

PLU



Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

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

Semblançay

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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 : **3**

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage

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



Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025



ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

1. Préambule	4	Orientations d'aménagement	
2. La zone d'aménagement concerté des Dolbeaux	6	9. La Renardière	
Contexte	7	Contexte	46
Orientations d'aménagement	9	Orientations d'aménagement	48
3. La salle des fêtes	20	10. Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements	49
Contexte	21	11. Entrée de bourg Est et liaison en direction de Saint-Antoine-du-Rocher	51
Orientations d'aménagement	24	Contexte	52
4. Le deuxième pôle d'équipements collectifs	26	Orientations d'aménagement	54
Contexte	27	12. Intégration paysagère des parcs photovoltaïques	55
Orientations d'aménagement	30	Contexte	56
5. Le Serrain, rue de la Voie-Romaine	31	Orientations d'aménagement	57
Contexte	32	13. Limiter les impacts de l'éclairage public	58
Orientations d'aménagement	33	Une prise en compte renforcée de la biodiversité	59
6. La zone d'activité du Piloni	34	14. La gestion extensive et intégrée des eaux pluviales	62
Contexte	35	Intégrer l'eau dans la composition des espaces publics	63
Orientations d'aménagement	36	Considérer l'eau comme une ressource	64
7. Avenue de la Chasse-Royale	37	15. La trame verte et bleue	65
Contexte	38	Orientations d'aménagement et préconisations	66
Orientations d'aménagement	39		
8. Le Plessis	40		
Contexte	41		

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



1. Préambule

RAPPELS

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Avertissement: les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un simple rapport de compatibilité et non de conformité.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



2. La zone d'aménagement concerté des Dolbeaux

Contexte

L'aménagement de cette zone d'aménagement concertée est en cours et les orientations sont déjà définies au travers des documents prescriptifs opposables aux pétitionnaires figurant en annexe au dossier.

Le site des Dolbeaux s'établit en continuité Nord du bourg. Il est bordé à l'Ouest par la rue Alfred-de-Vigny alors que la Petite-Choisille constitue ses limites naturelles au Nord et à l'Est.

Cette situation privilégiée en fait le site d'extension pertinent pour construire un nouveau quartier tirant parti des nombreux atouts des lieux (proximité, qualité paysagère, topographie ...).



Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



Le site se caractérise par les éléments suivants :

- un site à l'interface de l'espace agro-naturel et de l'espace bâti;
- un site directement au contact du bourg avec des possibilités de liaisons douces ;
- un site bordé au Nord et à l'Est par le couloir naturel de la Petite Choisille;
- quelques éléments végétaux de qualité avec la présence de bosquets et d'une allée plantée;
- la proximité des équipements communaux (école, cimetière);
- une topographie particulière qui met en perspective les éléments symboliques du centre-bourg et de la commune (l'église et la Petite Choisille notamment);
- une pente douce d'orientation Ouest-Est en direction de la Petite Choisille.

LES ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SITE

- Les liens avec le paysage naturel (Petite Choisille, espace agricole) et le paysage bâti (le bourg).
- Le maintien de l'identité, le respect et la lecture du site.
- L'échelle et la localisation du site qui influent sur les modes de déplacements.
- Les formes d'habitat (typologies, modes d'habiter).
- Les équipements et leur localisation.
- Les liens fonctionnels avec l'organisation bâtie existante.
- Les espaces publics.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



Orientations d'aménagement

Les principaux objectifs

La réalisation de ce nouveau quartier se développera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble répondant aux objectifs suivants :

- en adéquation avec le SCoT du Nord-Ouest de la Touraine et le PLH de la communauté de communes de Gâtine et Choisses (20 logements/an), développer un programme de logements diversifiés répondant aux objectifs de mixité urbaine ;
- organiser le nouveau quartier en cohérence avec la trame urbaine du bourg (prolongation de l'organisation "en doigt de gant", en arborescence) ;
- développer des typologies et des formes urbaines adaptées en travaillant les rapports de densité bâtie, le traitement des espaces publics et les relations aux espaces paysagers et notamment la Petite Choisse ;
- apporter une attention particulière à la gestion de la frange Nord de l'opération en direction de la Petite Choisse ; organiser de façon originale le rapport du quartier avec le vallon et son cours d'eau ;
- développer une trame d'espaces publics qualitative assurant les liaisons avec le centre-bourg et la Petite Choisse (mise en perspective du Centre et de la Petite Choisse) ;
- assurer à l'intérieur de chaque îlot une diversité dans les formes et /ou surfaces bâties ;
- aménager un réseau de déplacements, hiérarchisés, tout mode ;
- renforcer les circulations douces (piéton, vélo).

Éléments de programme (à titre indicatif)

Le projet prévoit entre autres :

- la réalisation à terme d'un programme de logement, diversité des modes d'habitation (maisons individuelles, maisons individuelles groupées ou en bande, habitat intermédiaire et/ou petit habitat collectif) sur une gamme de parcelles de tailles variées ;
- le développement d'une offre de logement locatif social (environ 10 à 12 logements du T2 au T4) et ce conformément au PLH de la communauté de communes de Gâtine et Choisses ;
- le développement d'une offre en accession sociale (environ 15 à 20 lots) répartie sur l'ensemble de la zone sur des parcelles comprises entre 400 et 600 m² ;
- une offre de logements adaptée aux personnes âgées (10 à 12 logements) dans le cadre de leur parcours résidentiel communal (logement sur des petites parcelles avec équipements communs) ou loge-

ment collectif ;

- des lots libres de tailles diverses représentant environ 70% de l'offre totale avec 30% de parcelles inférieure ou égale à 500 m² ;
- des espaces publics hiérarchisés valorisant les déplacements doux.

Les principes d'aménagement

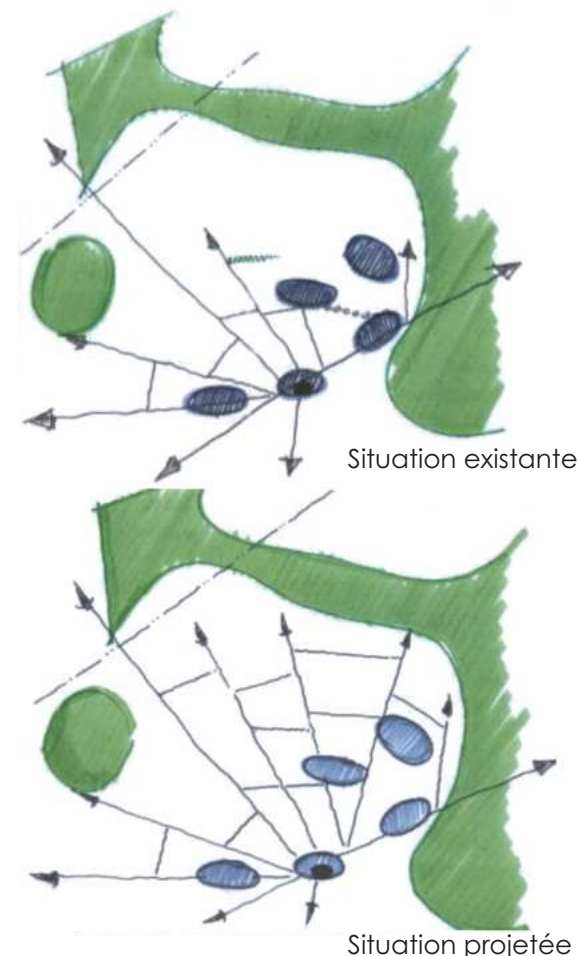
Organisation du secteur et composition urbaine

Prolonger la trame urbaine du bourg pour structurer l'organisation du quartier (structure en éventail ou en doigt de gant). Cette organisation délimite des îlots aux compositions différenciées en fonction de leur localisation.

Exprimer une intensité urbaine dégressive du Sud au Nord, la frange Nord étant destinée à une urbanisation plus aérée amenant la transition avec les espaces naturels (taille de parcelles comprise entre 600 et 1000 m²) ;

Développer, dans le prolongement Nord du cimetière, le cœur de quartier autour d'un espace public central organisé sous la forme d'un mail. Ce dernier, par son traitement (du minéral au végétal), privilégiera les déplacements à vitesse lente (piétons vélos). Il minimisera les circulations et le stationnement automobiles.

Favoriser les formes urbaines les plus compactes à partir des éléments-clés de composition de l'espace public (le mail central, le réseau viaire}. Il



Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

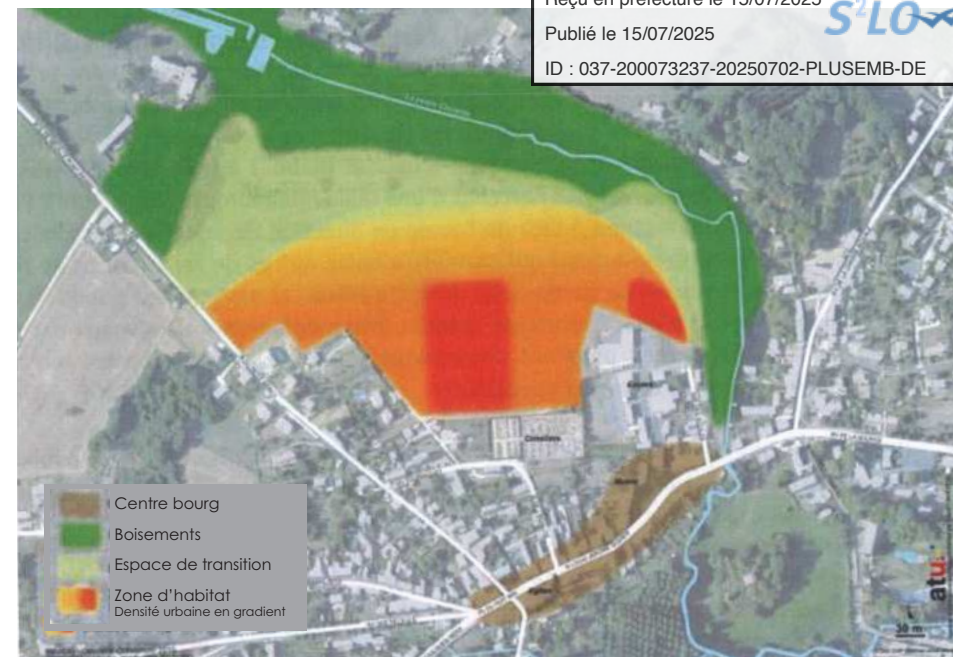
S²LO

s'agira ainsi d'exprimer une intensité urbaine susceptible de structurer et d'architecturer le coeur du quartier (le mail} principalement dans sa partie Sud. Celle-ci s'appréciera à travers la forme urbaine (implantation en limite ou proche de l'espace public, continuité bâtie mais sans occulter les perspectives en direction des éléments-clés de lecture du grand paysage} et la typologie d'habitat (habitat intermédiaire, habitat individuel dense avec des parcelles d'une taille minimum de 200m²). Par ailleurs, la poursuite de l'urbanisation à l'Est de l'école en direction de la Petite Choissille conduira à délimiter un espace qui permettra entre autres de renforcer et de mutualiser l'offre de stationnement. La partie Nord de cet espace pourra être bordée par des volumes bâtis plus importants (habitat intermédiaire par exemple). Enfin les volumes ruraux pourront notamment servir de référence pour gérer l'habitat individuel y compris en termes d'orientation. Gérer l'implantation des constructions en fonction des spécificités de l'espace public. Les voies auront des largeurs différentes selon leur statut leur rôle et leur fonctionnement (double ou simple sens et plantés ou non). Ainsi les voies les plus larges auront une implantation bâtie sur rue ou au plus près de la rue. Les voies les plus étroites auront une implantation sur rue avec des possibles décrochements pour une diversité des accroches plus éloignée sur rue. Ceci dans le but de préserver une densité visuelle, mais de permettre à chaque maison de s'implanter de manière la plus favorable selon le contexte (ensoleillement, voisinage, forme parcellaire, etc.). Le mail étant un espace public majeur et large, le bâti sera en alignement sur rue.

Situer préférentiellement l'habitat des personnes âgées dans la partie Sud de l'opération pour être en relation étroite avec le bourg.

Disséminer l'offre locative sociale (habitat intermédiaire par exemple} en évitant les effets de masse et en privilégiant la proximité des équipements scolaires.

Valoriser les franges urbaines Nord et Est ouvrant sur les espaces naturels et ruraux.



SCHEMA DE VOIRIES ET STATIONNEMENT

L'urbanisation du secteur des Dolbeaux s'effectuera sur la base d'un schéma de voiries hiérarchisé :

- assurant un fonctionnement entre les différents quartiers ;
- favorisant le maillage aux espaces bâtis existants ;
- s'ouvrant sur le vallon de la Petite Choissille ;
- privilégiant les circulations douces ;
- facilitant la lecture et la perception du grand paysage.

La hiérarchie des voies sera rendue lisible par des traitements distincts.

D'une manière générale, l'organisation retenue consiste à compléter et prolonger le réseau viaire pour répartir les nouveaux déplacements générés par l'urbanisation du secteur. Et ce, tout en restant dans un mode d'intervention qui demeure compatible avec la sensibilité du site.

Le réseau viaire

L'opération des Dolbeaux sera desservie par un réseau viaire passant. Il assurera un maillage inter-quartiers prolongeant au Sud-Est le chemin des écoles, traversera le mail central d'Est en Ouest pour venir se connecter à la rue Alfred-de-Vigny et assurer la connexion avec la rue du Petit-Bercy. Son tracé, non linéaire, permettra une circulation automobile apaisée.

Les espaces publics

Les espaces publics dans leur organisation et leur conception constitueront des éléments-clés de la qualité urbaine et paysagère du quartier.

Ils seront constitués par :

- le mail central qui par ses caractéristiques et son emprise constituera le coeur du quartier et privilégiera la relation centre-bourg/Petite Choissille,
- un espace créé à l'Ouest de l'école et qui permet de rendre lisible le front bâti depuis la rue Louis-Jérôme-Gohier
- des petits espaces publics de proximité venant ponctuer l'aménagement du site.

Ainsi quatre placettes ont été prévues pour des fonctions de proximité et/ou la gestion des relations de voisinage. Positionnées en coeur d'îlots, elles constitueront des espaces de respiration le long du réseau viaire, et dans la partie Nord du site, elles s'établiront proches ou à l'interface de l'espace naturel (point d'accroche en direction de la Petite-Choissille) ;

- sur les placettes reliées à des espaces de stationnement, l'installation des activités libérales ou tertiaires pourra être privilégiée.

Les voies de desserte

Un maillage viaire intra-urbain nouveau permettra d'assurer une desserte et une hiérarchie de l'ensemble des îlots. Dans certains cas, ce maillage desservira l'espace public et pourra être prolongé par les itinéraires de circulations douces.

Les liaisons douces

La proximité du site des Dolbeaux par rapport au bourg, ses équipements et ses lieux de vie (la mairie, l'école, les équipements périscolaires et commerces du centre-bourg) constitue une opportunité et un atout pour encourager les déplacements de proximité à pied ou à vélo.

L'irrigation du quartier par les circulations douces venant prolonger et compléter les venelles ou circuits existants représente un enjeu majeur de l'aménagement du quartier.

Le maillage à mettre en place repose sur les axes suivants :

- développer des liaisons Nord/Sud de part et d'autre du cimetière permettant ainsi des relations avec la partie centrale du centre-bourg ;
- assurer une liaison Est-Ouest en prolongement du chemin existant en rive Nord du cimetière pour renforcer la desserte des équipements scolaires ;
- prolonger dans le quart Nord-Est l'itinéraire existant jusqu'en coeur de quartier ;
- valoriser tous les liens en direction de la Petite Choissille où il est prévu à terme :

- de créer un franchissement du cours d'eau pour assurer la desserte des équipements sportifs de la partie Nord de la commune
 - d'aménager d'une promenade le long de la rivière (partie haute et/ou basse),
- privilégier et rendre attractifs les déplacements à vitesse lente (piétons, vélos) sur le mail central assurant le lien le plus fort entre le centre-bourg et la Petite Choissille.

Le stationnement

Dans les îlots plus compacts (caractérisés par la présence d'un habitat intermédiaire ou disposant d'un parcellaire plus resserré) il sera recherché des formes de stationnement mutualisées et intégrées. Perméabilité du sol et ombrage doivent être favorisés pour tout stationnement.

L'offre de stationnement public est développée et restructurée en façade ouest de l'école. Ce dispositif permet d'alléger et d'offrir une alternative à la place Jacques-de-Beaune surchargée aux heures de sortie des classes tout en accompagnant le renforcement des équipements périscolaires.

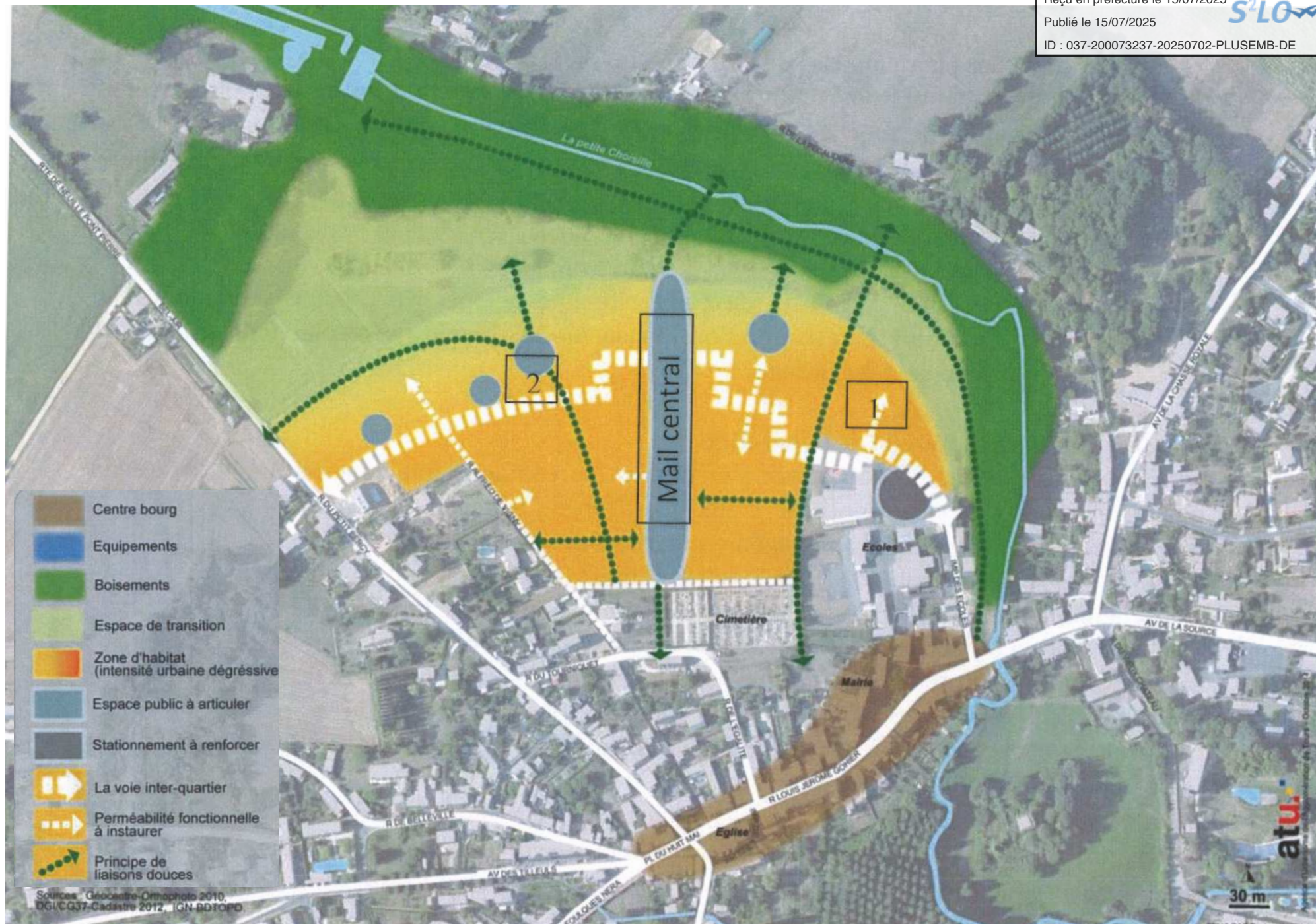
Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE





ORIENTATIONS PAYSAGERES

Donner à voir les éléments-clés de l'identité paysagère locale

Il s'agira ainsi de s'appuyer sur l'orientation du réseau de voiries et l'organisation des volumes bâtis pour valoriser les perspectives sur les éléments structurants de l'identité paysagère locale. Devront ainsi être notamment pris en compte les perspectives visuelles sur l'église et le centre-bourg, La Petite-Choisille dans les parties Nord et Est de l'opération, le paysage rural dans la partie Ouest. Il conviendra également de s'appuyer sur la topographie pour donner à lire et à comprendre le paysage local.

Par ailleurs, ce processus permettra de construire une perspective urbaine sur le nouveau quartier par l'entrée Sud/Est de l'opération, par le chemin des écoles (construction et perception du nouveau paysage urbain).

Gérer la frange naturelle de l'opération

Les limites Nord et Est de l'opération s'établissent au contact d'une zone naturelle de grande qualité marquée par la présence au creux du valon du ruisseau de la petite Choisille. Cette frange devra faire l'objet d'un aménagement particulier :

- traiter de façon singulière la limite d'opération. Un système de muret/terrasse/murs de soutènement ;
- accompagner le choix de la clôture par une palette végétale privilégiant les essences locales ;
- ne pas offrir à la vue des "arrières" de parcelles, ce qui implique de porter une attention particulière quant à la disposition du bâti sur la parcelle et au choix du lieu d'implantation aux matériaux des éventuels annexes.

La frange ouest sera également aménagée afin que l'espace périphérique de l'opération, dans sa totalité, soit cohérent avec la recherche de qualité paysagère et du cadre de vie pour l'ensemble des parcelles situées en contact avec la zone naturelle (ou celle cultivée). Afin de s'assurer de la réalisation de qualité recherchée sur cette limite sensible de l'OAP, l'aménagement de cette zone de transition pourra s'inspirer de la fiche sur les OAP « franges urbaines » sur le site de la Préfecture.

Conserver les éléments végétaux intéressants

Afin de participer à l'ambiance végétale des espaces publics, les éléments de qualité pourront être conservés en fonction de leur intérêt : allée plantée au Nord du cimetière, bosquets inscrits de manière aléatoire sur le site ...

Adapter le traitement de la voirie

Mettre en place un registre différencié dans le traitement de la voirie tra-

duisant la fonction et les modes prioritaires (du réseau viaire d'avenue piétonne).

Prolonger la trame végétale à l'intérieur du quartier

La proximité des espaces naturels en franges d'opération appelle à prolonger utilement cette trame végétale en accompagnement des projets d'aménagement d'espaces publics. Celle-ci privilégiera les essences locales et évitera les essences banalisantes. Il s'agira notamment de faire pénétrer l'ambiance végétale au cœur de l'opération par traitement végétal non rigide privilégiant les implantations aléatoires (principe de progressivité du rural à l'urbain, de La Petite-Choisille au centre ...).

Intégrer les aires de stationnement

Les poches de stationnement disposées sur l'espace public ou mutualisées à l'intérieur des îlots les plus compacts devront dans leur forme/matériaux/accompagnement végétal, participer à la qualité d'ensemble du secteur (ombre, perméable).

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



LE PHASAGE ET LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT

PHASAGE

L'urbanisation est envisagée sur une dizaine d'années et se phasera en cinq tranches, avec en moyenne 24 lots à bâtir par tranche.

Chaque tranche devra fonctionner de manière autonome en termes de réseaux et de circulation.

CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT

Le secteur est urbanisable immédiatement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le respect du règlement littéral des prescriptions graphiques et sous les conditions d'aménagement et d'équipement suivantes :

Accès

Les accès principaux automobiles s'effectueront à partir du prolongement du chemin des Ecoles, au Sud-Est et depuis la rue Alfred-de-Vigny au Nord-Ouest.

Voiries

Le site sera desservi par un réseau hiérarchisé de voiries (voies structurantes et voies de desserte). On distingue :

- un réseau viaire qui irrigue d'Est en Ouest l'ensemble de la zone et s'inscrit dans la continuité du réseau existant ;
- les voies de desserte des coeurs d'îlots ;
- les cheminements doux ;

Les voiries figurent de façon indicative sur le schéma d'aménagement.

Les caractéristiques des voies (matériaux, emprise ...) permettront de distinguer leur hiérarchie.

Espaces publics/espaces verts

Le nouveau quartier doit comprendre un espace public majeur d'orientation Nord-Sud qui bénéficie d'une situation centrale au sein de l'opération et met en relation visuellement et fonctionnellement le bourg et l'espace de La Petite-Choisille. Il privilégie dans sa conception les déplacements à vitesse lente (piétons vélos).

Ce dispositif principal est complété par un système de petites placettes destinées à accueillir les usages complémentaires et gérer les relations de proximité.

L'ensemble de ces espaces communs figurent de façon indicative sur le schéma d'aménagement ci-après.

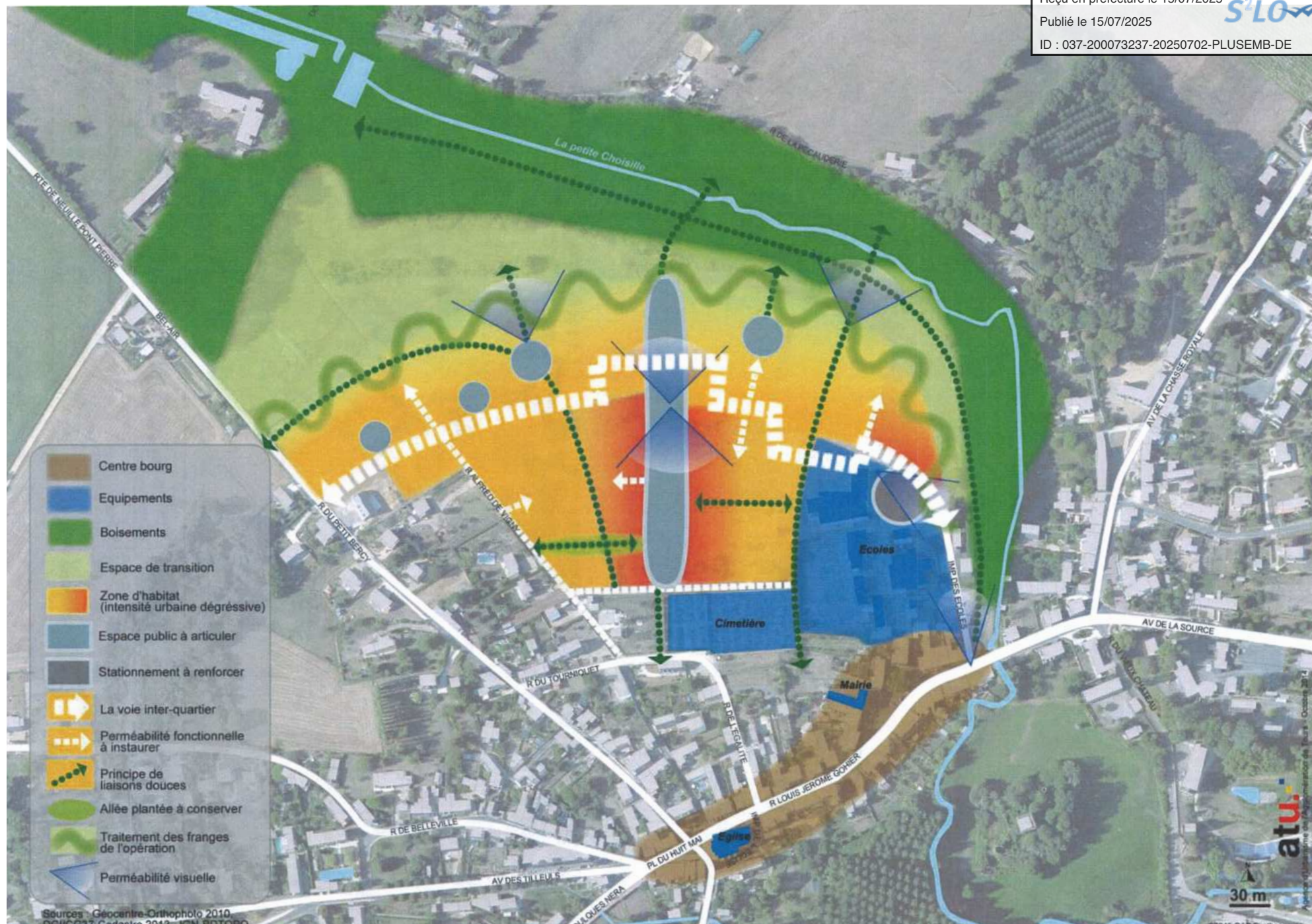
Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE







En cours

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

S²LOW



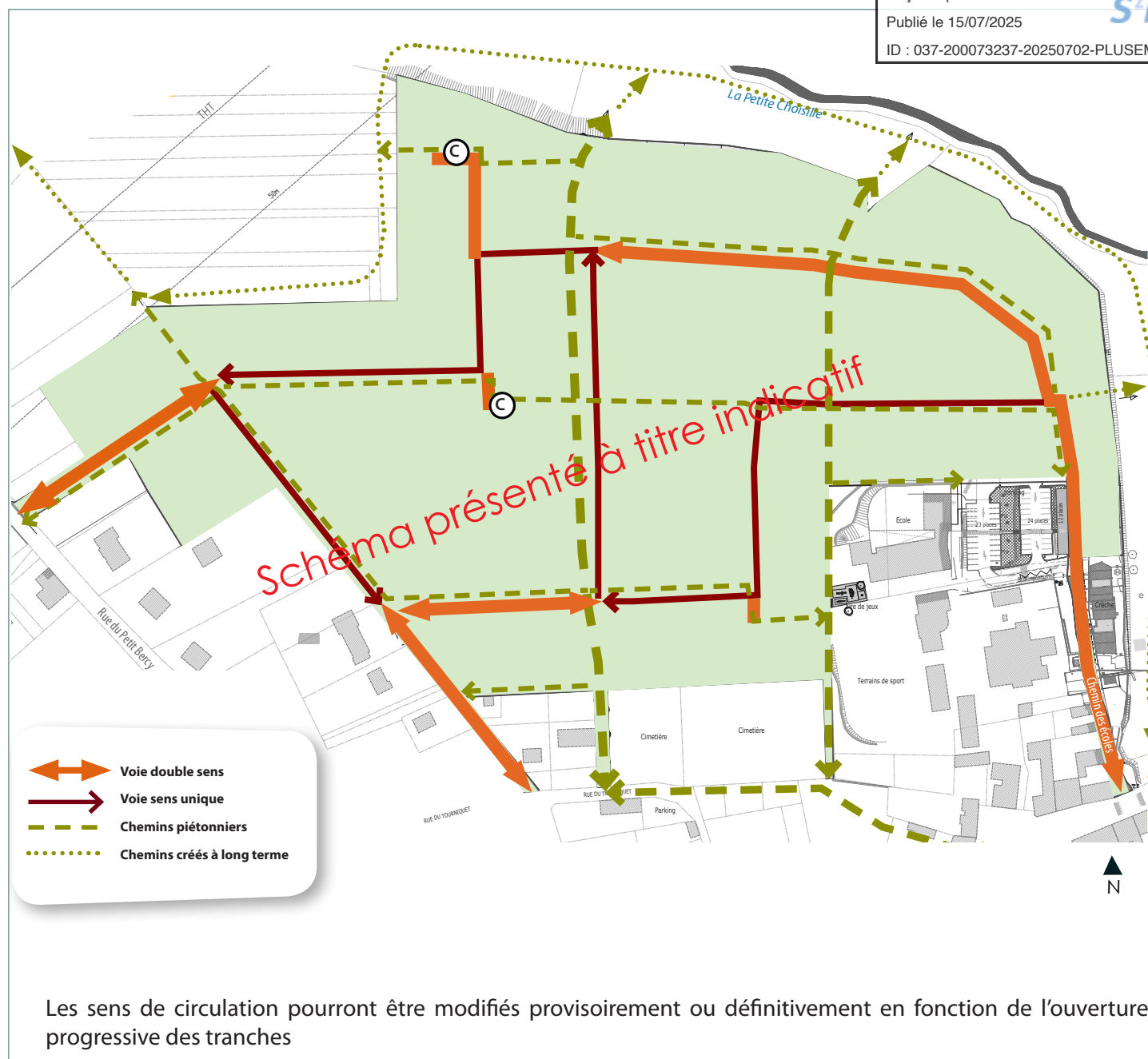
Les types de voiries

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



Source : Val de Touraine Habitat, AUD atelier Taïga, Sativa, Infraservices, cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagère de la Zac des Dolbeaux applicable à la tranche 1, Janvier 2022

Le mail, les courées et les plaquettes

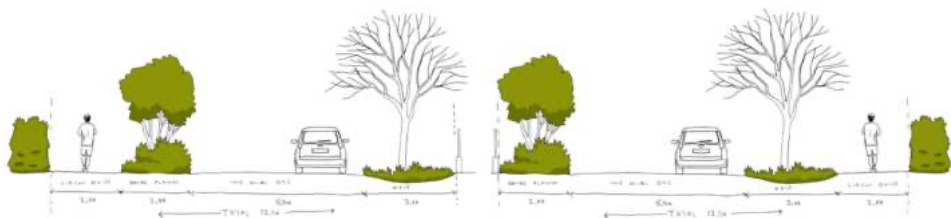
Reçu en préfecture le 15/07/2025



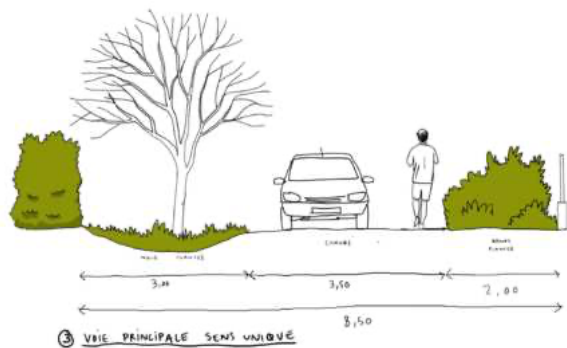
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Le mail, les courées et les plaquettes

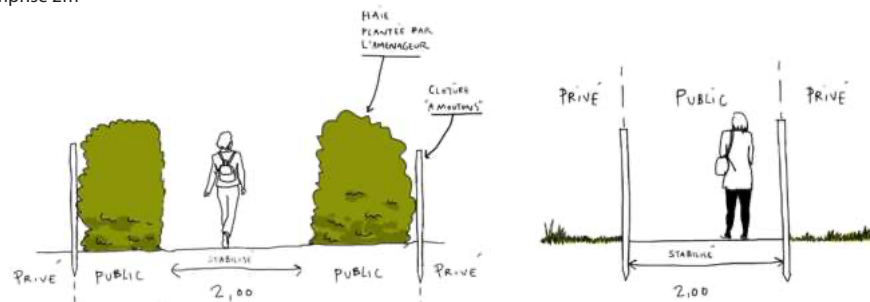
emprise 11 à 12.50 m



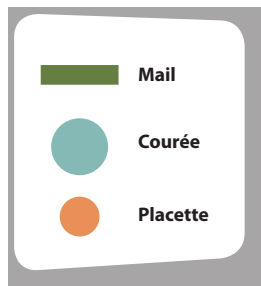
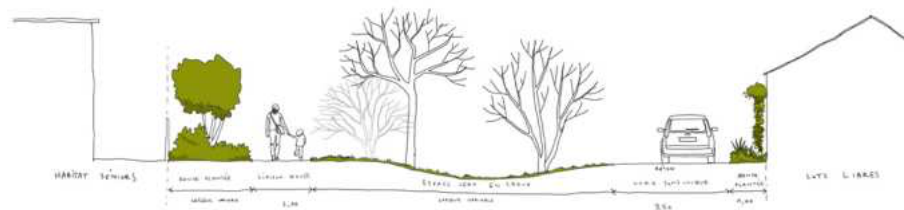
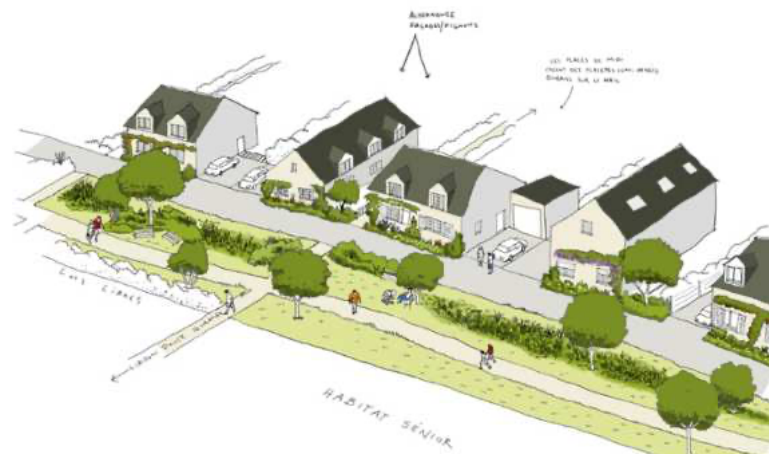
emprise 8.50 à 10.50 m



emprise 2m



Source : Val de Touraine Habitat, AUD atelier Taïga, Sativa, Infraservices, cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagère de la Zac des Dolbeaux applicable à la tranche 1, Janvier 2022



Source : Val de Touraine Habitat, AUD atelier Taïga, Sativa, Infraservices, cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagère de la Zac des Dolbeaux applicable à la tranche 1, Janvier 2022

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



3. La salle des fêtes

Une trop longue rue Foulques-Nerra mais des séquences possibles

En face de l'entrée du futur quartier, un verger est implanté à l'angle des rues Foulques-Nerra et du Champ-Belé.



En allant vers le centre, sur la gauche, l'entrée du futur quartier, en rouge les bâtiments à démolir. En vert les sujets du verger existant.



En arrivant du centre, sur la droite, l'entrée du futur quartier, en rouge les bâtiments à démolir. En vert les sujets du verger existant.

Des logements existants à proximité

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

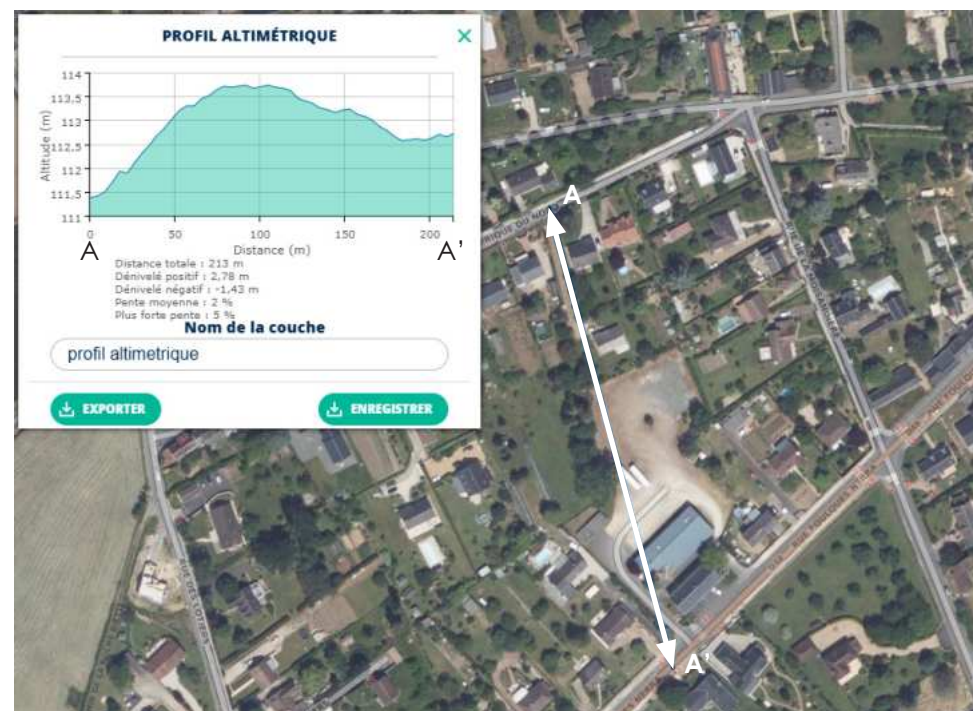
ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

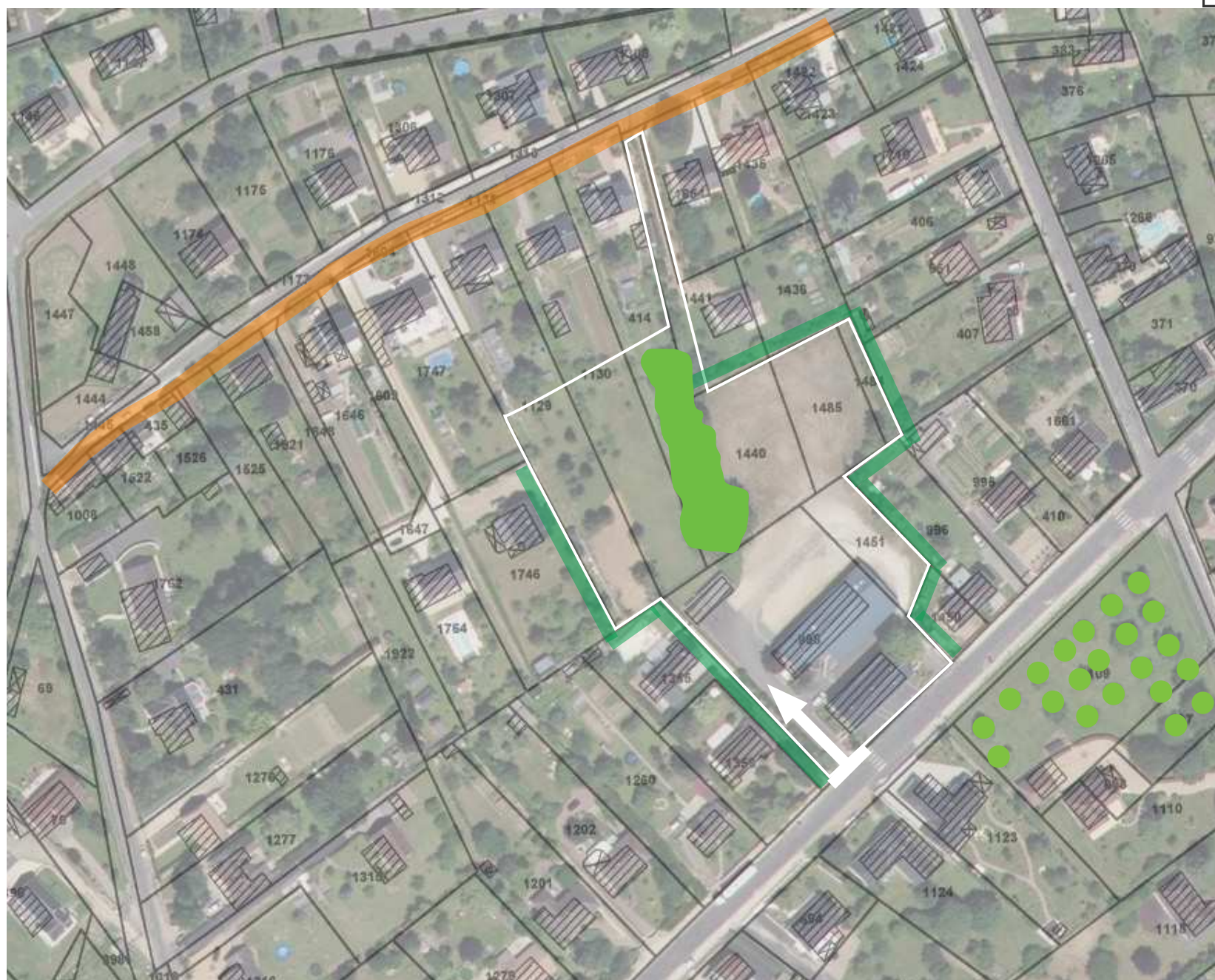
S²LO

Le long des rues Moisandière et des Anciens-Combattants-AFN sont implantés des logements dont les fonds de jardins donnent sur la future opération.

La topographie du site

Le profil altimétrique ci-dessous indique que le site est relativement plan, en effet, la différence d'altitude entre le point le plus bas du côté de la rue des Anciens-Combattants-AFN et le point le plus haut, à peu près au milieu du site, est seulement de 2m. Ainsi le respect du terrain naturel dans l'implantation des futures constructions sera aisé.





→ Accès possible

— Fonds de jardins existants

— Végétation présente pouvant participer à la composition

— Absence d'accès

• Présence d'un verger communal

Orientations d'aménagement

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

Pour créer une séquence dans la très longue avenue Foulques-Nerra, l'entrée du futur quartier sera aménagée en verger pour faire écho à celui existant de l'autre côté



Des ambiances de verger en milieu habité



Exemple de plantation d'un verger en ville

Un espace vert collectif structurant le quartier

Ci-dessous figurent quelques exemples d'espaces verts en gestion différenciée recommandés par le conseil en architecture, en urbanisme et en environnement d'Indre-et-Loire.

L'espace vert collectif pourrait proposer ce type de traitement



Laisser faire, l'art de jardiner sans se forcer,
Fiches conseils Cave 37



Laisser faire, l'art de jardiner sans se forcer,
Fiches conseils Cave 37

Tenir compte du voisinage

Le projet concerne un espace collectif accompagnant l'actuelle salle des fêtes. Pour assurer la bonne intégration de ce petit quartier, il faudra impérativement maintenir des espaces tampons avec les fonds de jardins voisins.



Dès que possible

Opérations de plus de 10 logements
Min. 10% de logements de type T1 et T2
Min. 10 % de logements de type T3
Min. 60% de logements aidés

Densité brute : env. 20 log/ha

-  Tenir compte de la proximité des Fonds de jardin voisins existants,
-  Créer un verger en miroir de l'existant de l'autre côté de la rue Foulque Nera et ainsi créer une séquence paysagère
-  Créer un espace vert central
-  Préserver la végétation existante
-  Préserver des Fonds de jardins
-  Assurer l'accès aux futurs logements
-  Permettre le demi tour des véhicules dans l'attente d'un accès rue des Anciens-Combattants-AFN
-  Assurer l'accès au cœur de village pour les piétons et vélos en toute sécurité
-  Démolir le bâti existant
-  Préserver une possibilité d'accès par la rue des Anciens-Combattants-AFN

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



4. Le deuxième pôle d'équipements collectifs

Contexte

La proximité du centre bourg

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



Une frange urbaine très bien intégrée dans le paysage



Une végétation garante de la qualité du paysage

La végétation existante dans le périmètre de l'orientation et à proximité participe à l'ambiance végétale de la frange sud du bourg et intègre parfaitement cette frange urbaine au paysage, voir ci-dessous.

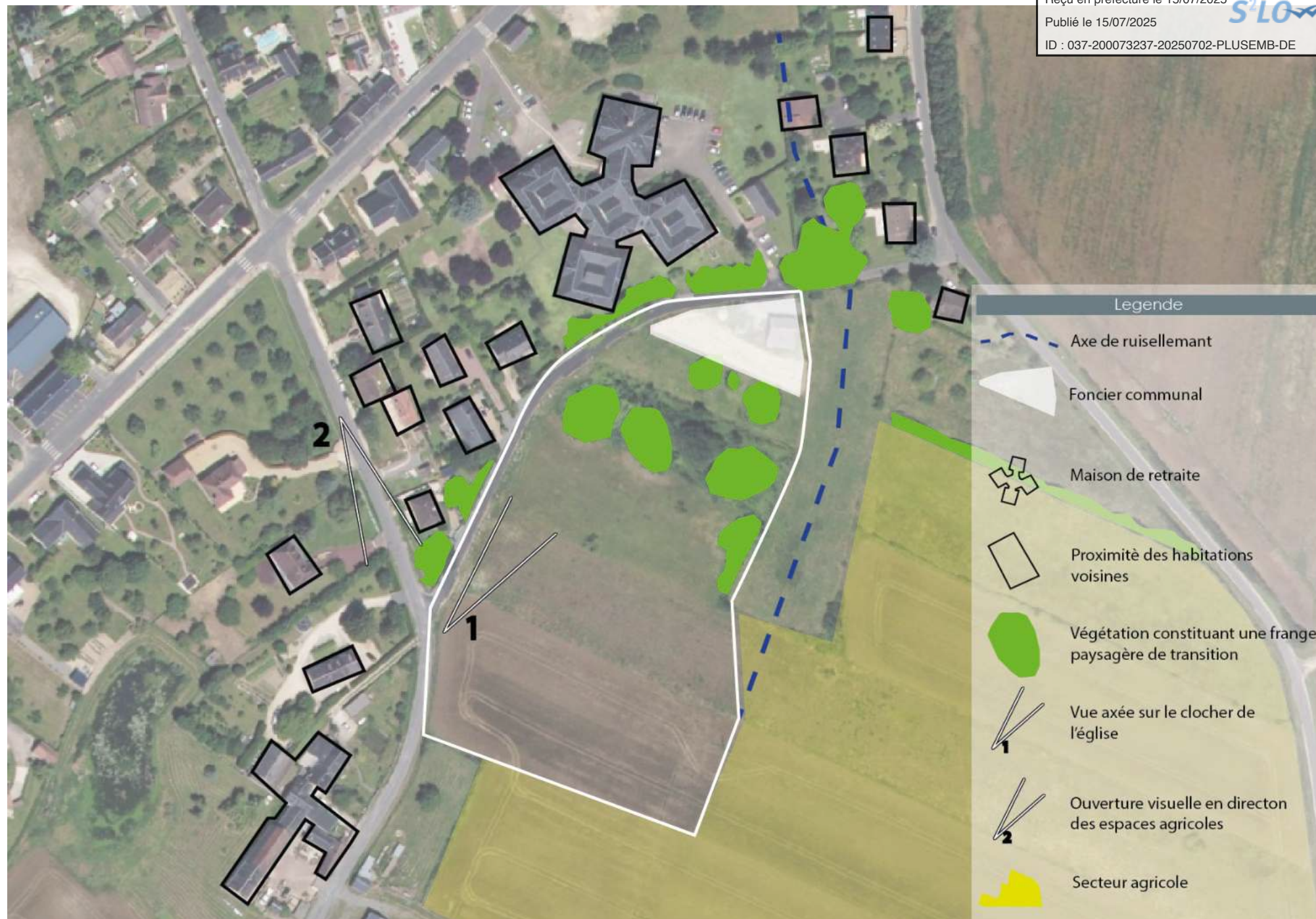


Une ouverture visuelle sur les espaces agricoles en arrivant par la rue du Champ-Belé



Proximité des habitations voisines et de la maison de retraite

L'actuelle frange nord du bourg est habitée et accueille la maison de retraite. Ainsi l'implantation des futurs équipements et notamment de la future salle des fêtes et des aménagements l'accompagnant devront prévoir des reculs suffisants ou des dispositifs permettant de limiter les potentielles nuisances sonores.



Orientations d'aménagement

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



5. Le Serrain, rue de la Voie-Romaine

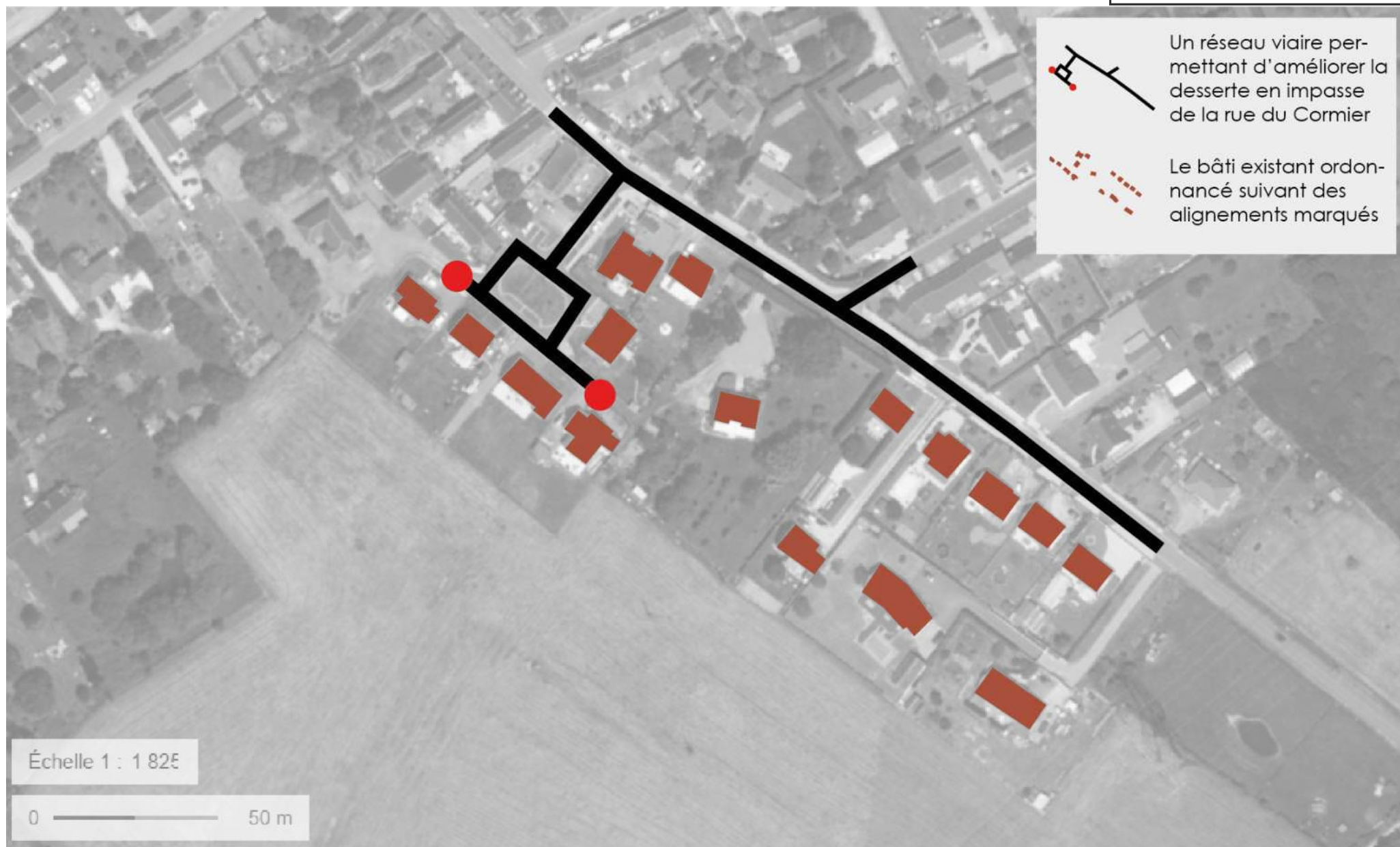
Contexte

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



Échelle 1 : 1 825

0 ————— 50 m

Orientations d'aménagement

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



L'opération devra être menée en une unique phase

Densité brute : env. 15 log/ha



Raccorder les rues du Cormier et de la Voie-Romaine



Zone d'implantation du bâti



Préserver l'ambiance de jardin

Échelle 1 : 1 825

0 ——— 50 m

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

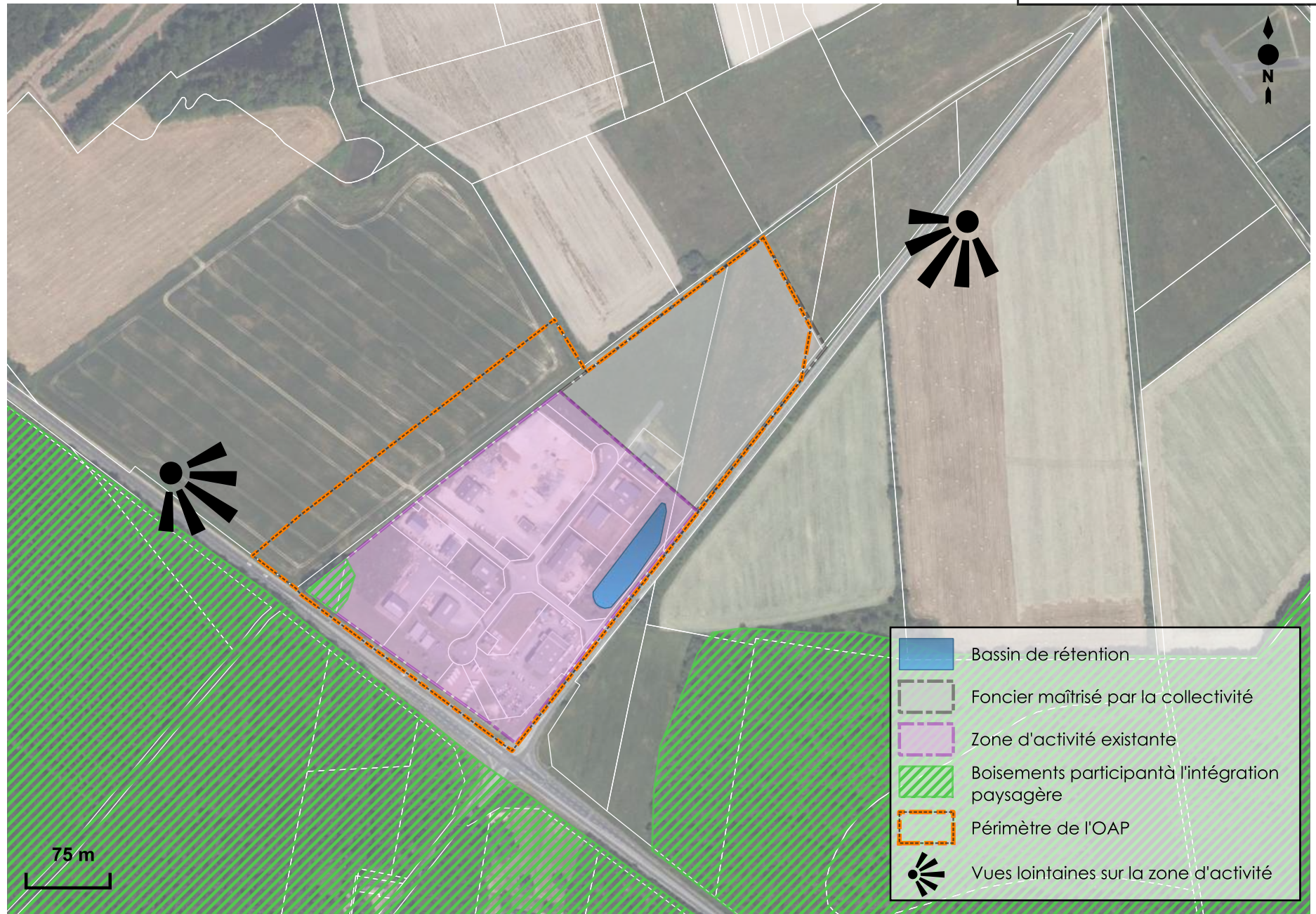
Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



6. La zone d'activité du Piloni



Orientations d'aménagement

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

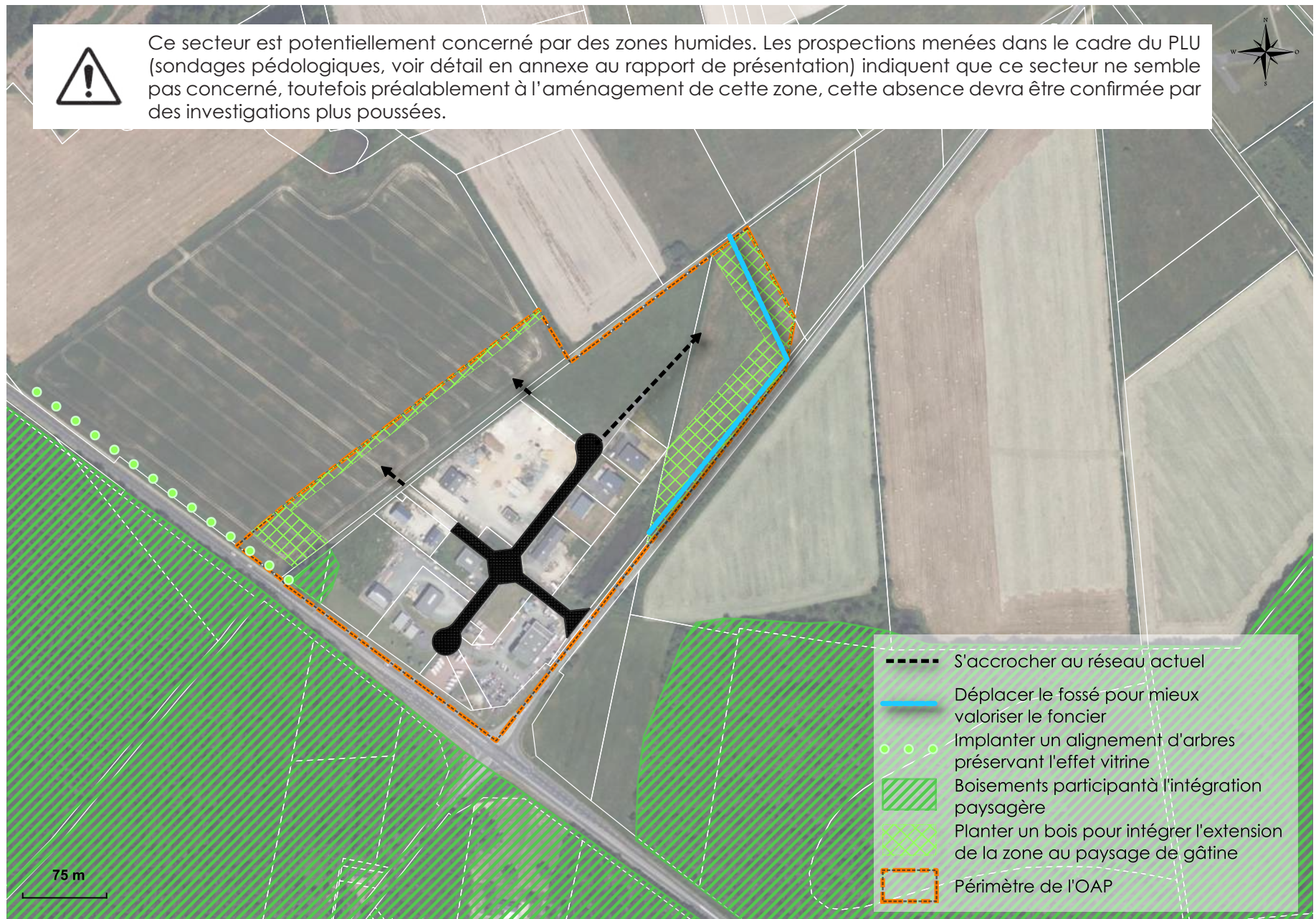
Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



Ce secteur est potentiellement concerné par des zones humides. Les prospections menées dans le cadre du PLU (sondages pédologiques, voir détail en annexe au rapport de présentation) indiquent que ce secteur ne semble pas concerné, toutefois préalablement à l'aménagement de cette zone, cette absence devra être confirmée par des investigations plus poussées.



Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



7. Avenue de la Chasse-Royale

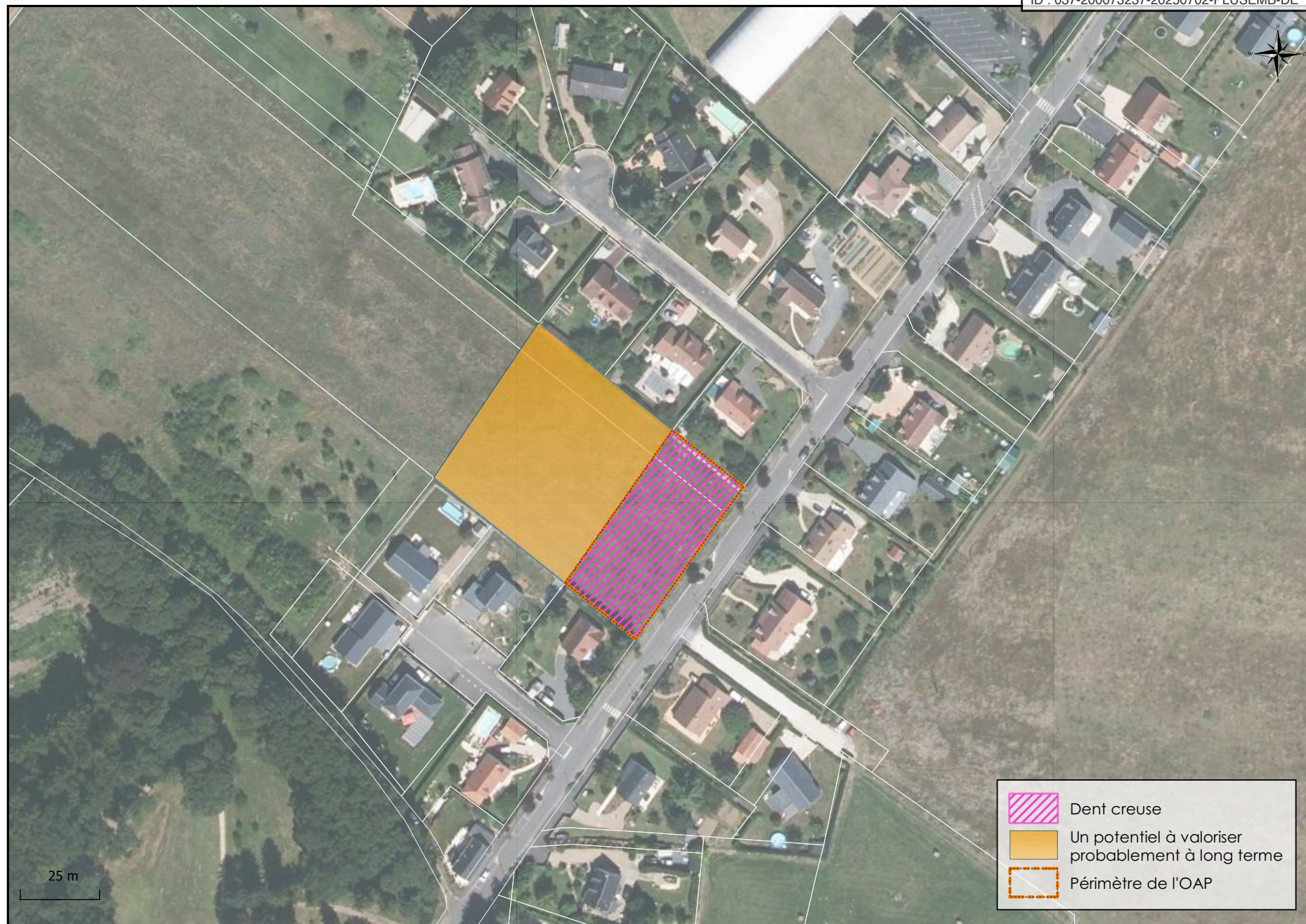
Contexte

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



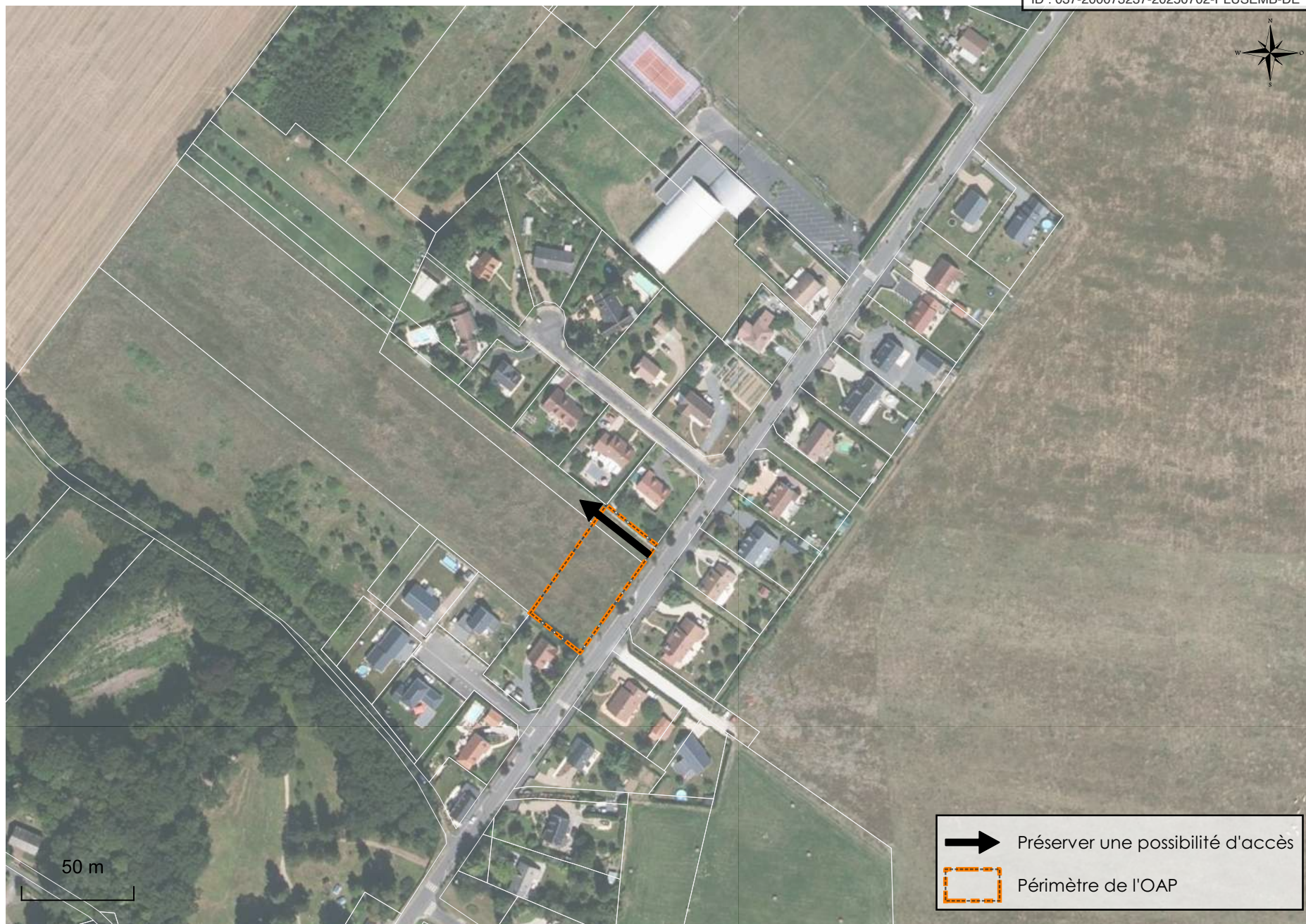
Orientations d'aménagement

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



8. Le Plessis

Contexte

Un centre bourg proche

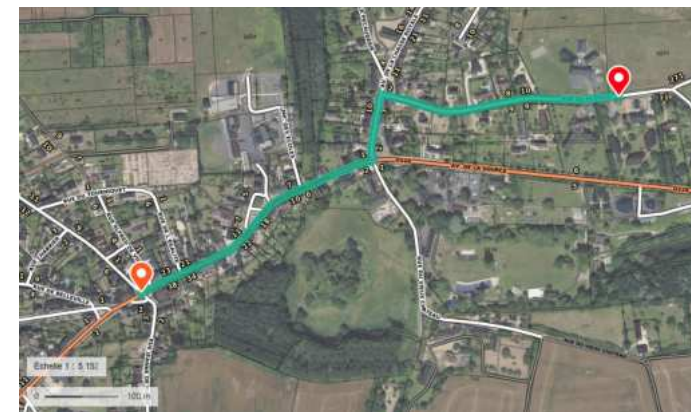
Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE





Proximité du centre-bourg



Proximité des équipements sportifs

Un paysage aux lignes tendues, et un arrière plan sombre, attention à la sensibilité de ce site principal

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

Le secteur viendra s'implanter en arrière des rues de la Chasse-Royale et du Plessis.

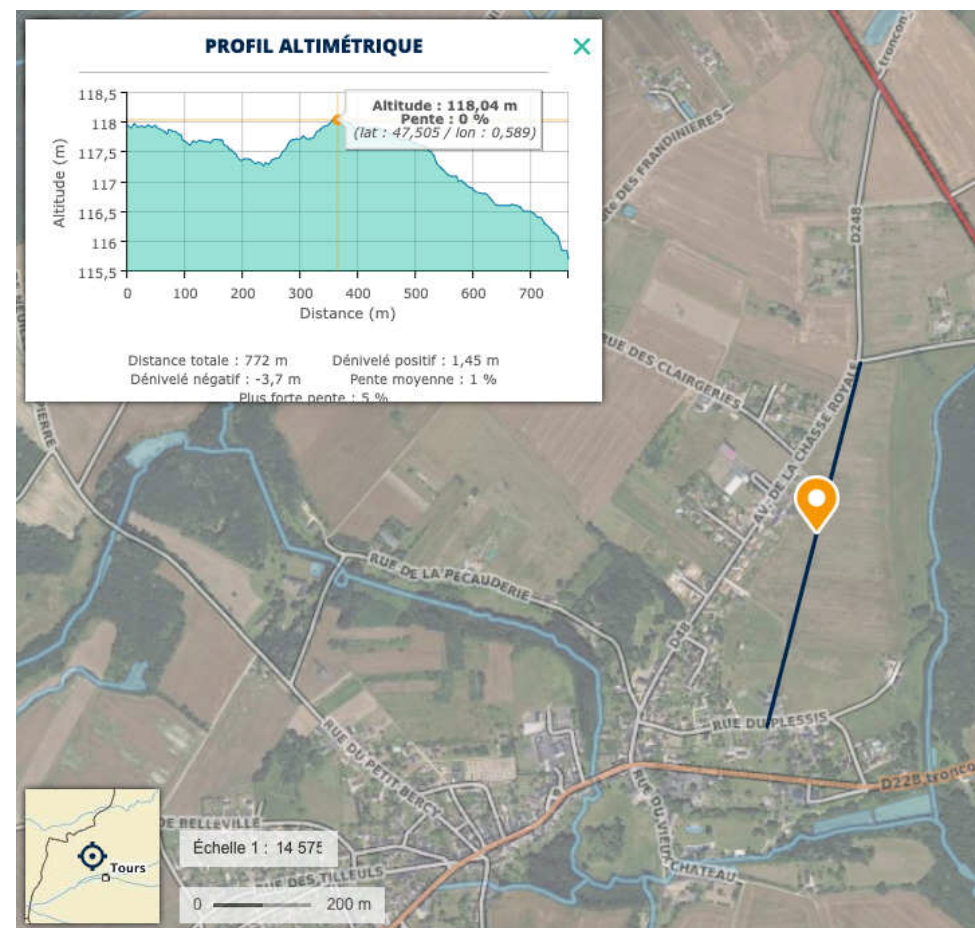
En arrivant par la Rd938 à l'Est, du point de vue topographique, le secteur sera situé à 2 m environ au dessous du point culminant (voir le profil altimétrique ci-contre). Cela participera à intégrer les futures constructions mais pas en totalité puisqu'une partie des façades et les toitures émergeront (bandeau orange ci-dessous).



Des logements existants à proximité

Le long des rues de la Chasse-Royale et du Plessis sont implantés des logements dans les fonds de jardins donnent sur la future opération.

Le profil altimétrique ci-dessous indique l'axe du profil réalisé et le point culminant. Le secteur objet du projet est situé à environ 2 m sous le niveau du point culminant.



Orientations d'aménagement

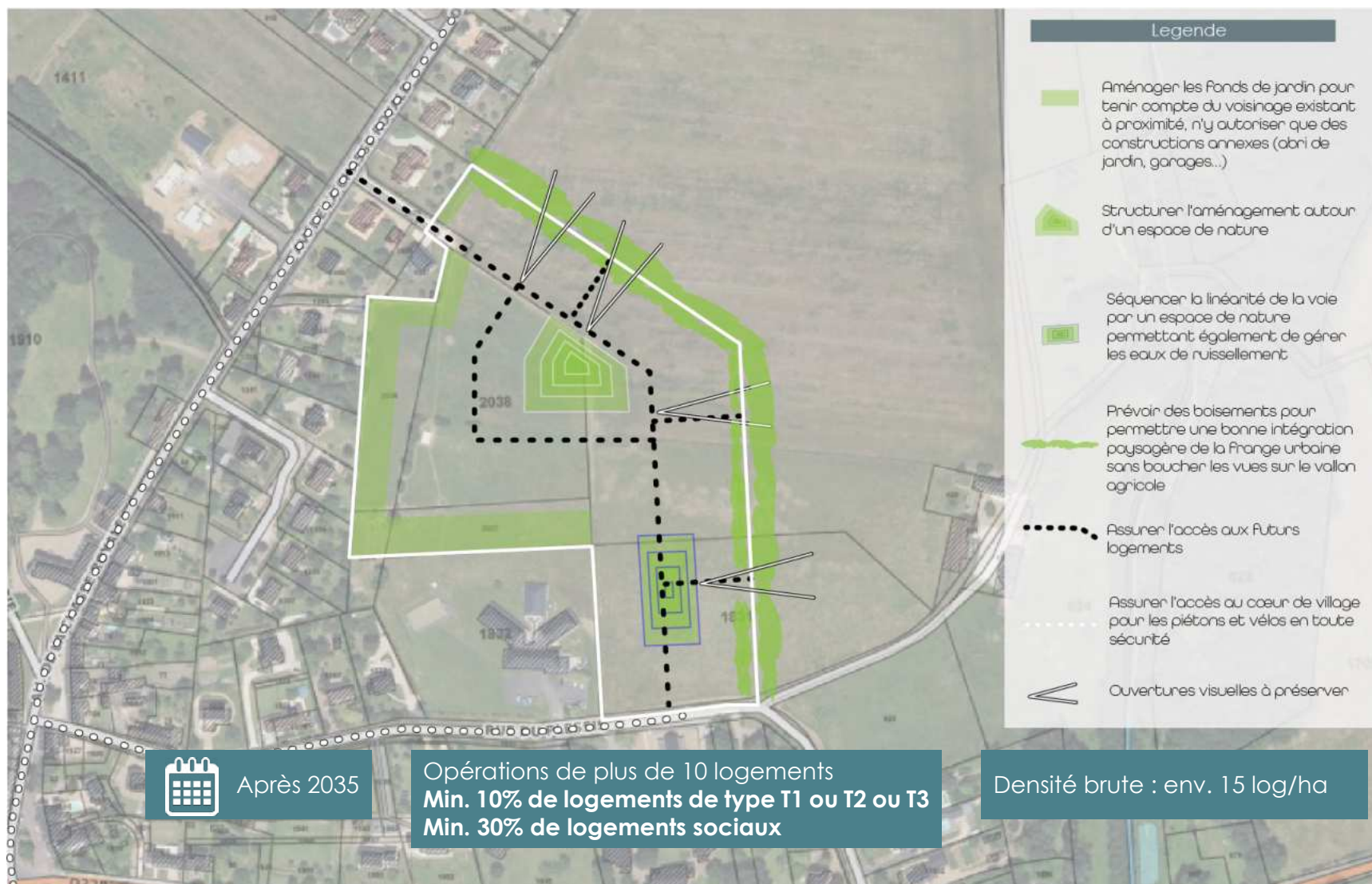
Dans le cadre du PLU cette zone ne sera pas aménagée, elle ne le sera qu'à long terme, probablement dans le cadre d'un futur document d'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



9. La Renardière

Contexte

La dernière opération d'ensemble dans un hameau

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



Une frange urbaine exposée

Le secteur est visible de la route départementale 48 et la voie d'accès au hameau depuis cette dernière.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



Vue de la route départementale 48



Vue de la voie d'accès au hameau depuis la RD 48

Des Fonds de jardin voisins

Le secteur objet du projet donne sur des fonds de jardin voisins qui devront être pris en compte.

Des accès possibles de parts et d'autres

Le secteur objet du projet donne sur des fonds de jardin voisins qui devront être pris en compte.

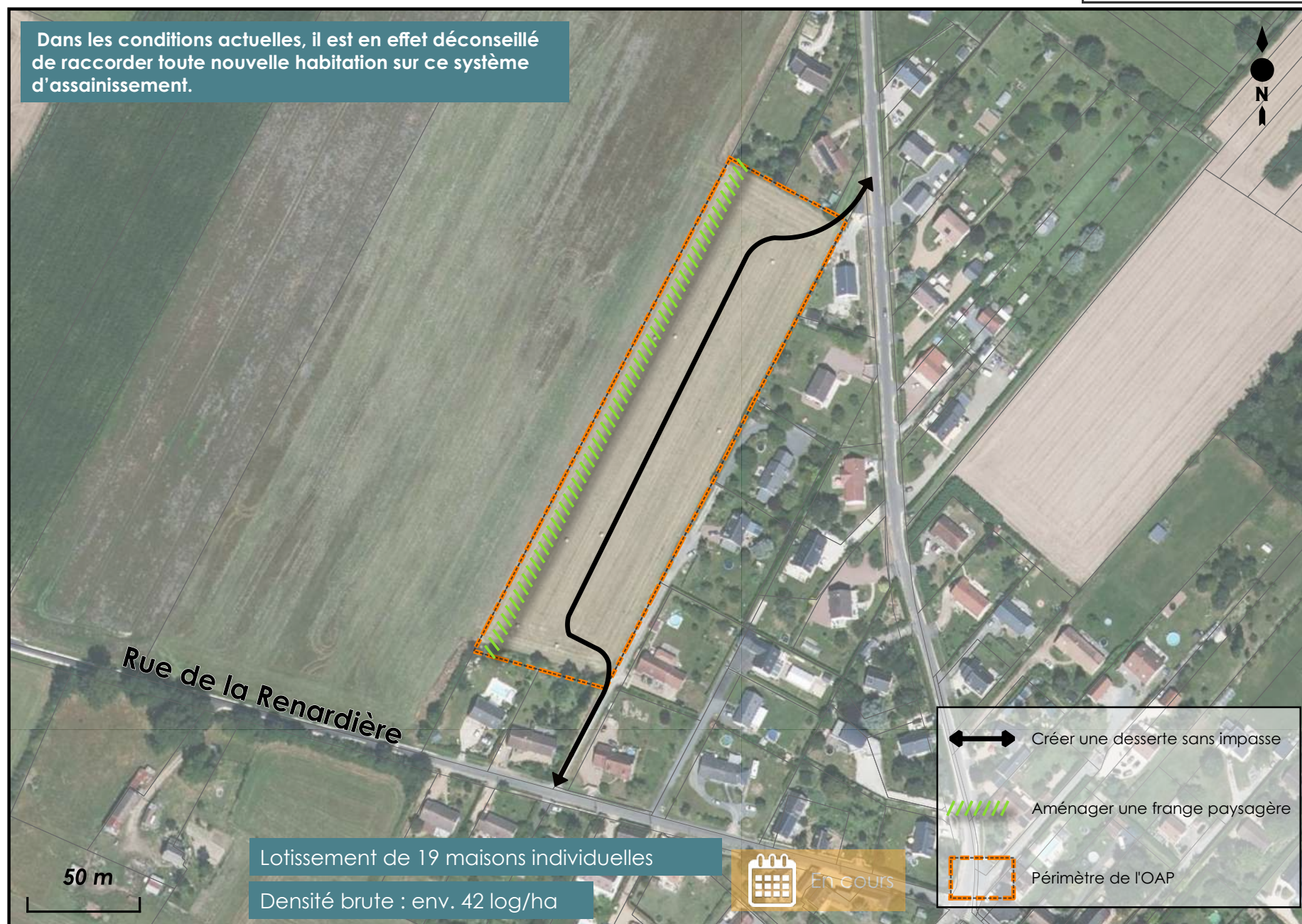
Orientations d'aménagement

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



10. Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements

OAP	PHASAGE	PRÉCISION	Réalisation des équipements
Zone d'aménagement concertée des Dolbeaux	En cours La consultation des entreprises pour les travaux de viabilisation de la tranche suivante sera lancée dès que 50% des compromis de vente de la tranche en cours seront signés		Programmée dans le cadre de la Zac, à savoir pour rappel et à titre d'information : «La consultation pour les travaux de viabilisation de la tranche suivante sera lancée dès que 50% des compromis de vente de la tranche en cours seront signés»
La zone d'activités du Pilori	Court terme pour la zone Ux		- Aménagement d'une voie de desserte et des accès aux parcelles - extension du réseau d'alimentation en eaux potable - extension du réseau d'électricité - extension du réseau de collecte des eaux usées - extension du réseau numérique
Le deuxième pôle d'équipements collectifs	Court terme	Zone à urbaniser 1AUe Dès l'approbation du PLU	- Aménagement d'un parking (pourquoi pas mutualisé avec celui des ateliers municipaux) - Aménagement paysager pour assurer l'intégration paysagère du bâtiment et de ses abords
La Salle des Fêtes	Court terme	Zone à urbaniser 1AU - renouvellement urbain Dès l'approbation du PLU	Aménagement d'une voie de desserte et des accès aux parcelles
Rue de la Voie-Romaine au Serrain	Moyen terme	Zone à urbaniser 1AU - renouvellement urbain Dès l'approbation du PLU	Aménagement d'une voie de desserte et des accès aux parcelles
Le Plessis	Pour l'instant le secteur est en zone A (agricole) Le projet d'aménagement se fera à long terme	Fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD)	
Extension de la zone d'activités du Pilori	Long Terme - après 2035 pour la zone 2AUx		

11. Entrée de bourg Est et liaison en direction de Saint-Antoine-du-Rocher

Contexte

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



L'une des principales entrée de bourg

Le principal accès à Semblançay en arrivant de Tours par la Rd 938 passe par cette entrée de bourg. Cette dernière doit donc

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

S²LO

La voie d'accès vers la gare la plus proche

La gare de Saint-Antoine permet d'aller directement à Tours.

Pour la rejoindre, il faut compter 11 minutes à vélo, avec un point noir, la traversée de la Rd 938.



Orientations d'aménagement

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



12. Intégration paysagère des parcs photovoltaïques

Contexte

Compte tenu de leur superficie, l'impact des parcs photovoltaïques dans le paysage peut-être majeur.
Certains de ces espaces ne disposent pas d'éléments de paysage permettant d'assurer l'intégration paysagère.



Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

S²LOW



© Henglein and Steets/GettyImage

Orientations d'aménagement

L'ensemble des parcs photovoltaïques devront :

- Préserver les boisements existants le long des franges du projet.
- Préserver les haies existantes le long des franges du projet.
- Reconstituer des franges boisées le long des franges du projet pour compléter les haies et boisements existants. Leur largeur sera au minimum de 10 m. La reconstitution de ces boisements se fera idéalement par préverdissement, c'est-à-dire que les boisements devraient être déjà développés avant l'installation des équipements photovoltaïques. Il pourra également s'agir de laisser se développer naturellement des friches qui deviendront des taillis puis des boisements. La hauteur de ces boisements devra être à l'échelle des installations à intégrer dans le paysage.
- La composition du projet (sens des tables photovoltaïques) doit respecter les lignes de force du paysage (routes, chemins, trame parcellaire, etc.).
- Le traitement architectural des projets doit respecter le caractère naturel des lieux par le positionnement le plus discret possible des locaux techniques (postes de transformation, de livraison, lieux de stockage) et des installations diverses (système de lutte contre l'incendie, etc.), notamment grâce à leur adossement à des éléments de paysage (haies, etc.).
- Par le traitement des façades en bardage vertical en bois, laissé à son vieillissement naturel, y compris les portes, pour les constructions visibles depuis les espaces publics, par le traitement des façades en peinture dans des tons gris.
- Par la mise en œuvre de clôtures d'aspect sobre et discret, sous forme de grillages souples galvanisés, de type grillages à cervidés ou à moutons, soutenus par des piquets en bois. Comme le grillage, les portails doivent être galvanisés ou en bois prégrisé.

Exemple d'intégration paysagère à prévoir pour le secteur Npv prévu au Mortier de la Rue



Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

S²LO

13. Limiter les impacts de l'éclairage public

Une prise en compte renforcée de la biodiversité

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



L'éclairage artificiel n'est par essence pas «naturel» et induit de fait une modification de l'environnement nocturne, un certain nombre de règles basiques peuvent être appliquées pour réduire ses effets négatifs quelle que soit la technologie considérée. Cela doit permettre une cohabitation nocturne plus harmonieuse entre l'Homme et les autres êtres vivants, dans une période où la biodiversité est menacée.

Principes généraux

Pour limiter l'impact de l'éclairage public, il faudra :

- limiter les émissions à la source,
- éclairer uniquement là où c'est nécessaire,
- choisir les types d'éclairage les moins défavorables à la biodiversité.

Canaliser le faisceau lumineux pour n'éclairer que la surface voulue

- Avoir un angle de diffusion réduit, cône de 70° par rapport à la verticale,
- Masquer l'ampoule par un abat-jour total pour éviter la diffusion de la lumière, vers le ciel,
- utiliser des boîtiers munis de réflecteurs aluminium qui permettent de canaliser la lumière et d'économiser plus de 50% d'énergie,
- proscrire les lampadaires de type « boules».

Préférer les lampes

- avec ampoules à vapeur de sodium (lumière jaune-orange) à basse pression, beaucoup moins attractives pour les insectes et très économes en énergie,
- avec isolation en verre protecteur plat non éblouissant (plus stable que le plastique qui s'opacifie) pour empêcher la pénétration d'insectes, avec spectre et intensité lumineuse réglables,
- éviter les éclairages bleus ayant une température élevée et se rapprochant des ultra-violets.



Source : <https://marcel-pagnol-betz.ac-amiens.fr/des-chauves-souris-au-college/>



<https://guiry-en-vexin.fr/la-nuit-de-la-chouette-au-chateau/>

Tableau des incidences des ampoules sur la biodiversité

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



Ampoule	Température de la couleur (K)	Émission d'UV	IRC lumière	Durée de vie	Impact sur l'environnement	Recommandé pour la biodiversité
sodium basse pression	1800°	non	0 monochromatique orange	12 000 à 18 000 h	faible, sans mercure	oui
sodium haute pression	2050°	non	25 Jaune clair	15 000 à 55 000 h	relativement faible, certaines sans mercure	oui
LEDs	2700° à 3000°	oui pour certaines	65 à 90 ambrée à blanche	15 000 à 35 000 h	forte dispersion dans l'eau et l'atmosphère, augmente la taille des halos des villes	non
iodures métalliques	3000° à 4200°	non	65 à 90 blanc neutre	10 000 à 15 000 h	durée courte, contient du mercure	non
fluocompacte	2700° à 4000°	oui	60 à 90 blancs variables	10 000 à 20 000 h	présence de mercure, forte dispersion dans l'atmosphère	non
halogène	2700° à 3000°	oui	100 blanc éclatant	1 500 à 2 500 h	forte dispersion dans l'atmosphère, faible efficacité énergétique	non
mercure	3500° à 4000°	oui	45 à 60 blanche	16 000 h	contient du mercure	À remplacer retrait du marché européen en 2015

Durée de l'éclairage

- Utiliser des variateurs et des détecteurs de présence, sans les orienter vers une haie, une mare, la lisière d'un bois ou un verger,
- utiliser un système de commande par horloge astronomique,
- éteindre les éclairages publics en fin de soirée. 80 % des cambriolages ont lieu de jour,
- installer des réducteurs de flux sur les rues à faible trafic (pendant les ¼ de la nuit le flux émis peut être réduit à 50 %, soit 20 % d'économie sur la consommation avec un retour sur investissement entre 5 et 10 ans).

Éclairage des monuments historiques

- [...] réfléchir à l'opportunité de les éclairer de façon permanente. L'éclairage des châteaux et des églises impacte l'habitat des chauves-souris.

Éclairage d'intérieur de bâtiments

- Éteindre les bâtiments la nuit en dehors des heures d'activité,
- favoriser l'éclairage individuel par rapport à l'éclairage collectif et mettre des stores occultants ou des rideaux.

La lumière réfléchiée par le sol et les murs augmente la clarté

- Si le sol doit être fortement éclairé, éviter que son revêtement soit de couleur claire, voire réfléchissante,
- les façades, si elles doivent être illuminées, ne seront pas [...] revêtues de matériaux réfléchissants tels verre et métal.

Source : Préfecture de l'Eure, Direction départementale des territoires et de la mer, fiche technique pollution lumineuse et biodiversité

Précisions sur les interfaces espaces publics et espaces favorables à la biodiversité

Les espaces publics bordant ou traversant des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques comme des couloirs de déplacement des espèces entre une zone de nourrissage et une zone de repos, des cours d'eau, des boisements, des haies, zones agricoles... les dispositifs d'éclairage et de balisage ne devront pas porter atteinte à la biodiversité.

Ces zones d'interfaces et de corridors méritent un traitement particulier en termes d'éclairage :

- éviter tout éclairage direct dans ou vers ces zones ;
- limiter l'éclairage indirect en réduisant la puissance des éclairages en place, en limitant la diffusion lumineuse, [...] en favorisant un positionnement horizontal, avec des masques/caches, en concentrant le flux lumineux vers la surface utile à éclairer...
- programmer l'extinction ou la réduction de puissance (ou du nombre de points lumineux) en cours de nuit (le plus tôt possible), voire utiliser des dispositifs à détection de présence pendant tout ou partie de la nuit, en fonction de l'usage de la zone [...];
- privilégier les technologies les moins impactantes : LED ambrées sous réserve de démonstration d'impact limité, Sodium Haute Pression, à adapter néanmoins en fonction des systèmes envisagés (programmation, détection de présence, etc.);
- tenir compte du fait que les sols clairs réfléchissent fortement la lumière, et réduire fortement les flux lumineux en conséquence.

Il faut par ailleurs noter que, sauf exceptions, depuis le 27/12/2018, l'éclairage direct des surfaces en eau (cours d'eau, étangs, lacs, [...]) est proscrit pour toutes les installations neuves. Cette interdiction s'applique également et rétroactivement aux anciennes installations depuis le 01/01/2020.



Exemple d'éclairage nocturne permanent perturbant les chauves-souris

Source : https://lumieresdelaville.net/paroles_urbs/biodiversite-preservee-eclairage-adapte/

14. La gestion extensive et intégrée des eaux pluviales



Les prescriptions de la présente orientations d'aménagement ne s'appliquent pas au périmètre de la ZAC puisqu'elle est concernée par des prescriptions et un protocole d'instruction indépendant.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



Intégrer l'eau dans la composition des espaces publics

Parce que l'espace est compté, il est conseillé de faire des espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales de vrais espaces publics participant à la qualité et l'ambiance des aménagements.

Les ouvrages hydrauliques ne doivent donc pas être considérés comme des bassins de rétention ou d'infiltration mais comme des modelés de terrain et des espaces naturels favorables à la biodiversité et participant à la structure de l'aménagement et à son ambiance. Compte tenu de la faible fréquence des événements pluvieux majeurs, ces espaces seront accessibles au public pendant la très grande majorité du temps et serviront d'espaces de stockage lors de leur mise en charge. Ainsi ils permettront d'infiltrer ou au minimum de tamponner les volumes d'eau à évacuer permettant ainsi de respecter des débits de fuite particulièrement faibles.

Ainsi les espaces permettant de gérer les eaux pluviales devront :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination d'espaces verts de détente, de jeux...).



Un réseau de mares, un très bon allié pour conjuguer gestion des eaux pluviales, espace paysager de qualité, réservoir et corridor de biodiversité, espace de pêche...



La noue, un incontournable de la gestion extensive et intégrée des eaux pluviales. Elle s'adapte à toutes les ambiances, tantôt urbaine, tantôt rurale.

Considérer l'eau comme une ressource

L'eau reste une ressource vitale et nous commençons à prendre conscience de sa valeur.

L'eau qui tombe du ciel a donc vocation à être stockée plutôt qu'être évacuée au plus vite chez les voisins sans aucune maîtrise.

Ce changement de point de vue permet de valoriser tous les potentiels de l'eau là où elle tombe :

- l'eau crée des espaces très favorables à la biodiversité ;
- l'eau participe à rafraîchir les espaces, à l'avenir, compte tenu de l'augmentation des périodes de canicules estivales, il sera probablement agréable voire vital de pouvoir se rafraîchir ;
- l'eau participe à la bonne santé des être vivants et des végétaux notamment, donc composer un quartier autour du végétal nécessite de donner une place structurante à l'eau ;
- l'eau est une richesse qu'il faut capter sans la gaspiller, donc au plus proche de l'endroit où elle tombe ;
- capter l'eau, c'est également assurer la recharge de nos nappes phréatiques dont l'importance n'est plus à démontrer.

Ainsi, il est important et simple, donc très efficace, de capter l'eau là où elle tombe, comment faire ? Créer des espaces favorables à l'infiltration des eaux :

- à l'échelle du quartier :
 - favoriser la végétation (haies, bosquets...) qui développe des espaces favorables à l'infiltration de l'eau ;
 - favoriser la perméabilité des espaces ;
 - structurer l'aménagement par des espaces publics favorables à la collecte, le ralentissement et l'infiltration de l'eau et révéler des milieux très favorables à la biodiversité ;
- à l'échelle de la parcelle :
 - favoriser le végétal ;
 - faciliter voire imposer le ralentissement (toitures végétalisées, espaces perméables...) ;
 - stocker l'eau de pluie pour sa réutilisation (mares, modelés de terrain, cuves de stockage...)

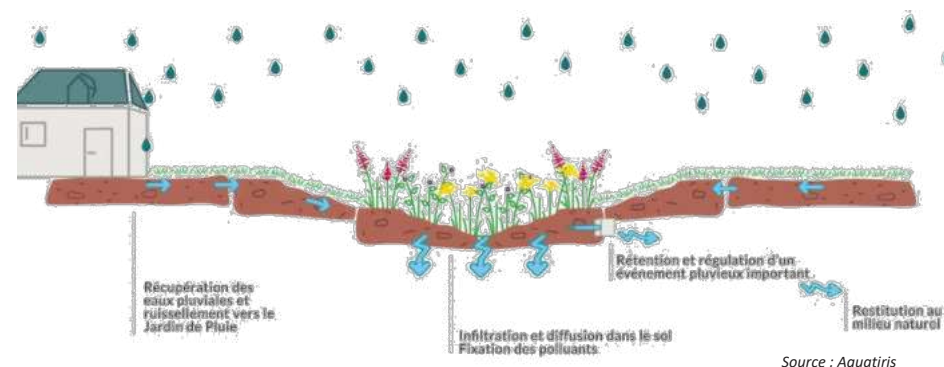
Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

S²LOW



Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



15. La trame verte et bleue

Orientations d'aménagement et préconisations

Milieux boisés

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

Préconisation

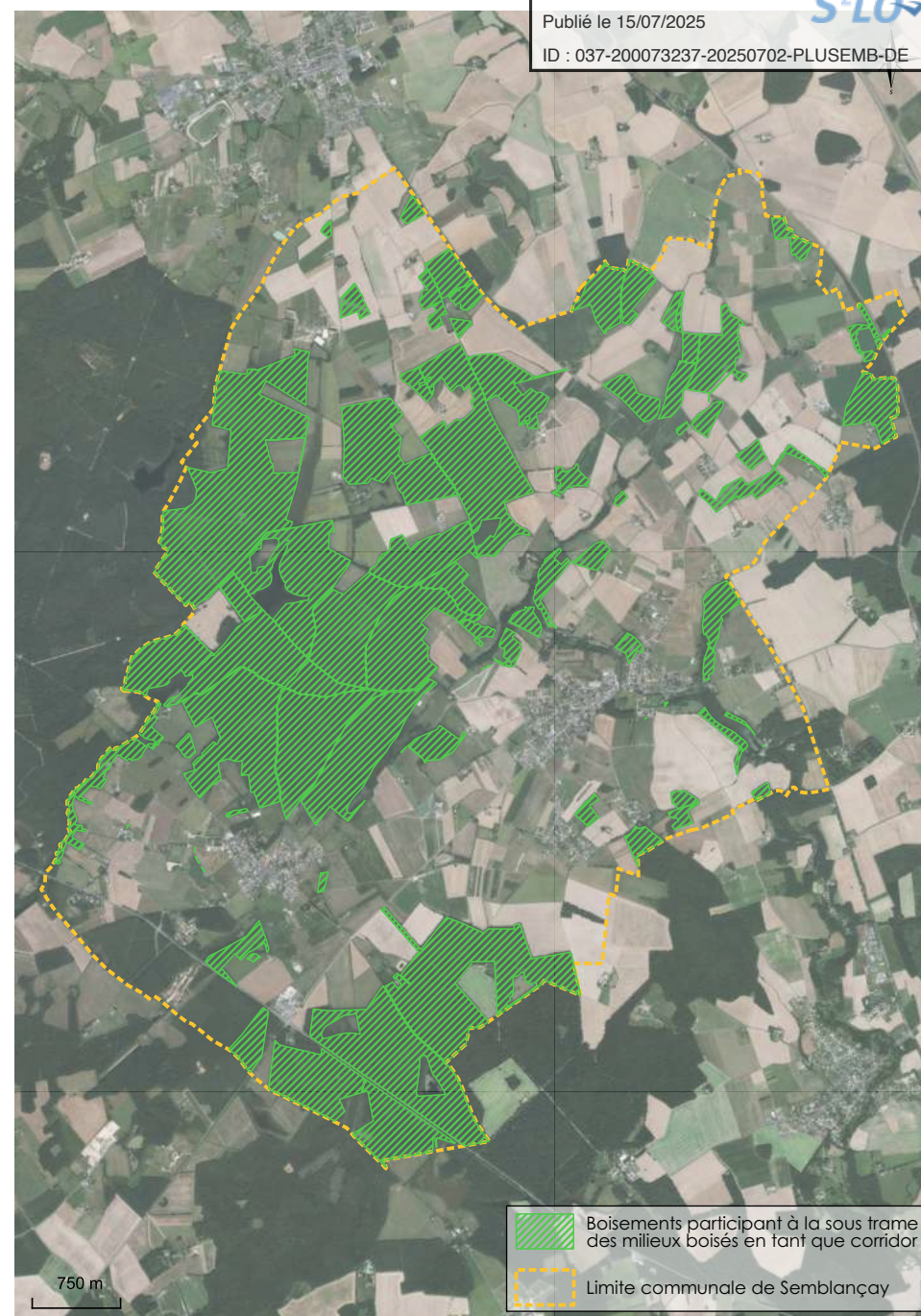
Dans le cadre du diagnostic agricole la chambre d'agriculture a évoqué la réalisation de chartes avec les propriétaires concernés ce qui permet d'instaurer le dialogue. La chambre d'agriculture a également rappelé la possibilité de signer des conventions entre exploitants et communes pour assurer l'entretien des haies et solliciter des agriculteurs pour ces travaux. Enfin, des collectivités mettent en place des commissions trames verte et bleue qui donnent un avis sur les projets d'arrachage ou de coupes à blanc de haies.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



Milieux humides

Les pétitionnaires devront préciser la présence de zones humides dans les zones de corridors diffus concernées.

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

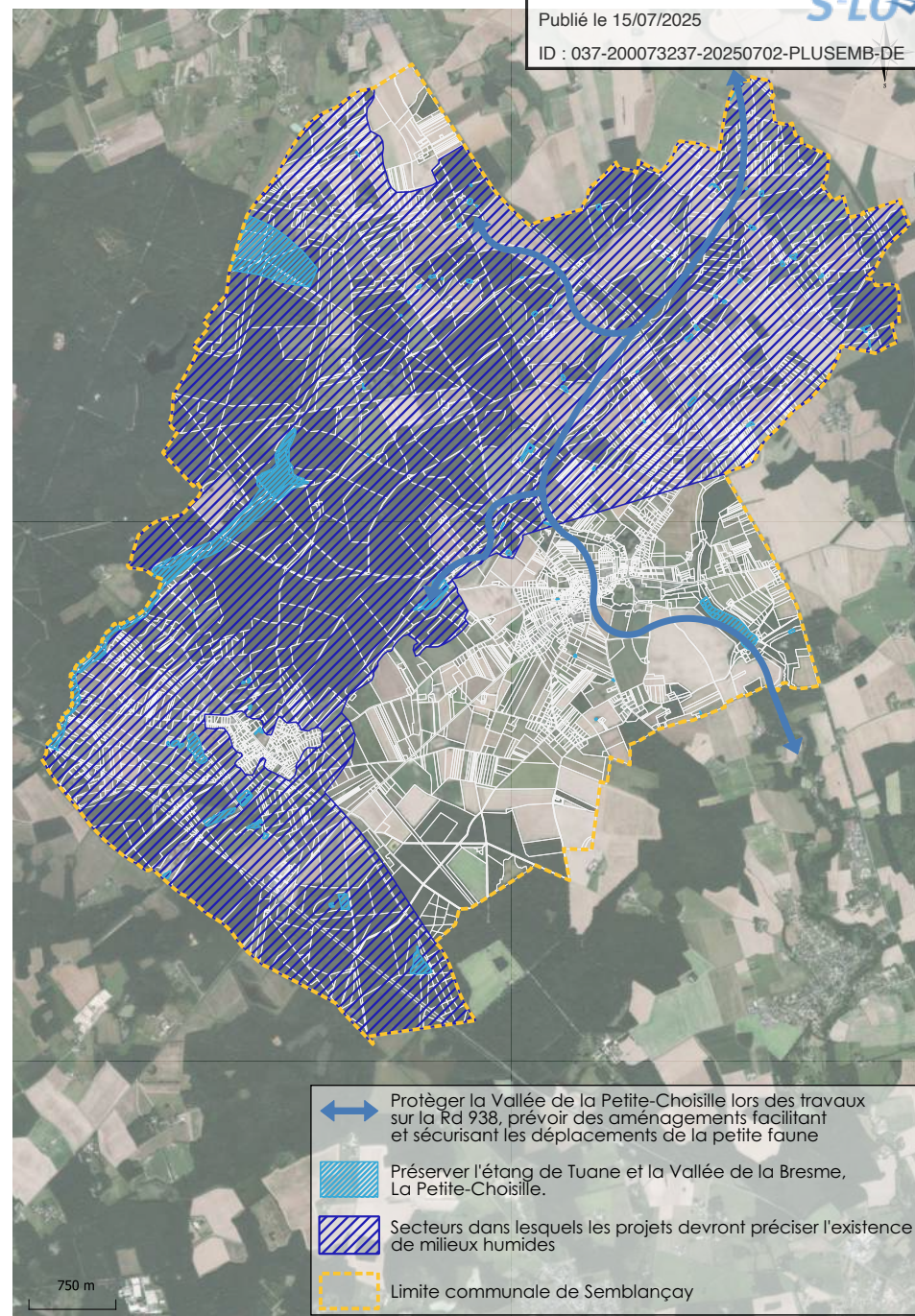
Les mares doivent être préservées compte tenu de leur participation à la sous trame des milieux humides.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



Milieux prairiaux

Préserver l'ensemble des prairies accompagnant les boisements, par exemple celles situées à l'extrême sud ouest de la commune en direction de Pernay.

Landes acides

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

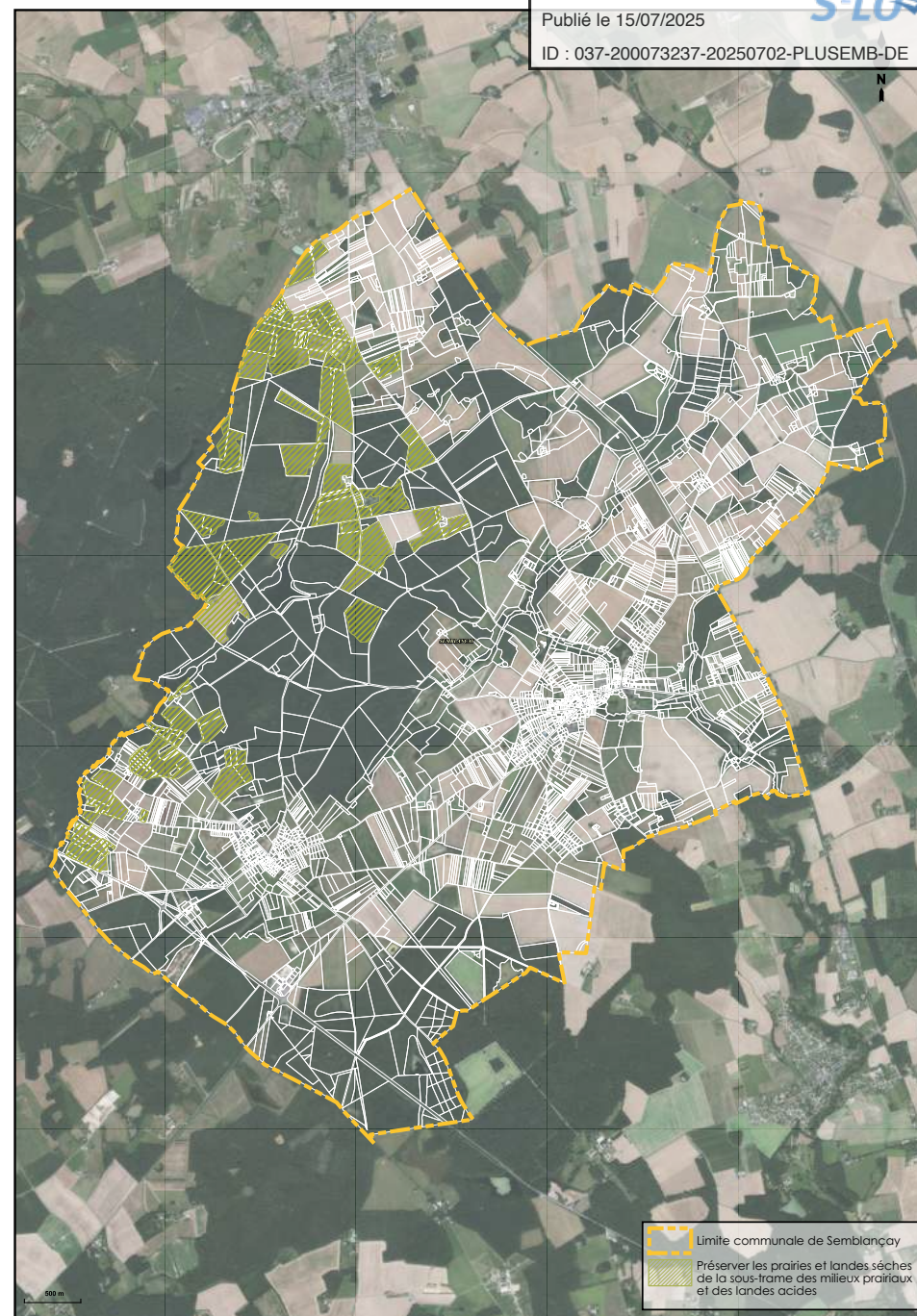
Préserver les ensembles diffus des landes situées en bordure des massifs forestiers et notamment dans la partie sud ouest aux alentours du Serrain.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025



ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE