

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

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

Semblançay

Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

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 oc-
tobre 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 dé-
libération du conseil commu-
nautaire du 2 juillet 2025
approuvant le plan local
d'urbanisme de la
commune de
Semblançay

Le président,
Antoine Trystram

Date : **16 juin 2025**
Phase : **approbation**

N° de pièce : **2**

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage

4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com



Rappels

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
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique
- les loisirs

Il fixe des objectifs 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.

1.1. Orientations générales du futur Plu

Affirmer Semblançay dans son rôle intercommunal

Se démarquer en valorisant un cadre de vie exceptionnel

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

Renforcer et améliorer les échanges

1.2. Affirmer Semblançay dans son rôle intercommunal en développant l'offre locale d'emplois, de logements, de services, de loisirs

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

Soutenir le développement des activités porteuses d'emplois

- la crèche
- la maison de retraite
- l'institut médico éducatif La Source
- minoterie Les Grands-Moulins
- ZA du pilori
- ...

Permettre le développement d'activités artisanales dans le tissu bâti existant sous réserve de compatibilité avec l'habitat

Agrandir la zone d'activité du Pilori

Soutenir l'essor de Polaxis

Valoriser les atouts du territoire

- La proximité du bassin d'emplois de Tours
- La proximité de Polaxis
- La proximité de l'autoroute
- La desserte par la route départementale (Rd 938 et 959)

Conforter l'assise démographique

Revenir à une croissance démographique régulière

Depuis les années 70, le taux de croissance démographique annuel moyen était d'environ 2%.

La commune a besoin de croissance démographique, toutefois les élus souhaitent qu'elle soit adaptée pour assurer un développement communal et local harmonieux.

Ainsi, pour assurer un rythme de croissance démographique régulier sur le long terme, la croissance démographique pourra revenir à un taux de croissance annuel moyen d'environ 1%.

Ainsi, 15 ans après l'approbation du Plu, Semblançay devrait compter environ 2 600 habitants

Réguler la production de logements

La production des logements devra être régulée pour permettre à la commune d'intégrer au mieux les opérations induites et les futurs habitants. Ainsi, grâce au Plu, les élus garderont la maîtrise dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser nécessaires à la mise en œuvre du projet communal.

L'objectif est de produire environ 150 à 200 logements¹ jusqu'en 2035.

¹ y compris les 110 logements prévus dans la Zac des Dolbeaux

Assurer un renouvellement démographique régulier et pérenne

Diversifier l'offre de logements

Le parc de logements actuel n'offre pas suffisamment de possibilités d'améliorer le renouvellement de population.

Il faudra donc régulièrement produire une part de logements assurant un parcours résidentiel¹ complet.

Ainsi l'offre de logements adaptés aux jeunes ménages et aux personnes âgées sera renforcée.

Inscrire la politique de diversification de l'offre de logements sur le long terme

Comme cela a été fait pour la Zac des Dolbeaux, la commune souhaite maîtriser son aménagement, notamment par une politique foncière cohérente et efficace, donc économe.

Ainsi, les secteurs de développement à long terme sont définis dans le plan local d'urbanisme pour permettre à la commune de mettre en œuvre cette politique de long terme.

Valoriser les ressources locales

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



Soutenir la tendance à la diversification de l'activité agricole

L'agriculture locale est diverse (polyculture/polyélevage, production de fourrage, d'énergie, hébergement, vente directe...). Il faut valoriser les atouts singuliers de la région, la diversité des régions naturelles, la proximité de l'agglomération tourangelle, l'identité Touraine.

Soutenir le socle de l'activité agricole

Prendre en compte les évolutions de l'activité agricole et notamment sa diversification

Les formes plus extensives

Encourager le nouvel essor du maraîchage

Permettre l'accueil à la ferme

Intégrer les circulations agricoles dans les aménagements

Favoriser les débouchés agricoles

S'engager dans la démarche de circuit rapproché notamment pour l'approvisionnement des restaurants scolaires locaux

Encourager la vente directe

Préserver les différentes fonctions du réseau de haies

Sa participation à la trame verte

Son rôle d'abri pour la petite faune

Son rôle cynégétique

Sa participation à la fourniture de bois énergie

Son rôle intégrateur dans le paysage

¹ offrir des logements adaptés aux différents stades de la vie

Développer une offre de services complémentaire

Développer 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 identitaire. Ainsi le thème de la proximité sera mis en avant dans le développement de l'offre d'équipements et services.

Continuer à valoriser la traversée du bourg par la route départementale.

Continuer à développer une offre de services de santé la plus complète possible pour rapprocher les habitants de ces services.

Profiter des équipements scolaires et de loisirs existants, et les développer pour accueillir des familles qui pourront en bénéficier et assurer le renouvellement de population pour pérenniser ces équipements structurants.

La commune souhaite soutenir les démarches en direction des circuits locaux comme par exemple la mise en place d'un marché de plein air.

Relocaliser la salle des fêtes pour constituer un pôle d'équipements collectifs au sud du bourg, avec de nouveaux ateliers municipaux plus confortables.

Soutenir un tissu associatif dynamique

Profiter du développement du numérique

Profiter de l'arrivée de la fibre dans toute l'Indre et Loire et ainsi d'une desserte numérique de qualité sur l'ensemble du territoire.

Envoyé 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. Se démarquer en valorisant un cadre exceptionnel

Valoriser la diversité des paysages

Pour mémoire, 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

Le croissant boisé

Bien que l'objectif soit de protéger cette unité paysagère, ces boisements ne souffrent d'aucun risque de réduction voire de disparition.

Les espaces ouverts encadrés par les grands massifs du croissant boisé

Ces espaces de prairies et grandes cultures sont très représentatifs de l'ouest du territoire. Ils méritent d'être préservés de toute construction, notamment dans les secteurs de contact avec les secteurs boisés. Au minimum, si des projets y étaient acceptés ils devront impérativement s'insérer dans l'ambiance boisée de l'arrière plan.

La Gâtine

Les espaces ouverts ponctués de bosquets la composant devront être préservés. Cela ne signifie pas d'y interdire toute construction ou projet mais de prévoir leur parfaite intégration paysagère, notamment dans les zones de contact entre espaces ouverts et espaces fermés.

Les vallées de la Petite-Choisille et du réseau hydrographique secondaire

Compte tenu de leur caractère humide voire inondable, peu de risque d'y voir se développer des projets.

La végétation dessinant le réseau hydrographique, notamment les boisements bordant les cours d'eau, autres que des peupleraies ou la monoculture, mérite d'être préservée pour son rôle structurant de l'unité paysagère. Par contre l'ensemble des prairies ont quant à elles vocation à rester ou devenir des milieux ouverts, alors qu'ils ont tendance à s'enfricher par manque d'entretien.

Préserver les poumons verts dans les secteurs habités

Les secteurs habités sont caractérisés par des cœurs d'îlots non habités, permettant de renforcer la nature en ville et de limiter les vis-à-vis vers les fonds voisins existants.

Développer l'activité touristique

Favoriser le maintien des équipements et services favorables au tourisme

Renforcer l'offre d'hébergement intercommunale

Permettre l'aménagement d'une structure d'hébergement d'une cinquantaine de couchages pour accueillir pourquoi pas des bus de touristes.

Soutenir la diversification agricole en direction de l'accueil et l'hébergement à la ferme.

Se laisser la possibilité d'accueillir des projets touristiques non connus pour le moment (ils nécessiteront une déclaration de projet et mise en compatibilité du Plu).

Développer le tourisme équin

Développer la randonnée et le cyclotourisme

Raccorder le réseau de chemins communaux au chemin de randonnée entre Tours et Mont-Saint-Michel qui traverse le territoire.

Maintenir une armature forte de chemins de promenade participant à faciliter l'accès au centre bourg, aux équipements et services, aux zones d'emploi, aux transports en commun.

Préserver les atouts touristiques du territoire (paysage, patrimoine, centre bourg dynamique...)

Continuer à améliorer l'image de la commune

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

Préserver voire améliorée les vues sur le bourg depuis la Rd 938

Préserver la qualité et la simplicité des franges du Serrain et des autres hameaux

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

Pérenniser la qualité du bourg et des hameaux

Continuer les importants efforts d'aménagement du centre bourg

Préserver les fronts bâtis de qualité

Mieux révéler la place de l'Église

Sanctuariser les ruines du château et ses abords

Pérenniser la qualité des ambiances le long de la rue de la Pécauderie

Préserver la qualité des fronts bâtis des hameaux

Préserver les principaux alignements d'arbres

Valoriser le riche patrimoine bâti

Les ruines du château

Les châteaux et leurs abords

Le patrimoine vernaculaire

Les fronts bâtis du centre bourg

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

Les futures zones d'urbanisation seront implantées dans les secteurs les moins exposés ou prévoiront une parfaite intégration paysagère.

Limiter les extensions linéaires.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



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

Atténuer les effets du changement climatique

Maintenir les ensembles naturels participant à atténuer les surchauffes estivales, boisements, zones ombragées le long du réseau hydrographique...

Préserver des îlots de fraîcheur dans les secteurs habités.

En intégrant les contraintes techniques, favoriser la végétalisation des espaces collectifs avec des végétaux adaptés.

Les aménagements de nouveaux quartiers devront également être organisés autour d'espaces publics végétalisés structurants.

Limiter l'impact des transports

L'ensemble du projet a pour cap de renforcer la multifonctionnalité de la commune ce qui est le meilleur moyen de limiter les déplacements des personnes.

Voir également «1.5. Renforcer et améliorer les échanges», page 11

Modérer la consommation d'espace

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

De 2011 à 2021, 9 hectares ont été consommés sur le territoire communal de Semblançay.

Dans l'armature territoriale du Schéma de cohérence 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 logements 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. En parallèle, en compatibilité avec le SCoT, les élus souhaitent donc renforcer et diversifier l'offre de logements à travers la ZAC des Dolbeaux et les logements prévus par le plan local d'urbanisme.

De 2021 à 2031, l'objectif pour la commune est de réduire sa consommation d'espace d'environ 30%, ainsi sur cette période elle s'engage à consommer moins de 6,5 hectares¹, sachant que de 2021 à 2024 la commune a consommé environ 4,35 de ces 6,5 hectares.

Pour la période allant de 2031 à 2034, la commune continuera sur cette dynamique et prévoit de diminuer sa consommation d'espace d'environ 75 % passant de 6,5 hectares de 2021 à 2031 à environ 1,5 hectare de 2031 à 2041.

¹ la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols » dispose que l'élément déclencheur de la comptabilisation de consommation d'espace n'est pas l'acte de création ou de réalisation d'une ZAC, mais le démarrage effectif des travaux. (...) Cette approche est notamment applicable pour les ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021, et dont la consommation peut être intégralement comptée pour la période 2011-2021 ». Ainsi, les travaux d'aménagement de la Zac ayant débuté avant 2021, la consommation d'espace induite par cette dernière n'est pas comptabilisée dans la consommation d'espace 2021-2031 alors que les logements sont bien pris en compte dans les perspectives de la commune.

Protéger et valoriser les trames vertes et bleues

Envoyé 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 milieux boisés

En direction de Rouziers-en-Touraine, préserver les boisements et les haies participant au bocage.

Les milieux humides

Préciser les zones humides des zones de corridors diffus.

Entre Semblançay et Beaumont-le-Ronce, préserver et remettre en bon état les zones humides participant au corridor de cette sous-trame.

Préserver le corridor de la Petite-Choisille et du réseau secondaire

Les milieux prairiaux

Préserver l'ensemble des prairies accompagnant les boisements, par exemple celles très visibles depuis la route départementale reliant la zone du Pilon au bourg, et notamment celles situées à l'extrême sud ouest de la commune en direction de Pernay.

Les landes acides

Protéger les réservoirs de biodiversité correspondant aux landes du bois du Mortier-aux-Moines.

Préserver les ensembles diffus des landes situées en bordure des massifs forestiers.

Préserver le réseau de haies

Assurer la préservation des trames boisées

Préserver le réseau de mares participant à la trame bleue

1.5. Renforcer et améliorer les échanges

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



Il faut permettre aux Semblancéens de se rendre facilement dans les pôles voisins et notamment le pôle urbain et aux visiteurs d'accéder facilement à Semblançay, et notamment au centre bourg pour assurer son dynamisme et profiter du développement de l'offre d'équipements de proximité. Pour participer à limiter l'impact des déplacements, les mobilités doivent tendre vers des modes durables.

Pour ce faire les objectifs sont :

S'appuyer sur le contrat de réciprocité entre la métropole et les communautés de communes d'Indre-et-Loire

C'est un plus pour rapprocher les Semblancéens de Tours. En la matière, les premières réflexions envisagent des navettes de moyenne taille dans la première couronne de l'agglomération dont fait partie Semblançay.

Valoriser les offres de transports urbains les plus proches

Faciliter l'accès à la gare de Saint-Antoine-du-Rocher et donner la possibilité d'y aller à vélo (2 km) à condition de sécuriser la traversée de la RD 938.

Profiter de l'accès au tram en périphérie de Tours.

Profiter de l'accès au Bus urbain à la Membrolle.

Soutenir le développement de ligne de transport en commun pour accès rapide à Tours le long des routes départementales Rd 938 et 959.

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 l'ensemble des projets d'aménagement

SE DÉMARQUER EN VALORISANT UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL

-  Préserver les boisements
-  Préserver les espaces agricoles
-  Valoriser le potentiel du tissu bâti existant sans en compromettre l'identité
-  Préserver le réseau hydrographique
-  Sanctuariser les ruines du château
-  Continuer d'améliorer la qualité de l'espace public
-  Préserver des cônes de vue
-  Annoncer la qualité du centre bourg
-  Limiter les extensions linéaires du bâti et en limiter l'impact
-  Mieux intégrer les entrées de bourg

CONFORTER SEMBLANÇAY DANS SON RÔLE DE PÔLE

-  Intégrer l'aménagement de la Zac du Dolbeau
-  Développer une offre d'équipements et services de la gamme de proximité
-  Développer la ZA du Piloni
-  Prévoir la production de logements à long terme
-  Relocaliser la salle polyvalente et les ateliers municipaux

RENFORCER ET AMÉLIORER LES ÉCHANGES

-  Favoriser les échanges entre le centre bourg, les équipements collectifs, les zones de loisirs... et les secteurs habités

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

S²LO

VERS LA GARE

PLU

DÉPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE
Gâtine-Racan

Plan local d'urbanisme de

Semblançay

DOCUMENT GRAPHIQUE
Projet d'aménagement et de développement durables

Révisé par le PLU prescrite le 6 octobre 2017

Vo pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 1000, aménage le plan local d'urbanisme de Semblançay. Le président, Antoine Tristram

Date: 24 juin 2024
Phase: Etude

N° de pièce: **2.2**
Echelle: 1 / 5 000

Logo de la Communauté de Communes de Gâtine-Racan