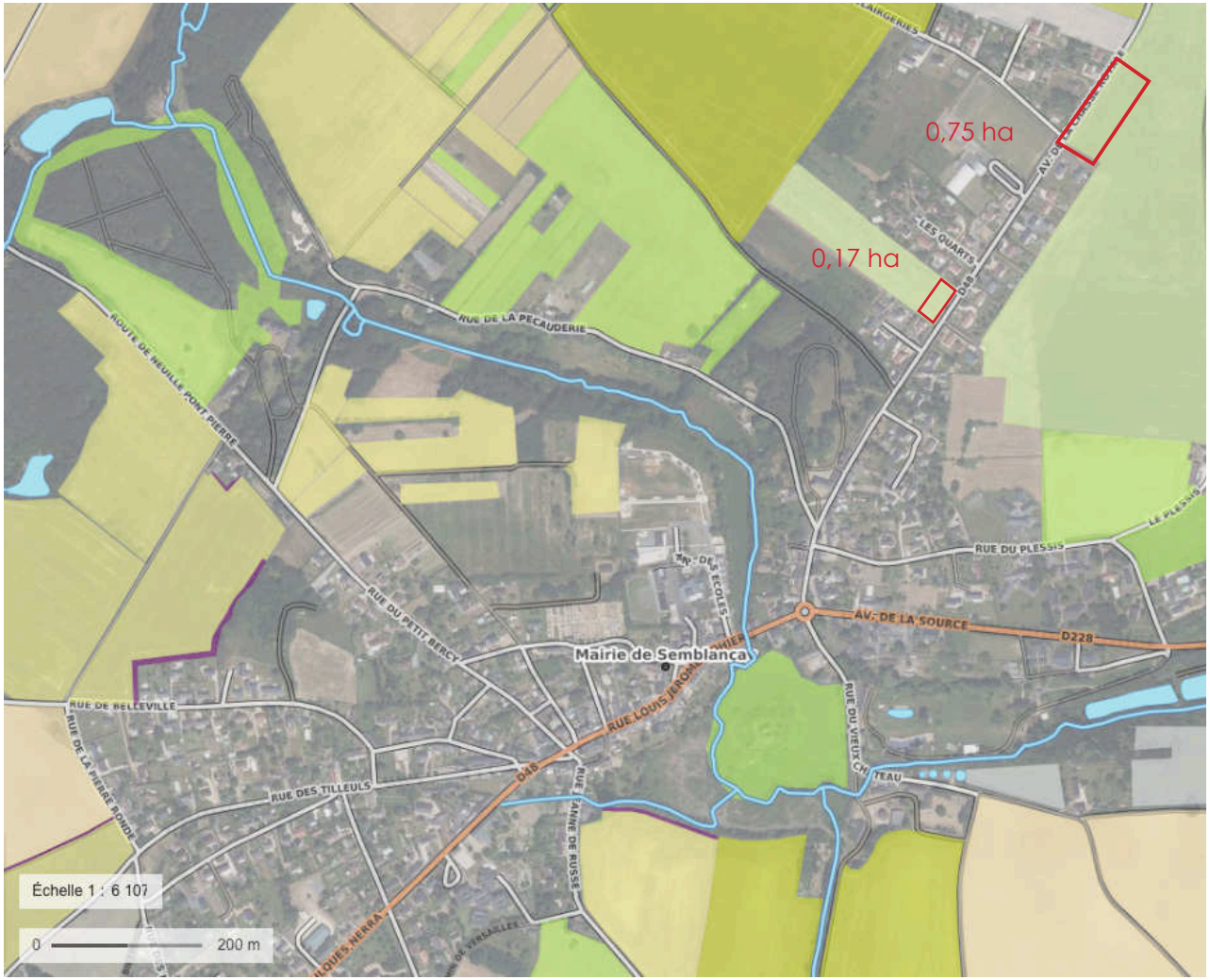
La nature des espaces consommés de 2022 à 2031

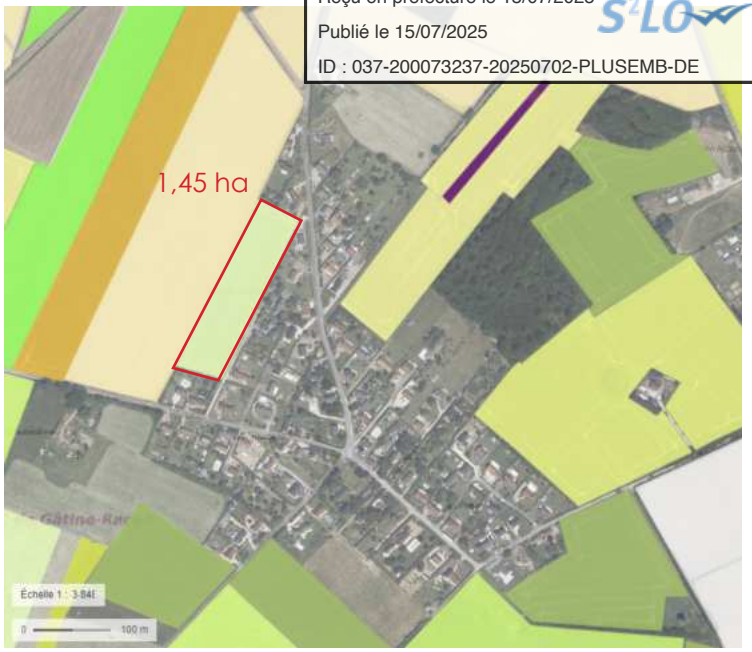
Pour le logement de 2022 à 2031





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE





- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (surface gelée sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruit à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes ou fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers
- Non disponible

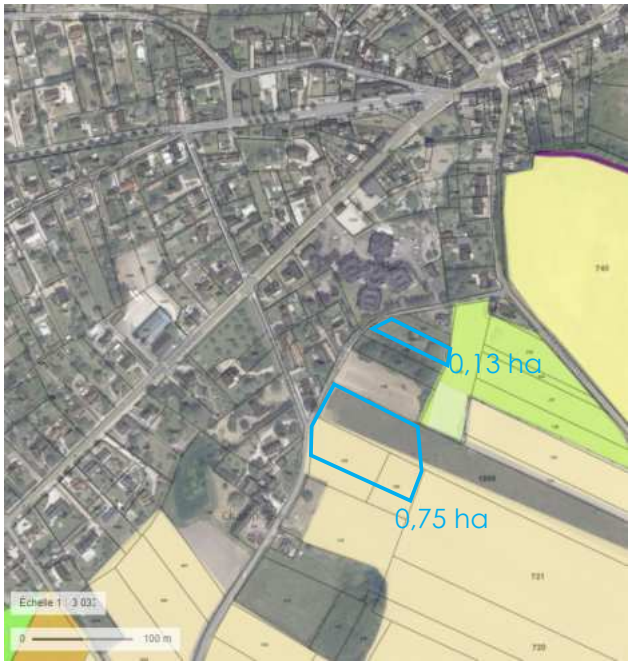
Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



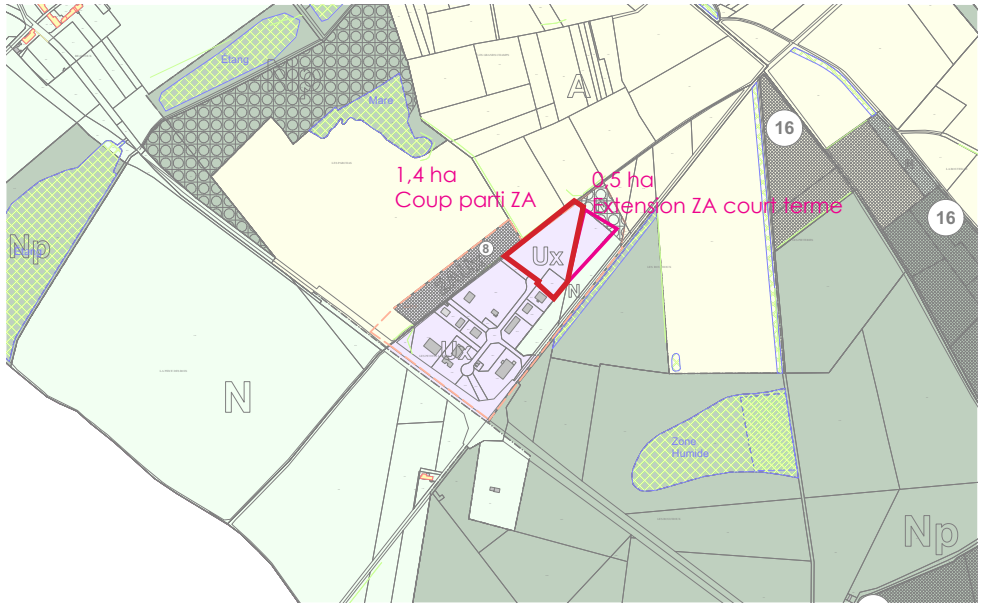
Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Pour les équipements collectifs





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



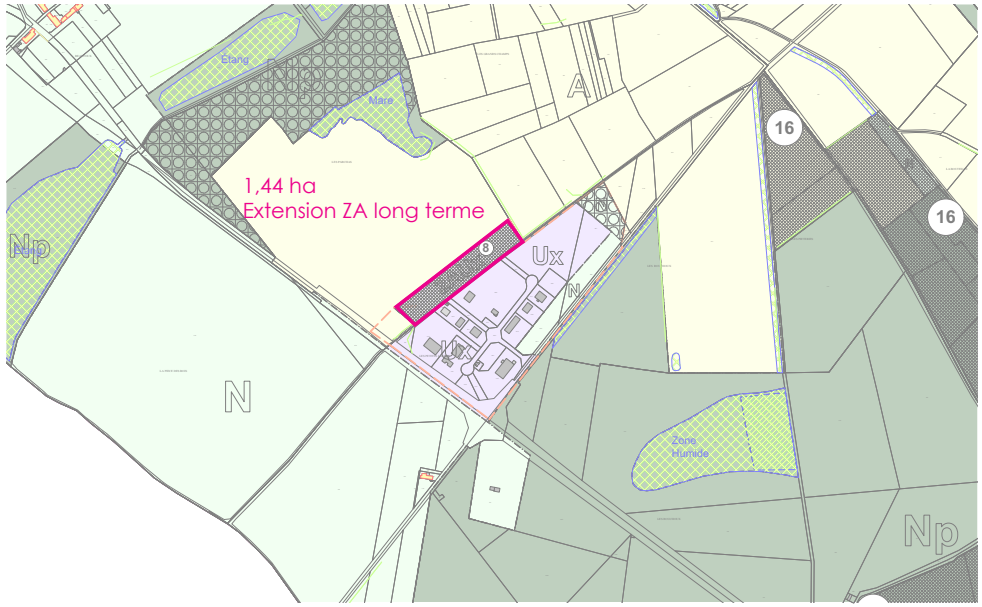


Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

La nature des espaces consommés après 2031

Pour l'activité économique

La parcelle 728, a été déclarée en prairie au registre parcellaire graphique 2021.





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

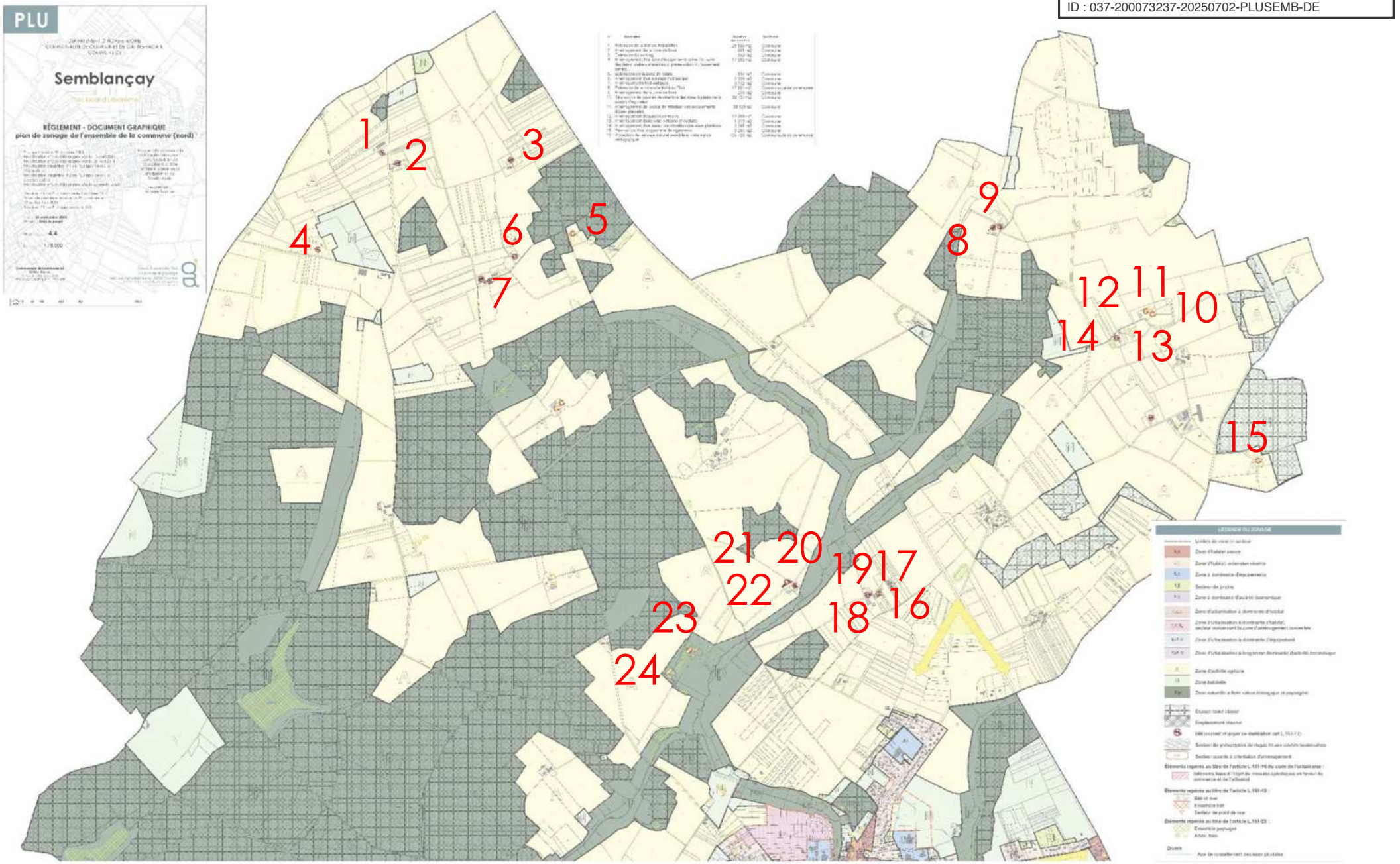
Les changements de destination

Critères de repérage des bâtiments pouvant changer de destination :

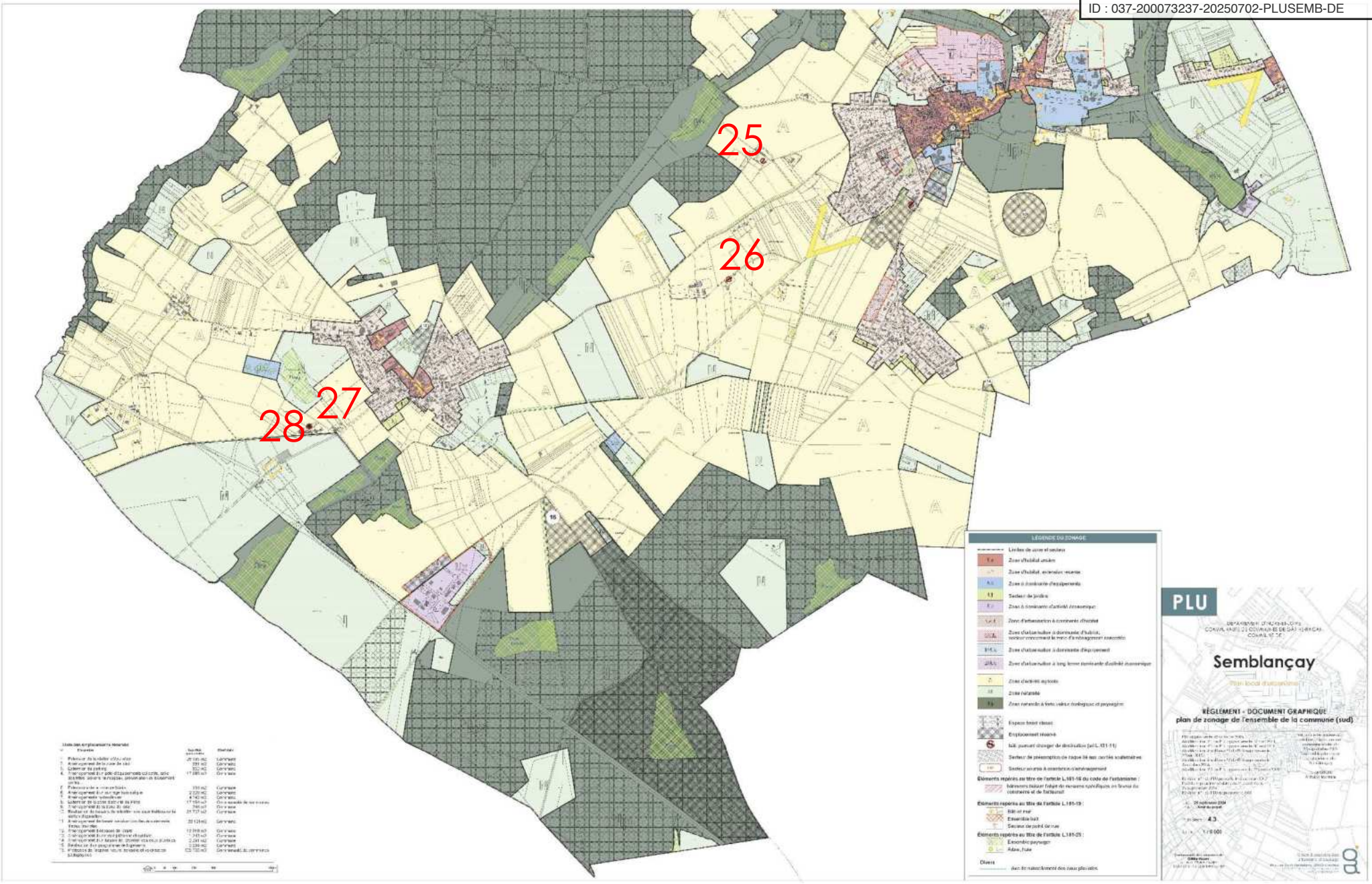
- bâtiments dont la destination agricole n'est pas pérenne dans la dizaine d'années à venir ;
- bâtiments situés à moins de 50 m d'une voirie ;
- bâtiments autres que des bâtiments légers ;
- bâtiments d'une emprise au sol supérieure à 100 m² ;
- bâtiments situés à moins de 50 m des réseaux d'eau potable et d'électricité ;
- bâtiments situés en dehors des secteurs concernés par des risques forts d'incendie (feux de forêt par exemple) ;
- Evaluation visuelle via des images aériennes pour exclure les bâtiments qui sont déjà à destination de logement (présence de piscine, présence de véhicules stationnés et jardins entretenus...) ;
- Bâtiment situés à plus de 100 m d'une exploitation agricole comportant des animaux.

Alnsi 28 bâtiments ont été recensés et 11 logements potentiels retenus.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Changement de destination n°	1
Vocation actuelle	Logement
Vocation future	Logement
Motifs	Ancienne exploitation agricole. Assurer clairement la destination de logement ou permettre d'évoluer vers une autre destination autorisée en zone A
Impact sur l'activité agricole	Aucun
Impact sur la qualité paysagère	Aucun compte tenu de la végétation présente





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Changement de destination n°	**2**
Vocation actuelle	Logement
Vocation future	Logement à priori
Motifs	Permettre au bâtiment d'évoluer vers une autre destination autorisée en zone A
Impact sur l'activité agricole	Aucun
Impact sur la qualité paysagère	Aucun compte tenu de la végétation présente





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Changement de destination n°	**3**
Vocation actuelle	Ancien bâtiment agricole
Vocation future	Pourquoi pas logement ?
Motifs	Permettre au bâtiment d'évoluer vers une autre destination autorisée en zone A, logement à priori
Impact sur l'activité agricole	Aucun
Impact sur la qualité paysagère	Aucun compte tenu de la végétation présente





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Changement de destination n°	**4**
Vocation actuelle	Poste de détente de gaz
Vocation future	Non déterminée
Motifs	Permettre au bâtiment d'évoluer vers une autre destination autorisée en zone A
Impact sur l'activité agricole	Haras situé à plus de 150 m
Impact sur la qualité paysagère	Aucun compte tenu de la végétation présente





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Changement de destination n°	**5**
Vocation actuelle	Ancien site agricole
Vocation future	Non déterminée
Motifs	Permettre au bâtiment d'évoluer vers une autre destination autorisée en zone A
Impact sur l'activité agricole	Aucun
Impact sur la qualité paysagère	Aucun compte tenu de la végétation présente





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Changement de destination n°	6
Vocation actuelle	Ancien site agricole dont une grange à valeur patrimoniale
Vocation future	Non déterminée, pourquoi pas logement ?
Motifs	Permettre au bâtiment d'évoluer vers une autre destination autorisée en zone A, probablement logement
Impact sur l'activité agricole	Aucun
Impact sur la qualité paysagère	Aucun compte tenu de la végétation présente





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Changement de destination n°	7
Vocation actuelle	Ancien hangar agricole
Vocation future	Non déterminée
Motifs	Permettre au bâtiment d'évoluer vers une autre destination autorisée en zone A, probablement local artisanal
Impact sur l'activité agricole	Aucun
Impact sur la qualité paysagère	Aucun compte tenu de la végétation présente





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Changement de destination n°	8
Vocation actuelle	Site agricole secondaire (stockage de matériel
Vocation future	Logement
Motifs	Permettre d'évoluer vers une autre destination autorisée en zone A, probablement logement
Impact sur l'activité agricole	L'impact est limité puisqu'il s'agit d'un site secondaire
Impact sur la qualité paysagère	Aucun impact sur le paysage





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Changement de destination n°	9
Vocation actuelle	Site agricole secondaire (stockage de matériel
Vocation future	Annexe au logement
Motifs	Permettre d'évoluer vers une autre destination autorisée en zone A, probablement annexe au logement
Impact sur l'activité agricole	L'impact est limité puisqu'il s'agit d'un site secondaire
Impact sur la qualité paysagère	Aucun impact sur le paysage





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Changement de destination n°	**10**
Vocation actuelle	Ancien site agricole, bâtiment annexe
Vocation future	
Motifs	• Permettre d'évoluer vers une autre destination autorisée en zone A, probablement annexe au logement • Bâtiment à valeur patrimoniale
Impact sur l'activité agricole	• Aucun • Situé à plus de 200 m d'une exploitation de maraîchage
Impact sur la qualité paysagère	Aucun impact sur le paysage





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Changement de destination n°	**11**
Vocation actuelle	Ancien site agricole, bâtiment annexe
Vocation future	
Motifs	• Permettre d'évoluer vers une autre destination autorisée en zone A, probablement annexe au logement • Bâtiment à valeur patrimoniale
Impact sur l'activité agricole	• Aucun • Situé à plus de 200 m d'une exploitation de maraîchage
Impact sur la qualité paysagère	Aucun impact sur le paysage





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Changement de destination n°	12
Vocation actuelle	Ancien site agricole, bâtiment annexe
Vocation future	
Motifs	• Permettre d'évoluer vers une autre destination autorisée en zone A, probablement annexe au logement • Bâtiment à valeur patrimoniale
Impact sur l'activité agricole	Aucun Situé à plus de 200 m d'une exploitation de maraîchage
Impact sur la qualité paysagère	Aucun impact sur le paysage





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Changement de destination n°	13
Vocation actuelle	Logement
Vocation future	Logement à priori
Motifs	Assurer clairement la destination de logement ou permettre d'évoluer vers une autre destination autorisée en zone A
Impact sur l'activité agricole	Aucun
Impact sur la qualité paysagère	Aucun compte tenu de la végétation présente





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Changement de destination n°	14
Vocation actuelle	Logement
Vocation future	Logement à priori
Motifs	Assurer clairement la destination de logement ou permettre d'évoluer vers une autre destination autorisée en zone A
Impact sur l'activité agricole	Aucun
Impact sur la qualité paysagère	Aucun compte tenu de la végétation présente





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Changement de destination n°	**15**
Vocation actuelle	Ancien site agricole
Vocation future	Logement probablement
Motifs	• Permettre d'évoluer vers une autre destination autorisée en zone A, probablement logement • Valeur patrimoniale
Impact sur l'activité agricole	Aucun
Impact sur la qualité paysagère	Aucun





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Changement de destination n°	16
Vocation actuelle	Ancien site agricole
Vocation future	Logement probablement
Motifs	Assurer clairement la destination de logement ou permettre d'évoluer vers une autre destination autorisée en zone A
Impact sur l'activité agricole	Aucun, les hangars proches servent au stationnement de véhicules
Impact sur la qualité paysagère	Aucun





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Changement de destination n°	**17**
Vocation actuelle	Ancien site agricole
Vocation future	Annexe au logement probablement
Motifs	Assurer clairement la destination de logement ou permettre d'évoluer vers une autre destination autorisée en zone A
Impact sur l'activité agricole	Aucun, les hangars proches servent au stationnement de véhicules
Impact sur la qualité paysagère	Aucun





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Changement de destination n°	18
Vocation actuelle	Ancien site agricole
Vocation future	Logement probablement
Motifs	Assurer clairement la destination de logement ou permettre d'évoluer vers une autre destination autorisée en zone A
Impact sur l'activité agricole	Aucun, les hangars proches servent au stationnement de véhicules
Impact sur la qualité paysagère	Aucun





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Changement de destination n°	**19**
Vocation actuelle	Ancien site agricole
Vocation future	Annexe au logement probablement
Motifs	• Assurer clairement la destination de logement ou permettre d'évoluer vers une autre destination autorisée en zone A • Valeur patrimoniale
Impact sur l'activité agricole	Aucun, les hangars proches servent au stationnement de véhicules
Impact sur la qualité paysagère	Aucun





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Changement de destination n°	**20**
Vocation actuelle	Logement
Vocation future	Logement
Motifs	Ancienne exploitation agricole. Assurer clairement la destination de logement ou permettre d'évoluer vers une autre destination autorisée en zone A
Impact sur l'activité agricole	Aucun
Impact sur la qualité paysagère	Aucun





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Changement de destination n°	**21**
Vocation actuelle	Ancien site agricole
Vocation future	Annexe au logement probablement
Motifs	• Assurer clairement la destination de logement ou permettre d'évoluer vers une autre destination autorisée en zone A, • Valeur patrimoniale
Impact sur l'activité agricole	Aucun
Impact sur la qualité paysagère	Aucun





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Changement de destination n°	22
Vocation actuelle	Ancien site agricole
Vocation future	Annexe au logement probablement
Motifs	• Assurer clairement la destination de logement ou permettre d'évoluer vers une autre destination autorisée en zone A, • Valeur patrimoniale
Impact sur l'activité agricole	Aucun
Impact sur la qualité paysagère	Aucun





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Changement de destination n°	23
Vocation actuelle	• Logement • Hébergement touristique
Vocation future	• Logement • Hébergement touristique
Motifs	• Assurer clairement la destination de logement et d'hébergement touristique ou permettre d'évoluer vers une autre destination autorisée en zone A, • Château, valeur patrimoniale
Impact sur l'activité agricole	Aucun
Impact sur la qualité paysagère	Aucun





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Changement de destination n°	24
Vocation actuelle	• Logement • Hébergement touristique
Vocation future	• Logement • Hébergement touristique
Motifs	• Assurer clairement la destination de logement et d'hébergement touristique ou permettre d'évoluer vers une autre destination autorisée en zone A
Impact sur l'activité agricole	Aucun
Impact sur la qualité paysagère	Aucun





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Changement de destination n°	**25**
Vocation actuelle	Annexe au logement
Vocation future	Annexe au logement
Motifs	• Assurer clairement la destination de logement ou d'hébergement touristique ou permettre d'évoluer vers une autre destination autorisée en zone A, • Valeur patrimoniale
Impact sur l'activité agricole	Aucun
Impact sur la qualité paysagère	Aucun



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Changement de destination n°	26
Vocation actuelle	Logement
Vocation future	logement
Motifs	Permettre au bâtiment d'évoluer vers une autre destination autorisée en zone A
Impact sur l'activité agricole	Attention, situé à moins de 100 m d'une exploitation d'élevage
Impact sur la qualité paysagère	Aucun





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Changement de destination n°	27
Vocation actuelle	Annexe au logement
Vocation future	Annexe au logement
Motifs	Permettre d'évoluer vers une autre destination autorisée en zone A,
Impact sur l'activité agricole	Aucun
Impact sur la qualité paysagère	Aucun





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Changement de destination n°	**28**
Vocation actuelle	Annexe au logement
Vocation future	Logement ou annexe
Motifs	Permettre d'évoluer vers une autre destination autorisée en zone A, logement ou annexe au logement probablement
Impact sur l'activité agricole	Aucun
Impact sur la qualité paysagère	Aucun





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

6. Évaluation environnementale

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

6.1. Préambule

Contexte réglementaire

La commune faisant une révision de son PLU, elle est de fait soumise à évaluation environnementale.

La présente évaluation environnementale répond aux exigences réglementaires en vigueur, et prend en compte l'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 et le décret n°2016-1110 du 11 août 2016, codifiés.
L'évaluation environnementale est réalisée dans le respect notamment :

- De l'article R.122-20 du code de l'environnement relatif à l'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou document de planification,
- De l'article R.151-3 du code de l'urbanisme relatif au rapport de présentation d'un plan local d'urbanisme.

Article R151-3 du code de l'urbanisme
Modifié par Décret n°2019-481 du 21 mai 2019 - art. 3

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Objectif et contenu de l'évaluation environnementale

Les trois principaux objectifs de cette évaluation environnementale sont :

- Aider le maître d'ouvrage à concevoir un plan local d'urbanisme respectueux de l'environnement en lui fournissant des indications de nature à améliorer la qualité de son projet d'aménagement et à favoriser son insertion dans l'environnement.
- Éclairer l'autorité administrative sur la nature et le contenu du projet d'aménagement et son impact sur l'environnement : l'évaluation environnementale doit aider l'autorité compétente à prendre une décision et, le cas échéant, à déterminer les conditions environnementales de l'autorisation des projets. A ce titre, elle doit éclairer le décideur sur la nature et le contenu de la décision à prendre.
- Informer le public et lui donner les moyens de jouer son rôle de citoyen averti et vigilant.

L'évaluation environnementale comprend les éléments suivants :

- Un résumé non technique de l'évaluation environnementale
- Une description du contenu du Plan Local d'Urbanisme,
- Une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et son évolution probable en l'absence de mise en œuvre du PLU,
- Une description des principales solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées, et une indication des principales raisons du choix effectué.
- Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement,
- La description des mesures prévues pour :
  - Éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et réduire les effets n'ayant pu être évitées ;
  - Compenser, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évitées, ni suffisamment réduites.
- Une présentation des principales modalités de suivi des mesures.
- Une présentation de la méthodologie employée pour réaliser l'évaluation environnementale,
- Les noms, qualités et qualifications des experts qui ont préparé l'évaluation environnementale et les études ayant contribué à sa réalisation.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

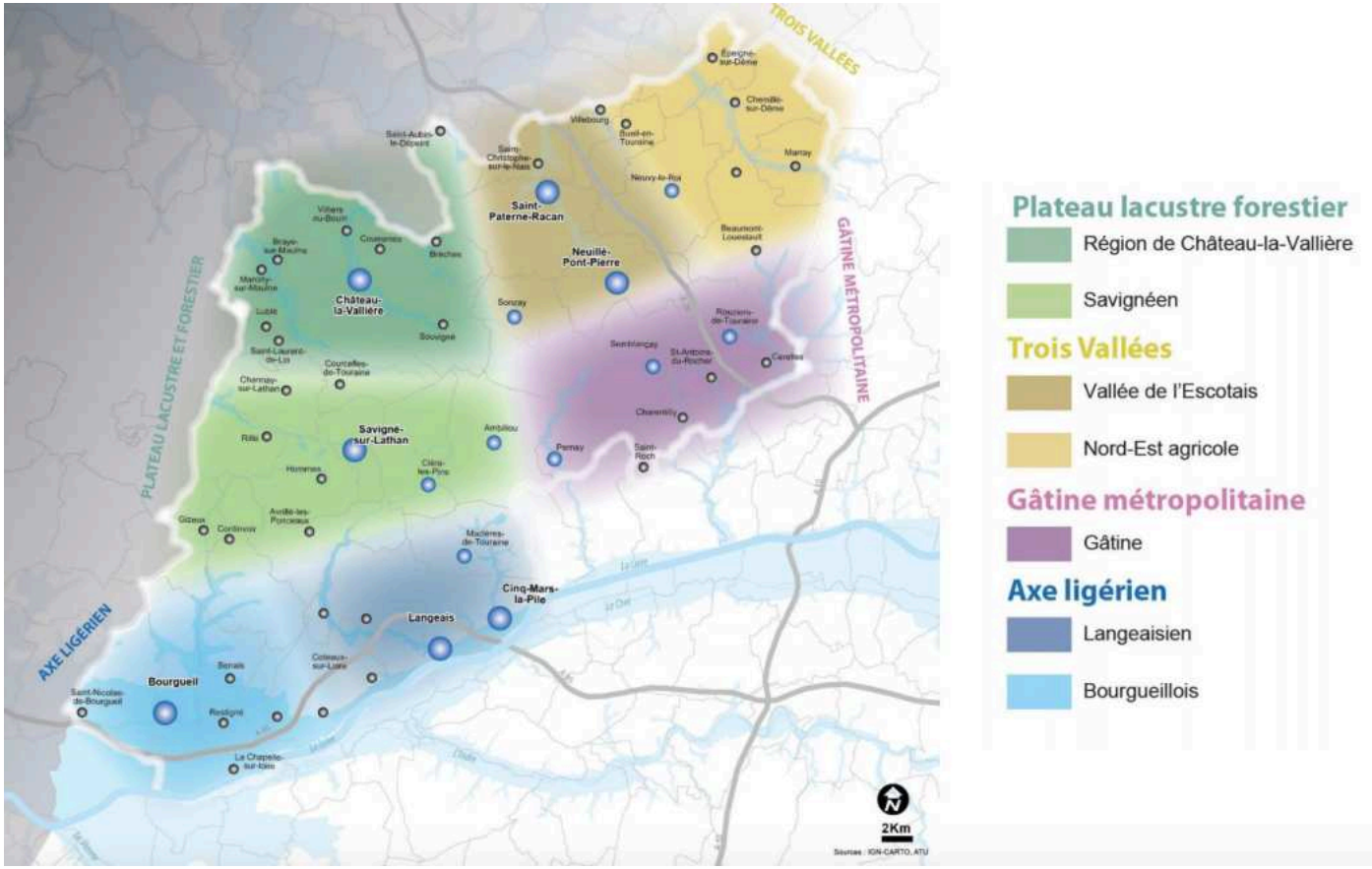
6.2. Articulation du PLU avec les documents supra-communaux

Compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale Nord-Ouest Touraine (SCoT NOT)

Le territoire de la commune fait partie de la communautés de communes de Gâtine-Racan. Elle regroupe les communes de Saint-Antoine-du-Rocher, Beaumont-Louestault, Bueil-en-Touraine, Cerelles, Charentilly, Chemillé-sur-Dême, Épeigné-sur-Dême, Marray, Neuillé-Pont-Pierre, Neuvy-le-Roi, Pernay, Rouziers-de-Touraine, Saint-Aubin-le-Dépeint, Saint-Christophe-sur-le-Nais, Saint-Paterne-Racan, Saint-Roch, Semblançay, Sonzay et Villebourg.

La commune de Semblançay est située dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest de la Touraine (SCoT NOT), dont la dernière révision a été approuvé le 22 Mars 2022.

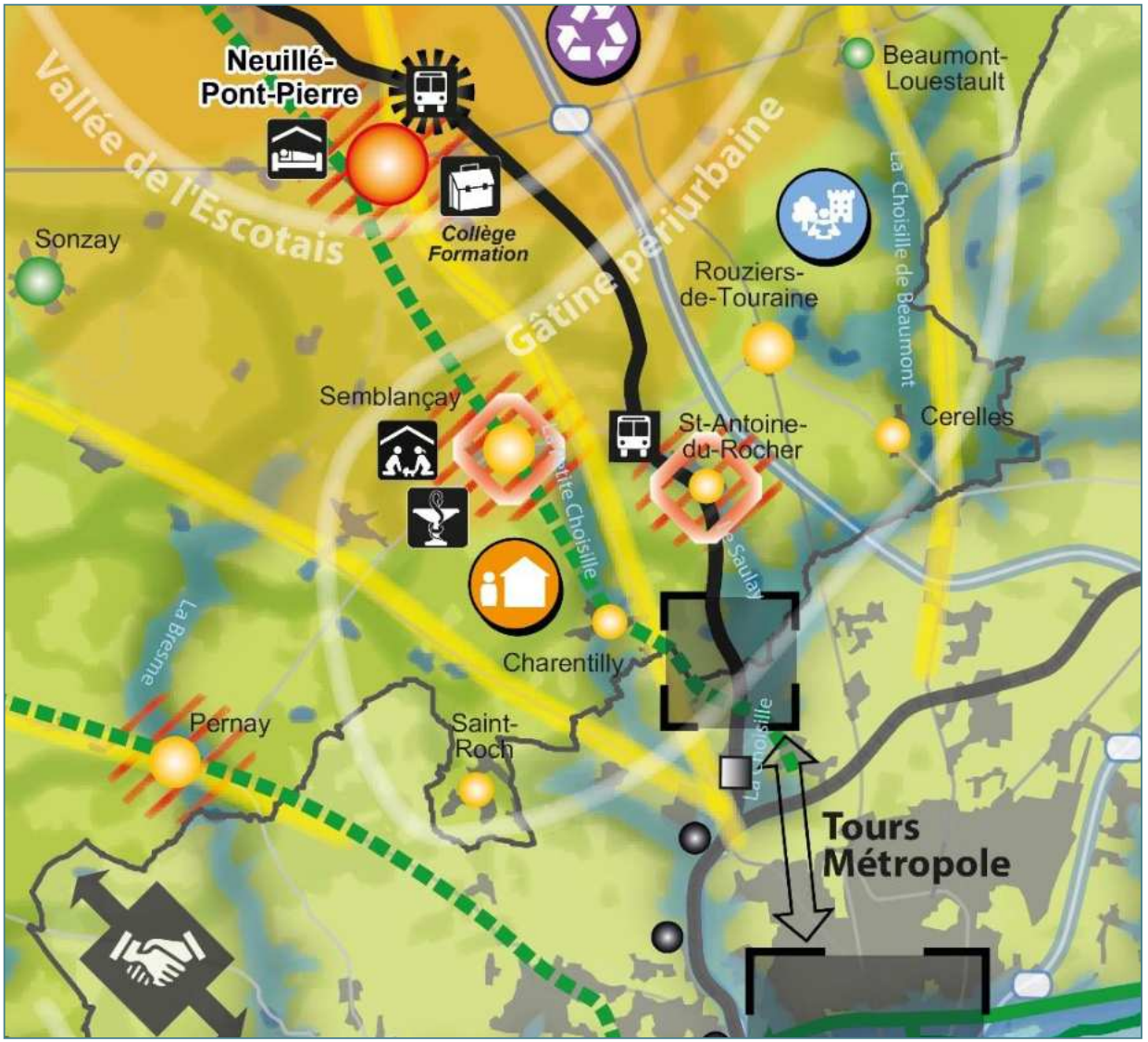
Semblançay est considérée comme pôle relais, affirmant ainsi son rôle dans l'architecture intercommunale.



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

LA GÂTINE PÉRIURBAINE

- Structurer les portes d'entrée du territoire
- Conforter le rôle structurant des gares et organiser la connexion au futur service express ferroviaire métropolitain
- Développer des axes d'usage partagés de la voiture en direction la Métropole
- Composer le réseau cyclable structurant en interconnexion avec la Métropole
- Structurer les bourgs à dynamique périurbaine (développement résidentiel et complémentarité des équipements avec les communes limitrophes)
- Accompagner le développement des bourgs et villages dans le respect de leurs spécificités
- Pôle de mobilités et de services (en réflexion)
- Pole santé
- Equipement de loisirs et d'accueil de l'enfance
- Maintenir la cohérence du socle agronaturel et renforcer les continuités écologiques
- Préserver les paysages de vallées
- Pôle d'accueil préférentiel de la production de logements
- Capitaliser ou développer l'économie touristique
- Diversifier l'offre de logements
- Développer le tourisme evènementiel et culturel



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Extrait du document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale. Les justifications de la compatibilité du PLU avec ces prescriptions du SCoT figurent dans les bulles.

DOO

CONSOLIDER L'ARMATURE TERRITORIALE POUR DYNAMISER LES BASSINS DE VIE

LA GÂTINE PÉRIURBAINE, PERSPECTIVE 2040

Communes : Pernay, Charentilly, Semblançay, Saint-Roch, Saint-Antoine-du-Rocher, Cérelles, Rouziers-de-Touraine et Beaumont-Louestault.

Relation avec les pôles extérieurs

- Développer les services de mobilités en direction de la Métropole
- Développer des offres alternatives de mobilité pour limiter la dépendance à l'automobile
- Mieux connecter le territoire au réseau ferroviaire dans le cadre d'un futur service express métropolitain (gare de la Membrolle-sur-Choisille et de Saint-Antoine-du-Rocher)
- Diversifier les modes de déplacement en direction du cœur de la Métropole (réseau cyclable express)

Équilibre interne au pays

- Faire de la gâtine métropolitaine un territoire de vie : diversifier l'offre de logement en s'appuyant sur l'attractivité résidentielle et renforcer l'offre de services et de commerces de proximité dans les centres-bourgs
- Développer les services de mobilités en interne au Pays

Spécificités

- Développer le tourisme évènementiel et culturel
- Préserver les paysages de vallées
- Maintenir la cohérence architecturale, urbaine et paysagère des bourgs métropolitains
- Maintenir la cohérence et la puissance des espaces cultivés au contact de la Métropole
- Renforcer les continuités écologiques et prendre en compte le rôle de la vallée de la Choisille
- Travailler la silhouette et les points d'accroche des bourgs depuis les axes Nord-Sud
- Développer les complémentarités en termes d'accueil et d'équipements entre les communes de Pernay et d'Ambillou (Savignéen)
- Renforcer les capacités de secours et de lutte contre l'incendie par la construction d'un nouveau centre d'incendie et de secours regroupant les centres de Pernay, d'Ambillou et de Cléré-les-Pins

Le PLU de Semblançay s'appuie notamment sur la toute proximité de la gare de Saint-Antoine-du-Rocher, à 5 minutes en voiture et 11 minutes à vélo.

Le PLU est compatible avec le SCoT.

Le projet de ZAC a précisément pour objet de diversifier l'offre de logements. Le projet de renouvellement urbain sur le foncier de la salle des fêtes impose également une part de logements destinée à diversifier l'offre en direction des jeunes notamment.

Le PLU est compatible avec le SCoT.

Les secteurs Uj permettront de préserver les fonds de jardins participant à la qualité des franges urbaines. Le règlement des zones bâties traditionnelles a pour objectifs de respecter le caractère traditionnel du bâti et pour les zones situées en frange, les hauteurs autorisées et les règles concernant les toitures permettent de proposer des franges urbaines marquant une transition avec les espaces agricoles et naturels voisins.

Le PLU est compatible avec le SCoT.

Le repérage des ensembles plantés remarquables, des arbres remarquables, des vues, de l'ensemble du bâti présentant un intérêt patrimonial et participant à la cohérence architecturale, urbaine et paysagère.

Le PLU est compatible avec le SCoT.

Les vallées de la Petite-Choisille et de la Rouletterie sont classées en zone naturelle à forte valeur écologique et paysagère Np, assurant une protection stricte. Elle est par endroit doublée d'un repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme voire d'espaces boisés classés.

Le PLU est compatible avec le SCoT.

Les attraits touristiques de la commune sont protégés voire mis en valeur au travers du PLU : la qualité des franges urbaines et des entrées de bourg, les vues remarquables sur les ruines du château de Foulques-Nerra, la qualité du bâti du centre bourg, l'arrêt des extensions de l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble (sauf la ZAC en cours d'aménagement...), la préservation des éléments identitaires du paysage...

Le PLU est compatible avec le SCoT.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Extrait du document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale. Les justifications de la compatibilité du PLU avec ces prescriptions du SCoT figurent dans les bulles.

DOO

CONSOLIDER L'ARMATURE TERRITORIALE POUR DYNAMISER LES BASSINS DE VIE

ORIENTATION N°2 : DES UNITÉS TERRITORIALES SOCLE DE LA RÉPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT ET DES ÉQUIPEMENTS

- Le SCoT promeut une stratégie d'accueil résidentiel (65 000 habitants à horizon 2040) reposant sur une production de logements et d'équipements favorisant le fonctionnement des bassins de vie du pays, au regard de leurs spécificités et de leurs positionnements respectifs. Cette répartition structure la vie de proximité. Elle s'établit en fonction des trois grands principes suivants :
  - Une production de logement dont la répartition s'établit à l'échelle des 4 grandes unités territoriales.
  - Une production de logement qui participe à structurer une armature urbaine multipolaire.
  - Une production de logement qui s'établit en cohérence avec le maillage du territoire en équipements.

UN PROGRAMME DIFFÉRENCIÉ À L'ÉCHELLE DES QUATRE GRANDES UNITÉS TERRITORIALES

UNITÉS TERRITORIALES	Poids du parc de logements 2015	Part de la production de logements des dix dernières années	Part de l'offre nouvelle à créer D'ici 2040	Production de logements 2020/2040	Moyenne Annuelle
AXE Ligérien	39%	35%	35 à 40 %	1765 à 2017	88 à 100
Plateau Lacustre et forestier	26%	25%	24%	1210	60
Gâtine périurbaine	18%	28%	25 à 30 %	1261 à 1513	63 à 75
Trois vallées	17%	12%	12%	605	30
Pays Loire Nature	100%	100%	100%	5044	250

- Les pourcentages fixent un objectif de répartition (de l'ordre de) et la production totale de logements repose sur une estimation avec des ajustements possibles. Les PLH révisés seront les outils privilégiés de cette stratégie de territorialisation de la production. Le scénario de développement intègre la période 2017/2019 (au total 708 logements autorisés) pour le calcul du nombre de logements à produire. Reste donc à produire 5044 logements sur la période 2020/2040 (5752-708).

- En cas d'évolution du contexte socio-économique avec une montée en puissance d'un besoin en logement sur un secteur particulier (développement de la ZA POLAXIS par exemple), il pourra être autorisé une répartition de la production de logement d'une unité territoriale à l'autre sous réserve :
  - de ne pas excéder une fourchette de 10 à 15 % de la totalité de la production ;
  - de faire l'objet d'une validation par les instances exécutives du SCoT.

LA GÂTINE PÉRIURBAINE

- Accueil résidentiel :

La Gâtine périurbaine constitue en termes quantitatifs le deuxième espace préférentiel d'accueil résidentiel. Bénéficiant de son avantage de situation aux portes de la métropole, elle est destinée à recevoir plus de 1700 logements à horizon 2040 soit une production annuelle de 75 logements maximum.

- Équipements cibles :
  - À développer : une offre de mobilité alternative à la voiture
  - À conforter : les commerces et services de proximité dans les villages métropolitains dans la mouvance de l'attractivité de la métropole, pôle santé
  - À étudier : le maillage des équipements enfance, périscolaire et de loisirs

Le PLU de Semblançay, s'appuie notamment sur la toute proximité de la gare de Saint-Antoine-du-Rocher, à 5 minutes en voiture et 11 minutes à vélo.

Le PLU est compatible avec le SCoT.

En plus des aménagements d'espace public en cœur de bourg très favorables au dynamisme des commerces et services de proximité, les cellules commerciales existantes sont repérées au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme pour favoriser leur pérennité.

Le PLU est compatible avec le SCoT.

La commune dispose d'un pôle scolaire et périscolaire dans le bourg. Sa localisation le rend très accessible par la plupart des nouveaux habitants qui habiteront la ZAC des Dolbeaux en cours d'aménagement.

Le PLU est compatible avec le SCoT.

La territorialisation des objectifs de production de logements se traduit par la production de 1261 à 1513 logements de 2020 à 2040 pour la Gâtine périurbaine. La territorialisation à l'échelle de Semblançay ,au prorata du nombre d'habitants en 2020, induit la production d'environ 260 à 300 logements de 2020 à 2040. Le PLU de Semblançay prévoit 180 logements de 2020 à 2035 ce qui est compatible avec le SCoT.

25 % de la production en renouvellement urbain.
À Semblançay, 51 logements pourraient être produits en renouvellement urbain ce qui représente 28%, ce qui est compatible avec le SCoT.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Extrait du document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale. Les justifications de la compatibilité du PLU avec ces prescriptions du SCoT figurent dans les bulles.

DOO

CONSOLIDER L'ARMATURE TERRITORIALE POUR DYNAMISER LES BASSINS DE VIE

SOUTENIR LE RÔLE STRUCTURANT LES PÔLES D'ÉQUILIBRE

- Le fonctionnement par bassin de vie s'appuie sur la capacité des pôles d'équilibre (les villes à la campagne) à polariser la vie de proximité.
- Ils sont fléchés pour poursuivre une politique d'accueil résidentiel et de services avec pour objectif que chaque ménage devant trouver à moins de 15 kilomètres de chez lui un socle de base.
- Les communes suivantes ont été identifiées pour tenir potentiellement ce rôle : Bourgueil, Château-la-Vallière, Neuillé-Pont-Pierre, Savigné-sur-Lathan, le bi-pôle Saint-Paterne-Racan/Saint-Christophe-sur-le-Nais et Neuvy-le-Roi.

STRUCTURER LES BOURGS À DYNAMIQUE PÉRIURBAINE

- Sans jouer un rôle de polarisation, ils bénéficient de la proximité de la Métropole pour porter un niveau certain de développement résidentiel en pointant une priorisation. Dans cette perspective, les communes de Semblançay, Pernay et Saint-Antoine-du-Rocher constituent des cibles prioritaires.
- Toutefois ce développement doit rester compatible avec leurs caractéristiques morphologiques (souvent des villages de vallées) et donner lieu à une politique active de confortement des équipements de proximité dans une logique de complémentarité avec leurs communes limitrophes.

Le PLU de Semblançay, vise à renforcer ce rôle de bourg à dynamique périurbaine en développant une offre de service de proximité complémentaire à celle de Neuillé-Pont-Pierre qui elle doit favoriser en plus les équipements de la gamme intermédiaire.

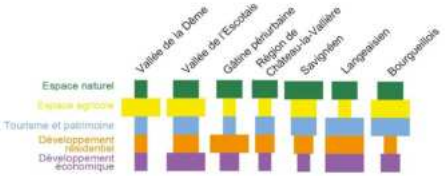
Le PLU est compatible avec le SCoT.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Extrait du document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale. Les justifications de la compatibilité du PLU avec ces prescriptions du SCoT figurent dans les bulles.

UNE TRAME URBAINE REDÉFINIE POUR RALENTIR LA CONSOMMATION D'ESPACE

Trajectoire : ralentir l'artificialisation du socle agro-naturel et changer les modalités de la consommation d'espace. Celle-ci doit être raisonnée, écologique et mieux centrée sur la trame bâtie existante.



❖ *Gestion du foncier à vocation résidentielle et d'équipement*

- La mise en œuvre du projet d'accueil résidentiel suppose de s'appuyer sur une enveloppe foncière suffisante pour produire de l'ordre de 5000 logements sur la période 2020-2040 en mobilisant à la fois le potentiel en renouvellement urbain, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (cf définition objectif 15) en extension urbaine, en optant pour des densités réalistes au regard des caractéristiques du Pays Loire Nature.
- Pour atteindre cet objectif de production le SCoT demande :
  - ✓ Produire de l'ordre de 25 % à 30% de logements (entre 1260 et 1510 logements environ) en renouvellement urbain. Cet objectif chiffré constitue une norme plancher. Celle-ci devra être objectivée et affinée dans les documents d'urbanisme locaux en fonction de l'appréciation du potentiel réellement mobilisable et de l'équilibre général territorial du projet d'aménagement. Cela peut dans certains cas conduire à dépasser le seuil minimal et permettre ainsi de limiter les nouveaux prélèvements sur le socle agro-naturel. Dans tous les cas les écarts inférieurs à la norme devront faire l'objet d'une réelle justification.
  - ✓ de poursuivre une politique maitrisée et contextualisée d'intensification urbaine et écologique : 15 logements à l'hectare minimum dans les projets d'extension. Cette norme doit être adaptée en fonction des sites et de leurs rôles dans la structuration des bassins de vie. « La rentabilité foncière » doit être particulièrement étudiée au sein des pôles, des espaces bien desservis par les transports en commun et d'une manière générale dans les sites où la diversification de l'habitat constitue un objectif. Dans ces hypothèses, des densités supérieures doivent être recherchées et encouragées (de l'ordre de 18 à 20 logements à l'hectare).
- La mise en œuvre de ce projet de développement résidentiel correspond à une consommation maximale de 253 hectares en extension pour produire environ 3780 logements. Ces chiffres pourront être revus à la baisse en fonction des capacités des collectivités à proposer des formes urbaines plus économes en foncier et/ou d'intensifier les projets à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (cf objectifs 15, 16 et 17).
- Cette perspective permet d'envisager de rendre un minimum de 60 hectares au socle agro-naturel par rapport à l'enveloppe urbaine existante en 2020 (assemblage des PLU, zones 1AU et 2AU).
- Ce foncier économisé devra être reclassé obligatoirement en zone A ou N des futurs PLU/PLU(i), et conserver prioritairement sa vocation initiale
- Les PLU n'ayant fait l'objet d'une révision ou d'une « grenellisation » sont invités prioritairement à redéfinir leur enveloppe constructible et de l'adapter aux nouveaux objectifs du SCoT.

À Semblançay, 51 logements pourraient être produits en renouvellement urbain ce qui représente 28%.

Le PLU est compatible avec le SCoT.

Les orientations d'aménagement et de programmation destinées à la production de logements prescrivent une densité de logements minimum de 15 logements par hectare

Le PLU est compatible avec le SCoT.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

En matière de consommation d'espace

Le SCoT limite à 68 hectares la consommation d'espace maximale de 2020 à 2040. La répartition de cette enveloppe au prorata du nombre d'habitants induit un maximum de 15 hectares de 2020 à 2040 pour Semblançay.

D'ici 2035, le PLU induit une consommation d'espace à 5,9 ha.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Compatibilité avec le plan climat-air-énergie territorial du Pays Loire Nature

Le document a été validé par l'Etat en juin 2022.

Le PCAET vise à :
- lutter contre le changement climatique tout en s'adaptant à ses impacts actuels et futurs ;
- développer les énergies renouvelables sur le territoire intercommunal ;
- maîtriser les consommations d'énergie ;
- améliorer la qualité de l'air.

Le PCAET est composé d'un diagnostic, d'une fiche stratégique, et d'un plan d'actions.

«Le plan d'actions du Pays Loire Nature doit répondre à des objectifs stratégiques en matière de mise en œuvre opérationnelle. Il doit ainsi mobiliser les différents leviers et acteurs permettant de faciliter et d'impulser la mise en place d'actions. Dans le même temps, il impulse la poursuite ou le prolongement d'actions contenues dans le précédent Plan Climat et dans d'autres documents ou intégrées à d'autres démarches, mais qui ont un impact sur les sujets du PCAET (SCoT, COT, etc.).
Ce plan d'action n'a pas vocation à mettre en place l'ensemble des mesures permettant d'atteindre les objectifs 2050, mais bien d'initier et de poursuivre des démarches déjà engagées,puis de mettre en œuvre les éléments nécessaires au déploiement d'actions à l'ambition croissante.»
(PCAET du Pays Loire Nature, plan d'actions, p.13)

Les thématiques abordées dans ce PCAET sont le logement, l'adaptation aux changements climatiques, l'énergie, les mobilités, l'économie, l'agriculture et la foret, et la santé.

Le plan d'actions du PCAET est composé de 21 actions qui ne concernent pas toutes la révision du PLU. Seulement les actions qui concernent le PLU de la commune de Semblançay sont énoncées dans le tableau.

ACTIONS DU PCAET	COMPATIBILITÉ DU PLU
Action n°1 – Promouvoir les éco-matériaux dans la rénovation énergétique	
«Introduire les éco-matériaux dans les documents type Agenda 21, SCOT, PLU, services d'urbanisme, droits des sols, etc.»	Règlement, art.6 dispositions générales : *« Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :* • ***utilisation de matériaux renouvelables [...]»*** Règlement, art. 1AU- 4.1 - ZAC des Dolbeaux : *« [...]le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de* ***matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre [...]»***
Action n°6 – Anticiper les conséquences du changement climatique dans les aménagements urbains	
«Intégrer les enjeux du changement climatique (densification, perméabilité, etc.) dans les documents de planification urbaine : SCoT, PLU»	Les OAP destinées à la production de logements prescrivent une densité de logements minimum de 15 logements / ha en compatibilité avec le SCoT. Le potentiel de logements dans le tissu bâti (dent creuse, renouvellement urbain, changement de destination, logements vacants) a été pris en compte pour limiter les besoins de consommation d'espaces agricoles et naturels. Règlement, art.6 dispositions générales : «Tout projet d'aménagement et de construction devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement [...]» Les orientations d'aménagement et de programmation font la part belle à la végétation au travers des espaces publics, des espaces de nature, de la plantation d'arbres.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

ACTIONS DU PCAET	COMPATIBILITÉ DU PLU
«Optimiser la réduction de l'imperméabilisation des sols dans tout projet d'aménagement : intégration de contraintes à l'imperméabilisation des sols dans les documents d'urbanisme [...]»	Règlement, art.6 dispositions générales : «Tout projet d'aménagement et de construction devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement [...]» L'emprise au sol des constructions est réglementée dans la zone Ub (avec exception), A et N. *«L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain.»* Le traitement des espaces non imperméabilisés est réglementé dans les zones Ua, Ub, Uj et 1AU. *«Au moins 90 % des surfaces non occupées par l'emprise au sol des constructions, les terrasses, les stationnements et les accès devront être aménagés en espaces verts de pleine terre.»*
Prendre en compte le risque retrait gonflement des argiles ; adaptation des constructions avec un règlement strict ; intégrer la non-construction sur les zones argileuses dans les documents d'urbanisme	Le règlement (art.3 - dispositions générales) invite les pétitionnaires à consulter les sites Géorisques et Infoterre-BRGM pour s'informer du risque de retrait-gonflement des argiles. «Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter les obligations et normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par le risque mouvements de terrain (cf art. 1792 du code civil, art. L 111-13 du code de la construction et de l'habitation).» L'étude sur les caves et cavités a été jointe au dossier de PLU et le plan de zonage et le règlement traduisent leur prescription.
Action n°9 – Gestion de l'eau face au climat futur	

ACTIONS DU PCAET	COMPATIBILITÉ DU PLU
Garantir la préservation des zones humides dans les documents d'urbanisme (SCoT et PLU) pour leurs rôles dans la préservation de la ressource en eau, entre autres.	L'OAP trames verte et bleue recense les milieux humides présents sur la commune. Elle préconise de «préserver et remettre en bon état les zones humides participant au corridor de cette sous-trame.». De plus, les «pétitionnaires devront préciser la présence de zones humides dans les zones de corridors diffus concernées.». Les secteurs de projet concernés par des présomptions de zones humides ont été prospectés pour s'assurer de l'absence de zone humide. En l'occurence il ne s'agissait que de l'extension de la zone d'activité du Pilori. Des prospections pédologiques y ont été menées. Elle indiquent qu'il ne s'agit pas de zones humides. Toutefois le protocole impose des relevés floristiques, mais lors des prospections, le secteur était fauché. Ainsi, en phase opérationnelle, la prosepction zone humide devra être complétée. Les milieux humides sont en zone naturelle ou agricole. Les étangs, les mares sont en zone «Np» (naturelle à forte valeur écologique et paysagère) et sont repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
Mettre en place une politique de création de zones humides lors des projets d'aménagement et de gestion des eaux à la parcelle	Une OAP sur la gestion extensive et intégrée des eaux pluviales a été mis en place. Elle préconise la création d'espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales dans l'espace public participant à la qualité et l'ambiance des aménagements. La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle (règlement, art.6 dispositions générales). Des précisions sont apportées dans le règlement des zones Ux et 1AUz.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

ACTIONS DU PCAET	COMPATIBILITÉ DU PLU
Action n°11 - Réduire les distances	
Densifier le tissu urbain en milieu rural par le biais des documents d'urbanisme (SCoT, PLU), en privilégiant la lutte contre la vacance en centre-bourg et limitant l'étalement urbain	Le potentiel de logements dans le tissu bâti (dent creuse, renouvellement urbain, changement de destination, logements vacants) a été pris en compte pour limiter les besoins de consommation d'espaces agricoles et naturels. 51 logements pourraient être produits en renouvellement urbain ce qui représente 28% du parc de logements.
«Anticiper les espaces à réserver dans les PLU pour développer l'intermodalité et les modes doux : emplacements réservés» «Développer des aménagements suffisants pour favoriser la marche, le vélo dans les déplacements quotidiens (pistes cyclables, trottoirs…) dans les bourgs, village, vers les gares.»	L'espace réservé n°13 «Aménagement d'une voie piétonne et cycliste» permettra notamment d'assurer la desserte par des liaisons douces de la partie ouest de la ZAC en assurant ainsi un accès direct au cœur du village. Dans l'OAP «Entrée de bourg Est et liaison en direction de Saint-Antoine-du-Rocher», une des orientations d'aménagement est de «créer une liaison douce où permettre la cohabitation entre voiture et vélos». Le but est de favoriser l'usage des mobilités douces pour relier le bourg de Semblançay et la gare de St-Antoine-du-Rocher.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Compatibilité avec les dernières versions de documents supra-communaux

Compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027

Le ScoT du Nord-Ouest Touraine qui a été approuvé le 22 mars 2022 ne prend pas en compte la dernière version du SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Loire-Bretagne 2022-2027 qui a été approuvé le 23 mars 2022.

Le SDAGE définit, pour une période de 6 ans (2022-2027) :

- les grandes orientations pour garantir une gestion visant à assurer la préservation des milieux aquatiques et la satisfaction des différents usagers de l'eau,
- les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, chaque plan d'eau, chaque nappe souterraine, chaque estuaire et chaque secteur du littoral,
- les dispositions nécessaires pour prévenir toute détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

A l'échelle du bassin Loire-Bretagne, l'objectif principal est d'avoir au moins 61 % de masses d'eau de surface en bon état en 2027.
A l'échelle du secteur de la «Loire Moyenne» où se situe Semblançay :

- 16% des masses d'eau / cours d'eau ont un bon état écologique - état des lieux 2019 (données 2015-2017).
- L'objectif est d'avoir 50% des masses d'eau / cours d'eau de la «Loire moyenne» en bon état en 2027.
-

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement.

Seulement les orientations qui concernent le PLU de la commune de Semblançay sont énoncées dans le tableau.

ORIENTATIONS ET DISPOSITIONS DU SDAGE	COMPATIBILITE DU PLU
3C - AMÉLIORER L'EFFICACITÉ DE LA COLLECTE DES EAUX USÉES	
DIAGNOSTIC ET SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES RÉDUIRE LES REJETS D'EAUX USÉES PAR TEMPS DE PLUIE	L'emplacement réservé n°1 est prévu pour l'extension de la station d'épuration du «vieux château». Cela permettra l'amélioration du traitement des eaux usées du bourg. Une partie de l'emplacement réservé n°10 pourra servir à l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux épurées en aval de la l'actuelle station d'épuration pour permettre d'améliorer le débit de fuite et la qualité des eaux traitées. D'autre part, concernant le hameau du Serrain, le réseau de collecte des eaux pluviales a tendance a drainé l'eau présente dans le sol ce qui induit des surcharges hydrauliques. Ainsi le dveloppement de ce hameau a été stoppé, seules sont possibles quelques nouveaux logements dans le tissu bâti existants. La station traitant les eaux usées de la Renardière n'est actuellement pas en mesure d'accueillir de nouveaux effluents. La zone à urbaniser qui a été autorisée dans ce hameau est quant à elle située dans une partie du hameau raccordée à la station d'épuration du bourg.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

ORIENTATIONS ET DISPOSITIONS DU SDAGE	COMPATIBILITÉ DU PLU
3D - MAÎTRISER LES EAUX PLUVIALES PAR LA MISE EN PLACE D'UNE GESTION INTÉGRÉE À L'URBANISME	
PRÉVENIR ET RÉDUIRE LE RUISSELLEMENT ET LA POLLUTION DES EAUX PLUVIALES LIMITER LES APPORTS D'EAUX DE RUISSELLEMENT DANS LES RÉSEAUX D'EAUX PLUVIALES ET LE MILIEU NATUREL DANS LE CADRE DES AMÉNAGEMENTS	«Tout projet d'aménagement et de construction devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement [...]» La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle. «En tout état de cause, il sera enterré sur la parcelle au moins une cuve de recueil des eaux pluviales d'un volume ne pouvant être inférieur à 3 m3 par logement. Le débit de fuite est fixé par le SDAGE ou le SAGE » (règlement, art.6 dispositions générales).» L'OAP sur la gestion extensive et intégrée des eaux pluviales préconise la création d'espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales dans l'espace public. Le zonage identifie les axes de ruissellement des eaux pluviales. L'emprise au sol des constructions est réglementée dans la zone Ub (avec exception), A et N. Le traitement des espaces non imperméabilisés est réglementé dans les zones Ua, Ub, Uj et 1AU. Les emplacements réservés (ER) 6 et 7 sont prévus pour la création d'aménagements hydrauliques à proximité du bourg pour orienter et réguler les eaux pluviales. L'ER 12 est prévu pour l'aménagement d'ouvrages hydrauliques pour capter les eaux de ruissellement en amont du bourg pour mieux maîtriser les débits et ainsi limiter les risques en aval.
6C - LUTTER CONTRE LES POLLUTIONS DIFFUSES, PAR LES NITRATES ET PESTICIDES DANS LES AIRES D'ALIMENTATION DES CAPTAGES	
Les prescriptions relatives à la servitude AS1 (périmètre de protection des points de prélèvements d'eaux destinés à collectivité humaine) pour les captages de «la Pesantière» et du «Grand Launay» s'appliquent ipso facto.	
8A - PRÉSERVER ET RESTAURER LES ZONES HUMIDES POUR PÉRENNISER LEURS FONCTIONNALITÉS	
DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME INTERDICTION DE DESTRUCTION DE CERTAINS TYPES DE ZONES HUMIDES LIMITATION DES PRÉLÈVEMENTS D'EAU EN ZONES HUMIDES	L'OAP trame verte et bleue recense les milieux humides présents sur la commune. Elle préconise de «préserver et remettre en bon état les zones humides participant au corridor de cette sous-trame.». De plus, les «pétitionnaires devront préciser la présence de zones humides dans les zones de corridors diffus concernées.». Les milieux humides sont en zone naturelle ou agricole. Les étangs, les mares sont en zone «Np» (naturelle à forte valeur écologique et paysagère) et sont repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions générales du règlement reprennent les prescriptions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Loire-Bretagne.
8B - PRÉSERVER LES ZONES HUMIDES DANS LES PROJETS D'INSTALLATIONS, OUVRAGES, TRAVAUX ET ACTIVITÉS	
MISE EN ŒUVRE DE LA SÉQUENCE «ERC» POUR LES PROJETS IMPACTANT DES ZONES HUMIDES	Cette disposition est mentionnée dans les dispositions générales du règlement au sujet des zones humides.
8E - AMÉLIORER LA CONNAISSANCE	
INVENTAIRES	Les zones humides sont recensées dans le rapport de présentation dans l'état initial de l'environnement et également dans l'OAP de la trame verte et bleue.
12C - RENFORCER LA COHÉRENCE DES POLITIQUES PUBLIQUES	
ADÉQUATION DES PRÉLÈVEMENTS ET DES CAPACITÉS D'ASSAINISSEMENT À LA RESSOURCE EN EAU	Le projet démographique de la commune et les zones à urbaniser projetées sont compatibles avec la capacité des réseaux d'eau potable et d'assainissement existants.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Compatibilité avec le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027

Le ScoT du Nord-Ouest Touraine qui a été approuvé le 22 mars 2022 ne prend pas en compte la dernière version du PGRI (plan de gestion du risque inondation) Loire-Bretagne 2022-2027 qui a été approuvé le 3 mars 2022.
Le PLU est compatible avec les dernières dispositions du PGRI Loire-Bretagne.

Le PGRI 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs, et à permettre le redémarrage des territoires après la survenue d'une inondation.
Ce plan de gestion s'applique sur l'ensemble du bassin. Il s'impose entre autres, à différentes décisions administratives, aux documents de planification urbaine, aux SCoT et Plan de Prévention des Risques (PPR).
La commune ne se situe pas dans un Territoire à Risque Important (TRI) du bassin Loire-Bretagne où sont déclinées à l'échelle locale les stratégies du PGRI.

Le document compte sur 6 objectifs complémentaires déclinés en 48 dispositions, basé sur :

- la « **prévention** » pour ne pas aggraver les risques,
  - » Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues, leurs zones d'expansion et les capacités de ralentissement des submersions marines
  - » Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque
- la « **protection** » pour réduire l'atteinte des enjeux (un enjeu correspond à ce qui pourrait être perdu : une vie humaine, un bien matériel, une fourniture de service essentiel...) déjà exposés
  - » Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
  - » Objectif n°4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale
- et la « **préparation** » pour être en capacité faire face à l'événement lorsqu'il survient.
  - » Objectif n°5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation
  - » Objectif n°6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale

La directive du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et la gestion du risque d'inondation a conduit à élaborer le premier Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne, dans les mêmes échéances que celles du SDAGE 2016-2021. La mise à jour du SDAGE s'est faite en articulation avec celle du PGRI, concernant la prévention des inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.
Les orientations fondamentales et les dispositions relatives aux débordements de cours d'eau et aux submersions marines (orientation 1I), ainsi que celles relatives à la connaissance et à la conscience du risque d'inondation (disposition 14B-4) sont communes au SDAGE et au PGRI. Au contraire, celles relatives à la réduction de la vulnérabilité du territoire sont reversées exclusivement dans le PGRI.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

6.3. Résumé non technique de l'évaluation environnementale

Voir dans la partie 7 «Résumé non technique»

6.4. Description du contenu du Plan Local d'Urbanisme

Voir dans la partie 1 «Généralités» - «Le Plan Local d'Urbanisme»

6.5. Etat initial de l'environnement

Voir dans la partie 3. «ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT»

6.6. Justification des choix

Voir «5. Justifications des objectifs poursuivis et de leur traduction», page 107

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

6.7. Analyse des effets notables probables sur l'environnement

Définition et méthodologie de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement

L'analyse des effets du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement est l'élément central de l'évaluation environnementale.
Le Projet de PLU est confronté aux différents enjeux environnementaux du territoire afin d'identifier les incidences potentielles, positives ou négatives, de sa mise en œuvre selon différents critères :

- Les mesures ont-elles des incidences positives, négatives ou neutres sur l'environnement et la santé humaine, ou nécessitent-elles des points de vigilance ?
- Ces incidences sont-elles directes ou indirectes sur l'environnement ou la santé humaine ?
- Les incidences identifiées concernent-elles l'ensemble du territoire, des sites localisés ?

L'évaluation environnementale du PLU est réalisée à deux échelles :

- Une première évaluation des incidences a porté sur les incidences prévisibles sur la globalité du territoire. Dans ce cadre, ce sont les orientations du PADD et ses mesures associées qui ont été évaluées, ainsi que l'impact global du zonage et de son règlement associé.
- La seconde évaluation des incidences s'est portée sur des périmètres plus précis, délimitant des espaces concernées par des projets portés par le PLU : les secteurs d'OAP, les secteurs autorisant des aménagements sur des espaces à l'occupation du sol encore naturelle et susceptibles d'impacter un site du fait de la vocation du sol définie par le zonage et le règlement du PLU.

Le projet communal défini dans le projet d'aménagement et de développement durables et sa transcription dans le règlement (écrit et graphique) et les orientations d'aménagement, ont notamment pour objectif de répondre à ces enjeux environnementaux, en fonction de leur importance et des leviers d'actions mobilisables par le PLU.

Le PADD de Semblançay se décline en quatre grandes orientations et en multiples objectifs :

1. **Affirmer Semblançay dans son rôle intercommunal**
- Profiter de la situation proche de la première couronne de l'agglomération tourangelle
- Participer au renforcement de l'offre d'emploi de la communauté de communes
- Conforter l'assise démographique
- Assurer un renouvellement démographique régulier et pérenne
- Valoriser les ressources locales
- Développer une offre de services complémentaire
- Soutenir un tissu associatif dynamique
- Profiter du développement du numérique

2. **Se démarquer en valorisant un cadre de vie exceptionnel**
- Valoriser la diversité des paysages
- Préserver les poumons verts dans les secteurs habités
- Développer l'activité touristique
- Continuer à améliorer l'image de la commune
- Valoriser le riche patrimoine bâti
- Continuer à prendre en compte la qualité des paysages dans le développement de la commune.

3. **Prendre part à la limitation des changements climatiques et au nécessaire maintien de la biodiversité**
- Atténuer les effets du changement climatique
- Limiter l'impact des transports
- Modérer la consommation d'espace
- Protéger et valoriser les trames verte et bleue

4. **Renforcer et améliorer les échanges**
- S'appuyer sur le contrat de réciprocité entre la métropole tourangelle et les communautés de communes d'Indre-et-Loire
- Valoriser les offres de transports urbains les plus proches
- Favoriser les échanges entre le centre bourg, les équipements collectifs, les zones de loisirs... et les secteurs habités
- Améliorer les liaisons douces entre le bourg et le Serrain
- Relier le centre bourg à la base de loisirs
- Préserver les accès à la nature
- Intégrer les déplacements doux dans les projets d'aménagement

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Analyse des incidences du PLU sur l'environnement

L'analyse des effets du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'environnement est l'élément central de l'évaluation environnementale.
Le Projet de PLU est confronté aux différents enjeux environnementaux du territoire afin d'identifier si sa mise œuvre aura des impacts (positifs ou négatifs) sur l'environnement.
Le tableau de synthèse suivant présente les incidences potentielles positives et négatives du projet de PLU évaluées au regard des enjeux environnementaux, selon la légende ci-dessous :

INCIDENCES	POSITIVES	NÉGATIVES	NEUTRES
Directes			
Indirectes			
V	Point de vigilance		

On entend par :
incidence positive : une amélioration ou une non-dégradation de l'état de l'environnement
incidence négative : une dégradation de l'état de l'environnement
incidence directe : des effets induits par la mise en œuvre du PLU
incidence indirecte : des effets qui découlent de la mise en œuvre du PLU
Point de vigilance : un effet potentiellement négatif lié aux conditions de mise en œuvre du PLU

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE		
Climatologie		
Atténuer les effets du changement climatique	Positive directe	L'axe n°3 du PADD du nouveau PLU est de «prendre part à la limitation des changements climatiques et au nécessaire maintien de la biodiversité» à travers les actions suivantes : atténuer les effets du changement climatique, limiter l'impact des transports, modérer la consommation d'espace, protéger et valoriser les trames verte et bleue. Ces objectifs permettront d'atténuer les effets du changement climatique.
Hydrographie		
Rétablir un bon état écologique et physico-chimique des cours d'eau (la petite Choisille, la Bresme, et leurs affluents)	Positive indirecte	Les vallées de la Petite Choisille, de la Bresme et de leurs affluents ont été classés en secteur Np «Zone naturelle à forte valeur écologique et paysagère». Ce secteur limite persque à néant la constructibilité, donc l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux. La plupart des espaces boisés aux abords des cours d'eau sont soumis au régime forestier ou en espaces boisés classés. Les étangs et mares rythmant les vallées de la Petite Choisille et de la Bresme sont repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour préserver les qualités écologiques de ces milieux. Le PLU permettra de maintenir voire améliorer l'état écologique actuel des cours d'eau.
Rétablir la bonne qualité des eaux de surface et des eaux souterraines	Positive indirecte	Dans l'objectif de lutte contre les débordements des réseaux d'assainissement, de réduire les risques d'inondation de l'espace urbain et de pollution du milieu naturel, le PLU impose la gestion des eaux pluviales à la parcelle. L'OAP sur la gestion extensive et intégrée des eaux de pluie et de leur valorisation comme ressource, permettra d'améliorer l'infiltration et la qualité des eaux de ruissellement dans la commune. Aucun projet n'est prévu dans le périmètre des captages d'eau potable. Le règlement écrit du nouveau PLU encourage, sur l'ensemble du territoire de la commune, d'intégrer aux constructions des dispositifs de récupération des eaux de pluie.
Lutter contre la pollution des eaux souterraines	Positive indirecte	
Maintenir un bon état quantitatif de la masse d'eau souterraine	Positive indirecte	
Géologie		

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
Adapter la gestion des eaux pluviales à la perméabilité des sols	Neutre	Une orientation d'aménagement est consacrée à la gestion extensive et intégrée des eaux pluviales et à leur valorisation comme ressource. La rétention des eaux pluviales est réglementée par le nouveau PLU : «les volumes d'eau pluviale de ruissellement issus des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être retenus et gérés sur la parcelle ; les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.»
ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE		
Les milieux naturels		
Préserver les espaces boisés et leurs lisières	Positive directe	L'ensemble des espaces boisés sont soumis au régime forestier (i.e. les boisements, ne participant pas à un massif boisé de plus de 4 hectares) ou repérés au titre des espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres dans ces secteurs sont réglementés. Les défrichements y seront de fait interdits.
Préserver/restaurer les milieux humides (vallées de la Petite Choisille et de la Bresme, étangs et mares...)	Positive directe	Toutes les mares et étangs connus de la commune sont repérées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement précise que les zones inventoriées comme potentiellement humides ne doivent pas supporter d'occupations ou d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation. Les secteurs potentiellement concernés par des zones humides et dans lesquels sont prévus des projets ont fait l'objet de prospections pour déterminer la présence de zones humides. Il reste toutefois les prospections floristiques à faire puisque'au moment des travaux de terrains, ces espaces étaient fauchés. Le règlement reprend les prescriptions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Loire-Bretagne.
Trame verte et bleue		

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
Préserver et conforter les zones d'intérêt écologique de la commune Maintenir, voire restaurer les continuités écologiques de la commune	Positive directe	Un des objectifs du PADD est de s'engager en faveur de la protection et la valorisation des continuités écologiques (trames verte et bleue). Pour ce faire, une OAP thématique «Trame Verte et Bleue» déclinant une série de prescriptions et recommandations spécifiques a été créée. Il s'agit in fine de renforcer les continuités écologiques au travers de règles qui s'appliqueront sur l'ensemble du territoire. L'OAP a pour objectifs : • la préservation des boisements, et des haies participant au bocage qui font partie de la sous-trame des milieux boisés • la préservation et la remise en bon état des milieux humides (mares, étangs, cours d'eau) participant au corridor des milieux humides dans la commune. • la préservation des landes et prairies aux abords des boisements sur l'Ouest de la commune Une OAP sur l'éclairage public vise à réduire les effets négatifs sur l'environnement et incite à créer une trame noire
ENVIRONNEMENT SOCIO-CULTUREL		
Paysage		
Valoriser la diversité des paysages de Semblançay : • le croissant boisé ; • les espaces ouverts encadrés par les grands massifs du croissant boisé ; • la Gâtine ; • les vallées de la Petite-Choisille et du réseau hydrographique secondaire.	Positive directe	L'axe 1.3 du PADD est : «1.3. Se démarquer en valorisant un cadre de vie exceptionnel». Ainsi la valorisation des paysages de la commune est un objectif principal. En effet, Semblançay est située à la charnière entre plusieurs entités paysagères que sont: • le croissant boisé • les espaces ouverts encadrés par les grands massifs du croissant boisé • la Gâtine qui concerne le nord est du territoire • les vallées de la Petite-Choisille et du réseau hydrographique secondaire Les milieux boisés et les vallées traversant la commune ont été classés en secteurs Np (naturelle à forte valeur écologique et paysagère) ou N (zone naturelle). Les espaces boisés non soumis au régime forestier sont conservés puisque classés au titre des espaces boisés classés. Les boisements participant à la qualité des paysages ont également été maintenus ou classés au titre des espaces boisés classés. Ainsi, le sont : • Les boisements situés dans les cônes de vue repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour préserver la qualité des entrées de ville, • les boisements marquant les vallées en entrées de ville. L'OAP de la trame verte et bleue préconise de préserver les milieux boisés, les milieux humides, les landes et les prairies afin de protéger le patrimoine paysager diversifié de la commune.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
Préserver la qualité paysagère des entrées de bourg.	Positive directe	Les points de vue sur les entrées de bourg sont répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme dans le but d'être préservés. Les boisements participant à la qualité des paysages ont également été maintenus ou classés au titre des espaces boisés classés. Ainsi, le sont : • les boisements situés dans les cônes de vue repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour préserver la qualité des entrées de ville, • les boisements marquant les vallées en entrées de ville. Le règlement écrit précise que «leur préservation, qui n'exclut pas leur évolution, nécessite un aménagement paysager particulier en évitant les éléments qui obstrueraient ou altéreraient la qualité de ces perspectives :» Une orientation d'aménagement vise à préserver et améliorer la qualité paysagère de l'entrée est du bourg de Semblançay. Pour cela, l'OAP préconise de préserver les boisements, les jardins donnant sur la voie, et le patrimoine bâti à proximité de la route du Mans qui participent à l'ambiance végétale et à la qualité de l'entrée de bourg depuis le plateau agricole. Un emplacement réservé a été défini à l'entrée nord du Bourg en arrivant par la rue du Petit-Bercy pour réaliser un aménagement paysagé qui participera à la qualité de l'entrée de ville et de la future Zac.
Patrimoine		
Préserver la qualité architecturale du bâti ancien	Positive directe	Un des objectifs du PADD est de «Valoriser le riche patrimoine bâti» : les ruines du château, les château et leurs abords, le patrimoine vernaculaire, les front bâtis du centre-bourg. Le règlement, notamment celui de la zone Ua prescrit de nombreuses dispositions très favorables à la préservation de la qualité architecturale du bâti ancien. Il préconise également le recours à des formes urbaines plus typiques dans les zones Ub et 1AU.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
Pérenniser la protection de l'ensemble des éléments remarquables déjà protégés en intégrant les dispositions adéquates dans le règlement et le zonage de la commune.	Positive directe	Les éléments patrimoniaux du territoire font l'objet d'un repérage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Les travaux visant à modifier les éléments repérés au titre de l'article L.151-19 devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5. Leur démolition partielle ou totale est subordonnée à permis de démolir. La restauration et la réhabilitation des éléments repérés doivent être conduites dans le respect de leur architecture. Les grottes et les caves devront être maintenues en bon état.
Formes urbaines		
Favoriser le respect des typologies historiques du parcellaire et de l'implantation du bâti	Positive directe	Pour chaque secteur, l'implantation du bâti est réglementé en fonction de l'environnement dans lequel il s'inscrit. Dans les secteurs plutôt traditionnels (Ua), les règles d'implantation imposent une implantation des constructions principales à l'alignement (caractéristique forte du bâti rural traditionnel) et des volumes bâtis traditionnels. Le règlement préconise également le recours à des formes urbaines plus typiques dans les zones Ub et 1AU.
Travailler de manière plus qualitative les entrées de bourg	Positive indirecte	Un des objectifs du PADD est de «continuer à améliorer l'image de la commune» notamment en révélant «l'identité et les atouts de la commune depuis les franges urbaines et dès les principales entrées du bourg améliorant les différentes entrées du bourg» de Semblançay. L'OAP « Entrée de bourg Est et liaison en direction de Saint-Antoine-du-Rocher » met l'accent sur l'amélioration de l'intégration paysagère au niveau de l'entrée Est du bourg de Semblançay. Les principales entrées de bourg font l'objet de cônes de vue repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Une emplacement réservé a été défini à l'entrée nord du bourg en arrivant par la rue du Petit-Bercy pour assurer la qualité de cette entrée de ville et de l'entrée dans la Zac.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
Consommation d'espace		
Modérer la consommation de l'espace, en particulier la consommation de terres agricoles	Positive directe	voir «5.6. La consommation d'espace induite», page 139 Modérer la consommation de l'espace est un des objectifs majeurs du PADD (cf. axe «Prendre part à la limitation des changements climatiques et au nécessaire maintien de la biodiversité»). La commune de Semblançay a pour projet de : • valoriser les dents creuses sans porter atteinte à l'identité de la commune • favoriser la mobilisation des logements vacants • inciter au renouvellement urbain et l'organiser • consommer proportionnellement moins d'espace La modération de la consommation de l'espace se traduit également dans le règlement graphique par la suppression de l'ensemble des zones 2AU (Le Plessis) suite aux échanges avec le services de la DDT. Ce sescteur a intégralement été rebasculé en zone naturelle.
Densifier		
Limiter l'artificialisation des sols		
Urbanisme, paysage, patrimoine		
Améliorer les transitions paysagères : entre ville et campagne, entre plateau agricole, forêts et noyaux habités	Positive directe	La création de zones Uj en fonds de jardins permet de limiter la constructibilité et de créer une transition entre espaces urbanisés et espaces agricoles. Une des orientations du PADD est d'améliorer l'image de la commune, notamment en travaillant sur la qualité paysagère des entrées de bourg. Il est précisé : • Améliorer l'entrée Nord Est du bourg ; • Améliorer l'entrée et la frange du bourg en arrivant par la Pailleterie ; • Améliorer la perception de la frange et l'entrée Ouest du bourg jusqu'au centre bourg» Les points de vue en direction du bourg de Semblançay depuis les entrées Ouest, Est, et Nord-Est sont repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. L'OAP « Entrée de bourg Est et liaison en direction de Saint-Antoine-du-Rocher » met l'accent sur l'amélioration de l'intégration paysagère au niveau de l'entrée Est du bourg de Semblançay. Une emplacement réservé a été défini à l'entrée nord du bourg en arrivant par la rue du Petit-Bercy pour assurer la qualité de cette entrée de ville et de l'entrée dans la Zac.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
GESTION DES RESSOURCES NATURELLES		
La ressource en eau		
Maintenir une bonne qualité de l'eau potable	Positive indirecte	Il existe un périmètre de protection rapproché des captages d'eaux potables et minérales, situé au nord-ouest du bourg de Semblançay, qui permet de lutter contre toute pollution locale, ponctuelle et accidentelle risquant d'altérer la qualité des eaux prélevées. Le PLU n'y prévoit aucun nouveau projet d'aménagement. Dans ces périmètres, les boisements repérés au titre des espaces boisés classés dans le PLU précédent ont été repris dans le PLU.
Assurer une production suffisante en eau potable	Neutre	Un des objectifs du PADD est de «conforter l'assise démographique» de la commune en revenant à une croissance démographique régulière, plus modérée. La croissance démographique a été calibrée en fonction de la ressource en eau disponible. L'unité de distribution du SIAEP de Semblançay - Charentilly - St-Antoine-du-Rocher - St-Roch et son interconnexion avec le SIAEP de Fondettes - Luynes St-Etienne-de-Chigny permet d'assurer une ressource suffisante en eau potable.
Poursuivre la protection des captages d'eau potable	Positive indirecte	Il existe un périmètre de protection rapproché et immédiate des captages d'eau potable, situé sur les lieux-dits «La Pesantière» et «Grand Launay» au nord-ouest du bourg de Semblançay (voir en annexe le plan des servitudes). Un autre secteur du nord-est de la commune (Les Besnardières) est concerné par un autre périmètre relevant d'un forage situé sur la commune de Neuillé-Pont-Pierre. Le PLU prend en compte ce périmètre de protection et n'y prévoit aucun projet d'aménagement et y maintient l'ensemble des espaces boisés classés.
Anticiper les impacts du changement climatique, en veillant, en particulier, au maintien de tous les usages de l'eau (domestiques, agricoles, industriels) sans altérer les milieux aquatiques	Positive indirecte	L'OAP thématique liée à la gestion extensive et intégrée des eaux pluviales a pour vocation de composer les aménagements, notamment des quartiers d'habitat en intégrant l'eau comme élément structurant et comme une ressource. Cela permettra d'informer les habitants sur la nécessité de la préservation de la ressource en eau. Les OAP prévoient toutes le maintien d'une partie de la végétation pour constituer des zones de fraîcheur.
Les énergies		
Réduire la consommation d'énergie.	Positive indirecte	Le règlement écrit du PLU encourage, sur l'ensemble de la commune : • « l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermie, biomasse ou autre), en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain.» ; • « l'orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs », afin de réduire la consommation d'énergie».
Augmenter la production et la consommation actuelle d'énergies renouvelables selon le potentiel du territoire.	Positive directe	

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
RISQUES ET NUISANCES		
Les risques naturels		
Prendre en compte les risques d'inondation liés au ruissellement des eaux.	Positive indirecte	Dans le règlement graphique, la commune a mis en place deux emplacements réservés, situés entre le bourg et la Renardière pour pouvoir aménager des bassins de rétention des eaux pluviales afin de prévenir les risques d'inondation liés aux ruissellements Le règlement impose une bande inconstructible d'environ 5 mètres de part et d'autre des rivières (sauf extension de construction existante étant plus proche de la rive) pour préserver un passage en cas de crue, éviter une augmentation des vitesses d'écoulement des eaux dans le lit majeur et assurer le transport des embâcles.
	Positive indirecte	Le règlement invite les pétitionnaires à consulter les sites Géorisques et Infoterre-BRGM pour s'informer des risques naturels (remontées de nappes, retrait gonflement des argiles et technologiques).
Prendre en compte les risques liés au retrait et gonflement des argiles	Positive indirecte	
Les nuisances sonores		
Prendre en compte le bruit des infrastructures de transport dans l'aménagement des futurs quartiers.	Positive directe	Les nuisances sonores liées aux routes classées à grande circulation (RD938 et RD959) ont été prises en compte lors de l'élaboration du zonage du PLU. Aucun projet d'habitat n'est prévu à proximité de ces axes de circulation. L'extension à long terme de la zone d'activités du Pilori (zone 2AUx) est située à l'écart de la route RD959. L'orientation d'aménagement sur cette zone préconise de planter un bois le long de la route pour préserver d'une part les vues sur la zone d'activités, mais d'autre part cela permettra de réduire les nuisances sonores.
La qualité de l'air et l'effet de serre		
Réduire la pollution et l'émission des GES en développant l'offre des transports en commun et des modes doux	Positive directe	Dans l'orientation «Renforcer let améliorer les échanges, les objectifs concernent notamment les mobilités douces.» du PADD, des objectifs sont : • Améliorer les liaisons douces entre le bourg et le Serrain • Intégrer les déplacements doux dans les projets d'aménagements • valoriser les offres de transports urbains les plus proches Un autre objectif du PADD est de «limiter les impact des transports». L'OAP concernant l'entrée est de la commune préconise entre autres de créer une liaison douce entre le bourg et la gare de Saint-Antoine-du-Rocher pour améliorer la cohabitation entre voitures et vélos. La commune a mis un emplacement réservé au niveau de la rue Alfred-de-Vigny pour aménager une voie piétonne et cycliste entre le bourg et la ZAC des Dolbeaux.
Aménager des continuités de cheminements piétons et modes doux dans le tissu urbain existant		

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Analyse des incidences du PLU sur le réseau NATURA 2000

Présentation du site Natura 2000

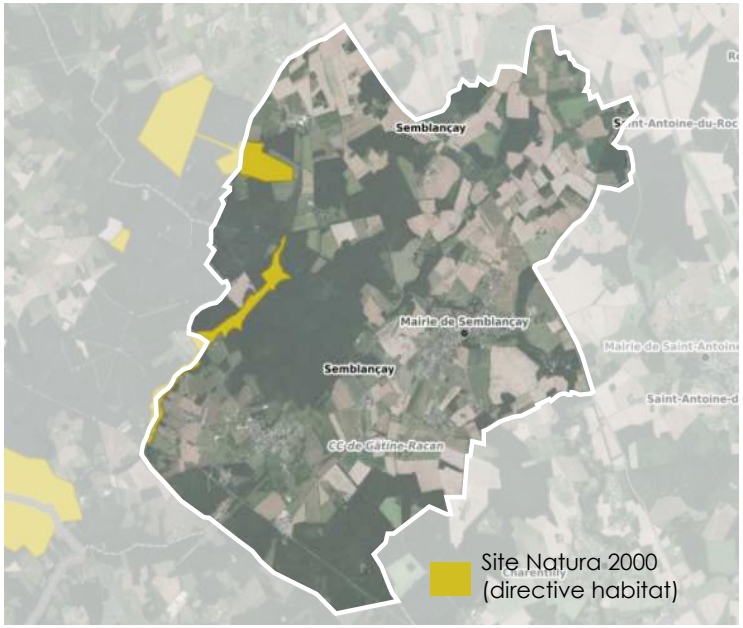
Pour rappel, un site Natura 2000 intéresse le territoire de Semblançay, il s'agit de la zone spéciale de conservation «Complexe du Changeon et de la Roumer» (FR2402007).

L'importance de ce site est qu'il regroupe :

- des vallées et vallons dans lesquels subsistent des mégaphorbiaies ; l'Azuré de la Sanguisorbe et le Cuivré des marais y sont observés ;
- des zones humides oligotrophes et eutrophes dispersées, en général de petite taille ; le Flûteau nageant y est présent ;
- de grandes étendues de landes sèches et humides encore relativement ouvertes.

Les deux principales rivières, le Changeon et la Roumer, hébergent le Chabot, la Bouvière, la Lamproie de Planer. L'Ecrevisse à pattes blanches est également signalée dans le Changeon.

La liste ci-contre rappelle les habitats et les espèces d'intérêt communautaire qui ont présidé à la désignation de ce site Natura 2000.



Habitats d'intérêt communautaire (*voire prioritaire)

- 3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses *(Littorelletalia uniflorae)* (62 ha)
- 3130 - Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des *Littorelletea uniflorae* et/ou des *Isoeto-Nanojuncetea* (26 ha)
- 3140 - Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à *Chara spp.* (2,3 ha)
- 4020 - Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix* * (2,5 ha)
- 4030 - Landes sèches européennes (309 ha)
- 5130 - Formations à *Juniperus communis* sur landes ou pelouses calcaires (0,72 ha)
- 6120 - Pelouses calcaires de sables xériques * (1,5 ha)
- 6210 - Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires *(Festuco-Brometalia)* (* sites d'orchidées remarquables) (9,23 ha)
- 6230 - Formations herbeuses à *Nardus*, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et zones submontagnardes de l'Europe continentale)* (5,97 ha)
- 6410 - Prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (*Molinion caeruleae)* (36,72 ha)
- 6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin (38 ha)
- 6510 - Prairies maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)* (124 ha)
- 7150 - Dépressions sur substrats tourbeux du *Rhynchosporion* (3,5 ha)
- 7210 - Marais calcaires à *Cladium mariscus* et espèces du *Caricion davallianae* * (17 ha)
- 9130 - Hêtraies de l'*Asperulo-Fagetum* (9,51 ha)
- 91E0 - Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*) * (236,99 ha)
- 9230 - Chênaies galicio-portugaises à *Quercus robur* et *Quercus pyrenaica* (119 ha)

Espèces d'intérêt communautaire

Mammifères
- *1303 - Rhinolophus hipposideros*
- *1304 - Rhinolophus ferrumequinum*
- *1305 - Rhinolophus euryale*
- *1308 - Barbastella barbastellus*
- *1324 - Myotis myotis*

Amphibiens
- *1166 - Triturus cristatus*

Poissons
- *1096 - Lampetra planeri*
- *5315 - Cottus perifretum*
- *5339 - Rhodeus amarus*

Reptiles
- *1220 - Emys orbicularis*

Invertébrés
- *1042 - Leucorrhinia pectoralis*
- *1044 - Coenagrion mercuriale*
- *1059 - Maculinea teleius*
- *1060 - Lycaena dispar*
- *1065 - Euphydryas aurinia*
- *1083 - Lucanus cervus*
- *1088 - Cerambyx cerdo*
- *1092 - Austropotamobius pallipes*

Plantes
- *1831 - Luronium natans*

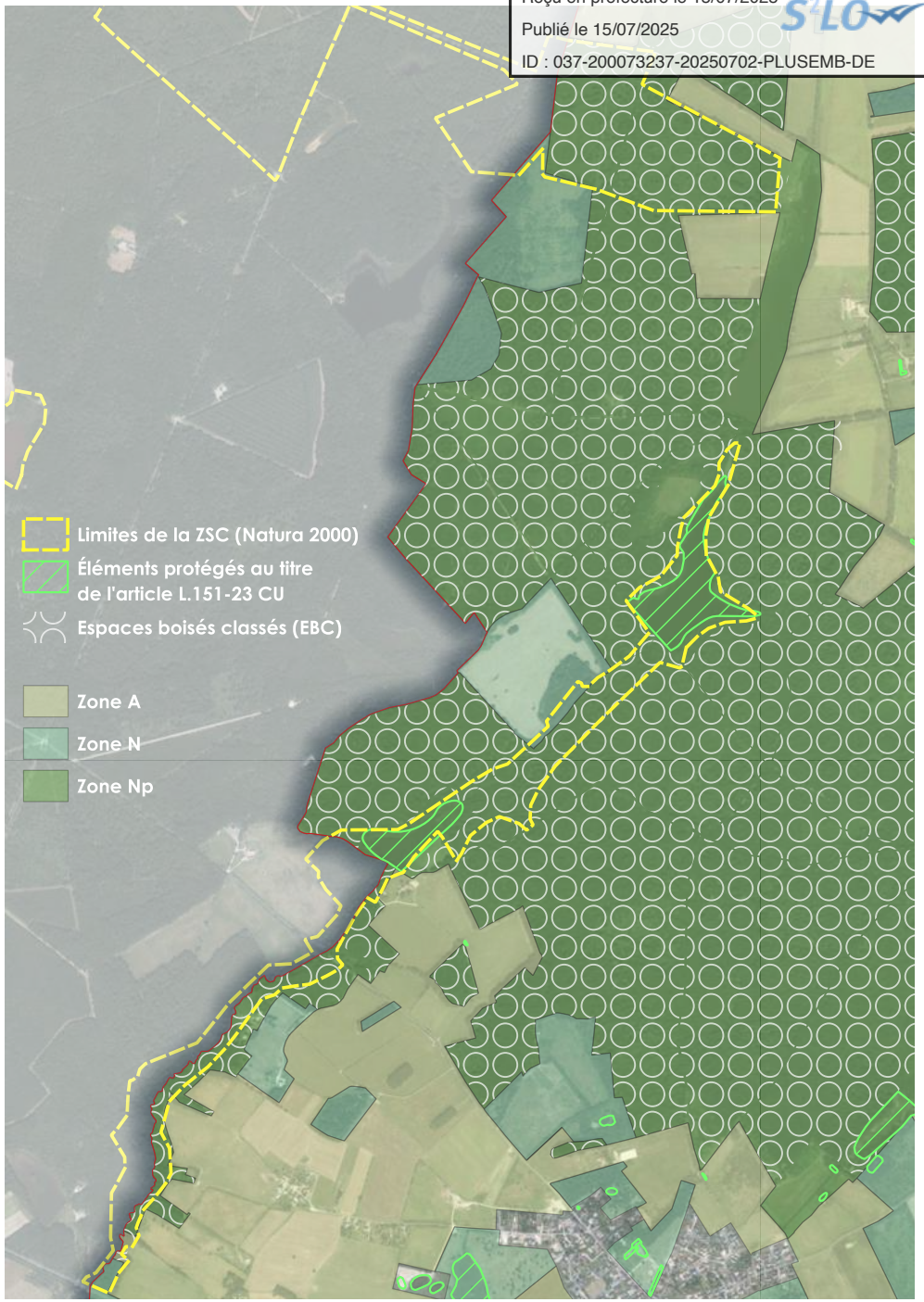
Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Le document d'objectifs de la zone spéciale de conservation a été rédigé par la DREAL Centre-Val de Loire. Ce site Natura 2000 est animé par le Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.

Incidences directes

A Semblançay, la zone spéciale de conservation se situe à l'ouest de la commune, le long de la vallée de la Bresme et au niveau de la lande de Tuane.
Dans le territoire de Semblançay, la zone spéciale de conservation du Complexe du Changeon et de la Roumer est intégralement située en zone Np (zone naturelle à forte valeur écologique et paysagère), hormis des petites bandes en zone N (naturelle) ou A (agricole).
Le règlement précise que, pour ces zonages, les constructions et installations admises dans ce zonage « ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». Le zonage Np s'étend sur la quasi-totalité des espaces boisés de la commune et dans les différentes vallées de la commune (Choisille, Bresme...), ce qui permet de protéger les cours d'eau. Les forêts de la commune sont en grande partie soumises au régime forestier et classées en espaces boisés classés dans la zone Np. Elle est donc protégée et permet donc aussi de préserver les cours d'eau traversant ces massifs.

De plus, les nombreux étangs présents dans la commune sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement précise que « l'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels [...] doivent être précédés d'une déclaration préalable ».
Lorsque le repérage concerne des espaces non arborés (prairies, pâtures...), la plantation d'arbres y sera soumise à déclaration préalable et pourra être interdite.
Le remblaiement et l'assèchement des mares identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique sont interdits.
De plus, sont interdits tout affouillement quelle qu'en soit la profondeur, tout exhaussement, quelle qu'en soit la hauteur, des zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique.



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

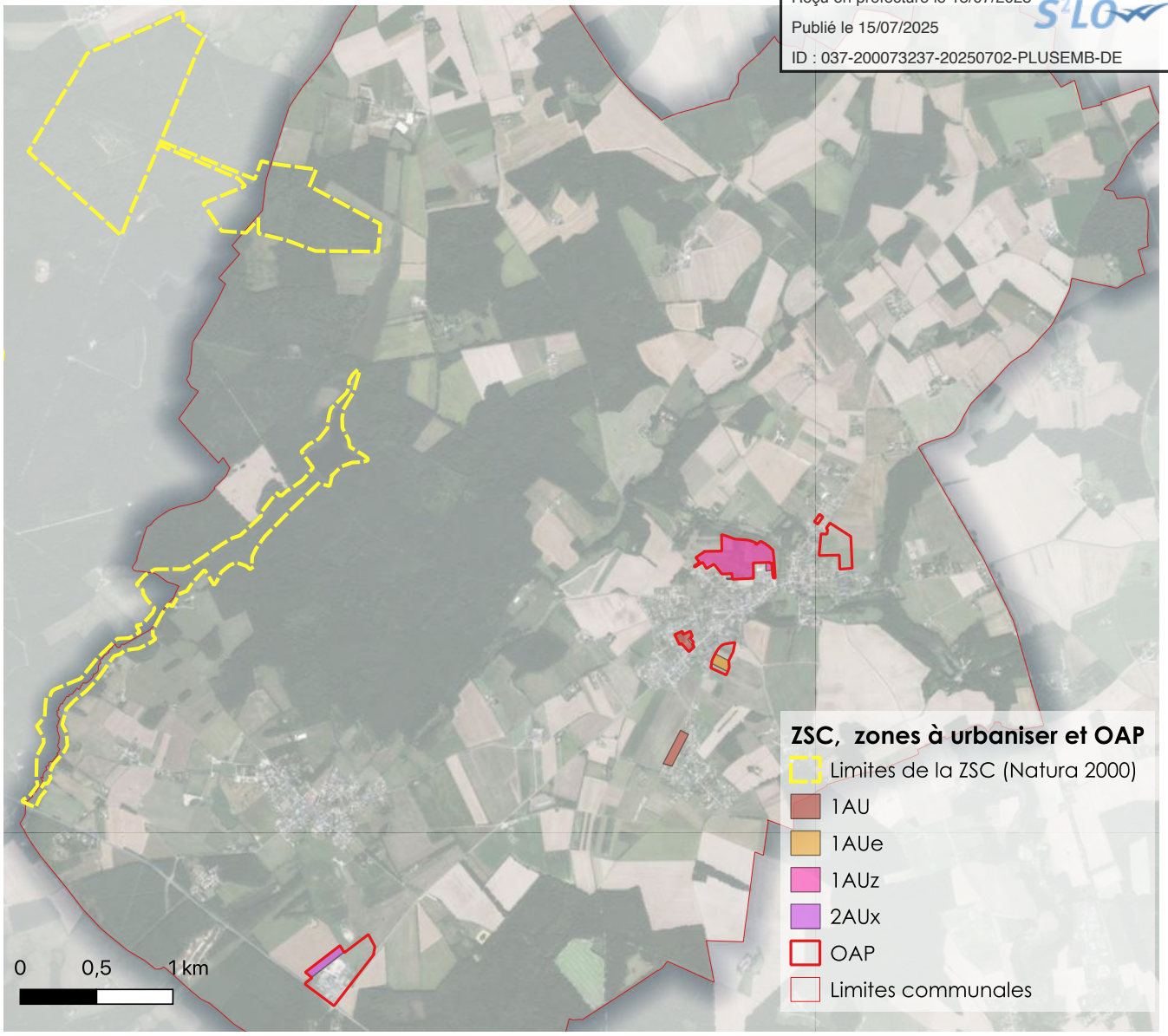
Incidences indirectes

Le tableau suivant détaille les distances de chaque zone à urbaniser et OAP vis-à-vis de la ZSC.

Zones à urbaniser et OAP	Distance avec la ZSC
ZAC des Dolbeaux (zone 1AUz)	2,2 km
OAP Salle des Fêtes (Zone 1AU)	2,3 km
OAP Pôle équipements collectifs n°2 (zone 1AUe)	2,6 km
OAP ZA Pilori (zone 2AUx)	2 km
OAP Chasse Royale	2,9 km
OAP Le Plessis	3 km
Zone 1AU La Renardière	2,9 km

Les OAP de la ZAC des Dolbeaux concerne des friches agricoles et des zones déjà urbanisées.
L'OAP de la salle des fêtes est en grande partie déjà urbanisée et concerne également des jardins aménagés.
L'OAP du pôle d'équipements collectifs n°2 est composée, pour les parties non urbanisées, des parcelles agricoles et une parcelle boisée.
L'OAP du Pilori est couverte par des parcelles agricoles et des zones déjà urbanisées.
L'OAP de la Chasse Royale se situe sur une parcelle en culture.
L'OAP du Plessis (qui ne sera pas urbanisée dans la durée de vie du PLU) et la zone à urbaniser de La Renardière concernent des prairies.

L'ensemble de ces habitats ne sont pas des habitats de la zone spéciale de conservation. D'autre part les distances par rapport à cette zone sont trop importantes pour induire des incidences. Leur urbanisation ou leur aménagement n'auront donc pas d'incidence sur ce site Natura 2000.



Le PLU n'aura pas d'incidence sur l'état de conservation des habitats et des espèces ayant présidé à la désignation de la ZSC du Complexe du Changeon et de la Roumer.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

6.8. Mesures «éviter-réduire-compenser» les effets du PLU sur l'environnement

Cadre réglementaire

Conformément aux textes en vigueur, l'évaluation environnementale doit préciser les mesures à prendre pour prévenir, réduire, voire compenser les impacts relatifs aux milieux physique, biologique, paysager et humain, induits par le projet sur l'environnement.

Les impacts d'un projet, d'un plan ou d'un programme sur l'environnement peuvent entraîner une dégradation de la qualité environnementale. Pour répondre à ces impacts, il convient d'introduire la notion de séquence « éviter, réduire, compenser » qui a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

La séquence « éviter, réduire, compenser » est présente dans le code de l'environnement au sein du chapitre II dédié à l'évaluation environnementale et apparait au cœur du processus de l'évaluation environnementale des projets (L.122-3 du code de l'environnement) et des plans/programmes (L.122-6 du code de l'environnement).

La définition de la séquence « éviter, réduire, compenser »

Eviter

Les impacts d'un projet, d'un plan ou d'un programme sur l'environnement entraînent une dégradation de la qualité environnementale. La meilleure façon de préserver les milieux naturels est de s'attacher, en premier lieu, à éviter ces impacts.

Une mesure d'évitement est définie comme une « mesure qui modifie un projet ou une action d'un document de planification afin de supprimer un impact négatif identifié que ce projet ou cette action engendrerait ».

La démarche d'évitement doit être engagée le plus tôt possible, dès l'émergence du projet, plan, programme et se poursuit ensuite, durant toutes les phases de conception et pour toutes les autorisations sollicitées, au fur et à mesure que ce dernier s'affine.
Quatre types d'évitement peuvent être distingués :

- L'évitement « amont » au stade anticipé ;
- L'évitement géographique ;
- L'évitement technique ;
- L'évitement temporel.

Toute mesure d'évitement est prise en réponse à un impact identifié afin de retenir la solution de moindre impact environnemental. Cela ne signifie pas que la solution retenue, avec la mise en œuvre de la mesure d'évitement identifiée ne sera pas de nature à engendrer d'autres impacts mais qu'elle constitue le meilleur compromis possible au regard des différents enjeux ou qu'elle assure la prise en compte d'un enjeu majeur.

Réduire

Dès lors que les impacts négatifs sur l'environnement n'ont pu être pleinement évités à un coût raisonnable, il convient de réduire la dégradation restante.

Pour les plans/programmes, par des choix techniques et opérationnels : Une mesure de réduction peut agir en diminuant soit la durée de cet impact, soit son intensité, soit son étendue, soit la combinaison de plusieurs de ces éléments.
Trois types de réduction peuvent être distinguées :

- La réduction géographique ;
- La réduction technique ;
- La réduction temporelle

Compenser

En dernier recours, lorsqu'il n'a pas été possible d'éviter ou de réduire suffisamment un impact, le code de l'environnement prévoit la mise en œuvre, par le maître d'ouvrage ou le porteur du plan/programme de mesures compensatoires à ces impacts, et ceci quelle que soit la thématique environnementale concernée.
Elles visent à « apporter une contrepartie aux incidences négatives notables, directes ou indirectes du projet sur l'environnement ».

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION OU FORMATIVE MESURES	E	R	C
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE				
Hydrographie				
Impact sur la qualité des eaux de surface et souterraine	PLU en accord avec la SAGE et le SDAGE	X		
	Mise en place d'une zone Uj pour protéger les fonds de jardin. Elle limite l'imperméabilisation des sols et évite le ruissellement des eaux	X		
	Le PLU impose la gestion des eaux pluviales à la parcelle	X		
	L'OAP «la gestion extensive et intégrée des eaux pluviales» ajoute des prescriptions pour la gestion des eaux pluviales tant dans l'espace privé que dans l'espace public	X		
	Les boisements situés dane le périmètre du captage sont repérés au titre des espaces boisés classés	X		
ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE				
Les milieux naturels				
Impact sur la préservation des milieux humides (mares, étangs, vallées de la Bresme et de la Petite Chosille)	Toutes les mares et étangs connus de la commune sont repérées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement précise que les zones inventoriées comme potentiellement humides ne doivent pas supporter d'occupations ou d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation. Le règlement reprend les prescriptions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Loire-Bretagne.	X		
	Réduction importante des droits à construire en zone Np «Zone naturelle à forte valeur écologique et paysagère»		X	
Impact sur les espaces boisés et leurs lisières	L'ensemble des boisements de la commune seront préservés puisqu'il sont soient soumis au régime forestiere soit maintenus comme espaces boisés classés	X		
Impact sur la biodiversité nocturne	Mise en place de l'OAP « Limiter les impacts de l'éclairage public» afin de limiter l'impact de l'éclairage artificiel dans l'espace public sur la biodiversité		X	

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION OU FORMATIVE MESURES	E	R	C
Trame Verte et Bleue				
Impacts sur les continuités écologiques	Insertion d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative à la protection des continuités écologiques avec des préconisations		X	
	Les réservoirs de biodiversité ont été prioritairement classés en zone naturelle (Np ou N).	X		
	L'ensemble des boisements de la commune seront préservés puisqu'il sont soient soumis au régime forestiere soit maintenus comme espaces boisés classés.	X		
ENVIRONNEMENT SOCIO-CULTUREL				
Paysage				
Impacts sur le paysage	Identification et préservation des secteurs de points de vues dans la plaine agricole au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	X		
	Mise en place de secteurs A (agricole), N (naturelle) et Np (zone naturelle à forte valeur écologique et paysagère) en entrée de ville		X	
	L'OAP « Entrée de bourg Est et liaison en direction de Saint-Antoine-du-Rocher » met l'accent sur l'amélioration de l'intégration paysagère au niveau de l'entrée Est du bourg de Semblançay.		X	
	Création d'un emplacement réservé en entrée nord du bourg en arrivant par la rue du Petit-Bercy, destiné à améliorer l'entrée de bourg et celle de la Zac.		X	
Patrimoine				
Impacts sur le patrimoine	Le PLU identifie les éléments bâtis (maison, mur, cave, puits...) à l'architecture remarquable, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	X		
Consommation d'espace				
Impacts sur la consommation d'espace et l'artificialisation des sols	Création de zones Uj en secteur urbanisable qui limite la constructibilité des fonds de jardin.		X	
	Suppression de la zone 2AU du secteur du Plessis. Mise en zone naturelle.	X		
	Modération de la consommation d'espace.		X	

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION OU FORMATIVE MESURES	E	R	C
GESTION DES RESSOURCES NATURELLES				
La ressource en eau				
Impact sur la ressource en eau potable (quantité et qualité)	Maîtrise de la croissance démographique au regard de la disponibilité de la ressource en eau		X	
	Développement limité des secteurs du Serrain et de la Renardière pour prendre en compte les limites des systèmes d'assainissement		X	
	Maintien de la protection des captages d'eau potable	X		
	Maintien des espaces boisés classés dans le périmètre du captage d'eau potable		X	
Les énergies				
Impact sur la consommation d'énergie	Le règlement écrit du nouveau PLU encourage, sur l'ensemble du territoire de la commune, «l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermie, biomasse ou autre) en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain» ; «l'orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs, afin de réduire la consommation d'énergie».		X	
	Création d'un secteur Npv dédié à la production d'énergie solaire.		X	
RISQUES ET NUISANCES				
Risques naturels				
Impacts liés au risques d'effondrement de cavités souterraines	Dans le secteur concerné par la présence de nombreuses cavités en centre bourg, le règlement écrit indique que «les constructions induisant des rejets d'eaux pluviales, ou d'eaux usées seront autorisées sous réserve de leur raccordement aux réseaux de collecte des eaux de ruissellement et des eaux usées.»		X	
Impacts liés au risque de retrait et gonflement des argiles	Le règlement écrit indique que «toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 5 m comptés de part et d'autre de l'axe de ruissellement ; dans ces parties de la zone seront interdites toutes ouvertures –dont soupiraux et portes de garage– situées sous le niveau du sol et susceptibles d'être atteintes par les écoulements ; une surélévation d'au moins 0,30 m par rapport à l'altimétrie de la voie de desserte pourra être imposée. Le remblaiement et toute interruption des fossés ou des talwegs correspondant aux axes d'écoulement figurant au document graphique du règlement est interdit.»		X	

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

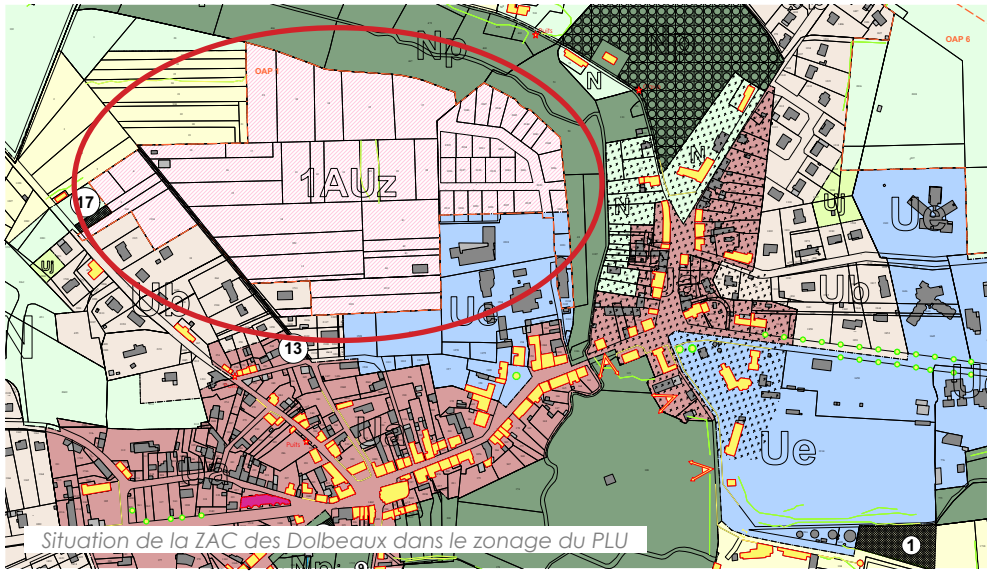
THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION OU D'ACCOMPAGNEMENT			
	MESURES	E	R	C
Nuisances sonores				
Impacts liés aux nuisances sonores	Le règlement du PLU précise que les équipements et ouvrages techniques tels qu'éoliennes individuelles, citerne à hydrocarbure ou gaz, pompe à chaleur, climatiseurs etc..., s'ils sont autorisés dans le présent règlement, ne devront pas constituer une gêne pour le voisinage, notamment sonore	X		
Eloigner les habitants des sources de nuisances	Aucune zone de développement de l'habitat n'est prévue à proximité des axes générant de potentielles nuisances et définis par arrêté préfectoral	X		
Organiser l'aménagement du futur pôle secondaire d'équipements collectifs pour limiter les potentielles nuisances	La localisation du pôle intégrant la direction des vents dominants et l'organisation de son aménagement permettront de limiter les potentielles nuisances par rapport au voisinage.		X	
La qualité de l'air et l'effet de serre				
Impact sur la pollution et l'émission de GES	Développement d'itinéraires cyclables et de promenades depuis le bourg de Semblançay et en direction du Serrain et de la gare de Saint-Antoine du Rocher		X	

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

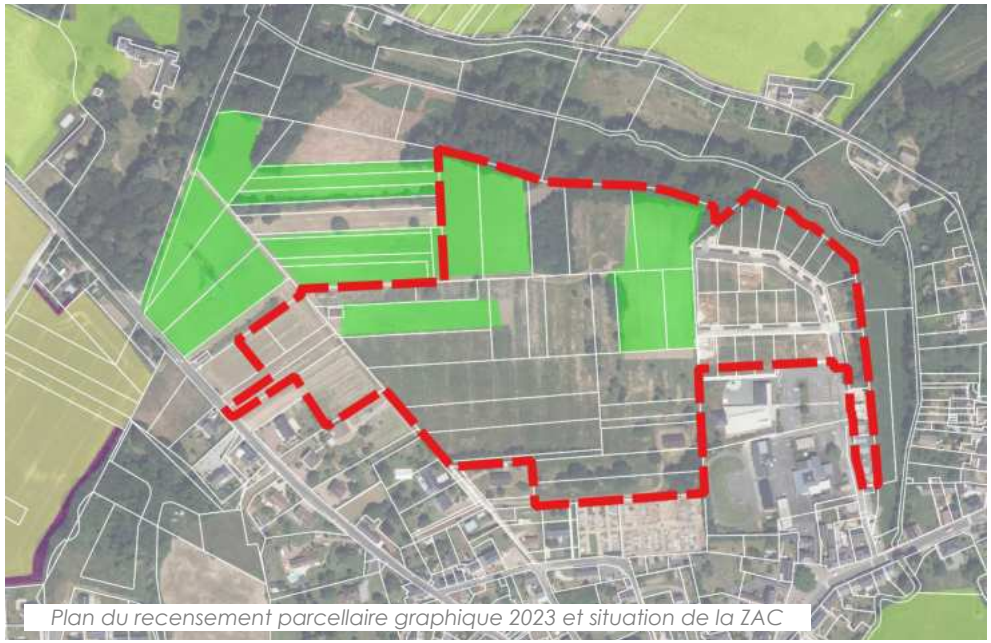
6.9. Analyse des incidences des secteurs de projet sur l'environnement et mesures pour éviter-réduire-compenser (ERC)

Analyse environnementale de la zone 1AUz de la ZAC des Dolbeaux

Cette zone d'aménagement concerté a été autorisée. Dans le cadre de son dossier de création et de son dossier de réalisation, une évaluation environnementale a été menée.



Situation de la ZAC des Dolbeaux dans le zonage du PLU


Plan du recensement parcellaire graphique 2023 et situation de la ZAC

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Analyse environnementale de l'OAP de la Salle des Fêtes (1AU)

Présentation du site
L'OAP de la Salle des Fêtes est située à l'ouest du centre-bourg de Semblançay, le long de la rue Foulques Nera.
Le site fait environ 1 hectare, des bâtiments sont présents : la salle des fêtes Jean-Hubé et un centre d'animation. Le secteur d'OAP est en grande partie en zone 1AU (à urbaniser) et le reste est en Ub (zone d'habitat récent).

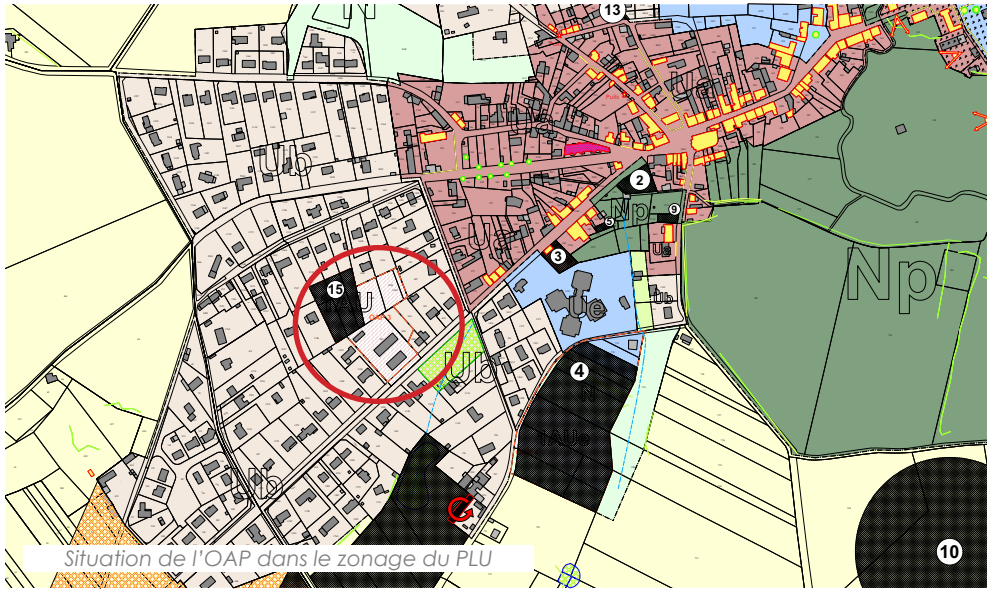
Environ 3000 m² sur la partie ouest du secteur a été mis en emplacement réservé *(ER n°15 sur le plan ci-contre)*. La commune a pour projet d'y construire des logements de petite taille, ce qui permettra de diversifier l'offre de logements et répondra à la demande des jeunes ménages notamment.

Ainsi, cette OAP encadre une opération de renouvellement urbain car elle a pour but de transformer cet espace déjà bâti en une opération de logements. De plus, l'aménagement sera accompagné de la création d'un espace vert structurant le quartier.

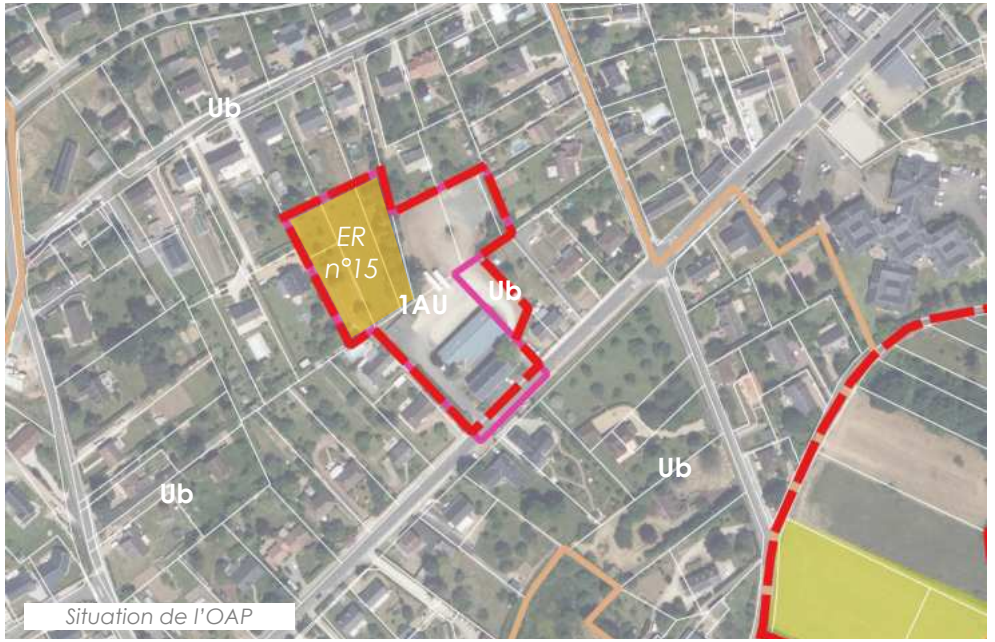
Contexte environnemental
Le secteur est entouré des jardins des pavillons voisins. L'OAP prévoit de maintenir une zone tampon avec les fonds de jardins voisins pour assurer la bonne intégration de ce petit quartier.
En face de la salle des fêtes se trouve un verger qui est repéré au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'OAP a comme intention de préserver le cœur d'îlot végétalisé en créant un espace vert structurant pour le quartier. Cet espace vert qui sera une prolongation du verger existant, permettra d'étoffer la trame verte urbaine et de créer une séquence paysagère dans l'axe de la rue Foulques-Nera.

Mobilités
L'OAP préconise de favoriser l'accès au secteur par les mobilités douces via l'axe de la rue Foulques Nera et un principe d'accès vers la rue des Anciens-Cobattants-d'Afrique du Nord et permettrait ainsi de renforcer la maillage des cheminements doux dans la commune.

Risques et nuisances
Comme l'ensemble de la commune, le site est exposé à un risque modéré de retrait-gonflement des argiles.



Situation de l'OAP dans le zonage du PLU



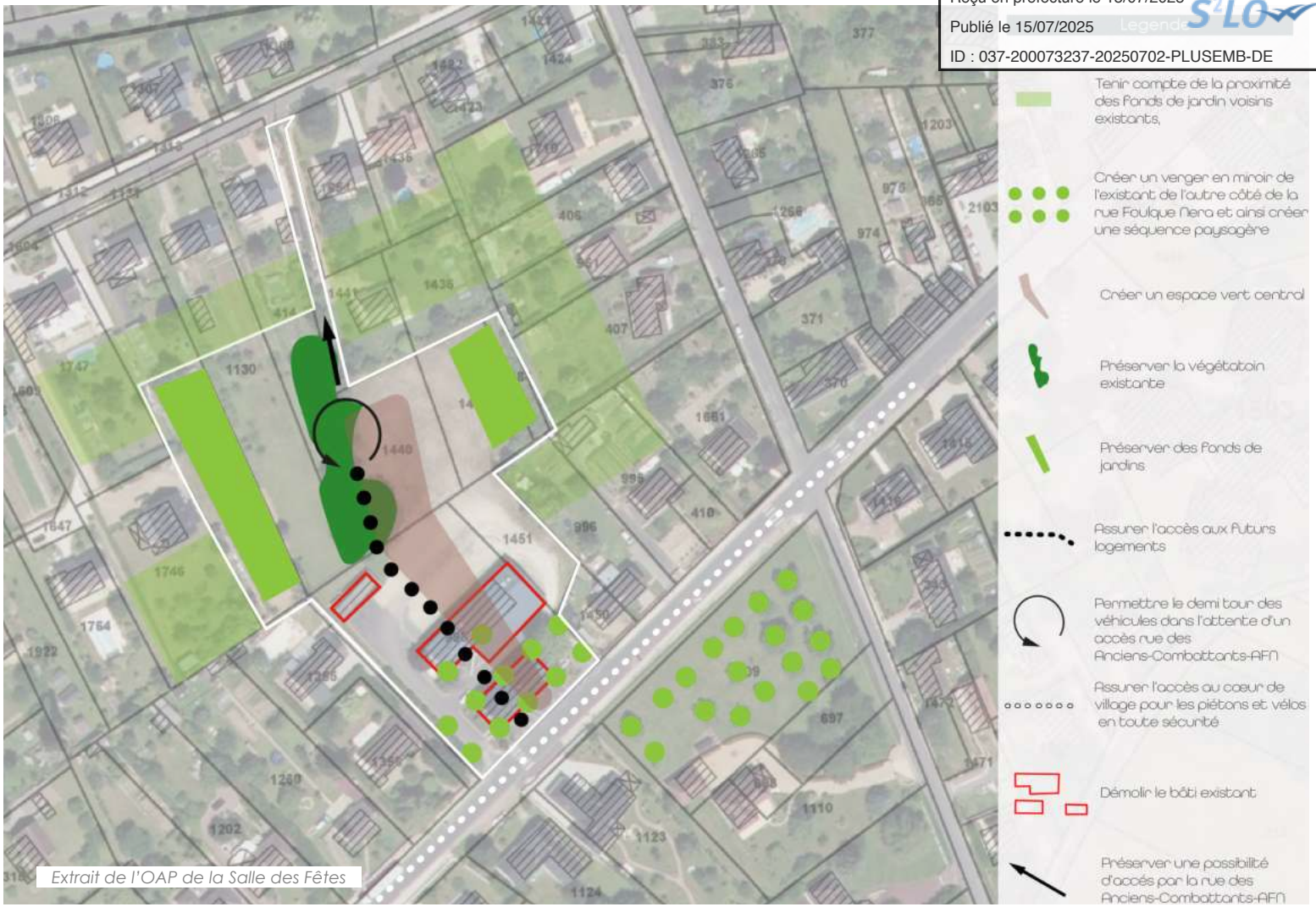
Situation de l'OAP

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Les réseaux
Le site étant déjà urbanisé, il est déjà raccordé aux réseaux (électricité, eau potable, assainissement).

La végétation
La végétation existante sera préservée et un verger sera constituer en entrée de l'opération pour faire écho à celui situé en face le long de la Rue Foulques-Nerra.

Cette OAP ne consomme pas d'espace puisque c'est une opération de renouvellement urbain. Bien qu'une zone de jardin serait artificialisé pour créer des logements, l'OAP tient à renforcer l'intégration paysagère et la qualité environnementale du secteur, d'intensifier les trames verte et bleue dans la commune.
En effet, cette OAP permet de créer un nouvel espace vert ouvert au public et utile aux Semblancéens qui structure le quartier autour de la rue Foulques Nera, et qui permet également de développer le réseau liaisons douces entre les quartiers résidentiels et le centre-bourg.
L'impact de ce projet sur l'environnement est positif.



Extrait de l'OAP de la Salle des Fêtes

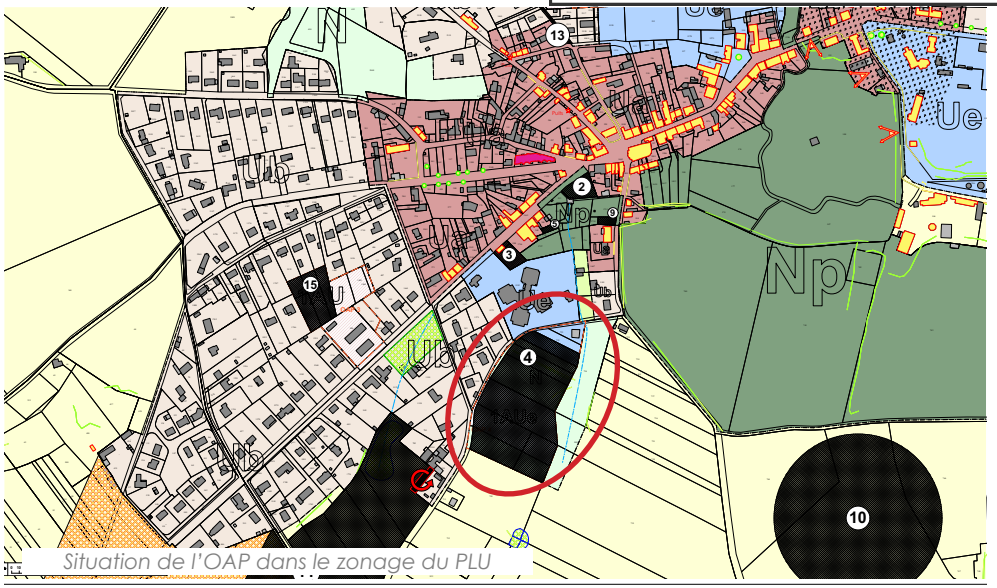
Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Analyse environnementale de l'OAP du pôle d'équipements collectifs n°2

Présentation du site
Cette OAP est située au sud du bourg de Semblançay. L'OAP a pour but d'encadrer l'aménagement d'un pôle d'équipements collectifs avec une salle polyvalente (en remplacement de la salle rue Foulques Nerra), les ateliers municipaux ; tout en préservant les boisements environnants.

Le site fait environ 2 hectares.
En zone Ue (zone d'équipement) se trouve un terrain en friche avec un bâtiment en tôle. Les futurs ateliers municipaux seraient à cet endroit. En dessous, se trouve un secteur boisé, mis en zone naturelle (N).
A la suite, se trouve une zone à urbaniser (1AUe) où se ferait la future salle polyvalente, qui est bordée par des parcelles agricoles en zone N.

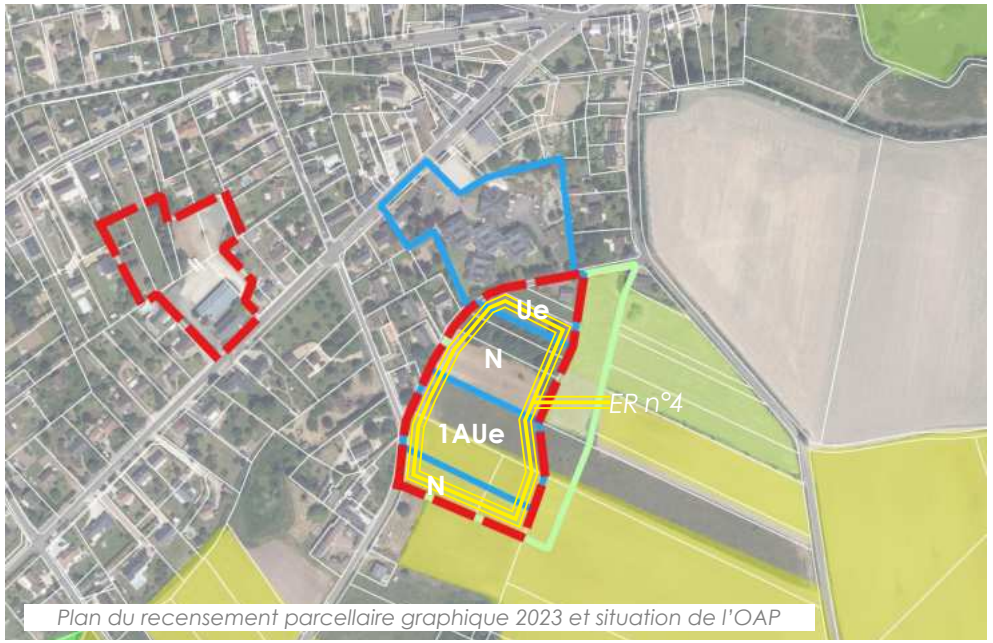
Un emplacement réservé *(ER n°4 sur le plan ci-contre)* d'une emprise de 1,7 hectare permettra de mettre en œuvre le projet.



Situation de l'OAP dans le zonage du PLU

Contexte agricole
Le sud de la zone est composée de parcelles agricoles dont certaines sont encore cultivées (blé tendre). Elles sont repérées au recensement parcellaire graphique de 2023 (voir carte ci-contre).

Contexte environnemental
Le secteur est situé dans la lisère sud du bourg de Semblançay qui est bordé principalement de parcelles agricoles. Toutefois, la lisière est ponctuée de boisements qui seront préservés via le zonage en zone naturelle et via les préconisations de l'OAP.
L'OAP préconise également de créer une frange végétale entre les futures constructions et les parcelles agricoles pour permettre une bonne intégration paysagère de l'opération.
Le secteur de l'OAP se trouve à côté d'un axe de ruissellement qui est préservé.



Plan du recensement parcellaire graphique 2023 et situation de l'OAP

Risques et nuisances
Comme l'ensemble de la commune, le site est exposé à un risque modéré de retrait-gonflement des argiles.
Le site est également exposé à des risques potentiels d'inondations, car un axe de ruissellement se trouve juste à l'est du secteur.

Les réseaux
Le site est raccordé à des voies desservies par les réseaux (électricité, eau potable, assainissement).

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

L'aménagement de cette zone aura un impact sur l'environnement car des zones agricoles seront artificialisées. Toutefois, l'OAP tient à renforcer l'intégration paysagère et à préserver les boisements existants.
L'impact de ce projet sur l'environnement est négatif.

Comment éviter ?
La commune et plus largement la communauté de communes a besoin de cette extension pour permettre de renouveler cet équipement collectif structurant qu'est la salle polyvalente.
Sa localisation permet notamment de s'approcher des habitants du hameau de La Renardière en restant à toute proximité du bourg.
Il n'a pas donc pas été possible d'éviter.
L'un des enjeux de ce projet était notamment les potentielles nuisances sonores. La localisation du projet et l'implantation de la future salle polyvalente en tiennent compte. En effet, les vents dominants sont des vents d'ouest-sud-Ouest. Ainsi les potentielles nuisances sonores seront dégagées vers des secteurs non habitées. L'implantation du bâtiment le plus à l'est de la parcelle éloigne le future équipement des logements les plus proches et de la maison de retraite voisine.

Comment réduire ?
Les orientations d'aménagement et de programmation imposent de préserver au maximum les boisements existants, notamment puisqu'ils participent à l'intégration paysagère du projet et plus généralement de la frange urbaine sud du bourg.
Des plantations sont également imposées le long de la rue du Champ-Belé pour renforcer l'intégration paysagère.
L'implantation du bâtiment permet de conserver les vues axées vers la zone agricole et ainsi garder le contact avec ce paysage.
Des stationnements mutualisés avec les futurs ateliers municipaux voisins ont été envisagés. Il n'est pas certain de pouvoir traduire cette hypothèse dans le projet pour des raisons pratiques, c'est pourquoi elle n'a pas était prescrite dans le PLU.

Comment compenser ?
Pour compenser, l'espace libéré par l'actuelle salle des fêtes sera mobilisé pour produire des logements, pour les jeunes ménages notamment, en plein cœur du bourg, sur des espaces qui, sans un tel projet, seraient restés inoccupés.



Extrait de l'OAP du pôle d'équipements collectifs n°2

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

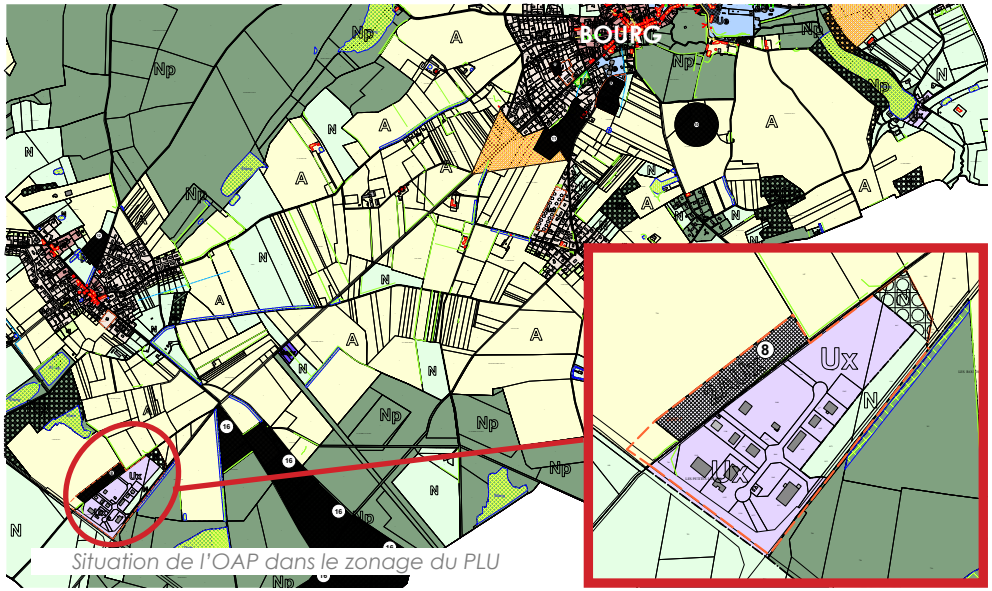
Analyse environnementale de l'OAP ZA du Pilori

Présentation du site
Cette OAP est située à l'ouest de la commune de Semblançay au croisement de la RD48 en direction du bourg et de la RD959 (Rte de Château-la-Vallière). L'OAP a pour but d'encadrer le développement de la zone d'activités (ZA) du Pilori.

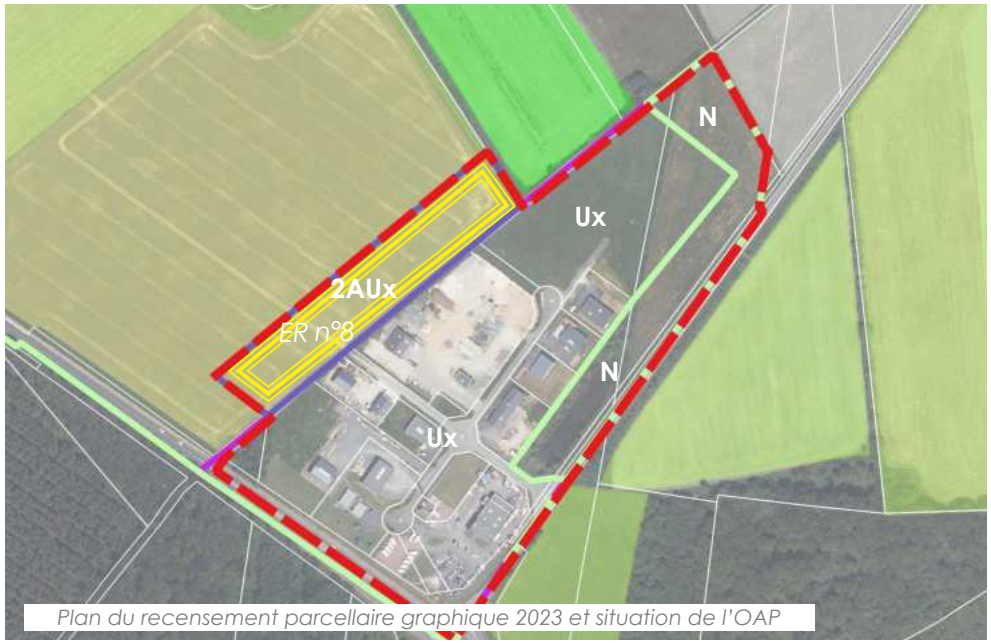
Le secteur d'OAP fait environ 10 hectares. Il est principalement en zone Ux (activités économiques), dont une partie n'est pas encore urbanisée (au nord-est). La lisière au nord-est de la ZA est en zone naturelle (N) dans l'objectif est de créer une transition entre l'espace urbanisé et les parcelles agricoles (voir l'OAP).
Un secteur en zone 2AUx (Zone d'urbanisation à long terme dominante d'activité économique) a été dessiné au nord de la ZA. Cette zone d'une emprise de 1,7 ha a été mise en emplacement réservé *(ER n°8 sur le plan ci-contre)* pour permettre le projet d'extension à long terme (après 2035) de la zone d'activités.

Contexte agricole
Au dernier recensement parcelle graphique de 2023 *(voir carte ci-contre)*, seule la zone en 2AUx, qui pourra être urbanisé uniquement après 2035, est encore cultivée (blé tendre d'hiver).

Contexte environnemental
Le site est entouré de parcelles agricoles au nord et à l'est ; et de boisements au sud et à l'ouest.
La zone d'activités du Pilori est à proximité immédiate de l'espace naturel sensible des Rouchoux qui est un site écologique de grande valeur avec ses milieux divers (bois, prairies, étangs, zones humides) et sa riche biodiversité.
Un fossé passe en travers de l'extension de la zone d'activité (zone Ux au nord), l'OAP prévoit de déplacer ce fossé pour optimiser le foncier.
L'OAP préconise de planter un alignement d'arbres le long de la RD959 pour préserver les vues depuis la route sur le site. Elle recommande également de planter un bois au nord du site (zone N) pour pour intégrer l'extension de la zone au paysage de gâtine.



Situation de l'OAP dans le zonage du PLU

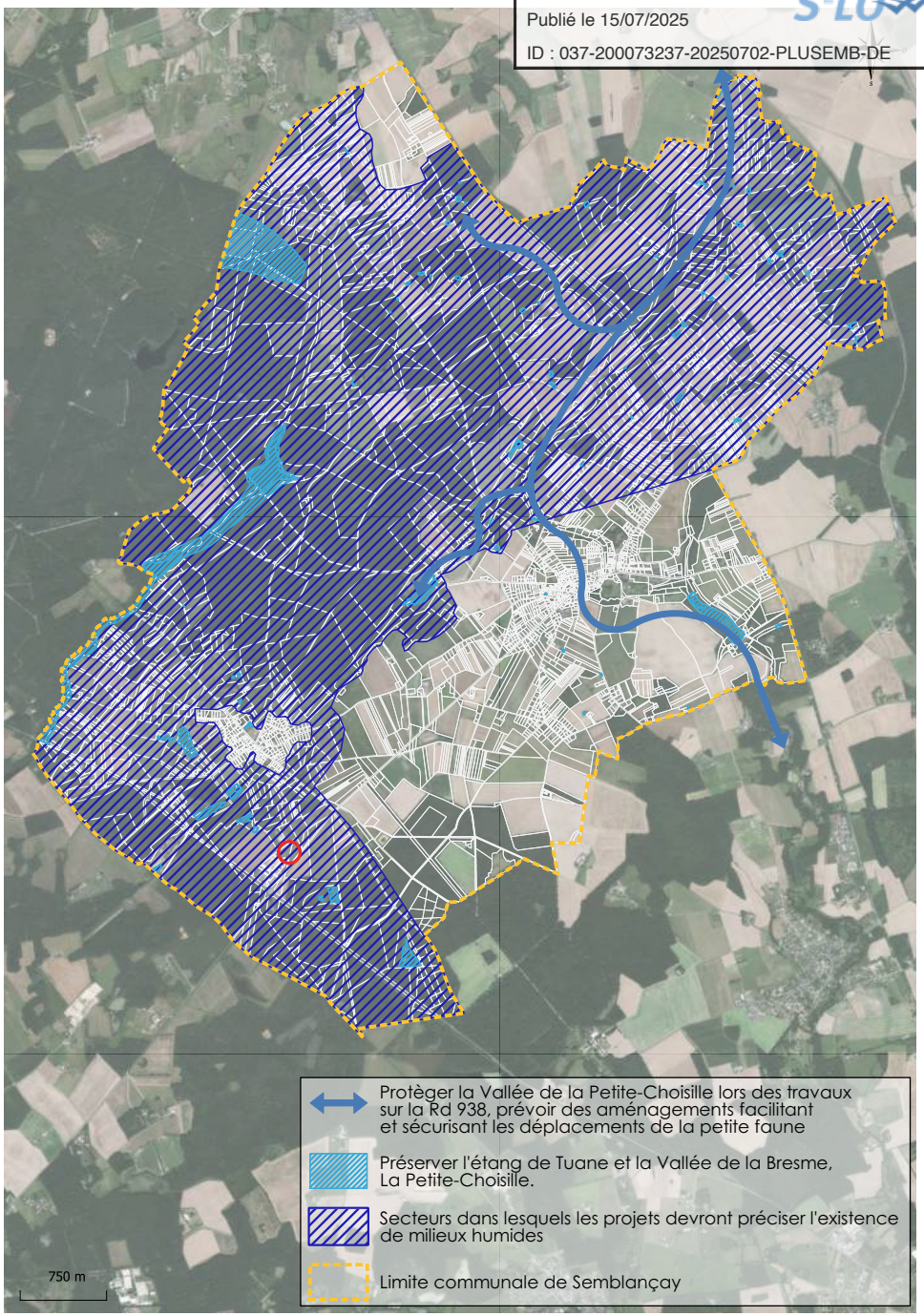


Plan du recensement parcellaire graphique 2023 et situation de l'OAP

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Enfin ce secteur est le seul secteur de projet situé dans la sous trame des milieux humides, sous trame dans laquelle peuvent potentiellement exister des zones humides.

Ainsi pour s'assurer que l'extension de la zone d'activité du Pilori n'empiète sur une zones humides, des sondages pédologiques ont été menées. Leur résultat figurent en annexe au présent rapport de présentation, voir «8.3. Prospection zones humides», page 281. Ces sondages indiquent que du point de vue pédologique, ce secteur ne semble pas être concerné par des zones humides. Toutefois, en phase opérationnelle, l'absence de zone humide devra être confirmée par une étude flore et des sondages pédologiques de confirmation.



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Ces préconisations permettent de créer une zone tampon entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, et permettra d'intensifier la trame verte dans le secteur.

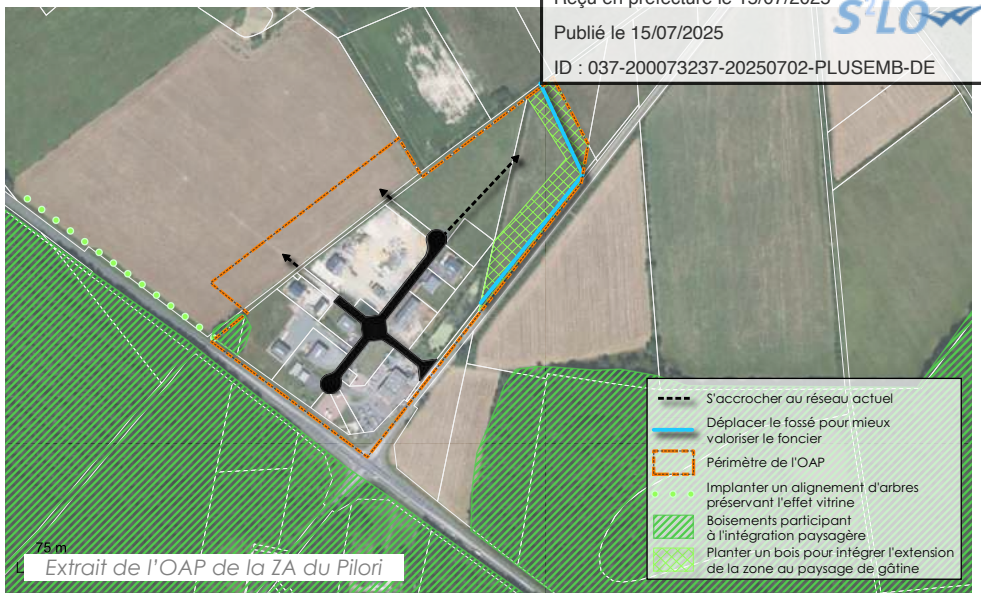
Risques et nuisances
Comme l'ensemble de la commune, le site est exposé à un risque modéré de retrait-gonflement des argiles.
Le site est également exposé à des risques potentiels de remontée de nappe.
Du fait de la proximité immédiate avec des massifs forestiers, la ZA du Pilori est exposée à un risque important lié aux feux de forêt.

Les réseaux
Le site est raccordé à des voies desservies par les réseaux (électricité, eau potable, assainissement).

La zone d'extension de la ZA du Pilori aura un impact négatif sur l'environnement du fait de la consommation d'espaces naturels et agricoles. Toutefois, l'OAP a comme objectifs de renforcer l'intégration paysagère et la qualité environnementale, et d'intensifier la trame verte dans le secteur.
L'impact de ce projet sur l'environnement est négatif.



Comment éviter ?
La commune et plus largement la communauté de communes ont besoin de cette extension pour développer l'emploi dans une zone courtisée par les opérateurs économiques. La zone d'activité actuelle est pleine.
D'autres zones du territoire ne répondraient pas aux demandes des opérateurs souhaitant s'installer au Pilori, puisque l'un de ces atouts majeurs est la situation au bord de la Rd 959.
Comment réduire ?
Pour réduire les effets de cette extension de la zone, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient des continuités paysagères le long des franges Sud-Est et Nord-Est qui participeront à renforcer la sous trame des milieux boisés
Comment compenser ?
Pas de mesure compensatoire.



Extrait de l'OAP de la ZA du Pilori

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Analyse environnementale de l'OAP Avenue de la Chasse-Royale

Présentation du site
Cette OAP est située au nord du bourg de Semblançay, le long de l'avenue de la Chasse Royale. L'emprise est de 1600 m² sur un terrain agricole entouré de parcelles bâties : c'est une dent creuse d'une longueur de 55m. L'OAP qui se situe en zone Ub (habitat récent) a pour but d'encadrer la localisation des futures constructions en maintenant un accès aux parcelles agricoles situées à l'arrière du secteur.

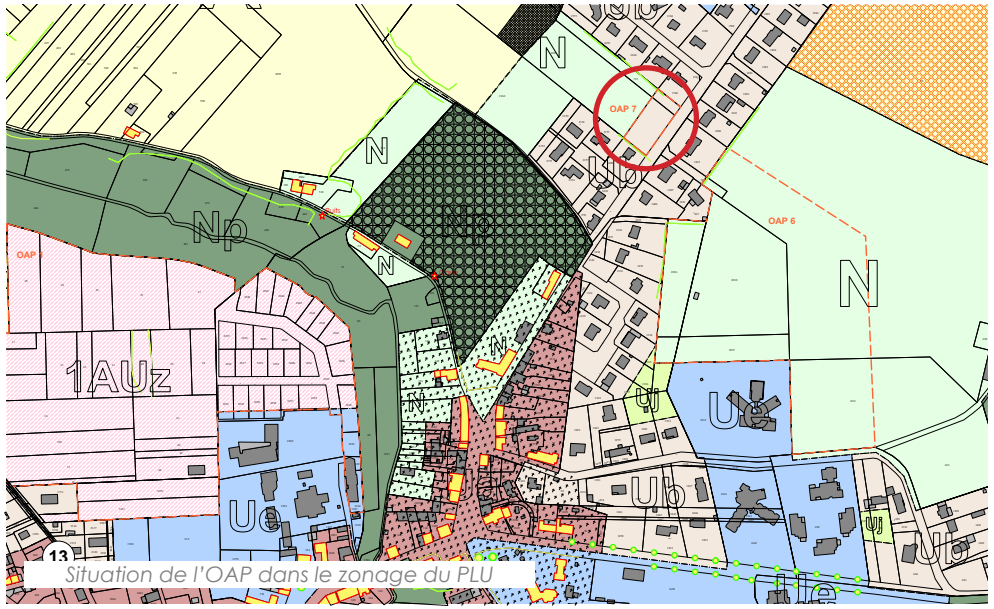
Contexte agricole
Au registre parcellaire graphique de 2023, les parcelles où se situent l'OAP sont des prairies temporaires.

Contexte environnemental
La zone se situe à proximité du corridor écologique de la vallée de la Petite Choisille. Le site est entouré de pavillons et de parcelles agricoles. Les futures constructions artificaliseront une petite superficie de terres agricoles. En effet, le règlement de la zone Ub impose que «l'emprise emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain.» (art. Ub- 3.4). De plus, le règlement précise que «90 % des surfaces non occupées par l'emprise au sol des constructions, les terrasses, les stationnements et les accès devront être aménagés en espaces verts de pleine terre.» (art. Ub 5)

Risques et nuisances
Comme l'ensemble de la commune, le site est exposé à un risque modéré de retrait-gonflement des argiles.
Le site est également exposé à des risques potentiels de remontée de nappe, et de mouvements de terrain compte tenu des cavités situées à proximité, dans le bourg.
Du fait de la proximité avec des massifs forestiers, la secteur est soumis à un risque important lié aux feux de forêt.

Les réseaux
Le site est raccordé à des voies desservies par les réseaux (électricité, eau potable, assainissement).

L'impact de ce projet sur l'environnement est neutre.



Situation de l'OAP dans le zonage du PLU



Plan du recensement parcellaire graphique 2023 et situation de l'OAP

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Analyse environnementale de l'OAP de la rue de la Voie-Romaine au Serrain

Présentation du site
Cette OAP est située à l'entrée sud-oust du hameau de Serrain. L'emprise est d'environ 4500 m² sur une une parcelle occupée par un pavillon au milieu de la parcelle. Il est entouré d'un parcelle bâtie et habitée. L'OAP qui se situe en zone Ub (habitat récent) a pour but d'encadrer l'aménagement de cette parcelle notamment pour connecter les rues du Cormier et de la Voie-Romaine, de valoriser au mieux l'espace et de maintenir une coupure végétale dans la longue rue e la Voie-Romaine.

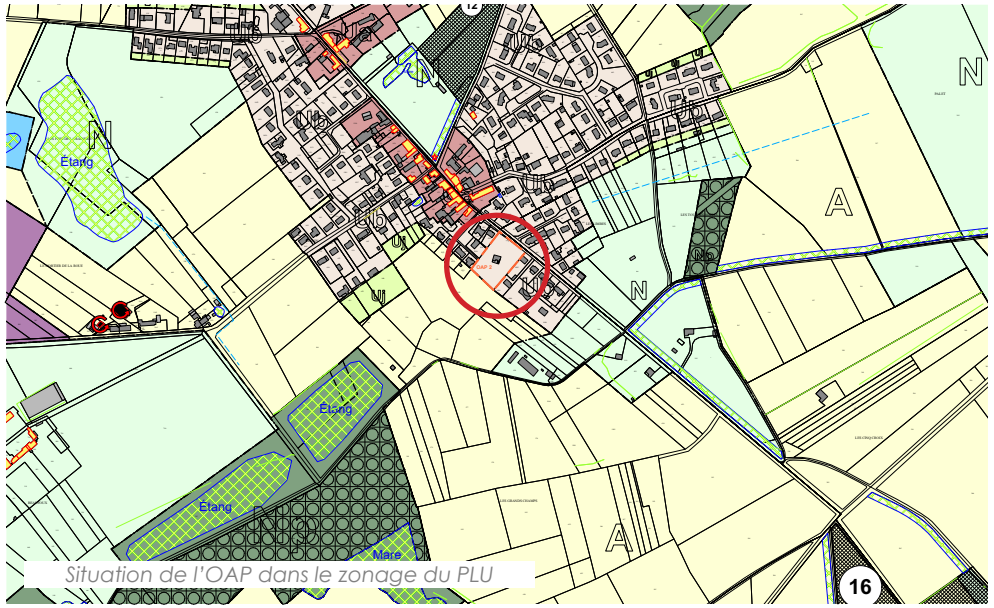
Contexte agricole
Au registre parcellaire graphique de 2023, la parcellesn'a pas été déclarée à la politique agricole commune.

Contexte environnemental
La parcelle se situé dans le tissu urbain à l'entrée du hameau.

Risques et nuisances
Rien à signaler.

Les réseaux
Le site est raccordé à des voies desservies par les réseaux (électricité, eau potable, assainissement).

L'impact de ce projet sur l'environnement est neutre.



Situation de l'OAP dans le zonage du PLU



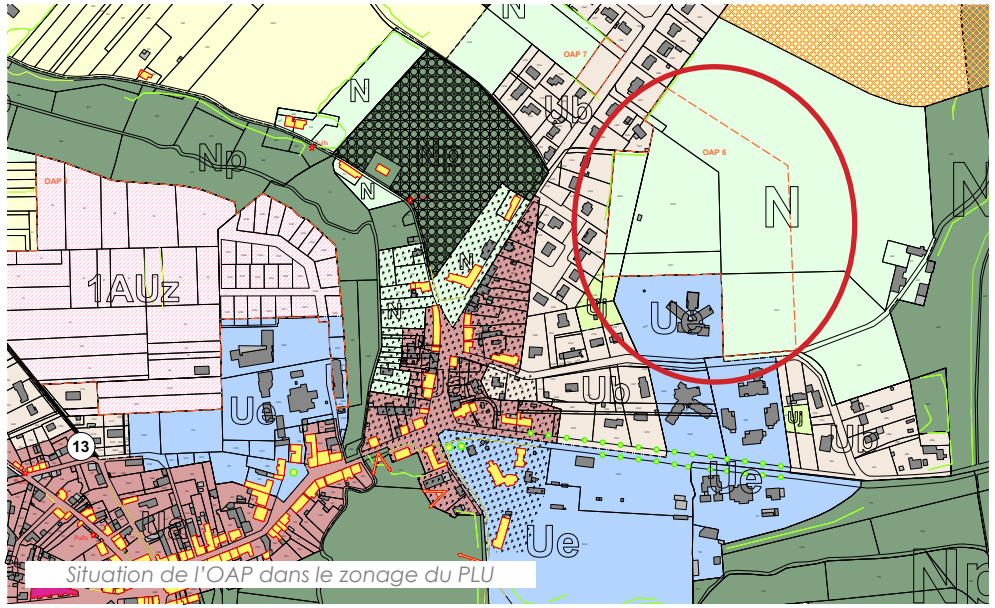
Plan du recensement parcellaire graphique 2023 et situation de l'OAP

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Analyse environnementale de l'OAP du Plessis (Zone d'aménagement différée)

Présentation du site
Cette OAP est située au nord du bourg de Semblançay, en arrière-plan de l'avenue de la Chasse Royale et de l'établissement médico-social de la Source. Le site qui est composé uniquement de prairies a une superficie d'environ 4 hectares. Il est intégralement en zone naturelle.

Le site était initialement prévu pour être une zone à urbaniser. Désormais, la commune a décidé que le secteur serait une zone d'aménagement différé. L'OAP précise les principes d'accès et les préconisations en termes d'intégration paysagère et de création d'espaces verts dans le cas où le secteur s'urbaniserait à long terme.

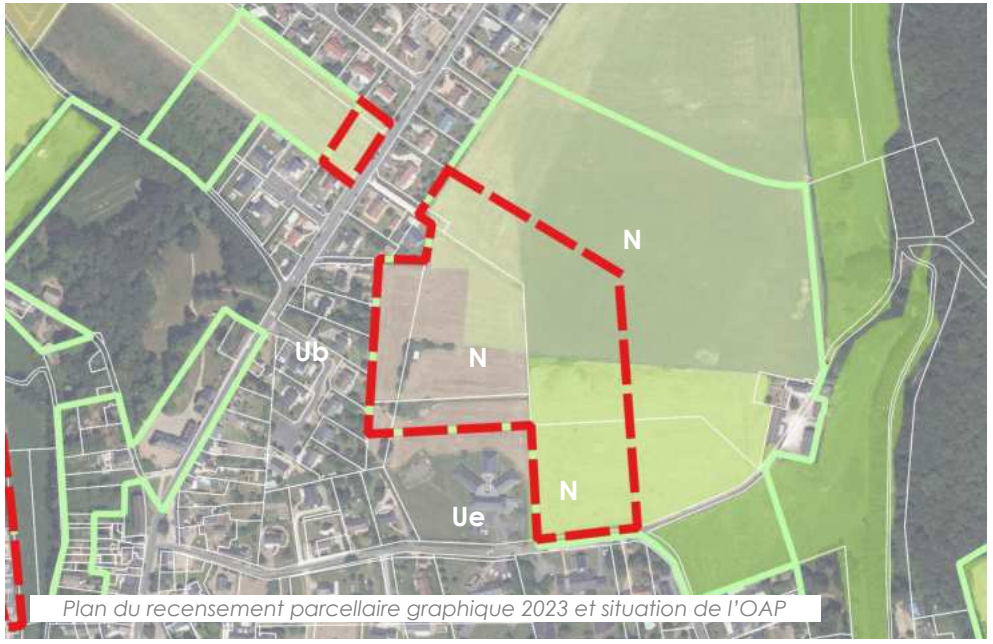


Situation de l'OAP dans le zonage du PLU

Contexte agricole / environnemental
Les parcelles à l'intérieur du site sont recensées au dernier recensement parcelle graphique de 2023. Ce sont des prairies (permanentes ou temporaires).

Le site est bordé à l'ouest et au sud par le noyau urbain du bourg de Semblançay (av. de la Chasse Royale, Rue du Plessis). La façade Est de la zone donne sur un vallon agricole composé de prairies.
La zone se situe à proximité de deux corridors de la trame verte et bleue qui sont formés par deux vallées dont celle de la Petite Choisille.

Le site était initialement prévu comme une zone à urbaniser à long-terme (2AU), mais finalement la commune a renoncé et a laissé le site en zone naturelle.



Plan du recensement parcellaire graphique 2023 et situation de l'OAP

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Risques et nuisances
Comme l'ensemble de la commune, le site est exposé à un risque modéré de retrait-gonflement des argiles.
Le site est également exposé à des risques potentiels de remontée de nappe, et de mouvements de terrain par le biais des cavités situées à proximité, dans le bourg.

Les réseaux
Le site est situé à proximité immédiate de voies desservies par les réseaux (électricité, eau potable, assainissement). Cependant, ce secteur n'a pas pour vocation d'être urbanisé dans le court ou moyen terme.

En l'état, ce projet n'est pas possible puisqu'il est concerné par une zone naturelle (zone N) au PLU. Ainsi l'impact de ce projet sur l'environnement est neutre



Extrait de l'OAP du Plessis

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Analyse environnementale de la zone à urbaniser de la Renardière (zone 1AU)

Présentation du site
Cette zone à urbaniser est située dans le hameau de la Renardière, au-dessous du bourg de Semblançay. L'emprise est de 1,4 ha sur un terrain agricole à l'arrière de parcelles bâties.
La zone à urbaniser va permettre la construction d'un lotissement de 19 logements sur des parcelles allant de 500 à 600 m² en moyenne.
Le permis d'aménager a été autorisé en 2023.

Contexte agricole
Au dernier recensement parcellaire graphique de 2023, la parcelle concernée par la zone à urbaniser est une prairie temporaire.
Les parcelles agricoles voisine est exploitée en céréaliculture (blé).

Contexte environnemental
La zone se situe sur des parcelles agricoles. Le futur lotissement est à l'arrière de pavillons existants et formera la nouvelle frange avec l'espace agricole. Cette zone à urbaniser vient combler un espace difficilement exploitatable en agriculture compte tenu de la présence de quartiers existants sur 3 de ses côtés.

Le règlement écrit réglemente entre autres l'aspect extérieur des constructions et le traitement environnemental et paysager dans la zone à urbaniser. Le règlement de la zone 1AU impose que «l'emprise emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain.» (art. 1AU- 3.4). De plus, le règlement précise que «90 % des surfaces non occupées par l'emprise au sol des constructions, les terrasses, les stationnements et les accès devront être aménagés en espaces verts de pleine terre.» (art. 1AU 5).



Situation de l'OAP dans le zonage du PLU



Plan du recensement parcellaire graphique 2023 et situation de l'OAP

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Risques et nuisances
Le site est exposé à un risque fort de retrait-gonflement des argiles.

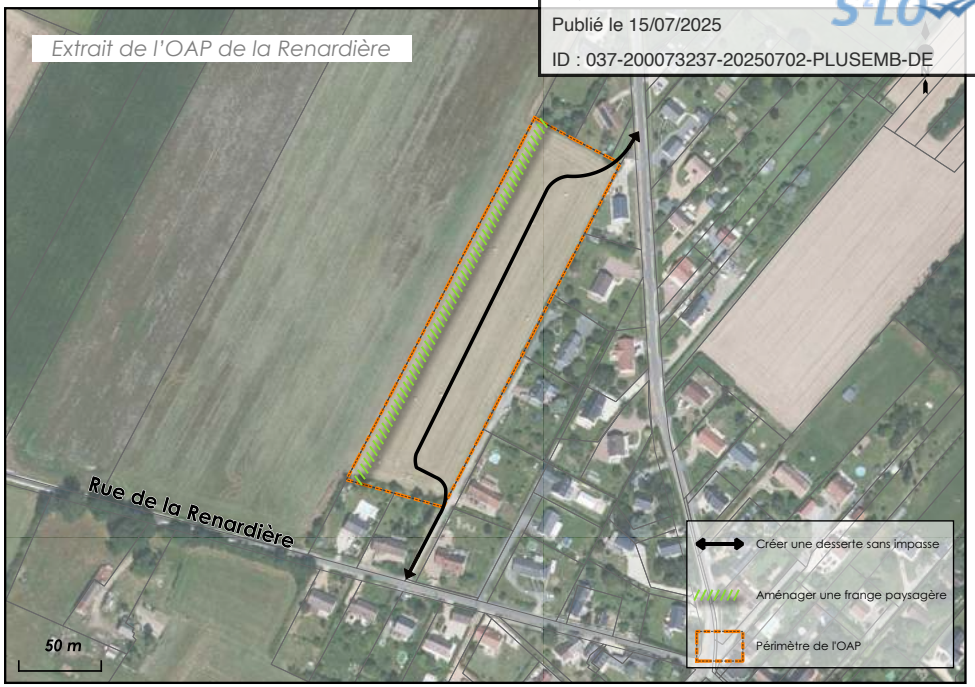
Les réseaux
Le site est raccordé à des voies desservies par les réseaux (électricité, eau potable, assainissement).

L'impact de ce projet sur l'environnement est négatif.

Comment éviter ?
Pas de mesure d'évitement. Le permis d'aménager a été accordé en 2023. La construction du lotissement est considérée comme un «coup parti», le PLU ne peut donc plus avoir d'impact sur ce projet
Les potentialités en dents creuses et en renouvellement urbain étant insuffisantes, cette zone à urbaniser permet de répondre aux objectifs démographiques du PADD.

Comment réduire ?
L'OAP impose un aménagement paysager qui permettra d'améliorer l'intégration paysagère de l'actuelle frange urbaine nord-ouest, très visible depuis la très fréquentée Rd 48. Cette OAP ne pourra être repectée que si le droit à construire acquis devient caduc et q'un autre projet est proposé.

Comment compenser ?
Pas de mesure compensatoire.



Extrait de l'OAP de la Renardière



Composition du lotissement «La Pièce de la Forêt»
Source : villadim.fr

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

6.10.Indicateurs de suivi du PLU

L'objectif d'un dispositif de suivi

Le Code de l'urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans. Cela concerne l'essentiel des champs sur lesquels portent le document d'urbanisme, dont l'environnement.
La conduite d'un bilan ou d'une évaluation au bout de 9 ans nécessite que soient mis en place, dès l'élaboration du document, des outils permettant le suivi de ses résultats.

Le code de l'urbanisme précise que doivent y être définis les critères, indicateurs et modalités pour assurer le suivi des effets sur l'environnement « afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. » (article ; R. 151-3 (6°) du Code de l'urbanisme)

Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, l'efficacité des dispositions en matière d'environnement. Cela doit permettre d'envisager des adaptations dans la mise en œuvre du document, voire sa révision. Pour le PLU, cette analyse doit en effet déboucher sur une délibération sur le maintien en vigueur ou la révision du document.
Source : Guide de l'évaluation environnementale ds documents d'urbanisme, novembre 2019.

Les indicateurs de suivi du PLU

Les indicateurs doivent permettre de suivre, de façon régulière et homogène, les effets du PLU et des mesures préconisées, mais aussi l'évolution de certains paramètres de l'état de l'environnement. Les indicateurs doivent concerner l'ensemble des thématiques et des enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial.

Il existe deux types d'indicateurs. Les indicateurs d'état, qui permettent d'exprimer des changements dans l'environnement, et notamment de mettre en évidence des incidences imprévues lors de l'évaluation environnementale du PLU. Les indicateurs d'efficacité, qui permettent de mesurer l'avancement de la mise en œuvre des orientations du PLU et de suivre l'efficacité des éventuelles mesures de réduction et de compensation. Pour un suivi correct du PLU, il est important de prévoir les deux types d'indicateurs.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

OBJECTIFS DU PADD	ENJEUX	INDICATEUR	MODALITÉ DE SUIVI *Source/Fré*	ÉTAT INITIAL *PLU*
Affirmer Semblançay dans son rôle intercommunal en développant l'offre locale d'emplois, de logements, de services, de loisirs	Profiter de la situation proche de la première couronne de l'agglomération tourangelle	/		
	Participer au renforcement de l'offre d'emploi de la communauté de communes	Évolution du nombre d'entreprises présentes dans la zone d'activité du Pilori	Commune ou communauté de communes / *annuel*	11 entreprises + atelier municipal
		Évolution du nombre d'emplois dans la commune	Recensement INSEE / *6 ans*	427 emplois (2021)
	Conforter l'assise démographique	Évolution du nombre d'habitants	Recensement INSEE / *6 ans*	2149 habitants (2021)
	Assurer un renouvellement démographique régulier et pérenne	Répartition de la population par tranches d'âge	Recensement INSEE / *6 ans*	Recensement 2021 : 0-14 ans - 19,6 % 15-29 ans - 13,1 % 30-44 ans - 18,3 % 45-59 ans - 24,9 % 60-74 ans - 15,5 % 75+ ans - 8,6 %
	Répondre aux enjeux de production et de diversification de l'offre de logements	Répartition des logements selon leur type (taille)	Recensement INSEE / *6 ans*	Recensement 2021 : 1 pièce - 0,3% 2 pièces - 3,7% 3 pièces - 8,1% 4 pièces - 19,9% 5 pièces et plus - 68,1%
		Nombre de logements construits (dont logements sociaux)	Commune, SITADEL / *annuel*	
		Nombre et part de logements sociaux dans le parc de logements	Recensement INSEE / *6 ans*	7 soit 0,9%
	Développer une offre de services complémentaire	Nombre de cellules commerciales	Commune / *annuel*	
Affirmer Semblançay dans son rôle intercommunal en développant l'offre locale d'emplois, de logements, de services, de loisirs	Soutenir un tissu associatif dynamique	Nombre d'associations dans la commune	Commune / *annuel*	27 (site internet de la commune)

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

OBJECTIFS DU PADD	ENJEUX	INDICATEUR	MODALITÉ DE SUIVI *Source/Fréquence*	ÉTAT INITIAL *Etat zéro lors de l'approbation du PLU*
Se démarquer en valorisant un cadre de vie exceptionnel	Valoriser la diversité des paysages	Suivi des évolutions paysagères et patrimoniales par reportage photo	Mairie, habitants / *6 ans*	voir «Etat initial de l'environnement»
	Continuer à prendre en compte la qualité des paysages dans le développement de la commune			
	Valoriser le patrimoine bâti	Nombre de logements vacants dans la commune	Recensement INSEE / *6 ans*	27 log vacants (2021)
		Nombre d'opérations de densification (division, création de plusieurs logements)	Commune / *annuel*	
		Nombre de déclaration préalable sur les éléments repérés au L.151-19	Mairie (PLU) / *annuel*	
	Préserver les poumons verts dans les secteurs habités	Évolution de la surface des îlots boisés	IGN/ OCS GE (à partir de 2025)/*6 ans*	Voir «Des cœurs d'îlots renforçant l'intimité des espaces privatifs et le caractère vert dans le centre bourg.», page 77

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

OBJECTIFS DU PADD	ENJEUX	INDICATEUR	MODALITÉ DE SUIVI *Source/Fréquence*	ÉTAT ZÉRO *Année d'approbation du PLU*
Prendre part à la limitation des changements climatiques et au nécessaire maintien de la biodiversité	Atténuer les effets du changements climatique	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle par type de risque	Géorisques, mairie / *annuel*	8 arrêtés CATNAT : 5 pour sécheresse 2 pour inondations et/ou coulées de boue 1 pour mouvement de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols
		Réalisation de la liaison douce Semblançay/Saint-Antoine-du-Rocher	Commune / *6 ans*	
	Limiter l'impact des transports	Nombre d'actifs habitant et travaillant à Semblançay	Insee / *6 ans*	124 actifs soit 12.5% des actifs de 15 ans et plus
	Modérer la consommation d'espace	Consommation d'espace effective depuis l'approbation du PLU (ha)	Portail de l'artificialisation des sols / *annuel*	2011-2021 : 9 ha 2021-2024 : 4,35 ha
		Nombre de logements réalisés dans les dents creuses identifiées	Commune / *annuel*	
		Nombre de logements vacants	Insee / *6 ans*	27 logements vacants soit 3,1%
	Protéger et valoriser les trames verte et bleue	Évolution de l'artificialisation des sols dans les réservoirs de biodiversité	Portail de l'artificialisation des sols / IGN/OCS GE (à partir de 2025)/*6 ans*	
	Valoriser les offres de transports urbains les plus proches	Part des transports en commun pour se rendre au travail	Insee ACT G2 / 6 ans	1.8% en 2021
	Relier le centre-bourg à la base de loisirs	Existence de cheminements en mode actif (cheminements piétons, bandes/pistes cyclables) pour relier le bourg à la base de loisirs	Commune / *6 ans*	Aucun en 2024
	Améliorer les liaisons douces entre le bourg et le Serrain	Existence de cheminements en mode actif (cheminements piétons, bandes/pistes cyclables) pour relier le bourg au Serrain	Commune / *annuel*	Fait

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

6.11. Méthodologie de l'évaluation environnementale

Rappel des objectifs et enjeux de l'évaluation environnementale d'un PLU

L'objet même d'un PLU est d'élaborer avec les acteurs du territoire le projet communal le plus adapté aux enjeux du territoire (habitat, mobilité, activités économiques, environnement…). Il s'agit d'un projet d'aménagement du territoire qui doit permettre les activités humaines tout en limitant au maximum les impacts sur l'environnement dans ces différentes dimensions, qu'elles soient naturelles, paysagères, humaines…en excluant certaines zones fragiles, en proposant les zones les plus adaptées et en encadrant les projets pour une meilleure insertion possible.
L'évaluation environnementale des effets de la mise en œuvre du PLU de Semblançay fait appel à des méthodes d'analyse globale, en cohérence avec le caractère prospectif du document de planification.

Données de référence utilisées

L'état initial du territoire de Semblançay résulte de la compilation et de la synthèse des données connues.
Ces données s'appuient sur :

- Le SCoT du Nord Ouest Touraine
- Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Centre-Val de Loire
- Étude des paysages de l'Indre-et-Loire
- Les sites internet :
  - BRGM;
  - Géorisques ;
  - Géoportail ;
  - L'Agence de l'eau Loire-Bretagne;
  - Atlas des patrimoines

Les données utilisées permettent de fixer un état des lieux le plus récent possible à l'échelle du territoire. Toutefois, des réserves peuvent être émises relativement à ces données, leur date de recueil et de validation, selon les domaines d'étude, s'avère parfois être antérieure de plusieurs années à la période de révision du PLU de Semblançay.

Un travail itératif avec la commune et les acteurs du territoire

L'évaluation environnementale du PLU de Semblançay a été réalisé de manière itérative et interactive. Ce travail d'analyse a été coordonné par le bureau d'études Gilson & associés en charge de la révision du PLU de Semblançay.

Plusieurs réunions ont été conduites entre la Mairie de Semblançay et le bureau d'études, afin de déterminer et ajuster les objectifs de la procédure de révision du PLU, les choix du projet d'aménagement et de toutes les autres pièces constitutives du PLU (règlement écrit, règlement graphique, OAP...) au regard des enjeux environnementaux du territoire.

Un travail itératif avec les services de l'État

La révision générale du PLU de Semblançay a été menée en étroite collaboration avec les personnes publiques associées (PPA) et notamment la communauté de communes Gâtine-Racan, le pays Loire Nature et les services de la DDT 37.
Des réunions d'échanges avec les Personnes Publiques Associés qui se sont déroulées :

- Le 12 juillet 2019 : Présentation du PLU dans son état d'avancement - diagnostic
- Le 1er février 2021 : Synthèse du diagnostic et présentation des grandes orientations du PADD
- Le 30 mai 2024 : «Réunion de présentation du dossier avant arrêt»

En plus deux réunions de travail a eu lieu avec la DDT 37.

Un travail itératif entre les riverains et élus de la commune de Semblançay

La concertation publique permet d'associer à la définition du projet et tout au long de la procédure, les habitants et usagers de la commune.
Les modalités de concertation applicables à la révision du PLU de Semblançay ont été définies par le Conseil municipal dans sa délibération du 6 octobre 2017 de la manière suivante :

- Information sur le site internet de la mairie www.semblancay.com
- Mise à disposition en mairie d'un registre de concertation en vue de recueillir les observations éventuelles du public
- Organisation d'au moins une réunion publique
- Parution d'articles sur la révision du PLU de Semblançay dans la presse locale
- Exposition publique
- Des remarques peuvent être adressées par courrier à Monsieur le Maire

Ces modalités ont été mises en œuvre pendant toute la durée de la concertation.
La concertation a été réalisé selon les modalités suivantes :

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

- l'affichage de la délibération de prescription du plan local d'urbanisme par le conseil municipal a été effectué sur le panneau situé devant la Mairie ;
- un registre de recueil d'observations des administrés a été ouvert dès le début des études et mis à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie ;
- une réunion publique a été organisée le 12 septembre 2024 pour présenter les enjeux et les objectifs de cette révision, ainsi que l'ensemble des documents réglementaires (zonage, règlement écrit, Oap) dans leur état d'avancement. Cette réunion publique a permis de rassembler une cinquantaine de personnes à la salle Audiard. Les participants ont pu écouter la présentation du dossier par le bureau d'études, et interroger les élus sur les évolutions du PLU, ainsi que sur les grands principes d'aménagement et d'urbanisme de la commune ;
- Une exposition présentant les enjeux de la révision du PLU, les différentes étapes (le diagnostic, le projet de territoire, et la traduction réglementaire), ainsi que les différentes pièces du PLU. L'objectif de ce format étant de présenter de manière succincte les éléments les plus saillants de cette révision du PLU et ainsi permettre à la population de faire part de ses remarques de manière éclairée.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

6.12. Présentation des auteurs de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale a été réalisée pour le compte de la commune de **Semblançay** (Indre-et-Loire, 37).

Par le bureau d'études en urbanisme, aménagement et paysage, **Gilson & associés.**

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com

- Mathieu PICHON, chargé d'études, titulaire d'un DUT en génie de l'environnement et qualifié urbaniste par l'office public de qualification des urbanistes.
- Arthur DUTILLOY, assistant chargé d'études, titulaire d'un Master 2 en urbanisme et aménagement.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

7. Résumé non technique

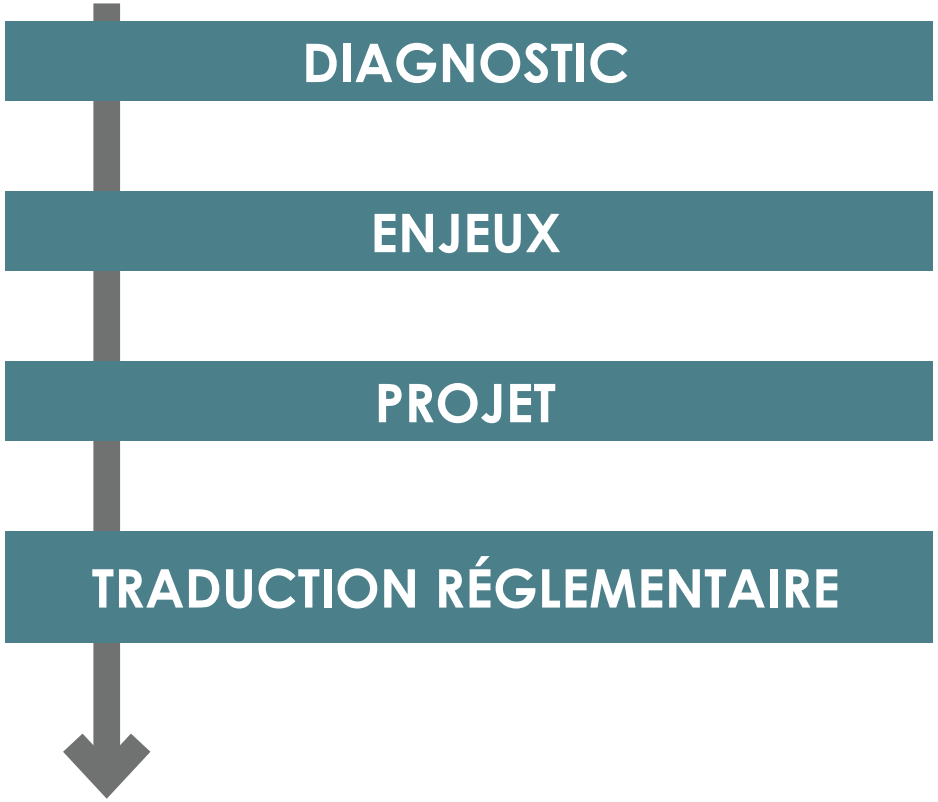
Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

7.1. La procédure

Pourquoi ?

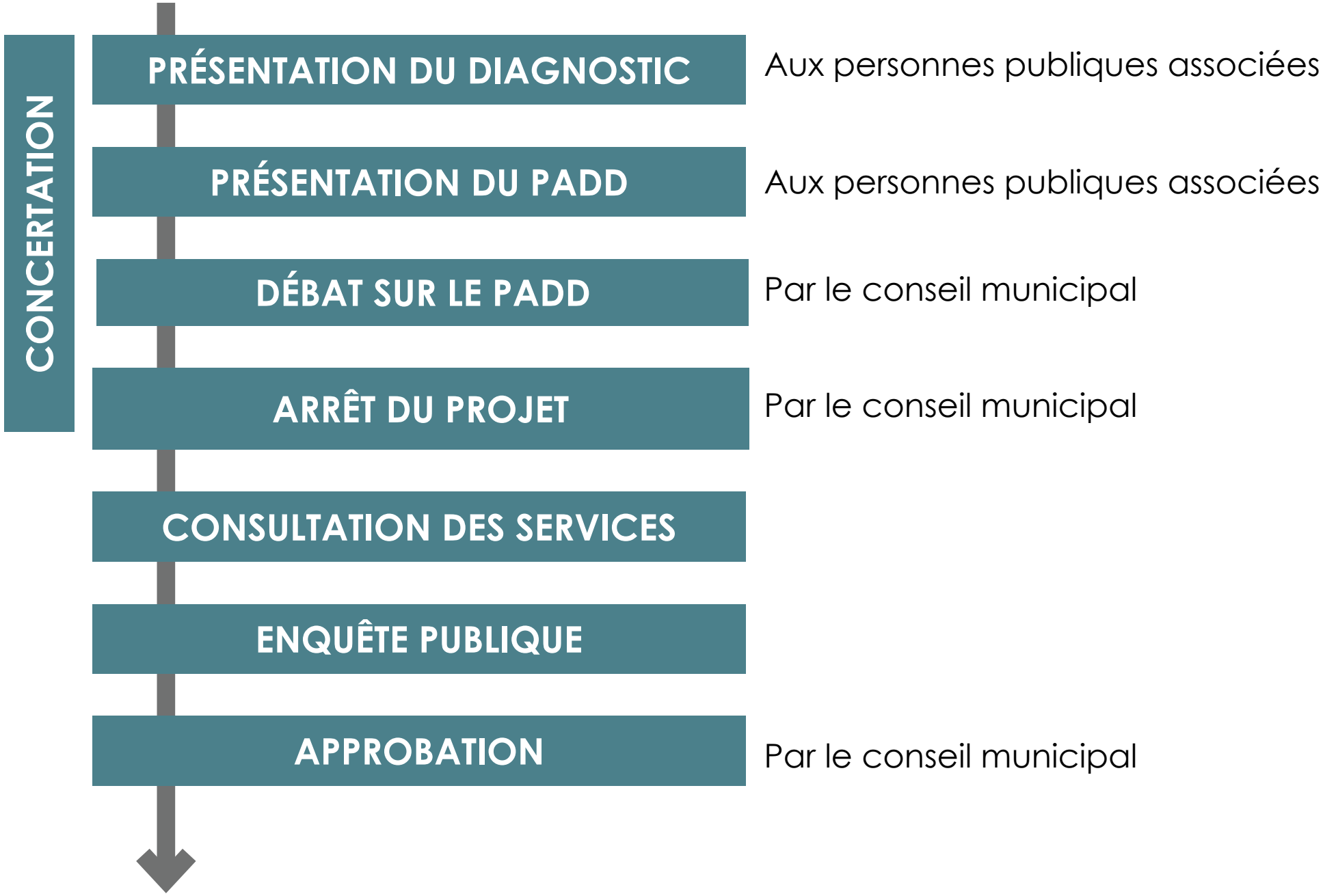
Définir le projet communal pour les 10 à 15 ans à venir et se donner les moyens de le mettre en œuvre.

Comment ?



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

7.2. Les principales étapes



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

7.3. Synthèse du diagnostic - enjeux

DÉMOGRAPHIE

Ce qu'il faut retenir

- Depuis 2010, un ralentissement de la croissance démographique du à une offre de logements insuffisante
- La zone d'aménagement concertée devrait relancer la croissance démographique et participer à diversifier l'offre de logements
- Une démographique majoritairement dépendante des migrations
- Un nombre moyen de personnes par ménage en baisse régulière, phénomène global auquel Semblançay n'échappe pas.
- Une population en cours de vieillissement, des conséquences pour les équipements scolaires notamment

LOGEMENTS

Ce qu'il faut retenir

- Une commune de propriétaires
- Un marché difficile d'accès pour les plus jeunes ménages (la commune en a besoin)
- Un parc en cours de diversification, des efforts à maintenir
- Une demande plus forte que l'offre tendant à tendre le marché de l'immobilier

EMPLOI

Ce qu'il faut retenir

- Une offre d'emplois en développement aux échelles communales et intercommunales
- Environ 1 emploi pour 2 actifs
- Des pôles d'emploi proches et accessibles

ENJEUX

- Augmenter l'offre de logements
- Le maintien de la diversification de l'offre
- L'accueil de jeunes ménages pour rajeunir la population
- Une offre de logements à adapter à l'évolution des ménages

ENJEUX

- Le soutien aux activités économiques existantes, notamment celles porteuses d'emplois
- L'accueil d'activités extérieures
- Le développement de l'emploi local

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES DE PROXIMITÉ DÉVELOPPÉE

Ce qu'il faut retenir

- Une offre d'équipements collectifs riche (scolaire, sportif...)
- Un tissu de commerces et services de proximité participant à la vitalité du bourg
- Des structures porteuses d'emploi et participant à l'histoire communale

ENJEUX

- Le maintien voire le développement de la qualité de l'offre de services et équipements
- Le soutien des structures porteuses d'emplois

UNE COMMUNE ACCESSIBLE ET CONNECTÉE

Ce qu'il faut retenir

- La proximité de la métropole et de ses réseaux de transports en commun
- L'accès aux transports en commun, à la gare de Saint-Antoine-du-Rocher notamment
- Deux routes départementales majeures irriguant la commune
- Un accès autoroutier proche
- Des habitants pour l'instant tributaires du véhicule individuel

ENJEUX

- L'accès faciliter aux transports en commun
- Le développement des possibilités de se déplacer autrement qu'en voiture individuelle
- L'aménagement de liaisons douces

UNE VALORISATION DES RESSOURCES NATURELLES EN ÉVOLUTION

Ce qu'il faut retenir

- Des atouts pour permettre à l'agriculture d'évoluer (des milieux différents sur un même territoire, la proximité de la Métropole...)
- Des sites agricoles en mutation

ENJEUX

- L'accompagnement de la diversification agricole
- Le maintien du potentiel agricole d'espace jusqu'à maintenant délaissés

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL

Ce qu'il faut retenir

- 3 types de paysages sur un même territoire
- Des milieux favorables à la biodiversité (boisements, haies, zones humides, réseaux hydrographiques...)
- Un patrimoine bâti et historique riche
- Un territoire accessible et traversé
- Des milieux exceptionnels pour la biodiversité (réseaux hydrographiques, zones humides, pelouses et landes, prairies, étang de Tuane, vallon de la Bresme, espace naturel sensible des Rouchoux...)

ENJEUX

La préservation et la mise en valeur

- des paysages
- de la biodiversité et de ses habitats
- du patrimoine

DES ESPACES CONSOMMÉS

Ce qu'il faut retenir

- 9 hectares consommés de 2011 à 2021 à Semblançay
- Du potentiel pour réaliser des projets sans consommer d'espace
- Des respirations, des cœurs d'îlots, une ambiance verdoyante que les élus souhaitent préserver
- Un contexte législatif tendant à limiter au maximum la consommation d'espace en essayant de réduire par deux la consommation d'espace de 2021 à 2031, soit à Semblançay, essayer de ne pas consommer plus de 4.5 hectares (la zone d'aménagement des Dolbeaux n'a pas à être prise en compte)
- Des aménagements réalisés depuis 2021 ayant déjà consommés

ENJEUX

- La modération de la consommation d'espace

QUELQUES RISQUES NATURELS

Ce qu'il faut retenir

- Un centre bourg concerné par des cavités souvent creusées par l'Homme
- Des ruissellements des eaux de pluie ayant pu induire des dommages aux biens

ENJEUX

- L'information
- L'intégration des risques dans les projets
- L'amélioration de la gestion des eaux de ruissellement
- La valorisation de la présence de l'eau

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

7.4. Le projet de territoire (PADD)

LE PADD C'EST QUOI ?

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. En d'autres termes, c'est le projet de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales, retenues pour l'ensemble de la commune concernant :
- l'habitat
- l'environnement
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique
- les loisirs
- les réseaux d'énergie

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.

Ces objectifs sont issus du diagnostic ou des programmes municipaux et seront traduits dans les documents réglementaires du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage).

Les justifications des orientations et objectifs du présent PADD figurent au rapport de présentation.

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA COMMUNE

↓

ILS PERMETTENT DE JUSTIFIER LES CHOIX FAITS DANS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Zonage
OAP
Règlement écrit

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Affirmer Semblançay dans son rôle intercommunal

- Profiter de la situation proche de la première couronne de l'agglomération tourangelle
- Participer au renforcement de l'offre d'emploi de la communauté de communes
- Conforter l'assise démographique
- Assurer un renouvellement démographique régulier et pérenne
- Valoriser les ressources locales
- Développer une offre de services complémentaire
- Soutenir un tissu associatif dynamique
- Profiter du développement du numérique

Se démarquer en valorisant un cadre de vie exceptionnel

- Valoriser la diversité des paysages
- Préserver les poumons verts dans les secteurs habités
- Développer l'activité touristique
- Continuer à améliorer l'image de la commune
- Valoriser le riche patrimoine bâti
- Continuer à prendre en compte la qualité des paysages dans le développement de la commune.

Prendre part à la limitation des changements climatiques et au nécessaire maintien de la biodiversité

- Atténuer les effets du changement climatique
- Limiter l'impact des transports
- Modérer la consommation d'espace
- Protéger et valoriser les trames verte et bleue

Renforcer et améliorer les échanges

- S'appuyer sur le contrat de réciprocité entre la métropole tourangelle et les communautés de communes d'Indre-et-Loire
- Valoriser les offres de transports urbains les plus proches
- Favoriser les échanges entre le centre bourg, les équipements collectifs, les zones de loisirs... et les secteurs habités
- Améliorer les liaisons douces entre le bourg et le Serrain
- Relier le centre bourg à la base de loisirs
- Préserver les accès à la nature
- Intégrer les déplacements doux dans les projets d'aménagement

Traduction chiffrée du scénario retenu

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Population totale au dernier recensement	2 162	
Population des ménages au dernier recensement	2 024	
Nombre d'**occupants moyen** par logement dans les 15 prochaines années*	2.41	
Nombre total de **logements** au dernier recensement	871	
Nombre total de **résidences principales** au dernier recensement	809	
Nombre de logements vacants en 2020 et proportion par rapport au nombre total (source: fichiers fonciers)	27	3.10 %
Terrains constructibles dans le tissu existant ou *dents creuses*	20 000 m^2	
Nombre de logements possibles en **dents creuses** (1 logement pour **650** m^2) :	31	
Surface pour renouvellement urbain	8 000 m^2	
Nombre de logements possibles en **renouvellement urbain** (1 logement pour **650** m^2) :	16	
Nombre de bâtiments autorisés à changer de destination en zone A et N	35	
Nombre de logements construits depuis 2020	40	
Nombre de logements prévus dans la Zac	110	

**En prolongeant mathématiquement la courbe d'évolution de la taille des ménages.*

	N	***N+15 ans***	Résidences principales supplémentaires :
nombre total de résidences principales permettant le maintien du **point mort démographique** à l'horizon 15 ans	-	840	38
Nombre de ménages	802	-	
Population des ménages	2 024	2 024	*baisse nombre moyen :*
nombre d'occupants moyen par ménage *(ne pas calculer ce nombre mais indiquer la valeur figurant sur les tableaux INSEE)*	2.52	2.41	*5 %*

taux d'augmentation annuel moyen : 1.00 %

	Population totale	**Habitants supplémentaires**
N	2 162	
N+15	2 510	348
	soit une augmentation de :	**16.1%**

Pour les 15 années à venir il faut prévoir :

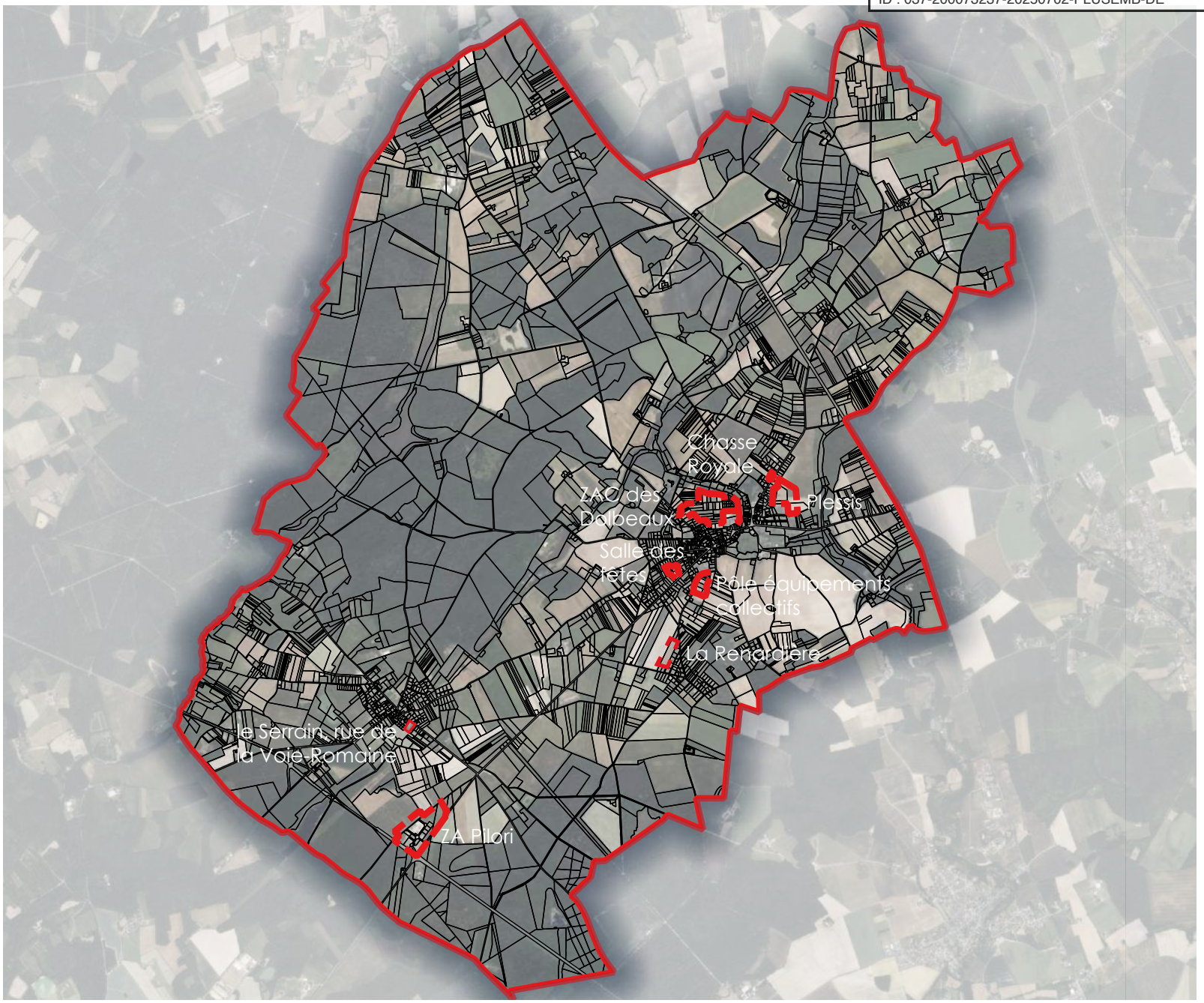
Logements nécessaires au maintien du point mort démographique :	38
Logements nécessaires à la croissance : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	144
À déduire logements vacants depuis moins de 5ans et dont la superficie est supérieure à 60 m², si leur proportion est supérieure à **5** % du total des logements :	0
À déduire logements possibles en renouvellement urbain :	16
À déduire 80% des logements possibles en *dents creuses* :	25
Nombre de bâtiments autorisés à changer de destination en zone A et N :	11
À déduire les logements de la Zac du Dolbeau	110
À déduire les logements déjà construits depuis 2020	21
Total des **logements à prévoir en extension :**	0
superficie à prévoir **en extension** pour une densité moyenne de 15 logements à l'hectare :	**0 hectares**

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

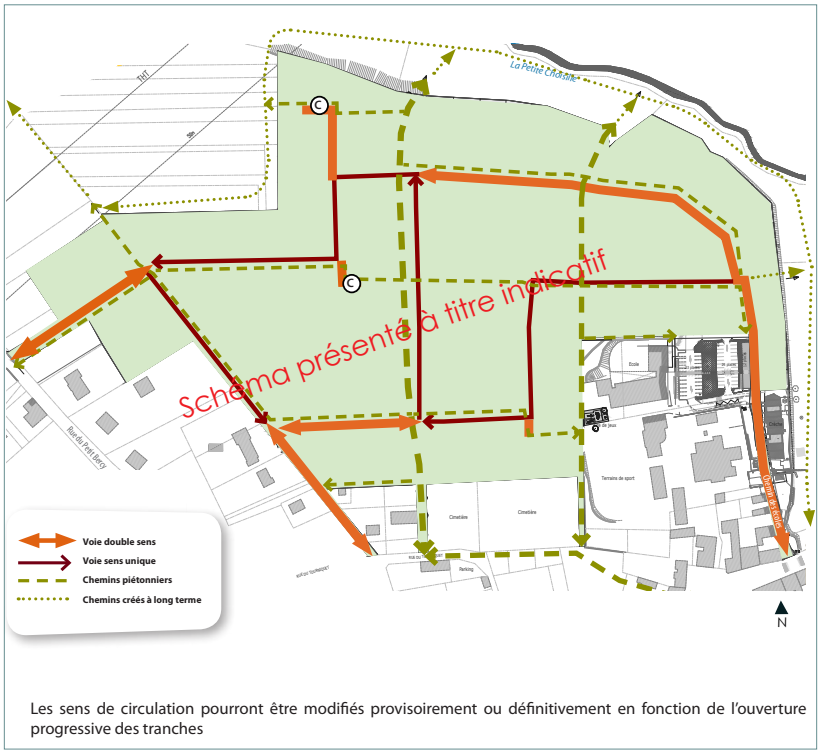
7.5. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP sectorielles

Localisation



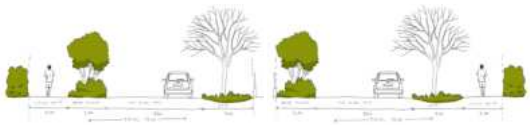
Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



Les sens de circulation pourront être modifiés provisoirement ou définitivement en fonction de l'ouverture progressive des tranches

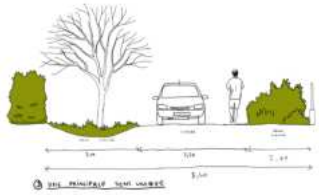


La voie double sens
emprise 11 à 12.50 m

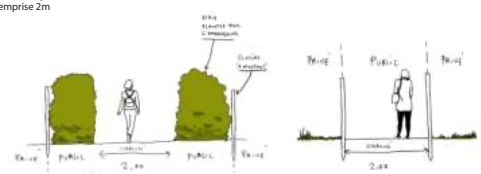


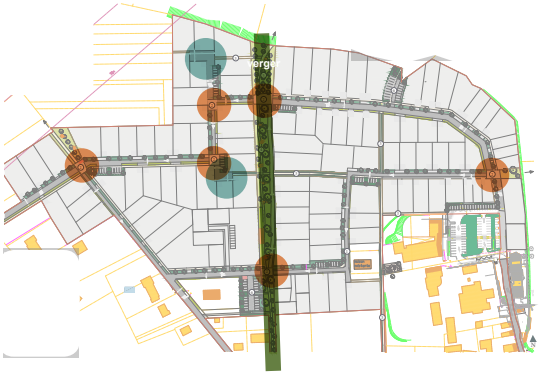


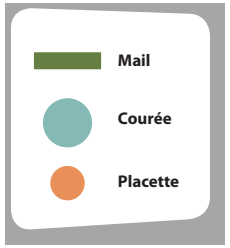
La voie à sens unique
emprise 8.50 à 10.50 m



La voie piétonne
emprise 2m







Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

OAP de la Salle des Fêtes



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

OAP Pôle d'équipements collectifs n°2

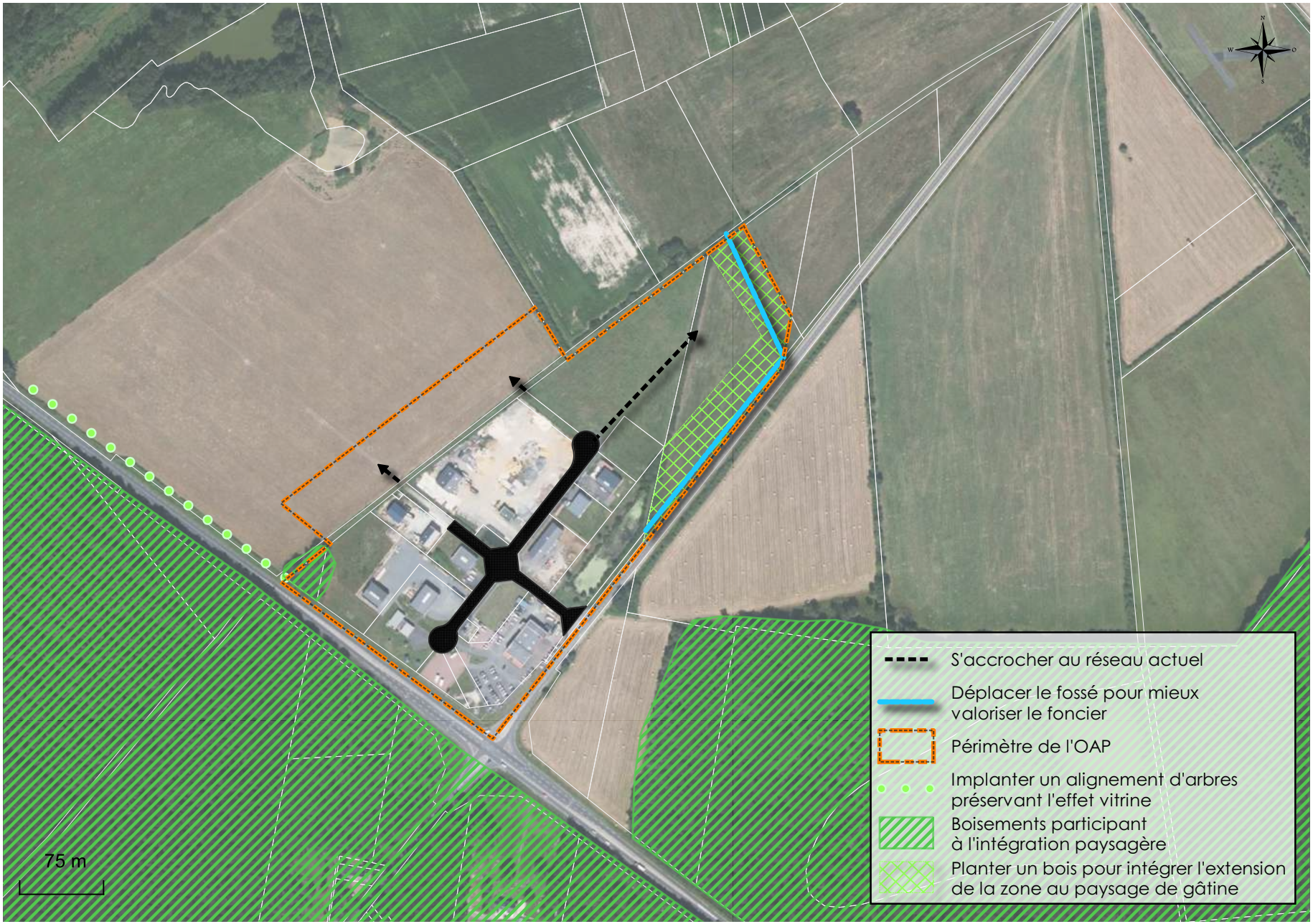


Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Le Serrain, rue de la Voie-Romaine



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Les OAP thématiques

Entrée de bourg Est et liaison en direction de Saint-Antoine-du-Rocher



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Limiter les impacts de l'éclairage public

L'éclairage artificiel n'est par essence pas «naturel» et induit de fait une modification de l'environnement nocturne, un certain nombre de règles basiques peuvent être appliquées pour réduire ses effets négatifs quelle que soit la technologie considérée. Cela doit permettre une cohabitation nocturne plus harmonieuse entre l'Homme et les autres êtres vivants, dans une période où la biodiversité est menacée.

Principes généraux
Pour limiter l'impact de l'éclairage public, il faudra :
- limiter les émissions à la source,
- éclairer uniquement là où c'est nécessaire,
- choisir les types d'éclairage les moins défavorables à la biodiversité.

L'OAP donne des préconisations sur les types d'éclairage et comment les implanter pour permettre de réduire l'impact des éclairages publics sur la trame noire et par conséquent préserver la biodiversité nocturne.



Exemple d'éclairage nocturne permanent perturbant les chauves-souris
Source : https://lumieresdelaville.net/paroles_urbs/biodiversite-preservee-eclairage-adapte/

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

La gestion intégrée et extensive des eaux pluviales

Les prescriptions de la présente orientations d'aménagement ne s'appliquent pas au périmètre de la ZAC puisqu'elle est concernée par des prescriptions et un protocole d'instruction indépendant.

Intégrer l'eau dans la composition des espaces publics

Parce que l'espace est compté, il est conseillé de faire des espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales de vrais espaces publics participant à la qualité et l'ambiance des aménagements.

Les ouvrages hydrauliques ne doivent donc pas être considérés comme des bassins de rétention ou d'infiltration mais comme des modelés de terrain et des espaces naturels favorables à la biodiversité et participant à la structure de l'aménagement et à son ambiance. Compte tenu de la faible fréquence des évènements pluvieux majeurs, ces espaces seront accessibles au public pendant la très grande majorité du temps et serviront d'espaces de stockage lors de leur mise en charge. Ainsi ils permettront d'infiltrer ou au minimum de tamponner les volumes d'eau à évacuer permettant ainsi de respecter des débits de fuite particulièrement faibles.

Ainsi les espaces permettant de gérer les eaux pluviales devront :
- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination d'espaces verts de détente, de jeux…).





La noue, un incontournable de la gestion extensive et intégrée des eaux pluviales. Elle s'adapte à toutes les ambiances, tantôt urbaine, tantôt rurale.

Un réseau de mares, un très bon allié pour conjuguer gestion des eaux pluviales, espace paysager de qualité, réservoir et corridor de biodiversité, espace de pêche...





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Considérer l'eau comme une ressource

L'eau reste une ressource vitale et nous commençons à prendre conscience de sa valeur.

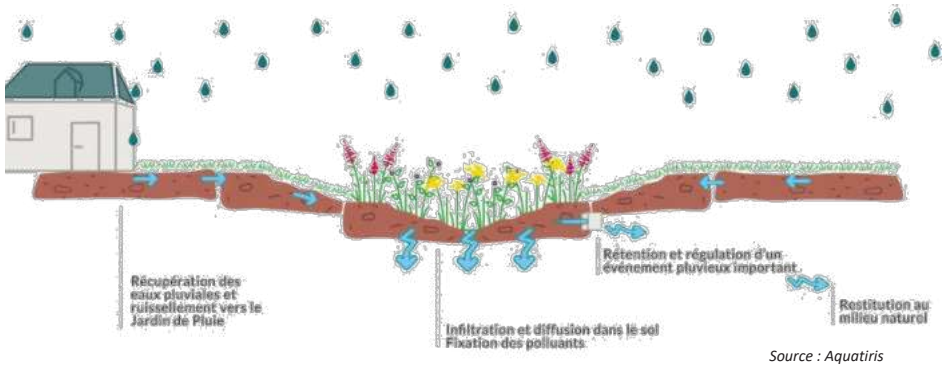
L'eau qui tombe du ciel a donc vocation a être stockée plutôt qu'être évacuée au plus vite chez les voisins sans aucune maîtrise.

Ce changement de point de vue permet de valoriser tous les potentiels de l'eau là où elle tombe :

- l'eau créée des espaces très favorables à la biodiversité ;
- l'eau participe à rafraîchir les espaces, à l'avenir, compte tenu de l'augmentation des périodes de canicules estivales, il sera probablement agréable voire vital de pouvoir se rafraîchir ;
- l'eau participe à la bonne santé des être vivants et des végétaux notamment, donc composer un quartier autour du végétal nécessite de donner une place structurante à l'eau ;
- l'eau est une richesse qu'il faut capter sans la gaspiller, donc au plus proche de l'endroit où elle tombe ;
- capter l'eau, c'est également assurer la recharge de nos nappes phréatiques dont l'importance n'est plus à démontrer.

Ainsi, il est important et simple, donc très efficace, de capter l'eau là où elle tombe, comment faire ? Créer des espaces favorables à l'infiltration des eaux :

- à l'échelle du quartier :
  - favoriser la végétation (haies, bosquets...) qui développe des espaces favorables à l'infiltration de l'eau ;
  - favoriser la perméabilité des espaces ;
  - structurer l'aménagement par des espaces publics favorables à la collecte, le ralentissement et l'infiltration de l'eau et révéler des milieux très favorables à la biodiversité ;
- à l'échelle de la parcelle :
  - favoriser le végétal ;
  - faciliter voire imposer le ralentissement (toitures végétalisées, espaces perméables...) ;
  - stocker l'eau de pluie pour sa réutilisation (mares, modelés de terrain, cuves de stockage...)



Source : Aquatiris







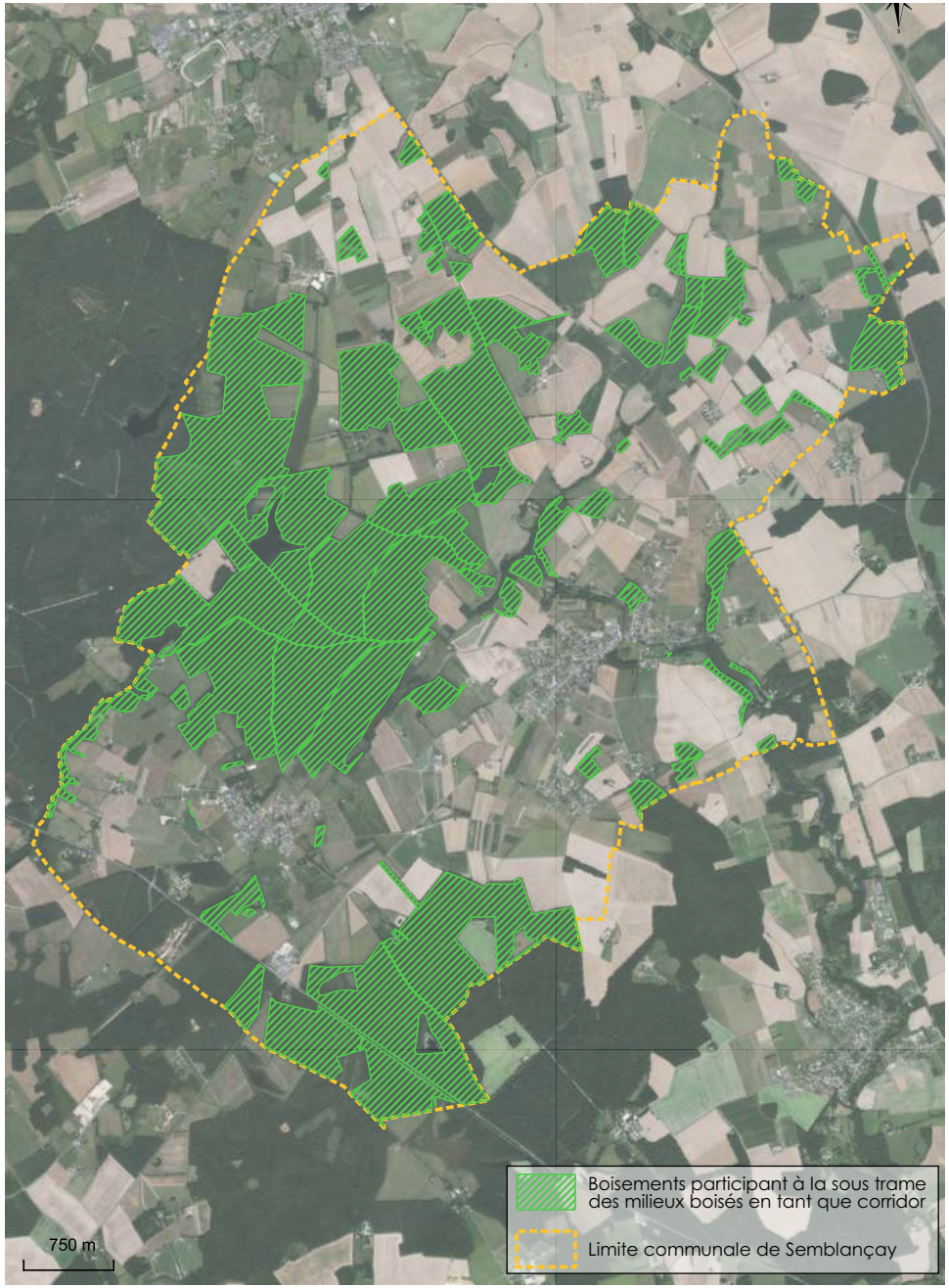
Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



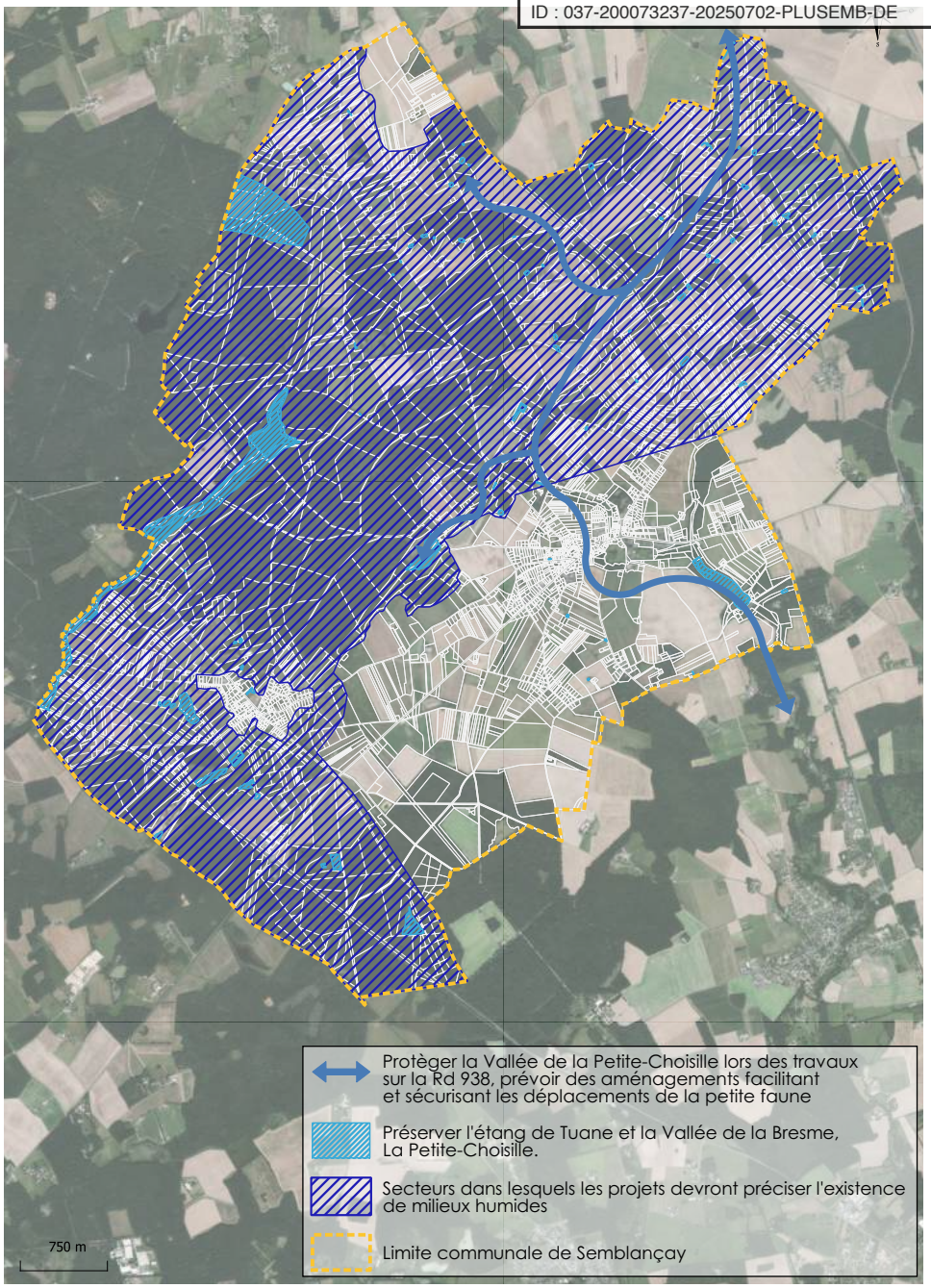
Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

OAP Trame verte et bleue

Milieux boisés

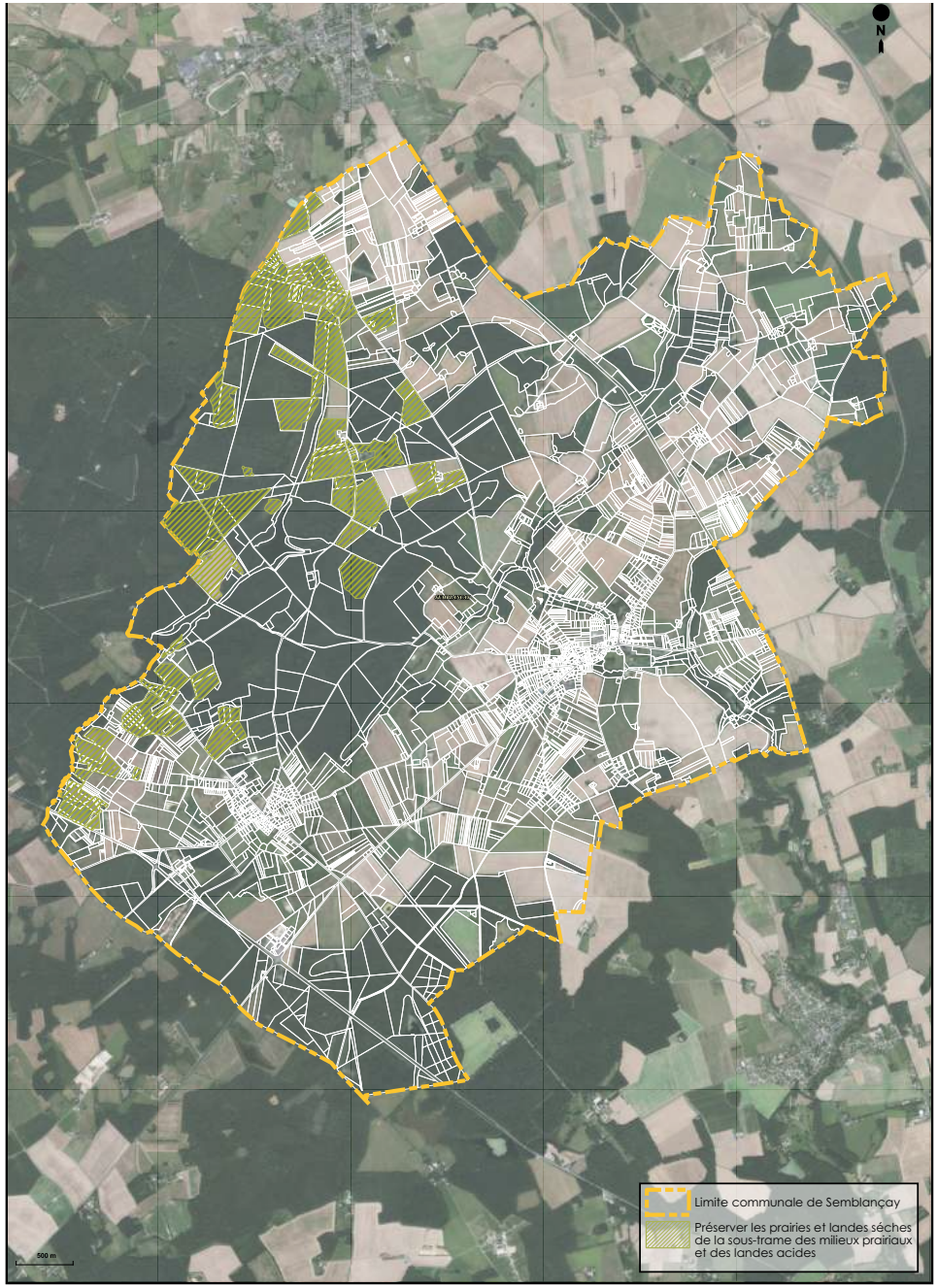


Milieux humides



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Milieux prairiaux et landes acides



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

7.6. Le règlement écrit

L'esprit du règlement

Travail sur la base du règlement actuellement en vigueur pour assurer une forme de continuité
Prise en compte un peu plus forte de l'aspect extérieur des constructions
Mise à jour par rapport à l'évolution de la réglementation
Ajout de fiches conseil pédagogiques pour aider les pétitionnaires

Les principales caractéristiques des règles de chaque zone

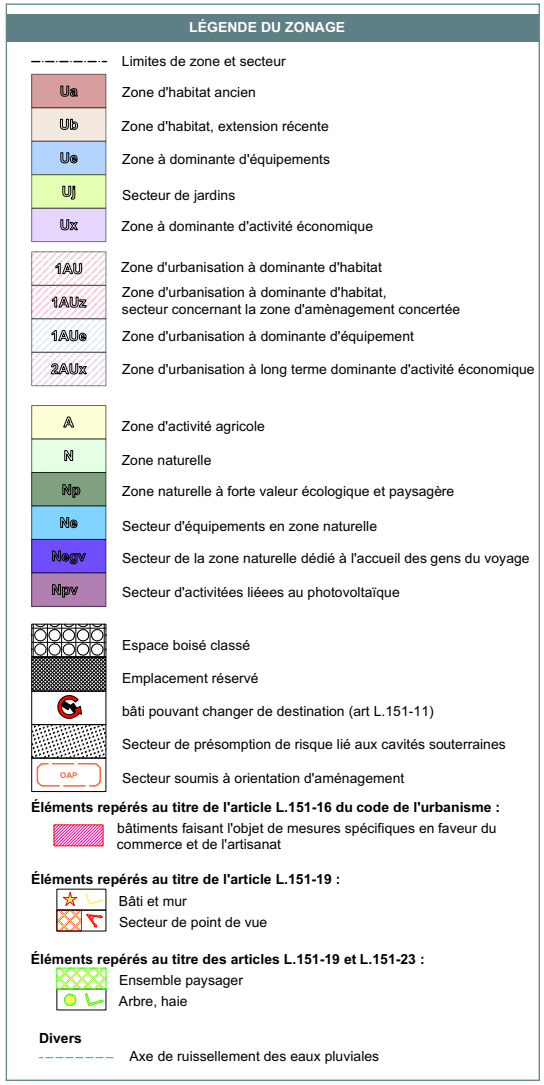
Le territoire communal est ainsi couvert par les zones et secteurs ci-dessous permettant de moduler les règles en fonction des objectifs majeurs recherchés dans chaque zone.

Les **zones urbaines** désignées par l'indice **U** réparties en :

- zone **Ua** qui correspond globalement aux parties historiques et traditionnelles du bourg et du hameau du Serrain, les règles permettent notamment d'obliger à préserver les formes urbaines et les caractéristiques du bâti traditionnel (implantation à l'alignement, implantation le long des limites séparatives, volume des constructions maximum en rez-de-chaussée + un étage + 1 comble). L'accent est également mis sur le respect des principales caractéristiques traditionnelles de l'aspect du bâti.
- zone **Ub** qui correspond globalement au développement récents (depuis les années 50 environ) sous forme de secteurs plutôt pavillonnaires. Les prescriptions du règlement ont pour objectifs de permettre l'extension des constructions et de respecter les formes urbaines ordonnancées typiques des secteurs pavillonnaires.
- zone **Ue** qui correspond aux secteurs destinés aux équipements collectifs ; le cadre réglementaire de ces secteurs est très souples puisque les projets seront maîtrisés par la collectivité et les équipements publics qui y seront édifiés doivent pouvoir se démarquer par leur aspect, leur implantation. cela a toujours été le cas historiquement.
- zone **Uj** qui correspond aux fonds de jardin, dans laquelle, seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec l'ambiance de jardin sont autorisées avec un aspect soigné puisque ces espaces participent à l'intégration paysagère des secteurs habités.
- zone **Ux** qui correspond aux zones d'activités actuelles, la zone d'activité du Pilori et son extension, l'ancien moulin. Les prescriptions dans cette zone sont faites pour assurer l'intégration paysagère de ces zones.

Les **zones à urbaniser à court terme 1AU** composée de :

- la zone **1AU** qui correspond aux zones à urbaniser à court terme (ou qui le seront très prochainement). Elle regroupe le projet de renouvellement urbain sur le foncier de l'actuelle salle des fêtes, l'aménagement d'un petit quartier d'habitat à La Renardière (qui dispose d'un permis d'aménager accordé) ; Pour assurer leur intégration dans l'environnement bâti existant, elles reprennent globalement l'esprit des prescriptions des zones voisines, en l'occurrence la zone Ub.
- La zone **1AUz** qui correspond à la zone d'aménagement concerté des Dolbeaux dont la tranche 1 est en cours ; pour assurer la cohérence des aménagements, les prescriptions reprennent celles des cahier des prescriptions architecturales, urbaines & paysagères et du cahier des charges de cessions de terrain approuvés (figurant en annexe au présent dossier)
- La zone **1AUe** qui accueillera la future salle polyvalente qui remplacera l'actuelle salle des fêtes. Comme pour la zone Ue, le cadre réglementaire de ces secteurs est très souples puisque le projet sera maîtrisé par la collectivité et les équipe-



ments publics qui y seront édifiés doivent pouvoir se démarquer par leur aspect et leur implantation.

Les **zones à urbaniser à long terme 2AU** composée de :

- la zone **2AUx** qui correspond à l'extension de la zone d'activité du Pilori à long terme. Les prescriptions de cette zone sont pratiquement inexistantes puisque cette zone est inconstructible dans le PLU. Elle le deviendrait par évolution du PLU qui la ferait passer dans une zone du PLU adaptée (une zone Ux ou1AUx) dont les règles s'appliqueraient alors.

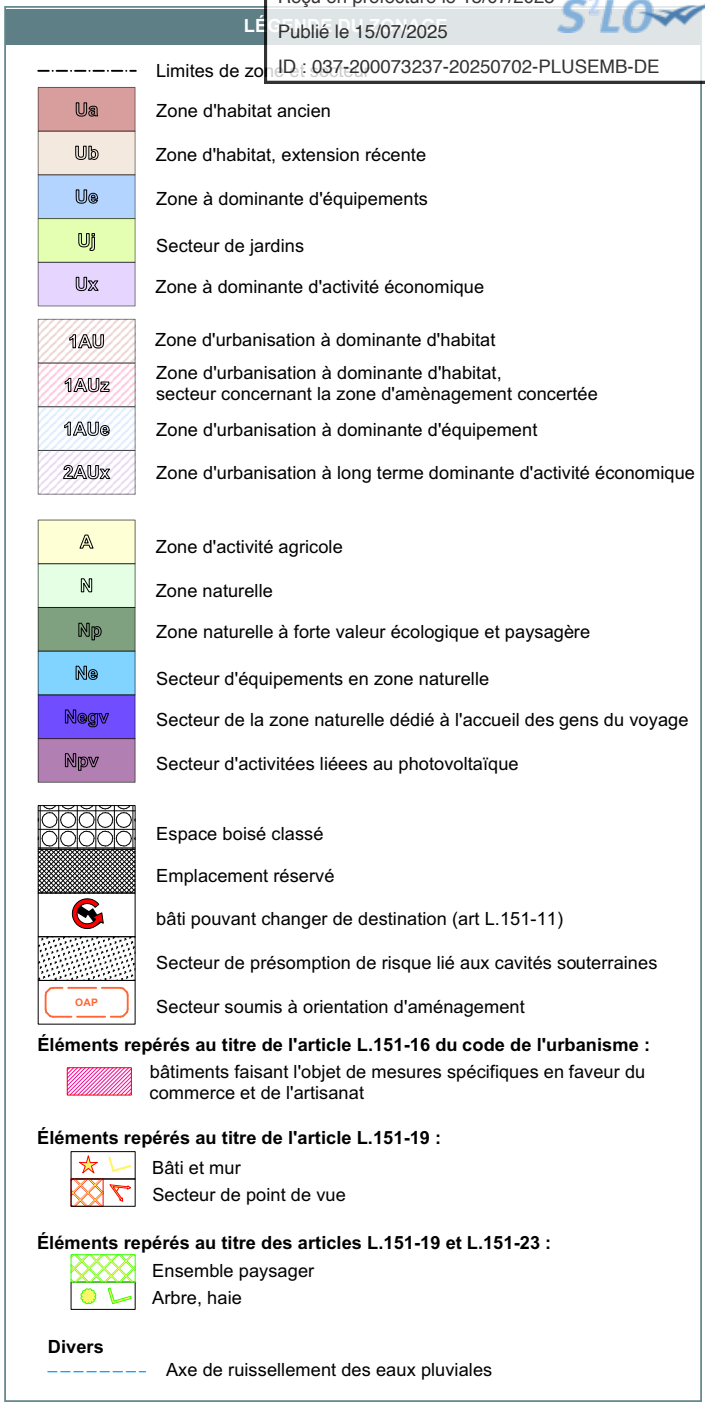
La **zone agricole** désignée par l'indice **A** composée de :

- la zone **A**, correspondant à la zone agricole. Les prescriptions visent à préserver le potentiel agricole de ces secteurs en ne les laissant pas être mités par des occupations et utilisations du sol qui porteraient atteinte à ce potentiel. D'autre part, l'enjeu est également de préserver la qualité des paysages par des règles simples et efficaces pour assurer l'intégration paysagère des bâtiments.

La **zone naturelle** désignée par l'indice **N** composée de :

- la zone naturelle **N**, seule l'évolution du bâti existant et les exploitations agricoles et forestières y sont autorisées. Les règles permettent principalement de limiter l'occupation du sol et d'assurer l'intégration paysagère et environnementale de quelques occupations et utilisations des sols autorisés dans cette zone.
- secteur **Ne**, secteur destiné aux équipements collectifs, notamment le lagunage du Serrain
- secteur **Negv**, secteur destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage
- secteur **Np**, secteur à forte valeur écologique et paysagère.
- secteur **Npv**, secteur destiné à l'accueil des projets photovoltaïques au sol

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

7.7. Le règlement graphique : le zonage

Découpage du territoire

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables, le plan local d'urbanisme comporte des zones urbaines désignées par l'indice «U», des zones à urbaniser «1AU et 2AU», une zone agricole désignée par l'indice «A» et une zone naturelle désignée par l'indice «N».

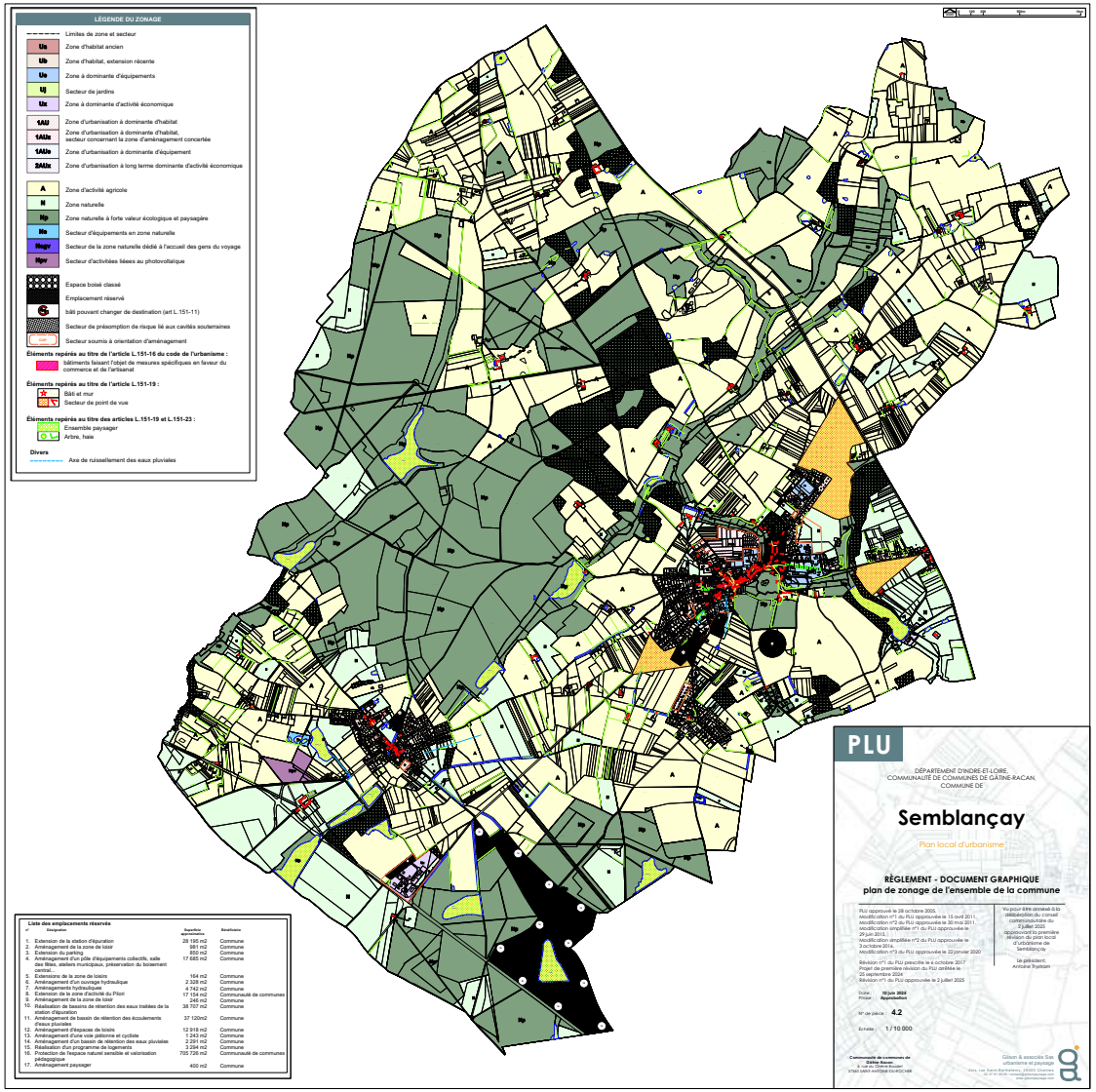
LÉGENDE DU ZONAGE

- Limites de zone et secteur
- Ua — Zone d'habitat ancien
- Ub — Zone d'habitat, extension récente
- Ue — Zone à dominante d'équipements
- Uj — Secteur de jardins
- Ux — Zone à dominante d'activité économique
- 1AU — Zone d'urbanisation à dominante d'habitat
- 1AUz — Zone d'urbanisation à dominante d'habitat, secteur concernant la zone d'aménagement concertée
- 1AUe — Zone d'urbanisation à dominante d'équipement
- 2AUx — Zone d'urbanisation à long terme dominante d'activité économique
- A — Zone d'activité agricole
- N — Zone naturelle
- Np — Zone naturelle à forte valeur écologique et paysagère
- Ne — Secteur d'équipements en zone naturelle
- Negv — Secteur de la zone naturelle dédié à l'accueil des gens du voyage
- Npv — Secteur d'activitées liéees au photovoltaïque
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- bâti pouvant changer de destination (art L.151-11)
- Secteur de présomption de risque lié aux cavités souterraines
- OAP — Secteur soumis à orientation d'aménagement

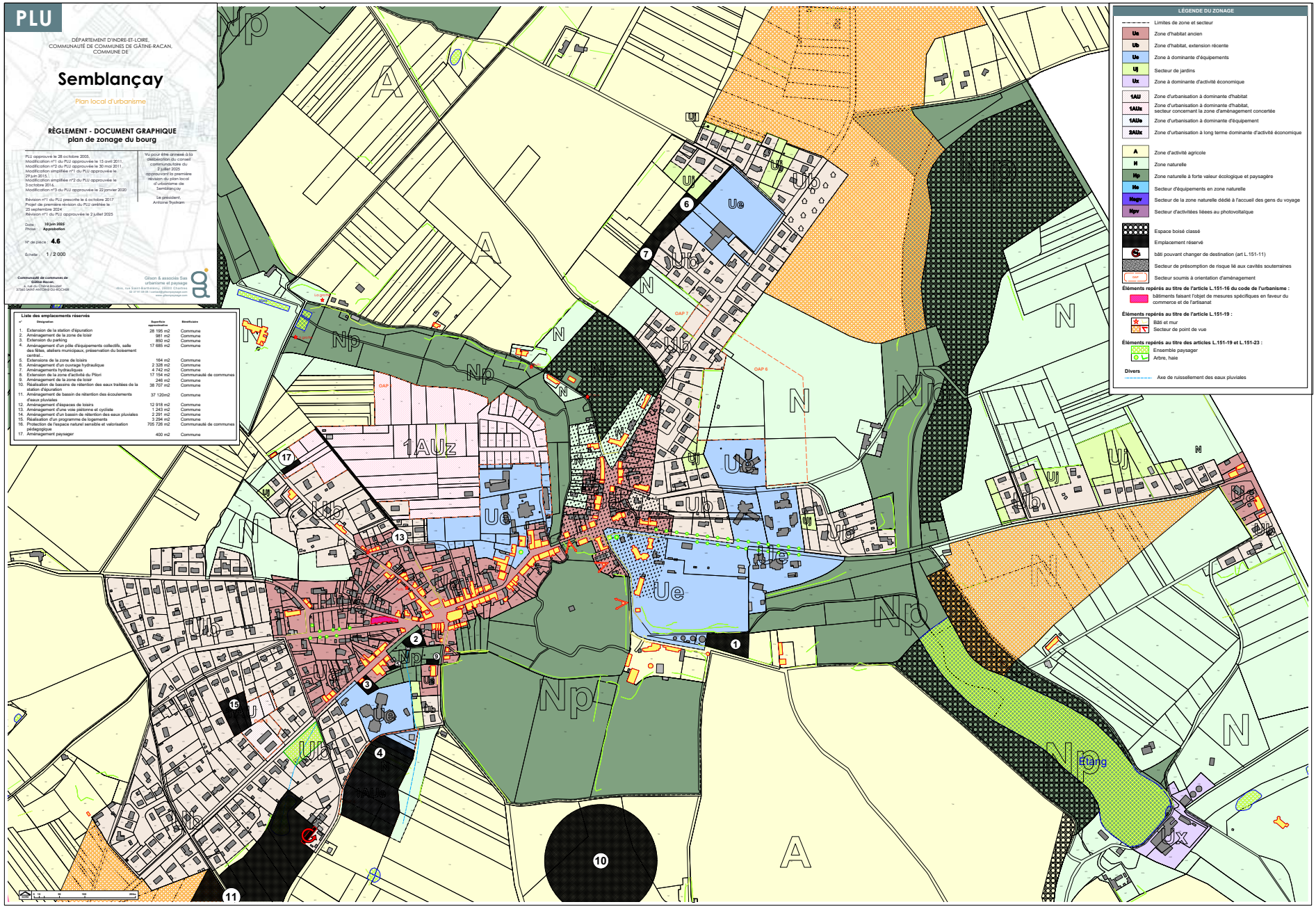
Éléments repérés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme :
- bâtiments faisant l'objet de mesures spécifiques en faveur du commerce et de l'artisanat

Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 :
- Bâti et mur
- Secteur de point de vue

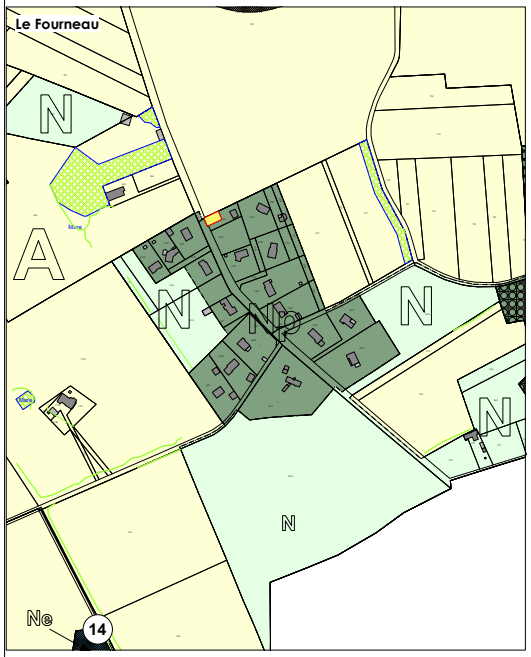
Éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 :
- Ensemble paysager

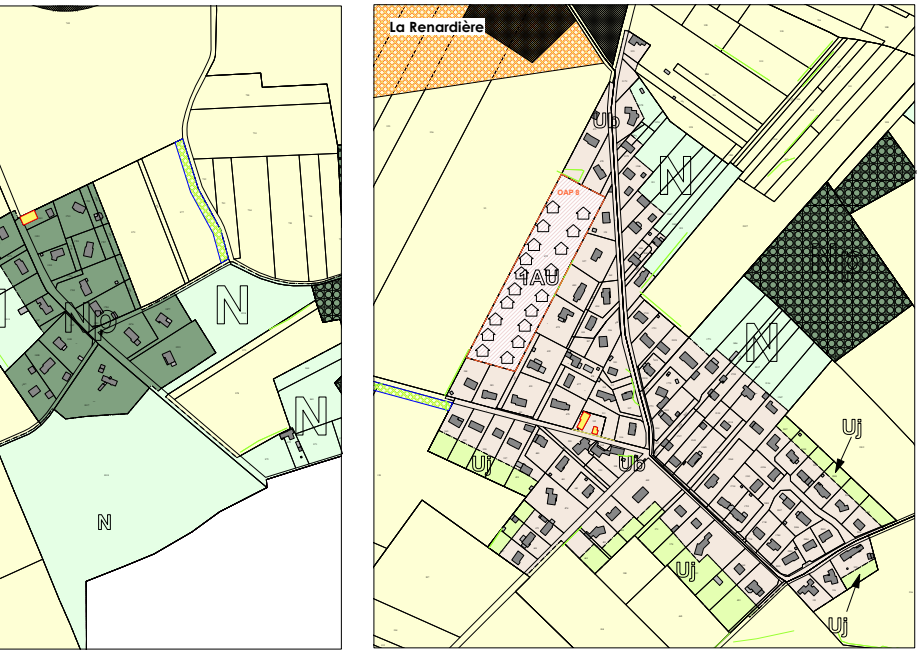


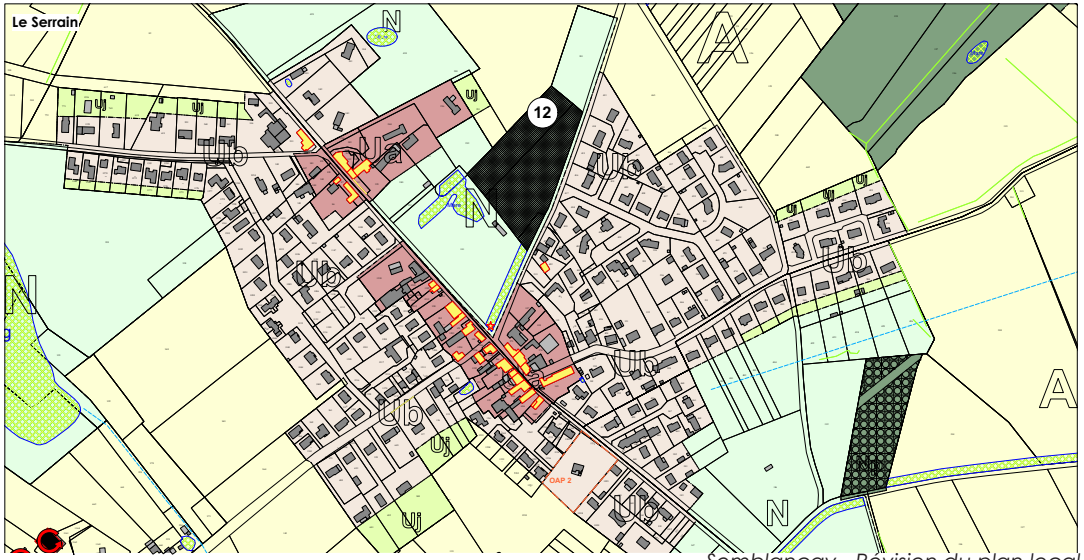
Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

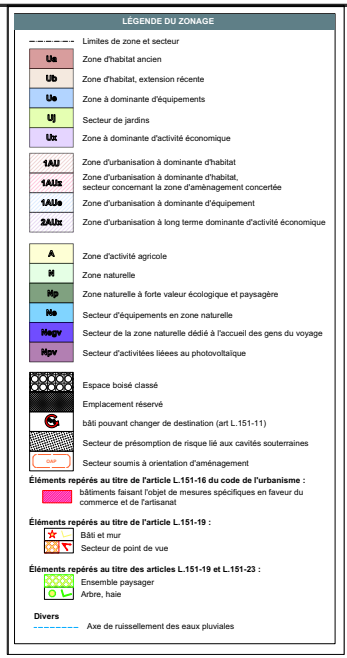


Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE









Liste des emplacements réservés

n°	Désignation	Superficie approximative	Bénéficiaire
1.	Extension de la station d'épuration	28 195 m2	Commune
2.	Aménagement de la zone de loisir	981 m2	Commune
3.	Extension du parking	850 m2	Commune
4.	Aménagement d'un pôle d'équipements collectifs, salle des fêtes, ateliers municipaux, préservation du boisement central...	17 685 m2	Commune
5.	Extensions de la zone de loisirs	164 m2	Commune
6.	Aménagement d'un ouvrage hydraulique	2 328 m2	Commune
7.	Aménagements hydrauliques	4 742 m2	Commune
8.	Extension de la zone d'activité du Pilori	17 154 m2	Communauté de communes
9.	Aménagement de la zone de loisir	246 m2	Commune
10.	Réalisation de bassins de rétention des eaux traitées de la station d'épuration	38 707 m2	Commune
11.	Aménagement de bassin de rétention des écoulements d'eaux pluviales	37 120m2	Commune
12.	Aménagement d'espaces de loisirs	12 918 m2	Commune
13.	Aménagement d'une voie piétonne et cycliste	1 243 m2	Commune
14.	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales	2 291 m2	Commune
15.	Réalisation d'un programme de logements	3 294 m2	Commune
16.	Protection de l'espace naturel sensible et valorisation pédagogique	705 726 m2	Communauté de communes
17.	Aménagement paysager	400 m2	Commune





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

7.8. Évaluation environnementale

Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement

Définition et méthodologie de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement

L'analyse des effets du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement est l'élément central de l'évaluation environnementale.
Le Projet de PLU est confronté aux différents enjeux environnementaux du territoire afin d'identifier les incidences potentielles, positives ou négatives, de sa mise en œuvre sur l'environnement.

L'évaluation environnementale du PLU est réalisée à deux échelles:

- Une première évaluation des incidences a porté sur les incidences prévisibles sur la globalité du territoire. Dans ce cadre, ce sont les orientations du PADD, ses mesures associées, ainsi que l'impact global du zonage et de son règlement qui ont été évaluées.
- La seconde évaluation des incidences s'est portée sur des périmètres plus précis, délimitant des espaces concernés par des projets portés par le PLU : secteurs 1AU, secteurs de dents creuses.

Évaluation des incidences du PLU sur l'environnement

Le tableau de synthèse ci-après présente les incidences potentielles positives et négatives du projet de PLU évaluées au regard des enjeux environnementaux du territoire, selon la légende ci-dessous :

INCIDENCES	POSITIVES	NÉGATIVES	NEUTRES
Directe			
Indirecte			
V	Point de vigilance		

On entend par :

- **incidence positive** : une amélioration ou une non dégradation de l'état de l'environnement au regard du scénario tendanciel sans PLU
- **incidence négative** : une dégradation de l'état de l'environnement au regard du scénario tendanciel sans PLU
- **incidence directe** : des effets induits par la mise en œuvre du PLU
- **incidence indirecte** : des effets qui découlent de la mise en œuvre du PLU
- **Point de vigilance** : un effet potentiellement négatif lié aux conditions de mise en œuvre du PLU

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE	
Climatologie	
Atténuer les effets du changement climatique	Positive directe
Hydrographie	
Rétablir un bon état écologique et physico-chimique des cours d'eau (la petite Choisille, la Bresme, et leurs affluents)	Positive indirecte
Rétablir la bonne qualité des eaux de surface et des eaux souterraines	Positive indirecte
Lutter contre la pollution des eaux souterraines	Positive indirecte
Maintenir un bon état quantitatif de la masse d'eau souterraine	Positive indirecte
Géologie	
Adapter la gestion des eaux pluviales à la perméabilité des sols	Neutre

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT
ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE	
Les milieux naturels	
Préserver les espaces boisés et leurs lisières	Positive directe
Préserver/restaurer les milieux humides (vallées de la Petite Choisille et de la Bresme, étangs et mares...)	Positive directe
Trame verte et bleue	
Préserver et conforter les zones d'intérêt écologique de la commune	Positive directe
Maintenir, voire restaurer les continuités écologiques de la commune:	
ENVIRONNEMENT SOCIO-CULTUREL	
Paysage	
Valoriser la diversité des paysages de Semblançay : • le Croissant boisé ; • les espaces ouverts encadrés par les grands massifs du croissant boisé ; • la Gâtine ; • les vallées de la Petite-Choisille et du réseau hydrographique secondaire	Positive directe
Préserver la qualité paysagère des entrées de bourg.	Positive directe
Patrimoine	
Préserver la qualité architecturale du bâti ancien	Positive directe
Pérenniser la protection de l'ensemble des éléments remarquables déjà protégés en intégrant les dispositions adéquates dans le règlement et le zonage de la commune.	Positive directe
Formes urbaines	
Favoriser le respect des typologies historiques du parcellaire et de l'implantation du bâti	Positive directe
Travailler de manière plus qualitative les entrées de bourg	Positive indirecte
Consommation d'espace	
Modérer la consommation de l'espace, en particulier la consommation de terres agricoles	Positive directe
Densifier	
Limiter l'artificialisation des sols	
Urbanisme, paysage, patrimoine	
Améliorer les transitions paysagères : entre ville et campagne, entre plateau agricole, forêts et noyaux habités	Positive directe
GESTION DES RESSOURCES NATURELLES	
La ressource en eau	
Maintenir une bonne qualité de l'eau potable	Positive indirecte
Assurer une production suffisante en eau potable	Neutre
Poursuivre la protection des captages d'eau potable	Positive indirecte

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT
Anticiper les impacts du changement climatique, en veillant, en particulier, au maintien de tous les usages de l'eau (domestiques, agricoles, industriels) sans altérer les milieux aquatiques	Positive indirecte
Les énergies	
Réduire la consommation d'énergie.	Positive indirecte
Augmenter la production et la consommation actuelle d'énergies renouvelables selon le potentiel du territoire.	Positive directe
RISQUES ET NUISANCES	
Les risques naturels	
Prendre en compte les risques d'inondation liés au ruissellement des eaux.	Positive indirecte
	Positive indirecte
Prendre en compte les risques liés au retrait et gonflement des argiles	Positive indirecte
Les nuisances sonores	
Prendre en compte le bruit des infrastructures de transport dans l'aménagement des futurs quartiers.	Positive directe
La qualité de l'air et l'effet de serre	
Réduire la pollution et l'émission des GES en développant l'offre des transports en commun et des modes doux	Positive directe
Aménager des continuités de cheminements piétons et modes doux dans le tissu urbain existant	

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Analyse des incidences du PLU sur le réseau NATURA 2000

Présentation du site Natura 2000

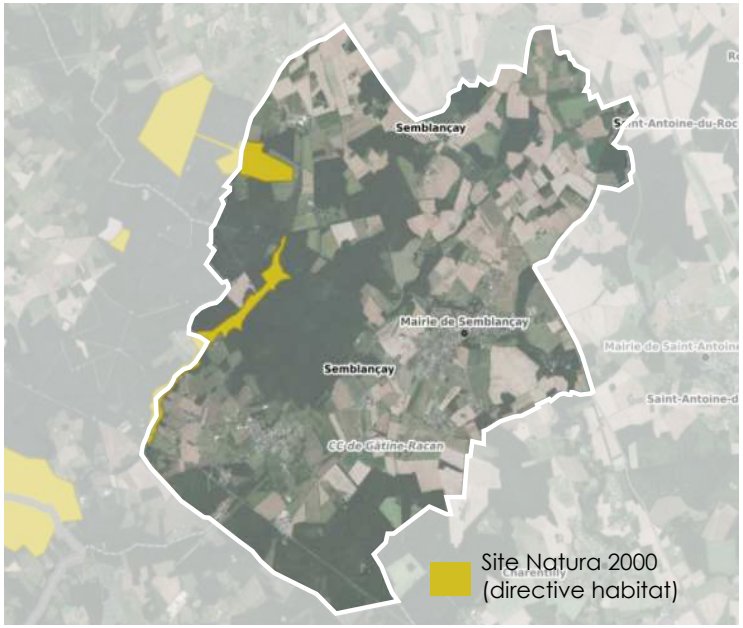
Pour rappel, un site Natura 2000 intéresse le territoire de Semblançay ZSC «Complexe du Changeon et de la Roumen» (FR2402007).

L'importance de ce site est qu'il regroupe :

- des vallées et vallons dans lesquels subsistent des mégaphorbiaies ; l'Azuré de la Sanguisorbe et le Cuivré des marais y sont observés ;
- des zones humides oligotrophes et eutrophes dispersées, en général de petite taille ; le Flûteau nageant y est présent ;
- de grandes étendues de landes sèches et humides encore relativement ouvertes.

Les deux principales rivières, le Changeon et la Roumer, hébergent le Chabot, la Bouvière, la Lamproie de Planer. L'Ecrevisse à pattes blanches est également signalée dans le Changeon.

La liste juste après rappelle les habitats et les espèces d'intérêt communautaire qui ont présidé à la désignation de ce site Natura 2000.



Habitats d'intérêt communautaire (*voire prioritaire)

- 3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses *(Littorelletalia uniflorae)* (62 ha)
- 3130 - Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des *Littorelletea uniflorae* et/ou des *Isoeto-Nanojuncetea* (26 ha)
- 3140 - Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à *Chara spp.* (2,3 ha)
- 4020 - Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix* * (2,5 ha)
- 4030 - Landes sèches européennes (309 ha)
- 5130 - Formations à *Juniperus communis* sur landes ou pelouses calcaires (0,72 ha)
- 6120 - Pelouses calcaires de sables xériques * (1,5 ha)
- 6210 - Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires *(Festuco-Brometalia)* (* sites d'orchidées remarquables) (9,23 ha)
- 6230 - Formations herbeuses à *Nardus*, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et zones submontagnardes de l'Europe continentale)* (5,97 ha)
- 6410 - Prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (*Molinion caeruleae)* (36,72 ha)
- 6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin (38 ha)
- 6510 - Prairies maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)* (124 ha)
- 7150 - Dépressions sur substrats tourbeux du *Rhynchosporion* (3,5 ha)
- 7210 - Marais calcaires à *Cladium mariscus* et espèces du *Caricion davallianae* * (17 ha)
- 9130 - Hêtraies de l'*Asperulo-Fagetum* (9,51 ha)
- 91E0 - Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*) * (236,99 ha)
- 9230 - Chênaies galicio-portugaises à *Quercus robur* et *Quercus pyrenaica* (119 ha)

Espèces d'intérêt communautaire

Mammifères
- *1303 - Rhinolophus hipposideros*
- *1304 - Rhinolophus ferrumequinum*
- *1305 - Rhinolophus euryale*
- *1308 - Barbastella barbastellus*
- *1324 - Myotis myotis*

Amphibiens
- *1166 - Triturus cristatus*

Poissons
- *1096 - Lampetra planeri*
- *5315 - Cottus perifretum*
- *5339 - Rhodeus amarus*

Reptiles
- *1220 - Emys orbicularis*

Invertébrés
- *1042 - Leucorrhinia pectoralis*
- *1044 - Coenagrion mercuriale*
- *1059 - Maculinea teleius*
- *1060 - Lycaena dispar*
- *1065 - Euphydryas aurinia*
- *1083 - Lucanus cervus*
- *1088 - Cerambyx cerdo*
- *1092 - Austropotamobius pallipes*

Plantes
- *1831 - Luronium natans*

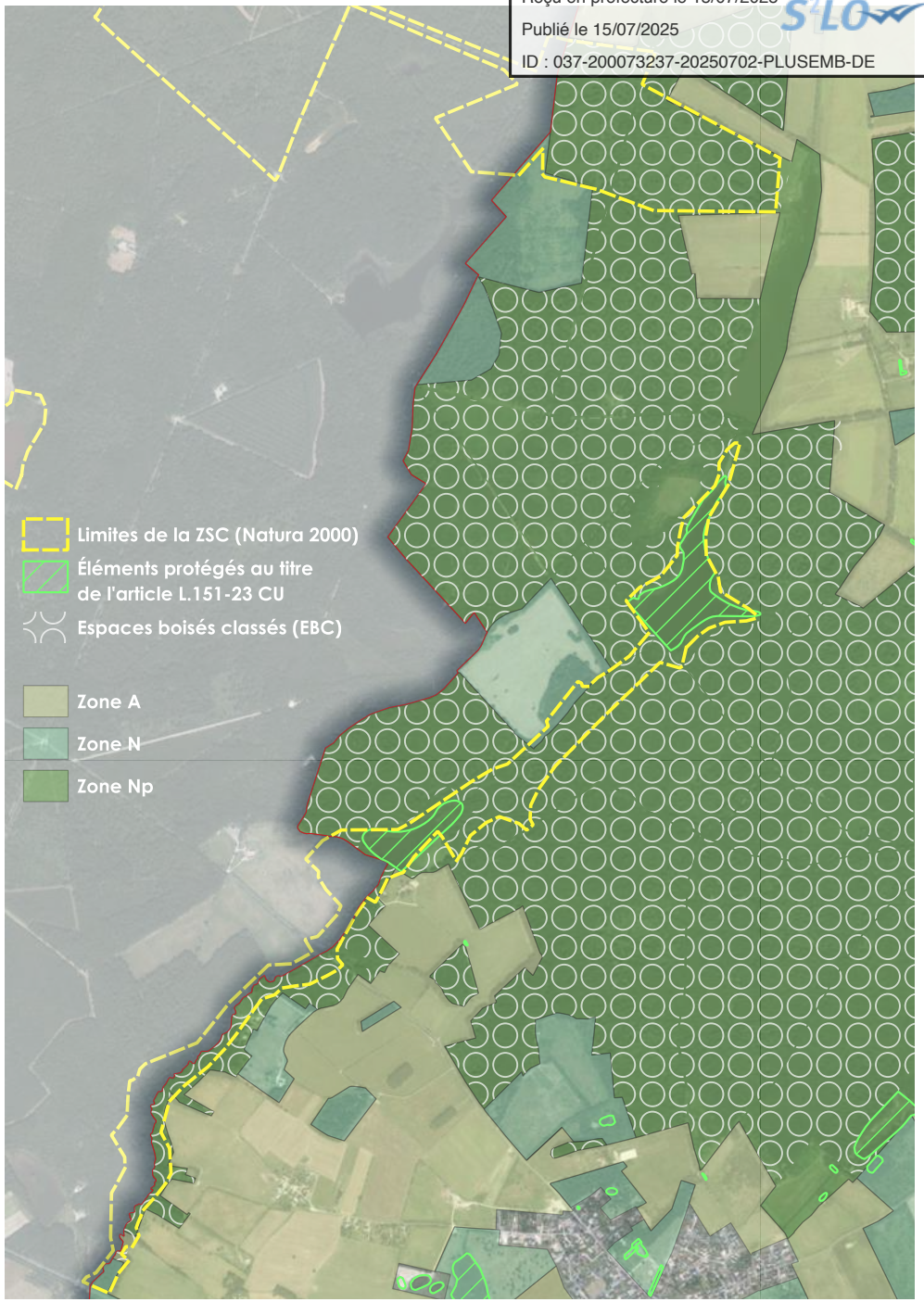
Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Le DOCOB (document d'objectifs) de la ZSC a été rédigé par la DREAL Centre-Val de Loire. Ce site Natura 2000 est animé par le Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.

Incidences directes

A Semblançay, la ZSC se situe à l'ouest de la commune, le long de la vallée de la Bresme et au niveau de la lande de Tuane.
Dans le territoire de Semblançay, la ZSC du Complexe du Changeon et de la Roumer est intégralement située en zone Np (zone naturelle à forte valeur écologique et paysagère), hormis des petites bandes en zone N (naturelle) ou A (agricole).
Le règlement précise que, pour ces zonages, les constructions et installations admises dans ce zonage « ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». Le zonage Np s'étend sur la quasi-totalité des espaces boisés de la commune et dans les différentes vallées de la commune (Choisille, Bresme...), ce qui permet de protéger les cours d'eau. Les forêts de la commune sont soit soumises au régime forestier soit classées en EBC dans la zones Np. Elle sont donc protégées, ce qui permet également de préserver les cours d'eau traversant ces massifs.

De plus, les nombreux étangs présents dans la commune sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement précise que « l'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels [...] doivent être précédés d'une déclaration préalable ».
Lorsque le repérage concerne des espaces non arborés (prairies, pâtures...), la plantation d'arbres y sera soumise à déclaration préalable et pourra être interdite.
Le remblaiement et l'assèchement des mares identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique est interdit.
De plus, sont interdits tout affouillement quelle qu'en soit la profondeur, tout exhaussement, quelle qu'en soit la hauteur, des zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique.



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Incidences indirectes

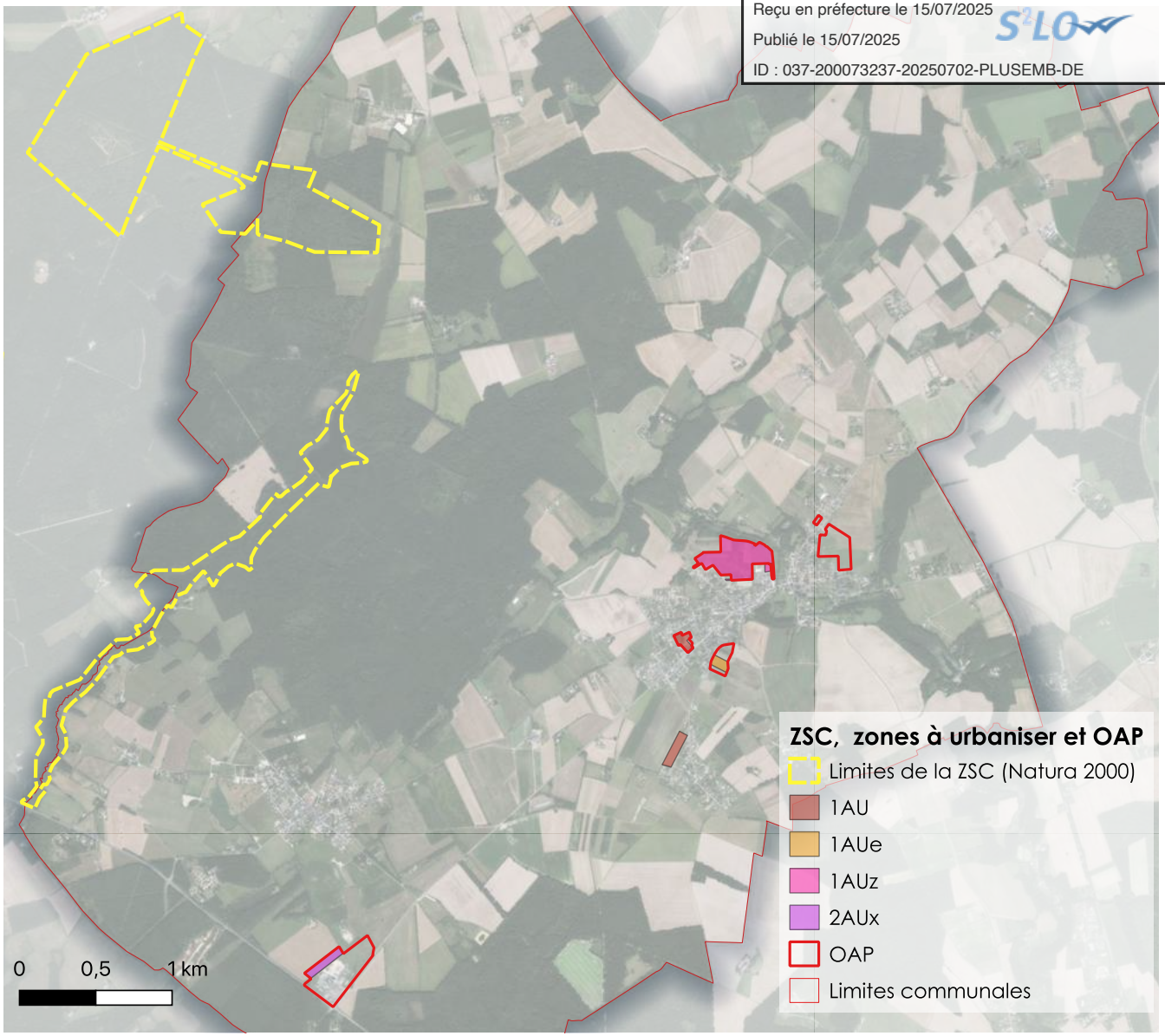
Le tableau suivant détaille les distances de chaque zone à urbaniser et OAP vis-à-vis de la ZSC.

Zones à urbaniser et OAP	Distance avec la ZSC
ZAC des Dolbeaux (zone 1AUz)	2,2 km
OAP Salle des Fêtes (Zone 1AU)	2,3 km
OAP Pôle équipements collectifs n°2 (zone 1AUe)	2,6 km
OAP ZA Pilori (zone 2AUx)	2 km
OAP Chasse Royale	2,9 km
OAP Le Plessis	3 km
Zone 1AU La Renardière	2,9 km

Les OAP de la ZAC des Dolbeaux concerne des friches agricoles et des zones déjà urbanisées.
L'OAP de la salle des fêtes est en grande partie déjà urbanisée et concerne également des jardins aménagés.
L'OAP du pôle d'équipements collectifs n°2 est concernée, pour les parties non urbanisées, des parcelles agricoles et une parcelle boisée. L'OAP du Pilori est couverte par des parcelles agricoles et des zones déjà urbanisées.
L'OAP de la Chasse Royale se situe sur une parcelle en culture.
L'OAP du Plessis (qui ne sera pas urbanisée dans la durée de vie du PLU) et la zone à urbaniser des Renardières concernent des prairies.

L'ensemble de ces secteurs ne sont pas propices à la présence des espèces ayant présidé à la désignation de la ZSC. Leur urbanisation n'aura donc pas d'incidence sur ce site Natura 2000.

Le PLU n'aura pas d'incidence sur l'état de conservation des habitats et des espèces ayant présidé à la désignation de la ZSC du Complexe du Changeon et de la Roumer.



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Mesures ERC (éviter-réduire-compenser) des effets du PLU sur l'environnement

Cadre réglementaire

Conformément aux textes en vigueur, l'évaluation environnementale doit préciser les mesures à prendre pour prévenir, réduire, voire compenser les impacts relatifs aux milieux physique, biologique, paysager et humain, induits par le projet sur l'environnement.

Les impacts d'un projet, d'un plan ou d'un programme sur l'environnement peuvent entraîner une dégradation de la qualité environnementale. Pour répondre à ces impacts, il convient d'introduire la notion de séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) qui a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

La définition de la séquence ERC

Eviter

Les impacts d'un projet, d'un plan ou d'un programme sur l'environne- ment entraînent une dégradation de la qualité environnementale. La meilleure façon de préserver les milieux naturels est de s'attacher, en premier lieu, à éviter ces impacts.
Une mesure d'évitement est définie comme une « mesure qui modifie un projet ou une action d'un document de planification afin de supprimer un impact négatif identifié que ce projet ou cette action engendrerait ».

Réduire

Dès lors que les impacts négatifs sur l'environnement n'ont pu être pleinement évités à un coût raisonnable, il convient de réduire la dégradation restante.
Une mesure de réduction peut agir en diminuant soit la durée de cet impact, soit son intensité, soit son étendue, soit la combinaison de plu- sieurs de ces éléments.

Compenser

En dernier recours, lorsqu'il n'a pas été possible d'éviter ou de réduire suffisamment un impact, le code de l'environnement prévoit la mise en œuvre, par le maître d'ouvrage ou le porteur du plan/programme de mesures compensatoires à ces impacts, et ceci quelle que soit la thématique environnementale concernée.
Elles visent à « apporter une contrepartie aux incidences négatives notables, directes ou indirectes du projet sur l'environnement ».

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION OU TOUTE			
	MESURES	E	R	C
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE				
Hydrographie				
Impact sur la qualité des eaux de surface et souterraine	PLU en accord avec la SAGE et le SDAGE	X		
	Mise en place d'une zone Uj pour protéger les fonds de jardin. Elle limite l'imperméabilisation des sols et évite le ruissellement des eaux	X		
	Le PLU impose la gestion des eaux pluviales à la parcelle	X		
	L'OAP «la gestion extensive et intégrée des eaux pluviales» ajoute des prescriptions pour la gestion des eaux pluviales tant dans l'espace privé que dans l'espace public	X		
	Les boisements situés dane le périmètre du captage sont repérés au titre des espaces boisés classés	X		
ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE				
Les milieux naturels				
Impact sur la préservation des milieux humides (mares, étangs, vallées de la Bresme et de la Petite Chosille)	Toutes les mares et étangs connus de la commune sont repérées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement précise que les zones inventoriées comme potentiellement humides ne doivent pas supporter d'occupations ou d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation. Le règlement reprend les prescriptions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Loire-Bretagne.	X		
	Réduction importante des droits à construire en zone Np «Zone naturelle à forte valeur écologique et paysagère»		X	
Impact sur les espaces boisés et leurs lisières	L'ensemble des boisements de la commune seront préservés puisqu'il sont soient soumis au régime forestiere soit maintenus comme espaces boisés classés	X		
Impact sur la biodiversité nocturne	Mise en place de l'OAP « Limiter les impacts de l'éclairage public» afin de limiter l'impact de l'éclairage artificiel dans l'espace public sur la biodiversité		X	
Trame Verte et Bleue				
Impacts sur les continuités écologiques	Insertion d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative à la protection des continuités écologiques avec des préconisations		X	
	Les réservoirs de biodiversité ont été prioritairement classés en zone naturelle (Np ou N).	X		
	L'ensemble des boisements de la commune seront préservés puisqu'il sont soient soumis au régime forestiere soit maintenus comme espaces boisés classés.	X		

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION OU FAISABLE			
	MESURES	E	R	C
ENVIRONNEMENT SOCIO-CULTUREL				
Paysage				
Impacts sur le paysage	Identification et préservation des secteurs de points de vues dans la plaine agricole au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	X		
	Mise en place de secteurs A (agricole), N (naturelle) et Np (zone naturelle à forte valeur écologique et paysagère) en entrée de ville		X	
	L'OAP « Entrée de bourg Est et liaison en direction de Saint-Antoine-du-Rocher » met l'accent sur l'amélioration de l'intégration paysagère au niveau de l'entrée Est du bourg de Semblançay.		X	
	Création d'un emplacement réservé en entrée nord du bourg en arrivant par la rue du Petit-Bercy, destiné à améliorer l'entrée de bourg et celle de la Zac.		X	
Patrimoine				
Impacts sur le patrimoine	Le PLU identifie les éléments bâtis (maison, mur, cave, puits...) à l'architecture remarquable, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	X		
Consommation d'espace				
Impacts sur la consommation d'espace et l'artificialisation des sols	Création de zones Uj en secteur urbanisable qui limite la constructibilité des fonds de jardin.		X	
	Suppression de la zone 2AU du secteur du Plessis. Mise en zone naturelle.	X		
	Modération de la consommation d'espace.		X	
GESTION DES RESSOURCES NATURELLES				
La ressource en eau				
Impact sur la ressource en eau potable (quantité et qualité)	Maîtrise de la croissance démographique au regard de la disponibilité de la ressource en eau		X	
	Développement limité des secteurs du Serrain et de la Renardière pour prendre en compte les limites des systèmes d'assainissement		X	
	Maintien de la protection des captages d'eau potable	X		
	Maintien des espaces boisés classés dans le périmètre du captage d'eau potable		X	
Les énergies				

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION OU FAVORABLE			
	MESURES	E	R	C
Impact sur la consommation d'énergie	Le règlement écrit du nouveau PLU encourage, sur l'ensemble du territoire de la commune, «l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermie, biomasse ou autre) en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain» ; «l'orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs, afin de réduire la consommation d'énergie».		X	
	Création d'un secteur Npv dédié à la production d'énergie solaire.		X	
RISQUES ET NUISANCES				
Risques naturels				
Impacts liés au risques d'effondrement de cavités souterraines	Dans le secteur concerné par la présence de nombreuses cavités en centre bourg, le règlement écrit indique que «les constructions induisant des rejets d'eaux pluviales, ou d'eaux usées seront autorisées sous réserve de leur raccordement aux réseaux de collecte des eaux de ruissellement et des eaux usées.»		X	
Impacts liés au risque de retrait et gonflement des argiles	Le règlement écrit indique que «toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 5 m comptés de part et d'autre de l'axe de ruissellement ; dans ces parties de la zone seront interdites toutes ouvertures –dont soupiraux et portes de garage– situées sous le niveau du sol et susceptibles d'être atteintes par les écoulements ; une surélévation d'au moins 0,30 m par rapport à l'altimétrie de la voie de desserte pourra être imposée. Le remblaiement et toute interruption des fossés ou des talwegs correspondant aux axes d'écoulement figurant au document graphique du règlement est interdit.»		X	
Nuisances sonores				
Impacts liés aux nuisances sonores	Le règlement du PLU précise que les équipements et ouvrages techniques tels qu'éoliennes individuelles, citerne à hydrocarbure ou gaz, pompe à chaleur, climatiseurs etc..., s'ils sont autorisés dans le présent règlement, ne devront pas constituer une gêne pour le voisinage, notamment sonore	X		
Eloigner les habitants des sources de nuisances	Aucune zone de développement de l'habitat n'est prévue à proximité des axes générant de potentielles nuisances et définis par arrêté préfectoral	X		
Organiser l'aménagement du futur pôle secondaire d'équipements collectifs pour limiter les potentielles nuisances	La localisation du pôle intégrant la direction des vents dominants et l'organisation de son aménagement permettront de limiter les potentielles nuisances par rapport au voisinage.		X	
La qualité de l'air et l'effet de serre				
Impact sur la pollution et l'émission de GES	Développement d'itinéraires cyclables et de promenades depuis le bourg de Semblançay et en direction du Serrain et de la gare de Saint-Antoine du Rocher		X	

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Analyse des incidences des secteurs de projet sur l'environnement et mesures pour éviter-réduire-compenser (ERC)

Analyse environnementale de l'OAP de la ZAC des Dolbeaux

L'impact de ce projet a été évalué dans le cadre du dossier de création et du dossier de réalisation qui ont permis d'autoriser sa réalisation.

Analyse environnementale de l'OAP de la Salle des Fêtes (1AU)

L'impact de ce projet sur l'environnement est positif.



Analyse environnementale de l'OAP du pôle d'équipements collectifs n°2

L'impact de ce projet sur l'environnement est négatif.



Comment éviter ?
Il n'a pas été possible d'éviter.
Comment réduire ?
Les orientations d'aménagement et de programmation imposent de préserver au maximum les boisements existants.
Des plantations sont également imposées.
L'implantation du bâtiment permet de conserver les vues axées vers la zone agricole.
Comment compenser ?
Pour compenser, l'espace libéré par l'actuelle salle des fêtes sera mobilisé pour produire des logements, pour les jeunes ménages notamment, en plein cœur du bourg, sur des espaces qui, sans un tel projet, seraient restés inoccupés

Analyse environnementale de l'OAP ZA du Pilori

L'impact de ce projet sur l'environnement est négatif.



Comment éviter ?
La commune et plus largement la communauté de communes a besoin de cete extension pour développer l'emploi dans une zone demandée. Pas possible d'éviter.
Comment réduire ?
aménagement des continuités paysagères le long des franges Sud-Est et Nord-Est qui participeront à renforcer la sous trame des milieux boisés.
Comment compenser ?
Pas de mesure compensatoire.

Analyse environnementale de l'OAP Avenue de la Chasse Royale

L'impact de ce projet sur l'environnement est neutre.



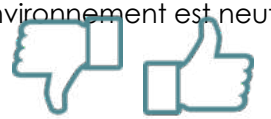
Analyse environnementale de l'OAP de la rue de la Voie-Romaine au Serrain

L'impact de ce projet sur l'environnement est neutre.



Analyse environnementale de l'OAP du Plessis (Zone d'aménagement différée)

L'impact de ce projet sur l'environnement est neutre.



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Analyse environnementale de la zone à urbaniser de la Renardière (zone 1AU)

L'impact de ce projet sur l'environnement est négatif.



Comment éviter ?

Pas de mesure d'évitement. Le permis d'aménager a été accordé en 2023. La construction du lotissement est considérée comme un «coup parti»

Les potentialités en dents creuses et en renouvellement urbain étant insuffisantes, cette zone à urbaniser permet de répondre aux objectifs démographiques du PADD.

Comment réduire ?

L'OAP impose un aménagement paysager qui permettra d'améliorer l'intégration paysagère de l'actuelle frange urbaine nord-ouest, très visible depuis la très fréquentée Rd 48.

Comment compenser ?

Pas de mesure compensatoire.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

8. Annexes

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

8.1. Glossaire et sigles

Glossaire

Bassin versant ou bassin hydrographique : portion de territoire délimitée par des lignes de crête, dont les eaux alimentent un exutoire commun : cours d'eau, lac, mer, océan.

Corridor écologique: un corridor écologique, notion relativement nouvelle, définit les espaces naturels qui relient les milieux entre eux et permettent aux espèces de se déplacer pour échanger avec les populations situées dans d'autres noyaux de vie. Continus, en pas japonais ou bien en nappe [...], ces espaces naturels possèdent les qualités écologiques nécessaires à la survie des espèces qui les empruntent pour aller se reproduire avec d'autres individus.

Dent creuse : Une dent creuse est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties.
Une telle situation peut résulter d'une ancienne zone agricole où une unique parcelle est restée vierge de constructions, ou de la démolition d'un édifice sans reconstruction ultérieure.

Étalement urbain : L'étalement urbain correspond à une extension urbaine excessive sur des espaces naturels ou agricoles par artificialisation de leurs sols.

Espace naturel sensible : site naturel remarquable reconnu pour ses caractéristiques écologiques et/ou paysagères qu'il est nécessaire de préserver et de valoriser auprès du public
Source : https://www.cen-centrevaldeloire.org/du-local-au-regional/accompagner-les-politiques-biodiversite/13-les-espaces-naturels-sensibles

Itératif : En sciences humaines et sociales, la démarche itérative signifie que l'enquête se construit progressivement dans un mouvement dialectique entre le chercheur et son objet de recherche. L'interprétation des données se fait au fur et à mesure de leur collecte, permettant d'affiner le recueil des prochaines données.
De ce fait, des réajustements méthodologiques sont faits en permanence et permettent de s'adapter au mieux au contexte de l'étude.
Source : https://sociotopie.fr/

Natura 2000 : Le réseau Natura 2000 est un réseau de sites écologiques, constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins. Ce réseau vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe.
Source : https://www.ecologie.gouv.fr/

Orientation d'aménagement et de programmation : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement, notamment sur les secteurs à urbaniser dont la collectivité n'a pas la maîtrise foncière.

Schéma de Cohérence Territorial : c'est un document d'urbanisme et d'aménagement durable du territoire dans lequel les élus définissent l'évolution de l'agglomération (Chartres Métropole) et les priorités en matière d'habitat, de commerce, de zones d'activité et de transports.

Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire, constituée de grands ensembles naturels et de corridors les reliant ou servant d'espaces tampons, reposant sur une cartographie à l'échelle 1/5000. Elle est complétée par une trame bleue formée des cours d'eau, des masses d'eau et des bandes végétalisées généralisées le long de ces cours et masses d'eau. Elles permettent de créer une continuité territoriale, ce qui constitue une priorité absolue. [...]
Ministère de l'écologie de l'énergie, du développement durable et de la mer, site internet trames verte et bleues, décembre 2009.

Urbanisation en drapeau : Un terrain en premier rang se trouve le long d'une voirie. Par définition, le terrain en second rideau, ou second rang, se trouvera en cœur d'ilot tout en bénéficiant d'un accès en voirie au travers d'un chemin d'accès souvent de quatre mètres de largeur. Il aura donc souvent une forme dite « en drapeau ».

Zones humides: selon la loi sur l'eau de 1992, les zones humides sont « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Les zones humides jouent des rôles importants : soutien d'étiages, recharge des nappes, régulation des crues, filtre pour l'épuration des eaux, source de biodiversité, etc. Par leurs différentes fonctions, les zones humides constituent de réelles infrastructures naturelles. Elles jouent un rôle prépondérant dans la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau à l'échelle du bassin versant. Le plan local d'urbanisme prend en compte en les préservant les zones humides.

Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique : C'est un espace naturel inventorié en raison de son caractère remarquable.
On distingue deux types de ZNIEFF :
• **les ZNIEFF de type I** : espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remar-

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

quables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;
• **les ZNIEFF de type II** : espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentour

Sigles

espace naturel sensible : Espace naturel sensible
OAP : Orientation d'aménagement et de programmation
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLU : Plan Local d'Urbanisme
SCoT : Schéma de Cohérence Territorial
TVB : Trame Verte et Bleue
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique
ZA : Zone d'activités

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

8.2. Liste de signes de qualités et d'origine

IGP Bœuf du Maine
IGP Rillettes de Tours (IG/01/99)
AOC - AOP Sainte-Maure de Touraine
IGP Val de Loire Allier blanc
IGP Val de Loire Allier gris
IGP Val de Loire Allier primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire Allier primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire Allier primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire Allier primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire Allier rosé
IGP Val de Loire Allier rouge
IGP Val de Loire blanc
IGP Val de Loire Cher blanc
IGP Val de Loire Cher gris
IGP Val de Loire Cher primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire Cher primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire Cher primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire Cher primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire Cher rosé
IGP Val de Loire Cher rouge
IGP Val de Loire gris
IGP Val de Loire Indre blanc
IGP Val de Loire Indre gris
IGP Val de Loire Indre primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire Indre primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire Indre primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire Indre primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire Indre rosé
IGP Val de Loire Indre rouge
IGP Val de Loire Indre-et-Loire blanc
IGP Val de Loire Indre-et-Loire gris
IGP Val de Loire Indre-et-Loire primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire Indre-et-Loire primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire Indre-et-Loire primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire Indre-et-Loire primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire Indre-et-Loire rosé
IGP Val de Loire Indre-et-Loire rouge
IGP Val de Loire Loir-et-Cher blanc
IGP Val de Loire Loir-et-Cher gris
IGP Val de Loire Loir-et-Cher primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire Loir-et-Cher primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire Loir-et-Cher primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire Loir-et-Cher primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire Loir-et-Cher rosé
IGP Val de Loire Loir-et-Cher rouge
IGP Val de Loire Loire-Atlantique blanc
IGP Val de Loire Loire-Atlantique gris
IGP Val de Loire Loire-Atlantique primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire Loire-Atlantique primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire Loire-Atlantique primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire Loire-Atlantique primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire Loire-Atlantique rosé
IGP Val de Loire Loire-Atlantique rouge
IGP Val de Loire Loiret blanc
IGP Val de Loire Loiret gris
IGP Val de Loire Loiret primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire Loiret primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire Loiret primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire Loiret primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire Loiret rosé
IGP Val de Loire Loiret rouge
IGP Val de Loire Maine-et-Loire blanc
IGP Val de Loire Maine-et-Loire gris
IGP Val de Loire Maine-et-Loire primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire Maine-et-Loire primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire Maine-et-Loire primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire Maine-et-Loire primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire Maine-et-Loire rosé
IGP Val de Loire Maine-et-Loire rouge
IGP Val de Loire Marches de Bretagne blanc
IGP Val de Loire Marches de Bretagne gris
IGP Val de Loire Marches de Bretagne primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire Marches de Bretagne primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire Marches de Bretagne primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire Marches de Bretagne primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire Marches de Bretagne rosé
IGP Val de Loire Marches de Bretagne rouge
IGP Val de Loire Nièvre blanc
IGP Val de Loire Nièvre gris
IGP Val de Loire Nièvre primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire Nièvre primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire Nièvre primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire Nièvre primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire Nièvre rosé

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

IGP Val de Loire Nièvre rouge
IGP Val de Loire Pays de Retz blanc
IGP Val de Loire Pays de Retz gris
IGP Val de Loire Pays de Retz primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire Pays de Retz primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire Pays de Retz primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire Pays de Retz primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire Pays de Retz rosé
IGP Val de Loire Pays de Retz rouge
IGP Val de Loire primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire rosé
IGP Val de Loire rouge
IGP Val de Loire Sarthe blanc
IGP Val de Loire Sarthe gris
IGP Val de Loire Sarthe primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire Sarthe primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire Sarthe primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire Sarthe primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire Sarthe rosé
IGP Val de Loire Sarthe rouge
IGP Val de Loire Vendée primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire Vendée blanc
IGP Val de Loire Vendée gris
IGP Val de Loire Vendée primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire Vendée primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire Vendée primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire Vendée rosé
IGP Val de Loire Vendée rouge
IGP Val de Loire Vienne blanc
IGP Val de Loire Vienne gris
IGP Val de Loire Vienne primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire Vienne primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire Vienne primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire Vienne primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire Vienne rosé
IGP Val de Loire Vienne rouge
IGP Volailles du Maine

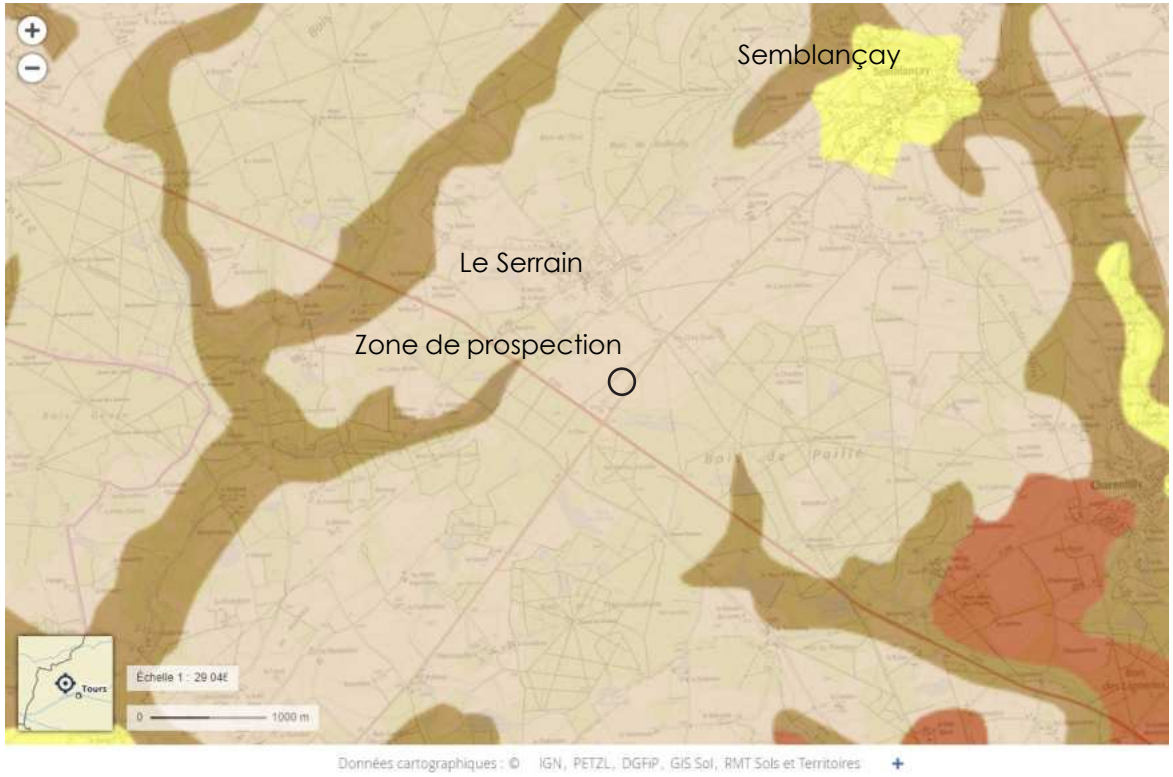
Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

8.3. Prospection zones humides

Caractérisation des sols dominants dans le secteur

Unité Cartographique de Sol (UCS) n°12
Nom de l'UCS : Eléments de plateaux de gâtines tourangelles, agricoles, sols limono-sableux à sablo-limoneux, hydromorphes et battants, issus de limons des plateaux sur argiles et sables
Accès à la fiche de l'UCS : cliquez ici

Type de sol dominant : LUVISOL (5 %)
Référence de l'étude : 25037.0
État de l'étude : Levés et informatisation DoneSol terminés
Responsable technique pour l'étude : David FROGER
Structure(s) propriétaire(s) de l'étude: Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire



Sols minéraux
- Lithosols
- Régosols
- Rankosols
- Arénosols
- Peyrosols

Sols des vallons, vallées et milieux côtiers
- Colluviosols
- Fluviosols
- Thalassosols
- Sodisalisols

Sols issus de matériaux calcaires
- Rendisols
- Calcisols
- Rendosols
- Calcosols
- Dolomitosols

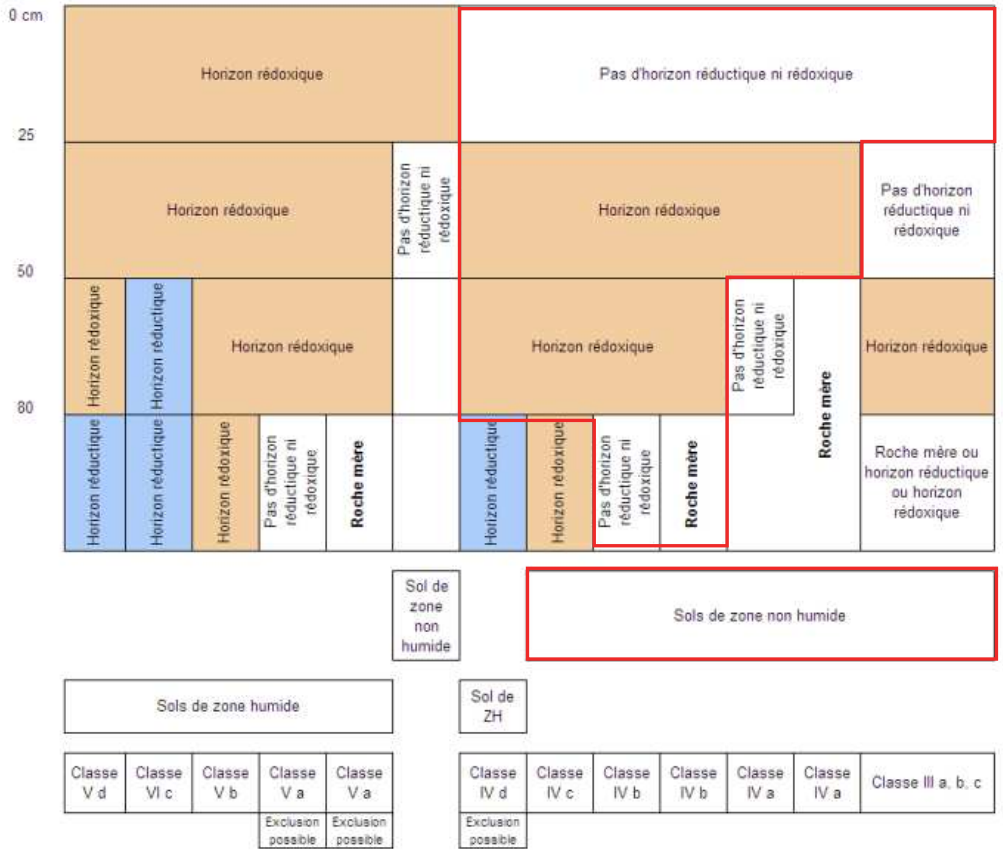
Sols peu évolués
- Brunisols
- Andosols
- Vertisols
- Organosols

Sols évolués
- Fersialsols
- Néoluvisols
- Luvisols
- Véracrisols
- Alocrisols
- Podzosols

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

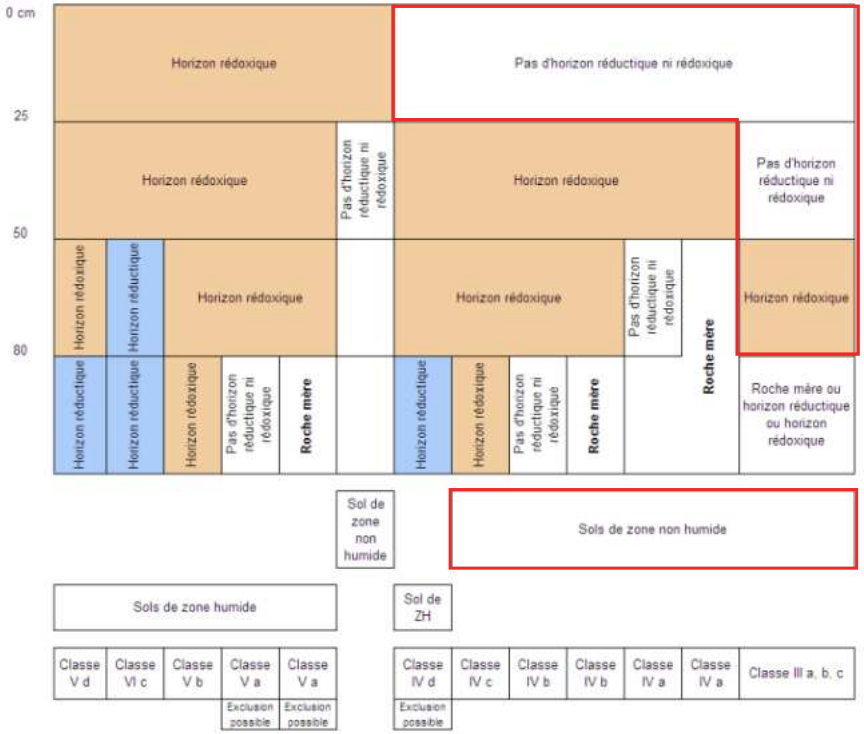
Profil numéro	1				
Localisation	Semblançay (37)				
Coordonnées GPS	47.4774583, 0.5462852				
Date	12 septembre 2024				
Opérateur	Mathieu Pichon				
Conditions climatiques	Temps nuageux. Temps pluvieux durant les 15 jours précédents après un été également pluvieux				
Occupation du sol	Prairie de fauche				
Prof Horizon (cm)	**Texture et couleur**	**Traits rédoxiques**	**Traits réductiques**	**Etat d'humidité**	
0 à 25	Limon fin brun clair			Sec	
25 à 50	Limon beige clair	10 %		Sec	
50 à 60	Limon fin, brun très clair, pre-sénce de quelques cailloux calcaires	15 à 20 %		Sec	
60	Blocage				
Conclusion	**Sol de zone non humide**				





Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Profil numéro	2				
Localisation	Semblançay (37)				
Coordonnées GPS	47.4773566, 0.5466821				
Date	12 septembre 2024				
Opérateur	Mathieu Pichon				
Conditions climatiques	Temps nuageux. Temps pluvieux durant les 15 jours précédents après un été également pluvieux				
Occupation du sol	Prairie de fauche				
Prof Horizon (cm)	**Texture et couleur**	**Traits rédoxiques**	**Traits réductiques**	**Etat d'humidité**	
0 à 30	Limon brun Texture fine	5 %			
30 à 50	Limon beige clair Texture fine	5 %		Sec	
50 à 60	Argile limoneuse beige légère-ment ôcre,	30 à 40 %		Sec	
60	Blocage				
Conclusion	**Sol de zone non humide**				



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Critères d'interprétation

Pour l'identification des zones humides, l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 2 octobre 2009 s'appuie sur une règle générale basée sur la morphologie des sols, et sur des cas particuliers.

La règle générale ci-après présente la morphologie des sols de zones humides et la classe d'hydromorphie correspondante définie d'après les classes d'hydromorphie du Groupe d'Étude des Problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981 ; modifié).

Les sols de zones humides correspondent :

- À tous les **HISTOSOLS** car ils connaissent un engorgement permanent en eau qui provoque l'accumulation de matières organiques peu ou pas décomposées ; ces sols correspondent aux classes d'hydromorphie H du GEPPA modifié.
- A tous les **REDUCTISOLS** car ils connaissent un engorgement permanent en eau à faible profondeur se marquant par de!s traits réductiques débutant à moins de 50 centimètres de profondeur dans le sol ; ces sols correspondent aux classes VI (c et d) du GEPPA.
- Aux autres sols caractérisés par :
  - Des **traits rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres** de profondeur dans le sol et **se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur**. Ces sols correspondent aux classes V (a, b, c, d) du GEPPA ;
  - Ou des **traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres** de profondeur dans le sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur **et des traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres** de profondeur. Ces sols correspondent à la classe IVd du GEPPA.



Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE