

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

Semblançay

Plan Local d'Urbanisme

ANNEXES

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
Projet de première révision du Plu arrêtée le 25 sep-
tembre 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 : **6.1**

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage

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





037000586
SEMBLANCAY

Ressources – origines de l'eau

Les eaux distribuées proviennent de SEMBLANCAY : 1) Forage au séno-turonien de "LA PESANTIERE" - Traitement : déferrisation physico-chimique et chloration gazeuse. 2) Forage au turonien du "GRAND LAUNAY" - Traitement : chloration gazeuse.
La gestion est assurée en affermage par VEOLIA EAU.

Communes desservies

Le réseau de distribution concerne les communes de SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER, CHARENTILLY, SEMBLANCAY et SAINT-ROCH.

Contrôle sanitaire réglementaire

L'ARS Centre-Val de Loire est chargée du contrôle sanitaire de l'eau potable. Ce contrôle est assuré régulièrement au niveau des ressources, de la production et de la distribution. La fréquence de ce contrôle dépend de la population desservie et des volumes d'eau produits.

Ainsi, en 2020, 22 prélèvements ont été réalisés sur le réseau et en production donnant lieu à diverses analyses (pouvant comporter jusqu'à 280 paramètres). Chaque analyse est interprétée en référence aux valeurs réglementaires définies en application du Code de la santé publique.

Les résultats de ces analyses peuvent être consultés en mairie ou sur le site internet : www.eaupotable.sante.gouv.fr

Principaux résultats d'analyses

Paramètre	Norme	Taux de conformité	Commentaires
Bactériologie	Absence de germe tests indicateurs de contamination fécale	100 %	Eau de bonne qualité bactériologique

Paramètre	Seuil réglementaire	Teneur moyenne	Teneur maximale	Commentaires
Dureté	-	23,6 °f	24,0 °f	Eau calcaire
Nitrates	50 mg/l	6,2 mg/L	12,0 mg/L	Eau conforme en nitrates.
Pesticide prédominant	0,1 µg/l	0,030 µg/L Esa metolachlore	0,041 µg/L Esa metolachlore	Eau conforme en pesticides Nombre de molécules recherchées : 178.
Fluor	1,5 mg/l	Inférieure au seuil de détection (< 0,200 mg/l)	Inférieure au seuil de détection (< 0,200 mg/l)	Eau faiblement fluorée
Fer	200 µg/l	17 µg/L	34 µg/L	Eau conforme en fer
Arsenic	10 µg/l	0,7 µg/L	0,7 µg/L	Eau conforme en arsenic
Sélénium	10 µg/l	0,9 µg/L	0,9 µg/L	Eau conforme en sélénium

Conclusion sanitaire globale

Eau de bonne qualité bactériologique et physico-chimique.

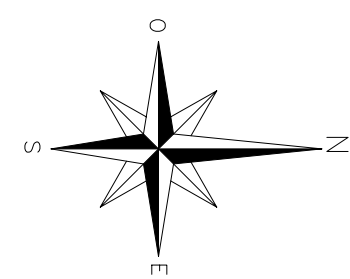
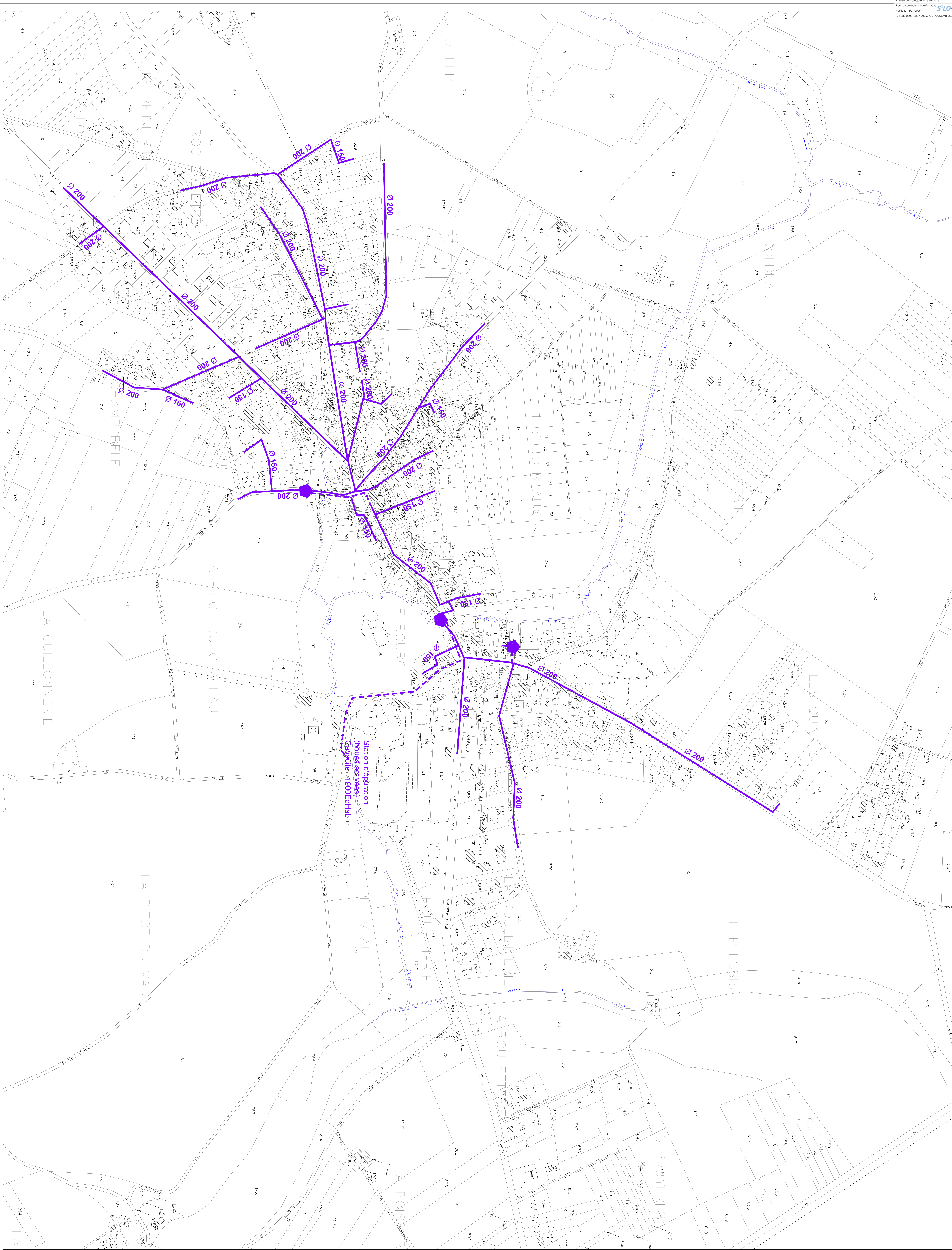
● Consommez uniquement l'eau du réseau d'eau froide.

● Après quelques jours d'absence, laissez couler l'eau avant de la boire ou de l'utiliser pour la cuisine.

● A dose modérée, le fluor est bénéfique pour la santé. La teneur étant inférieure à 0,5 mg/l, un apport complémentaire en fluor peut être recommandé pour la prévention de la carie dentaire après avis médical.

● Si vous décelez un goût de chlore, mettez une carafe ouverte au réfrigérateur pendant quelques heures pour l'éliminer.

● Si la saveur ou la couleur de l'eau change, signalez-le à votre distributeur d'eau.

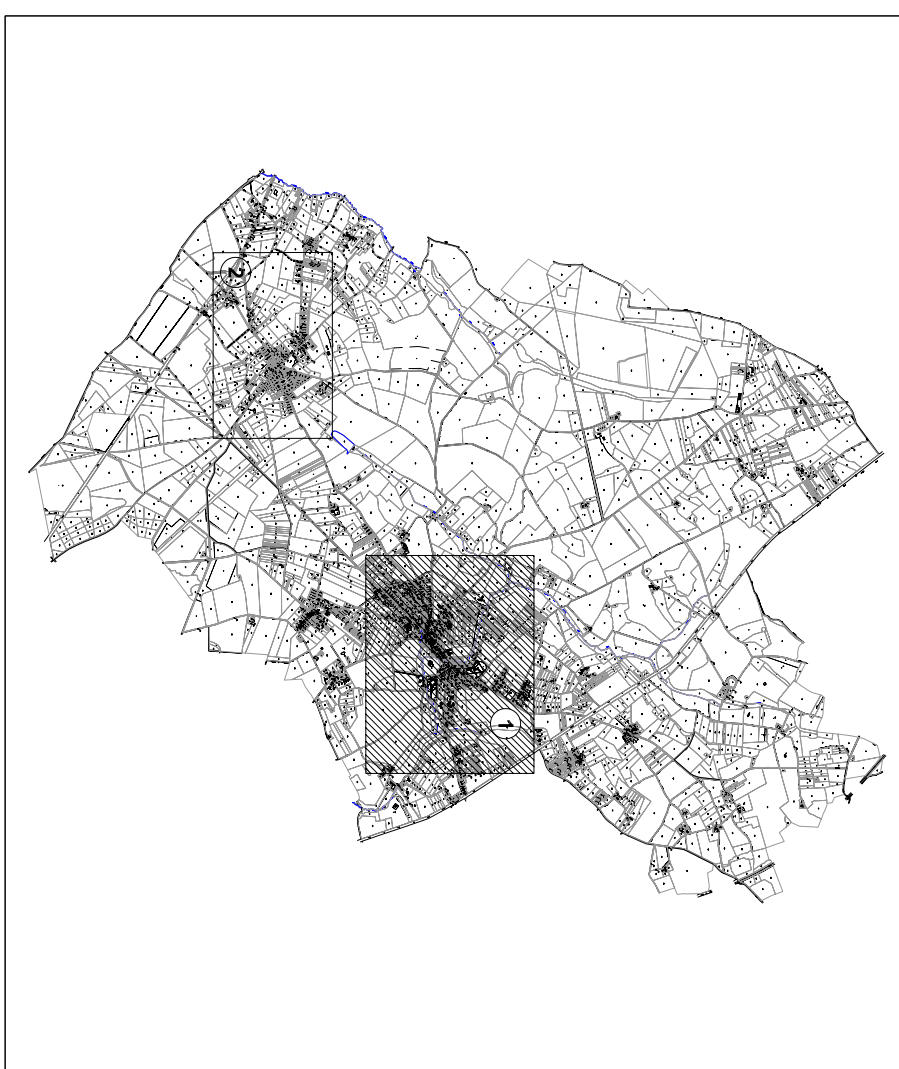


LEGENDE

- Réseau d'eaux usées gratuite
- Conduite de refoulement
- Poste de refoulement

Département de l'INDRE-ET-LOIRE
Commune de SEMBLANCAY

PLAN LOCAL D'URBANISME PLAN DES RESEAUX D'Eaux USEES

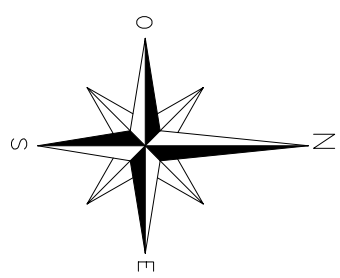
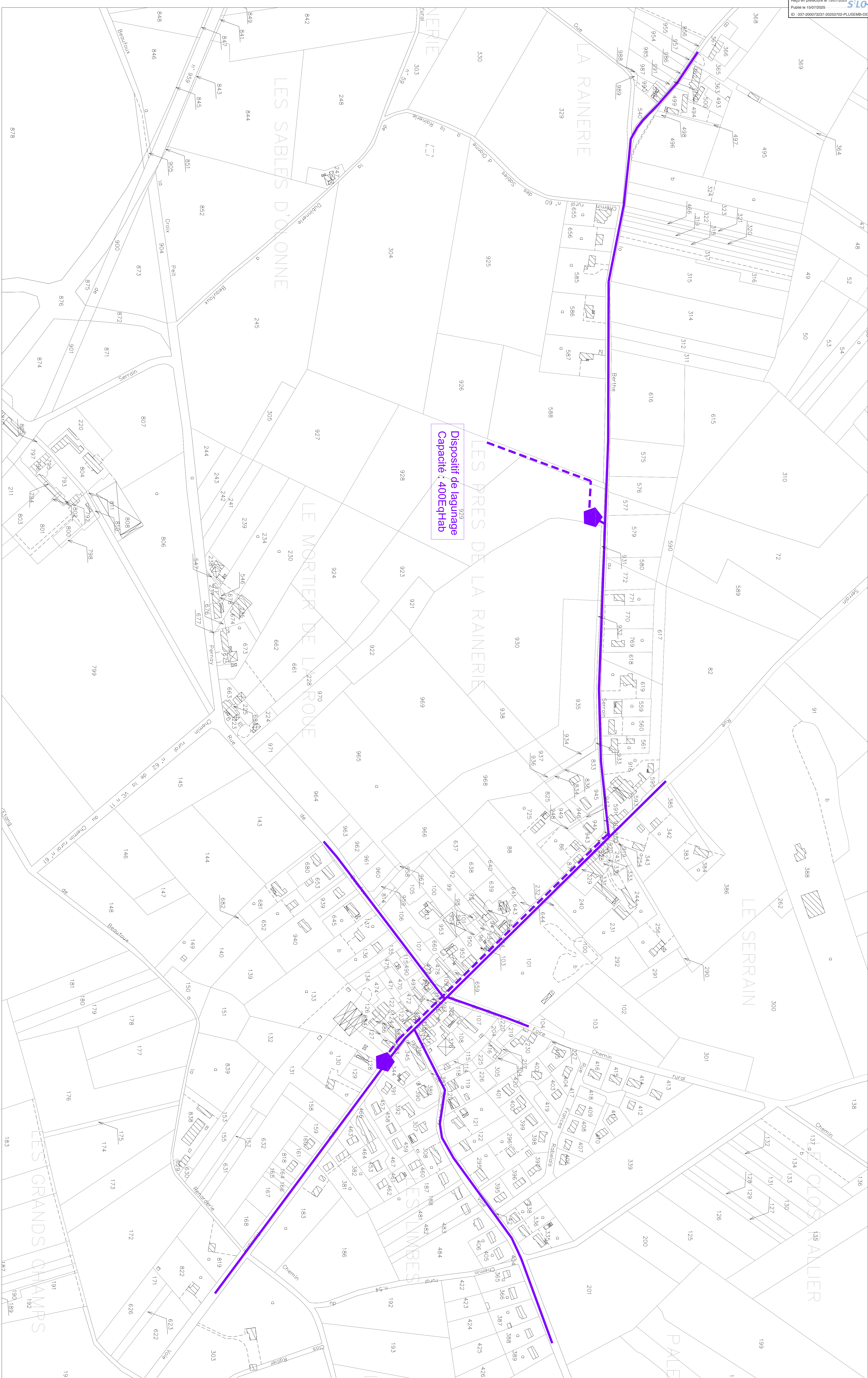


ECHELLE 1/2000

PIECE N°6.5.1a

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	27/03/02	14/01/05	28/10/05

CRÉA - 22 rue Eugène Thomas - 17000 La Rochelle



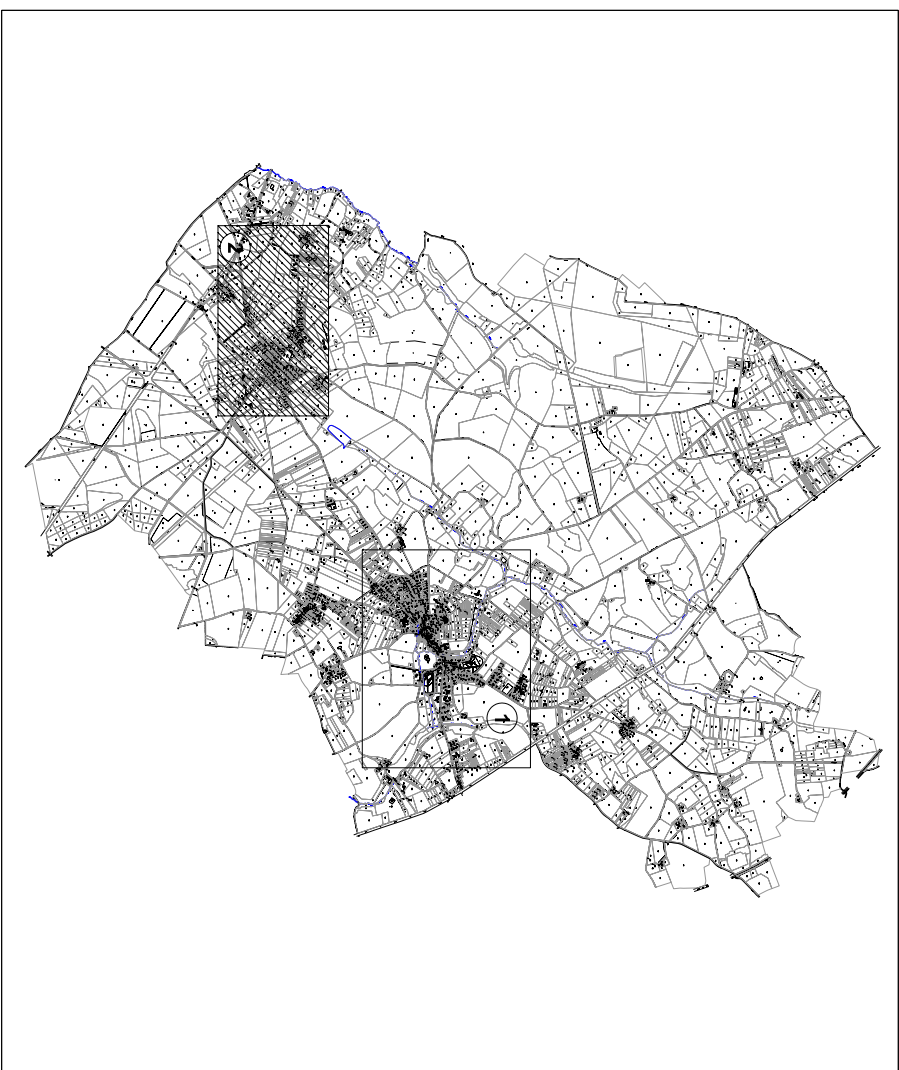
LEGENDE

- Réseau d'eaux usées gravitaire
- Conduite de refoulement
- Poste de refoulement

Département de l'INDRE-ET-LOIRE

Commune de SEMBLANCAY

PLAN LOCAL D'URBANISME PLAN DES RESEAUX D'EAUX USEES

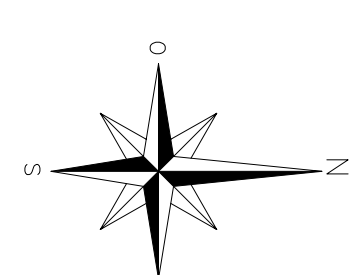
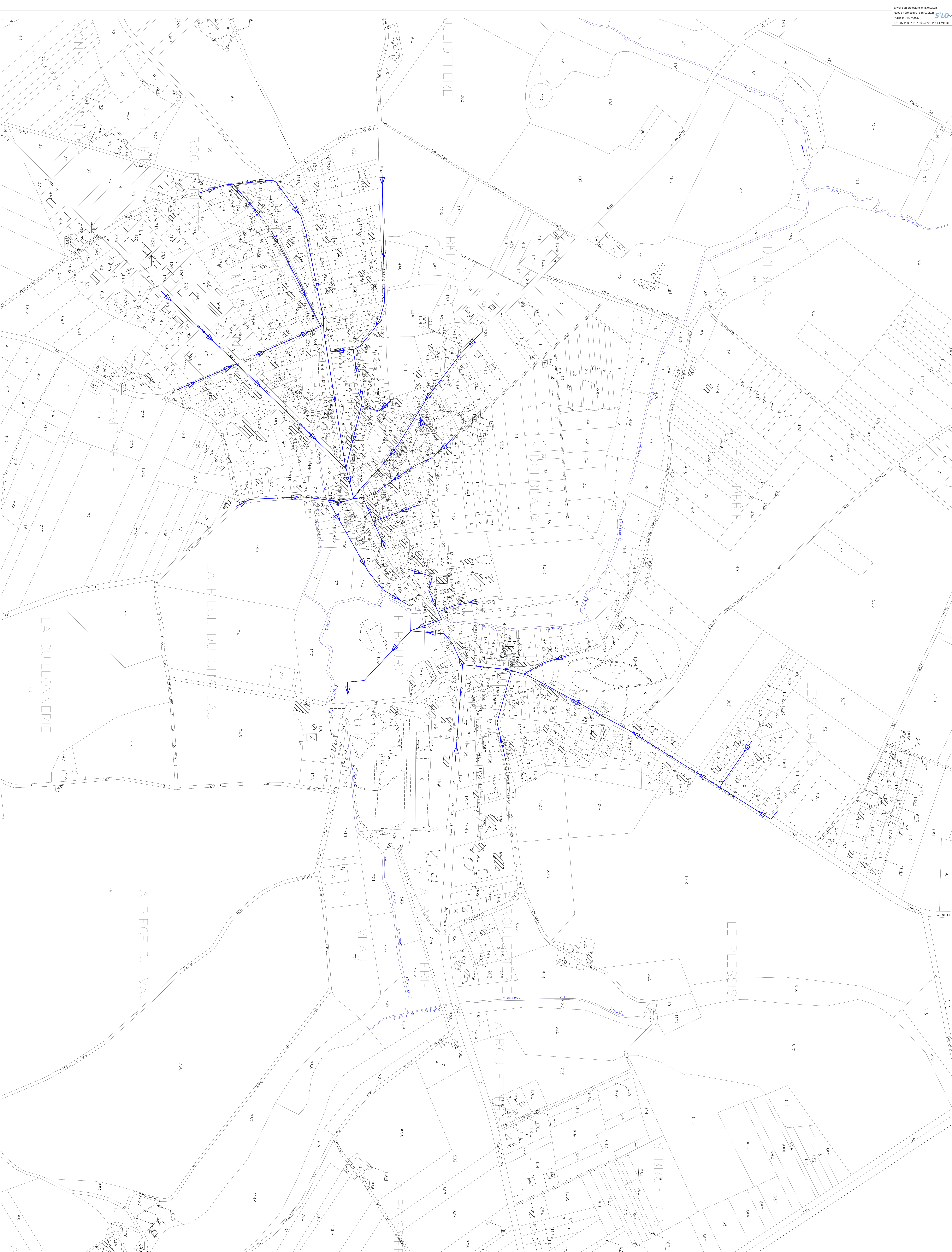


ECHELLE 1/2000

PIECE N°6.5.2

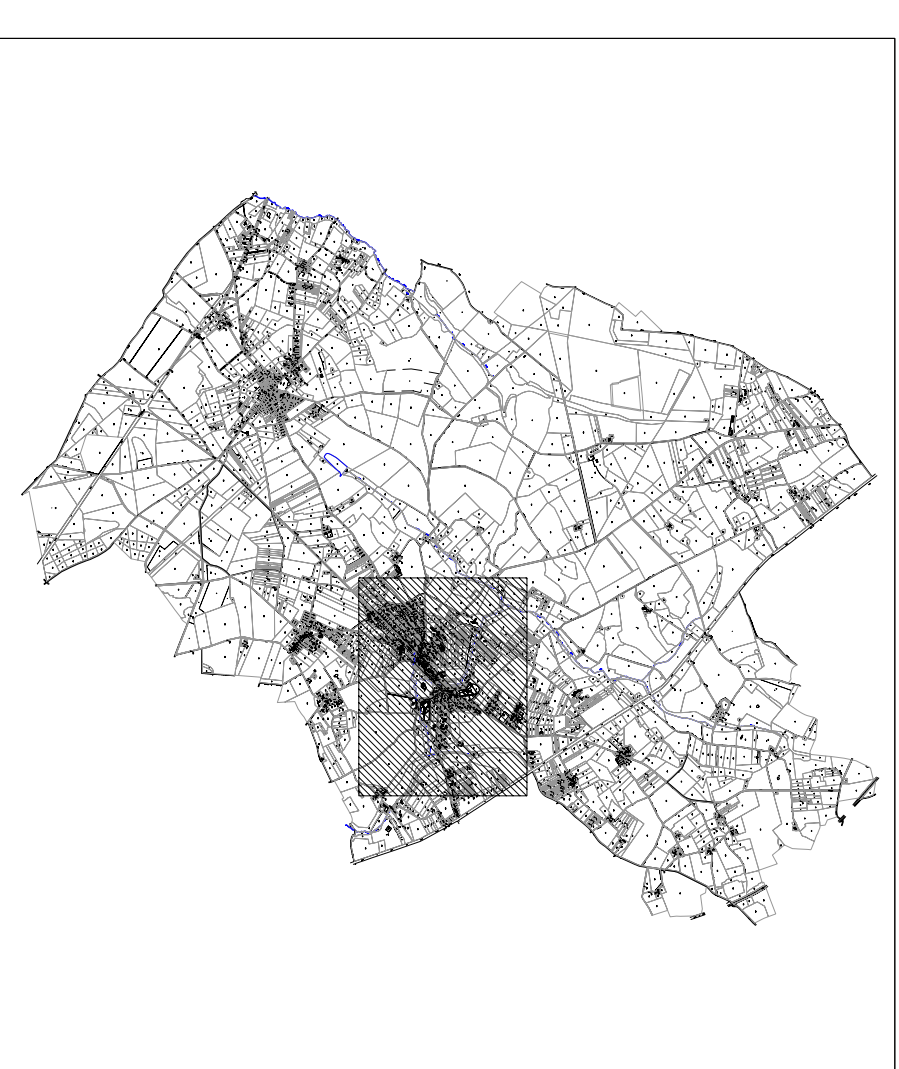
PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROVE
ELABORATION	27/03/02	14/01/05	28/10/05

CREA - 22 rue Eugène Thomas - 17000 La Rochelle



Département de l'INDRE-ET-LOIRE
Commune de SEMBLANCAY

PLAN LOCAL D'URBANISME PLAN DU RESEAU D'EAUX PLUVIALES



ECHELLE 1/2001

PIECE N°6.5.1.b

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	27/03/02	14/01/05	28/10/05

ECHELLE 1/5000		PIECE N°6.4.2	
PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	27/03/02	14/01/05	28/10/05

CREA - 22 rue Eugène Thomas - 17000 La Rochelle



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE D'INDRE-&-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



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SEMBLANCAY

PORTER À LA CONNAISSANCE DE L'ÉTAT

FASCICULE 2 : LE CADRE JURIDIQUE et LES ENJEUX DU TERRITOIRE

SOMMAIRE

1. Le PLU devra être compatible avec :	5
1.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest de la Touraine (SCoT) Nord-Ouest Touraine.....	5
1.2. Les orientations et objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.....	5
1.3. Les objectifs du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Loir.....	8
1.4. Les objectifs du Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Loire-Bretagne.....	10
1.5. Les règles générales du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).....	11
2. Le PLU devra prendre en compte :	13
2.1. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).....	13
2.2. Les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).....	14
2.3. Les Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET).....	14
2.3.1. Le PCET du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire.....	15
2.3.2. Le PCER du Conseil Régional de la Région Centre.....	15
2.3.3. Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la Communauté de Communes Gâtine et Choissilles – Pays de Racan.....	15
2.4. Le Schéma Régional des Carrières (SRC).....	16
3. Le PLU pourra utilement s'appuyer sur :	16
3.1. Les documents de prévention des risques et des nuisances.....	16
3.1.1. Le dossier départemental des risques majeurs.....	16
3.1.2. L'inventaire des risques naturels.....	17
3.1.3. L'inventaire des sites et sols pollués.....	21
3.1.4. Le schéma départemental des carrières (SDC).....	22
3.1.5. Le Plan de prévention et de gestion des déchets non dangereux.....	22
3.1.6. Le Plan départemental d'élimination des déchets du BTP.....	23
3.1.7. Le classement sonore des infrastructures terrestres.....	24
3.1.8. La Carte de bruit stratégique.....	25
3.2. Les documents de préservation des ressources (agriculture, forêt, espaces naturels).....	26
3.2.1. Le plan régional de l'agriculture durable du Centre.....	26
3.2.2. Le programme régional de la forêt et du bois (PRFB).....	27
3.2.3. L'atlas départemental des paysages.....	28
3.2.4. Le Schéma départemental d'alimentation en eau potable.....	29
3.2.5. Le Réseau NATURA 2000.....	30
3.2.6. L'inventaire Zone Naturelle d'intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).....	32
3.3. Les documents de prévention air-climat-énergie.....	32
3.3.1. Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT).....	32
3.3.2. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE).....	33
3.4. Les documents Habitat-Logement- Développement urbain.....	34

3.4.1. Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).....	34
3.4.2. Le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion.....	35
3.4.3. Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.....	35
3.4.4. Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique.....	36

4. Les enjeux et orientations à respecter.....41

4.1. Préserver et valoriser le patrimoine architectural et paysager.....	41
4.1.1. Servitudes d'utilité publique liées au paysage et patrimoine.....	41
4.1.2. Enjeux d'aménagements, de protection et de mise en valeur des paysages et du patrimoine.....	41
4.1.3. Le patrimoine archéologique.....	47
4.2. Diminuer l'exposition aux risques et nuisances.....	49
4.2.1. <i>SUP des risques de transport de matières dangereuses</i>	49
4.2.2. <i>SUP des installations et ouvrages électriques</i>	49
4.2.3. Réduire les nuisances sonores.....	50
4.2.4. Assurer la défense incendie.....	50
4.3. Protéger les continuités écologiques.....	53
4.3.1. Élaborer une Trame verte et bleue locale.....	53
4.3.2. Protéger les espaces boisés.....	57
4.3.3. Préserver les zones humides.....	58
4.4. Gérer de façon économe l'espace, se développer de façon maîtrisée.....	60
4.4.1. Éléments de contexte.....	60
4.5. Préserver l'agriculture.....	66
4.5.1. Reconnaître les signes de l'origine et de la qualité.....	67
4.5.2. Préserver les terres et exploitations intensives en main d'œuvre.....	67
4.5.3. Préserver des structures d'exploitation viables.....	67
4.5.4. Les attendus.....	68
4.6. Produire des logements dans un principe de mixité.....	68
4.6.1. Adapter l'offre de logements aux besoins de la population.....	68
4.6.2. Tendre vers une production équilibrée de logements sur le territoire.....	69
4.6.3. Adapter le parc (public ou privé) existant aux normes d'habitabilité et aux besoins actuels.....	70
4.6.4. Prendre en compte les besoins spécifiques de logements.....	70
4.7. Préserver la ressource en eau.....	71
4.7.1. Assurer la qualité et gestion de l'eau distribuée.....	71
4.7.2. Traiter les eaux usées.....	72
4.7.3. Les attendus.....	73
4.8. Préconisations sur les mobilité et le cadre de vie.....	74
4.8.1. Améliorer la santé en favorisant les mobilités actives.....	74
4.8.2. Assurer l'accessibilité aux services et équipements par tous.....	75
4.8.3. Réduire l'impact environnemental, énergétique et social des déplacements.....	75
4.8.4. SUP de la ligne ferroviaire.....	76
4.9. Réduire les gaz à effet de serre et développer les énergies renouvelables.....	77
4.9.1. Contexte.....	77
4.9.2. Enjeux.....	77

5. Les servitudes d'utilité publique (SUP).....	79
6. Annexes.....	80

L'objectif de ce fascicule 2 est de présenter le cadre juridique qui concerne spécifiquement la commune de Semblancay.

En vertu des articles L.131-4 et suivants du code de l'urbanisme, le PLU devra :

- être compatible avec les documents et projets, dont la liste est dressée en 1. Cela signifie que les orientations du PLU ne devront pas être contraires à leurs prescriptions fondamentales¹ ;
- prendre en compte les documents, dont la liste est dressée en 2. Cela signifie que les orientations du PLU ne devront pas être contraires à leurs prescriptions fondamentales, « sauf sous le contrôle du juge, pour des motifs déterminés et lorsque ces motifs le justifient »². Ces possibilités de déroger ne valent pas lorsque l'obligation de prise en compte a été demandée par le législateur.

De même, l'élaboration du projet devra intégrer les documents, études techniques et données sur le territoire, figurant en 3. Ces informations doivent généralement être citées dans le rapport de présentation.

1 CE 10 février 1997, Association de défense des sites de la Théoule, req n°125534.

2 CE 9 juin 2004, Association Alsace Nature du Haut Rhin, req n°254174. Décision rendue à l'occasion d'un contentieux sur le SDAGE mais qui a valeur de principe.

1. Le PLU devra être compatible avec :

1.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest de la Touraine (SCoT) Nord-Ouest Touraine

Le SCoT permet, au niveau d'une ou plusieurs communautés de communes, de mettre en cohérence et coordonner les politiques menées en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'implantations commerciales, en maîtrisant mieux le développement par une prise en compte de ses effets sur l'environnement, ainsi que de la prévention et de la réduction des nuisances de toute nature, risques naturels ou technologiques, nuisances sonores, pollution...

La commune de Semblançay est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest de la Touraine (SCoT NOT), il a été approuvé le 04 février 2009. Ce document est actuellement en révision depuis la délibération du 11 février 2014.

Le document d'orientation et d'objectifs, dans son objectif de hiérarchiser l'accueil résidentiel, à notamment classé la **commune de Semblançay comme village socle de la vie de proximité**.

Il est prévu par ce classement de recevoir un développement urbain modéré, permettant de valoriser les caractéristiques bâties et d'équilibrer le fonctionnement en termes de services et d'équipements publics.

- La croissance urbaine doit y être maîtrisée, en rapport avec la taille de la commune.
- Le renouvellement et le développement urbains doivent être organisés pour diminuer les déplacements.
- La croissance urbaine doit permettre de maintenir le juste niveau de développement pour faire face au vieillissement de la population, favoriser le renouvellement générationnel ou maintenir le fonctionnement de certains équipements nécessaires à l'animation urbaine et sociale.

Ces informations sont disponibles sur :
<http://www.paysloirenature.fr/>

Il convient, conformément à l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme, de prendre en compte les orientations générales du SCoT afin de rendre **compatible les dispositions du projet de PLU avec le SCoT approuvé**.

1.2. Les orientations et objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) découle de la directive cadre sur l'eau (DCE) de 2000. La DCE fixe un principe de non-détérioration de l'état des eaux et des objectifs ambitieux pour leur restauration, en définissant un cadre, une méthode de travail et des échéances précises.

PAC - Fascicule 2 – Le cadre juridique et enjeux du territoire – juin 2019

En France, le SDAGE est le principal outil de mise en œuvre de la politique communautaire dans le domaine de l'eau. Défini à l'échelle du bassin hydrographique, il intègre les objectifs environnementaux de la DCE et les enjeux propres au territoire qui le concerne. Il est adopté par le comité de bassin et arrêté par le préfet coordonnateur de bassin. Il décrit les priorités de la politique de l'eau dans le bassin concerné et les objectifs à atteindre. Il définit les enjeux et la stratégie de reconquête de la qualité de l'eau pour les années à venir. Il fixe les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, plan d'eau, nappe souterraine, estuaire et littoral. Il détermine les axes de travail et les actions nécessaires au moyen d'orientations et de dispositions. Il est complété par un programme de mesures concrètes, localisées, chiffrées.

Le SDAGE 2016 – 2021 a été adopté le 4 novembre 2015 par le comité de bassin. L'arrêté du préfet coordonnateur de bassin en date du 18 novembre 2015 a approuvé le SDAGE et arrêté le programme de mesures. Le SDAGE est entré en vigueur le 20 décembre 2015 (date de publication au journal officiel).

Le Schéma est disponible sur le site de l'agence de l'eau à l'adresse suivante :
http://www.eau-loire-bretagne.fr/sdage/sdage_2016_2021

Alors que le SDAGE 2010-2015 prévoyait un résultat de 61 % des eaux en bon état, aujourd'hui 30% des eaux sont en bon état et 20 % des eaux s'en approchent. C'est pourquoi le SDAGE 2016-2021 conserve l'objectif global d'atteindre 61% des eaux de surface en bon état écologique en 2021. À terme, l'objectif est que toutes les eaux soient en bon état.

Dans la continuité du schéma 2010 – 2015, le SDAGE 2016 - 2021 fixe des orientations et des règles de travail qui vont s'imposer à toutes les décisions administratives dans le domaine de l'eau, y compris aux documents d'urbanisme. Il est complété par un programme de mesures qui identifie les actions à mettre en œuvre territoire par territoire.

Les objectifs du SDAGE 2016 – 2021 du bassin Loire-Bretagne sont :

Objectifs	Dispositions
1. Repenser les aménagements de cours d'eau :	• prévenir toute nouvelle dégradation des milieux ;
	• <u>préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines ;</u>
	• restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des zones estuariennes et des annexes hydrauliques ;
	• assurer la continuité longitudinale des cours d'eau ;
	• limiter et encadrer la création des plans d'eau ;
	• limiter et encadrer les extractions de granulats alluvionnaires en lit majeur ;
	• favoriser la prise de conscience ;
	• améliorer la connaissance ;
2. Réduire la pollution par les nitrates :	• lutter contre l'eutrophisation marine due aux apports du bassin versant de la Loire ;
	• adapter les programmes d'actions en zones vulnérables sur la base des diagnostics régionaux ;
	• développer l'incitation sur les territoires prioritaires ;
	• améliorer la connaissance ;
3. Réduire la pollution organique et bactériologique :	• poursuivre la réduction des rejets directs des polluants organiques et notamment du phosphore ;

PAC - Fascicule 2 – Le cadre juridique et enjeux du territoire – juin 2019

Objectifs	Dispositions
	• prévenir les apports de phosphore diffus ; • améliorer l'efficacité de la collecte des effluents ; • maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée ; • réhabiliter les installations d'assainissement non-collectifs non conformes ;
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides :	• réduire l'utilisation des pesticides ; • aménager les bassins versants pour réduire le transfert de pollutions diffuses ; • promouvoir les méthodes sans pesticide dans les collectivités et sur les infrastructures publiques ; • développer • la formation des professionnels ; • accompagner les particuliers non agricoles pour supprimer l'usage des pesticides ; • améliorer la connaissance ;
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses :	• poursuivre l'acquisition et la diffusion des connaissances ; • réduire les émissions en privilégiant les actions préventives ; • impliquer les acteurs régionaux, départementaux et les grandes agglomérations ;
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau :	• améliorer l'information sur les ressources et équipements utilisés pour l'alimentation en eau potable ; • finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection sur les captages ; • lutter contre les pollutions diffuses, par les nitrates et pesticides dans les aires d'alimentation des captages ; • mettre en place des schémas d'alerte pour les captages ; • réserver certaines ressources à l'eau potable ; • maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade et autres usages sensibles en eaux continentales et littorales ; • mieux connaître les rejets, le comportement dans l'environnement et l'impact sanitaire des micropolluants ;
7. Maîtriser les prélèvements d'eau :	• anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau ; • assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins à l'été ; • gérer les prélèvements de manière collective dans les zones de répartition des eaux (ZRE) et dans le bassin concerné par la mesure 7B4 ; • faire évoluer la répartition spatiale et temporelle des prélèvements, par stockage hivernal ; • gérer la crise ;
8. Préserver les zones humides :	• préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités ; • préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités ; • préserver les grands marais littoraux ; • favoriser la prise de conscience ; • améliorer la connaissance ;
9. Préserver la biodiversité aquatique :	• restaurer le fonctionnement des circuits de migration ; • assurer une gestion équilibrée des espèces patrimoniales inféodées aux milieux aquatiques et de leurs habitats ; • mettre en valeur le patrimoine halieutique ; • contrôler les espèces envahissantes ;
10. Préserver le littoral ;	

PAC - Fascicule 2 – Le cadre juridique et enjeux du territoire – juin 2019

Objectifs	Dispositions
11. Préserver les têtes de bassin versant :	• restaurer et préserver les têtes de bassin versant ; • favoriser la prise de conscience et la valorisation des têtes de bassin versant ;
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques :	• des SAGE partout où c'est nécessaire ; • renforcer l'autorité des commissions locales de l'eau ; • renforcer la cohérence des politiques publiques ; • renforcer la cohérence des SAGE voisins ; • structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau ; • utiliser l'analyse économique comme outil d'aide à la décision pour atteindre le bon état des eaux ;
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;	
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.	

Il est important que l'élaboration des documents d'urbanisme **prenne en compte les enjeux qui justifient de l'élaboration du SDAGE**. Ces documents **doivent être compatibles 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 SDAGE.

1.3. Les objectifs du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Loir

Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) constitue une déclinaison locale du SDAGE. C'est un outil de planification de la politique de l'eau à l'échelle d'un sous-bassin. Le territoire de la communauté de communes est concerné par le SAGE du bassin versant du Loir.

Il a été approuvé par le Préfet coordonnateur de bassin par arrêté inter-préfectoral du 25 septembre 2015. Le périmètre du SAGE est représenté sur la carte ci-dessous.



PAC - Fascicule 2 – Le cadre juridique et enjeux du territoire – juin 2019

Les enjeux et objectifs du SAGE sont déclinés dans le tableau ci-dessous :

Enjeu n°1	Portage du SAGE – Organisation de la maîtrise d'ouvrage
Objectifs	1- Anticiper la mise en œuvre du SAGE et assurer une coordination de l'ensemble des actions via la structure porteuse du SAGE
	2- Faire émerger et structurer les maîtrises d'ouvrage multi-thématiques en fonction des enjeux locaux sur l'ensemble du territoire du SAGE
Enjeu n°2	Qualité physico-chimique des ressources (nitrates)
Objectifs	1- Avoir un portage opérationnel des actions associées par des maîtres d'ouvrage locaux
	2- Atteindre le bon état des masses d'eau superficielles et souterraines actuellement en mauvais état et report de délai 2021/2027 (Loir Amont, Conie, Braye, Loir Médian)
	3- Assurer une non-dégradation des autres masses d'eau en bon état
	4- Satisfaire l'usage eau potable au travers du respect des normes de qualité des eaux brutes et distribuées (Loir Amont, Conie)
Enjeu n°2	Qualité physico-chimique des ressources (pesticides)
Objectifs	1- Assurer un portage opérationnel des actions liées à la reconquête/préservation de la qualité des eaux en pesticides
	2- Atteindre le bon état des masses d'eau et préserver les autres masses d'eau au regard du paramètre pesticides
	3- Réduire tous les usages de produits phytosanitaires
	4- Satisfaire l'alimentation en eau potable au travers du respect des normes de qualité des eaux brutes et distribuées
Enjeu n°2	Qualité physico-chimique des ressources (phosphore)
Objectifs	1- Atteindre le bon état des masses d'eau superficielles en mauvais état
	2- Contribuer à la réduction des phénomènes d'eutrophisation de l'axe Loir à travers des actions sur les masses d'eau en mauvais état via la réduction des apports de ces affluents
Enjeu n°3	Qualité des milieux aquatiques
Objectifs	1-Assurer un portage opérationnel des actions sur l'ensemble du territoire du SAGE
	2- Assurer une continuité écologique sur l'axe Loir et ses affluents
	3- Atteindre le bon état écologique des masses d'eau
	4- Réduire les phénomènes d'eutrophisation sur l'axe Loir
Enjeu n°4	Connaissance, préservation et valorisation des zones humides
Objectifs	1- Améliorer la connaissance du patrimoine zones humides
	2- Protéger, préserver et gérer les zones humides notamment stratégiques
	3- Assurer le portage opérationnel des actions associées par des maîtres d'ouvrage locaux
Enjeu n°5	Gestion quantitative des ressources superficielles et souterraines (ressources superficielles)
Objectifs	1- Améliorer la connaissance des masses d'eau superficielles en risque hydrologie
	2- Atteindre le bon état quantitatif des masses d'eau en risque hydrologie
	3- Assurer le portage opérationnel des actions associées
Enjeu n°5	Gestion quantitative des ressources superficielles et souterraines (ressources souterraines)
Objectifs	1- Atteindre le bon état quantitatif des masses d'eau souterraines en risque quantitatif
	2- Assurer le portage opérationnel des actions associées

PAC - Fascicule 2 – Le cadre juridique et enjeux du territoire – juin 2019

Enjeu n°6	Sécurisation de l'alimentation en eau potable
Objectifs	1- Assurer une satisfaction de l'alimentation en eau potable sur l'ensemble du bassin versant
	2- Assurer la satisfaction de l'usage eau potable via la distribution d'une eau conforme aux normes réglementaires
	3- Poursuivre et développer une politique d'économies d'eau individuelle et collective
Enjeu n°7	Inondations
Objectifs	1 - Assurer un portage opérationnel des actions de prévention et prévision du risque inondations
	2 - Améliorer la prévision des crues
	3 - Améliorer la connaissance de l'aléa inondation et la conscience de ce risque
	4 - Améliorer la gestion de crise
	5 - Prendre en compte le risque inondation dans l'aménagement du territoire
	6 - Réduire les conséquences négatives des inondations sur les enjeux impactés en promouvant notamment les démarches de réduction de la vulnérabilité
	7 - Réduire les conséquences négatives des inondations en mettant en place des actions de protection des enjeux exposés

Une partie de la commune de Semblancay est située dans le sous-bassin hydrographique Loir – Escotais – Veuve identifié par le SAGE.

Le document d'urbanisme est compatible avec les objectifs de protection définis par le SAGE.

Le SAGE adopté est disponible à l'adresse suivante : <http://www.sage-loir.fr/>

1.4. Les objectifs du Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Loire-Bretagne

La commission européenne a adopté en 2007 une directive relative à l'évaluation et à la gestion du risque d'inondation qui fixe une méthode progressive pour permettre aux territoires exposés aux risques d'inondation de réduire les risques et leurs conséquences. En application de la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite « Grenelle 2 », du 12 juillet 2010 transcrivant la directive européenne inondation de 2007, le bassin est retenu comme district hydrographique pour mettre en œuvre de la directive inondation.

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Loire-Bretagne 2016-2021, arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 23 novembre 2015, est le document de planification dans le domaine de la gestion des risques inondation à l'échelle du bassin Loire-Bretagne. Il s'intéresse à l'ensemble des actions de réduction de vulnérabilité pour les biens et les personnes. Les dispositions s'y rapportant sont codifiées dans le code de l'environnement, aux articles L.566-1 et suivants, et R.566-1 et suivants.

Le PGRI est élaboré par l'État (Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement - DREAL de bassin) en concertation avec les acteurs.

Avant son élaboration, chaque bassin a réalisé un état des lieux de ces risques. Cet état des lieux a permis de définir les priorités et de déterminer les territoires à risques importants.

Le SDAGE et le PGRI s'articulent entre eux. Le SDAGE s'intéresse plus particulièrement à la gestion des cours d'eau, des zones humides et du maintien des zones d'expansion des crues. Le PGRI s'intéresse à l'ensemble des actions de réduction de vulnérabilité pour les biens et les personnes.

Le PGRI est juridiquement opposable aux documents d'urbanisme et aux PPRI.

PAC - Fascicule 2 – Le cadre juridique et enjeux du territoire – juin 2019

Les six objectifs généraux, déclinés en quarante-six dispositions du PGRI forment les mesures identifiées à l'échelle du bassin pour gérer les risques d'inondation et leurs modalités de suivi.

Les dispositions qui s'appliqueront plus spécifiquement au document d'urbanisme sont les suivantes :

PGRI 2016-2021	
Objectifs	Dispositions
1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines	1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées
	1-2 : Préservation des zones d'expansion des crues et des submersions marines
2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque	2-1 : Zones potentiellement dangereuses
	2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque inondation
3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable	3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important

Le PGRI devra être révisé tous les 6 ans avec actualisation des aléas et des enjeux présents dans la zone inondable.

Plus d'infos sur : <http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/la-mise-en-oeuvre-de-la-directive-inondations-r333.html>

1.5. Les règles générales du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

La loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) a confié aux conseils régionaux l'élaboration d'un nouveau document de planification intégrateur et prescriptif à l'échelle régionale, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

L'élaboration de ce schéma répond à deux enjeux majeurs :

- la clarification du rôle des compétences des collectivités territoriales en octroyant à la région un rôle majeur en matière d'aménagement du territoire en la dotant d'un document de planification prescriptif ;
- la rationalisation du nombre de documents existants en prévoyant l'insertion au sein du SRADDET de plusieurs schémas sectoriels afin de permettre une meilleure coordination des politiques publiques régionales concourant à l'aménagement du territoire.

Six schémas régionaux existants doivent être intégrés dans le SRADDET :

- le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) ;
- le Schéma Régional des Infrastructures et des Transports (SRIT) ;
- le Schéma Régional de l'Intermodalité (SRI) ;
- le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) ;
- le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) ;
- le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

Il fixe des objectifs de moyen et long termes pour l'aménagement du territoire de la région dans des domaines définis.

Il est composé d'un rapport illustré par une carte synthétique au 1/150000^e, d'un fascicule organisé en chapitres thématiques et regroupant les règles générales concourant à la réalisation des objectifs du schéma, et de documents annexes.

La procédure est engagée par délibération du conseil régional, après débat en conférence territoriale de l'action publique.

Sont associés à son élaboration : l'État, les conseils départementaux, les métropoles, les syndicats mixtes de SCOT, les établissements de coopération intercommunale ayant la compétence planification, le comité régional trames vertes et bleues, le Conseil Économique, Social et Environnemental Régional (CESER), les conseils régionaux limitrophes.

Il est adopté par délibération du conseil régional dans un délai de trois ans à compter de la date de publication de l'ordonnance du 27 juillet 2016 relative aux mesures de coordination rendues nécessaires par l'intégration dans le SRADDET des schémas régionaux sectoriels, soit avant le 27 juillet 2019. Il est ensuite approuvé par arrêté du préfet de région.

Conformément à l'article L.131-7 du code de l'urbanisme, les PLU sont, si nécessaire, rendus compatibles avec le schéma dans un délai de trois ans.

Les règles devant être fixées par le schéma portent sur :

- transport : infrastructures nouvelles relevant de la compétence de la région ; cohérence des services de transport public et de mobilité ; information des usages ; coordination de l'action des collectivités territoriales et de leurs groupements ; voies et axes routiers constituant des itinéraires d'intérêt régional (article R.4251-9 du code général des collectivités territoriales) ;
- climat, air, énergie : développement des énergies renouvelables et récupération (article R.4251-10 du code général des collectivités territoriales) ;
- biodiversité : rétablissement, maintien ou amélioration de la fonctionnalité des milieux nécessaires aux continuités écologiques ; indication des actions de gestion, d'aménagement ou d'effacement des éléments de fragmentation des milieux ; atteinte des objectifs de préservation et de remise en bon état de la fonctionnalité des continuités écologiques (article R.4251-11 du code général des collectivités territoriales) ;
- déchets : infrastructures à fermer, adapter ou créer ; limite aux capacités annuelles d'élimination ; gestion en situation exceptionnelle (article R.4251-12 du code général des collectivités territoriales).

En région Centre-Val de Loire, la conférence territoriale de l'action publique a eu lieu le 6 février 2017. L'engagement de l'élaboration du SRADDET Centre – Val de Loire et les modalités de son élaboration ont été prescrits par délibération de l'assemblée plénière du conseil régional du 3 mars 2017.

L'objectif est d'adopter le SRADDET en fin d'année pour commencer à le mettre en œuvre dès le premier trimestre 2020. L'enquête publique devra se dérouler au printemps 2019.

L'ensemble du projet du SRADDET Centre est téléchargeable sur le site suivant :
<https://www.democratie-permanente.fr/project/centre-val-de-loire-la-region-360deg-schema-regional-d-amenagement-de-developpement-durable-et-d-egalite-des-territoires/presentation/centre-val-de-loire-la-region-360deg-le-projet-provisoire-vote>

2. Le PLU devra prendre en compte :

2.1. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique a été instauré par la loi Grenelle 2 dans l'objectif de freiner la perte de biodiversité par la reconstitution d'un réseau écologique fonctionnel. Il s'agit de la déclinaison régionale de la trame verte et bleue. Il est élaboré conjointement par la Région et l'État en association avec un comité régional « trame verte et bleue » (TVB).

Le SRCE a été élaboré à partir de la méthodologie préconisée dans les « *orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques* », élaborées par l'État en association avec le comité national TVB. Ces orientations ont été adoptées par décret n° 201445 le 20 janvier 2014. Ce texte identifie notamment les enjeux de continuité écologique de niveau national et comprend un volet relatif à l'élaboration des SRCE qui doivent le prendre en compte.

Le projet de SRCE, arrêté par le Président du Conseil Régional et le Préfet de région, a été soumis à une procédure d'examen final en deux phases :

- une phase de consultation des groupements de collectivités (communautés de communes, d'agglomération...), Conseils Départementaux, Parcs Naturels Régionaux. Cette phase, d'une durée de 3 mois, s'est déroulée de mi-avril à mi-juillet 2014 ;
- une phase d'enquête publique régionale, de 5 semaines, assorti des avis recueillis précédemment, s'est déroulée du 8 septembre 2014 au 13 octobre 2014, dans les six départements de la région Centre.

Le SRCE du Centre 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.

Le SRCE sera intégré dans le SRADET.

Il est accessible sur le site internet de la DREAL à l'adresse suivante :
<http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/srce-adopte-et-pieces-annexes-r686.html>

Le PLU de Semblancay doit prendre en compte ce document dans son projet de territoire.

Pour intégrer au mieux les enjeux de continuités identifiés dans le SRCE, l'élaboration du PLU s'appuiera également sur :

- la plaquette réalisée par l'État pour faciliter l'intégration de la Trame Verte et Bleue (TVB) dans les documents d'urbanisme : *La Trame Verte et Bleue : Quelques réponses aux questions les plus fréquentes des élus* (<http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/la-trame-verte-et-bleue-quelques-a1488.html>) ;
- les lignes directrices et recommandations pour la prise en compte de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme (<http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/echelle-locale-r751.html>).

À partir de ces données, et également de celles transmises par les organismes locaux disposant de connaissances naturalistes, **le PLU identifiera à son échelle les espaces et les secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques). Le PLU devra également définir les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre du PLU est susceptible d'entraîner.**

2.2. Les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Conformément à l'article L.131-7 du code de l'urbanisme, les PLU prennent en compte, si nécessaire, les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) dans un délai de trois ans.

La nature des objectifs devant être précisés par le SRADDET est la suivante :

- transport : transport de personnes et transport de marchandises ; optimisation de l'utilisation des réseaux et équipements existants ; articulation entre les différents modes de déplacements ; cohérence des services de transport public et de mobilité offerts aux usagers ; coordination des politiques de transport (article R.4251-4 du code général des collectivités territoriales) ;
- climat, air, énergie : atténuation du changement climatique ; adaptation au changement climatique ; lutte contre la pollution atmosphérique ; maîtrise de la consommation d'énergie ; développement des énergies renouvelables et des énergies de récupération (article R.4251-5 du code général des collectivités territoriales) ;
- biodiversité : identification des espaces formant la trame verte et bleue ; analyse des enjeux régionaux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, hiérarchisés et spatialisés, précisés pour chaque sous-trame (article R.4251-6 du code général des collectivités territoriales) ;
- déchets : déclinaison des objectifs nationaux portant sur l'ensemble des déchets (article R.4251-7 du code général des collectivités territoriales).

2.3. Les Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET)

Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique, à travers notamment la réduction des gaz à effet de serre. Institué par le Plan Climat national et repris par les lois Grenelle 1 et Grenelle 2, il constitue un cadre d'engagement pour le territoire.

Initialement, les PCET étaient élaborés par toute collectivité territoriale de plus de 50.000 habitants, et portaient principalement sur le champ de compétences de la collectivité. En application de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte de 2015, les PCET sont progressivement remplacés par des **PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial)**, qui sont portés par les intercommunalités de plus de 20.000 habitants. Pour éviter les chevauchements territoriaux, les PCAET porteront sur l'ensemble des émissions de GES générées sur le territoire de l'intercommunalité (indépendamment de son champ de compétences).

Pour aider les collectivités dans la prise en compte des Gaz à Effet de Serre (GES) dans leur document d'urbanisme, le Centre d'Études et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA), a mis au point un outil « GES-PLU » permettant d'évaluer l'impact d'un projet communal sur les émissions de GES (<https://www.cerema.fr/fr/actualites/ges-urbanisme-3-outils-reduire-emissions-ges-scot-plu>).

En préalable à l'utilisation de cet outil, des données sont nécessaires. Les plus couramment utilisées sont celles récoltées à l'occasion des enquêtes « Ménages-Déplacement ».

2.3.1. Le PCET du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire

Le Plan Climat Énergie Territorial du Conseil Départemental a été adopté en février 2014.

Ce document est la déclinaison locale du SRCAE (Schéma Régional Climat Air Énergie) avec lequel il doit être compatible. Le SRCAE s'appuie sur un inventaire des émissions directes GES du territoire régional.

Il traduit une triple ambition :

- réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre
- adapter le territoire aux changements induits par le réchauffement et la raréfaction des énergies fossiles
- accompagner les acteurs du territoire (entreprises, associations, collectivités...) qui prendront en compte le défi climatique dans leur stratégie de développement

Le PCET prévoit de réduire les émissions de GES de la collectivité de 20% d'ici 2020 et de 75% (facteur 4) à l'horizon 2050.

Pour y parvenir, ce plan comprend des objectifs stratégiques et un vaste programme d'actions très concrètes. Il s'agit par exemple d'encourager l'usage des transports en commun, de rendre nos bâtiments plus sobres en énergie, de promouvoir les circuits économiques de proximité, de structurer le développement des énergies renouvelables en Touraine...

2.3.2. Le PCER du Conseil Régional de la Région Centre

Le Plan Climat Énergie Régional de la région Centre constitue une annexe du SRADDT. Il a été adopté le 16 décembre 2011 par la région Centre.

Ces informations sont disponibles sur :
http://www.regioncentre-valde Loire.fr/files/live/sites/regioncentre/files/contributed/docs/avenir-region/sraddt/Annexe_1_SRADDT_PCER.pdf

2.3.3. Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la Communauté de Communes Gâtine et Choisses – Pays de Racan

Le PCAET est un outil qui a vocation à l'échelle locale à diminuer les émissions de GES. Il se traduit concrètement par l'élaboration d'un programme d'actions chiffrées et évaluables à court, moyen et long terme, qui permet à l'EPCI :

- d'atténuer les émissions de gaz à effet de serre induites par son patrimoine et ses compétences, ainsi que plus largement à l'échelle de son territoire ;
- de permettre l'adaptation de son territoire aux impacts des changements climatiques en mettant en place des politiques préventives visant à réduire la vulnérabilité du territoire sur les aspects naturels, sanitaires et économiques.

Le comité syndical du syndicat mixte du Pays Loire Nature a engagé l'élaboration d'un PCAET par délibération du 05 juin 2018 et est à la première étape de diagnostic. **Le projet de PLU devra prendre en compte ce document.**

2.4. Le Schéma Régional des Carrières (SRC)

Le schéma régional des carrières (SRC) prend en compte l'intérêt économique national et régional, les ressources, y compris issues du recyclage, ainsi que les besoins en matériaux dans et hors de la région, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la préservation de la ressource en eau, la nécessité d'une gestion équilibrée et partagée de l'espace, l'existence de modes de transport écologiques, tout en favorisant les approvisionnements de proximité, une utilisation rationnelle et économe des ressources et le recyclage. Il identifie les gisements potentiellement exploitables d'intérêt national ou régional et recense les carrières existantes. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de limitation et de suivi des impacts et les orientations de remise en état et de réaménagement des sites.

Le SRC est élaboré sous l'autorité du préfet de région par un comité de pilotage formé de 4 collèges (État, collectivités, professionnels, associations agréées). L'adoption d'un SRC devrait intervenir avant le 1er janvier 2020.

Articulation avec d'autres documents

Le SRC est élaboré après consultation du plan régional de l'agriculture durable (PRAD), du schéma départemental des déchets de chantier du bâtiment et de travaux publics.

Le SRC prend en compte le SRCE et précise les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que sa mise en œuvre est susceptible d'entraîner. Le SRC doit être compatible ou rendu compatible dans un délai de trois ans avec les dispositions du SDAGE et des SAGE.

Le PLU de Semblancay devra prendre en compte le SRC dans un délai de 3 ans après sa publication.

3. Le PLU pourra utilement s'appuyer sur :

3.1. Les documents de prévention des risques et des nuisances

3.1.1. Le dossier départemental des risques majeurs

Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) présente une information préventive qui doit contribuer à instaurer une véritable culture du risque tant auprès des élus que des citoyens.

Élaboré en 2005 et arrêté par le Préfet d'Indre-et-Loire en date du 3 mars 2006, le DDRM concerne chaque commune du département. Il a pour objectif d'informer l'ensemble de la population sur :

- la nature des risques majeurs auxquels elle peut être soumise,
- les mesures de prévention mises en œuvre pour s'en prémunir et les consignes de sécurité.

Ce document est disponible sur le site de la préfecture d'Indre-et-Loire à l'adresse suivante :
<http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-des-personnes/Securite-civile/L-information-preventive/Dossier-departemental-des-risques-majeurs>

3.1.2. L'inventaire des risques naturels

Dans ce paragraphe, sont présentées les zones soumises à des aléas naturels recensées de manière non exhaustive à partir des bases de données nationales.

Il est également possible de consulter les éléments relatifs aux risques naturels d'un territoire via le site internet <http://www.georisques.gouv.fr/> et la liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

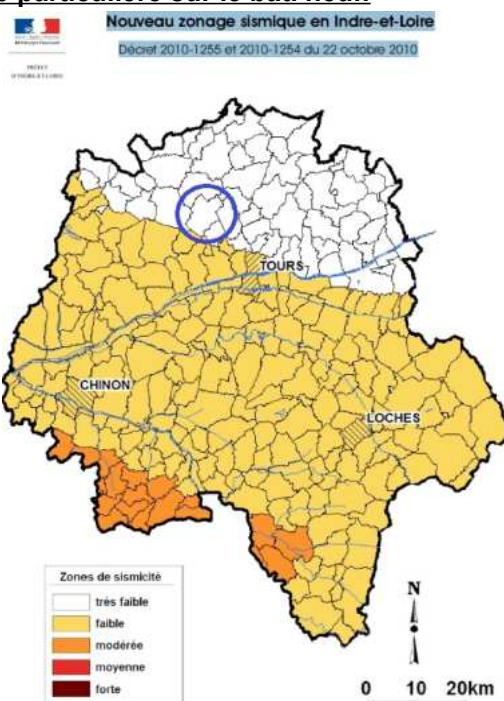
a) Risque sismique

L'analyse de la sismicité historique (à partir des témoignages et archives depuis 1000 ans), de la sismicité instrumentale (mesurée par des appareils) et l'identification des failles actives, permettent de définir l'aléa sismique d'une commune, c'est -à-dire l'ampleur des mouvements sismiques attendus sur une période de temps donné (aléa probabiliste).

Un zonage sismique de la France selon cinq zones a ainsi été élaboré (art. D563-8-1 du code de l'environnement). Ce classement est réalisé à l'échelle de la commune :

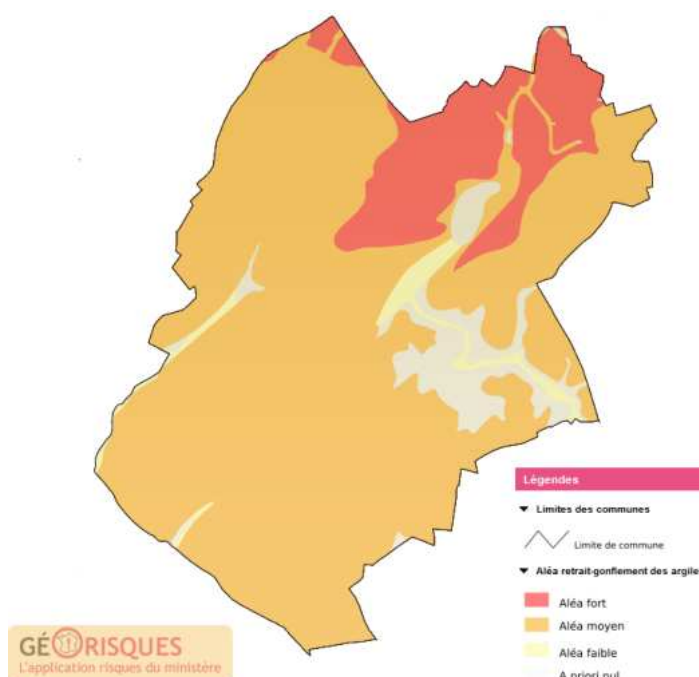
- zone 1 : sismicité très faible
- zone 2 : sismicité faible
- zone 3 : sismicité modérée
- zone 4 : sismicité moyenne
- zone 5 : sismicité forte

La commune de Semblançay se situe en zone de sismicité très faible (zone 1), il n'y a par conséquent, aucune exigence particulière sur le bâti neuf.



b) Mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par le risque de mouvements de terrain liés au phénomène de retrait - gonflement des argiles. L'aléa est qualifié de moyen sur une grande partie du territoire communal, une zone d'aléa fort a cependant été identifiée au Nord de la commune, ainsi que quelques secteurs en aléa faible ou « à priori nul ».



Les maîtres d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (art. 1792 du code civil et art. L.111-13 du code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences.

Une **étude géotechnique** préalable à la construction est recommandée et permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions. Les objectifs d'une telle étude sont les suivantes : la reconnaissance de la nature du sol, la caractérisation du comportement du sol vis-à-vis du phénomène retrait-gonflement des argiles, la vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

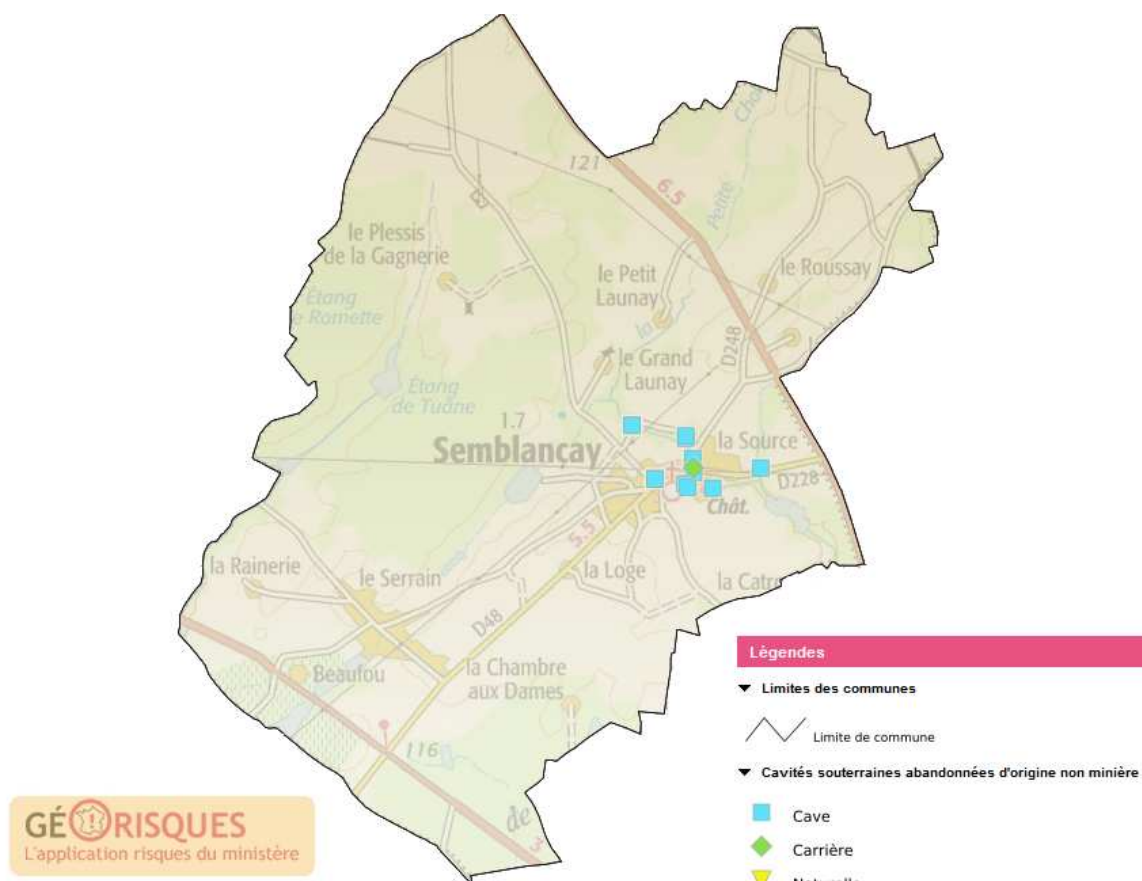
Les recommandations pour les constructions sont les suivantes :

- Réaliser des fondations appropriées
 - prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0,80 à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol
 - assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente
 - éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein
- Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés
 - prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs
 - prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables
- Éviter les variations localisées d'humidité
 - éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations
 - assurer l'étanchéité des canalisations enterrées
 - éviter les pompes à usage domestique
 - envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane, ...)

- Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres
 - éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines
 - procéder à l'élagage régulier des plantations existantes

c) Mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines et de coteaux abrupts

Le BRGM grâce à sa base de données (<http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/cavites-souterraines#/>), a intégré la politique de prévention des risques naturels mise en place depuis 1981, en permettant le recueil, l'analyse et la restitution des informations de base nécessaires à la connaissance et à l'étude préalable des phénomènes liés à la présence de cavités.

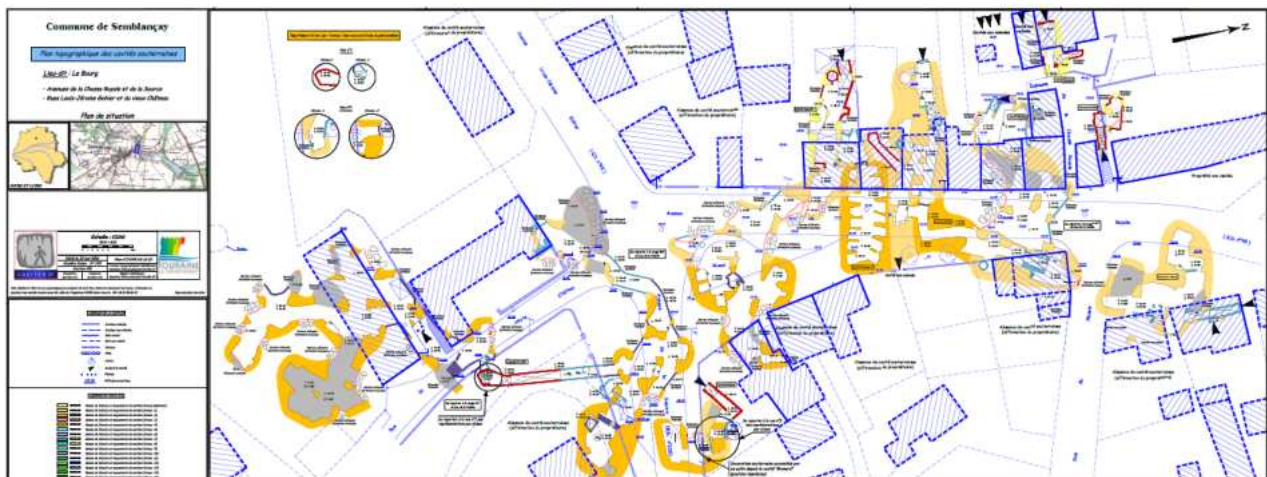


En 1991, 16 cavités souterraines (essentiellement des caves) ont été recensées sur Semblançay.

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 ».

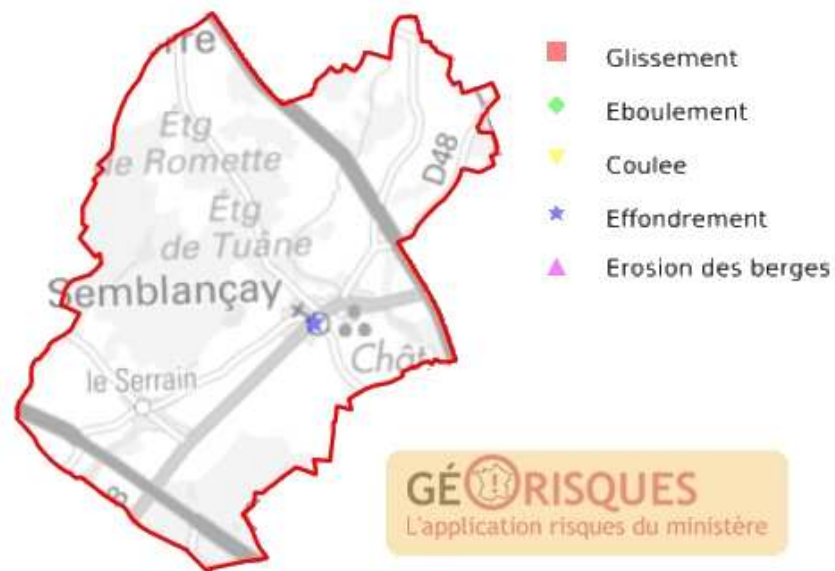
Dans cette étude (cf. carte ci-dessous), il apparaît clairement que ce secteur urbanisé est fortement sous-cavé et que de nombreuses cavités souterraines sont présentes sous les infrastructures routières : RD48, RD 228, rue du vieux Château...

PAC - Fascicule 2 – Le cadre juridique et enjeux du territoire – juin 2019



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

Par ailleurs, le site du Géorisques du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire recense comme événements de mouvement de terrain sur Semblançay, un effondrement au lieu-dit propriété de « La Barrière » en 1943.



Tous ces éléments de connaissance doivent permettre d'identifier les zones à risques, afin de les prendre en compte dans le PLU.

Notamment en réduisant la vulnérabilité du territoire en :

- utilisant les études existantes pour identifier les secteurs vulnérables aux risques,
- conditionnant dans le PLU la constructibilité des secteurs non bâtis sous cavés :
 - à leur niveau de vulnérabilité,
 - à l'existence de réseaux de collecte des eaux de ruissellement et des eaux usées.

Il convient de rappeler que les maîtres d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par le risque mouvements de terrain (cf. article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation).

Par ailleurs, concernant les cavités souterraines au lieu-dit « Le Bourg », conformément à l'article L.2212-4 du code général des collectivités territoriales, en cas de danger grave ou imminent, le maire est tenu de prescrire l'exécution des mesures de sûreté exigées par les circonstances et doit parallèlement informer le préfet. Un avis d'expert pourrait être sollicité afin de caractériser le risque d'effondrement des cavités en particulier sous les voies publiques.

3.1.3. L'inventaire des sites et sols pollués

Sous l'égide du ministère chargé de l'Environnement, le BRGM développe, depuis 1994, des inventaires des sites ayant été occupés par des activités de type industriel.

Des recherches historiques, fondées sur l'examen d'archives privées et publiques, et sur le recueil de témoignages, permettent de retrouver la localisation d'installations anciennes qui ont pu être à l'origine d'une pollution des sols.

Ces inventaires fournissent aux différents acteurs (propriétaires, exploitants, aménageurs...) les éléments utiles pour connaître et prévenir les risques d'une possible pollution des sols pour les personnes amenées à vivre sur le site, notamment en cas de changement d'usage.

Les résultats de ces inventaires sont accessibles dans une base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service (BASIAS), gérée par le BRGM, ainsi que sur le site « BASOL » listant les sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. L'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS, ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

En région Centre, cet inventaire est désormais terminé pour l'ensemble des départements pour lesquels sont recensés 13 019 sites. Cette base est à vocation dynamique ; elle est, par conséquent, régulièrement actualisée.

De nombreuses informations renseignent les fiches de site : raison sociale et adresse, succession des différentes activités, produits stockés ou fabriqués, contexte environnemental, géologique et hydrogéologique, état des lieux ou aménagements réalisés en cas de cessation d'activité.

Sur les sites susceptibles d'être pollués, il est recommandé de soumettre la délivrance des permis de construire conduisant à l'exposition des occupants, à la réalisation d'une étude préalable permettant d'identifier les éventuelles pollutions de sol et la compatibilité des usages envisagés au regard des niveaux de pollution constatés.

La construction d'établissements sensibles au sens de la circulaire du 8 février 2007 doit être évitée sur de tels sites.

Ces informations sont disponibles sur :
www.georisques.gouv.fr/dossiers/basias
<http://basol.developpement-durable.gouv.fr/>

PAC - Fascicule 2 – Le cadre juridique et enjeux du territoire – juin 2019

Listes des sites Basias :

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
CEN3701062	BOURGES-DAULIER	Garage	Route départementale 48	SEMBLANCAY	G45.21A V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
CEN3701511	Semblançay (commune de)	Station d'épuration	Rue Vieux Château du	SEMBLANCAY	E37.00Z	En activité	Centroïde
CEN3701512	Semblançay (commune de)	Station d'épuration	Lieu dit Serrain	SEMBLANCAY	E37.00Z	En activité	Pas de géolocalisation
CEN3703404	Station-service DELALANDE OCTAVE	Station-service	Lieu dit Le Pilon	SEMBLANCAY	G47.30Z V89.03Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation

3.1.4. Le schéma départemental des carrières (SDC)

Ce schéma, approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 avril 2002, définit les conditions générales d'implantation des carrières et fixe les objectifs en matière de remise en état et de réaménagement des sites.

L'élaboration du SDC incombe à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le département d'Indre-et-Loire est déficitaire en matériaux de carrière. La tendance est à la réduction des extractions de matériaux alluvionnaires et au développement des matériaux de démolition recyclés. L'accès par des professionnels aux gisements disponibles sur le département a donc une importance primordiale pour l'économie locale. Cependant les gisements méritent d'être gérés de manière économe. Les intérêts environnementaux à préserver peuvent parfois coïncider avec ces gisements.

Il est nécessaire de veiller à n'interdire les carrières que si la protection stricte de zones habitées et de zones naturelles (pour des raisons de risques, de nuisances ou de protection de l'environnement ou du paysage) le justifie.

Ce document est disponible sur le site de la DREAL Centre à l'adresse suivante :
<http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/les-schemas-departementaux-des-carrieres-en-region-a955.html>

3.1.5. Le Plan de prévention et de gestion des déchets non dangereux

Article L.541-2 du Code de l'environnement

« Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre.

Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge. ».

En effet, les déchets peuvent constituer un risque pour l'environnement et la santé de l'homme ainsi qu'une source de nuisances pour les populations. Pour répondre à ces préoccupations et organiser la gestion des déchets à une échelle plus vaste que la commune, le Code de l'environnement a prévu l'élaboration de plans qui définissent les modalités de traitement des déchets devant être appliquées sur les différentes parties du territoire.

La loi du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets et à la valorisation des matériaux, demande à ce que chaque département soit couvert par un plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés. Ce plan a pour vocation de coordonner l'ensemble des actions à mener, tant par les pouvoirs publics que par les organismes privés. Il fixe également des objectifs et orientations, et définit un cadre général pour la gestion des déchets.

Depuis 2005, le Conseil Départemental d'Indre-et-Loire dispose de la compétence pour l'élaboration et le suivi du plan d'élimination des déchets, devenu Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (PPGDND). Ce dernier a été adopté le 13 décembre 2013.

Le PLU doit prendre en compte la gestion des déchets dans le cadre des orientations définies par ce plan et comporter en annexe un descriptif de l'organisation de la collecte et du traitement de l'ensemble des déchets mis en œuvre sur la commune, tant pour ce qui concerne les compétences communales qu'intercommunales.

S'il existe sur la commune d'anciennes décharges, elles doivent être recensées afin d'y interdire toute construction d'immeuble.

Le plan est consultable sur le site de la DREAL :
<http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/les-plans-departementaux-de-prevention-et-de-a261.html>

3.1.6. Le Plan départemental d'élimination des déchets du BTP

Le plan départemental de gestion des déchets du BTP a été signé par le Préfet en 2003. Il a mis en évidence une production relativement importante de déchets issus du BTP. Une bonne gestion de ces déchets implique certains équipements pour les collecter ou les traiter.

Ce plan incite également les maîtres d'ouvrages, dont les collectivités territoriales, à s'impliquer dans la gestion des déchets que leurs chantiers génèrent, en donnant aux entreprises les moyens d'organisation et de délai, mais aussi les moyens financiers nécessaires à une bonne gestion des déchets, en faisant appel aux matériaux recyclés, en essayant de produire le moins de déchets possible, en les triant correctement et en les orientant vers les filières adaptées.

La charte d'accueil des professionnels en déchetteries est une concrétisation des recommandations du plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés et du plan de gestion des déchets du BTP.

3.1.7. Le classement sonore des infrastructures terrestres

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (désormais codifiée par les articles L.571.1 à L.571.26 du code de l'environnement) prévoit que pour se protéger contre le bruit des transports, les maîtres d'ouvrages d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores dans la construction de voies nouvelles et la modification de voies existantes, et s'engager à ne pas dépasser des valeurs seuils de niveau sonore (articles L.571.9 et R.571-44 à R.571-52 du code de l'environnement, arrêté du 5 mai 1995).

Les constructeurs de bâtiments, quant à eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (articles L.571.10 et R.571-32 à R.571-43 du code de l'environnement, arrêté du 30 mai 1996 (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013)).

Le respect de ces prescriptions par les constructeurs est essentiel pour éviter la création de nouveaux points noirs du bruit.

L'enjeu n'est pas de geler ou de contraindre l'urbanisation dans les secteurs affectés par le bruit, mais bien de s'assurer que cette urbanisation se fera pour tous en toute connaissance de cause, dans des conditions techniques maîtrisées pour éviter la création de nouveaux points noirs dus au bruit.

Pour cela, les informations du classement sonore doivent être reportées par la commune de Semblançay dans les annexes informatives du PLU et communiquées aux demandeurs d'autorisations d'occupation du sol ou d'information relative à celle-ci.

Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre est en ligne sur le site Internet des services de l'État d'Indre-et-Loire :

<http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Bruit/Classement-Sonore-des-Infrastructures-de-Transport-Terrestre>

Le secteur affecté par le bruit est une zone qui s'étend de part et d'autre d'une infrastructure classée, dont la largeur est variable selon la catégorie de l'infrastructure. Cette zone est destinée à couvrir l'ensemble du territoire où une isolation acoustique renforcée est nécessaire. Elle peut être réduite si cela se justifie, en raison de la configuration des lieux.

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	300 m
2	76<L<81	71<L<76	250 m
3	70<L<76	65<L<71	100 m
4	65<L<70	60<L<65	30 m
5	60<L<65	55<L<60	10 m

(*) Cette largeur est comptée à partir du bord de la chaussée de la voie la plus proche.

La commune de Semblançay est concernée par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre par arrêtés préfectoraux du 26 janvier 2016 : la route départementale RD959 est classée en catégorie n°3, les secteurs affectés de part et d'autre de l'infrastructure sont de 100 m.

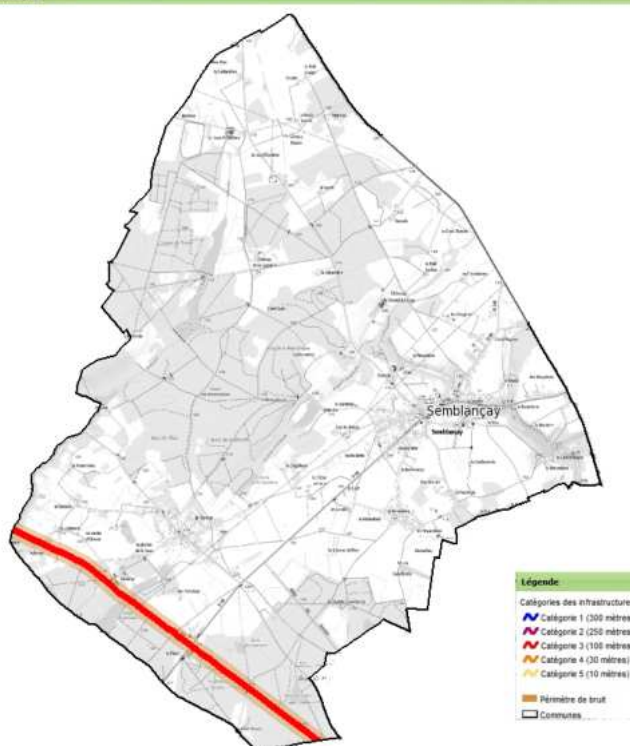
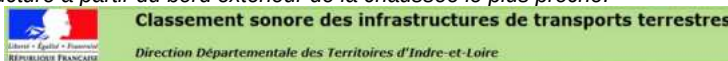
PAC - Fascicule 2 – Le cadre juridique et enjeux du territoire – juin 2019

Commune de Semblançay

Nom de rue	Délimitation des tronçons		Type de tissu (rue en U ou tissu ouvert)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (2)
	PR(1) débutant	PR finissant			
D959	5+470	7+155	Ouvert	3	100
D959	7+155	8+000	Ouvert	3	100
D959	8+000	8+230	Ouvert	3	100
D959	8+230	15+090	Ouvert	3	100

(1) PR : Point routier.

(2) La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond, à la distance mentionnée dans les tableaux ci-dessus, comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.



Classement sonore de la route départementale RD959 sur la commune de Semblançay

3.1.8. La Carte de bruit stratégique

La directive européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement a instauré l'obligation d'élaborer des cartes de bruit stratégiques (CBS) et des plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) pour les grandes infrastructures de transport terrestre.

- des cartes de bruit stratégiques (CBS) destinées à permettre l'évaluation globale de l'exposition au bruit des populations ;
- des plans d'actions pour réduire les niveaux de bruit excessifs.

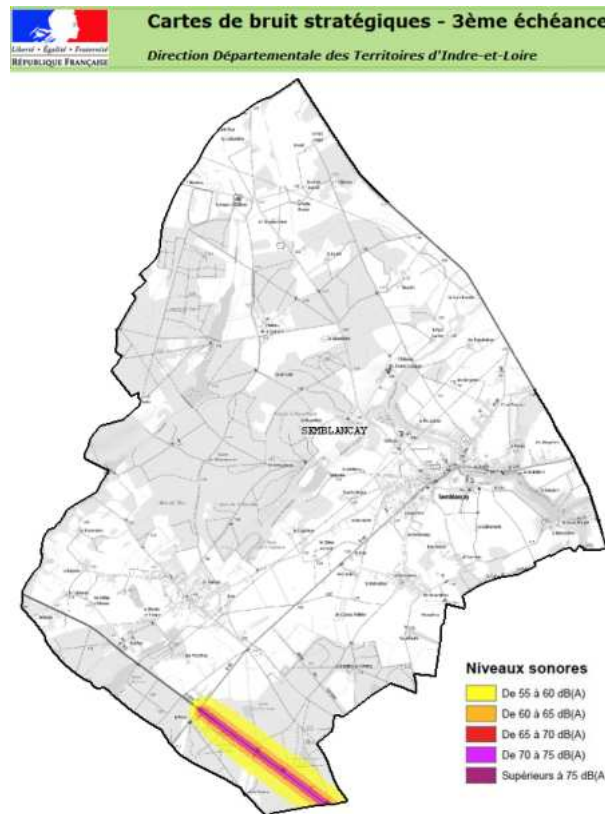
Dans sa transposition en droit français (articles L.572-1 à L.572-11 et R.572-1 à R.572-11 du code de l'environnement), les plans d'actions ont pris le nom de plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE).

Des valeurs limites ont été définies en cohérence avec la définition des points noirs du bruit du réseau national (circulaire du 25 mai 2004). Ces valeurs limites sont pour les routes de 68 dB(A) en Lden (moyenne sur 24 h) et de 62 dB(A) en Ln (22h-6h), elles ne concernent que les bâtiments d'habitation et les établissements d'enseignement et de santé.

PAC - Fascicule 2 – Le cadre juridique et enjeux du territoire – juin 2019

La DDT d'Indre-et-Loire a réalisé en 2012, dans le cadre des cartes de bruits stratégiques de seconde échéance, une cartographie du bruit des infrastructures de transports terrestres sur le département. Ces cartes de bruit ont été reconduites par l'arrêté préfectoral du 23 février 2018 portant reconduction des cartes de bruit stratégiques relatives au réseau routier national RN10, au réseau routier départemental et communal et relatives aux voies ferrées n°431 000, 563 300 et 570 000 dans le département d'Indre-et-Loire.

La commune de Semblancay est concernée par la carte de bruit stratégique grandes infrastructures qui montre l'ambiance sonore sur le territoire.



Carte de bruit stratégiques de type « A » en Lden (Level day evening night : période cumulée sur 24 h)

Tous ces éléments de connaissance permettent d'évaluer l'exposition des populations au bruit des infrastructures de transport sur la commune et de la prendre en compte dans le PLU en y limitant le développement de l'urbanisation nouvelle et en y préservant les zones calmes dans les territoires. Ils permettent également d'informer les demandeurs d'autorisations d'occupation du sol des informations relatives aux nuisances sonores.

3.2. Les documents de préservation des ressources (agriculture, forêt, espaces naturels)

3.2.1. Le plan régional de l'agriculture durable du Centre

Dans le cadre de la Loi de modernisation agricole, le Plan Régional pour l'Agriculture Durable (PRAD) a été validé par le préfet de région Centre le 8 février 2013.

Les principaux enjeux régionaux identifiés dans le PRAD en région Centre sont :

- enrichir le potentiel de production agricole ;
- développer le potentiel économique ;
- préserver le potentiel humain ;
- renforcer la place des agriculteurs dans la société.

En mettant en exergue quelques priorités au regard des principaux enjeux régionaux, le PRAD assoit la prochaine élaboration des programmations régionales relatives aux fonds européens et plus particulièrement au FEADER d'une part, et l'éventuelle reconduction d'un Contrat de Projets État-Région (CPER) d'autre part.

Les orientations du PRAD sont consultables sur le lien suivant : <http://draaf.centre-val-de-loire.agriculture.gouv.fr/Le-Plan-regional-de-l-agriculture>

3.2.2. Le programme régional de la forêt et du bois (PRFB)

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (AAAF) du 13 octobre 2014 prévoit l'élaboration d'un programme national de la forêt et du bois (PNFB).

Il a pour objectif de créer de la valeur en France à partir de la ressource française, de répondre aux attentes des citoyens avec notamment des projets de territoires, de lutter contre le réchauffement climatique, d'adapter la forêt à ce changement et de développer des synergies entre la forêt et l'industrie.

Le programme comporte à la fois des mesures destinées à l'amont de la filière, c'est-à-dire les sylviculteurs, et à l'aval, d'autres encore à la filière dans son ensemble. Le PNFB met en place des leviers pour assumer le rôle de production de la forêt en augmentant la récolte de bois tout en assurant le renouvellement de la forêt. Il promeut des actions innovantes, tel le développement du numérique dans la filière.

Le PNFB fixe les orientations de la politique forestière, en forêt publique et privée pour une période de dix ans, soit pour 2016 - 2026. Il a été approuvé par le [Décret n° 2017-155 du 8 février 2017 portant approbation du programme national de la forêt et du bois](#).

Ce programme constitue un cadre national, qui nécessite une déclinaison et une adaptation dans chacune des régions françaises. Des programmes régionaux vont ainsi être élaborés au sein des commissions régionales de la forêt et du bois co-présidées par les préfets de région et les conseils régionaux.

Extrait du code forestier, article L122-1 :

« Dans un délai de deux ans suivant l'édiction du programme national de la forêt et du bois, un programme régional de la forêt et du bois adapte à chaque région les orientations et les objectifs du programme national de la forêt et du bois. Il fixe, par massif forestier, les priorités économiques, environnementales et sociales et les traduit en objectifs. Il définit des critères de gestion durable et multifonctionnelle et des indicateurs associés. Il identifie les massifs forestiers à enjeux prioritaires pour la mobilisation du bois. Il précise les conditions nécessaires au renouvellement des peuplements forestiers, notamment au regard de l'équilibre sylvo-cynégétique, en intégrant, le cas échéant, le programme d'actions mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 113-2. Il définit un itinéraire de desserte des ressources forestières en s'appuyant sur les référentiels géographiques et forestiers de l'Institut national de l'information géographique et forestière. Il définit les actions à mettre en œuvre dans la région.

Il est élaboré par la commission régionale de la forêt et du bois mentionnée à l'article L. 113-2 du présent code, soumis à la participation du public par l'autorité administrative compétente de l'État,

dans les conditions prévues aux articles L. 120-1 à L. 120-2 du code de l'environnement, et arrêté par le ministre chargé des forêts. »

Les programmes régionaux devraient être établis avant février 2019. Le PRFB de la région Centre – Val de Loire est en cours d'élaboration. La première réunion de la commission régionale de la forêt et du bois a eu lieu le 16 décembre 2016. L'identification et la validation des enjeux ont été réalisées. Le plan d'actions est en cours de réalisation.

Ces informations sont disponibles sur le site de la Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt du Centre-Val de Loire (DRAAF) à l'adresse suivante :

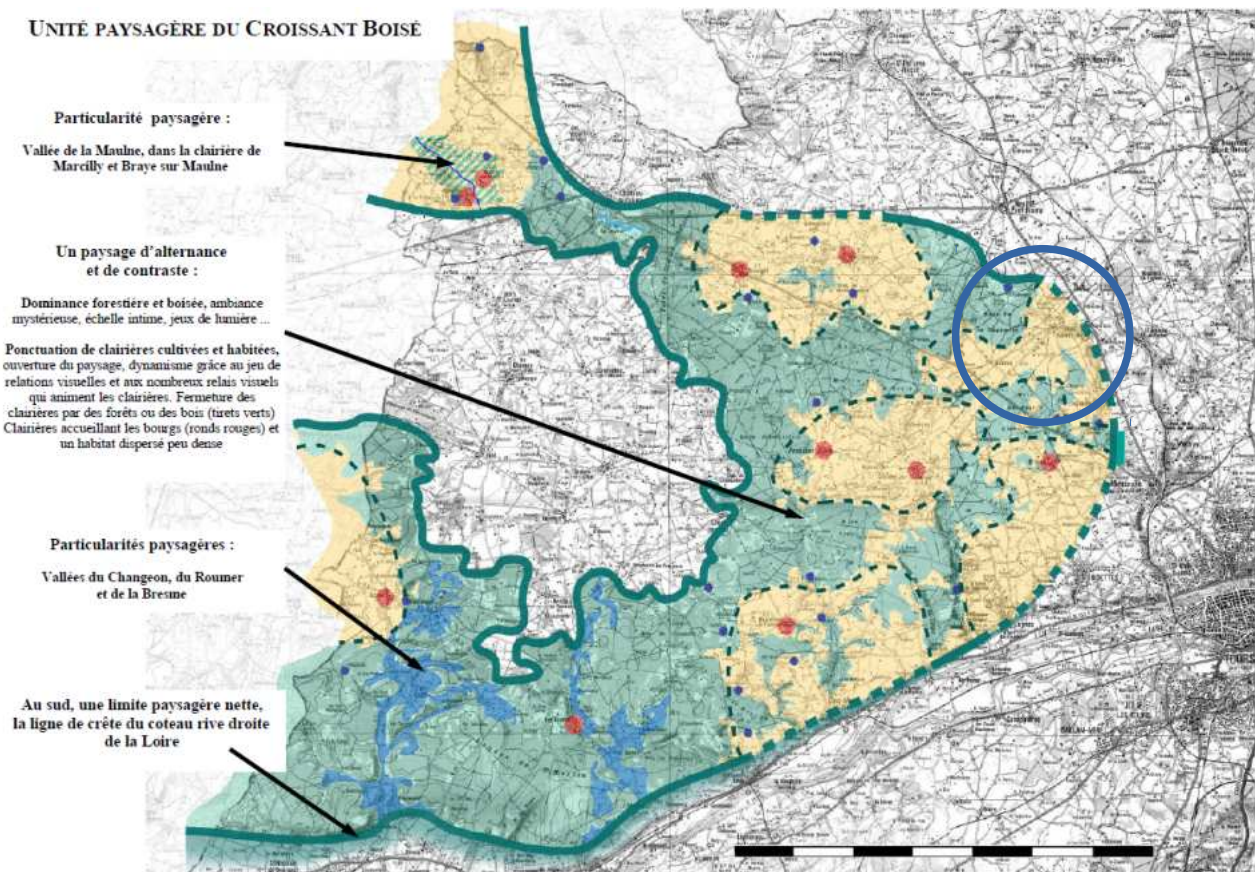
<http://draaf.centre-val-de-loire.agriculture.gouv.fr/Programme-regional-de-la-foret-et>

3.2.3. L'atlas départemental des paysages

L'atlas départemental des paysages présente un état des lieux des paysages d'Indre-et-Loire réalisé sur une période donnée (1999-2001), au travers de ses unités et sous-unités paysagères. Il s'agit d'un outil de travail et de communication qui permet de :

- qualifier les paysages actuels du département de l'Indre et Loire et d'en comprendre la structure paysagère,
- d'évaluer les capacités de ces paysages à évoluer.

La commune de Semblancay appartient en partie à l'unité paysagère du «croissant boisé».



Ces informations sont disponibles sur le site de la DREAL CENTRE :

<http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/les-atlas-des-paysages-disponibles-en-region-a1804.html>

3.2.4. Le Schéma départemental d'alimentation en eau potable

En 1996, le Conseil Départemental d'Indre-et-Loire a établi un schéma d'alimentation en eau potable. Par délibération du 18 juin 2009, le Conseil Départemental a actualisé son schéma. Les objectifs de l'actualisation ont été les suivants :

- disposer d'un document de référence pour l'alimentation en eau potable à l'horizon 2020,
- assurer la sécurisation de l'approvisionnement,
- prendre en compte les modalités de gestion de la nappe du Cénomanién,
- réorienter et adapter les propositions du précédent schéma.

En 2009, l'approvisionnement et la distribution en eau potable sont gérés par 114 collectivités distributrices et un syndicat de production. La consommation annuelle est de 36 millions de m³. Les infrastructures sont caractérisées par 167 installations de traitement, 305 ouvrages de stockage, 10.700 km de réseau et 139 interconnexions. La ressource provient à 96 % de la nappe du « Cénomanién », du « turonien » et des nappes alluvionnaires du Cher et de la Loire.

EN 2017, l'adduction en eau potable est gérée par 78 collectivités dont 42 EPCI (communautés de communes ou syndicats) et 36 communes de gestion autonome, en conséquence de l'adoption du schéma départemental de coopération intercommunal par le préfet le 30 mars 2016

Si, en 1993, 40 % des prélèvements concernaient le Cénomanién, en 2006, le volume prélevé représente 43 %.

Les besoins à l'horizon 2020 ont été évalués à 46-49 millions de m³ contre 43 millions actuellement. Sur la décennie à venir, une diminution des prélèvements d'environ 3 millions de m³ dans le Cénomanién est nécessaire.

Des solutions visant à répondre aux objectifs ont été définies par secteurs géographiques.

Quatre points ont été déterminés :

- Protection :
 - ✓ mise en place des périmètres de protection de captage là où ils ne sont pas encore établis,
 - ✓ étude et mise en place d'actions sur les bassins d'alimentation des captages classés stratégiques par le Pôle Eau.
- Approvisionnement :
identification des travaux à réaliser sur les structures existantes et le développement de nouvelles ressources.
- Secours :
assurer la sécurisation des collectivités en situation future, en cas d'interruption ponctuelle ou accidentelle de la ressource principale.
- Complément/variante :
mise en place de solutions optionnelles en complément de celles définies.

La commune de Semblancay doit veiller à ce que son document d'urbanisme prenne en considération ce schéma.

Par ailleurs, des documents plus locaux de type « schéma directeur local » devront être mis en œuvre par les collectivités concernées.

3.2.5. Le Réseau NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de préserver, maintenir ou rétablir la diversité des habitats et des espèces désignés comme prioritaires en Europe, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles, et des activités indispensables au développement des territoires.

Le réseau Natura 2000 est constitué de deux types de sites :

- les zones de protection spéciale (ZPS), destinées à protéger les espèces d'oiseaux sauvages rares ou menacées et leurs habitats ;
- les zones spéciales de conservation (ZSC), destinées à protéger les milieux naturels rares et représentatifs de la biodiversité (flore et faune à l'exception des oiseaux). Avant d'être inscrits en ZSC, les sites concernés sont tout d'abord validés en tant que sites d'importance communautaire (SIC) par la Commission européenne.

Pour chacun des sites Natura 2000, est élaboré un document de gestion, appelé « document d'objectifs », qui contient un diagnostic écologique et économique du site et propose des actions concrètes de gestion en faveur du maintien de la biodiversité de la zone.

La commune de Semblançay est concernée par un site Natura 2000 classé Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la directive "habitat" (cf cartographie en [annexe](#)) :

FR2402007 COMPLEXE DU CHANGEON ET DE LA ROUMER 62,76 ha

Il convient, dès l'élaboration du PLU d'anticiper les incidences des projets qui découleront des éventuels choix de développement qui seraient faits dans les sites Natura 2000 ou à leur proximité immédiate. Il s'agit notamment de ne pas planifier des projets qui s'avéreraient difficilement réalisables compte-tenu de l'enjeu de protection des habitats et des espèces présents sur ces sites.

En plus des critères généraux d'évaluation, l'analyse de l'incidence du PLU sur les sites Natura 2000 nécessite d'intégrer des éléments spécifiques, en particulier :

- appuyer le **diagnostic** par une description des perspectives d'évolution probable de l'environnement, à partir des mesures de gestion envisagées sur les sites Natura 2000, de la qualité des milieux naturels situés en bordure du site et des pressions qui s'y exercent ;
- expliquer les choix retenus par le **PADD** au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau communautaire, et exposer la part donnée à l'enjeu de préservation du site Natura 2000 dans la justification des orientations retenues par rapport à d'autres solutions alternatives envisagées ;
- analyser les **incidences** notables prévisibles du PLU sur les sites Natura 2000, qu'elles soient positives ou négatives, en adoptant un point de vue global et transversal au regard de l'ensemble des enjeux environnementaux définis sur le territoire ;
- articuler les **mesures réductrices ou compensatoires** prévues pour le maintien de l'état de conservation du site Natura 2000 avec les mesures prévues sur d'autres aspects environnementaux en croisant leurs effets respectifs ;
- prévoir une méthode de **suivi** des incidences du PLU sur l'environnement, et notamment sur l'intégrité des sites Natura 2000, en vue du bilan à réaliser neuf ans au plus tard après l'approbation du PLU.

A titre d'exemples, seront à prendre en compte pour l'évaluation des incidences les risques de destruction, de dégradation ou de fragmentation des habitats, les pertes de continuité biologique du fait de l'isolement d'un site encerclé par l'urbanisation, la pollution des habitats (eau, sol, air...) par des aménagements prévus à proximité.

Les informations relatives au réseau Natura 2000 sont accessibles sur le site Internet de la DREAL Centre-Val de Loire :
<http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/sites-natura-2000-presents-dans-l-indre-et-loirer817.html>

Ce réseau Natura 2000 devra être pris en compte dans le Plan Local d'Urbanisme à travers l'évaluation environnementale systématique (cf L. 121-10 et R. 121-14 du code de l'urbanisme) auquel le PLU de Semblancay est soumis.

Cette évaluation comporte notamment une analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et une évaluation des incidences Natura 2000 (cf R. 123-2-1 du code de l'urbanisme).

L'évaluation constitue une démarche à mettre en œuvre au début de l'élaboration du document d'urbanisme et ne saurait être une procédure arrivant, a posteriori, une fois fixées les dispositions du PLU. L'évaluation doit traduire le souci d'intégrer les enjeux environnementaux révélés par Natura 2000 et prendre en compte les doutes dès le début de la procédure et tout au long du processus de décision. **Elle n'est pas limitée aux seules incidences négatives, mais doit également faire ressortir les incidences positives du PLU.**

L'évaluation environnementale Natura 2000 distingue deux phases lors de l'élaboration du PLU par la collectivité territoriale :

- indiquer les habitats naturels et les espèces d'intérêt européen présents sur le territoire communal ou à proximité et évaluer les incidences du PLU : les conclusions de cette phase seront soit positives (absence d'atteinte notable à l'intégrité du site), soit négatives ;
- si les conclusions sont négatives, l'évaluation devra alors prévoir des mesures pour supprimer ou réduire les effets défavorables du PLU au regard d'autres solutions envisageables et proposer, en l'absence de solutions alternatives, des mesures compensatoires.

L'évaluation sera proportionnée aux enjeux effectivement présents sur le territoire communal ou entraînés par le projet de PLU.

Au cas où une ou plusieurs zones d'urbanisation nouvelle (ouvrage, équipement ou aménagement) seraient néanmoins envisagées à proximité du site Natura 2000, le PLU devra comporter, pour de telles zones, une localisation précise des habitats naturels et espèces d'intérêt européen justifiant la désignation du site. Cette localisation permettra ainsi d'évaluer les incidences du document d'urbanisme au regard de l'ampleur des projets envisagés, des caractéristiques topographiques et hydrographiques des lieux (bassin versant), des risques de perturbation et/ou de pollution diffuse...

A l'arrêt du projet, la commune devra soumettre cette évaluation environnementale à l'avis de l'autorité environnementale (Mission Régionale du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD), autrement appelée MRAE. Un courrier spécifique à l'attention de la MRAE devra être envoyé à cet effet :

Mission Régionale d'Autorité Environnementale

DREAL/SEVAAC/DAAE

5 avenue Buffon

CS 96407 45 064 ORLEANS CEDEX 2

La MRAE dispose d'un délai de trois mois pour établir l'avis. Ce dernier, s'il n'est pas émis dans un délai de trois mois, est « sans observation ». Comme les autres avis des personnes publiques associées, l'avis de l'autorité environnementale est joint au dossier d'enquête publique.

3.2.6. L'inventaire Zone Naturelle d'intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

L'inventaire (Zone Naturelle d'intérêt Écologique Faunistique et Floristique) ZNIEFF établi au plan national n'a pas de portée réglementaire directe.

Toutefois, les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supra-communal qui doit être pris en compte au cours de l'élaboration du PLU.

Les ZNIEFF de la région Centre ont fait l'objet d'une importante campagne de modernisation, pilotée par la DREAL. Leur actualisation a conduit à un inventaire dit « de deuxième génération » qui se substitue dans son intégralité à l'inventaire ZNIEFF de première génération. Les ZNIEFF font l'objet d'une procédure de révision permanente. Il est donc fort probable que de nouveaux zonages apparaissent ou soient modifiés. Dans ce cas, la commune pourra en être informée dans un porter-à-la-connaissance complémentaire.

Les ZNIEFF de type I sont des sites de taille généralement réduite, qui présentent un intérêt biologique spécifique et recensent des espèces ou des habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations mêmes limitées. Elles représentent un enjeu fort de préservation.

Les ZNIEFF de type II correspondent à des ensembles naturels, souvent de grande superficie, riches et peu modifiés ou présentant de fortes potentialités biologiques ou écologiques.

Par ailleurs, la présence probable d'espèces protégées dans la plupart des ZNIEFF rend applicables les dispositions des articles L.411-1 et suivants du Code de l'Environnement relatives à la préservation du patrimoine naturel.

Ces informations peuvent être prises en compte dans l'analyse de l'état initial de l'environnement. Le rapport de présentation du PLU pourra évaluer l'incidence de la mise en œuvre du plan sur ces milieux (article R.122-2 du code de l'urbanisme).

Semblançay comprend 2 ZNIEFF continental de type 1 (cf carte en annexe) :

240009761	ETANG DE TUANE ET VALLON DE LA BRESME	35,46 ha
240006259	LANDES DU BOIS DU MORTIER AUX MOINES	28,63 ha

Ces informations sont disponibles sur le site :

http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/11/nature_region2.map&group=Inventaire%20patrimonia

3.3. Les documents de prévention air-climat-énergie

3.3.1. Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT)

Créé par la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire du 4 février 1995, le SRADDT (initialement SRADT) fixe les orientations fondamentales, à moyen terme, du développement durable du territoire régional.

Il définit notamment les principaux objectifs relatifs à la localisation des grands équipements, des infrastructures et des services d'intérêt général qui doivent concourir au sein de la région au maintien d'une activité de service public dans les zones en difficulté ainsi qu'aux projets économiques porteurs d'investissements et d'emplois, au développement harmonieux des territoires urbains, périurbains et ruraux, à la réhabilitation des territoires dégradés et à la protection et la mise en valeur de l'environnement, des sites, des paysages et du patrimoine naturels et urbains en prenant en compte les dimensions interrégionale et transfrontalière.

Il veille à la cohérence des projets d'équipement avec les politiques de l'État et des différentes collectivités territoriales, dès lors que ces politiques ont une incidence sur l'aménagement et la cohésion du territoire régional.

Le SRADDT comprend (cf décret 2000-908 du 19 septembre 2000) les pièces suivantes :

a) un rapport établissant un diagnostic de l'état actuel du territoire régional et présentant, dans ses dimensions interrégionales, nationales et européennes, l'évolution économique, sociale et environnementale sur vingt ans de ce territoire ;

b) une charte régionale qui définit les orientations fondamentales à dix ans du développement durable de ce territoire et fixe à cet effet les principaux objectifs d'aménagement et d'équipement en cohérence avec les politiques de l'État et les différentes collectivités territoriales ;

c) des documents cartographiques, traduction spatiale de la charte régionale et des choix qu'elle comporte.

Le SRADDT, élaboré par la région Centre, constitue un guide pour les grandes contractualisations entre l'Europe, l'État, la Région, les Départements, les Agglomérations, les territoires.

Le SRADDT de la région Centre a été adopté le 16 décembre 2011. **Il sera intégré dans le SRADDET**

3.3.2. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)

Le Schéma Régional Climat Air Énergie a été instauré par la loi Grenelle 2 dans l'objectif de définir les orientations et les objectifs régionaux aux horizons 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique et d'adaptation au changement climatique. Il est élaboré conjointement par la Région et l'État.

Le préfet de région a, par arrêté du 28 juin 2012, validé le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie de la région Centre-Val de Loire (SRCAE).

Le SRCAE est destiné à définir les grandes orientations et objectifs régionaux, en matière de :

- Maîtrise de la consommation énergétique ;
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) ;
- Valorisation du potentiel d'énergies renouvelables de la région ;
- Lutte contre la pollution de l'air ;
- Adaptation aux changements climatiques.

La commune de Semblancay n'est pas située en zone sensible pour la qualité de l'air au sens du SRCAE.

Par le Décret n°2016-1071 du 3 août 2016 relatif au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), le SRCAE devra être inclus dans le SRADDET.

Le SRCAE est disponible sur :
<http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/schema-regional-du-climat-de-l-air-r375.html>

3.4. Les documents Habitat-Logement- Développement urbain

3.4.1. Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

Le PDALHPD est un outil essentiel du droit au logement en faveur des populations les plus vulnérables. Mis en œuvre conjointement par l'État et le Conseil départemental, il constitue le cadre de référence pour fédérer et mettre en cohérence des volontés, des initiatives et des dispositifs de natures diverses, au service d'une ambition partagée pour le droit au logement et à l'hébergement et pour la lutte contre les exclusions.

Dans un contexte social en mutation, les politiques publiques ont l'obligation de répondre aux besoins de publics toujours plus nombreux et confrontés à une précarité croissante. Ainsi, l'accès au logement des plus démunis et leur maintien dans ce logement, s'inscrit à l'articulation des politiques sociales, voir médico-sociales, et de l'habitat et doit conjuguer les différentes logiques territoriales.

Pour répondre à cette conviction, le PDALPD mis en œuvre sur la période 2012-2016, a témoigné, dans son élaboration comme dans sa mise en œuvre, de l'engagement et de la volonté commune de l'ensemble des acteurs à favoriser le droit au logement. La création de la Commission Unique d'Orientation, d'outils de communication (extranet, lettre d'information ...), d'actions de prévention en matière de précarité énergétique (appartement pédagogique...) sont autant de réalisations qui témoignent de l'engagement des acteurs.

A l'issue de plusieurs mois de travail en commun, ces mêmes acteurs s'accordent sur la nécessité de donner une nouvelle impulsion et une nouvelle dimension au plan 2018-2023 qui s'inscrit dans un nouveau contexte juridique :

- De montée en compétence des Établissements de coopération intercommunale (EPCI) disposant d'un Programme Local de l'Habitat (PLH).
- D'application des dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014 qui fait du PDALHPD un document unique de planification pour l'hébergement et à l'accès au logement.
- De mise en œuvre du Plan logement d'abord et de l'appel à manifestation d'intérêt relatif à une mise en œuvre accélérée du plan auquel Tours métropole s'est portée candidate,
- D'élaboration du projet de loi Evolution du Logement et Aménagement Numérique (ELAN)

Les 3 orientations stratégiques et les 15 fiches du programme d'actions ont été co-construites avec toutes les parties prenantes. Cette démarche collective se traduit par l'engagement de chacun des partenaires ainsi que par une gouvernance renouvelée et territorialisée, intégrant les usagers. L'exigence de résultats est partagée et sera appréciée collectivement dans les instances de pilotage afin d'apporter le meilleur service possible aux personnes en optimisant les ressources existantes.

Le PDALHPD 2018-2023 de l'Indre et Loire a été approuvé par le Conseil départemental le 20 avril 2018.

Ce document est consultable sur le site internet suivant :
<http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Hebergement-Logement/Le-logement-des-personnes-defavorisees/Le-Plan-Departemental-d-Action-pour-le-Logement-des-Personnes-Defavorisees-PDALPD>

3.4.2. Le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion

L'État a la responsabilité du pilotage et de la coordination du dispositif « Accueil, hébergement et Insertion », destiné à assurer l'accueil et l'hébergement des personnes en situation de précarité. L'objectif est la prévention et la lutte contre l'exclusion.

Ce dispositif a pour finalité d'offrir aux personnes en grande difficulté sociale, une aide globale pour leur permettre de se réinsérer.

Il repose sur l'action d'un nombre important de partenaires associatifs et institutionnels impliqués dans la prévention et la lutte contre l'exclusion.

Les grandes orientations de ce plan sont :

- s'inscrire dans l'objectif du logement d'abord ;
- organiser l'offre d'hébergement pour mieux prendre en compte les besoins des personnes démunies ;
- améliorer l'orientation et assurer la continuité de la prise en charge des personnes qui sollicitent le dispositif d'hébergement.

Le Plan départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion d'Indre-et-Loire a été validé par le Préfet le 25 mai 2010 et actualisé le 13 septembre 2011.

Les informations sont accessibles auprès du conseil départemental d'Indre-et-Loire.

3.4.3. Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000, relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage, prévoit la mise en œuvre dans chaque département d'un dispositif d'accueil des gens du voyage.

L'objectif principal du schéma départemental est de proposer des conditions d'accueil répondant aux besoins des gens du voyage en créant des aires permanentes d'accueil, des aires de petit passage et des aires de grand passage.

Il définit les obligations des communes de plus de 5.000 habitants et prescrit les aires d'accueil à réaliser ou à réhabiliter, leur destination, leur capacité et leurs communes d'implantation.

Le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage a été approuvé par arrêté conjoint du 14 juin 2002 du Préfet d'Indre et Loire et du Président du Conseil Général et révisé par arrêté conjoint du 30 juillet 2010, puis par arrêté conjoint du 26 décembre 2017 et arrêté modificatif du 13 mars 2018.

Selon des termes de la circulaire du 5 juillet 2001 relative à la loi du 5 juillet 2000 concernant l'accueil et l'habitat des gens du voyage sur le territoire des communes non soumises aux obligations de la loi : « *la liberté d'aller et venir a une valeur constitutionnelle, reconnue par la jurisprudence.* »

Les communes qui n'ont pas d'aire permanente d'accueil ou qui n'en financent pas, ont obligation de permettre la halte des gens du voyage sur des terrains qu'elles leur indiquent, pendant une période minimum ». Ce terrain de passage doit bénéficier d'un équipement minimal (dalle et point d'eau) pour une halte minimum de 48 heures.

Par ailleurs, il convient d'apprécier la situation des gens du voyage en voie de sédentarisation (ou sédentarisés) parfois de façon illicite, pour envisager de résoudre des situations relevant de temps en temps d'un habitat indigne, en proposant un zonage permettant l'installation de terrains familiaux locatifs et/ou privés.

Ces informations sont disponibles sur le site de la Préfecture d'Indre-et-Loire :

<http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-Publiques/Hebergement-Logement/Le-schema-departemental-d-accueil-des-gens-du-voyage/Le-Schema-Departemental-d-Accueil-des-Gens-du-Voyage>

3.4.4. Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique

a) Les enjeux de l'aménagement numérique

L'accès aux technologies de l'information et de la communication est l'un des facteurs clés de l'attractivité et de la compétitivité des territoires. Couverture en téléphonie mobile, accessibilité à l'Internet haut et très haut débit fixe et mobile, développement de nouveaux services et de nouveaux usages constituent autant d'enjeux pour chaque territoire. Ainsi en une décennie, les nouveaux usages créés par Internet et les réseaux numériques se sont imposés auprès du grand public comme des entreprises : web, courrier électronique, téléphonie illimitée, télévision, commerce en ligne, visioconférence, entreprise en réseau, maquette virtuelle...

Haut débit (HD)

Depuis l'ouverture à la concurrence du marché des communications électroniques, ce secteur a rapidement évolué tant au niveau des acteurs en présence que de la pénétration des infrastructures et des offres haut-débit sur le territoire. Si les développements ont été rapides et importants, la seule initiative privée n'a pas été suffisante et les collectivités territoriales ont souvent dû investir pour aboutir à une bonne couverture du territoire en haut débit fixe et à l'émergence d'offres concurrentielles (une ligne fixe sur 4 environ est dégroupée). Cet effort va se poursuivre avec le déploiement à venir du très haut débit.

De plus, le déploiement du Haut Débit (ADSL) s'est appuyé sur une « ancienne technologie » : le réseau téléphonique cuivre de l'opérateur historique France Télécom.

Très haut débit (THD)

L'offre et la demande s'alimentant mutuellement, les niveaux de débit requis pour les nouveaux usages numériques (télévision haute définition, visioconférence, e-santé, télétravail...) ne cessent de croître, requérant de réaliser, après le passage du modem téléphonique bas débit à l'ADSL, un nouveau saut technologique : le Très Haut Débit (THD) (+50 Mbit/s) avec le déploiement d'une nouvelle technologie : la fibre optique. A terme l'objectif est de raccorder la fibre optique jusqu'à l'abonné : FttH (fiber to the home).

L'enjeu majeur de l'aménagement numérique est donc à présent le déploiement du THD sur l'ensemble des territoires, dans leur diversité. Ce déploiement du FttH, reconnu par tous comme la solution technique THD la plus performante et la plus pérenne, est un chantier de long terme dont les enjeux financiers sont considérables.

Il nécessite la définition de nouvelles politiques adaptées, notamment afin de limiter le risque de fracture numérique : fracture géographique se traduisant par un risque de décrochage économique des territoires concernés mais aussi fracture sociale se manifestant par un inégal accès de la population aux technologies de l'information en fonction de critères financiers, culturels, générationnels.

b) Un contexte national de dynamisation du numérique

Dès 2004 la loi pour la *confiance* dans l'*économie numérique* a inséré dans le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) un article L1425-1 constituant le nouveau cadre d'intervention des collectivités locales dans ce domaine à travers la création des réseaux d'initiative publique (RIP).

En Indre-et-Loire, il existe un Réseau d'initiative publique à l'échelle de la métropole Tours Val de Loire et qui a comme délégataire « Tours Métropole Numérique ».

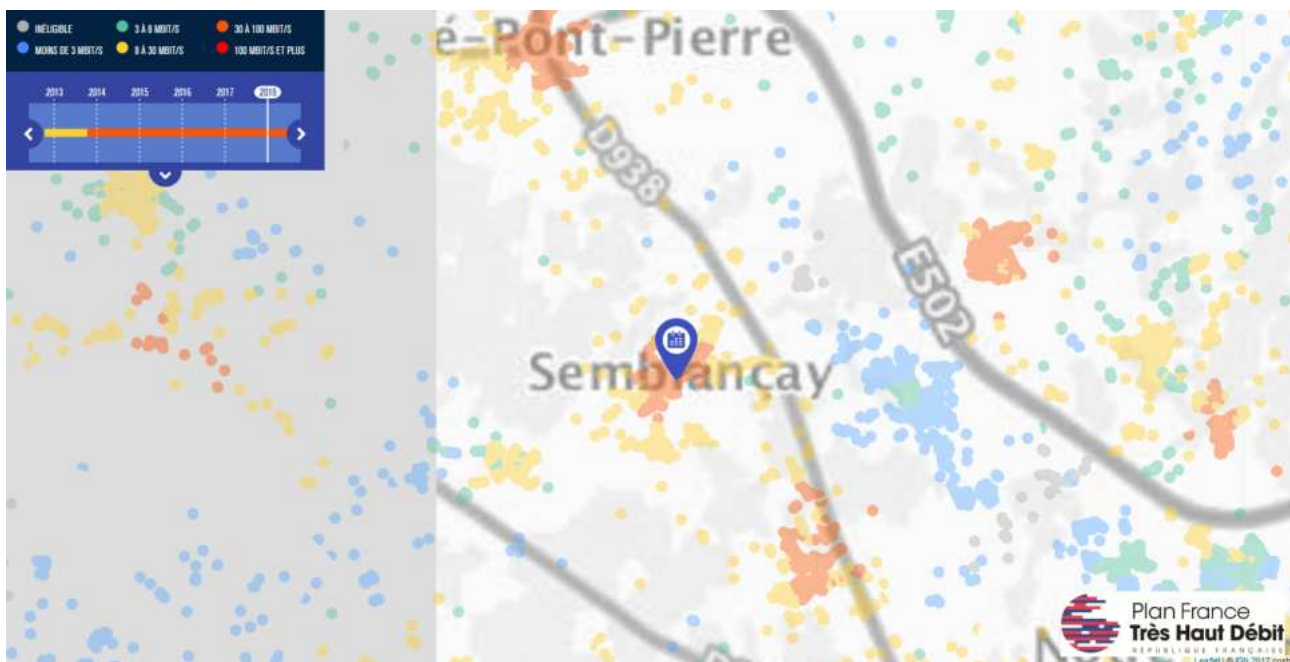
Dans le cadre de la mise en œuvre du dispositif « connaissance des réseaux », découlant de la loi de modernisation de l'économie (LME) du 4 août 2008, celui-ci permet aux collectivités territoriales de demander aux opérateurs de communications électroniques et gestionnaires d'infrastructures présents sur leur territoire de leur fournir des informations relatives aux déploiements de leurs réseaux et infrastructures.

Connaissance des réseaux de communication électronique :

- Le Décret n° 2012-513 du 18 avril 2012 relatif à la communication d'informations à l'État et aux collectivités territoriales sur les infrastructures et réseaux établis sur leur territoire entrera en vigueur le 1er juillet 2012 et permet de connaître les infrastructures et réseaux de télécommunication déployés sur le territoire.
De plus, il permet de transmettre les informations reçues des gestionnaires d'infrastructure à des « tiers concourant à l'aménagement du territoire ».
Il impose la vectorisation des informations relatives aux infrastructures à partir du 1er janvier 2014. Avant cette date, elles sont transmises sous forme de données numériques géolocalisées ou au format vectoriel géolocalisé si les données sont disponibles
- L'Arrêté du 18 avril 2012 d'application de l'article D. 98-6-3 du code des postes et des communications électroniques relatif aux modalités de communication d'informations à l'État et aux collectivités territoriales sur les infrastructures et réseaux établis sur leur territoire précise le format et la structure de données suivant lesquels ces informations doivent être transmises.

Vous pouvez retrouver ces éléments sur le site <http://observatoire.francethd.fr/>

PAC - Fascicule 2 – Le cadre juridique et enjeux du territoire – juin 2019

Fibre optique dans les bâtiments :

- Le Décret n° 2011-1874 modifiant l'article R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation est paru le 14 décembre 2011. Il rend obligatoire le câblage en fibre optique dans les bâtiments neufs groupant plusieurs logements ou locaux professionnels pour lesquels un permis de construire est déposé à compter du 1er avril 2012.
- En complément, l'Arrêté du 16 décembre 2011 détaille les conditions d'application de l'article R.111-14 dans une version consolidée du 23 février 2012.

Le 31 juillet 2009, une circulaire du Premier ministre a demandé aux préfets la mise en place d'une gouvernance régionale en matière de numérique, la Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCORAN).

L'étude portant sur la définition de la SCORAN, co-pilotée par l'État et la Région Centre s'est déroulée de novembre 2009 à juin 2010.

Il est fixé notamment une desserte en fibre optique en priorité :

- des sites d'enseignement, de recherche et de formation
- des sites de santé
- des sites publics
- des zones d'activités

(Pour plus d'informations : <http://www.prefectures-regions.gouv.fr/centre-val-de-loire/Grands-dossiers/T.I.C>)

Le 17 décembre 2009 la publication de la loi relative à la lutte contre la fracture numérique (dite loi Pintat) a notamment établi la création d'un Fonds pour l'Aménagement Numérique du Territoire et des Schémas Directeurs Territoriaux d'Aménagement Numérique (SDTAN).

En 2010, le Programme National « très haut débit » a été lancé s'appuyant sur un financement par les investissements d'avenir à hauteur de 2 milliards d'euros dont 1 milliard d'€ à destination des opérateurs privés (Guichet A) et 900 millions d'€ pour les collectivités territoriales (Guichet B) .

PAC - Fascicule 2 – Le cadre juridique et enjeux du territoire – juin 2019

Il est utile de préciser que dans le cadre de l'appel à manifestation d'intention du programme national du très haut débit, les opérateurs se sont positionnés sur le territoire de Tours plus.

Ils peuvent bénéficier des subventions du guichet A du programme national très haut débit. Selon les principes du programme national et afin d'optimiser les financements publics/privés, les opérateurs sont prioritaires sur ces territoires, ce qui sous-entend que les collectivités devront concentrer leurs objectifs de déploiement du THD sur les autres communes du département.

En 2013, le Plan National « Très haut débit » fixe comme objectif que 100 % des foyers soient raccordées au très haut débit d'ici 2022 avec un soutien financier appuyé de l'État notamment pour les projets de réseaux d'initiative publiques des collectivités territoriales.

Dans les zones dites AMII (à population dense), des conventions de programmation et de suivi des déploiements seront signées entre les opérateurs, les délégataires et l'État.

On notera également ce qui change par rapport au programme national très haut débit de 2010, particulièrement sur le plan financier :

- soutien de L'État aux réseaux publics accru avec l'annonce d'une enveloppe de 3 milliards d'euros sur 10 ans, applicable désormais aux réseaux de desserte et de collecte, ce qui profite essentiellement aux territoires les plus ruraux et les plus éloignés des grandes artères optiques,
- assiettes et barèmes relevés et modifiés, L'État prenant ainsi en charge en moyenne la moitié du besoin en subvention des déploiements éligibles avec des taux compris entre 33 et 61,6 %,
- soutien des déploiements de réseaux de fibres dédiées vers les sites prioritaires (notamment zones d'activité et sites publics),
- augmentation significative de l'appui aux territoires les plus ruraux, où l'habitat est dispersé et où les investissements privés seront vraisemblablement limités,
- introduction d'une prime aux projets d'envergure pluri-départementale qui bénéficient d'une majoration de subvention de 10% pour deux départements et de 15 % pour trois et plus.
- un engagement financier minimal des collectivités territoriales porteuses du projet de RIP fixé à 33% du besoin total de financement.

c) Contenu du SDTAN et articulation avec les documents d'urbanisme (SCOT - PLU)

Selon l'article L.1425-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, ce document opérationnel est établi par un Conseil Général, un Syndicat mixte alliant Conseil Général et Structures communes ou un syndicat d'électricité sur le territoire départemental.

Sont associés les EPCI, l'Etat, la Région, les opérateurs de communication électroniques, les syndicats d'énergie...

Le SDTAN a été élaboré par le Conseil Général d'Indre-et-Loire en novembre 2011 (1ère version) en mars 2013 (2ème version). La troisième version du SDTAN a été validée par le syndicat mixte Touraine Cher numérique le 24 février 2016 et couvre la période 2013-2025

Contenu :

- il dresse un état des lieux en recensant les infrastructures et réseaux de communications électroniques existantes,
- il définit une stratégie du déploiement en priorité des réseaux à très haut débit pour les 10-15 ans à venir,
- il analyse le chemin pour y parvenir (hiérarchisation des priorités de desserte),
- il vise à favoriser la cohérence entre les investissements privés et les initiatives publiques.

Aucun projet n'est éligible au soutien financier de l'État si les territoires de sont pas couverts par un SDTAN.

Depuis juin 2014, une nouvelle structure est créée, le syndicat mixte Touraine Cher numérique, composée des deux conseils départementaux d'Indre-et-Loire, du Cher, de la Région et de communautés de communes adhérentes. Nouvellement compétent dans le domaine du numérique, le syndicat mixte a lancé la révision du SDTAN.

Articulation :

Il n'existe pas de compatibilité juridique entre le SDTAN et les documents d'urbanisme mais il est impératif qu'il y ait une coordination et une articulation technique et financière entre le projet du PLU et le SDTAN. En effet, il serait aberrant de constater le développement d'une zone (économique ou habitat) d'un PLU sans la desserte en fibre optique. Réciproquement, le SDTAN doit avoir une connaissance relativement exhaustive des projets à venir pour affiner les différents scénarii de déploiement du THD.

Il est nécessaire de faire remonter l'ensemble des projets auprès du Conseil Départemental pour que soit pris en compte le déploiement du THD.

Par ailleurs, le SDTAN doit aussi respecter les orientations de la SCORAN.

d) L'impact de la loi Grenelle 2

Le volet aménagement numérique des territoires est présent dans la loi portant sur l'engagement national pour l'environnement dite loi « Grenelle II », promulguée le 12 juillet 2010 avec l'introduction de nouvelles dispositions dans le code de l'urbanisme, et notamment via les articles suivants en ce qui concerne les PLU :

- L.121-1 du code de l'urbanisme : « *[ils] déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable : (...) 2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière (...) de développement des communications électroniques* »
- L.123-1-3 : « **Le projet d'aménagement et de développement durables** arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le **développement des communications numériques**, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »
- L.123-1-5 14° : « **Le règlement** peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit. »

Le CETE de l'Ouest qui est point d'appui national sur le numérique, a élaboré une brochure sur « l'aménagement numérique et les documents d'urbanisme » qui est téléchargeable sur le site internet suivant :

https://ant.cerema.fr/sites/ant/files/fichiers/2018/10/130617_METL_Brochure_Scot_et_ANT_V4_PDF_Def_minimale.pdf

D'autres informations sur cette thématique sont également disponibles

<http://www.ant.developpement-durable.gouv.fr/>

4. Les enjeux et orientations à respecter

Pour assurer la déclinaison locale des politiques nationales, les services de l'État ont établi des principes d'aménagement que le PLU devra également intégrer.

Cette partie a pour objet de :

- présenter la déclinaison locale des politiques nationales ; les services de l'État ont établi des principes d'aménagement que le PLU devra respecter ;
- lister les servitudes d'utilité publique concernant le territoire.

4.1. Préserver et valoriser le patrimoine architectural et paysager

Le PLU de Semblancay devra, conformément à l'article R.151-1 du code de l'urbanisme, fournir une évaluation des incidences du document sur l'environnement. Cette évaluation doit notamment aborder le paysage et le patrimoine.

4.1.1. Servitudes d'utilité publique liées au paysage et patrimoine

Les servitudes d'utilité publiques (SUP) liées au patrimoine et au paysage (liste et carte sont jointes en annexe du présent fascicule). Il s'agit :

- des monuments historiques -MH- classés ou inscrits et leur périmètre,
- des sites inscrits.

En plus de ces servitudes, il peut également être identifiés dans le règlement du PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme des éléments de patrimoine non protégé au titre de la législation sur les monuments historiques (liste non exhaustive en **annexe** de ce document)

Outre ces servitudes, il convient de signaler les enjeux liés à ce territoire.

4.1.2. Enjeux d'aménagements, de protection et de mise en valeur des paysages et du patrimoine

a) Le Patrimoine

Le territoire de la commune de Semblancay possède un patrimoine d'une grande richesse, tant d'un point de vue historique, que paysager, urbain et architectural, l'ensemble participant à la qualité du cadre de vie. L'analyse de son paysage, de son tissu urbain (analyse parcellaire, de l'espace public, de la trame viaire, etc.) et de son patrimoine bâti, sa diversité et ses singularités, devra permettre de dégager les éléments permettant sa préservation.

- Le paysage

Signaux paysagers et points de vue remarquables :

Les points de vue remarquables (existants, ou potentiels), nombreux sur le territoire communal, sur les paysages (les cônes de vues, les espaces naturels, les alignements d'arbres, comme ceux aux entrées du bourg, et arbres remarquables...), les monuments (à l'exemple de l'axe de vue sur l'église depuis l'entrée nord par la rue du Petit-Bercy), les secteurs d'urbanisation ancienne (y compris les hameaux), comme éléments identitaires du territoire, doivent être identifiés, analysés, cartographiés et protégés. La structure des zones d'urbanisation à créer ou à transformer doit s'appuyer sur ces éléments signaux identitaires.

Le PLU devra traiter la question de la réparation des perturbations qui dégradent ces vues remarquables, notamment celles le long des voies d'accès. Des solutions devront être proposées pour arrêter l'urbanisation le long des routes.

Maintien des formes d'urbanisation traditionnelles et coupures vertes :

Le territoire rural du PLU est en partie couvert par un habitat dispersé, des extensions isolées et déconnectées du bourg, occasionnant un changement structurel profond dans la silhouette des paysages, et par quelques hameaux et écarts, dont le hameau du Serrain qui se détache par sa singularité (ancien village).

Le paysage traditionnel doit être maintenu dans son état d'équilibre actuel entre masses bâties et espaces agricoles, forestiers ou naturels. Pour cela, le PLU devra poser les conditions nécessaires pour interdire la constructibilité des hameaux et des extensions isolées en dehors de leur enveloppe.

L'enjeu du maintien des coupures vertes entre zones urbaines (espaces agricoles et naturels), ou de leur restauration, vaut à l'échelle de l'ensemble de la commune ; des transitions paysagères doivent être créées entre les espaces agricoles et les secteurs d'urbanisation diffuse.

Entretien des paysages et des éléments naturels :

Le PLU doit également faciliter le maintien des cultures traditionnelles, des espaces boisés, des arbres isolés, des alignements d'arbres, des haies, participant à la préservation des paysages de Semblançay. La préservation de paysage emblématique, par exemple ceux des vallées et vallons, doit être étudiée.

- Le patrimoine bâti et historique

Le PLU devra s'attacher à une cohérence architecturale et urbaine des abords du patrimoine le plus emblématique de la commune (monuments historiques) ainsi que ceux des ensembles bâtis caractéristiques à Semblançay.

Le bourg et le Serrain

La commune possède des unités architecturales qu'il convient de préserver, voire de réparer. Il conviendra d'être précis dans le règlement pour que la commune retrouve ou conserve sa qualité et diversité architecturale. L'habitat, serré aux abords de l'église, avec des petites rues anguleuses, cours et jardinets, fermé par les façades des maisons, constituera un modèle pour permettre au PLU de permettre de retrouver une qualité urbaine et architecturale singulière à Semblançay.

La singularité que représente le hameau du Serrain (village ancien) doit être étudiée finement, au même titre que le bourg.

Le bâti, représentatif de différentes périodes et usages, propose une architecture variée qu'il conviendra de préserver : organisation et implantation des constructions ; matériaux de construction ; élévations ; murets et murs de pierre anciens ; respect des reliefs (naturels ou artificialisés par des occupations historiques), etc.

D'autre part, les éléments identitaires anciens liés aux héritages patrimoniaux de Semblançay (son histoire économique, religieuse...), devront aussi être identifiés, comme marqueurs de l'évolution du paysage de la commune et devront être conservés.

b) La qualité urbaine

Le PLU devra être l'occasion :

- de définir des politiques de réhabilitation du bâti dans les secteurs anciens (notamment des logements vacants) ou de renouvellement urbain dans les quartiers plus récents ;
- d'étudier le maintien de la diversité des fonctions urbaines et rurales (et notamment du commerce diversifié de proximité) et de la mixité sociale dans l'habitat.

Dans cet objectif de redynamisation des bourgs, mais aussi de la nécessaire gestion économe du sol et des infrastructures énoncée aux articles L101-2 du Code de l'urbanisme, une politique active de densification des bourgs et hameaux existants dans leur enveloppe doit être menée, avant d'en proposer l'extension. Cette nécessaire densification préservera néanmoins les cônes de vues qualifiants. Les potentiels de renouvellement urbains devront également être étudiés.

Le PLU doit analyser la vacance (quantité, localisation et cause), dans les centres anciens, notamment en restreignant les possibilités de périurbanisation ; il devrait également faciliter la restructuration et la densification des tissus pavillonnaires lâches postérieurs aux années 1950, qui présentent un fort potentiel de densification, tout en évitant des découpages parcellaires en drapeau. Les dessertes à créer ne seront pas en « raquette », mais permettront une organisation de voies connectées autour d'îlots nettement circonscrits. Elles devront intégrer des circulations douces.

La forme urbaine pavillonnaire, très consommatrice en espaces, banalise le paysage et offre un seul modèle d'habitat sans possibilité de parcours résidentiel. C'est pourquoi ce type de développement doit être stoppé. En effet, force est de constater que la plupart des extensions urbaines présentent une forme urbaine et une architecture sans rapport avec celles formant l'identité du bourg. Ces extensions, en général de type pavillonnaire, par l'utilisation d'un seul mode urbain et architectural, quel que soit le lieu, banalisent le territoire et le cadre de vie des habitants.

Ainsi, qu'ils soient conçus avec une écriture contemporaine ou traditionnelle, la création de nouveaux quartiers doit reprendre les paramètres caractéristiques urbains et architecturaux (implantation, volume, traitement de façade, matériaux) du centre ancien pour respecter l'identité de la commune et présenter un maillage viaire diversifié, hiérarchisé et cohérent avec le contexte environnant (y compris pour les modes doux). Une diversité des tailles et formes des parcelles (en privilégiant des parcelles en lanières), une forme urbaine veillant à préserver l'intimité, ainsi qu'une insertion paysagère et urbaine devront être favorisées. Le lien entre l'espace privé et l'espace public devra être structuré : en privilégiant les implantations des constructions à l'alignement des voies ou espaces publics (éléments bâtis : bâtiments principaux ou bâtiments annexes, murs de clôture) ; en autorisant des clôtures adaptées selon le contexte environnant : à dominante végétale (privilégiant des essences locales) ou murs/murets...

Le développement des zones AU devra être limité et privilégiera une urbanisation en cohérence et en continuité avec le tissu ancien. Les dents creuses devront être urbanisées en priorité, avant le développement de ces zones.

Afin d'éviter la mise en place d'opérations groupées de constructions sans lien avec les quartiers anciens ou récents, toutes les nouvelles opérations devront tendre à un renforcement de la densité bâtie, en considérant la référence que constitue la densité du centre ancien. Des densités de l'ordre 20 à 30 logements/ha pour un centre-bourg ou un cœur d'opération, 15 à 20 logements/ha, pour une extension urbaine, devront être recherchées. Par conséquent, ces nouvelles opérations devront favoriser une mixité des morphologies urbaines – diversité des formes et volumes bâtis comprenant habitat intermédiaire, habitat individuel groupé et individuel pur – pour limiter l'emprise au sol ; l'objectif étant de favoriser un développement plus compact et de réduire l'étalement urbain.

Les abords des monuments historiques doivent être préservés et restaurés dans leur caractère originel (naturel ou urbain selon le cas).

c) Les attendus

- Rapport de présentation
code urb. art R151-2-2

Le **rapport de présentation** du PLU analysera la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il exposera la justification des dispositions du règlement qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (par exemple, la possibilité d'édicter des règles spécifiques et différenciées dans une même zone, entre une construction neuve ou une construction existante). Il présentera également la justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, celle sur les orientations d'aménagement et de programmation, l'ensemble au regard des objectifs du PADD.

Le rapport de présentation comportera, à l'échelle du territoire, l'analyse des composantes actuelles et anciennes de l'armature urbaine et de l'organisation spatiale prenant en compte la diversité des formes urbaines, des polarités, des paysages. Dans le cadre de ces analyses, le lien avec les territoires périphériques, s'il s'avère nécessaire, devra être établi. L'*Atlas des paysages d'Indre-et-Loire* figure parmi les sources mobilisables à exploiter pour établir ce diagnostic.

Ces études ont pour objectif d'établir un état de la connaissance, de distinguer et de comparer les modalités de développement des secteurs (bourg, hameau, habitat isolé...), leur qualification, leur fonctionnement, leurs atouts et leurs fragilités, et d'en définir leur potentiel d'évolution. Le diagnostic permettra l'identification et l'analyse de données hétéroclites, par exemple :

- sur la topographie et les contraintes de site,
- sur le réseau urbain et les formes urbaines intégrant l'analyse de ses transformations, ses rythmes et dynamiques de croissances, ses héritages – historiques et fonctionnels – (sources textuelles – archives, bibliographie -, planimétriques, iconographiques, architecturales, etc.),
- sur le réseau viaire (axes structurants, réseaux secondaires, voies rurales de caractère, liaisons douces, itinéraires touristiques...),
- sur le bâti et ses perspectives d'évolution par analyse de critères multiples (qualitatifs, quantitatifs, spatiaux),
- sur le repérage et l'étude du patrimoine culturel et des éléments naturels ou bâtis caractéristiques du paysage constituant des éléments remarquables de l'histoire du territoire (secteurs d'intérêt, cônes de vues, entrée de bourgs, belvédères...).

L'état de la connaissance ainsi constitué et expliqué (synthèse pédagogique partageable), profitera à l'établissement d'une vision commune du projet de territoire et, par conséquent, à la justification du règlement.

La transcription cartographique de ces différents éléments de connaissance (sources) et d'analyse, aux échelles pertinentes, permettra de contribuer à une meilleure compréhension du territoire et à la justification des choix. Les données cartographiques ainsi collectées et qui seront retenues pour illustrer le rapport de présentation, seront figurées à une échelle adaptée au propos (1/5 000^e par exemple). Des échelles plus précises peuvent être choisies afin de présenter des éléments de détails sur des secteurs. L'intégration de figures, qu'il s'agisse d'images, de cartes, schémas, coupes, images 3D... contribue à produire un outil explicatif ; les figures devront illustrer le contexte local (par exemple : typologie du bâti).

Pour les cartes, une attention particulière devra être portée aux règles cartographiques (sémiologie) pour proposer des images accessibles facilement au lecteur : simplicité des variables visuelles (traitements surfaciques, linéaires ou ponctuels : choix des couleurs, signes, épaisseur des figurés, etc.) ; respect des règles de composition des documents cartographiques (figuration de l'échelle graphique, orientation – nord -, titre, source, date et légende). Cette cartographie, non limitative, pourra servir à l'établissement du règlement graphique, d'où l'importance de veiller à la qualité de traitement des données spatialisées recueillies en amont.

Certaines sources, comme l'*Atlas des paysages d'Indre-et-Loire*, peuvent fournir des éléments d'analyse intéressants. Par exemple (liste non exhaustive) :

Étude paysagère de l'Indre-et-Loire, réalisée de 1999 à 2001, Édition : DIREN CENTRE-DDE 37, 2002 [en ligne en date du 23/05/2016]. Disponible sur le site de la Dreal : <http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/qu-est-ce-qu-un-atlas-des-paysages-a2874.html> [consultation octobre 2017].

Portail Web de l'*Atlas des Patrimoines*, ministère de la culture, direction générale des patrimoines, <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/> [consultation janvier 2019].

- Projet d'aménagement et de développement durable
code urb. Art L151-5

Du fait de sa valeur identitaire et fédératrice, le patrimoine architectural et paysager devrait former un axe du projet urbain.

- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
code urb. Art L151-7 et 8

○

Les **OAP** du PLU devront prendre en compte les enjeux d'aménagement, de protection et de mise en valeur des paysages et du patrimoine relatifs à la commune (*cf. supra*).

Les OAP définissent des orientations d'aménagement et de programmation pour la **mise en valeur des paysages, des continuités écologiques, des entrées de ville et du patrimoine** peuvent notamment porter sur des secteurs à réhabiliter, restructurer ou aménager. Dans ce cadre, les OAP suivantes seront étudiées :

OAP de secteurs urbanisés à mettre en valeur, à réhabiliter, restructurer. Par exemple :

- sur l'ancien village du Serrain ;
- sur les secteurs d'entrées de bourg – d'habitations ou de zones d'activités – à améliorer ;
- sur des secteurs pavillonnaires lâches à densifier ; les franges urbaines dont l'intégration paysagère doit être améliorée.

OAP de nouveaux secteurs d'aménagement :

Les OAP sectorielles, obligatoires pour toute zone AU ouverte à l'urbanisation, doivent permettre de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les caractéristiques des secteurs environnant l'OAP doivent donc être analysées préalablement à la définition des orientations d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités du bourg ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

Les OAP des secteurs d'aménagement, ouvrant la possibilité en zones U et AU de concevoir des OAP s'appliquant seules en l'absence de règlement dans le secteur, devront spécifier, entre autre, la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

Elles comporteront un schéma d'aménagement qui précisera les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur et devront se décliner en prescriptions portant sur :

- la variété -taille et forme- des découpages parcellaires (en s'inspirant du parcellaire ancien) les hauteurs moyennes du bâti et les principes d'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ;
- la densité attendue par la représentation de volumes constructibles précisant les orientations programmatiques de la zone (schémas, coupes, vues 3D, photos...) ;
- les typologies des logements ; la mixité fonctionnelle ; l'implantation des espaces libres, leur rôle environnemental et leur nature ; l'organisation et la nature de la voirie...

- Règlement (graphique et écrit)

code urb. L 151-19 et R151-19 et L151-41-3 R151-41-3 et L111-16 et 17

Le **règlement** du PLU devra permettre de prendre en compte les enjeux d'aménagement, de protection et de mise en valeur des paysages et du patrimoine relatifs à la commune (*cf. supra*).

Le règlement du PLU devra permettre la préservation des cônes de vues remarquables et des perspectives monumentales, en particulier en termes de constructibilité – et d'inconstructibilité – aussi bien dans le tissu urbain existant que dans les extensions.

Au regard de la sensibilité patrimoniale et paysagère du territoire et pour mettre en valeur la qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère, il conviendra, non seulement d'identifier les éléments bâtis et les monuments, mais aussi les éléments de paysage, les quartiers, îlots, espaces publics, sites, à protéger, conserver, mettre en valeur ou à requalifier. En outre, cette identification doit être assortie, dans le règlement écrit, des prescriptions permettant d'assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration et afin d'assurer l'insertion d'une construction dans ces secteurs.

Des emplacements réservés aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être délimités pour requalifier les entrées de bourg et secteurs bâtis, et améliorer la transition entre l'espace bâti et l'espace agricole ou naturel.

Les règles, qu'elles soient quantitatives, qualitatives ou alternatives, devront permettre une adaptation fine du règlement au contexte local et au bâti existant (résultant de l'analyse fine des différentes morphologies urbaines et typologies du bâti). Des illustrations adaptées au contexte local (documents graphiques, photographiques...) pourront préciser l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs, et l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et abords.

Les règles de « volumétrie et implantation des constructions », relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol des constructions, peuvent, par secteur, être regroupées dans un même paragraphe. Dans le cadre du règlement et plus particulièrement concernant l'implantation d'une construction par rapport à l'espace public et aux limites séparatives, elle devra **respecter le tissu urbain existant**, pour satisfaire à son insertion dans le contexte en lien avec les bâtiments contigus (sans découpages parcellaires en drapeau). Une attention particulière sera portée aux règles pour les bâtiments liés aux activités agricoles (stockage, etc.) : implantation, gabarit, couleur... pour une bonne intégration dans le paysage.

Sans pour autant renier le bien fondé du développement durable, le législateur a, à partir d'une règle générale, décidé de donner aux municipalités la possibilité d'imposer des règles d'intégration harmonieuse sur des périmètres, dits « Grenelle II », choisis par les municipalités et approuvés par les architectes des bâtiments de France.

Motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines, cette possibilité permet d'encadrer ou d'interdire la mise en œuvre de dispositifs constructifs (isolation extérieure, panneaux solaires, constructions à toiture terrasse végétalisée, etc.) dans des secteurs de grand intérêt patrimonial ou paysager. Par exemple, les panneaux thermiques/photovoltaïques, pour garantir une bonne intégration dans le paysage urbain ou rural, devraient prioritairement être mis en œuvre sur des toits secondaires (appentis, hangars, garages...) ou être déconnectés du bâti existant en créant un usage nouveau (bûcher, auvent, marquise, pergola, etc.) et être de teinte sombre sans lignes blanches.

Concernant les secteurs d'urbanisation lâche (zones pavillonnaires récentes, zones UB), les règles doivent permettre, voire inciter, leur restructuration et leur densification, en encourageant des implantations en limite de parcelle (qui offre en outre, généralement, une meilleure intimité des occupants) ; l'implantation à l'alignement sur la rue doit toujours être permise dans ces quartiers à fort potentiel de densification. Les règles de constructibilité à l'arrière des parcelles devront être limitées et encadrées, pour permettre de retrouver une forme urbaine qualitative, à l'exemple du tissu urbain ancien.

La transition entre l'espace privé et l'espace public, génératrice de lien social, devra être structurée : en privilégiant les implantations des constructions à l'alignement des voies ou espaces publics (éléments bâtis : bâtiments principaux ou bâtiments annexes, murs de clôture) ; en autorisant des clôtures adaptées selon le contexte environnant (retrait planté -essences locales- ; mur ; clôture très légère ; plantations en pieds de façade). Le règlement devra permettre aux murs, murets, clôtures et portails de s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et de participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres avoisinants. Il est donc important de réglementer cette transition par le choix de matériaux pérennes.

Afin de conserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine, le règlement devra préciser que les constructions anciennes seront restaurées, dans les matériaux d'origine, en préservant les dispositions d'origine ou en étant en accord avec son architecture et sa mise en œuvre. Les règles portant sur les constructions neuves s'inspireront des implantations, de la volumétrie, de la composition des façades et des matériaux du bâti ancien existant.

Le PVC doit être interdit pour toutes les menuiseries et clôtures, pour arrêter l'appauvrissement architectural et la banalisation du paysage rural.

- Évaluation Environnementale

L'évaluation des incidences du document sur l'environnement, pourrait réaliser une analyse détaillée sur le paysage et le patrimoine.

4.1.3. Le patrimoine archéologique

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 (cf **annexe** présentant l'état de connaissance archéologique de la commune).

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.

PAC - Fascicule 2 – Le cadre juridique et enjeux du territoire – juin 2019

Il est souhaité que l'article R 111-4 du code de l'urbanisme soit rappelé dans le **règlement du PLU**, à savoir : « *tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il, est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ».

L'**évaluation environnementale** devra comprendre une analyse exposant les effets notables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et notamment sur le patrimoine archéologique (art. R 122-20 du code de l'env.).

Il est demandé de reprendre la liste et la localisation des sites ci dessous et de bien vouloir les annexer au document définitif.

Ces informations ne peuvent être comprises comme une liste exhaustive des contraintes archéologiques concernant le territoire de la commune. Il y a lieu d'attirer l'attention sur les découvertes fortuites et sur leur déclaration conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques et de préciser que cette réserve est valable pour tout le territoire de la commune.

Préfecture de la région Centre-Val de Loire, Direction régionale des Affaires culturelles,
 service régional de l'Archéologie,
 liste des entités archéologiques de la commune de : **SEMBLANCAY**

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

4.2. Diminuer l'exposition aux risques et nuisances

4.2.1. SUP des risques de transport de matières dangereuses

La commune de Semblancay est impactée par la présence de plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel haute pression, exploitées par la société GRTgaz.

Aux abords de chaque canalisation, le préfet arrête un zonage dénommé « zones d'effets » (arrêté du 26 septembre 2016). Ces zones ont valeur de servitudes d'utilité publique (SUP) affectant l'utilisation du sol pour les ERP et les immeubles de grande hauteur.

Les SUP doivent être annexé au PLU de la commune en application de l'art. L126-1 du code de l'urbanisme.

Ces ouvrages nécessitent des précautions particulières en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.

Le responsable des travaux sur le domaine public comme dans les propriétés privées doit consulter le guichet unique des réseaux (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr) pour prendre connaissance des réseaux présents.

L'adresse de l'exploitant pour les consultations doit apparaître dans l'annexe des SUP :

GRT Gaz – Pôle exploitation centre Atlantique
Service Travaux Tiers & Urbanisme
62 rue de la Brigade Rac – ZI Rabion
16023 Angoulême Cedex

4.2.2. SUP des installations et ouvrages électriques

La commune est concernée par des ouvrages de distribution d'électricité à Haute et très Haute tension. Il conviendra que vous consultiez le gestionnaire de ces ouvrages afin qu'il identifie ces ouvrages et vous en précise les caractéristiques, ainsi que les SUP afférentes.

Le gestionnaire de ces ouvrages est :

RTE -GMR ANJOU
Ecoparc -ZI Nord-OuestAvenue des fusillées
49412 SAUMUR

Le tracé des ouvrage en exploitation est disponible au format SIG sur le site Open Data Energies Réseaux (<https://opendata.reseaux-energies.fr/explore/?q=inspire&sort=modified>) et en y faisant une recherche sur « INSPIRE ».

Le Groupe Maintenance Réseaux (GMR) doit être contacté pour toute autorisation d'urbanisme (y compris la coupe et abattage d'arbres ou de taillis) pour assurer la compatibilité du projet avec la présence de l'ouvrage : via le guichet unique :

www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr

4.2.3. Réduire les nuisances sonores

Le PLU constitue un outil de prévention permettant de prendre en compte, en amont, les contraintes acoustiques liées à l'implantation de voies de circulation, d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'équipements de loisirs sur l'aménagement du territoire communal. Une réflexion à ce stade permet d'apporter des réponses efficaces et économiques et de prévenir ainsi les impacts sur la santé.

Le PLU doit prévoir l'interdiction de construire dans les zones présentant des nuisances sonores. Afin d'éviter ce type de nuisances, il est préconisé :

- d'éloigner les zones destinées aux activités professionnelles (supermarchés, artisans, carrière, ...) ou de loisirs, des zones d'habitation et autres zones sensibles (écoles, hôpitaux...);
- d'orienter les bâtiments et les équipements bruyants par rapport aux bâtiments et zones sensibles au bruit en utilisant l'effet d'écran ;
- de protéger les bâtiments et zones sensibles par un écran, une butte de terre ou un bâtiment écran ;
- d'isoler les sources de bruit ou à défaut les façades.

Un guide « *PLU et bruit – La boîte à outils de l'aménageur* » est disponible sur le site de la Préfecture d'Indre-et-Loire :

<http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Bruit/Le-Guide-Plan-Local-d-Urbanisme-et-Bruit-Boite-a-outils-de-l-amenageur>

Est également mis à disposition à cette même adresse, l'arrêté préfectoral du 29 avril 2013 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage.

Une attention toute particulière doit être portée à la juxtaposition de zones acoustiquement incompatibles.

Diffusion de musique amplifiée

Les établissements ou locaux recevant du public et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée doivent faire réaliser une étude de l'impact des nuisances sonores de façon à limiter le niveau de la pression acoustique, tant à l'intérieur qu' à l'extérieur (article R571-25 à 30 et R571-96 du code de l'environnement) et protéger ainsi le public fréquentant ces établissements et les riverains. Cette étude concerne notamment les discothèques, les bars musicaux mais aussi les salles des fêtes municipales.

4.2.4. Assurer la défense incendie

L'élaboration du PLU nécessite de prendre en compte les contraintes de sécurité concernant plus particulièrement l'accessibilité des engins de secours et les mesures permettant d'assurer la défense incendie.

Ces mesures s'appuient sur les textes réglementaires suivants :

- le code général des collectivités territoriales (CGCT) : articles L.2225-1 à 4 et R2225-1 à 10
- les articles R111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme,
- l'article R123-4 du code de la construction et de l'habitation
- l'arrêté du 15 décembre 2015 fixant le référentiel national de la défense extérieure contre l'incendie,

- le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) approuvé par arrêté préfectoral du 27 octobre 2017.

Conformément à l'article L.2213-32 du CGCT, le maire est responsable de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) sur sa commune.

Pour assurer cette DECI, conformément à l'article L.2225-1 du CGCT, il doit mettre à la disposition des sapeurs pompiers des moyens en eau adaptés aux risques du secteur ; il est responsable de leur implantation en nombre et en qualité, de leur contrôle et de leur entretien.

À ce titre, l'arrêté du maire fixant la liste des points d'eau incendie (PEI) de la commune est obligatoire. Cet arrêté détaille le nombre de PEI, leur qualité (poteau d'incendie, réserve d'eau incendie...), leur implantation ainsi que leurs ressources.

Pour l'appuyer dans cette analyse, l' élu peut mettre en place un schéma communal de DECI. Ce schéma de défense extérieure contre l'incendie est facultatif et contient une analyse des différents risques présents sur tout le territoire de la commune. Il prend en compte le développement projeté de l'urbanisation pour définir les besoins de ressources en eau à prévoir. Au regard de l'existant en matière de défense contre l'incendie, il identifie le type de risques couverts et met en évidence ceux pour lesquels il conviendrait de disposer d'un complément pour être en adéquation avec le RDDECI (cf ci-après). Il permet ainsi la planification des équipements de renforcement ou de complément de cette défense. Par conséquent, l'élaboration du PLU peut être l'occasion de mener une réflexion dans le cadre d'un tel schéma.

La doctrine départementale, en application au SDIS 37 depuis 2011 a servi de base à l'élaboration du RDDECI, qui a été approuvé par arrêté préfectoral le 27 octobre 2017. Les PEI retenus dans le cadre de l'arrêté du maire évoqué précédemment doivent être conformes à ce règlement.

Ce dernier est consultable sur le site internet de l'État, à l'adresse suivante :
<http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-des-personnes/Securite-civile/Defense-exterieure-contre-l-incendie>

Le RDDECI définit notamment les grilles de couverture qui représentent les critères nécessaires pour une intervention optimale du SDIS37 en cas d'incendie. Ces grilles tiennent compte entre autre :

- du risque à défendre qui se définit en fonction du :
 - o du type de bâtiment ou de son activité (habitations, établissements recevant du public, bâtiments d'activité, bâtiments agricoles, bâtiment soumis au code du travail ...)
 - o de sa surface
 - o de son environnement (est-il isolé ou non ?)
- du besoin en eau (débit en m³/h pendant un temps donné) ;
- des points d'eau, et notamment :
 - o leur nombre ;
 - o leur distance par rapport au bâtiment à défendre.

Il est important de souligner que le point d'eau peut être normalisé (poteau ou bouche d'incendie), mais peut aussi ne pas l'être, à l'instar d'une réserve d'eau, pour peu qu'elle soit identifiée par les pompiers, qu'elle soit toujours en eau, qu'elle soit accessible par leurs engins et dans laquelle, les pompiers ont la garantie de pouvoir puiser la quantité d'eau nécessaire. Un tel point d'eau doit faire l'objet d'un échange entre le propriétaire, le SDIS et le maire, formalisé notamment par la demande de réception d'un point d'eau incendie non normalisé, et d'une visite de réception pour vérifier que ce PEI est bien conforme au RDDECI.

PAC - Fascicule 2 – Le cadre juridique et enjeux du territoire – juin 2019

Par ailleurs, il est nécessaire de rappeler que la notion de « bâtiment isolé » varie selon le type de bâtiment (ou de son activité). Par exemple, une construction d'habitation sera considérée comme « isolée » si elle est distante d'au moins 5 mètres d'un autre bâtiment. Pour un bâtiment agricole, cette distance est de 8 mètres.

Les demandes de permis de construire relatives à des établissements recevant du public, des bâtiments d'habitation collective et à une installation classée devront être portés à la connaissance du service départemental d'incendie et de secours au fur et à mesure de leur élaboration.

Il est impératif de veiller à assurer la défense incendie dans les projets d'urbanisation future sinon les autorisations d'urbanisme ne pourront pas être accordées. Il y a lieu d'intégrer aux PLU les prescriptions applicables en matière de sécurité incendie.

a) Moyens de défense contre l'incendie

Il convient de reprendre les grilles de couverture par type de bâtiment ou d'activité qui sont fournies en annexe au RDCI. Est présentée ci-dessous à titre d'illustration la grille concernant les habitations.

**ANNEXE 1
HABITATIONS**

RISQUES A DEFENDRE			BESOIN MINIMAL EN EAU	POINTS D'EAU INCENDIE (PEI)		
				Nombre	Distance maximale par rapport au bâtiment	
Habitations individuelles	S ≤ à 250 m²	Isolées (d ≥ 5 m de tout bâtiment)	30 m³/h pendant 2 heures soit 60 m³	1	400 m	
		Non isolées (d < 5 m de tout bâtiment)	60 m³/h pendant 2 heures soit 120 m³	2	50 % au moins du débit ou du volume à 200 m	100 % du débit ou du volume à 400 m
	S > à 250 m²	60 m³/h pendant 2 heures soit 120 m³				
Habitations collectives	2 ^{ème} famille		60 m³/h pendant 2 heures soit 120 m³	1	200 mètres	
	3 ^{ème} famille A et B et 4 ^{ème} famille		60 m³/h pendant 2 heures soit 120 m³	1	200 mètres *	
Parc de stationnement couvert annexé à un bâtiment d'habitation			Calcul en fonction de la D9 (ERP de classe 1)	Nombre d'accès divisé par 2	Situés à moins de 200m d'un accès, répartis judicieusement et disposant d'un débit minimum de 60 m³/h	

b) Conditions d'accès aux véhicules d'incendie

Conformément à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, la voirie, permettant l'accès des véhicules d'incendie, doit présenter des caractéristiques conformes selon le type de la construction et de sa destination.

Tout dispositif de sécurité qui pourrait limiter l'accès aux engins de secours et matériels des sapeurs-pompiers (barrière, portique, point d'eau naturel, point d'eau artificiel...) devra être muni d'un dispositif de condamnation déverrouillable par la polycoise ou clé triangle.

4.3. Protéger les continuités écologiques

4.3.1. Élaborer une Trame verte et bleue locale

La Trame verte et bleue (TVB), engagement fort du Grenelle de l'Environnement, est un **outil d'aménagement** du territoire en faveur de la biodiversité. Elle se traduit par un maillage de sites reliés pour former un réseau écologique d'espaces naturels terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue).

Les **continuités écologiques** constitutives de la TVB comprennent deux types d'éléments :

- **les réservoirs de biodiversité** : zones vitales, riches en biodiversité, où les individus peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie ;
- **les corridors écologiques** : voies de déplacements empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité.

Selon les enjeux et le contexte, en tenant compte notamment, des activités humaines et en intégrant les enjeux socio-économiques du territoire, la TVB vise à :

- réduire la fragmentation des habitats ;
- permettre le déplacement des espèces et préparer l'adaptation au changement climatique ;
- assurer des corridors écologiques entre les espaces naturels ;
- faciliter la diversité écologique prenant en compte la biologie des espèces sauvages ;
- limiter l'étalement de la tâche urbaine ;
- participer à la pérennisation des espaces naturels ou agricoles en prenant en compte les usages socio-économiques qui y sont rattachés ;
- améliorer la qualité et la diversité des paysages.

La démarche de TVB intégrera toujours a minima une analyse des effets du projet d'aménagement des collectivités sur les continuités ou fonctionnalités écologiques du territoire. Les éléments de la TVB sont donc à moduler par rapport aux territoires selon leur nature rurale, péri-urbaine ou urbaine.

La trame verte et bleue est mise en œuvre à **3 échelles** :

- **nationale** : décret relatif à la TVB et portant adoption des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques du 20 janvier 2014 ;
- **régionale** : le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) élaboré conjointement par l'État et la région Centre, qui prend en compte les orientations nationales ;
- le niveau **communal ou intercommunal**, au travers des documents d'urbanisme et les projets d'aménagement.

Les documents d'urbanisme constituent un des dispositifs pour la mise en œuvre de la TVB au travers de deux articles :

- L101-2 6°) du code de l'urbanisme : préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, préservation et remise en bon état des continuités écologiques ;
- L371-3 du code de l'environnement : prise en compte du SRCE.

Ils doivent intégrer les enjeux régionaux identifiés dans le SRCE en les adaptant au contexte local, mais aussi s'intéresser aux enjeux de continuités écologiques propres au territoire de la collectivité.

L'ensemble de la démarche est résumée dans le tableau suivant et de façon plus détaillée, dans l'**annexe** jointe au présent fascicule.

a) Ce que dit le SRCE

Le SRCE situe la commune de Semblançay dans le bassin de vie de Tours.

Le bassin de vie de Tours présente un paysage écologique dominé par la gâtine, plateau cultivé avec présence régulière de petits boisements et de quelques vallons encaissés. Ce bassin de vie se caractérise par ailleurs par la quasi-convergence de trois grandes vallées alluviales : Loire, Cher et Indre. On notera la grande importance des affluents comme supports du réseau écologique, notamment sur le plateau au nord.

Le SRCE a permis d'identifier sur le territoire communal les sous-trames suivantes (cf cartes ci-dessous) :

- sous-trame des milieux boisés ,
- sous-trame prioritaire des pelouses et landes sèches à humides sur sols acides,
- sous-trame prioritaire des milieux humides, des cours d'eau et des milieux prairiaux,
- sous-trame prioritaire du bocage et autres structures ligneuses linéaires.

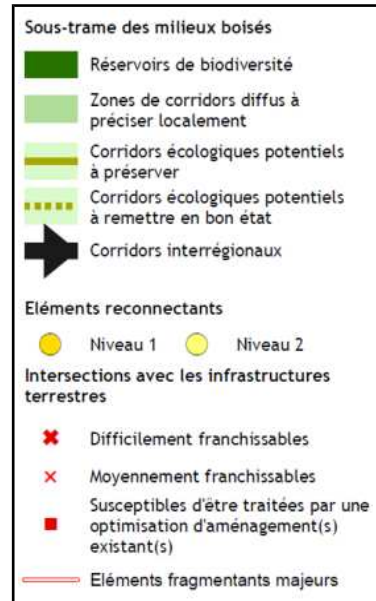
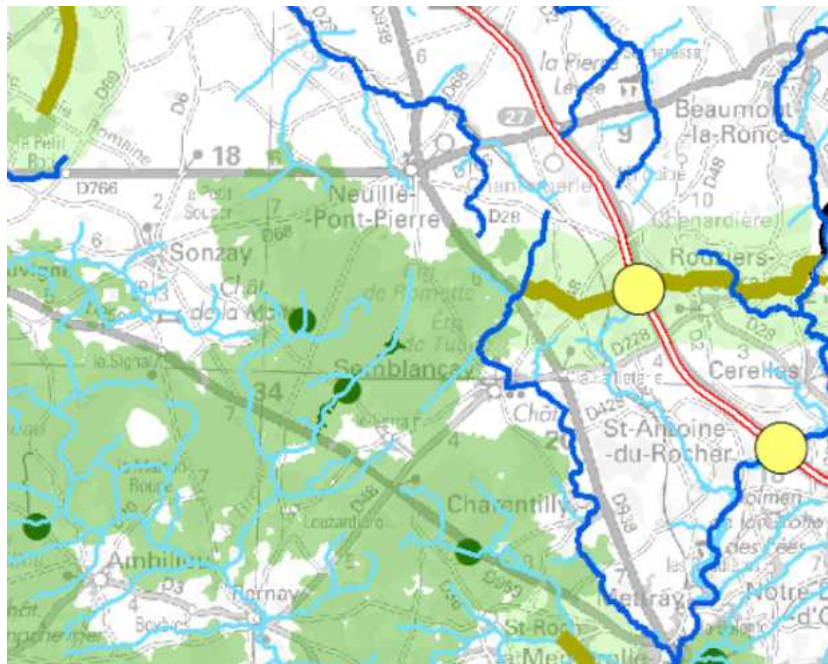
Les sous-trames dites « prioritaires » sont celles rassemblant le plus grand nombre d'habitats naturels menacés en région Centre – Val de Loire. Ce degré de menace est fondé sur les travaux préparatoires des listes rouges régionales. La sous-trame bocagère est également identifiée parmi les sous-trames prioritaires bien que n'étant pas caractérisée par des habitats naturels codifiés dans les listes rouges. Son intérêt est plus particulièrement lié à la richesse biologique qui caractérise les mosaïques de milieux et les milieux d'interface (milieu ouvert souvent prairial/ milieu boisé).

Pour les sous-trames des milieux boisés, des pelouses et landes sèches à humides et des milieux humides, des cours d'eau et des milieux prairiaux, des réservoirs de biodiversité sont localisés sur la commune. Les réservoirs de biodiversité sont les espaces les plus riches du territoire pour la sous-trame considérée. Le PLU devrait permettre d'affiner ces fuseaux de déplacements à partir de connaissances plus locales.

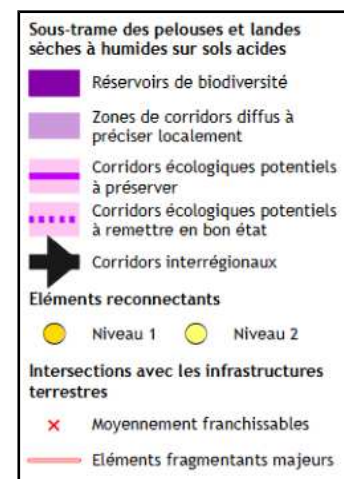
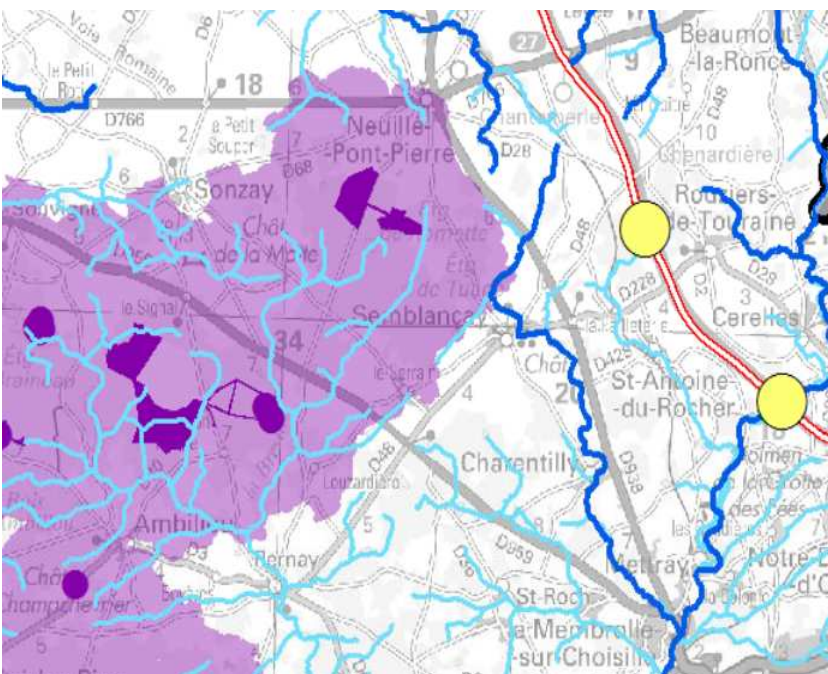
Ces espaces peuvent être identifiés et protégés notamment en application des articles L.151-23 ou L.113-1 du code de l'urbanisme (car un zonage en N stricte est envisageable). L'article L. 151-23 permet d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L.113-2 et L.421-4 du code de l'urbanisme.

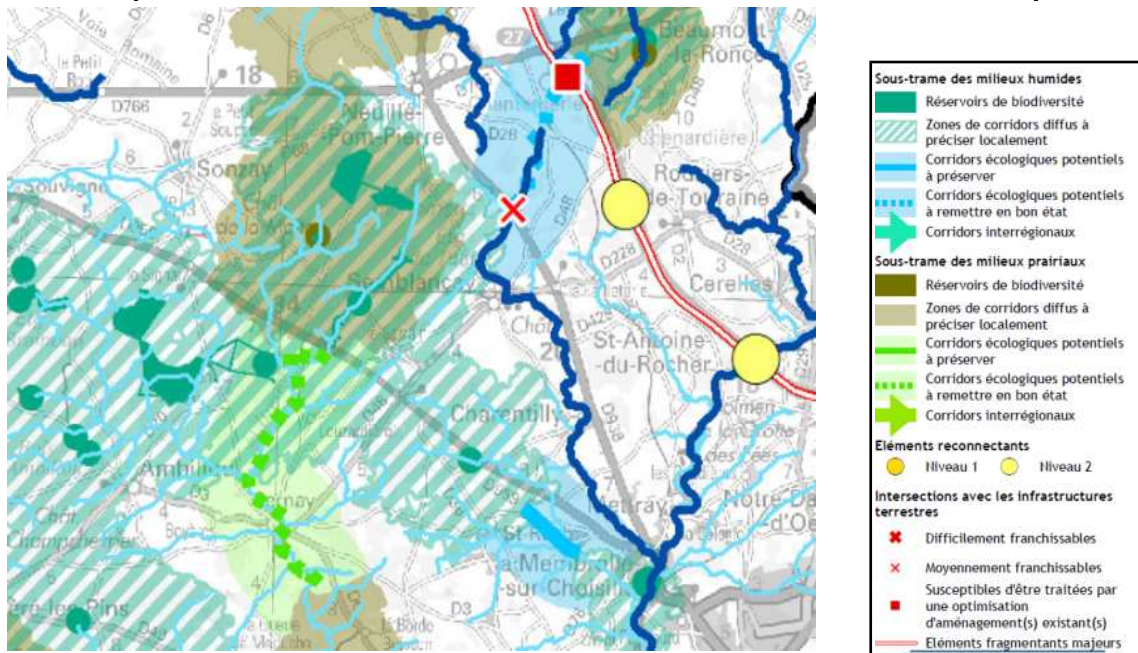
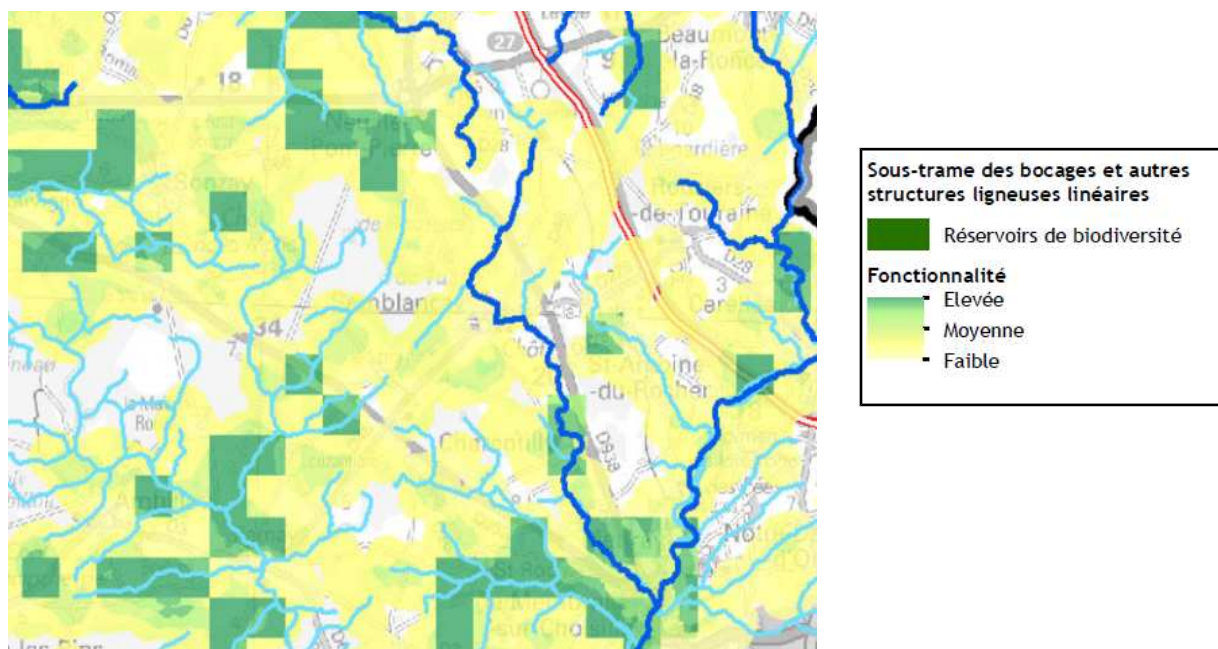
S'ils sont situés en zones urbaines, ces espaces peuvent être protégés et rendus inconstructibles en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement du PLU peut également fixer les emplacements réservés aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L.151-41 3° du code de l'urbanisme).

Sous trame des milieux boisés



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



Sous trame prioritaires des milieux humides, des cours d'eau et des milieux prairiaux**Sous trame des bocages et autres structures ligneuses linéaires****b) Les attendus**

- Dans le **rapport de présentation** : la TVB apparaît dans l'État Initial de l'Environnement (EIE) et parmi les éléments de l'évaluation environnementale le cas échéant. L'EIE comprend notamment une présentation des éléments TVB et un exposé succinct de la méthodologie utilisée pour les identifier.
- L'**évaluation environnementale** analyse le croisement des éléments TVB avec les projets d'aménagement et vérifie que la fonctionnalité écologique de la TVB est assurée. Elle présente par ailleurs un dispositif de suivi à long terme des effets de la mise en œuvre du document d'urbanisme sur la TVB, au moyen d'indicateurs clairement identifiés.

- Dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : le maintien ou la création de continuités écologiques doivent au minimum apparaître comme l'un des objectifs du projet en réponse aux enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement. Une carte schématique illustrant ces objectifs est recommandée.
- Dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, le règlement du PLU et ses représentations graphiques : il est instauré, sur les espaces constitutifs de la TVB, un zonage (A ou N) indicé ou non, associé à des règles d'urbanisme et des orientations d'aménagement permettant de garantir la fonctionnalité des continuités écologiques. Outre l'instauration de ces zonages, la préservation de ces espaces peut, le cas échéant, s'appuyer sur le classement en Espace Boisé Classé (EBC), cependant, compte tenu des contraintes que ce classement induit sur l'activité sylvicole, il doit être limité aux secteurs à enjeux avérés qui ne bénéficient pas de plans de gestion. La préservation de ces espaces peut également s'appuyer sur la délimitation d'éléments naturels ou paysagers (articles ex L 123-1-5-7 et R123-11 h), d'espaces ou secteurs contribuant aux continuités écologiques (article R123-11 i), de terrains cultivés à protéger dans les zones urbaines (articles ex L 123-1-5-9 et R123-12 1°) ainsi que des emplacements réservés aux espaces verts (articles ex L123-1-5-8 et R123-11 d) prévus au code de l'urbanisme. Suivant le contexte et les enjeux écologiques identifiés, le zonage A peut être suffisant pour assurer la protection d'éléments TVB.

NB : Le PLU ne peut édicter des règles particulières concernant les pratiques agricoles.

Références :

- **L'étude TVB réalisée par le Pays Loire Nature (rapport final de juillet 2012)** a permis de préciser localement à l'échelle du pays la TVB identifiée par le SRCE. Les documents peuvent être consultés à l'adresse suivante :

<http://www.paysloirenature.fr/projets/trame-verte-et-bleue-du-pays-loire/>

- Guide méthodologique Trame verte et bleue et documents d'urbanisme – MEDDE / DEB – Aout 2014 : <http://www.trameverteetbleue.fr/documentation/references-bibliographiques/trame-verte-bleue-documents-urbanisme-guide-methodologique>
- Guides méthodologique de prise en compte de la trame verte et bleue dans les SCOT – DREAL Midi-Pyrénées – Juin 2010 : 2 volumes : <http://www.trameverteetbleue.fr/documentation/references-bibliographiques/guide-methodologique-prise-compte-trame-verte-bleue>

4.3.2. Protéger les espaces boisés

La forêt occupe 1270 hectares, soit 36 % de la commune de Semblançay (Corine Land Cover, 2012).

L'inventaire forestier national établit un classement des catégories forestières, qui se répartissent

	Total :	1318 ha
taillis sous futaie de feuillus	77 %	1011 ha
futaie de feuillus	8 %	100 ha
futaie de résineux	7 %	92 ha
taillis et boisements laches	6 %	81 ha
peupleraie cultivée	1 %	18 ha
lande	1 %	11 ha
taillis sous futaie de résineux	0 %	4 ha

Il est important :

- de veiller à la pérennité des espaces boisés qui ont un intérêt sylvicole, paysager ou de continuité écologique,
- de chercher à conserver les bois et forêts faisant l'objet de procédure d'aménagement ou de gestion particulière.
- de préserver les massifs forestiers face aux coupes illicites et défrichements non autorisés, et favoriser les plans simple de gestion.

La commune de Semblancay compte 13 plans simples de gestion, soit 647 ha de sa forêt.

Il n'est pas forcément opportun de classer tous les espaces boisés (EBC) en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme notamment les massifs forestiers qui sont généralement dotés de plans de gestion qui les « protègent ».

Effectivement , ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier.

Sur le territoire de Semblançay, tout défrichement, quelle que soit la surface défrichée, concernant un massif boisé d'une superficie supérieure ou égale à 4 hectares, est soumis à autorisation administrative, en application de l'arrêté préfectoral du 17 février 2005.

En outre, l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme dispose que dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable, sauf dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière ; il est joint en **annexe** au présent fascicule.

4.3.3. Préserver les zones humides

On entend par zones humides :

« Les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce (...) de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Elles constituent de véritables infrastructures naturelles qui épurent, régulent le régime des eaux, ré-alimentent les nappes souterraines. Leur préservation est indispensable ».

a) Les zones humides dans les PLU

Les PLU, conformément aux articles L.131-4 à L.131-7, du code de l'urbanisme, doivent être compatibles avec les objectifs de protection des zones humides prévus dans le SDAGE.

En particulier, **la disposition 8A-1 du SDAGE Loire-Bretagne s'applique aux PLU**. Elle spécifie qu'en l'absence d'inventaire précis sur leur territoire ou de démarche en cours à l'initiative d'une commission locale de l'eau, la commune élaborant ou révisant son document d'urbanisme est invité à réaliser cet inventaire dans le cadre de l'état initial de l'environnement, à une échelle compatible avec la délimitation des zones humides dans le document.

Les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme. Ces dispositions tiennent compte des fonctionnalités des zones humides identifiées.

b) Les zones humides et les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités

La disposition 8B-1 du SDAGE précise que les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide. À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités. À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale «éviter, réduire, compenser», les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...). La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

La DREAL Centre-Val de Loire a élaboré un **guide pour la prise en compte des zones humides dans un dossier « loi sur l'eau » ou un document d'urbanisme** afin de mieux appréhender la délimitation des zones humides, la caractérisation des fonctionnalités de ces zones ainsi que l'application de la doctrine Eviter-Réduire-Compenser.

Ce guide est disponible à l'adresse suivante :

<http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/prise-en-compte-des-zones-humides-dans-les-projets-a1880.html>

Ce guide explique qu'un inventaire exhaustif des zones humides sur l'ensemble du territoire communal n'est pas possible dans le cadre des PLU, en raison des moyens que cela demanderait (en termes de durée, de technique et de financement hors de portée des communes mais également pour des questions d'accès à la propriété privée).

c) Les attendus

Afin d'appréhender la thématique des zones humides dans le cadre des documents d'urbanisme à l'échelle communale de manière pragmatique, il est donc proposé la démarche suivante :

- la commune fera réaliser, à minima sur l'ensemble des secteurs qui pourraient faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation ou d'aménagements susceptibles d'avoir des impacts d'emprise importants, un **inventaire des zones humides**, selon la méthodologie explicitée dans le guide dans le cadre des dossiers « loi sur l'eau » (en privilégiant donc l'entrée habitats et flore, et en caractérisant les fonctionnalités telles que définies dans le guide) ;
- l'**état initial de l'environnement** fera apparaître les résultats des inventaires, en cartographiant les milieux présents sur ces zonages, en mettant en relief les secteurs caractérisés comme zones humides ;
- le dossier justifiera les choix retenus en matière d'ouverture à l'urbanisation, en soulignant les mesures d'évitement et/ou de réduction mises en œuvre via les zonages (maintien en zone naturelle ou agricole des zones humides fonctionnelles identifiées par exemple), **le règlement et/ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**. Le recours à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme peut également s'avérer pertinent ;
- les choix de maintenir certains secteurs identifiés comme zones humides dans des zonages incompatibles avec leur préservation devront être particulièrement argumentés, et limités au cas de zones humides non fonctionnelles sur l'ensemble des thématiques (hydrologiques, biologiques, etc.), dégradées ou pauvres en biodiversité.

Un inventaire des zones humides du département (zones de plus d'un hectare) a été réalisé conjointement par la direction départementale des territoires et le Conseil Départemental d'Indre-et-Loire. La liste et la carte de l'eau et des milieux humides jointe en annexe au présent document illustrent la présence des zones humides recensées sur la commune.

4.4. Gérer de façon économe l'espace, se développer de façon maîtrisée

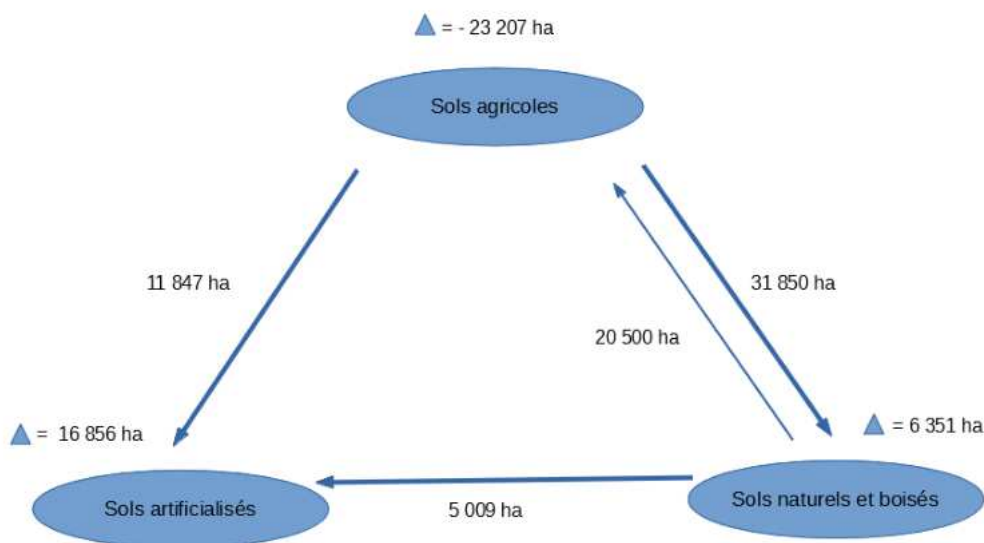
4.4.1. Éléments de contexte

a) Analyse supracommunale

En 2015, plus de 10 % du territoire départemental est artificialisé contre un peu plus de 8,6 % en région Centre-Val de Loire. Entre 2006 et 2015, cette surface artificialisée augmente chaque année de près de 300 ha/an (contre 268 ha/an en moyenne par département en région Centre-Val de Loire), diminuant d'autant la superficie des sols agricoles, naturels ou forestiers. Au niveau régional, 5800 ha environ de terres agricoles disparaissent chaque année depuis 20 ans,. A ce rythme, les espaces urbanisés en région Centre-Val de Loire auront doublé d'ici 55 ans.

Ainsi, entre 2006 et 2015, la surface des sols artificialisés a augmenté de 1,94 % par an en Indre-et-Loire contre 1,36 % en France et 1,34 % en région Centre-Val de Loire. Le département d'Indre-et-Loire est donc particulièrement concerné par ce phénomène d'étalement urbain et son corollaire d'artificialisation des sols.

Flux nets de foncier de 2010 à 2015 en région Centre-Val de Loire



Source : SSP – Agreste – Enquête Teruti-Lucas 2010 et 2015

En Région Centre-Val de Loire environ 1/3 des surfaces consommées le sont pour réaliser des logements, 1/3 pour les activités et le dernier tiers pour les infrastructures et les équipements. D'après les chiffres Teruti-Lucas au niveau national 50 % de la consommation de l'espace le serait par l'habitat individuel.

La loi modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 a fixé comme objectif de diviser par deux le rythme national de consommation des espaces agricoles d'ici 2020.

b) Analyse communale

ZAUER : Zonage en Aire Urbaine et en aires d'Emplois de l'Espace Rural selon le recensement de la population 1999 (6 catégories) : Semblancay appartient à la catégorie 2 (64 communes) : commune monopolarisée, ou commune périurbaine monopolarisée, qui appartient à la couronne périurbaine d'une aire urbaine.

Densité nette en 2015 : population rapportée à la surface totale occupée par du bâti de la commune

Semblancay	CC Gatine et Choisille (19 communes)	SCOT Nord Ouest de la Touraine (47 communes)	Communes même ZAUER n°2 (64 communes)	Département Indre-et-Loire (272 communes)
1 230 hab/km ²	900 hab/km ²	980 hab/km ²	1 080 hab/km ²	1 490 hab/km ²

Sources : Majic 2015 – RP Insee 2015

Densité nette en 2015 : logement rapporté à la surface totale occupée par du bâti de la commune

Semblancay	CC Gatine et Choisille (19 communes)	SCOT Nord Ouest de la Touraine (47 communes)	Communes même ZAUER n°2 (64 communes)	Département Indre-et-Loire (272 communes)
4,8 logt/ha	4,0 logt/ha	4,7 logt/ha	4,7 logt/ha	7,7 logt/ha

Sources : Majic 2015 – RP Insee 2015

PAC - Fascicule 2 – Le cadre juridique et enjeux du territoire – juin 2019

Densité nette de construction : nombre de logements construits rapporté à la surface de terrains construits correspondants (logements/ha)

	Semblancay	CC Gatine et Choisille (19 communes)	SCOT Nord Ouest de la Touraine (47 communes)	Communes même ZAUER n°2 (64 communes)	Département Indre-et-Loire (272 communes)
1990 – 1994	6,3 (logt/ha)	7,1 (logt/ha)	6,2 (logt/ha)	6,8 (logt/ha)	13,3 (logt/ha)
1995 – 1999	6,4 (logt/ha)	6,8 (logt/ha)	6,3 (logt/ha)	6,6 (logt/ha)	11,1 (logt/ha)
2000 – 2004	6,6 (logt/ha)	6,5 (logt/ha)	5,8 (logt/ha)	6,9 (logt/ha)	9,7 (logt/ha)
2005 – 2009	8,0 (logt/ha)	7,9 (logt/ha)	7,7 (logt/ha)	8,5 (logt/ha)	12,2 (logt/ha)
2010 – 2014	8,8 (logt/ha)	9,5 (logt/ha)	9,5 (logt/ha)	10,4 (logt/ha)	15,5 (logt/ha)
2015	10,8 (logt/ha)	6,9 (logt/ha)	8,9 (logt/ha)	12,5 (logt/ha)	18,9 (logt/ha)
2016	10,9 (logt/ha)	12,6 (logt/ha)	9,9 (logt/ha)	11,5 (logt/ha)	20,5 (logt/ha)
2017	11,5 (logt/ha)	9,6 (logt/ha)	10,0 (logt/ha)	12,0 (logt/ha)	20,9 (logt/ha)
Total 1990 - 2017	7,1 (logt/ha)	7,5 (logt/ha)	7,1 (logt/ha)	7,9 (logt/ha)	12,4 (logt/ha)

Source : SITADEL

Ces 27 dernières années, le nombre moyen de logements à l'hectare réalisé à Semblancay est de 7,1 logt/ha. Sur cette période, il a été en constante progression.

Superficie moyenne de foncier mobilisé par logement (en m²)

	Semblancay	CC Gatine et Choisille (19 communes)	SCOT Nord Ouest de la Touraine (47 communes)	Communes même ZAUER n°2 (64 communes)	Département Indre-et-Loire (272 communes)
		Valeur moyenne par commune			
1990 – 1994	1 589 m ²	1 401 m ²	1 623 m ²	1 461 m ²	752 m ²
1995 – 1999	1 575 m ²	1 466 m ²	1 575 m ²	1 520 m ²	902 m ²
2000 – 2004	1 519 m ²	1 541 m ²	1 719 m ²	1 458 m ²	1 034 m ²
2005 – 2009	1 257 m ²	1 273 m ²	1 299 m ²	1 175 m ²	822 m ²
2010 – 2014	1 138 m ²	1 050 m ²	1 050 m ²	957 m ²	644 m ²
2015	928 m ²	1 445 m ²	1 124 m ²	799 m ²	528 m ²
2016	918 m ²	792 m ²	1 015 m ²	870 m ²	489 m ²
2017	872 m ²	1 040 m ²	1 001 m ²	833 m ²	478 m ²
Moyenne 1990 - 2017	1 414 m²	1 336 m²	1 417 m²	1 268 m²	809 m²

Source : SITADEL

La superficie moyenne de foncier mobilisée par logement à Semblancay est de l'ordre de 1 400 m² sur la période 1990 – 2016. On note une baisse significative après 2014, avec une taille moyenne des parcelles qui est passée de plus de 1200 m² à moins de 900 m² environ.

PAC - Fascicule 2 – Le cadre juridique et enjeux du territoire – juin 2019

Surfaces cumulées des parcelles bâties pour le logement par période (en ha)

	Semblancay	CC Gatine et Choisille (19 communes)	SCOT Nord Ouest de la Touraine (47 communes)	Communes même ZAUER n°2 (64 communes)	Département Indre-et-Loire (272 communes)
Valeur moyenne par commune					
1990 – 1994	6,99	2,43	2,42	4,37	3,71
1995 – 1999	13,86	4,77	3,90	7,28	4,91
2000 – 2004	13,21	5,74	5,52	8,50	6,24
2005 – 2009	9,05	4,70	5,19	6,83	5,54
2010 – 2014	3,07	2,74	2,51	4,59	2,98
2015	1,11	0,31	0,26	0,53	0,40
2016	1,01	0,31	0,32	0,55	0,47
2017	0,17	0,44	0,31	0,75	0,57
Total 1990 - 2017	48,47	21,44	20,43	33,40	24,82
Moyenne 1990 - 2017	1,73 ha/an	0,77 ha/an	0,73 ha/an	1,19 ha/an	0,89 ha/an

Source : SITADEL

Près de 49 hectares ont été artificialisés pour le logement entre 1990 et 2017 à Semblancay (contre près de 25 hectares en moyenne dans le département). Cette surface a fortement diminué et s'explique par une chute du nombre de constructions.

Surface consommée pour un logement par ménage supplémentaire

	Semblancay	CC Gatine et Choisille (19 communes)	SCOT Nord Ouest de la Touraine (47 communes)	Communes même ZAUER n°2 (64 communes)	Département Indre-et-Loire (272 communes)
1990 – 1998	1 680 m²/mén	1 209 m²/mén	1 354 m²/mén	1 320 m²/mén	739 m²/mén
1999 – 2014	1 355 m²/mén	1 339 m²/mén	1 449 m²/mén	1 227 m²/mén	984 m²/mén

Sources : SITADEL 2014 & Insee 2015

PAC - Fascicule 2 – Le cadre juridique et enjeux du territoire – juin 2019

Indiv = individuel Col = Collectif Nombre de Logements construits par période :	Semblancay			CC Gatine et Choisille (19 communes)			SCOT Nord Ouest de la Touraine (47 communes)			Département Indre-et-Loire (272 communes)		
	Indiv	Col	Tot Lgts	Indiv	Col	Tot Lgts	Indiv	Col	Tot Lgts	Indiv	Col	Tot Lgts
* 1990 – 1994	44	0	44	310	20	330	619	81	700	6887	6528	13415
* 1995 – 1999	85	3	88	581	37	618	1033	132	1165	8668	6155	14823
* 2000 – 2004	79	8	87	665	42	707	1423	86	1509	10994	5410	16404
* 2005 – 2009	68	4	72	6016	85	701	1668	210	1878	11150	7169	18319
* 2010 – 2014	27	0	27	488	8	496	1068	56	1124	7375	5191	12566
* 2015	12	0	12	41	0	41	107	0	107	1032	1012	2044
* 2016	11	0	11	73	2	75	143	4	147	1127	1480	2607
* 2017	2	0	2	79	2	81	143	4	147	1531	1697	3228
* Total 1990–2017	328	15	343	2853	196	3049	6204	573	6777	48764	34642	83406
Valeur moyenne par commune :												
* 1990 – 1994	-	-	-	16,32	1,05	17,37	13,17	1,72	14,89	25,32	24,00	49,32
* 1995 – 1999	-	-	-	30,58	1,95	32,53	21,98	2,81	24,79	31,87	22,63	54,50
* 2000 – 2004	-	-	-	35,00	2,21	37,21	30,28	1,83	32,11	40,42	19,89	60,31
* 2005 – 2009	-	-	-	32,42	4,47	36,89	35,49	4,47	39,96	40,99	26,36	67,35
* 2010 – 2014	-	-	-	25,68	0,42	26,10	22,72	1,19	23,91	27,11	19,08	46,20
* 2015	-	-	-	2,16	0	2,16	2,28	0	2,28	3,79	3,72	7,51
* 2016	-	-	-	3,84	0,11	3,95	3,04	0,09	3,13	4,14	5,44	9,58
* 2017	-	-	-	4,16	0,11	4,26	3,04	0,09	3,13	5,63	6,24	11,87
*1990 – 2017	382	15	343	150,16	10,32	160,48	132,00	12,20	144,20	179,28	127,36	306,64
Soit par an	11,71	0,54	12,25	5,36	0,37	5,73	4,71	0,44	5,15	6,40	4,55	10,95

Source : SITADEL

Concernant les zones d'activités économiques, d'après les chiffres de l'OE2T, plus de 2 ha sont disponibles à Semblancay et plus de 67 ha dans les ZA de la communauté de communes Gâtine-Choisille-Racan.

La priorité doit être donnée à la reconversion et à la redynamisation des zones d'activités existantes, grâce à une réflexion à *deux échelles* :

- l'échelle du territoire (forcément supra-communale, et dans certains cas extra-départementales) avec une organisation la plus regroupée possible des activités dans des zones d'activités existantes dont il faut imaginer le renouvellement ou dans un nombre limité de nouvelles zones, pensées sur un territoire suffisamment vaste pour éviter tout risque de concurrence territoriale.
- l'échelle de la zone d'activité avec des mutualisations des espaces libres (espaces de circulation, espaces de stationnement, espaces « verts »...).

c) Les attendus

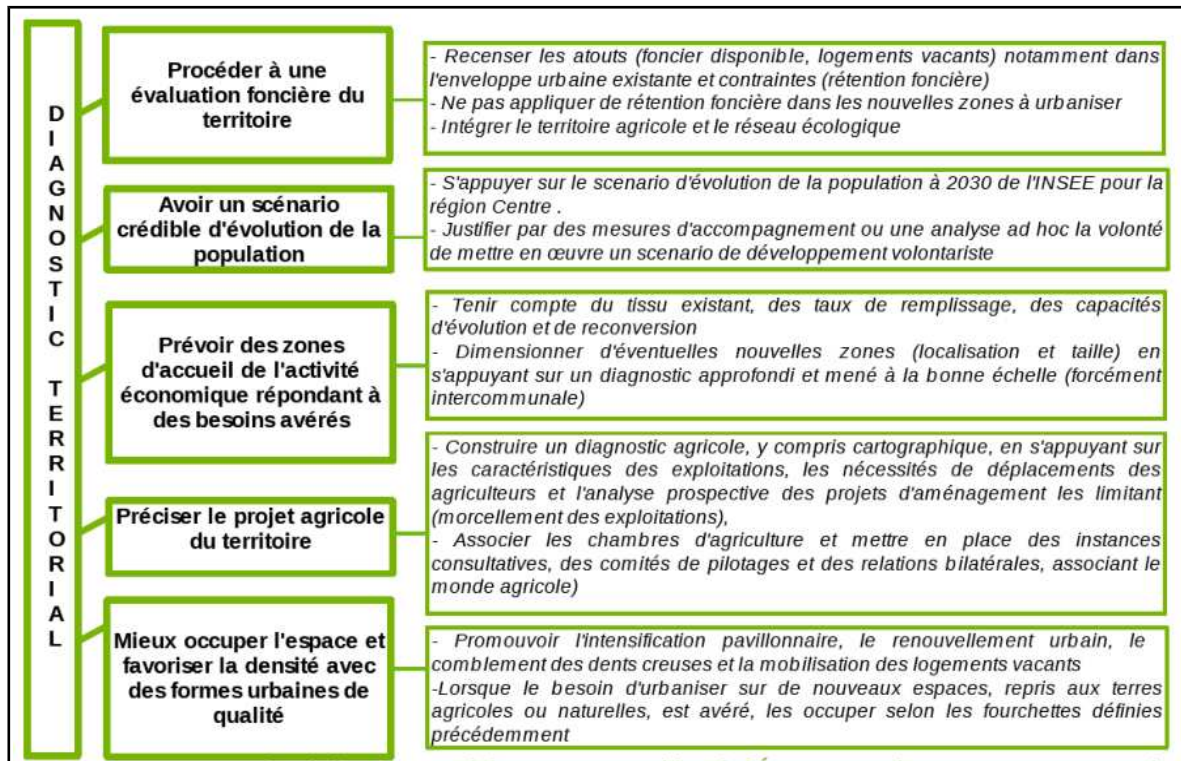
L'artificialisation des sols concernerait, sur les quinze dernières années, environ 5700 ha/an en Région Centre-Val de Loire³.

Sur la base du constat d'une artificialisation et d'une consommation des espaces agricoles excessives, le 14 décembre 2011, le Comité d'Administration Régionale présidé par le Préfet de Région a approuvé une proposition de « point de vue de l'État » sur la consommation des espaces en région Centre-Val de Loire. Ce document définit la stratégie régionale à mettre en place pour atteindre une diminution de moitié du rythme d'artificialisation des sols en région Centre-Val de Loire.

3 L'étalement urbain en région Centre – Colloque « Urbanisme et Constructions Durables » - 1er octobre 2009

PAC - Fascicule 2 – Le cadre juridique et enjeux du territoire – juin 2019

Pour atteindre cet objectif, il promeut une démarche d'élaboration des documents d'urbanisme reposant sur un socle de **5 règles qui permettront la maîtrise de la consommation de l'espace** :



Le PLU devra organiser le développement futur de Semblançay dans le souci de limiter la **consommation des espaces naturels et agricoles**. Dans cette optique, il est important que la commune prenne en compte l'organisation actuelle du territoire et notamment les travaux de l'INSEE sur le Zonage des Aires urbaines 2010⁴.

Le diagnostic réalisé dans le cadre du PLU comprendra un bilan de la consommation d'espaces sur les dix dernières années.

Le projet déterminera des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace.

Il pourra définir des objectifs de densité qui pourront être traduits par secteur ou sous-secteur. Ces derniers veilleront à distinguer les secteurs au sein des enveloppes urbaines existantes et ceux en extension.

La commune gagnera enfin :

- à ce que son futur PLU s'appuie sur les éléments méthodologiques déclinés dans le *Point de vue de l'État sur la consommation de l'espace en région Centre* du 14 décembre 2011 (<http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/consommation-d-espace-r602.html>) ;
- à ce que son projet de développement et sa traduction en termes d'extension de l'enveloppe urbaine soient pleinement justifiés et en rapport avec des évolutions démographiques et économiques argumentées.

⁴ La Base communale des aires urbaines 2010 est téléchargeable à l'adresse suivante : http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=zonages/aires_urbaines.htm

La constructibilité dans les zones A et N

La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 et la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi MACRON) disposent que les bâtiments d'habitation situés en zone A et N peuvent faire l'objet d'annexes et d'extensions dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La DDT 37 a établi les préconisations suivantes pour limiter l'impact des extensions et annexes sur les espaces agricoles et naturelles et favoriser leur insertion dans l'environnement.

- Pour les extensions

Définition d'une extension : aménagement ou construction attenant au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel il s'intègre

La notion d'« une seule et même enveloppe bâtie » implique au maximum la même hauteur entre extension et bâtiment principal. L'extension sera inférieure en emprise et surface de plancher à la construction principale : limitation à 30 % avec un maximum d'emprise de 100 m².

Cas particulier des surélévations : règle de hauteur prévue pour les autres constructions.

- Pour les annexes

Définition d'une annexe : local secondaire de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel il est lié. Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

Une distance de 15 à 20 m de la construction principale (habitation) est préconisée avec une surface maximale et/ou emprise de 30 à 40 m² sauf pour les piscines.

Par ailleurs, le PLU doit interdire l'extension des hameaux et ne permettre leur densification que de façon exceptionnelle.

4.5. Préserver l'agriculture

Dans l'absolu, l'objectif premier relatif à l'économie de la consommation de foncier agricole consiste à maintenir un potentiel de production.

L'agriculture tourangelle est diversifiée et toutes les terres n'offrent pas le même potentiel d'activité économique. Il convient d'adjoindre une approche économique prenant en compte l'impact de l'élaboration/révision des documents d'urbanisme sur l'emploi et la création de valeur dans les filières agricoles. La préservation de l'emploi et le développement de la valeur ajoutée sont par ailleurs des priorités nationales.

4.5.1. Reconnaître les signes de l'origine et de la qualité

Semblancay est incluse dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Protégée « Sainte-Maure-de-Touraine ». Elle est par ailleurs incluse dans l'aire de production des Indications Géographiques Protégées « Val de Loire », « Bœuf de Maine », « Rillettes de Tours » et « Volailles du Maine ».

4.5.2. Préserver les terres et exploitations intensives en main d'œuvre

À une échelle « macro » et en règle générale : autant que possible, la consommation d'emprise foncière devra privilégier la préservation des filières les plus intensives en main d'œuvre. Il s'agit principalement de la production maraîchère (fortement exposée car souvent située en ceinture péri-urbaine) et des cultures pérennes que sont l'arboriculture et la viticulture comme en attestent les données issues du Recensement Agricole (RA) 2010 (cf **annexe** à la fin de ce fascicule)

NB : Les données issues du RA 2010 n'intègrent pas l'activité en aval de la filière et les emplois induits dans les filières associées (négoce, logistique, transformation agroalimentaire, distribution...).

Par ailleurs, le maintien de l'élevage dans le département est une priorité forte et l'évolution des zonages devra prendre cette priorité en compte. Dans le secteur des grandes cultures, la production de semences (en général sur terres irriguées) est une activité à plus forte valeur ajoutée.

4.5.3. Préserver des structures d'exploitation viables

À l'échelle plus fine de la commune ou du territoire, l'analyse de la collectivité doit idéalement intégrer une approche de l'impact du changement de destination des sols sur la pérennité des entreprises. L'impact à court terme (viabilité de l'entreprise suite à perte de foncier) est généralement pris en compte, si les agriculteurs exploitant les terres concernées sont associés à l'élaboration du PLU. Dans l'idée de préserver l'intérêt de l'agriculture et pas uniquement de l'agriculteur, il faudrait idéalement que l'impact à moyen terme soit pris en compte : il s'agirait ici de s'assurer du caractère transmissible de l'exploitation à un jeune agriculteur lors de la cessation d'activité de l'exploitant en place. En termes d'emplois agricoles, le maintien d'unités économiquement viables est de loin préférable au démantèlement et à l'agrandissement d'exploitations voisines.

Il s'agit pour cela de croiser deux types d'analyse :

- **analyse en superficie** : s'assurer que la surface résultante (à l'issue d'éventuelles opérations d'échanges de foncier) permette le maintien de l'exploitation et sa transmission. Pour mémoire, l'unité de référence est de 68ha dans le Schéma départemental directeur des structures agricoles (SDDS).
- **analyse spatiale** : éviter le morcellement trop important du parcellaire ainsi que l'enclavement de parcelles agricoles au sein d'espaces urbanisés. Une attention particulière doit être portée aux bâtiments d'exploitation. Il conviendra en particulier de s'assurer qu'est maintenu un accès au pâturage à proximité des bâtiments d'élevage.

NB : en secteur urbain et péri-urbain, des petites superficies enclavées peuvent être compatibles avec l'activité agricole et notamment le maraîchage dès lors qu'il y a accès à l'irrigation.

À l'échelle de l'exploitation, dans la mesure où la perte de surfaces peut être compensée par le développement d'une autre activité de diversification (transformation de produits agricoles, tourisme...), il convient de prévoir et d'autoriser dans le document d'urbanisme la création du bâtiment nécessaire.

4.5.4. Les attendus

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il est préconisé de :

- recenser toutes les exploitations agricoles exploitant des terres sur le territoire et identifier les entreprises les plus intensives en main d'œuvre ;
- identifier leur projet de développement à horizon 10 ans (durée de vie moyenne du PLU), avec une attention particulière accordée aux perspectives de transmission et d'installation d'un jeune agriculteur (la transmission serait-elle remise en cause en cas de diminution de surfaces ?) ;
- identifier les parcelles « vitales » pour l'exploitation agricole : en général, il s'agira des parcelles regroupées autour des bâtiments d'exploitation ou des parcelles irriguées/drainées présentant les meilleures potentialités et pouvant être utilisées pour la production de semences ;
- intégrer ces facteurs d'économie et d'emplois agricoles dans la réflexion visant à identifier les sites d'extension urbaine privilégiés.

4.6. Produire des logements dans un principe de mixité

4.6.1. Adapter l'offre de logements aux besoins de la population

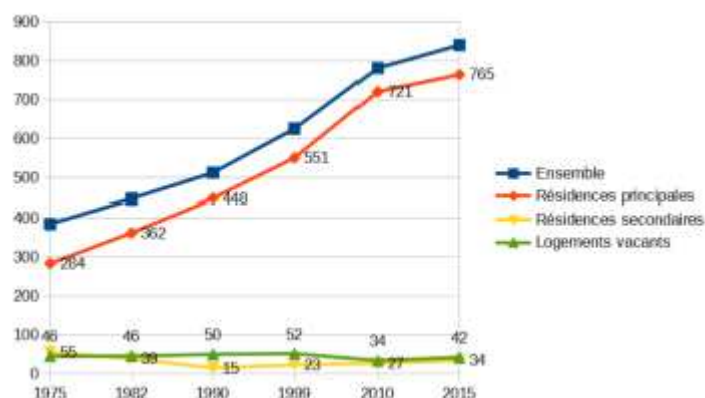
Il s'agit d'assurer une adaptation de l'offre pour répondre aux besoins de la population, notamment en termes de production de logements locatifs, de logements sociaux et très sociaux, de satisfaction des éventuels besoins spécifiques de logement.

Le Conseil Départemental d'Indre-et-Loire est délégataire des aides à la pierre et décide de l'attribution des crédits d'État et de ses aides propres pour le financement du logement social, dans le cadre d'une convention, signée le 12 mai 2017 avec le Préfet de département, couvrant la période 2017-2022.

Selon l'INSEE, le nombre de résidences principales (765) est en constante évolution depuis 1975 et plus précisément depuis 1999 (+38,84%). La part des résidences principales est de 84,2 % par rapport au nombre total de logements (841).

63 % des résidences principales sont essentiellement des grands logements (5 pièces et +).

Le nombre de résidences secondaires (34) est sensiblement constant depuis 1975.



PAC - Fascicule 2 – Le cadre juridique et enjeux du territoire – juin 2019

Sur le territoire communal, le nombre de logement sociaux est de 13, décliné de la manière suivante : 5 logements HLM et 8 logements communaux.

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2017	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2017	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2017
Chambre	0	1	0
T1	0	2	0
T2	0	1	0
T3	2	0	0
T4	2	0	0
T5	1	0	1
T6 et plus	0	0	0

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2017	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2017
S.A. TOURAIN-LOGEMENT E.S.H	5	1

En 2017, 5 demandes de logement social ont été enregistrées. Les logements disponibles sont essentiellement des logements de grandes tailles (types 3, 4 et 5) alors que le souhait des demandeurs se porte plus précisément sur des logements de petites tailles (chambre, types 1 et 2). Au vu de cette analyse, il faut plutôt envisager une production de petit logements sociaux.

Il est à noter l'existence d'une résidence seniors comprenant 84 logements sociaux ainsi qu'un établissement de 15 logements sociaux pour personnes handicapées.

La vacance des logements est de 5,4 %. On remarque une baisse des logements vacants depuis 1999 (-19,23%).

Au-delà des objectifs de production, des outils efficaces favorisant la mixité sociale dans les opérations seront proposés.

Le parc privé peut également répondre aux besoins des ménages à faible ressources par le développement d'une offre de logements à loyers maîtrisés (conventionnement social et très social).

4.6.2. Tendre vers une production équilibrée de logements sur le territoire

La typologie actuelle des logements de Semblançay démontre une forte implantation de résidences principales (maisons individuelles) de type 4 (169 logements) et 5 (218 logements).

La production de nouveaux logements doit être diversifiée (accession, location libre, location sociale) et être orientée plus particulièrement vers les quartiers et communes les mieux desservis et équipés. La localisation de l'offre nouvelle à proximité des commerces et des équipements, et dans les secteurs desservis par des transports en commun permet de favoriser la revitalisation des centres-bourgs, le maintien des commerces et des équipements, et donc l'attractivité du territoire.

Le parc de logements doit pouvoir accueillir tous les types de ménages que compte et qu'attire le territoire, des familles avec enfants aux personnes âgées seules, en passant par les jeunes actifs. En particulier, l'offre de logements doit être adaptée à la diminution de la taille moyenne des ménages entraînée par le vieillissement de la population et la décohabitation, phénomènes observés sur l'ensemble du territoire national.

Au sein du territoire de Semblançay le nombre de ménages d'une personne (20,4%) et de familles sans enfants (44,6%) est relativement conséquent. La taille des logements doit donc s'adapter à toutes les composantes de la population afin de permettre la poursuite d'un parcours résidentiel dans un même secteur géographique pour les ménages de 1 à 2 personnes (après décohabitation ou décès) et ainsi remettre sur le marché des logements devenus inadaptés ou trop grands.

Le principe de diversité de l'offre vaut également pour la forme de l'habitat proposé. Une répartition équilibrée entre logements collectifs et logements individuels permet de répondre à la variété des modes de vie, mais également aux capacités financières des ménages. Ainsi, pour ce qui concerne l'habitat individuel, l'intégration dans les opérations d'ensemble de parcelles de taille variable et notamment de petites parcelles, comme dans le tissu ancien, permet de proposer des produits accessibles au plus grand nombre en réduisant le coût du foncier, tout en favorisant la qualité urbaine et l'attractivité (personnalisation, intimité des espaces privés, qualité des espaces publics) du tissu récent.

La production de logements sur de petites parcelles répond de plus à l'enjeu national, et particulièrement tangible en région Centre -Val de Loire, de moindre consommation d'espaces naturels et agricoles.

4.6.3. Adapter le parc (public ou privé) existant aux normes d'habitabilité et aux besoins actuels

L'adaptation du parc (public ou privé) existant aux normes d'habitabilité et aux besoins actuels (perte d'autonomie, renchérissement de l'énergie...) est également un enjeu fort.

Au premier titre, la lutte contre l'habitat indigne, en intégrant la problématique de l'habitat dégradé et insalubre, doit faire l'objet d'actions et de dispositifs opérationnels et financiers engagés prioritairement, pour répondre à des situations de risque sanitaire et ou sécurité dans des logements, parfois occupés par des ménages en situation de grande précarité sociale. Il s'agit particulièrement de pouvoir identifier et repérer les situations critiques, mais également de mobiliser l'ensemble des outils, incitatifs ou coercitifs, qu'ils relèvent du pouvoir des maires ou d'un autre acteur du territoire.

La rénovation énergétique du parc de logement est une priorité gouvernementale, notamment lorsque les ménages occupants sont en situation de précarité économique. Dans le cadre du Programme de Rénovation Énergétique de l'Habitat, l'objectif national est de passer de 150 000 à 500 000 rénovations lourdes en 2017, dont 120 000 logements sociaux. Sur le parc locatif social, la réhabilitation énergétique des logements contribue à réduire les charges des locataires et à diminuer la vacance, mais également à valoriser le tissu urbain environnant. La réduction de la consommation énergétique du parc privé ancien est également essentielle et joue directement sur le pouvoir d'achat des ménages et le confort des logements.

L'articulation des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique et du conseil départemental dans le cadre d'un dispositif d'animation (type OPAH ou PIG) permet aux ménages les plus modestes d'être accompagnés financièrement à la fois pour leurs travaux de rénovation énergétique, mais aussi pour l'ingénierie qui procure un effet levier.

L'adaptation du logement au vieillissement et au handicap est une alternative, à moindre coût, à l'hébergement en structure d'accueil, permettant aux personnes âgées de rester à domicile le plus longtemps possible. Les ménages les plus modestes souhaitant réaliser des travaux dans ce but peuvent bénéficier des aides de l'ANAH. Par ailleurs, selon l'occupation du parc social, la mise en accessibilité d'une partie des logements doit également être recherchée, dans la logique d'assurer la « chaîne de déplacement », de l'espace public au logement..

4.6.4. Prendre en compte les besoins spécifiques de logements

Certains segments de la population connaissent des besoins en logement particuliers. Le territoire se doit d'y répondre de manière adaptée. Il peut s'agir de ménages démunis, de gens du voyage, de personnes âgées, de jeunes isolés, de personnes handicapées, d'étudiants...

Le maintien à domicile des personnes âgées devra être recherché dans un habitat de droit commun intégré à la vie de la cité. La mixité intergénérationnelle peut s'avérer être un axe d'évolution valorisant.

Une bonne desserte des établissements hébergeant les personnes âgées par des moyens de transports en commun est de plus de nature à limiter leur isolement en facilitant leurs déplacements ainsi que ceux de leurs proches. Les dispositions du programme d'accompagnement des personnes dépendantes doivent être prises en compte par le développement de places d'hébergement pour accueillir ces personnes.

La conjonction de difficultés rencontrées par les jeunes dans un marché difficile pèse fortement dans l'étape primordiale que constitue l'obtention d'un logement dans leur insertion professionnelle et sociale et qui leur permet d'acquérir plus facilement autonomie et indépendance.

4.7. Préserver la ressource en eau

L'organisation et le développement des territoires sont mis en place au travers des documents d'urbanisme. Le développement urbain implique nécessairement une augmentation des besoins en eau potable et des rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales.

4.7.1. Assurer la qualité et gestion de l'eau distribuée

a) Gestion de la nappe du Cénomanién, mesure 7C5 du SDAGE

La nappe des sables du Cénomanién couvre une surface d'environ 25 000 km². Cette nappe constitue un aquifère stratégique pour le bassin Loire-Bretagne et la partie captive est réservée à l'alimentation en eau potable (cf. disposition 6E-1).

Dans la région tourangelle et la vallée du Cher jusqu'en Loir-et-Cher, le niveau de la nappe baisse depuis de nombreuses années, signe d'une alimentation insuffisante eu égard à son exploitation dont le rythme actuel est d'environ 90 millions de m³ par an pour l'eau potable, l'industrie et l'agriculture. Des baisses sont apparues plus récemment dans d'autres secteurs, en Sarthe dans la vallée du Loir, dans les vallées de la Vienne et de l'Indre. Cette tendance à la baisse observée sur 23 piézomètres en 2008 est incompatible avec le bon état quantitatif de la nappe. Celle-ci s'est toutefois stabilisée sur 16 piézomètres depuis cette date mais il reste 7 tendances baissières observées réparties sur le territoire de la nappe.

La commune de Semblançay est comprise dans la zone 9 du zonage de gestion de la nappe du Cénomanién.

Cette zone est située à l'intérieur du périmètre de ZRE (zonage de répartition des eaux) défini par les arrêtés départementaux. Une légère augmentation des prélèvements est possible. Elle doit toutefois être répartie sur ce territoire de manière à ne pas avoir d'impact sur l'évolution piézométrique de toutes les zones. Cette augmentation ne peut être affectée qu'à l'alimentation en eau potable par adduction publique ou à des usages autres nécessitant un haut degré d'exigence en terme de qualité d'eau, et ne peut excéder 2 millions de m³. Cette augmentation potentielle est répartie par département au prorata de la superficie de zone 9 existante et des volumes déjà prélevés dans cette zone.

b) Protéger la ressource en eau prélevée

La Personne Responsable de la Production et de la Distribution de l'Eau (PRPDE) est le Syndicat Intercommunal d'alimentation en eau potable (SIAEP) Semblançay - Charentilly - Saint Antoine du Rocher - Saint Roch. Elle exploite actuellement, sous le régime de la délégation de service public (VEOLIA EAU) deux captages d'eau destinée à la consommation humaine.

Ces captages ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral, en date du 11/04/1995, de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) autorisant l'exploitation et définissant des Périmètres de Protection de Captage (PPC) :

- captage de « Pesantière F » qui capte à – 72 m la nappe de la craie Séno-Turonien ,
- champ captant « Grand Launay F » qui capte à – 40 m la nappe de la craie Turonien.

Les servitudes de type AS1 relatives aux PPC doivent être intégrées dans le document d'urbanisme. De façon générale, le zonage d'urbanisme doit être compatible avec les prescriptions de l'arrêté de DUP.

c) Assurer la qualité de distribution de l'eau potable

La qualité de l'eau distribuée sur l'ensemble de la commune de Semblançay a été conforme à la réglementation pour l'ensemble des paramètres analysés en 2016 et non conforme pour le paramètre Fer en 2017. Cette non conformité peut avoir pour origine un incident sur le réseau (fuite, travaux, décollement de biofilm dû à une vitesse de l'eau anormale...) mais reste non représentative de la qualité de l'eau distribuée. Les résultats des dernières analyses et les bilans annuels sont disponibles sur le site de l'ARS : <http://www.ars.centre.sante.fr/Eaux-de-consommation.90943.0.html>.

L'organisation de la distribution de l'eau potable, le réseau de distribution et les ouvrages connexes (réservoirs, surpression, chloration...), le rendement du réseau, la sécurisation de l'approvisionnement seront présentés, ainsi que leur évolution.

Le schéma de ces installations sera annexé au PLU, au titre des annexes sanitaires.

Le PLU devra également identifier les constructions non desservies par le réseau public. Dans ce cas, les ressources privées destinées à la consommation humaine, autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale. L'extension de ces constructions sera conditionnée à la desserte par un réseau public d'eau potable ou à la compatibilité du projet avec les prescriptions de l'arrêté préfectoral d'autorisation. Pour les constructions d'habitation à usage unifamiliale, en l'absence du réseau public notamment en zone agricole naturelle, l'autorisation n'est pas exigée. Toutefois une déclaration doit être faite auprès de la mairie (article L.1321-7 alinéa III du code de la santé publique).

D'un point de vue quantitatif, l'adéquation entre la ressource mobilisable, les capacités du réseau de distribution et l'évolution prévisionnelle de la population devra être vérifiée et présentée dans le PLU. Ce point concerne tout particulièrement le PLU de Semblançay car il a déjà fait l'objet d'un projet de création d'une nouvelle ressource par le syndicat d'eau.

4.7.2. Traiter les eaux usées

« Dans le cadre de la salubrité des immeubles et des agglomérations, tous les immeubles doivent être raccordés à un réseau collectif d'assainissement, sinon être équipés d'un assainissement non collectif en bon état de fonctionnement et d'entretien ». (Article L.1331-1 du Code de la Santé Publique).

Les communes ou groupements de communes doivent avoir délimité sur leur territoire après enquête publique, les zones à desservir respectivement par un assainissement collectif et par un assainissement non collectif. Les communes doivent mettre en place un service public d'assainissement collectif mais aussi un service public d'assainissement non collectif (article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. le zonage d'assainissement communal doit être pris en compte et utilisé comme un outil d'aide à la décision. Ce dernier doit être annexé au P.L.U.

Il convient de prendre en compte les données que peut apporter l'étude de zonage d'assainissement pour limiter ou interdire la construction dans les secteurs relevant de l'assainissement non collectif et où les sols sont inadaptés à l'épandage souterrain. *[L'arrêté interministériel du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 définit comme prioritaires, les filières d'assainissement non collectif dispersant les effluents dans le sol et le sous-sol et indique que les filières nécessitant un rejet dans le réseau hydraulique de surface doivent rester exceptionnelles et faire l'objet d'études spécifiques justifiant leur mise en œuvre].*

Les STEP

Trois stations d'épuration (STEP) sont situées dans la commune de Semblançay :

- La Renardière d'une capacité de 230 équivalents habitants (EH) et le Serrain d'une capacité de 400EH présentent des difficultés de fonctionnement et ne peuvent pas recevoir de raccordements supplémentaires.
- La station rue du vieux châteaux d'une capacité de 1900 EH a un fonctionnement correct et peut recevoir environ 400-500 branchements 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.

La bonne qualité des réseaux d'assainissement permet de répondre à l'orientation 3 du SDAGE 2016-2021 de réduire la pollution organique et bactériologique des milieux aquatiques

Il est nécessaire que la collecte des effluents soit efficace pour transférer la pollution jusqu'à la station d'épuration. Dans sa disposition 3C, le SDAGE demande donc d'améliorer la collecte des effluents par une bonne connaissance du fonctionnement du système d'assainissement (disposition 3C1 - diagnostic des réseaux) et la réduction de la pollution des rejets d'eaux usées par temps de pluie (disposition 3C-2).

4.7.3. Les attendus

Le PLU est un outil incontournable pour engager une gestion équilibrée de la ressource et respecter les objectifs de qualité et de quantité définis par le SDAGE. D'autres documents de planification tels les schémas départementaux d'alimentation en eau potable, schémas d'assainissement eaux usées et/ou eaux pluviales... y contribuent et devront être pris en considération.

– La priorité à l'usage alimentation en eau potable devra être rappelée. La disponibilité d'une eau brute de bonne qualité, abondante et traitable au meilleur coût est une garantie de développement durable des territoires.

– Le volet eau doit être suffisamment précis pour anticiper les diverses conséquences des dispositions des documents d'urbanisme : gestion des ouvrages d'assainissement, les besoins en eau potable, les répercussions sur les milieux aquatiques, la maîtrise des risques liés aux écoulements des eaux, les effets positifs du projet sur la gestion et la préservation de la ressource.

Une première analyse conduira à identifier les secteurs à enjeu « eau du territoire » où certaines thématiques doivent être prioritairement étudiées.

– Sur les bassins d'alimentation de captages, notamment sur les bassins d'alimentation des « captages prioritaires » définis dans les SDAGE, le projet de territoire devra engager une réflexion sur la prévention des pollutions diffuses et sur la gestion des rejets et des boues d'épuration.

Les arbitrages retenus pour répondre à un enjeu doivent être présentés et argumentés.

- La dimension assainissement devra permettre d'appréhender l'opportunité du développement urbain tant en termes d'importance que de localisation au travers des conséquences en matière d'environnement et de coût financier. Une programmation de travaux permettant d'améliorer le fonctionnement des stations devra être fournie dans le PLU, c'est un préalable à tout développement urbain sur le territoire. Le PLU pourra programmer l'urbanisation en fonction de la réalisation de ces travaux.

Il est essentiel de mettre une conclusion sur l'adéquation entre le projet d'aménagement (PADD) et la disponibilité en eau et sur les capacités de traitement.

Références :

Des doctrines ou guides techniques élaborés par certains départements, en particulier le département d'Indre-et-Loire, peuvent aider à élaborer le projet d'aménagement :

- Guide technique sur « la prise en compte du volet « eau » dans les PLU » – 2008 (service de l'État en Indre-et-Loire) disponible par le lien suivant : <http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-Publiques/Environnement/Gestion-de-l-eau/Eau-et-urbanisme/Gestion-des-eaux-pluviales-dans-les-projets-d-amenagement>
- « Création ou modernisation de stations d'épuration situées en zone inondable » – 2008 (préfecture d'Indre-et-Loire)

4.8. Préconisations sur les mobilités et le cadre de vie

La commune de Semblançay étant située sur l'axe Tours-Le Mans, les déplacements sont des enjeux importants. 89 % des actifs se déplacent avec leur voiture, camion ou fourgonnette pour se rendre à leur travail. 26 personnes utilisent les transports en commun et 44 (travail à domicile?) n'utilisent pas de transport.

4.8.1. Améliorer la santé en favorisant les mobilités actives

L'article L1111-1 du code des transports pose le principe du droit au transport pour tous et précise que cet objectif doit être envisagé dans les « *conditions économiques, sociales et environnementales les plus avantageuses pour la collectivité* ». De ce fait, une offre de transport alternative à l'utilisation de la voiture individuelle est essentielle. Cet objectif s'intègre à la politique engagée de transition énergétique qui vise à développer les transports propres et à améliorer la qualité de l'air.

Le PLU doit favoriser les modes de vie sains. Cela nécessite de proposer des infrastructures favorisant les mobilités actives (marche, vélo), les transports en commun et le covoiturage. Cela permet à la fois d'améliorer la santé des habitants en encourageant la pratique d'activités physiques (prévention des maladies chroniques, lutte contre l'obésité) et de limiter les pollutions sonores et atmosphériques.

Dans la mesure du possible, le réseau cyclable sera aménagé de manière séparée des flux automobiles pour limiter les expositions et les accidents.

Le PLU pourra favoriser la marche en instaurant un plan de cheminement piétons. Des emplacements peuvent être réservés pour d'assurer la sécurité et la continuité de réseaux dédiés aux piétons et cyclistes.

Les dessertes en transports en commun seront identifiées dans le **rapport de présentation** afin d'identifier les zones desservies. Le PLU favorisera l'usage de ces transports en renforçant l'urbanisation sur les secteurs déjà desservis.

Le **règlement du PLU** peut imposer des dispositions minimales de places de stationnement vélo.

Le guide « *mobilités actives au quotidien, le rôle des collectivités* » réalisé par le réseau français des villes-santé de l'OMS pourra orienter certains projets : http://www.villes-sante.com/wp-content/uploads/guide_methodo_mobilites_actives1.pdf

4.8.2. Assurer l'accessibilité aux services et équipements par tous

Dotée d'un centre bourg avec quelques commerces, Semblançay, est une commune qui compte plusieurs professionnels du corps médical (2 médecins et 3 pharmacies) ainsi que 2 structures adaptées pour personnes handicapées (adultes et enfants).

Il est à noter que les écoles maternelle et élémentaires sont intégrées dans le rapprochement pédagogique intercommunal.

Dans le cadre d'un **projet d'aménagement (PADD)**, l'accessibilité aux différents services, équipements, commerces et lieux de travail est essentiellement pensée en termes d'accessibilité géographique et aux personnes à mobilité réduite : ce sont donc les modes de transport existants qui sont étudiés ainsi que leur adaptabilité à l'accueil de ce public.

Pour autant, dans le cadre d'un urbanisme favorable à la santé, étudier l'offre en services et équipements disponibles à l'intérieur ou à proximité du projet d'aménagement par rapport à la demande apparaît aussi déterminant.

Le Programme Territorial de Santé (PTS) d'Indre-et-Loire, validé le 22 novembre 2013, fait un état des lieux, notamment au travers de ses annexes, de l'offre de soins sanitaire et médico-sociale disponible sur le territoire départemental. <http://www.ars.centre-val-de-loire.sante.fr/Les-Programmes-territoriaux-de.163249.0.html>.

L'accès à ces établissements doit être pensé. Les cheminements devront être adaptés aux publics fragiles.

De plus, le PLU doit veiller à la possibilité pour les établissements sanitaires et médico-sociaux d'être implantés à proximité des services de droit commun (écoles, ...). Il peut également prendre en compte les contraintes liées à l'installation et/ou au vieillissement des professions médicales.

4.8.3. Réduire l'impact environnemental, énergétique et social des déplacements

Afin de limiter les besoins en déplacements, la densification de secteurs desservis par les transports collectifs est à privilégier (combler les dents creuses). De même, le renouvellement urbain, avec diversification des activités, est plus favorable aux courtes distances que le mitage des territoires, source d'allongement des distances et de difficultés d'accès aux services et aux équipements.

Le transport de marchandises en zone urbaine peut engendrer de la congestion, des nuisances sonores et des émissions importantes de polluants. Une réglementation homogène concernant les livraisons au sein des périmètres de gouvernance est à assurer. De même, une réflexion sur la localisation des aires de livraison, voire d'implantations logistiques en ville est à mener.

Les espaces verts constituent des zones de rencontre nécessaires au bien-être psychique et social. Ces espaces sont de plus favorables à la pratique d'activités physiques : l'organisation mondiale pour la santé (OMS) recommande un minimum de 12m² par habitant, accessibles à moins de 300 mètres. Les jardins familiaux ou collectifs permettent une production alimentaire locale et saine tout en favorisant également une activité physique.

Le PLU pourra préciser les mesures envisagées pour créer ou améliorer les espaces extérieurs afin de les rendre favorables à la santé : espaces verts, plans d'eau, vues paysagères, jardins potagers...en tenant compte des éventuelles pollutions biologiques de l'air.

4.8.4. SUP de la ligne ferroviaire

La Commune de Semblancay est traversée par la ligne 561 000 de Tours au Mans.

Les coordonnées du service gestionnaire de la servitude T1, indiquées ci-dessous, doivent être reprises dans le tableau de synthèse de la liste des différentes servitudes :

SNCF IMMOBILIER
Direction Immobilière Territoriale de l'Ouest
15 boulevard Stalingrad
44000 NANTES

Le plan de zonage et le règlement :

Le plan de zonage :

Conformément à la loi SRU et à l'abrogation le 10 novembre 2004 de la circulaire DAU-DTT N°90-20 du 5 mars 1990 prônant l'instauration d'un zonage ferroviaire spécifique, je vous demande de bien vouloir maintenir les emprises ferroviaires dans un zonage banalisé. Nous soulignons que les fonciers nécessaires à notre activité ne sont ni agricole, ni des fonciers à inscrire en zone naturelle.

Les limites de zones :

Concernant les limites de zones, notamment dans les secteurs de pleine voie, il serait souhaitable que celles-ci ne soient pas réalisées au milieu des emprises ferroviaires, mais plutôt dans leurs limites latérales, et ce afin de ne pas multiplier les règles d'urbanisme pour des secteurs aux caractéristiques identiques.

Le règlement :

L'article du règlement des zones traversées par le chemin de fer devra comporter la mention :
« sont autorisés, les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire »

La loi du 15 juillet 1845 impose un recul minimum des constructions de 2 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer, quelque-soit la position de la limite réelle. Si la municipalité fait le choix d'imposer un recul supérieur par rapport à l'alignement (limite réelle) des emprises publiques, celui-ci doit résulter, pour les terrains bordant le chemin de fer, d'une volonté politique, mais n'est pas imposé par la présence de la voie ferrée.

Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est préconisée en bordure des terrains ferroviaires. Il serait donc souhaitable que l'article 11 de la totalité des zones concernées par le chemin de fer prévoie la possibilité d'implanter une clôture de 2 mètres.

4.9. Réduire les gaz à effet de serre et développer les énergies renouvelables.

Sur cette thématique de la réduction des gaz à effet de serre et du développement des énergies renouvelables, il est indiqué les documents suivants dont est issue une partie des éléments figurant dans cette partie :

- Fiche PLU et production d'énergie – Certu, octobre 2012 : <https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/plu-production-energie>
- *Énergie-Air Changement climatique, Réduction des gaz à effet de serre, agir à travers les documents d'urbanisme*, DREAL, novembre 2014

4.9.1. Contexte

Dans le cadre de l'adoption au niveau européen du « Paquet Énergie-Climat », en 2008, la France s'est dotée d'un objectif de division par quatre de ses émissions de GES entre 1990 et 2050⁵. Elle s'est également engagée à porter à au moins 23 % la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale à l'horizon 2020.

En région Centre, dans le cadre du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE), l'État et le Conseil Régional ont défini des objectifs ambitieux pour s'inscrire dans cette stratégie nationale de division par 4 des émissions de GES à l'horizon 2050.

Les collectivités territoriales représentent des acteurs essentiels dans l'atteinte de cet objectif, tant au niveau national que local.

4.9.2. Enjeux

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme demande aux collectivités publiques d'harmoniser leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES), de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles.

a) Enjeux de réduction des Gaz à effet de serre

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, il serait souhaitable que la commune de Semblançay intègre dans son **projet de territoire (PADD), un objectif de réduction des gaz à effet de serre en cohérence avec l'élaboration du PCAET en cours**. Il s'agira de travailler notamment, sur les formes urbaines, les modes de déplacement et d'utilisation des transports en relation avec la localisation des activités, qu'elles soient économiques, socio-culturelles ou de services.

Cette réflexion qui pourrait être conduite par le bureau d'études en charge de l'élaboration du PLU, participera à une politique de réduction de la vulnérabilité des territoires, des populations et des activités, dans leur dépendance à l'énergie aujourd'hui, très majoritairement fossile.

Pour ce faire, quelques actions-clefs pourraient être mises en œuvre, et notamment :

- Faire un rapide bilan du patrimoine public et des services communaux sur l'énergie dépensée pour le chauffage et l'éclairage des bâtiments communaux (mode et niveau de consommation). Ce bilan peut aboutir à des pistes de solution en termes de rénovation et réduction des dépenses énergétiques publiques ;
- Examiner la gestion de l'éclairage public : évaluation du niveau de performance et choix d'un niveau de service pouvant être différents selon les quartiers ;

5 Au travers de la loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique (loi POPE) du 13 juillet 2005

- Organiser la « ville des courtes distances » en encourageant les déplacements doux (cycle et marche) et l'usage des transports en commun (mise en place d'un réseau communal structurant et raccordé à un réseau dépassant les limites administratives de la commune) ;
- Intégrer des lieux permettant le covoiturage ;
- Aménager un réseau de liaisons axées sur la découverte du paysage et du patrimoine communal, en lien avec le projet de trame verte ainsi qu'avec les déplacements liés au tourisme ;
- Créer des stationnements pour les vélos autant sur les espaces privés que publics ;
- Améliorer la performance de l'habitat et permettre le développement de constructions bioclimatiques : orientation préférentiellement vers le sud, compacité et mitoyenneté, réduction des déperditions énergétiques (isolation, choix d'éco-matériaux, techniques d'apports solaires passifs...), recours à une production d'énergies renouvelables.

b) Enjeux de production d'énergies renouvelables

Il est tout d'abord utile de préciser que si en règle générale, le PLU ne permet pas de s'opposer à l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables, les règles d'usage des sols qu'il instaure peuvent pénaliser l'implantation de tels systèmes. Par conséquent, il conviendra de veiller à la compatibilité du PLU avec l'implantation, sur les bâtiments et leurs parcelles, de dispositifs producteurs d'énergie renouvelables (solaire, thermique géothermie et photovoltaïque...).

Ainsi, dans le cadre de la rédaction du **règlement de PLU**, il sera nécessaire de veiller à la compatibilité des prescriptions fixées avec l'implantation et l'exploitation d'équipements d'énergies renouvelables. Plus particulièrement, concernant la rédaction des zones U et AU, il convient de ne pas mettre des contraintes incompatibles avec l'utilisation de matériaux ou de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple : réhabilitation avec isolation par l'extérieur, débords de toiture...), ou avec l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (exemple pour les panneaux solaires : ne pas imposer « l'ardoise ou la tuile à l'exclusion de tout autre système de couverture » ; choisir des pentes de toiture adaptées pour les dispositifs de production d'énergie de source solaire...).

Le PLU de Semblancay doit prendre en compte les possibilités de développement des installations photovoltaïques au sol en privilégiant les sites dégradés (friches industrielles, anciennes décharges ou carrières...) pour éviter les conflits d'usages et préserver la consommation de foncier agricole ou naturel. L'installation sur les terres agricoles productives ou zones d'activités, zones naturelles à enjeux de biodiversité doit être proscrite.

Dans les futurs zones à urbaniser, il sera opportun d'intégrer aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, les objectifs de maîtrise de l'énergie et de développement des énergies renouvelables. Il s'agira par exemple, dans des opérations d'ensemble, de rendre obligatoires : les formes urbaines mitoyennes, les réflexions sur l'exposition des bâtiments ainsi que l'utilisation de panneaux solaires. Au stade des OAP comme du règlement, qu'il s'agisse d'aménagement neuf ou de réhabilitation, il peut être stipulé des sens d'orientation des faîtages des constructions afin de privilégier une orientation sud des toitures et ainsi permettre un meilleur rendement des panneaux solaires photovoltaïques et thermiques.

Sur ces questions d'efficacité énergétiques et d'énergies renouvelables, la collectivité pourrait également se rapprocher de l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat d'Indre-et-Loire (ALEC37), association à but non lucratif, créée fin 2009. Au sein de cette structure, le Conseil en Énergie Partagé (CEP) propose une aide aux communes de moins de 10 000 habitants, dans la gestion énergétique de leurs patrimoines.

PAC - Fascicule 2 – Le cadre juridique et enjeux du territoire – juin 2019

La commune, avec le bureau d'étude retenu pour l'élaboration de son PLU, pourrait ainsi être accompagnée sur une démarche de gestion énergétique (États des lieux énergétiques sur le patrimoine bâti, l'éclairage public... tels que nous l'avons énoncés au § *Enjeux de réduction des Gaz à effet de serre*), ou simplement être conseillée et informée sur différents sujets liés à l'efficacité énergétique et aux énergies renouvelables comme la connaissance :

- de la filière biomasse locale (plaquette forestière, unité de granulation, potentiel de méthanisation...) ;
- des réalisations exemplaires de bâtiments ou quartiers performants.

A noter que l'ALEC 37 intervient également aux côtés de l'ADAC 37 pour les communes adhérentes à celle-ci, pour apporter son expertise énergétique sur les projets des collectivités.

5. Les servitudes d'utilité publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété. Elles sont instituées dans un but d'utilité publique au bénéfice des personnes publiques (l'État, les collectivités locales), des concessionnaires de services publics (EDF, RTE, GRT Gaz...), ou de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires de réseaux...).

Le **Portail national de l'Urbanisme** créé par l'ordonnance du 19 décembre 2013, regroupera à l'horizon 2020 l'ensemble des documents d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique sous format numérique. Depuis le 1^{er} juillet 2015, tout gestionnaire d'une SUP doit transmettre à l'État les servitudes dont il assure la gestion sous format électronique. La liste des servitudes est établie à l'annexe de l'article R 126-1 du Code de l'urbanisme. A partir du 1^{er} janvier 2020, les SUP non annexées dans un délai d'un an aux documents d'urbanisme restent opposables dès leur publication sur le portail.

Cette liste est divisée en quatre catégories :

- conservation du patrimoine naturel, culturel et sportif,
- conservation de certaines ressources et équipements,
- défense nationale,
- salubrité et sécurité publiques.

Vous trouverez, en **annexe** au présent document la liste de ces servitudes d'utilité publique.

Cette liste, ainsi que le plan d'identification au 1/5000^{ème} devront être annexés au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

À cet effet, la DDT réalise le plan d'identification des servitudes d'utilité publique au 1/5000^{ème} et intervient à deux moments clé de l'élaboration du PLU :

- Dans le cadre du porter à la connaissance, elle fournit à la commune par messagerie électronique le plan dont la reproduction est à la charge de la commune.
- Au moment de l'arrêt du PLU, la DDT fournira un nouveau plan si de nouvelles servitudes ou modifications de périmètres interviennent en cours de procédure.

Pour toutes questions relatives à ce plan, vous pouvez prendre contact avec le Service Urbanisme et Démarches de Territoires, Unité Planification, secrétariat : 02-47-70-81-37 – ddt-suh-up@indre-et-loire.gouv.fr

6. Annexes

Carte des SUP relatives au patrimoine

Liste des monuments historiques, sites inscrits/classés et autre protection patrimoniale

Carte de l'état des connaissances archéologiques

Carte de l'occupation agricole des sols

Carte des inventaires scientifiques

Carte ICPE Environnement

Carte de l'inventaire forestier

Carte des élevages ICPE

Carte de l'eau et des milieux humides

Carte de l'assainissement

Carte biodiversité, protections réglementaires

Carte du zonage AOP viticole

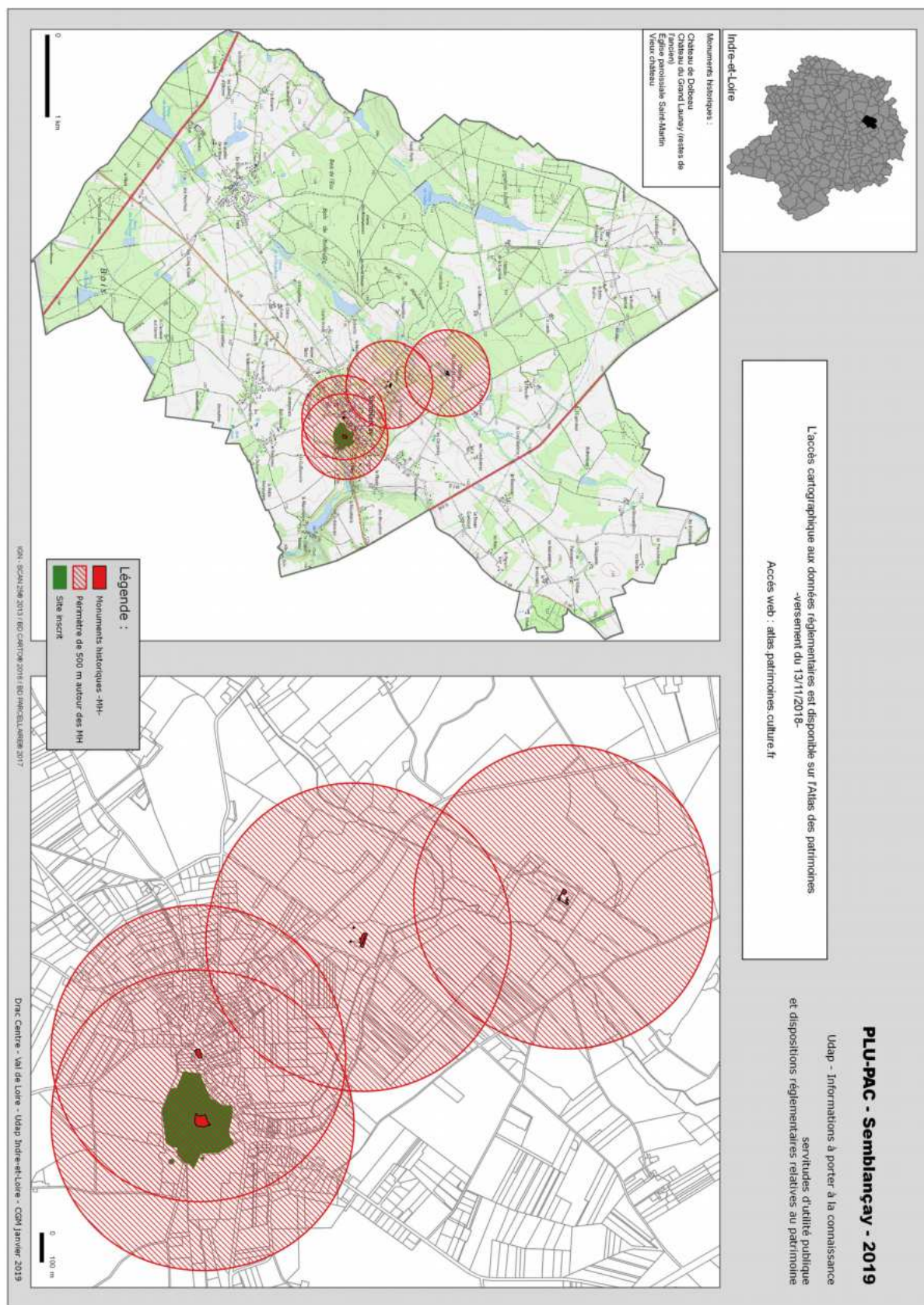
Carte des captages AEP du Cénomani

Carte de l'alimentation en eau potable

Recensement agricole 2010

Liste des servitudes d'utilité publique (SUP)

PAC - Fascicule 2 – Le cadre juridique et enjeux du territoire – juin 2019





Liste des édifices protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Commune	Appellation	Adresse de l'édifice	Libellé de la protection
Semblançay	Château de Dolbeau	Lieudit Dolbeau	inscription par arrêté du 6 octobre 2014 Le pavillon de la chapelle en totalité, les façades et toitures du corps de logis et des deux tours isolées, la terrasse (C 336 à 338)
Semblançay	Vestiges du château (« Vieux château »)		inscription par arrêté du 6 mars 1947 Château (vestiges) (cad. D 108)
Semblançay	Église paroissiale Saint-Martin	Place du 8-Mai	inscription par arrêté du 27 septembre 1946 Église (en totalité) (cad. D 195)
Semblançay	Restes de l'ancien château du Grand Launay	Lieudit Le Grand Launay	inscription par arrêté du 3 juin 1932 Château du Grand Launay (restes de l'ancien) (cad .C 147)

Site inscrit (articles L341-1 à 22 du code de l'environnement)

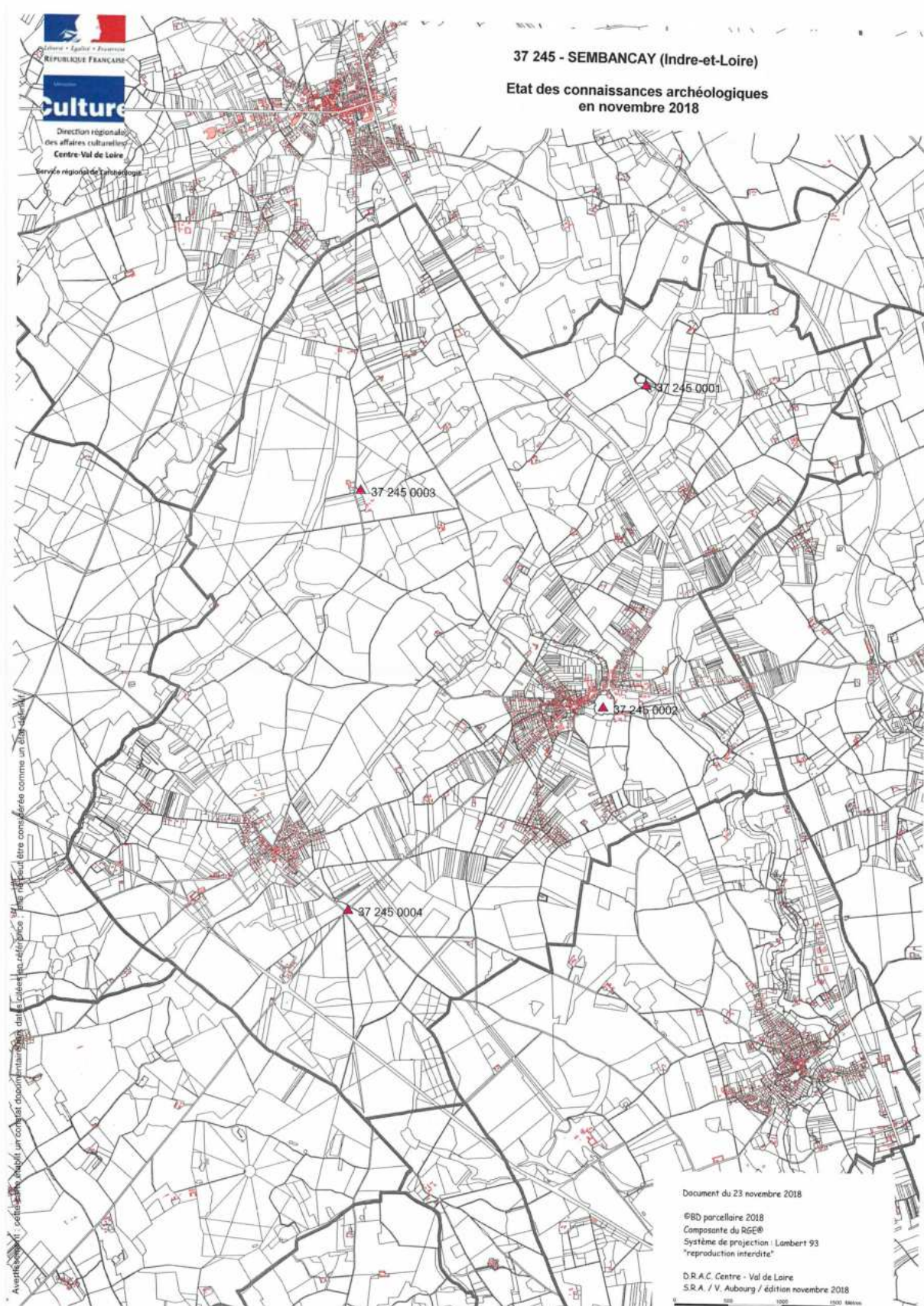
→ **Semblançay** : château de Semblançay, ancien étang et leurs abords, arrêté du 11 janvier 1944 , 5,26 ha

Éléments de patrimoine non protégé au titre de la législation sur les monuments historiques (liste non exhaustive)

Les éléments bâtis et les monuments, mais aussi les éléments de paysage, les quartiers, îlots, espaces publics, sites, à protéger, conserver, mettre en valeur ou à requalifier (y compris en zone urbaine) seront identifiés dans le règlement au titre de l'article **L151-19** du code de l'urbanisme. Les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration seront définies.

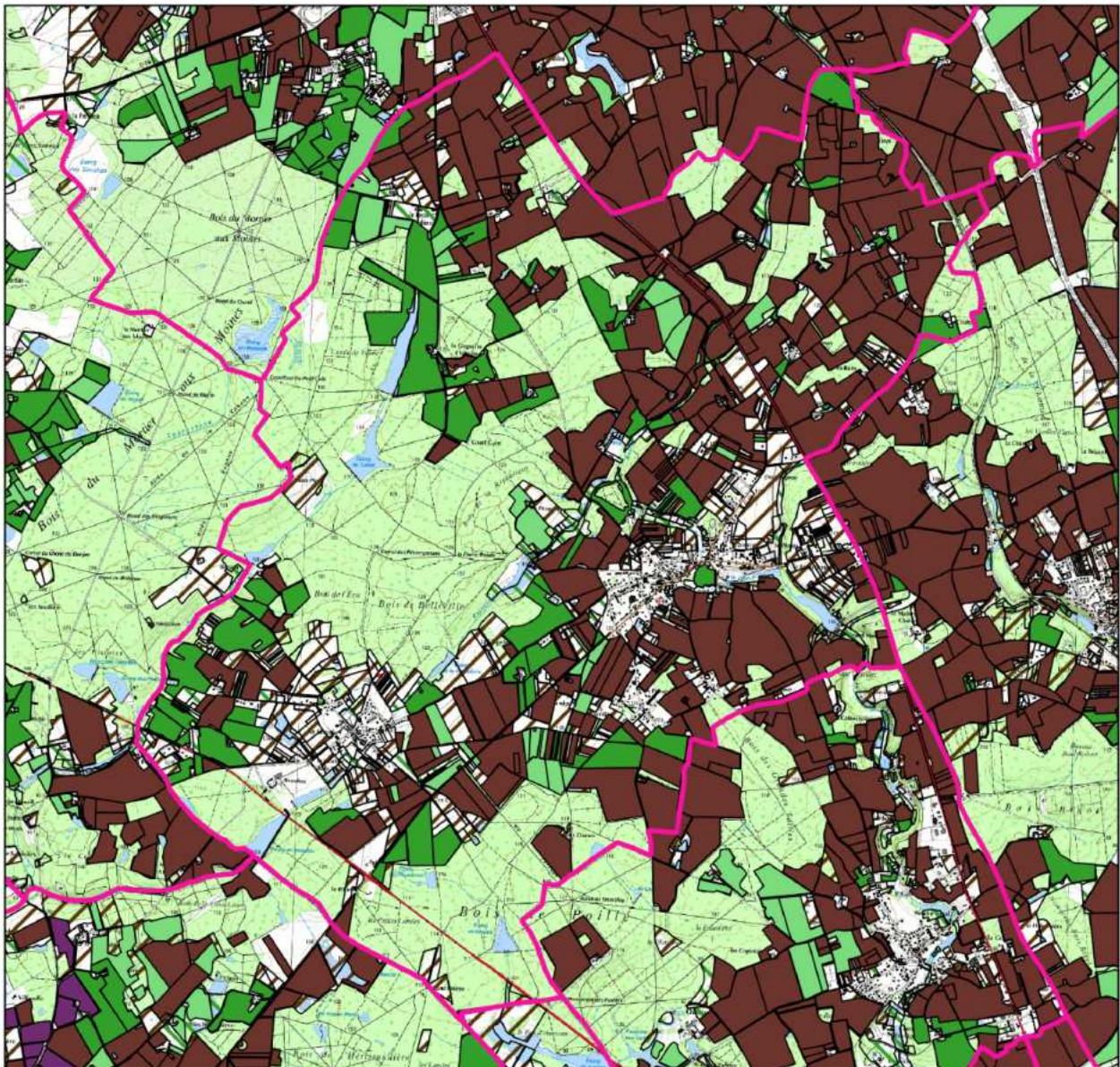
- Fermes, granges, pigeonniers (comme celui, hexagonal, de la ferme du Vau)
- Lavoir, puits
- Châteaux, manoirs (par exemple : La Barrière, La Pailleterie), chapelles...
- Éléments d'architectures (murs anciens par exemple)
- Éléments du paysage végétal (arbres isolés, alignement d'arbres, massifs boisés,...)

PAC - Fascicule 2 – Le cadre juridique et enjeux du territoire – juin 2019





Occupation agricole des sols Commune de SEMBLANÇAY



Caractérisation des sols agricoles selon le type de culture dominant

Type de culture dominant de l'ilot PAC
(déclaré RPG 2017)

- TERRES LABOURABLES
- PRAIRIES TEMPORAIRES ET FOURRAGES ANNUELS
- PRAIRIES PERMANENTES
- VIGNES
- AUTRES CULTURES PERMANENTES
- AUTRES

Catégorie fiscale dominante de la parcelle
(si non déclaré à la PAC en 2017)

- PRES
- TERRES
- VERGERS
- VIGNES

0 1 2 3 km

SAT/CT - JL - 21/ 11/2018



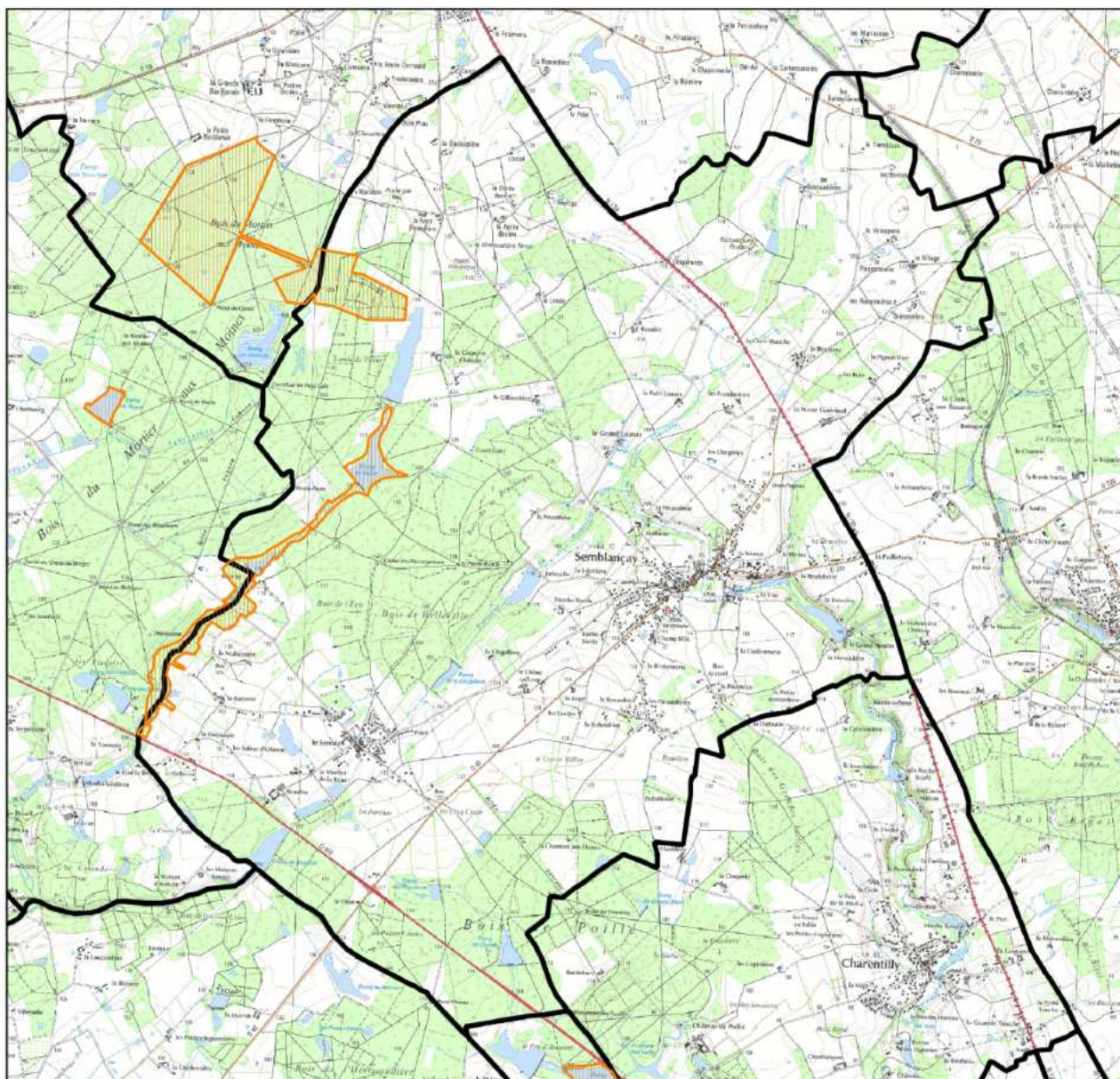
Copyright : IGN/SCANS
Sources : IGN - DDT37
Copyright : DDT d'Indre-et-Loire



PRÉFÈTE
D'INDRE-ET-LOIRE

Direction
Départementale des
Territoires

BIODIVERSITÉ : Carte des inventaires scientifiques Commune de SEMBLANÇAY



-  Zone intéressante pour la conservation des oiseaux
-  Zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique
-  de type 1
-  de type 2

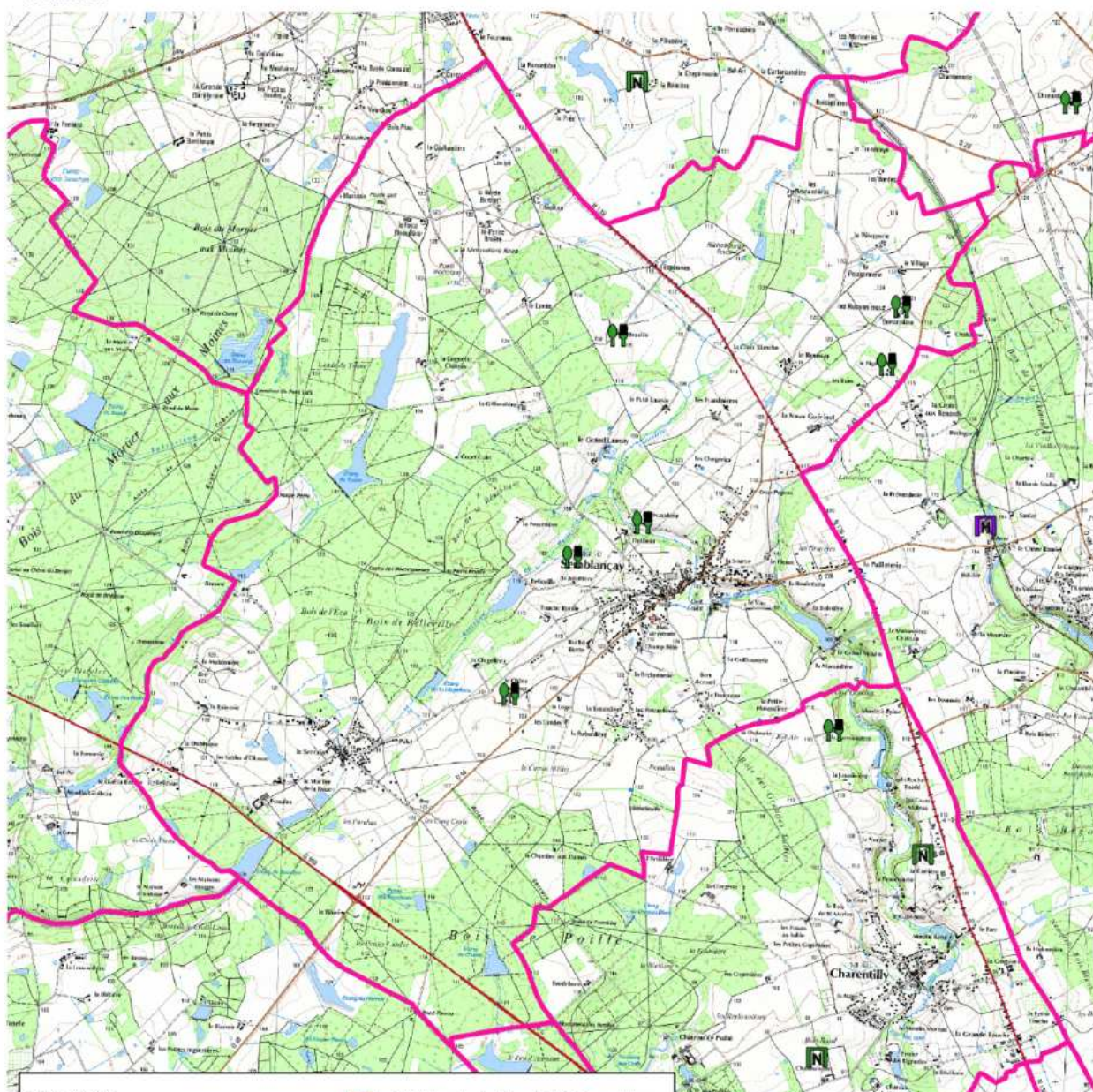


0 1 2 3 km



PRÉFÈTE
D'INDRE-ET-LOIRE
Direction
Départementale des
Territoires

RISQUES : Carte des Installations classées pour l'environnement Commune de SEMBLANCAY



Type d'ICPE	
	DDPP déclaration non SEVESO
	DDPP enregistrement non SEVESO
	DDPP autorisation non SEVESO
	DREAL déclaration non SEVESO
	DREAL enregistrement non SEVESO
	DREAL autorisation non SEVESO
	DREAL autorisation SEVESO seuil bas
	DREAL autorisation SEVESO seuil haut
	DREAL servitude SEVESO seuil haut
	ASN déclaration non SEVESO
	ASN autorisation non SEVESO
	CGA autorisation non SEVESO

0 1 2 3 km

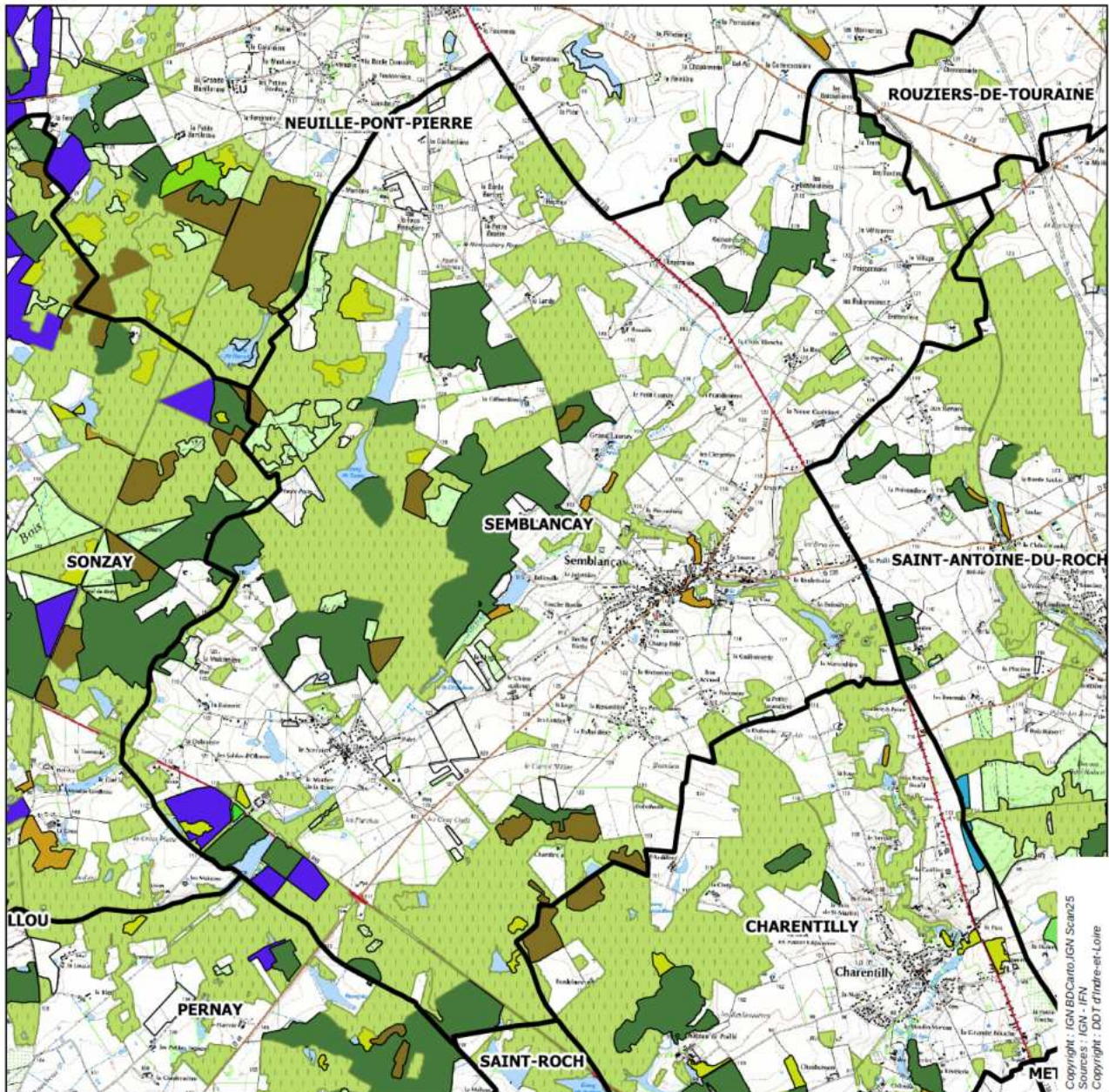


Copyright : IGN/SCAN25
Sources : DDPP37 - DREAL Centre-Val de Loire
Copyright : DDT d'Indre-et-Loire



FORET : carte de l'inventaire forestier **Commune de SEMBLANCAY**

Direction
Départementale des
Territoires



Légende

Type de peuplement	Mixte	Pin maritime
Châtaignier	NC	Pin sylvestre
Chênes décidus	NR	Pins mélangés
Conifères	Peuplier	Robinier
Douglas	Pin autre	Sapin, épicéa
Feuillus	Pin laricio, pin noir	

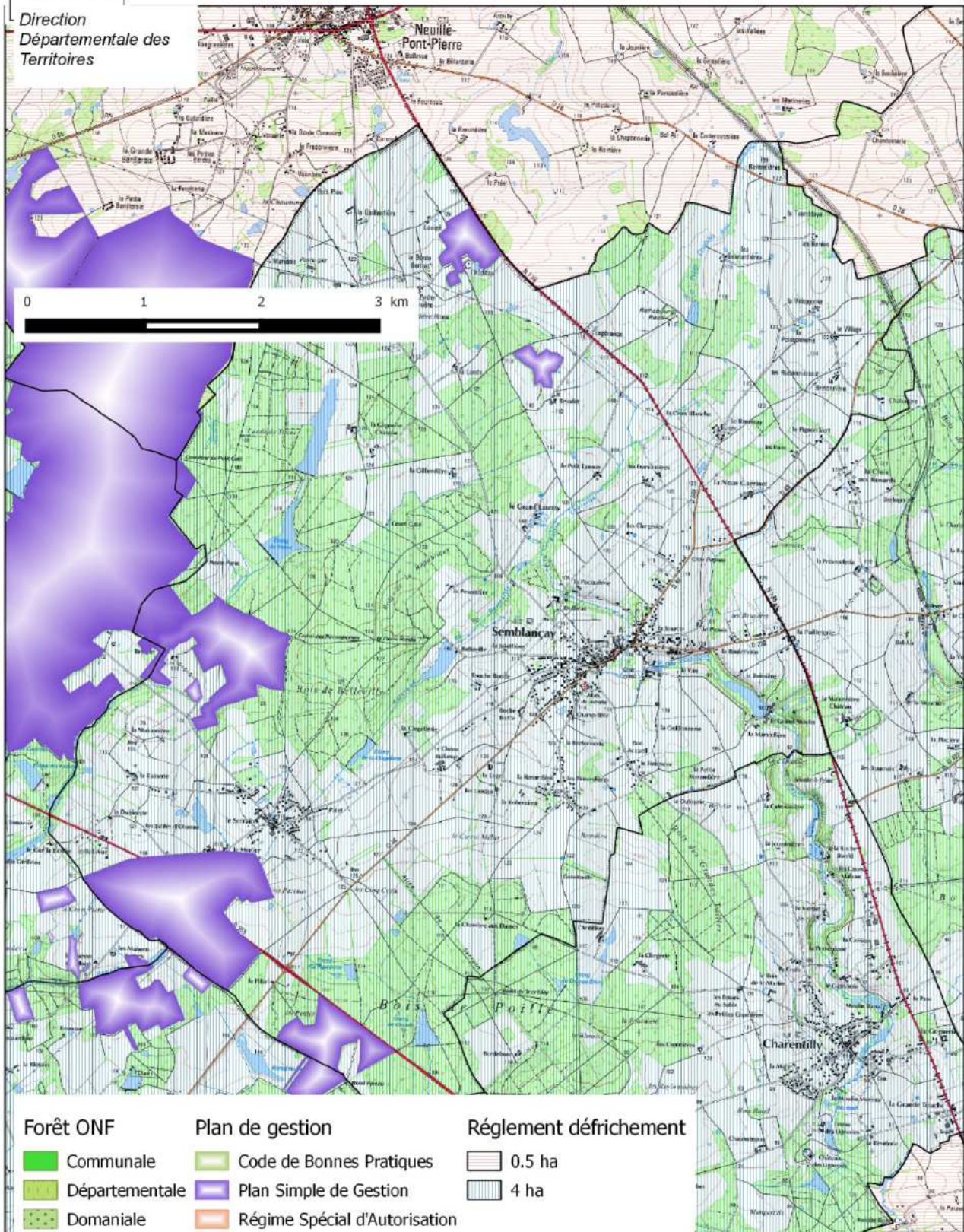




PRÉFÈTE
D'INDRE-ET-LOIRE

Direction
Départementale des
Territoires

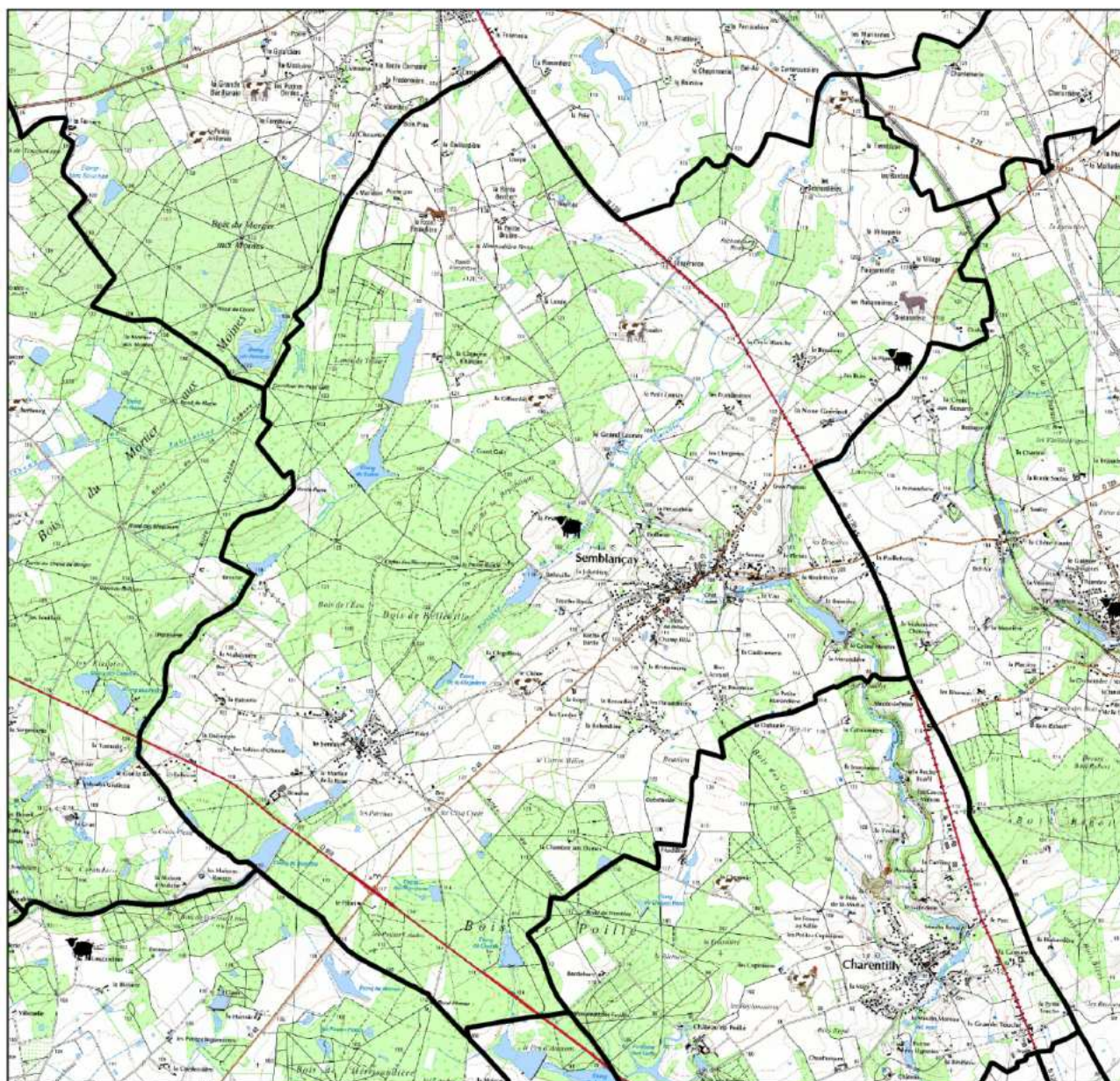
FORET : Type de propriété et suivi administratif Commune de SEMBLANCAY





PREFÈTE
D'INDRE-ET-LOIRE
Direction
Départementale des
Territoires

AGRICULTURE : Carte des élevages Commune de SEMBLANCAY



Batiments d'exploitation agricole



bovins



caprins



équins



gibier à plumes



ovins



porcins



volailles

0 1 2 3 km

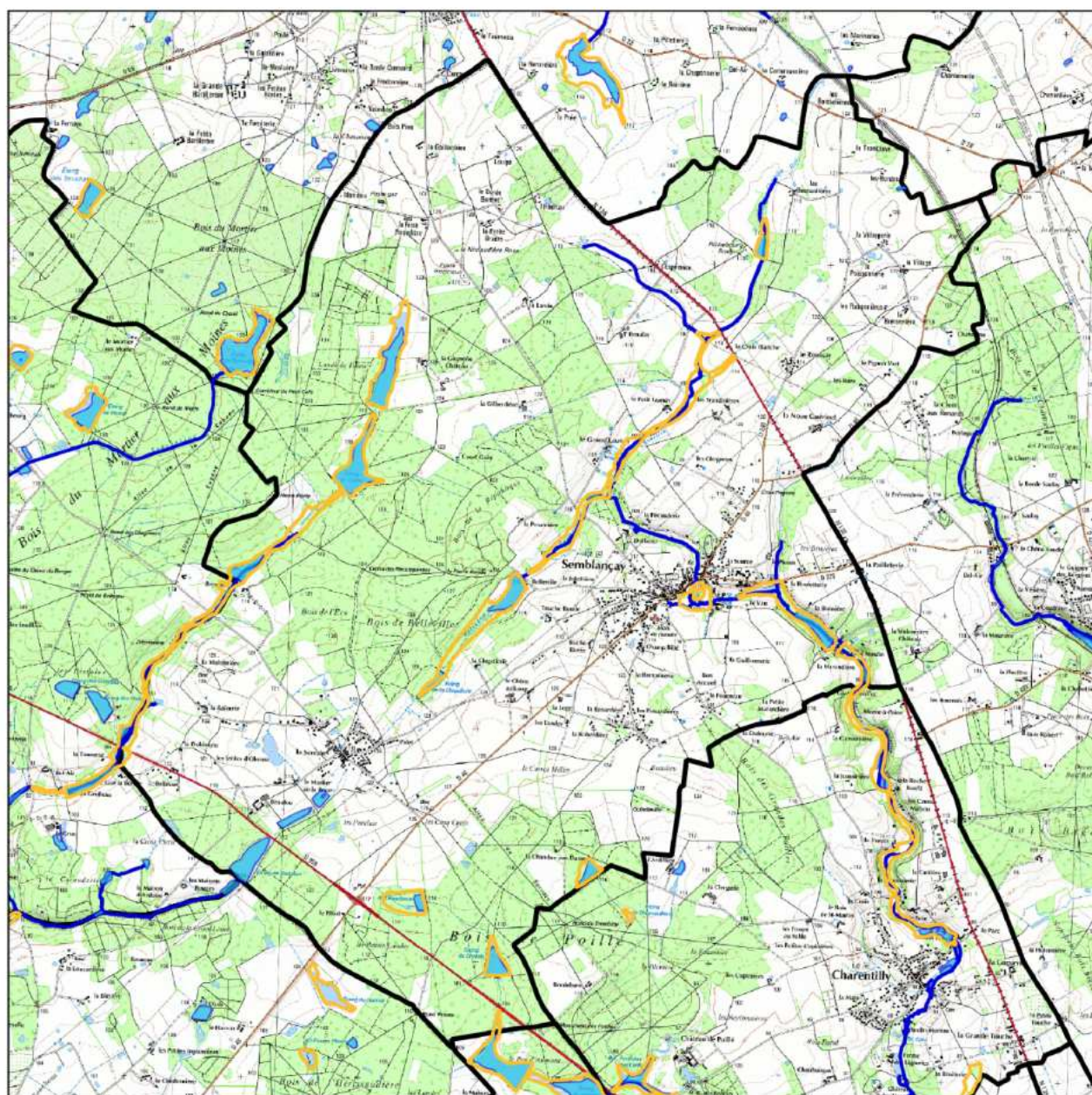


Copyright : IGN/SCAM25
Sources : DOPPP D'Indre-et-Loire
Copyright : DDT d'Indre-et-Loire



Direction
Départementale des
Territoires

EAU : carte de l'eau et des milieux humides Commune de SEMBLANÇAY



Légende

- Cours d'eau
- Plan d'eau
- Périmètre de zone humide
- Zone inondable

0 1 2 3 km

SAT/CT - JL - 21/11/2018



PAC - Fascicule 2 – Le cadre juridique et enjeux du territoire – juin 2019

DDT 37 – 17/01/2018

Cours d'eau

La Bresme	très approximativement sur	1,5 km
R. de Semblançay	très approximativement sur	7,4 km
R. de l'Espérance	très approximativement sur	1,4 km
R. de Belle Ville	très approximativement sur	1,1 km
R. du Champ Bélé	très approximativement sur	0,3 km
R. de la Rouletterie	très approximativement sur	0,4 km

Inventaire Zones Humides

Total

96 ha

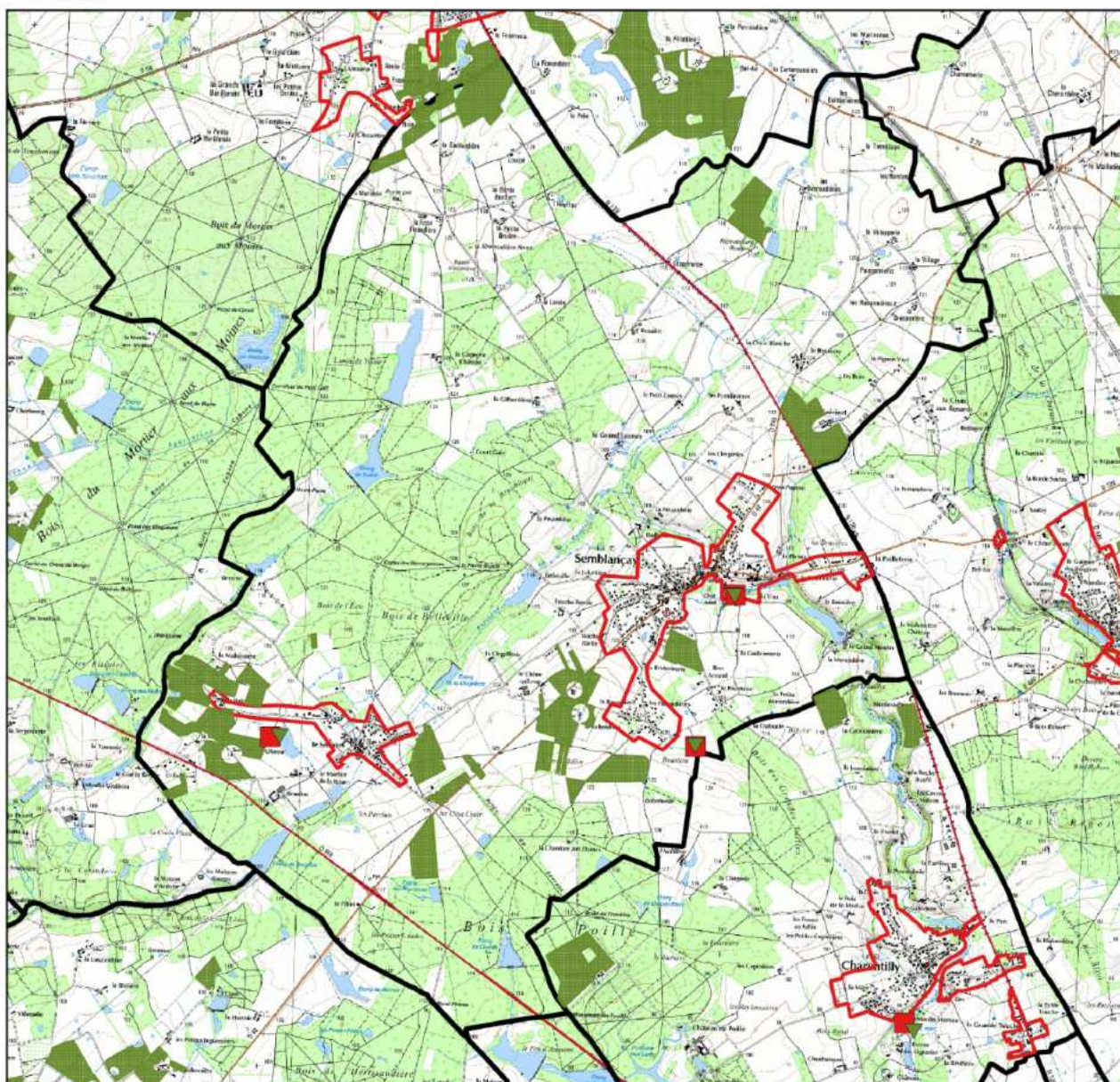
0370THEMA0134	Vallée de la Petite Choisille de Belleville à la Croix Planche	17,75 ha
0370THEMA0335	Vallée de la Bresme autour de l'Etang de la Bresme	12,66 ha
0370THEMA0289	Etangs de Belleville et de la Clogellerie	12,63 ha
0370THEMA0333	Etang de la Gagnerie Château	12,18 ha
0370THEMA0133	Etang du Grand Moulin	9,54 ha
0370THEMA0331	Etang de Tuane	9,30 ha
0370THEMA0375	Etang des Rouchoux	5,88 ha
0370THEMA0136	Chateau Ruiné	3,95 ha
0370THEMA0418	Etang de Chalais	3,81 ha
0370THEMA0131	Vallée de la Petite Choisille du Grand Moulin au Moulin Banal	2,75 ha
0370THEMA0383	Etang de la Chambre aux Dames	2,70 ha
0370THEMA0489	Etang de Richebourg	2,27 ha
0370THEMA0329	Etang du Tremblay	0,60 ha



PRÉFÈTE
D'INDRE-ET-LOIRE

Direction
Départementale des
Territoires

EAU : carte de l'assainissement Commune de SEMBLANCAY



Légende

- Rejet de station d'épuration
- Station d'épuration
- Agglomération d'assainissement
- Plan d'épandage

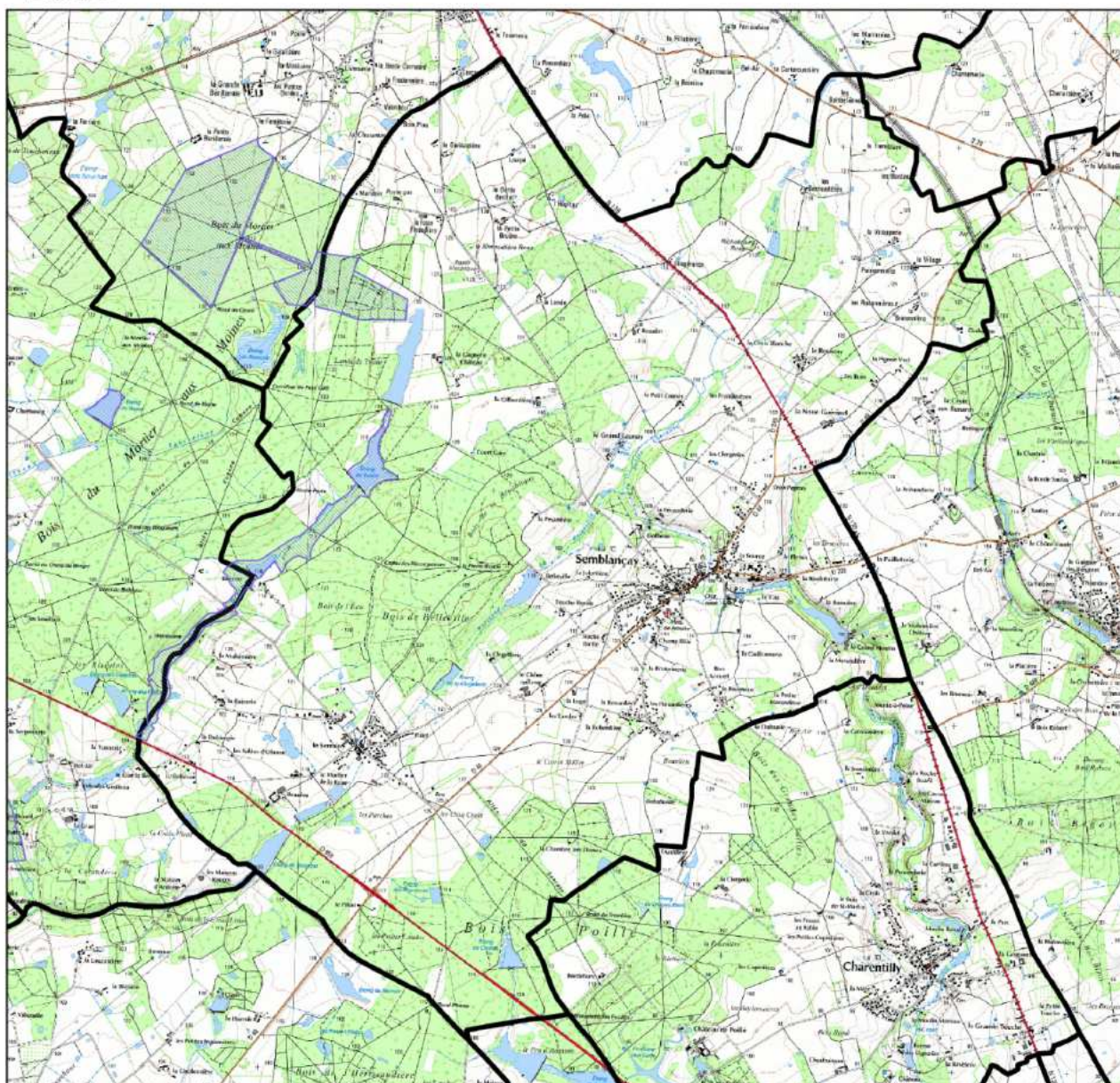
0 1 2 3 km





Direction
Départementale des
Territoires

BIODIVERSITE : Carte des protections réglementaires Commune de SEMBLANÇAY



NATURA 2000

Directive "Oiseaux"

Zone de protection spéciale (ZPS)

Directive "Habitat"

Zone spéciale de conservation (ZSC)

Arrêté préfectoral de protection de biotope

Réserve naturelle volontaire

0 1 2 3 km



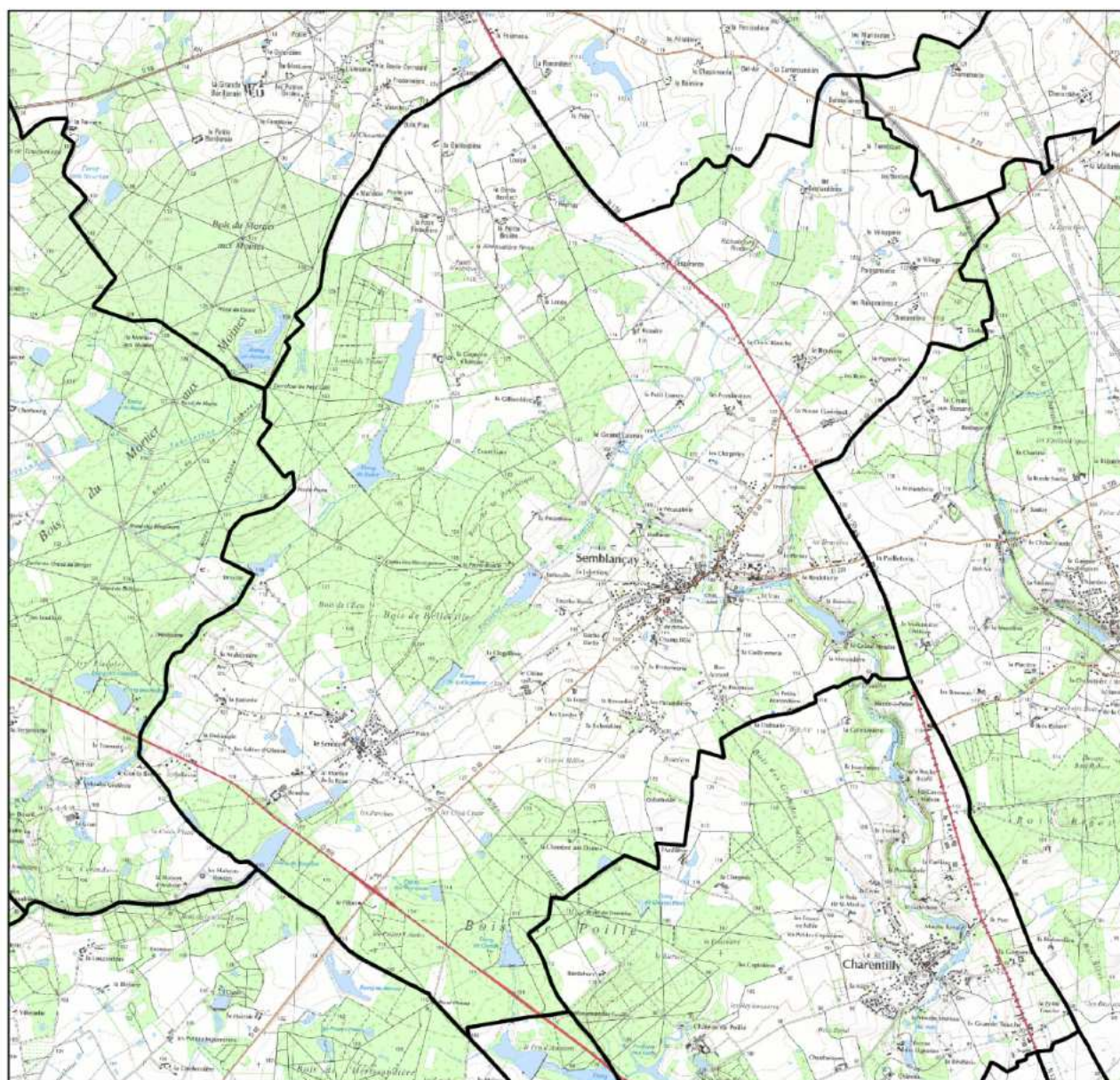
Copyright : IGN/OSCAR25
Sources : DREAL Centre-Val de Loire
Copyright : DDT d'Indre-et-Loire



PREFÈTE
D'INDRE-ET-LOIRE

Direction
Départementale des
Territoires

AGRICULTURE : Carte du zonage AOP viticole Commune de SEMBLANÇAY



Zonage parcellaire de l'aire d'appellation (AOP viticoles)

Appellations pouvant être revendiquée sur la parcelle (*)

Bourgueil et
Saint-Nicolas de Bourgueil
 Bourgueil
 Chinon

Touraine Noble-Joué
 Montlouis-sur-Loire
 Vouvray

Côteaux du Loir
 Touraine



0 1 2 3 km



(*) Les appellations "Touraine", "Rosé de Loire" et "Crémant de Loire" peuvent être revendiquées sur l'ensemble du zonage AOP

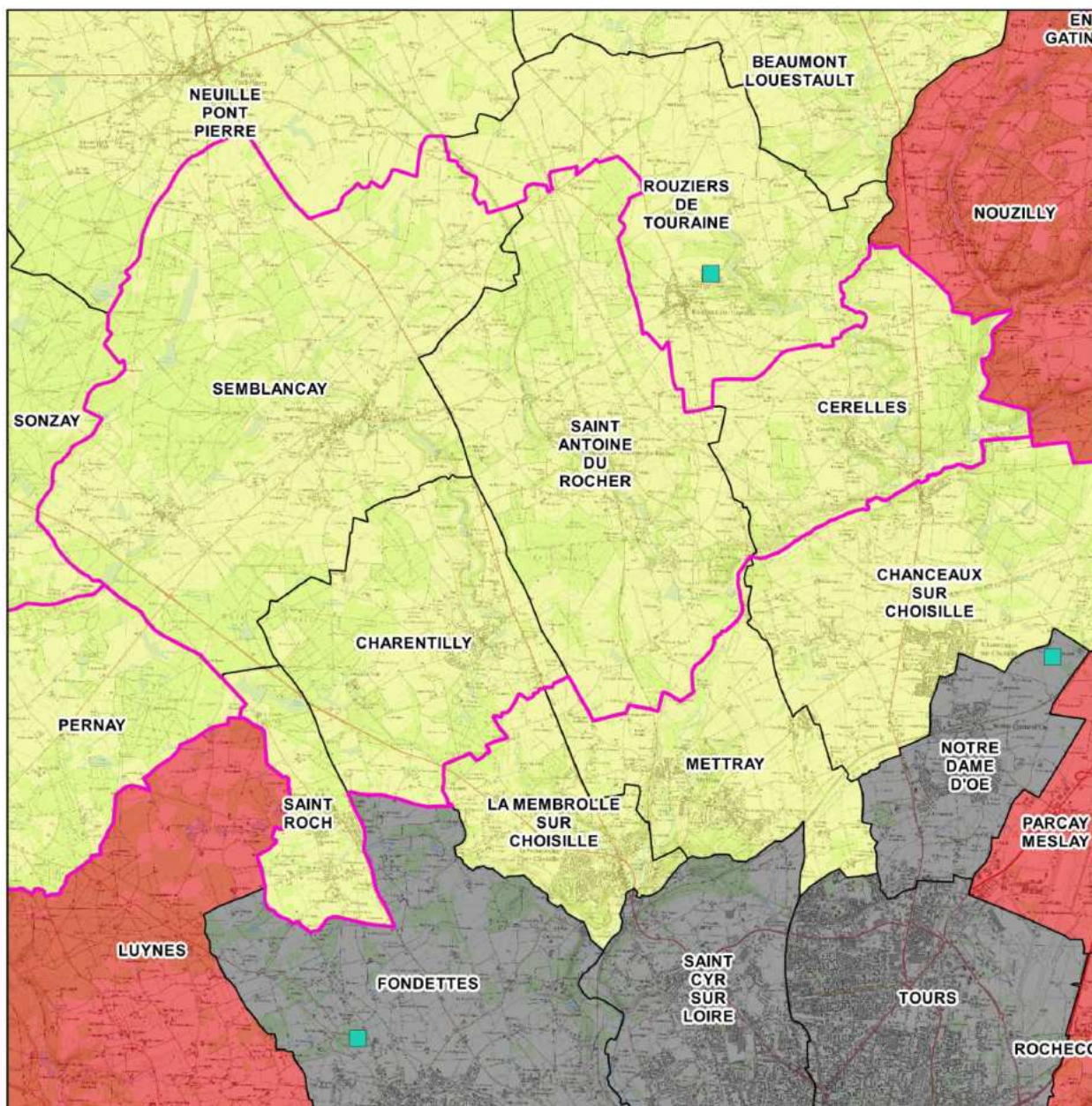
SAT/CT - JL - 21/11/2018

Copyright : IGN/SCANS
Sources : INAO
Copyright : DDT d'Indre-et-Loire



Direction
Départementale des
Territoires

Carte des captages AEP du Cénomanien zonage selon l'évolution souhaitée de la pression de prélèvement Commune de SEMBLANCAY



l'évolution souhaitée de la pression de prélèvement

- augmentation
- augmentation possible
- forte diminution
- stabilité

- captage AEP dans le Cénomanien
- Syndicat adduction AEP



PAC - Fascicule 2 – Le cadre juridique et enjeux du territoire – juin 2019

département
libellé commune

Recensement agricole 2010 - fiche communale synthétique
37 - Indre et Loire
37245 - Semblançay

NB : toutes les données sont ramenées à la commune siège des exploitations agricoles

Données de cadrage

Population totale 2009	2 120
Population totale 1999	1 882
Source : Insee - recensement de la population	
Superficie agricole utilisée (SAU) des exploitations de la commune en hectares (ha)	874
Nombre d'exploitation de la commune	14
Oter de la commune en 2010	Polyculture et polyélevage
Oter de la commune en 2000	Polyculture polyélevage

Les personnes

Actifs agricoles permanents		nombre de personnes		moyennes et grandes *	
chefs d'exploitation et coexploitants		ensemble des exploitations	2010	2000	2000
salariés permanents hors famille		16	20	7	13
ensemble		5	5	5	5
Age du chef ou du 1 ^{er} coexploitant		ensemble des exploitations	2010	2000	2000
moins de 40 ans		5	5	5	5
40 à moins de 50 ans		5	5	5	5
50 à moins de 60 ans		4	7	5	4
60 ans ou plus		6	9	5	5
ensemble		14	25	6	12
SAU (ha)		40 à moins de 40 ans	5	5	5
50 à moins de 50 ans		5	5	5	5
60 ans ou plus		392	471	5	421
ensemble		137	162	5	5
SAU (ha)		874	1 211	747	1 086

Statuts et succession

Qui succédera au chef âgé de 50 ans ou plus ?		ensemble des exploitations		moyennes et grandes *	
nombre d'expl.		2010	2000	2010	2000
exploitations individuelles		5	21	5	8
GAEC		0	0	0	0
ensemble		14	25	6	12
exploitations individuelles		5	873	5	748
GAEC		0	0	0	0
ensemble		874	1 211	747	1 086
Qui succédera au chef âgé de 50 ans ou plus ?		ensemble des exploitations		moyennes et grandes *	
nombre d'expl.		2010	2000	2010	2000
exploitations sans successeur		4	8	5	5
exploitations avec successeur		3	4	5	5
exploitations sans successeur ou inconnu		7	12	5	5
ensemble		14	25	6	12

se rapproche de l'ancienne dénomination : "exploitations professionnelles"

Source : DRAAF Centre - Recensements agricoles 2000 et 2010

Pour en savoir plus sur le site de la DRAAF Centre Indre, consultez RA 2010, données par canton, par département, par filière et par thématique)

s : secret statistique

nd : non disponible

Les Otex

SAU (ha)		ensemble des exploitations		moyennes et grandes *	
nombre d'expl.		2010	2000	2010	2000
Grandes cultures		6	12	5	7
Polyculture et polyélevage		3	3	5	5
Ovins, caprins et autres herbivores		3	4	5	5
Viticulture		0	5	0	0
Toutes orientations		14	25	6	12
Grandes cultures		172	670	5	603
Polyculture et polyélevage		404	178	5	5
Ovins, caprins et autres herbivores		182	77	5	5
Viticulture		0	5	0	0
Toutes orientations		874	1 211	747	1 086

Les cultures

SAU (ha)		ensemble des exploitations		moyennes et grandes *	
nombre d'expl. en ayant		2010	2000	2010	2000
Céréales		9	18	6	12
Fourrages et STH		12	20	6	11
Légumes frais, fraises, melons		0	0	0	0
Vignes		0	6	0	5
Vergers 0 espèces (1)		0	0	0	0
Total SAU hors arbrés de Noël		14	25	6	12
Céréales		294	391	274	5
Fourrages et STH		341	360	292	280
Légumes frais, fraises, melons		0	0	0	0
Vignes		0	2	0	0
Vergers 0 espèces (1)		0	0	0	0
Total SAU hors arbrés de Noël		874	1 211	747	1 086

(1) : abricotiers, cerisiers, pêchers, pruniers, poiriers et pommiers de table, agrumes, actinidia (kiwi) et myrtilles

Le cheptel

nombre de têtes correspondant		ensemble des exploitations		moyennes et grandes *	
nombre d'expl. en ayant		2010	2000	2010	2000
Bovins		3	5	3	5
vaches laitières		5	5	5	5
vaches nourrices		3	3	5	5
Chevres		5	5	5	5
Brebis nourrices		5	5	5	5
Brebis laitières		0	0	0	0
Bovins		343	375	343	5
vaches laitières		5	124	5	124
vaches nourrices		5	61	5	5
Chevres		5	5	5	5
Brebis nourrices		5	27	5	5
Brebis laitières		0	0	0	0

Choisissez la commune ici

recensement agricole 2010

PAC - Fascicule 2 – Le cadre juridique et enjeux du territoire – juin 2019

Liste des servitudes d'utilité publique

Mise à jour : 08/04/2019

Code	Intitulé de la servitude	Textes institutifs	Gestionnaire
AC1	Protection des monuments historiques	Code du Patrimoine L 621-1 et suivants	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 36, rue de Clocheville - 37000 TOURS
	Objet local	Acte de création	Observations
	Château de Dolbeau	Arrêté préfectoral 06 octobre 2014	Totalité du pavillon de la chapelle, façades et toiture du corps de logis et deux tours isolées, terrasse
	Eglise d'Abilly (Inv. MH)	Arrêté 14 septembre 1949	abside et transept de l'église
	Eglise Saint Martin (Inv MH)	Arrêté ministériel 27 septembre 1947	
	Restes de l'ancien château du Grand-Launay (Inv MH)	Arrêté ministériel 03 juin 1932	
	Vestiges du château (Inv MH)	Arrêté ministériel 06 mars 1947	

Code	Intitulé de la servitude	Textes institutifs	Gestionnaire
AC2	Protection des sites et des monuments naturels	Code de l'Environnement - articles L 341-1 à 342-22	DREAL Centre 5 avenue Buffon - BP 6407 - 45062 Orleans CEDEX
	Objet local	Acte de création	Observations
	Site inscrit des abords de l'ancien château	Arrêté ministériel 14 janvier 1944	

Code	Intitulé de la servitude	Textes institutifs	Gestionnaire
AS1	Périmètre de protection des eaux potables et minérales	Code de la santé publique. Art. L1321-2, L1321-2-1, L1321-3, R1321-13-1 à 4, R1321-14	Agence Régionale de Santé - Délégation territoriale d'Indre-et-Loire 38, rue Edouard Vaillant - 37042 TOURS CEDEX 1
	Objet local	Acte de création	Observations
	Protection du forage F2 "Bel Air"	Arrêté préfectoral 26 septembre 2017	Forage situé sur la commune de Neuillé-Pont-Pierre
	Protections des forages "La Pesantière" "Grand Launay"	Arrêté Préfectoral de D.U.P. 11 avril 1995	Pour le S.I.A.E.P. Semblançay/Charentilly/St Antoine/St Roch.

Code	Intitulé de la servitude	Textes institutifs	Gestionnaire
EL5	Visibilité sur voies publiques		Conseil Général d'Indre et Loire Place de la Préfecture - 37927 TOURS CEDEX 9
	Objet local	Acte de création	Observations
	R.D. 959 et 48	Arrêté Préfectoral 16 octobre 1963	Gest. : Conseil Départemental - Direction des routes et des transports - 14 rue Etienne Pallu - 37000 Tours

Code	Intitulé de la servitude	Textes institutifs	Gestionnaire
I3	Canalisations de transport de gaz	Loi du 15 juin 1906 modifiée	GRT Gaz Région Centre Atlantique 62, rue de la Brigade Rac - ZI Rabion - 16023 ANGOULEME CEDEX
	Objet local	Acte de création	Observations
	Artère CHEMERY - NOSAY	Arrêté Préfectoral 04 avril 1989	Complétée par la SUP de Maitrise de l'Urbanisation instituée par Arrêté Préfectoral du 26/09/2016

PAC - Fascicule 2 – Le cadre juridique et enjeux du territoire – juin 2019

Canalisation SEMBLANCAY - BOURGUEIL	Arrêté 26 avril 1988	Complétée par la SUP de Maitrise de l'Urbanisation instituée par Arrêté Préfectoral du 26/09/2016
-------------------------------------	-------------------------	---

Code	Intitulé de la servitude	Textes institutifs	Gestionnaire
I4	Canalisations électriques	Lois du 15/06/1906 modifiée, du 13/07/1925, du 8/04/1946 modifiée, décrets du 6/10/1967,	RTE - GMR Anjou Ecoparc - ZI Nord - Avenue des Fusillés - 49412 SAUMUR CEDEX
	Objet local	Acte de création	Observations
	Ligne 2 x 400 kV Distré-Picocherie		
	Ligne 90 kV Chanceaux-Semblançay		
	Ligne 90 kV Semblançay-Couesmes		

Code	Intitulé de la servitude	Textes institutifs	Gestionnaire
PT1	Protection contre les perturbations électro-magnétiques	Code des postes et télécommunications	voir colonne Observations -
	Objet local	Acte de création	Observations
	Station hertzienne de Semblançay / Les Petites Landes	Décret ministériel 08 juin 2010	Gestionnaire : Ministère de l'Intérieur - 2, Place St Mélaire - CS 96417 35064 Rennes Cédex

Code	Intitulé de la servitude	Textes institutifs	Gestionnaire
PT2	Protection contre les obstacles	Code des postes et télécommunications	Voir colonne Observations -
	Objet local	Acte de création	Observations
	Centre radioélectrique de SEMBLANCAY/Les Petites Landes	Décret ministériel 08 juin 2010	Gestionnaire : Ministère de l'Intérieur - 2, place Saint Mélaire - CS 96417 35064 RENNES Cédex
	Faisceau hertzien Cinq-Mars-la-Pile - Marray (Le Haut Montas)	Décret 14 octobre 1998	Gestionnaire : Ministère de la défense - EMZD - DES/BSI - Rue Garigliano - BP 20 - 35 998 RENNES ARMEES
	Faisceau hertzien SEMBLANCAY/Les Petites Landes - St-CYR-sur-LOIRE/Le Charentais	Décret ministériel 08 juin 2010	Gestionnaire : Ministère de l'Intérieur - 2, place Saint Mélaire - CS 96417 35064 RENNES Cédex

Code	Intitulé de la servitude	Textes institutifs	Gestionnaire
T1	Chemins de fer	Loi de 15 juillet 1845 modifiée	SNCF Immobilier - Délégation Immobilière Territoriale de l'Ouest 15 Boulevard Stalingrad - 44000 NANTES
	Objet local	Acte de création	Observations
	Voie ferrée Tours-Le Mans		

Code	Intitulé de la servitude	Textes institutifs	Gestionnaire
T7civ	Servitude à l'extérieur des zones de dégagement	Articles R.244-1 et D.244-1 à 244-4 du code de l'aviation civile	DGAC.SNIA - Ouest Pôle de Nantes Zone aéroportuaire - CS 1432 75720 PARIS Cedex 15 - 44343 BOURGENAIS Cédex
	Objet local	Acte de création	Observations
	Tout le territoire national		Tout le territoire national en dehors de la zone de dégagement des servitudes T5

PAC - Fascicule 2 – Le cadre juridique et enjeux du territoire – juin 2019

Code	Intitulé de la servitude	Textes institutifs	Gestionnaire	
T7def	Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement	Articles R.244-1 et D.244-1 à 244-4 du code de l'aviation civile	Ministère de la défense - EMZD - DES/BSI Rue Garigliano - BP 20 - 35998 RENNES ARMEES	
	Objet local		Acte de création	Observations
	Centre de l'aérodrome de Tours-St Symphorien		Arrêté ministériel 03 février 1987	Zone de protection de 24 km de rayon - Impacte l'intégralité du territoire de la commune

Nota : les éléments dont le code SUP est XX impactent le territoire mais ne font pas encore (ou plus) l'objet de servitudes d'utilité publique.