PLU

GATINE RACAN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Commune de Semblançay

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

Semblançay

Plan Local d'Urbanisme

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

Révision n°1 du Plu prescrite le 6 octobre 2017
Projet de première révision du Plu arrêtée le 25 septembre 2024
Première révision du Plu approuvée le **XXXX**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2024 arrêtant le plan local d'urbanisme de la commune de Semblançay

Le président,
Antoine Trystram

0 - délibérations du conseil communautaire et arrêtés du président
1 - rapport de présentation
2 - projet d'aménagement et de développement durables
3 - orientations d'aménagement et de développement durables
4.1 - règlement
4.2 - plan de zonage (territoire communal)
4.3 - plan de zonage (partie sud du territoire)
4.4 - plan de zonage (partie nord du territoire)
4.5 - plan de zonage (hameaux)
4.6 - plan de zonage (bourg)
5.1 - Servitudes d'utilité publique, fiches
5.2 - Servitudes d'utilité publique, plan
6.1 - annexes
6.2 - plan des contraintes

Date : **18 septembre 2024**
Phase : **Arrêt du projet**

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

PLU

GATINE RACAN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Commune de Semblançay

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

Semblançay

Plan Local d'Urbanisme

DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE ET ARRÊTES DU PRESIDENT

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

Révision n°1 du Plu prescrite le 6 octobre 2017
Projet de première révision du Plu arrêtée le 25 septembre 2024
Première révision du Plu approuvée le **XXXX**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2024 arrêtant le plan local d'urbanisme de la commune de Semblançay

Le président,
Antoine Trystram

Date : **18 septembre 2024**
Phase : **Arrêt du projet**

N° de pièce : **0**

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

PRÉFECTURE D'INDRE-ET-LOIRE
- 8 NOV. 2017
COURRIER

République Française
Département Indre-et-Loire
Commune de Semblançay

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 06/10/2017

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
19	11	18

Vote
A l'unanimité
Pour : 18 Contre : 0 Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture de Tours
Le :
Et
Publication ou notification du :

L'an 2017, le 6 Octobre à 19:00, le Conseil Municipal de la Commune de Commune de Semblançay s'est réuni à la salle du conseil municipal Michel Audiard, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur TRYSTRAM Antoine, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 02/10/2017. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 02/10/2017.

Présents : M. TRYSTRAM Antoine, Maire, Mmes : BATISTA Karine, BILLON Monique, HUBERT Pascale, JADEAU Francine, MAURY Sarah, OSSANT Christine, MM : DANGER Henri, DUBREUIL Patrick, FAURIE Julien, GAUTIER Philippe, LATTOUF Charles, LE GARREC Christian

Excusé(s) ayant donné procuration : Mmes : BOUDEVIN Sandra à M. DUBREUIL Patrick, TESSIER Monique à M. LE GARREC Christian, MM : CHAZAL Augustin à M. FAURIE Julien, CORBY Yves à M. TRYSTRAM Antoine, LE MARHOLLEC Patrick à Mme HUBERT Pascale
Excusé(s) : M. MARCHAIS Stéphane

A été nommé(e) secrétaire : Pascale HUBERT

2017_093 – Prescription de la procédure de révision du Plan Local de l'urbanisme (PLU)

Vu le code de l'urbanisme, et notamment, ses articles L 151-1 et suivants, L 153-8 et L 103-2 et L 103-3 ;
Vu le PLU approuvé le 28 octobre 2005,
Vu la modification n°1 du PLU approuvée le 15 avril 2011,
Vu la modification n°2 du PLU approuvée le 30 mai 2011,
Vu la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 29 juin 2015,
Vu la modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 03 octobre 2016,

M. le Maire rappelle les éléments suivants:

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et sa clé de voute, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ont été établis en 2005 sur des données et un projet urbain qui a évolué. Des modifications ont été prises par délibérations du 15 avril 2011, 30 mai 2011, 29 juin 2015 et 03 octobre 2016. Aujourd'hui, le PLU doit être revu afin d'adapter le projet communal aux nouvelles orientations et aux nouveaux enjeux du territoire pour les années à venir.

En l'absence de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, il importe que la commune réflechisse sur ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable.

Il informe le conseil municipal des objectifs poursuivis par une révision du PLU:

Considérant que le PLU doit nécessairement intégrer les évolutions législatives et règlementaires en matière d'urbanisme telles que la Loi portant Engagement National pour l'Environnement du 10 juillet 2010 dite Loi Grenelle II et la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014,

Considérant la nécessaire mise en cohérence du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale,

Considérant la mise en compatibilité du PLU avec les inventaires, les règlements de zones d'activités communautaires, la création de nouvelles servitudes notamment périmètres de protection de monuments, plan d'épandage et les relevés de cavités réalisés et en cours sur le territoire communal,

Considérant la pression foncière exercée sur le territoire communal, liée au prix des terrains situés en deuxième couronne de l'agglomération tourangelle, et la nécessité d'accueillir de nouveaux ménages assurant le renouvellement de la population et le maintien des services tout en traitant des besoins de logements pour les personnes âgées dans le respect d'une moindre consommation des espaces agricoles,

Considérant que le nouveau PLU devra conforter la mixité sociale et intergénérationnelle,

Considérant la préservation des espaces naturels boisés et la valorisation des secteurs naturels avec des aménagements durables et dans le respect de l'environnement,

Considérant la mise en place d'une politique de déplacements et de stationnements en cohérence avec les problématiques de développement démographique, développement urbain et développement économique et commercial, ainsi que la poursuite du maillage de circulation entre les zones d'habitat, les équipements publics et les secteurs naturels, notamment par des circulations douces,

Considérant la caducité des zones 2AU,

Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré,
le conseil réuni en séance publique,

Décide :

1. De prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme;

2. De fixer les objectifs poursuivis par la révision tels que fixés précédemment,

3. De fixer en application de l'article L300-2 du Code de l'urbanisme les modalités de concertation suivantes:
- Information sur le site internet de la mairie www.semblancay.com
- Mise à disposition en mairie d'un registre de concertation en vue de recueillir les observations éventuelles du publics
- Organisation d'au moins une réunion publique
- Parution d'articles sur la révision du PLU de Semblançay dans la presse locale
- Exposition publique
- Des remarques peuvent être adressées par courrier à Monsieur le Maire

4. De donner délégation au maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la révision du PLU ;

5. Que les dépenses entraînées par les frais matériels et les études nécessaires à cette procédure seront imputées sur le budget général 2018;

6. de solliciter de l'État une dotation au titre de l'article L 132-15 du code de l'urbanisme pour compenser la charge financière de la commune :

Notification :

Conformément aux articles L 132-7, L 132-9 et L 153-11 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée
- au préfet,
- aux présidents du conseil régional et du conseil départemental, au président de l'établissement public en charge du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), au président de l'autorité organisatrice des transports urbains dans les périmètres des transports urbains (article L 1231-1 du code des transports), aux représentants de l'organisme de gestion du parc naturel régional Loire-Anjou–Touraine, au président de l'EPCI compétents en matière de Programme local de l'Habitat (PLH),aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre des métiers, de la chambre d'agriculture,

Mesures de publicité :

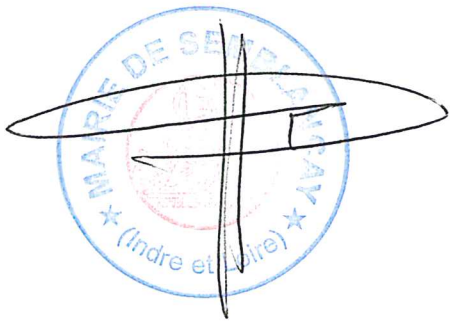
En application des dispositions des articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- un affichage pendant un mois en mairie,
- une insertion en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de la mention de cet affichage.

Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme :
En mairie, le 31/10/2017
Le Maire
Antoine TRYSTRAM



PRÉFECTURE
D'INDRE-ET-LOIRE
01 DEC. 2017
COURRIER

République Française
Département Indre-et-Loire
Commune de Semblançay

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 17/11/2017

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
19	13	17

Vote
A la majorité
Pour : 17 Contre : 0 Abstention : 1

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture de Tours
Le : 28/11/2017
Et
Publication ou notification du :
28/11/2017

L'an 2017, le 17 Novembre à 19:00, le Conseil Municipal de la Commune de Commune de Semblançay s'est réuni à la salle du conseil municipal Michel Audiard, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur TRYSTRAM Antoine, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 13/11/2017. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 13/11/2017.

Présents : M. TRYSTRAM Antoine, Maire, Mmes : BILLON Monique, BOUDEVIN Sandra, JADEAU Francine, OSSANT Christine, MM : CHAZAL Augustin, CORBY Yves, DANGER Henri, DUBREUIL Patrick, FAURIE Julien, LATTOUF Charles, LE GARREC Christian, MARCHAIS Stéphane

Excusé(s) ayant donné procuration : Mmes : BATISTA Karine à Mme BOUDEVIN Sandra, HUBERT Pascale à Mme JADEAU Francine, MAURY Sarah à M. DANGER Henri, TESSIER Monique à M. TRYSTRAM Antoine, M. GAUTIER Philippe à M. LATTOUF Charles
Excusé(s) : M. LE MARHOLLEC Patrick

A été nommé(e) secrétaire : Mme JADEAU Francine

2017_108 – Modification des statuts de la Communauté de Communes Gâtine et Choisille - Pays de Racan

Vu la conseil communautaire du 18 octobre 2017 validant les nouveaux statuts,
Considérant le projet de statuts modifiés figurant en annexe notamment

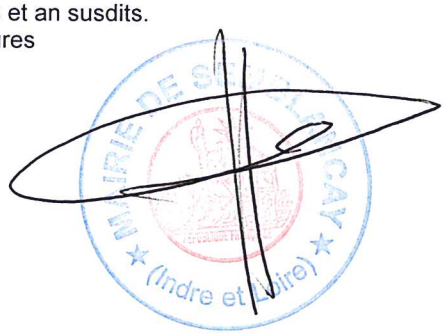
en compétences obligatoires:
- 1) Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale;
- 5) Gestion des Milieux Aquatiques et prévention des inondations

en compétences optionnelles:
- 1) Protection et mise en valeur de l'environnement : Elaboration et mise en oeuvre du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)
- 6) Maison de service au public: création de maisons de service au public

Après délibération,
à 1 abstention et 17 voix pour
- ADOPTE les nouveaux statuts de la Communauté de Communes Gatine et Choisilles - Pays de Racan qui seront apllicables à compter du 1er janvier 2018.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme :
En mairie, le 27/11/2017
Le Maire
Antoine TRYSTRAM



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES Gâtine Choisilles PAYS DE RACAN
Cultiver l'art d'entreprendre

Conseil Communautaire du 30 mai 2018

Délibération

L'an deux mille dix-huit, le mercredi trente mai à 19 heures, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni au siège de la communauté de communes, salle Choisilles, sous la présidence de Monsieur Antoine TRYSTRAM.

Présents :
Beaumont -Louestault : M. Robert Jean-Paul ; M. Heroux Jean-Luc
Bueil en Touraine : M. Descloux Didier
Cérelles : M. Poulle Guy ; Mme Groux Gisèle
Charentilly : M. Lehagre Patrick ; M. Boullenger Jacques
Chemillé Sur Dême : M. Canon Eloi
Epeigné Sur Dême : M. Terpreau Patrice
Marray : M. Boivin Patrick
Neuillé Pont Pierre : M. Jollivet Michel ; Mme Roy Anne
Neuvy Le Roi :
Pernay : M. Peninon Jean-Pierre ; M. Wozny Philippe
Rouziers de Touraine : Mme Dupuis Brigitte ; M. Behaegel Philippe
St Antoine du Rocher : Mme Robbe Francine
St Aubin le Dépeint : M. Durand Benoit
St Christophe Sur Le Nais : Mme Lemaire Catherine
St Paterne Racan : M. Poupée Jean-Pierre ; M. Fontenay Jean-Paul
St Roch : M. Anceau Alain
Semblançay : M. Trystram Antoine ; Mme Billon Monique ; M. Faurie Julien
Sonzay : M. Verneau Jean-Pierre ; Mme Degousse Huguette
Villebourg : M. Gauvrit Laurent

Excusés : Mme Côme Catherine ; M. Balaguer Jean-Michel ; M ; Cintrat Patrick ; Mme Haslé Paule ; M. Meulot André ; M. Couratin Emmanuel ; M. Lapleau Eric ; Mme Jeudi Nicole

Pouvoirs : Mme Côme à M. Robert ; M. Balaguer à M. Jollivet ; Mme Haslé à M. Trystram ; M. Meulot à Mme Robbe ; Mme Jeudi à M. Anceau

Date de convocation : 23 avril 2018

Elus …..	: 36
Présents	: 28
Votants	: 33
Pour	: 33
Blancs	: 0
Nuls	: 0

Réf : C98-2018

PLU
Révisions générales

Considérant que la Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles – Pays de Racan est compétente en matière de PLU à compter du 1er janvier 2018 délibération n°C207BIS-2017 du 18/10/2017;

Vu les prescriptions de procédure de révision générale de PLU déposées par les communes de :

- Semblançay : délibération n°2017_093 du 06/10/2017
- Saint Paterne Racan : délibération n°099/2017 du 19/10/2017

Vu la prescription de procédure de révision générale de la carte communale déposée par la commune de :

- Villebourg : délibération n°2017-033 du 28/11/2017

Monsieur le Président présente l'intérêt pour les communes précitées de poursuivre les procédures de révisions totales de PLU.

Considérant que les procédures engagées par les communes précitées doivent poursuivies jusqu'à leur terme ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles : L 151-1 et suivants, L 153-8 à L103-2 et L103-3 ;

Le Conseil communautaire, après avoir délibéré, à la l'unanimité, décide :

- **De lancer toutes consultations nécessaires auprès de cabinet d'étude pour la réalisation de révisions générales de PLU des communes de Semblançay et Saint Paterne Racan et la révision générale de la carte communale de la commune de Villebourg comme inscrit ci-dessus ;**
- **D'autoriser, Monsieur le Président ou son représentant, à signer tous les documents afférant à ce dossier.**

Acte rendu exécutoire
Par l'envoi en Préfecture
Le 13.06.2018
Et la publication le 13.06.2018

Le Président,
Monsieur Antoine TRYSTRAM

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
037-200073237-20180530-C98-2018-DE

Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/06/2018
Affichage : 13/06/2018

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES Gâtine Choisilles PAYS DE RACAN
Cultiver l'art d'entreprendre

CONSEIL COMMUNAUTAIRE du 04 mars 2020
DELIBERATION

L'an deux mille vingt, le quatre mars à 18h00 heures, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni au siège de la communauté de communes, salle Choisilles, sous la présidence de Monsieur Antoine TRYSTRAM.

Présents :
Beaumont -Louestault : Mme Côme Catherine ; M. Robert Jean-Paul
Bueil en Touraine : M. Tondreau Rémi (Départ à 20h15)
Cérelles : M. Poulle Guy ; Mme Groux Gisèle.
Charentilly : M. Lehagre ; M. Boullenger Jacques
Chemillé Sur Dême : M. Canon Eloi.
Epeigné Sur Dême : M. Terpreau Patrice.
Marray : M. Boivin Patrick
Neuillé Pont Pierre : M. Jollivet Michel ; M. Balaguer Jean-Michel ; Mme Roy Anne (Arrivée à 19h20)
Neuvy Le Roi : M. Cintrat Patrick ; Mme Haslé Paule (Arrivée à 18h20 et départ à 20h)
Pernay : M. Péninon Jean-Pierre
Rouziers de Touraine : M. Behaegel Philippe.
St Antoine du Rocher : Mme Robbe Francine.
St Aubin le Dépeint : M. Durand Benoît.
St Christophe Sur Le Nais : Mme Lemaire Catherine ; M. Couratin Emmanuel.
St Paterne Racan : M. Poupée Jean-Pierre ; M. Fontenay Jean-Paul ; M. Lapleau Eric.
St Roch : M. Anceau Alain ; Mme Jeudi Nicole.
Semblançay : M. Trystram Antoine ; Mme Billon Monique
Sonzay : M. Verneau Jean-Pierre ; Mme Degousse Huguette.
Villebourg :

Excusés : M. Heroux Jean-Luc ; M. Wozny Philippe ; Mme Dupuis Brigitte ; M. Meulot André

Pouvoirs : M. Heroux à M. Robert ; M. Wozny à M. Peninon ; Mme Dupuis à Mme Lemaire ; Mme Haslé à M. Cintrat ; Mme Roy à M. Jollivet

Date de convocation : 26 février 2020
Secrétaire de séance : Commune de Bueil en Touraine

Elus …..	: 36
Présents	: 28
Votants	: 32
Pour	: 32
Contre	:
Abstention	:

Réf : C37-2020

URBANISME - PLU

Précisions d'objectifs et modalités de concertation dans le cadre de la procédure

D'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Semblançay

Monsieur le Président expose les éléments suivants :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-11, L. 153-31, L. 153-32, 3 L. 153-3 et L.103-2, L.103-3, L.103-4, L.103-5 et L.103-6
Vu le PLU approuvé le 28 octobre 2005,
Vu la modification n°1 du PLU approuvée le 15 avril 2011,
Vu la modification n°2 du PLU approuvée le 30 mai 2011,
Vu la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 29 juin 2015,
Vu la modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 03 octobre 2016,
Vu la délibération communautaire du 22 janvier 2020 approuvant la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Semblançay,
Vu la délibération du conseil municipal de Semblançay en date du 6 octobre 2017 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme de Semblançay
Vu la délibération du 30 mai 2018 autorisant le président de la communauté de communes à lancer la consultation des bureaux d'études et à signer tous les documents afférents ;

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

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

Le président présente les objectifs qui justifient la révision du plan local d'urbanisme :

- En complément avec les autres centralités, affirmer Semblançay dans son rôle de pôle en renforçant son assise démographique, en développant l'offre locale de logements, d'emplois, de services, de loisirs
- Assurer un renouvellement de population plus régulier et pérenne
- Valoriser les ressources locales
- Maintenir et développer un tissu associatif dynamique
- Valoriser le développement des communications numériques
- Se démarquer en valorisant un cadre de vie exceptionnel
- Préserver la diversité des paysages
- Développer l'activité touristique
- Valoriser le riche patrimoine

- Prendre part à la limitation des changements climatiques et au nécessaire maintien de la biodiversité
- Limiter l'impact des transports
- Protéger et valoriser les trames verte et bleue
- Modérer la consommation d'espace

Après avoir entendu l'exposé du Président et en avoir délibéré, le conseil communautaire, à l'unanimité, décide :

- ***DE PRESCRIRE la révision générale du plan local d'urbanisme***
- ***D'APPROUVER les objectifs poursuivis ;***
- ***DE FIXER les modalités de concertation suivantes***
  - affichage à la Communauté de Communes Gatine Choisilles Pays de Racan et en mairie de Semblançay de la délibération communautaire ;
  - annonce de réunion et d'exposition sur la Nouvelle République d'Indre et Loire et Terres de Touraine
  - Publication via le journal municipal ou un autre support diffusé aux habitants, de note d'information ou d'article sur l'avancée des réflexions concernant le plan local d'urbanisme
  - une présentation du projet par une réunion publique
  - la possibilité de rencontrer l'un des élus en charge du Plu lors de ses permanences ;
  - un cahier d'observations mis à la disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.
- ***de confier à un bureau d'études spécialisé privé la mission d'étude de la révision générale et de demander, conformément à l'article L. 132-5 du code de l'Urbanisme, que les services de la direction départementale des Territoires soient mis à la disposition de la communauté de communes pour assurer la conduite de l'étude ;***
- ***de donner délégation au président pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services, et toutes pièces concernant la révision générale du plan local d'urbanisme ;***
- ***de solliciter de l'État, conformément à l'article L. 132-15 du Code de l'urbanisme, qu'une dotation soit allouée à la communauté de communes pour couvrir les dépenses nécessaires à la révision du plan local d'urbanisme ;***
- ***dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du plan local d'urbanisme seront inscrits au budget communautaire (article 2031, chapitre 20).***

La présente délibération sera transmise au préfet du département d'Indre-et-Loire.
Elle sera transmise également :
- aux présidents du conseil régional et du conseil départemental ;
- aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre de métiers et de la chambre d'agriculture ;
- au président de l'établissement public compétent en matière d'organisation des transports urbains (Tours Métropole val de Loire) ;
- au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétente en matière de schéma de cohérence territoriale (Pays Loire Nature).

Cette délibération sera également notifiée:
- aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale voisins;
-à la commune de Semblançay, concernée par la révision de son PLU
- aux maires des communes voisines;
ou à leurs représentants, qui seront consultés à leur demande au cours de la procédure de révision.

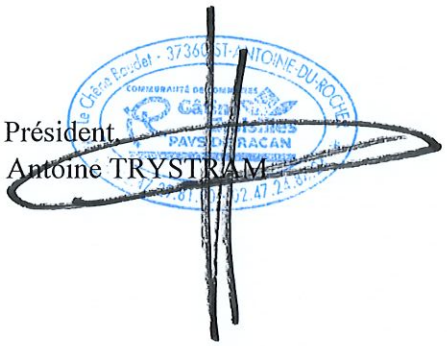
En outre, il convient de préciser que, conformément à l'article R.113-1 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise au centre régional de la propriété forestière.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans la nouvelle république
La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la communauté de communes et en mairie de Semblançay.

Mention de cet affichage est insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département.

Acte rendu exécutoire
Par l'envoi en Préfecture
Le 10 mars 2020
Et la publication le 10 mars 2020

Le Président
M. Antoine TRYSTRAM



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
037-200073237-20200304-C37-2020-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2020
Affichage : 10/03/2020

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 9 DECEMBRE 2020
DELIBERATION

L'an deux mille vingt, le **neuf décembre à 18h30 heures**, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni au siège de la Communauté de Communes, salle Choisilles, sous la présidence de M. Antoine TRYSTRAM

Présents :
Beaumont-Louestault : M. Robert Jean-Paul ; Mme Frapier Sylvie ; M. Desjonquères Vincent
Bueil-en-Touraine : M. Descloux Didier
Cerelles : M. Poulle Guy ; Mme Groux Gisèle
Charentilly : Mme Bouin Valérie ; M. Guyon Ghislain
Chemillé-Sur-Dême : M. Canon Eloi
Epeigné-Sur-Dême : M. Goué Stéphane
Marray : M. Boutillier Gilles
Neuillé-Pont-Pierre : M. Jollivet Michel ; Mme Six Sylvie ; M. Savard Didier
Neuvy-Le-Roi : M. Thélisson Flavien
Pernay : M. Peninon Jean-Pierre ; Mme Barthélémy Karine
Rouziers-de-Touraine : M. Behaegel Philippe ; Mme Dreux Danielle
St-Antoine-du-Rocher : Mme Pain Claude ; M. Grousset Francis ; M. Travers Laurent
St-Aubin-le-Dépeint :
St-Christophe-Sur-Le-Nais : Mme Lemaire Catherine ; M. Albert De Rycke Thierry
St-Paterne-Racan : M. Lapleau Eric ; Mme Soulier Karine
St-Roch : M. Anceau Alain ; Mme Jeudi Nicole
Semblançay : M. Trystram Antoine ; Mme Hendrick Elsa ; Mme Plou Peggy
Sonzay : M. Verneau Jean-Pierre
Villebourg : M. Fromont Christophe

Excusés : M. Boivin Patrick ; M. Durand Benoit ; Mme Goubard Angélique

Pouvoirs : M. Durand à M. Trystram ; Mme Goubard à M. Verneau

Date de la convocation : 2 décembre 2020

Secrétaire de séance : Chemillé-sur-Dême : M. Canon Eloi

Elus …..	: 35
Présents	: 33
Votants	: 35
Pour	:
Blancs	:
Nuls	:

Réf : C 231-2020

URBANISME – PLU
Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) - Commune de Semblançay

Monsieur le Président présente les éléments suivants :

Vu l'article L151-5 du code de l'urbanisme
Vu l'article L153-12 du code de l'urbanisme
Vu la délibération du conseil municipal de Semblançay en date du 6 octobre 2017 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme de Semblançay ;
Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Gatine Choisilles Pays de Racan prescrivant la révision du plan local d'urbanisme de Semblançay et celle du 30 mai 2018 autorisant le président de la communauté de communes à lancer la consultation des bureaux d'études et à signer tous les documents afférents ;

Il est proposé au conseil communautaire de débattre des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le cadre du plan local d'urbanisme de Semblançay.

Débat du projet d'aménagement et de développement durables tenu en conseil municipal du 6 novembre 2020

Il est rappelé que le conseil communautaire a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme par délibération.
Selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit :
1° les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2° les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables doivent être débattues en conseil, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

Le maire a rappelé que le PADD a été transmis aux élus pour examen avant la séance. Ce document est explicité en plus des générales orientations du projet d'aménagement et de développement durables rappelé par le chargé d'études :

Affirmer Semblançay dans son rôle de pôle en développant l'offre locale d'emplois, de logements, de services, de loisirs
- Profiter de la situation proche de la première couronne de l'agglomération tourangelle
- Participer au renforcement de l'offre d'emploi de la communauté de communes
- Conforter l'assise démographique
- Assurer un renouvellement démographique régulier et pérenne
- Valoriser les ressources locales
- Développer une offre de services complémentaire à celle des pôles voisins
- Soutenir un tissu associatif dynamique
- Profiter du développement du numérique

Se démarquer en valorisant un cadre de vie exceptionnel
- Valoriser la diversité des paysages
- Préserver les poumons verts dans les secteurs habités
- Développer l'activité touristique
- Continuer à améliorer l'image de la commune
- Valoriser le riche patrimoine bâti
- Continuer à prendre en compte la qualité des paysages dans le développement de la commune.

Prendre part à la limitation des changements climatiques et au nécessaire maintien de la biodiversité
- Atténuer les effets du changement climatique
- Limiter l'impact des transports
- Modérer la consommation d'espace
- Protéger et valoriser les trames verte et bleue

Renforcer et améliorer les échanges
- S'appuyer sur le contrat de réciprocité entre la métropole et les communautés de communes d'Indre-et-Loire
- Valoriser les offres de transports urbains les plus proches
- Favoriser les échanges entre le centre bourg, les équipements collectifs, les zones de loisirs... et les secteurs habités
- Améliorer les liaisons douces entre le bourg et le Serrain
- Préserver les accès à la nature
- Intégrer les déplacements doux dans l'ensemble des projets d'aménagement

Ce document a été présenté et discuté en totalité pour débat ; l'intégralité de ce débat est retranscrit dans le procès-verbal de la séance.

Il a fait l'objet des ajustements suivant les questions et remarques des uns et des autres.
Compte tenu de ce débat, le scénario de croissance démographique retenu est le scénario basé sur une croissance démographique de 0,6 % par pour les 15 prochaines années en plus de la population accueillie dans la Zac (population qui devrait déjà être présente sur la commune). Toutefois, compte tenu des débats, le phasage de la croissance démographique devra être formalisé au projet d'aménagement et de développement durables pour assurer un développement démographique régulier.
Il est précisé que le sursis à statuer s'impose de droit du fait de la tenue du présent débat sur le PADD.
Le Conseil communautaire, après avoir délibéré :

- ***Prend acte de la tenue d'un débat sans vote sur le projet d'aménagement et de développement durables dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme***
- ***Précise que la tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération, qui fera l'objet d'une transmission en Préfecture et d'un affichage en mairie de Semblançay et au siège de la communauté de communes pendant 1 mois***

Acte rendu exécutoire
Par l'envoi en Préfecture
Le 15 décembre 2020
Et la publication le 15 décembre 2020.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
037-200073237-20201209-C231-2020-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 15/12/2020
Affichage : 15/12/2020

Le Président,
Monsieur Antoine TRYSTRAM

Envoyé en préfecture le 18/07/2024
Reçu en préfecture le 18/07/2024
Publié le
ID : 037-213702459-20240712-D2024_46-DE

République Française
Département Indre-et-Loire
Commune de Semblançay

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 12/07/2024

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
19	12	16

Vote
A l'unanimité Pour : **16** Contre : **0** Abstention : **0**

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture de Tours
Le :
Et
Publication ou notification du :

L'an 2024, le 12 juillet à 19h00, le Conseil Municipal de la Commune de Semblançay s'est réuni en session ordinaire à la salle du conseil municipal Michel Audiard, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur TRYSTRAM Antoine, Maire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 08/07/2024. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 08/072024.

Présents : M. TRYSTRAM Antoine, Maire, Mme BOIVINET Valérie, M. CHAZAL Augustin, M. DUBREUIL Patrick, M. GEORGIADIS Matthieu, Mme HENDRICK Elsa, M. LE GARREC Christian, M. MENAN-MARCHAIS Stéphane, Mme MILLOUET Adeline, M. ORTILLON Patrice, M. TRIGON Pascal, Mme WILSCH Anne-Sophie.

Excusé(s) ayant donné procuration : Mme DE ROQUEFEUIL Martine ayant donné procuration à Mme BOIVINET Valérie, Mme FELTEN Nathalie ayant donné procuration à M. GEORGIADIS Matthieu, Mme MAURY Sarah ayant donné procuration à M. TRYSTRAM Antoine, et Mme OSSANT Christine ayant donné procuration à M. LE GARREC Christian,

Absent(s) excusé(s) : M. PINSON Jean-Emilien, Mme PLOU Peggy, M. GAUTIER Philippe,

Absent(s) non excusé(s) :

A été nommée secrétaire : M. ORTILLON Patrice

2024_46 – PLU – DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

Vu le Code de l'urbanisme
Vu le Projet d'Aménagement et de Développements Durables (PADD) modifié suite à la réunion avec les personnes publiques associées en date du 21 juin 2024 ;

Considérant le contenu du PADD ;
Considérant qu'il ressort des dispositions de l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, qu'un débat doit avoir lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme ;
Considérant qu'il appartient au Conseil Communautaire de Gâtine-Racan, compétent en matière d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme de débattre des orientations du PADD du PLU de la Commune de Semblançay ;
Considérant qu'il est nécessaire à l'échelle communale de débattre également des orientations du PADD ;

Monsieur le Maire explique au conseil municipal qu'une réunion avec les services de l'État a eu lieu le 21 juin dernier. Cette dernière a conduit le bureau d'étude GILSON & ASSOCIES à modifier le contenu du PADD sur les points suivants :

- Ajouter le projet de pôle d'équipement collectif (future salle polyvalente et atelier municipaux)

Envoyé en préfecture le 18/07/2024
Reçu en préfecture le 18/07/2024
Publié le
ID : 037-213702459-20240712-D2024_46-DE

sur le plan de synthèse.

- Plan synthèse PADD, sur les franges Est et Ouest de la ZA du Pilori, ajouter « Mieux intégrer les entrées de bourg »
- Les objectifs fixés dans le cadre du PADD présenté lors de la réunion ne sont pas compatibles avec les objectifs portés par la loi Climat Résilience. Il a été procédé à un ajustement de l'analyse des données de l'observatoire (pour la consommation d'ENAF 2021-2024) et à une limitation des zones d'extension. Cet exercice devrait permettre de limiter le potentiel de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers pour la commune.
- Le développement futur de Semblançay (démographique, économique, en matière de commerces de proximité et services) a été mieux détaillé et justifié par un argumentaire dressé autour de son rôle de « bourg à dynamique périurbaine » conféré par le SCoT.

Monsieur le Maire présente un tableau synthétique présentant les modifications énoncées précédemment (annexé à la délibération).

Monsieur le Maire précise que le PADD se structure de la manière suivante (Cf annexe 1 de la présente délibération) :

1. Orientation 1 : Affirmer Semblançay dans son rôle intercommunal
2. Orientation n°2 : Se démarque en valorisant un cadre de vie exceptionnel
3. Orientation n°3 : Prendre part à la limitation des changements climatiques et au nécessaire maintien de la biodiversité.
4. Orientation n°4 : Renfoncer et améliorer les échanges.

Après en avoir débattu, les membres présents du Conseil Municipal,

PRENNENT ACTE de la tenue ce jour, au sein du conseil municipal, du débat portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développements durables (PADD) du projet de PLU, ainsi que le prévoit l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme :
En mairie, le 12/07/2024
Le Maire
Antoine TRYSTRAM

MAIRIE DE SEMBLANCAY (Indre et Loire)

La secrétaire de séance,
Patrice ORTILLON
1er Adjoint

MAIRIE DE SEMBLANCAY (Indre et Loire)

Envoyé en préfecture le 31/07/2024
Reçu en préfecture le 31/07/2024
Publié le 31/07/2024
ID : 037-200073237-20240711-CC118_2024-DE

GATINE RACAN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 11 JUILLET 2024
DELIBERATION

L'an deux mille vingt-quatre, le onze juillet à 18 h 30, le conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni salle Choisilles **à Saint-Antoine-du-Rocher** sous la présidence de Monsieur le Président, Antoine Trystram

Etaient présents :
Beaumont-Louestault : M. Robert Jean-Paul ; Mme Frapier Sylvie
Bueil-en-Touraine : M. Descloux Didier
Cerelles : M. Poulle Guy
Charentilly :
Chemillé-Sur-Dême :
Epeigné-Sur-Dême : M. Goué Stéphane
Marray : M. Capon Philippe
Neuillé-Pont-Pierre : M. Jollivet Michel
Neuvy-Le-Roi : M. Thélisson Flavien
Pernay : M. Peninon Jean-Pierre ; Mme Barthélémy Karine
Rouziers-de-Touraine : M. Behaegel Philippe ; Mme Dreux Danielle
St-Antoine-du-Rocher : Mme Pain Claude
St-Aubin-le-Dépeint : M. Roger Sylvain
St-Christophe-Sur-Le-Nais : Mme Lemaire (arrivée à 18h45)
St-Paterne-Racan : M. Lapleau Eric ; Mme Soulier Karine
St-Roch :
Semblançay : M. Trystram Antoine ; Mme Hendrick Elsa (arrivée à 18h40) ; Mme Plou Peggy
Sonzay : M. Verneau Jean-Pierre
Villebourg : M. Fromont Christophe

Excusés : M. Desjonquères Vincent ; M. Guyon Ghislain ; Mme Six Sylvie ; M. Cornuault Patrick ; M. Portenseigne Luc ; Mme Jeudi Nicole
Pouvoirs : Mme Groux donne pouvoir à M. Poulle ; Mme Bouin donne pouvoir à Mme Pain ; M. Savard donne pouvoir à Monsieur Jollivet ; M. Canon donne pouvoir à M. Capon ; M. Grousset donne pouvoir à M. Peninon ; M. Lapleau donne pouvoir à Mme Soulier (à son départ à 20h11) ; M. Anceau donne pouvoir à M. Trystram ; Mme Goumon donne pouvoir à M. Verneau
Date de convocation : 4 juillet 2024

Secrétaire de séance : Commune de Bueil-en-Touraine – M. Descloux
Séance enregistrée et retransmise via Facebook

Elus …..	: 35
Présents	: 22
Votants	:
Pour	:
Blancs	:
Nuls	:

Réf : CC118-2024

URBANISME
PLU DE LA COMMUNE DE SEMBLANCAY
DEBAT DU PADD

Envoyé en préfecture le 31/07/2024
Reçu en préfecture le 31/07/2024
Publié le 31/07/2024
ID : 037-200073237-20240711-CC118_2024-DE

Monsieur le Président indique les éléments suivants :

Le PLU de Semblançay a fait l'objet de plusieurs modifications depuis son entrée en vigueur :

- 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 29juin 2015,
- Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 3octobre 2016,
- Modification n°3 du Plu approuvée le 22 janvier 2020

La présente première révision du Plu a été prescrite le 6 octobre 2017. En attente d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, il importait que la commune réfléchisse à des orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable :

- Considérant que le PLU doit nécessairement intégrer les évolutions réglementaires en matière d'urbanisme telles que la loi portant « engagement national pour l'environnement » du 10 juillet 2010 dite loi Grenelle 2 et la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (« Alur ») du 24 mars 2014 ;

- Considérant la nécessaire mise en cohérence du PLU avec le schéma de cohérence territoriale du nord-ouest de la Touraine ;

- Considérant l'élaboration du schéma de cohérence territoriale nord-ouest Touraine ;

- Considérant la pression foncière exercée sur le territoire communal liée au prix des terrains situés en deuxième couronne de l'agglomération tourangelle, et la nécessité d'accueillir de nouveaux ménages assurant le renouvellement de la population et le maintien des services tout en traitant des besoins de logements pour les personnes âgées dans le respect d'une moindre consommation des espaces agricoles ;

- Considérant le rôle de pôle attribué à Semblançay dans le cadre de l'architecture intercommunale traduite dans le Scot en cours d'élaboration,

- Considérant la nécessaire prise en compte de l'aménagement prochain de la Zac des Dolbeaux

La révision générale du PLU se justifie dès lors par divers objectifs :

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

Envoyé en préfecture le 31/07/2024
Reçu en préfecture le 31/07/2024
Publié le 31/07/2024
ID : 037-200073237-20240711-CC118_2024-DE

Conformément aux dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, il est demandé aux élus de débattre des orientations du PADD avant l'arrêt de projet, qui aura lieu au moins 2 mois après ledit débat.

Le Président rappelle que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD arrête les orientations générales, retenues pour l'ensemble de la commune concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial-le développement économique, les loisirs

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Ces objectifs sont issus du diagnostic ou des programmes municipaux et seront traduits dans les documents réglementaires du Plu (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage).

Le conseil communautaire prend acte de la tenue du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Semblançay,

Donne pouvoir à Monsieur Le Président ou son représentant pour signer tout document permettant la mise en application de la présente délibération

6, Rue du Chêne Baudet - 37360 ST-ANTOINE-DU-ROCHER
GATINE RACAN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
Tél. 02.47.29.81.00 - accueil@gatine-racan.fr

Antoine Trystram

Président

Envoyé en préfecture le 08/10/2024
Reçu en préfecture le 08/10/2024
Publié le 08/10/2024
ID : 037-200073237-20240925-CC146_2024-DE

GATINE RACAN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 25 SEPTEMBRE 2024
DELIBERATION

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-cinq septembre à 18 heures 30, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni au siège de la communauté de communes, salle Choisilles, sous la présidence de Monsieur le Président, Antoine TRYSTRAM.

Etaient présents :

Beaumont-Louestault : M. Robert Jean-Paul ; Mme Frapier Sylvie ; M. Desjonquères Vincent
Bueil-en-Touraine : M. Descloux Didier
Cerelles : M. Poulle Guy ; Mme Groux Gisèle
Charentilly : Mme Bouin Valérie ; M. Guyon Ghislain
Chemillé-Sur-Dême : M. Canon Eloi
Epeigné-Sur-Dême : M. Goué Stéphane
Marray : M. Capon Philippe
Neuillé-Pont-Pierre : M. Jollivet Michel ; M. Savard Didier
Neuvy-Le-Roi :
Pernay : M. Peninon Jean-Pierre ; Mme Barthélémy Karine
Rouziers-de-Touraine : M. Behaegel Philippe ; Mme Dreux Danielle
St-Antoine-du-Rocher : Mme Pain Claude
St-Aubin-le-Dépeint : M. Roger Sylvain
St-Christophe-Sur-Le-Nais : Mme Lemaire Catherine
St-Paterne-Racan : M. Lapleau Eric
St-Roch : M. Anceau Alain
Semblançay : M. Trystram Antoine ; Mme Plou Peggy
Sonzay : M. Verneau Jean-Pierre ; Mme Goumon Isabelle
Villebourg : M. Fromont Christophe

Date de convocation : 18 septembre 2024
Pouvoirs : Mme Six Sylvie donne pouvoir à M. Jollivet Michel ; M. Thélisson Flavien donne pouvoir à M. Canon Eloi ; M. Grousset Francis donne pouvoir à Mme Pain Claude ; Mme Soulier Karine donne pouvoir à M. Lapleau Eric ; Mme Hendrick Elsa donne pouvoir à M. Trystram Antoine ; Mme Jeudi Nicole donne pouvoir à M. Anceau
Excusés: M. Cornuault Patrick ; M. Portenseigne Luc
Secrétaire de séance : Commune de Cerelles – M. Poulle
Séance enregistrée et retransmise via Facebook

Elus …..	: 35
Présents	: 27
Votants	: 33
Pour	: 33
Blancs	:
Nuls	:

Réf : CC146.2024

URBANISME
PLU DE LA COMMUNE DE SEMBLANCAY
ARRET DE PROJET ET DE BILAN DE CONCERTATION

Envoyé en préfecture le 08/10/2024
Reçu en préfecture le 08/10/2024
Publié le 08/10/2024
ID : 037-200073237-20240925-CC146_2024-DE

Monsieur le Président expose aux membres du Conseil communautaire les éléments suivants :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L. 101-2, L. 103-2, L. 151-1 et suivants, L. 153-14 et suivants et R. 153-3 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal 2017_093 du 6 octobre 2017 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune, fixant ses objectifs et les modalités de la concertation,

Vu la délibération du conseil communautaire C98-2018 du 30 mai 2018 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune, fixant ses objectifs et les modalités de la concertation,

Vu la délibération n°2020-102 du conseil municipal du 6 novembre 2020 lors duquel les élus ont débattu des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en application de l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération n°CC118-2024 du conseil communautaire du 11 juillet 2024 lors duquel les élus ont débattu des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en application de l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération n°2024_46 du conseil municipal du 12 juillet 2024 lors duquel les élus ont mené un débat complémentaire sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en application de l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme,

Vu le bilan de la concertation dressé dans la présente délibération,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes,

Le président rappelle que le conseil communautaire a prescrit la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune (PLU) par délibération C98-2018 du 30 mai 2018 pour mettre à jour le projet communal aux nouvelles orientations et aux nouveaux enjeux du territoire pour les années à venir. Cette révision générale a pour objectif de disposer d'un document d'urbanisme qui prend en compte les derniers changements en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de développement durable dans le but de concevoir un projet de commune durable. Ainsi, lors de la prescription, les objectifs suivants étaient poursuivis :

- Intégrer les évolutions législatives et règlementaires en matière d'urbanisme telles que la Loi portant Engagement National pour l'Environnement du 10 juillet 2010 dite Loi Grenelle II et la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014,
- Mettre en cohérence le PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale,
- Mettre en compatibilité le PLU avec les inventaires, les règlements de zones d'activités communautaires, la création de nouvelles servitudes notamment périmètres de protection de monuments, plan d'épandage et les relevés de cavités réalisés et en cours sur le territoire communal,
- Intégrer la pression foncière exercée sur le territoire communal, liée au prix des terrains situés en deuxième couronne de l'agglomération tourangelle, et la nécessité d'accueillir de nouveaux ménages assurant le renouvellement de la population et le maintien des services tout en traitant des besoins de logements pour les personnes âgées dans le respect d'une moindre consommation des espaces agricoles,
- Conforter la mixité sociale et intergénérationnelle,
- Préserver des espaces naturels boisés et valoriser des secteurs naturels avec des aménagements durables et dans le respect de l'environnement,
- Considérer la mise en place d'une politique de déplacements et de stationnements en cohérence avec les problématiques de développement démographique, développement urbain et développement économique et commercial, ainsi que la poursuite du maillage de circulation entre les zones d'habitat, les équipements publics et les secteurs naturels, notamment par des circulations douces,
- Considérer la caducité des zones 2AU.

Envoyé en préfecture le 08/10/2024
Reçu en préfecture le 08/10/2024
Publié le 08/10/2024
ID : 037-200073237-20240925-CC146_2024-DE

Il rappelle que le conseil municipal a débattu des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) le 6 novembre 2020.

Il rappelle que le conseil communautaire a débattu des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) le 11 JUILLET 2024.

Il rappelle que le conseil municipal a mené un débat complémentaire sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) le 12 juillet 2024.

Les orientations générales du PADD étaient alors les suivantes :

- Affirmer Semblançay dans son rôle intercommunal,
- Se démarquer en valorisant un cadre de vie exceptionnel,
- Prendre part à la limitation des changements climatiques et au nécessaire maintien de la biodiversité,
- Renforcer et améliorer les échanges,

Le président expose enfin que la procédure de révision générale du plan local d'urbanisme a donc abouti au dossier de projet de PLU qui doit à présent être arrêté par le conseil communautaire avant d'être transmis pour avis aux personnes publiques associées et consultées, à l'autorité environnementale et soumis ultérieurement à enquête publique.

Il précise que la concertation s'est effectuée en application des articles L103-2 à L103-6 du code de l'urbanisme tout au long de la procédure de révision générale et principalement de la façon suivante conformément aux modalités actées par la délibération du conseil municipal 2017_093 du 6 octobre 2017 et la délibération du conseil communautaire C98-2018 du 30 mai 2018 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune et fixant ses objectifs et les modalités de concertation suivantes :

- Information sur le site internet de la mairie www.semblancay.com
- Mise à disposition en mairie d'un registre de concertation en vue de recueillir les observations éventuelles du public
- Organisation d'au moins une réunion publique
- Parution d'articles sur la révision du PLU de Semblançay dans la presse locale
- Exposition publique
- La possibilité d'adresser des remarques par courrier à Monsieur le Maire

Considérant que la concertation dédiée au PLU s'est déroulée conformément aux modalités énoncées dans la délibération du conseil municipal 2017_093 du 6 octobre 2017 et la délibération du conseil communautaire C98-2018 du 30 mai 2018, le président **tire le bilan de la concertation** :

La concertation s'est tenue de manière continue jusqu'à l'arrêt du projet de révision du plan local d'urbanisme. Les modalités de concertation prévues dans la délibération prescrivant la révision ont été respectées. Elles ont été diversifiées pour toucher l'ensemble des habitants et des usagers.

Toutes les informations ont été portées à la connaissance du public par voie d'affichage et sur le site internet de la mairie.

Les administrés ont eu la faculté d'envoyer leurs demandes par courrier et de solliciter un entretien en mairie avec les élus en charger du dossier.

Deux articles ont été intégrés dans le bulletin municipal, le premier pour informer et justifier les objectifs de la révision du PLU, le second pour partager les premiers éléments de diagnostic et ainsi permettre aux habitants de s'imprégner des enjeux et ainsi de participer à la phase de définition du projet d'aménagement et de développement durables.

Une vingtaine de courriers a été transmise aux élus. La grande majorité concernait des demandes relatives à l'intérêt particulier. Elles n'ont pu être prises en compte dans le cadre de la concertation mais il a été indiqué aux pétitionnaires qu'ils pourraient formuler ces demandes dans le cadre de l'enquête publique.

Le registre mis à disposition du public en parallèle de l'exposition n'a pas recueilli de contribution des habitants.

Envoyé en préfecture le 08/10/2024
Reçu en préfecture le 08/10/2024
Publié le 08/10/2024
ID : 037-200073237-20240925-CC146_2024-DE

Dans le cadre du diagnostic agricole, les demandes qui pourraient prendre corps dans le PLU ont été prises en compte, à savoir, tenir compte des circulations agricoles dans les projets communaux, et intégrer les évolutions liées à la conjoncture mais également celles liées au contexte communal à l'échelle des sites d'exploitation agricole.

La réunion publique a permis aux élus de conforter leur choix que ce soit pour l'avenir de la commune en général et plus particulièrement pour les objectifs traduits dans le PLU au travers des zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation. Plus particulièrement, cette réunion a permis :

- De préciser et rappeler le rôle à jouer par Semblançay traduit au travers du schéma de cohérence territoriale,
- De présenter plus finement les justifications des orientations démographiques (retour à une nécessaire croissance raisonnable, renouvellement régulier et pérenne de la population),
- D'intégrer les abords du château de Foulques-Nerra dans les poumons verts à préserver,
- De souligner l'importance de la prise en compte du patrimoine et notamment de l'articulation entre les périmètres de protection de monuments historiques constituant une servitude d'utilité publique et le repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
- De préciser la politique de développement des énergies renouvelables en tenant compte, de la qualité paysagère de la commune, des enjeux environnementaux et patrimoniaux et des réalités économiques,
- D'échanger sur l'aménagement du pôle d'équipement collectif regroupant la future salle polyvalente et les ateliers municipaux,
- D'expliquer pourquoi la commune n'a pu mobiliser d'autres secteurs d'urbanisation que la zone d'aménagement concertée.

Le Plu présenté pour son arrêt ne fait donc l'objet d'aucune opposition de la population et la majorité des propositions concernant l'intérêt général issues de la concertation ont été intégrées dans la révision du PLU.

Après avoir entendu le bilan de la concertation tiré par le président et après en avoir délibéré, le conseil communautaire, à l'unanimité :

ARRETE le projet du plan local d'urbanisme de la commune de Semblançay tel qu'annexé à la présente délibération,

AUTORISE Monsieur le président ou son représentant à communiquer pour avis le projet du Plan Local d'Urbanisme, en application des dispositions de l'article L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, à :

- ***Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire ;***
- ***Monsieur le Président du Conseil Régional Centre-Val de Loire ;***
- ***Monsieur le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire ;***
- ***Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire ;***
- ***Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Indre-et-Loire ;***
- ***Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Indre-et-Loire ;***
- ***Monsieur le président du Centre Régional de la Propriété Forestière ;***
- ***Monsieur le président de la délégation territoriale Val-de-Loire de l'Institut National de l'origine et la qualité ;***
- ***Monsieur le président du Pays Loire Nature ;***
- ***Aux maires des communes limitrophes en ayant fait la demande ;***
- ***Aux établissements Publics de Coopération Intercommunale en ayant fait la demande ;***
- ***A la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers***

Envoyé en préfecture le 08/10/2024
Reçu en préfecture le 08/10/2024
Publié le 08/10/2024
ID : 037-200073237-20240925-CC146_2024-DE

***AUTORISE** Monsieur le président ou son représentant à soumettre le projet de plan arrêté à l'avis de l'autorité environnementale, en application des articles R104-23 à R104-25 du code de l'urbanisme.*

***AUTORISE** Monsieur le président ou son représentant à poursuivre la procédure,*

***DIT** que la présente délibération sera transmise à la Préfecture d'Indre-et-Loire, fera l'objet d'un affichage au siège de la de communauté de commune et à la mairie de Semblançay pendant un mois et sera publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté de communes.*



Le Président

Antoine Trystram

PLU

GATINE RACAN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Commune de Semblançay

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

Semblançay

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

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

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

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2024 arrêtant le plan local d'urbanisme de la commune de Semblançay

Le président,
Antoine Trystram

Date : 18 septembre 2024
Phase : **Arrêt du projet**

N° de pièce : **1**

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

SOMMAIRE

1. Généralités 5

1.1. Le plan local d'urbanisme 6

1.2. Prise en compte des documents supra-communaux 8

1.3. Présentation générale de la commune 9

2. Diagnostic socio-économique 11

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

2.2. Une croissance démographique régulière mais en ralentissement 13

2.3. Des ménages qui évoluent 18

2.4. La population en cours de vieillissement 19

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

2.6. Un production de logements qui ralentit 21

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

2.8. Une offre d'emploi en développement 23

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

2.10. Une riche offre d'équipements 28

2.11. Diagnostic agricole et forestier 30

2.12. Des atouts touristiques à valoriser 39

3. Diagnostic foncier et consommation d'espace 40

3.1. L'occupation des sols 41

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

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

3.4. Étude de densification du tissu bâti existant 45

4. État initial de l'environnement 48

4.1. Environnement physique 49

4.2. Environnement biologique 57

4.3. Une richesse paysagère à préserver et valoriser 72

4.4. Qualité architecturale, l'architecture typique 84

4.5. La gestion des ressources naturelles 91

4.6. Les risques et nuisances 94

5. Justifications des objectifs poursuivis et de leur traduction 106

5.1. Le projet d'aménagement et de développement durables 107

5.2. Les perspectives de développement démographique 109

5.3. Les orientations d'aménagement et de programmation 112

5.4. Justifications des dispositions du règlement 119

5.5. Le plan de zonage 127

5.6. La consommation d'espace induite 136

6. Évaluation environnementale 143

6.1. Préambule 144

6.2. Articulation du PLU avec les documents supra-communaux 146

6.3. Résumé non technique de l'évaluation environnementale 159

6.4. Description du contenu du Plan Local d'Urbanisme 159
6.5. Etat initial de l'environnement 159
6.6. Justification des choix 159
6.7. Analyse des effets notables probables sur l'environnement 160
6.8. Mesures «éviter-réduire-compenser» les effets du PLU sur l'environnement 172
6.9. Analyse des incidences des secteurs de projet sur l'environnement et mesures pour éviter-réduire-compenser (ERC) 176
6.10. Indicateurs de suivi du PLU 189
6.11. Méthodologie de l'évaluation environnementale 193
6.12. Présentation des auteurs de l'évaluation environnementale 195

7. Résumé non technique 196

7.1. La procédure 197
7.2. Les principales étapes 198
7.3. Synthèse du diagnostic - enjeux 199
7.4. Le projet de territoire (PADD) 202
7.5. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 205
7.6. Le règlement écrit 219
7.7. Le règlement graphique : le zonage 221
7.8. Évaluation environnementale 224

8. Annexes 236

8.1. Glossaire et sigles 237
8.2. Liste de signes de qualités et d'origine 239
8.3. Prospection zones humides 241

1. Généralités

1.1. Le plan local d'urbanisme

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

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

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

Processus d'élaboration, historique de la procédure

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

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

Motif de l'élaboration

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

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

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

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

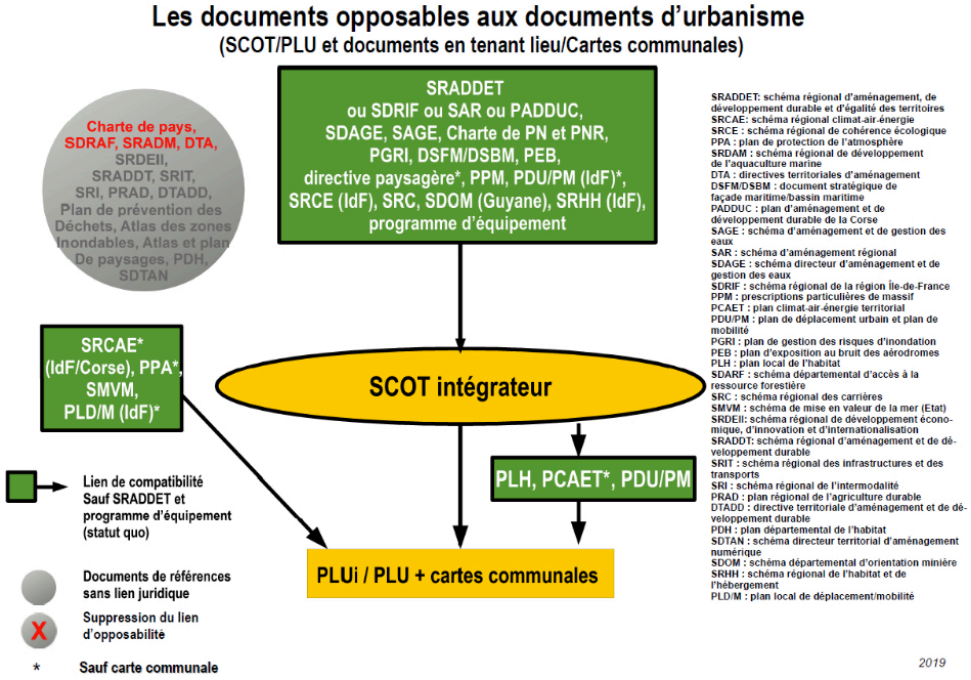
1.2. Prise en compte des documents supra-communaux

Le PLU devra être compatible avec...

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

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

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



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

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

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

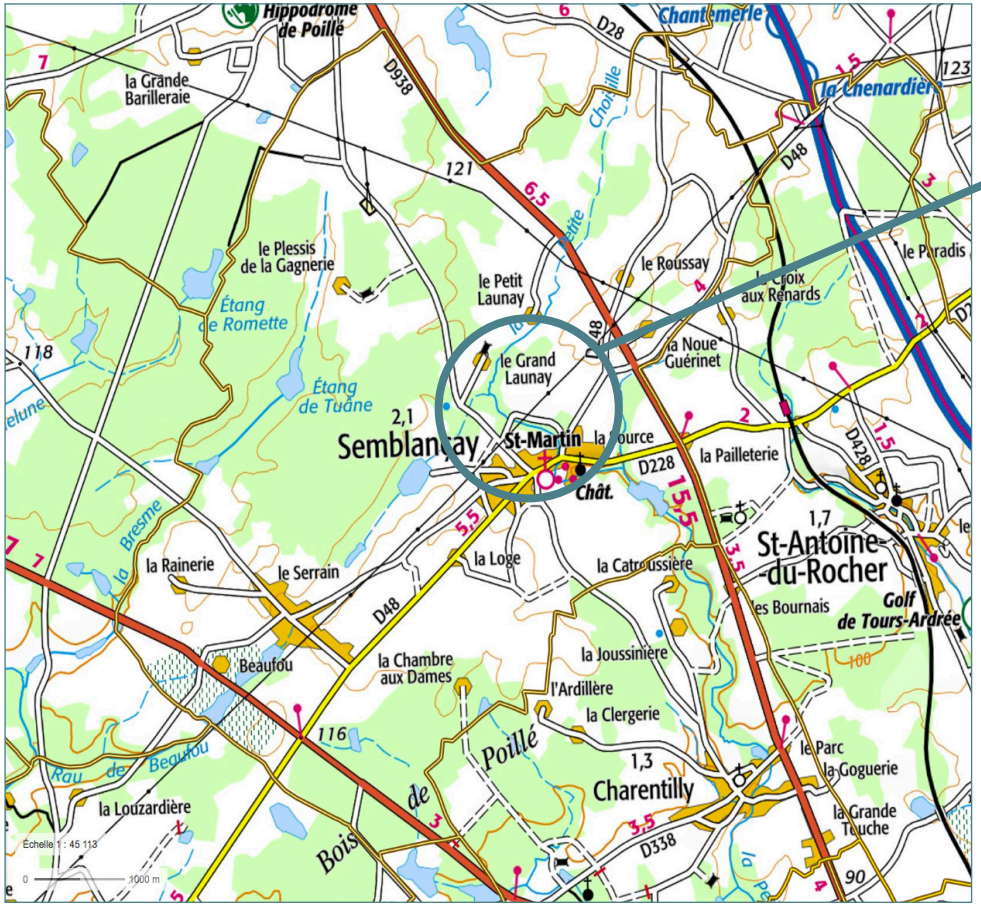
- Les objectifs du SRADDET

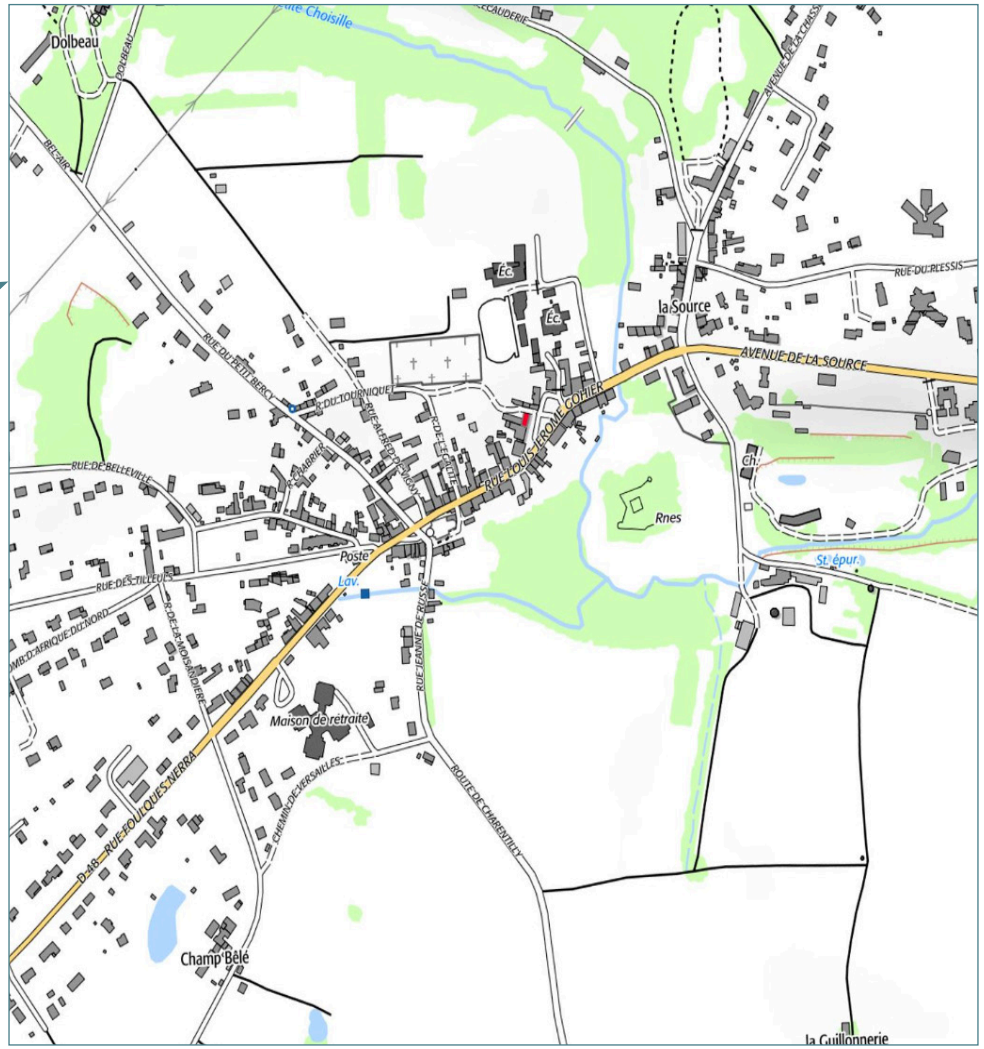
Le **Plan Climat Air Energie (PCAET) du Pays Loire Nature prend en compte** le SCoT Nord-Ouest Touraine permettant ainsi d'intégrer les dispositions relatives à l'urbanisme (mobilités, consommation d'espace, respect de l'armature urbaine, ...)

1.3. Présentation générale de la commune

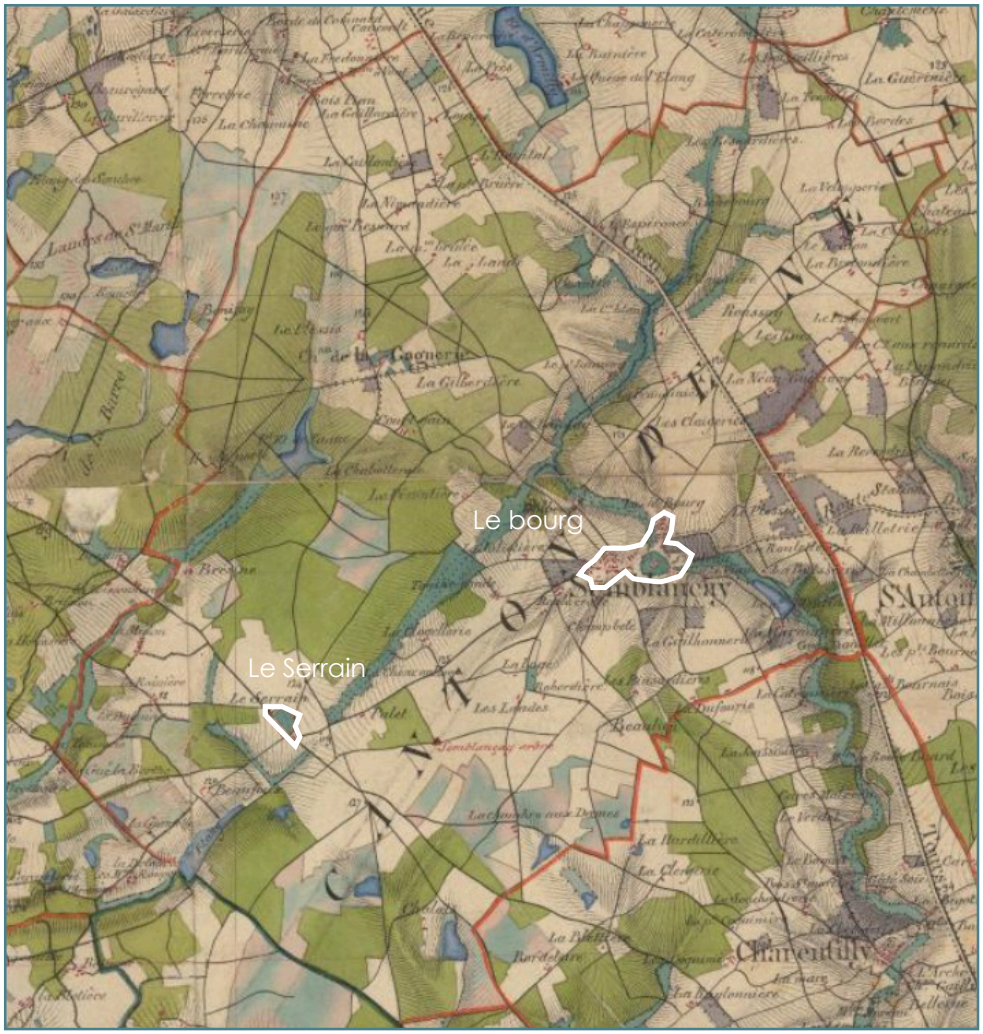
Situation géographique

Semblançay est située à 16 km au nord-ouest de Tours dans le département d'Indre-et-Loire, dans la région Centre-Val de Loire. Elle est à une vingtaine de kilomètres de la limite du département de la Sarthe.
Le territoire est étendu avec une superficie 3556 hectares, son territoire est traversé par la RD 938 (reliant Tours au Mans) et la RD 959 (reliant Tours à Château-la-Vallière).
La commune fait partie de la communauté de communes Gâtine-Racan.






Semblançay
16km
LE MANS
TOURS
Vendôme
Blois
Amboise
Chenonceaux
Chaumont-sur-Loire
Saumur
Chinon
Loches
Châtellerault
Langeais
Azay-le-Rideau
Rigny-Ussé
Fontevraud-l'Abbaye
PARC LOIRE-ANJOU-TOURAINE
Zoo de Beauval
Montrésor
Ste-Maure-de-Touraine
Richelieu
Loudun
Montbazon
Villandry
Joué-lès-Tours
Vouvray
Montlouis-sur-Loire
Montrichard Val de Cher
Bléré
Ligueil
Châtillon-sur-Indre
Dangé-St-Romain
le Grand-Pressigny
Preuilly
Échelle 1 : 656 563
10 km


Le bourg
Le Serrain

2. Diagnostic socio-économique

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

Une offre d'équipements et services de proximité à renforcer

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

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

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

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

Une maison médicale en plus des praticiens déjà présents.

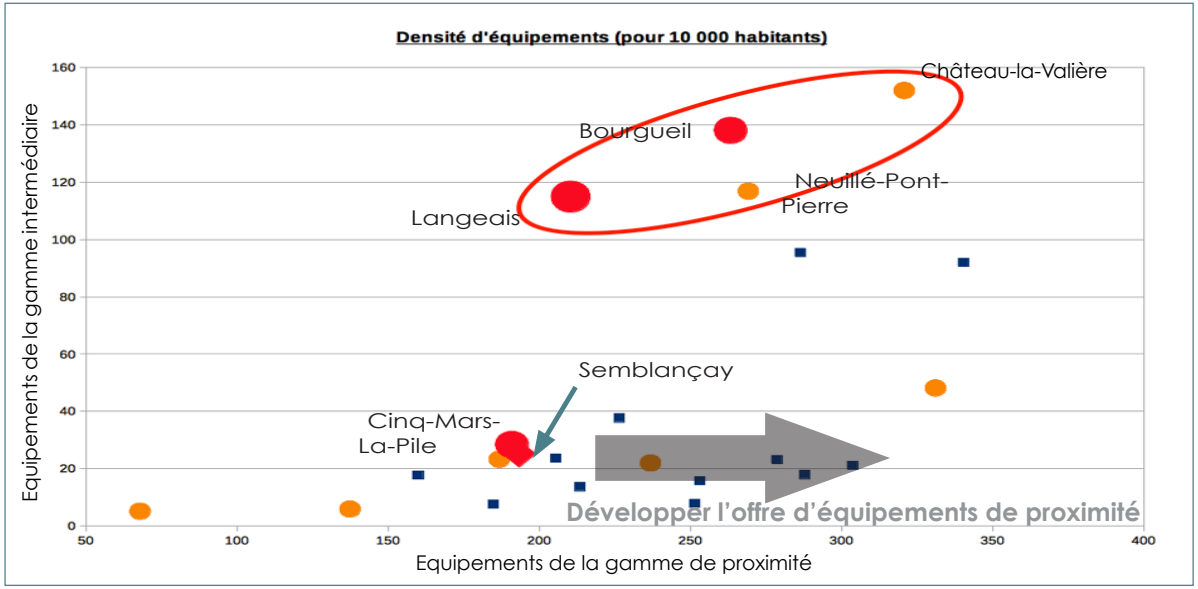
Dans la ZAC, une maison médicale va permettre l'offre médicale.

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

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

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

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



2.2. Une croissance démographique régulière mais en ralentissement

1970 - 1990

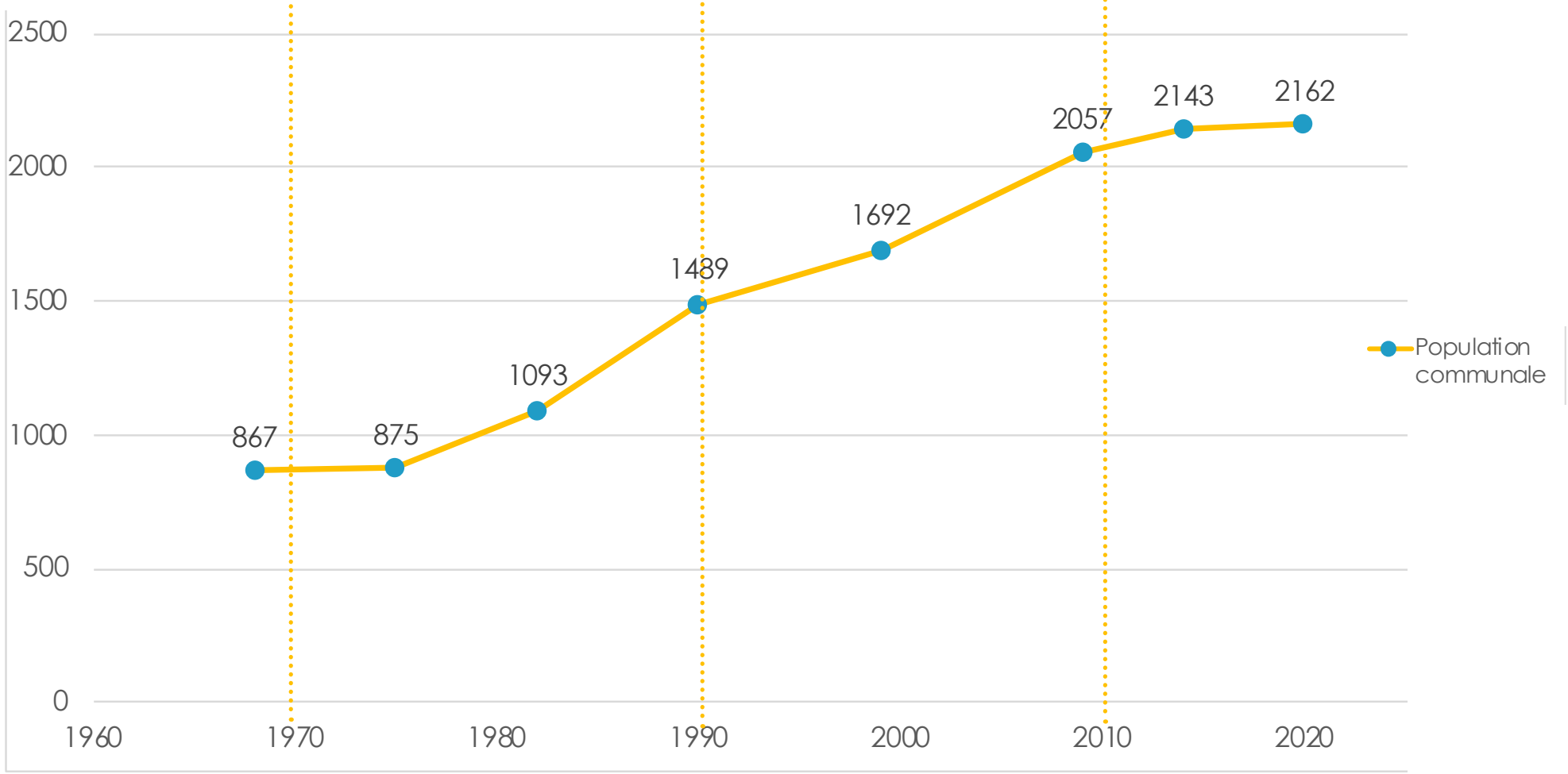
Forte croissance démographique due à une forte production de logements pour loger les enfants de l'après guerre.

1990 - 2010

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

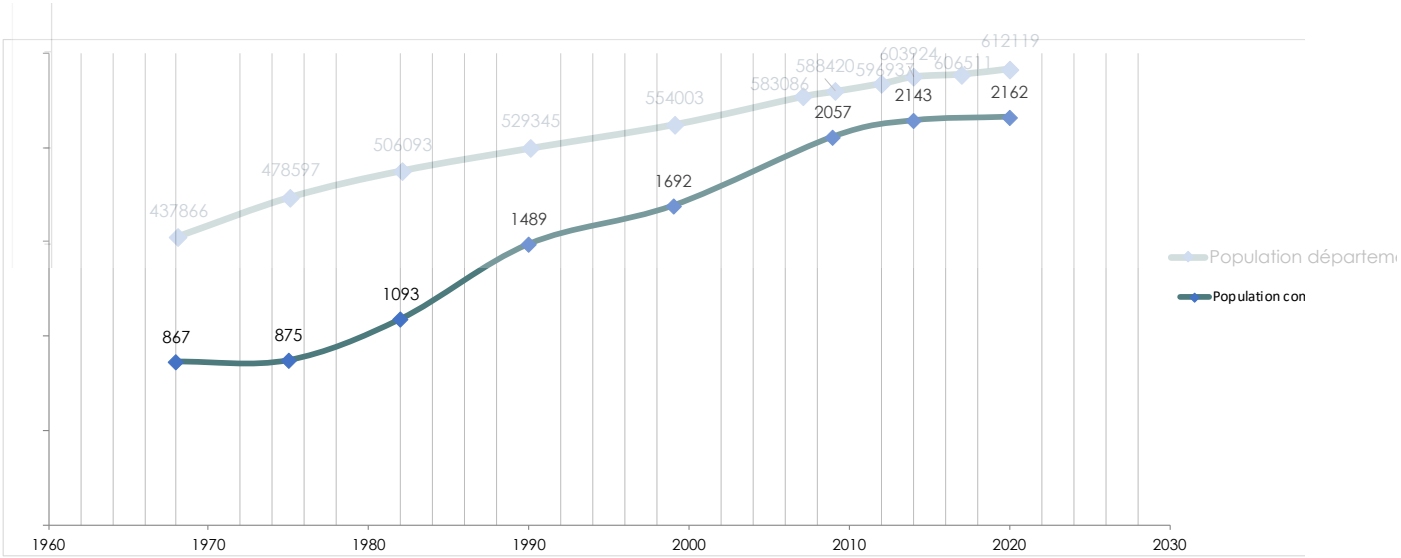
2010 - ...

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



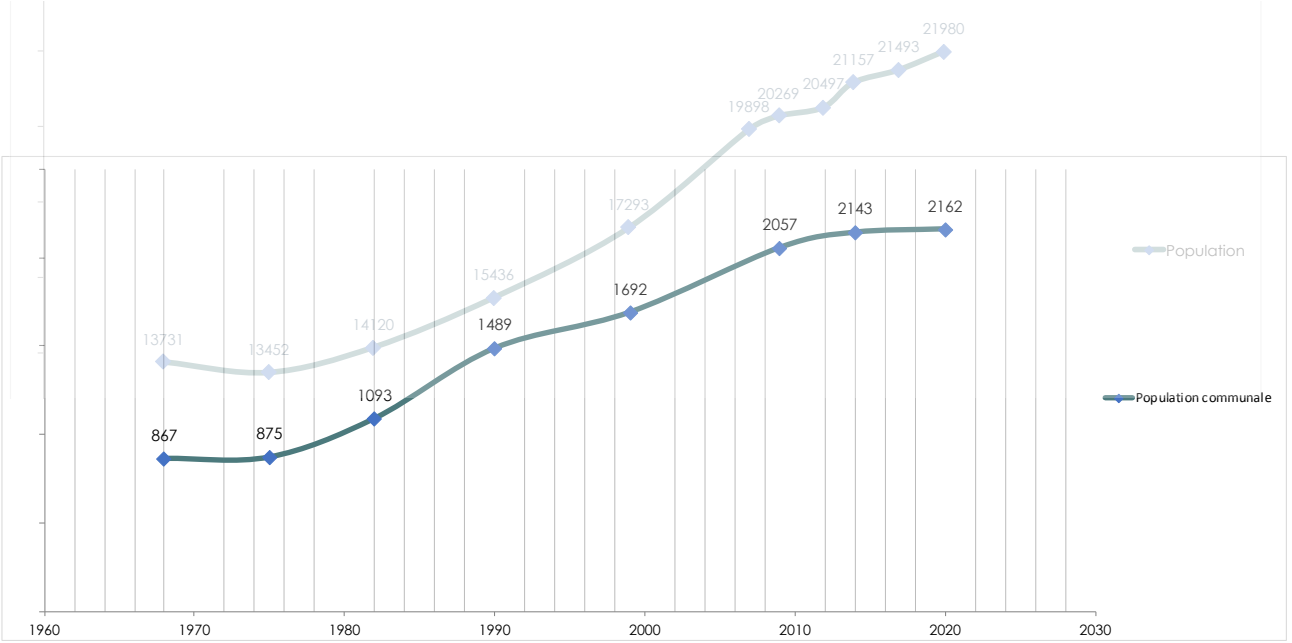
Une croissance démographique ralentie par rapport à celle du département

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



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

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



Une zone d'aménagement concertée ayant induit un ralentissement anormal de la démographie

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

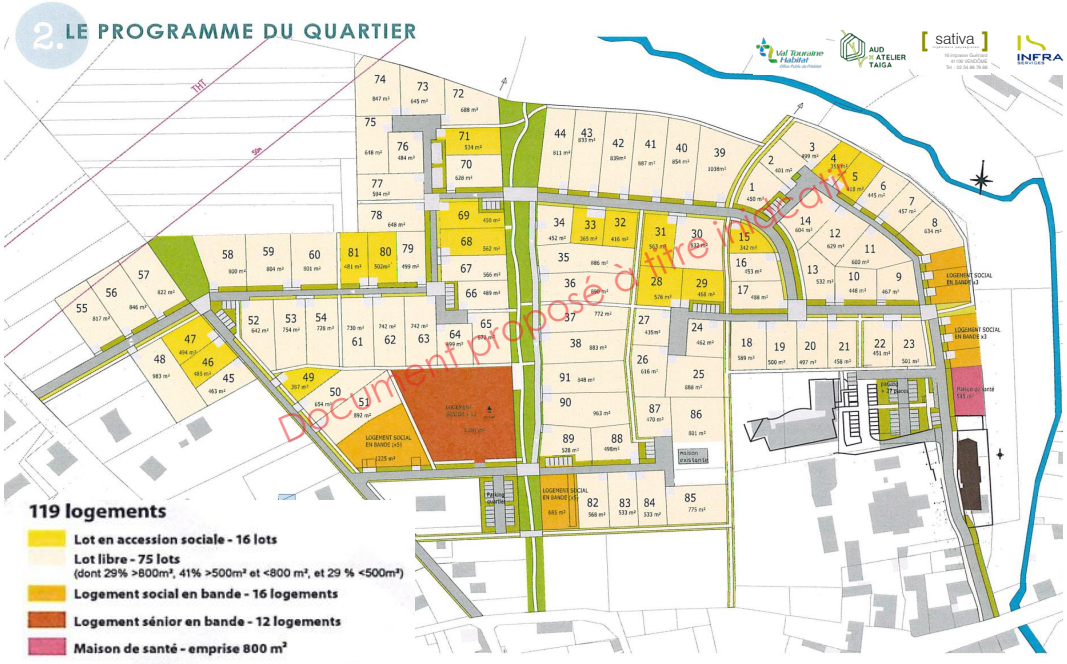
La première tranche est en cours d'aménagement et sa commercialisation en cours.

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

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



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

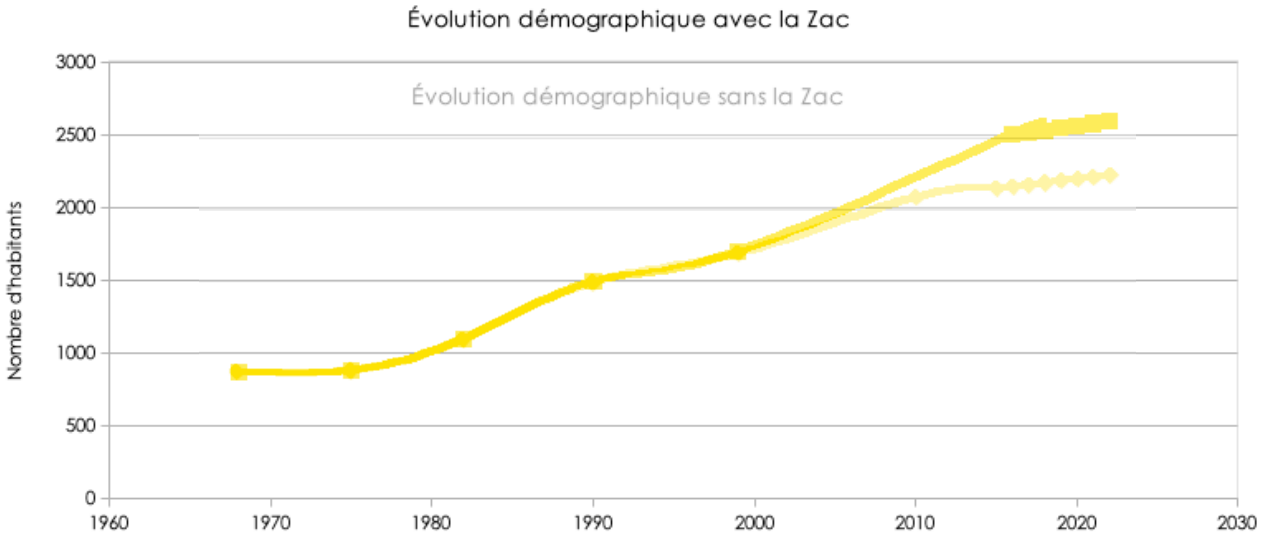


ZAC DES DOLBEAUX - SEMBLANÇAY
panneaux_info_zacd_semblancay



ZAC DES DOLBEAUX - SEMBLANÇAY
Annexe 5 - Plan Tranche 1

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



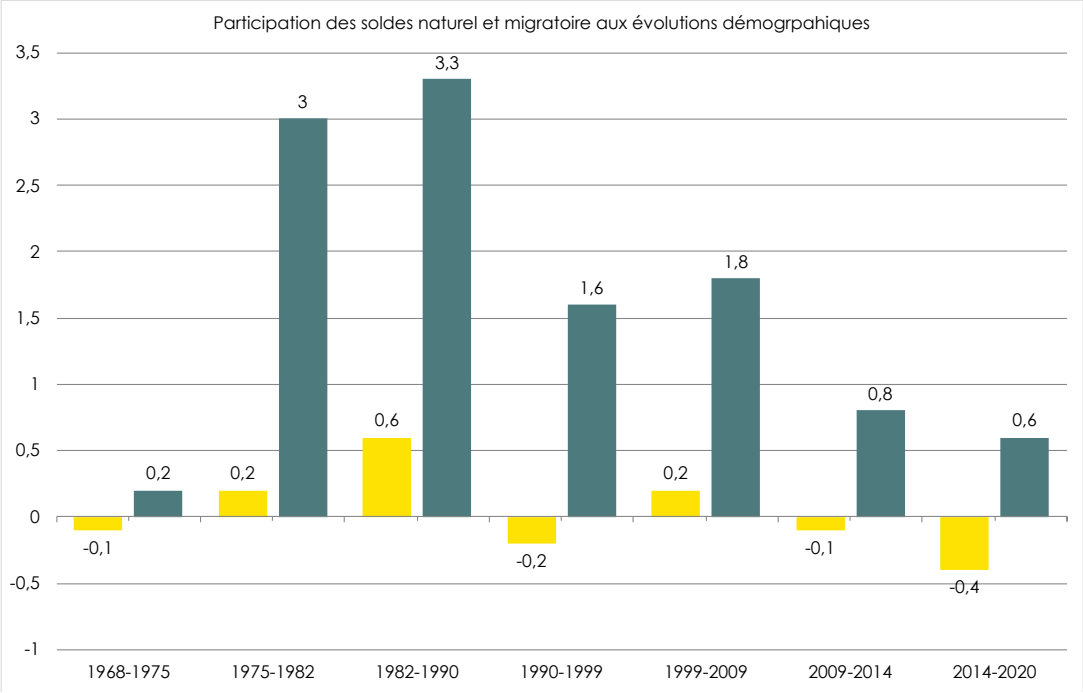
Les perturbations démographiques ont des conséquences sur la gestion de la commune et notamment de ces équipements collectifs. En effet, une classe a été récemment fermée et une deuxième est en limite basse de nombre d'élèves, alors que la commune connaît une forte demande de logements.

Des équipements scolaires en capacité suffisante pour le projet

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

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

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



2.3. Des ménages qui évoluent

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

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

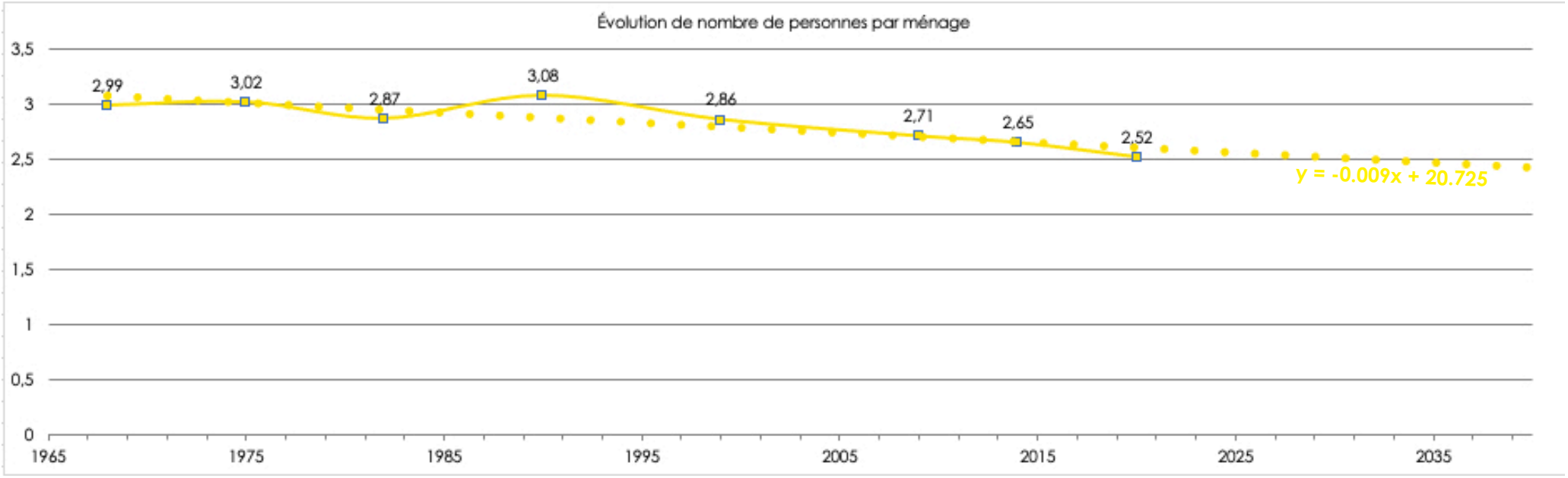
Compte tenu des tendances, en appliquant la formule de la courbe de tendance ci-dessous, en 2035 le nombre de personnes par ménages devrait être d'environ 2,41.

Définition : le desserrement des ménages

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

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

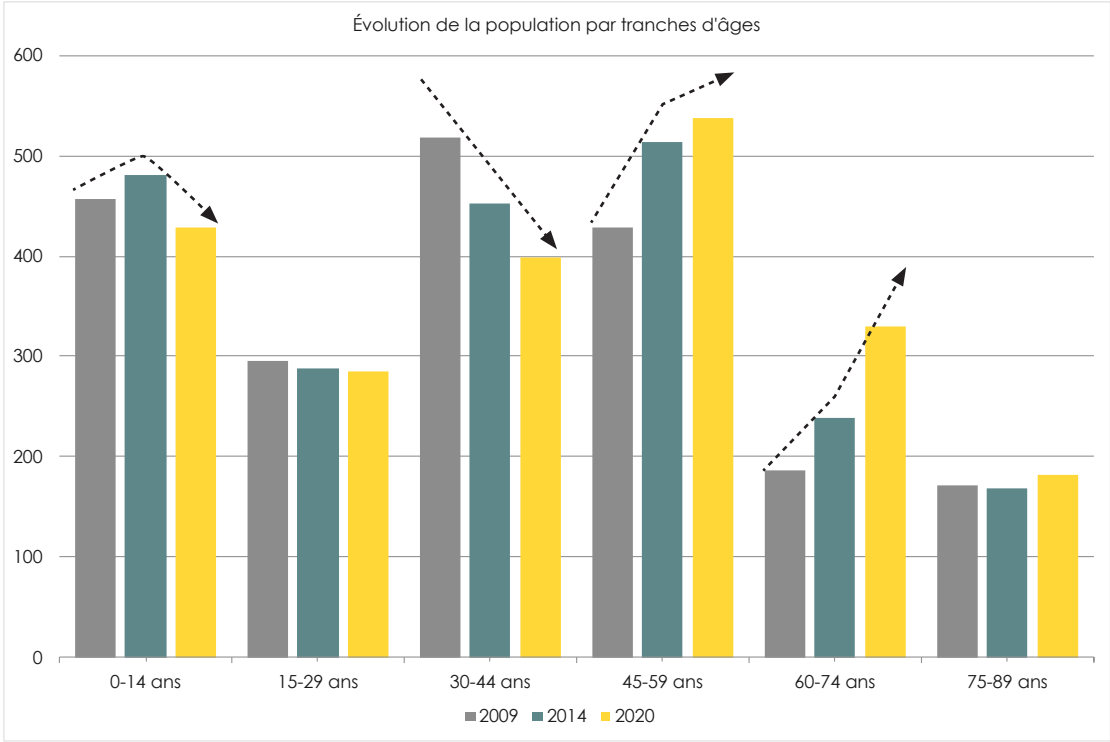
Source : Insee



2.4. La population en cours de vieillissement

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

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

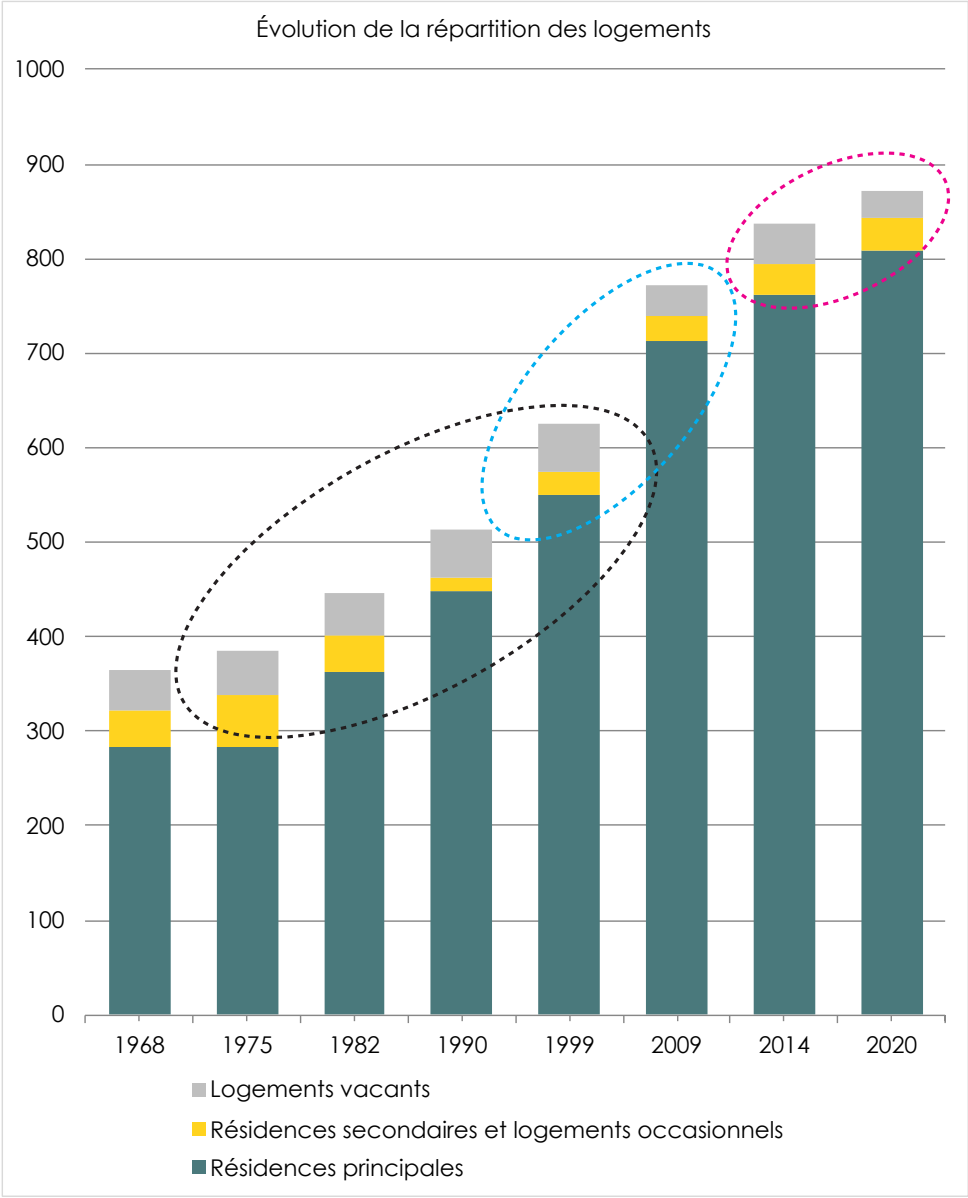


2.5. Une production de logements à stabiliser sur le long terme

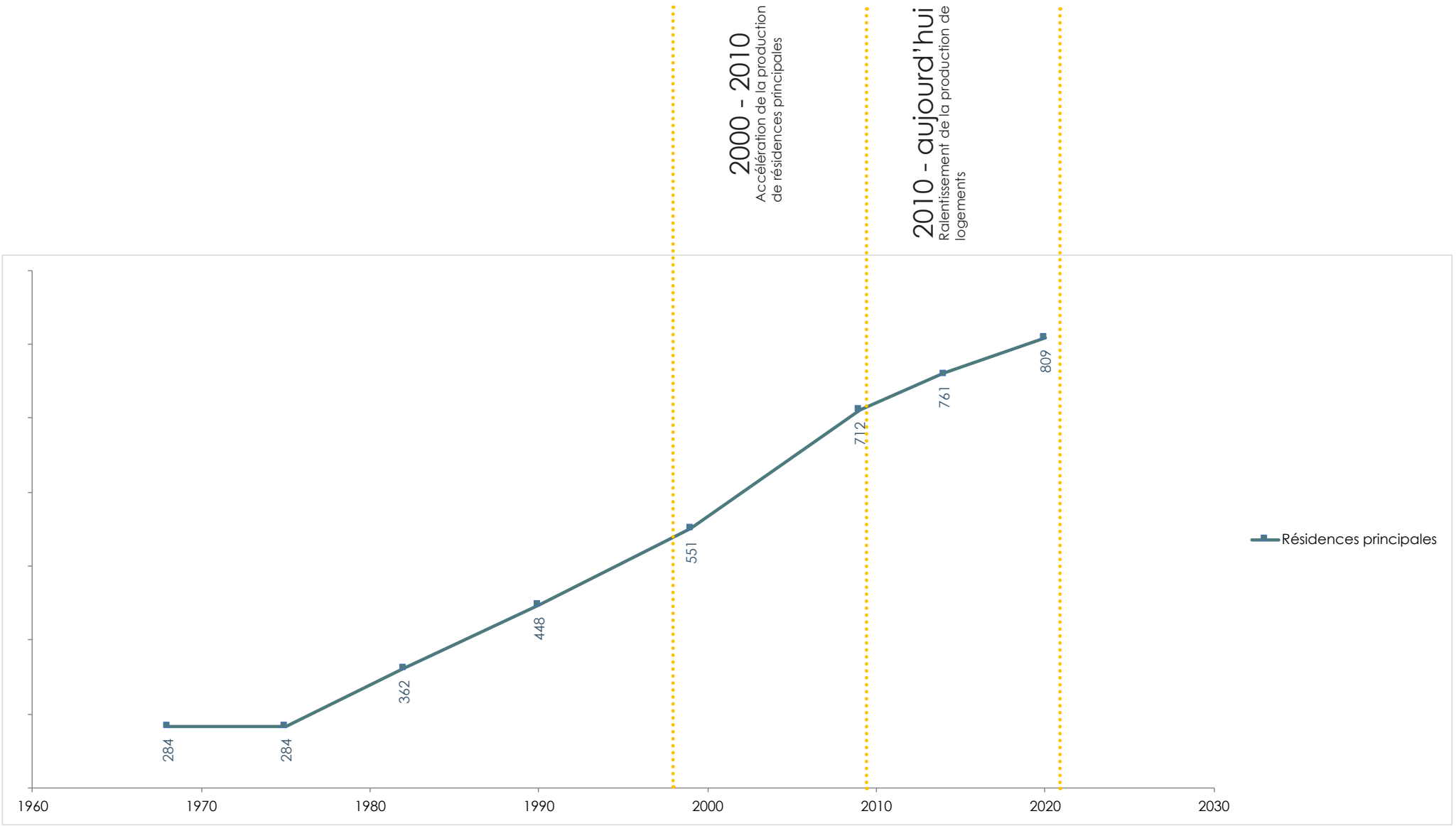
La production de logements a été régulière des années 1970 à 2000.
Elle s'est accélérée de 2000 à 2010 puis a ralenti de 2010 à aujourd'hui.

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

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

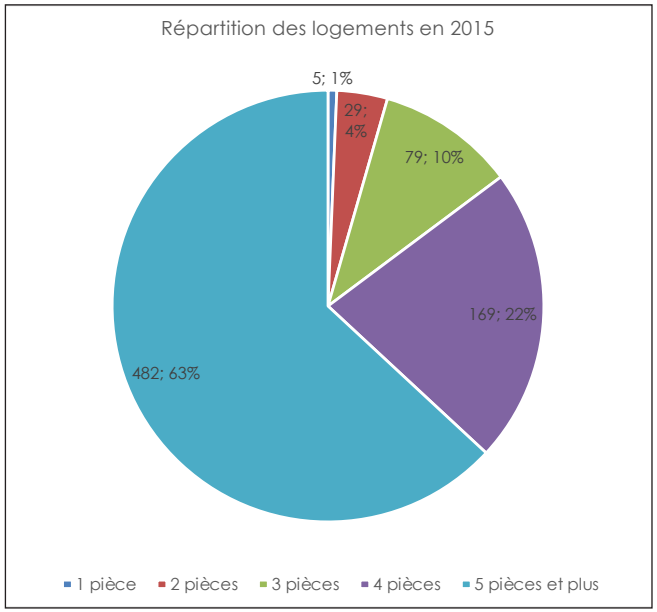


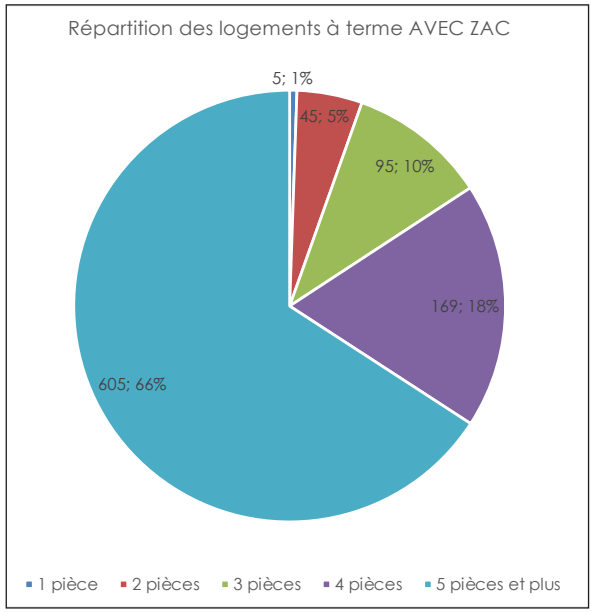
2.6. Un production de logements qui ralentit



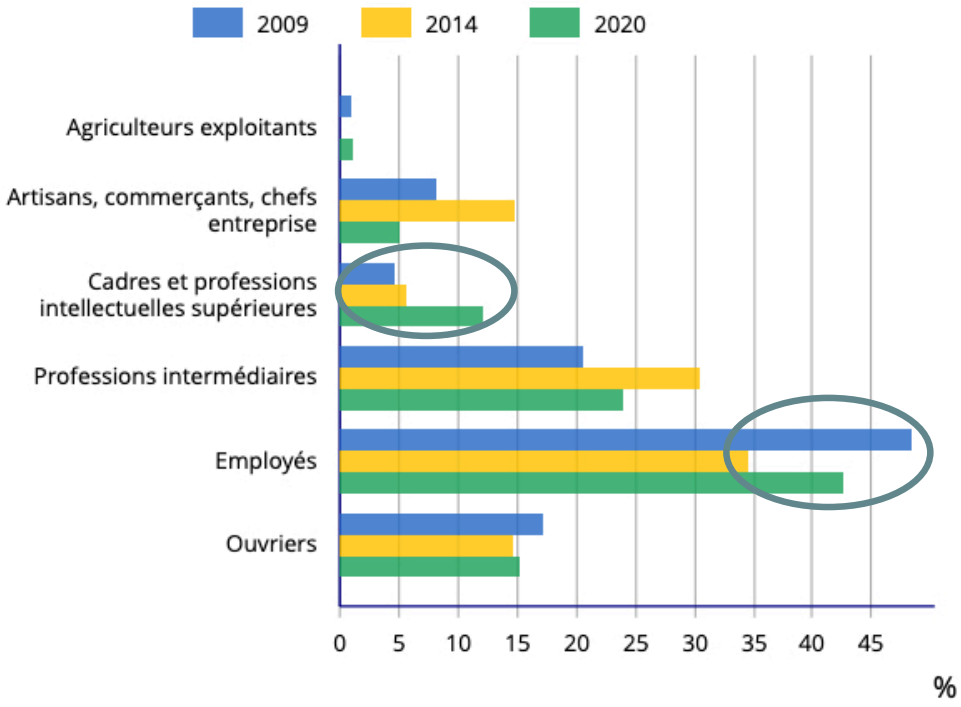
2.7. Continuer les efforts pour favoriser le renouvellement de population régulier

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





2.8. Une offre d'emploi en développement



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

Source : INSEE RP 2009, 2014 et 2020

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

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

Semblançay tend vers le statut de pôle d'emplois.

Focus : L'indicateur de concentration d'emploi

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

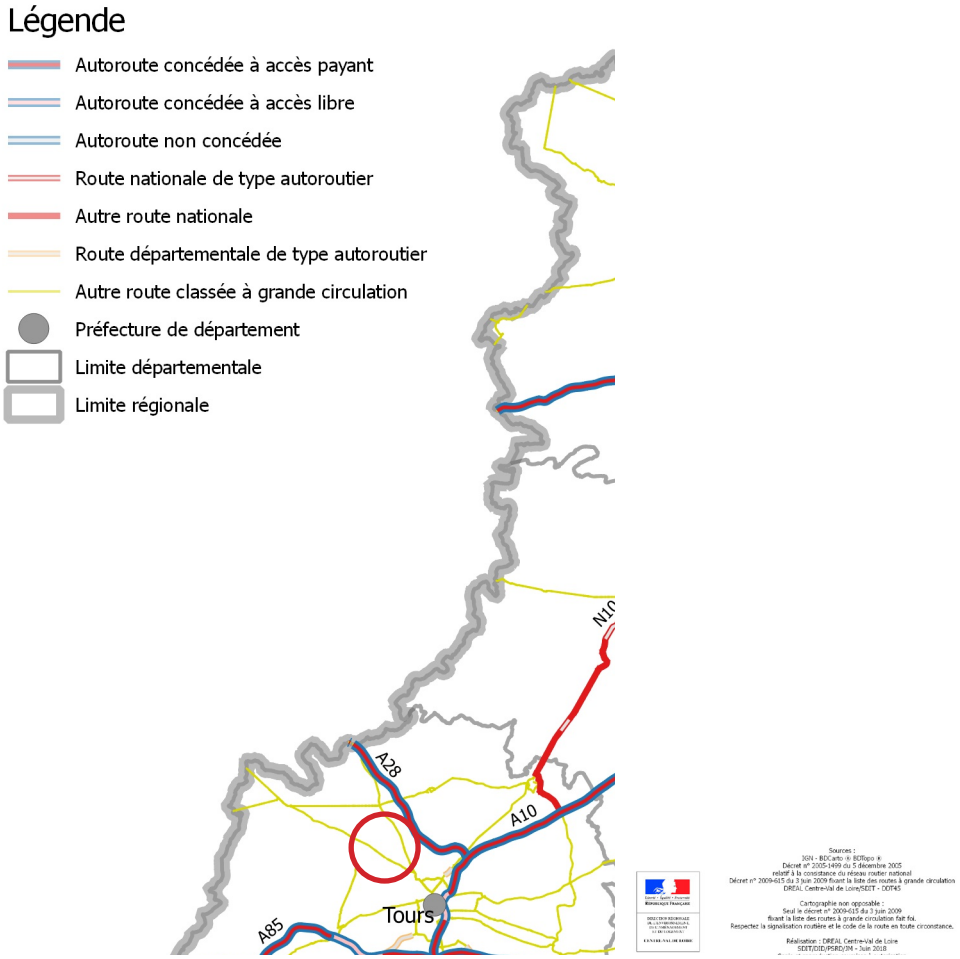
Source : INSEE

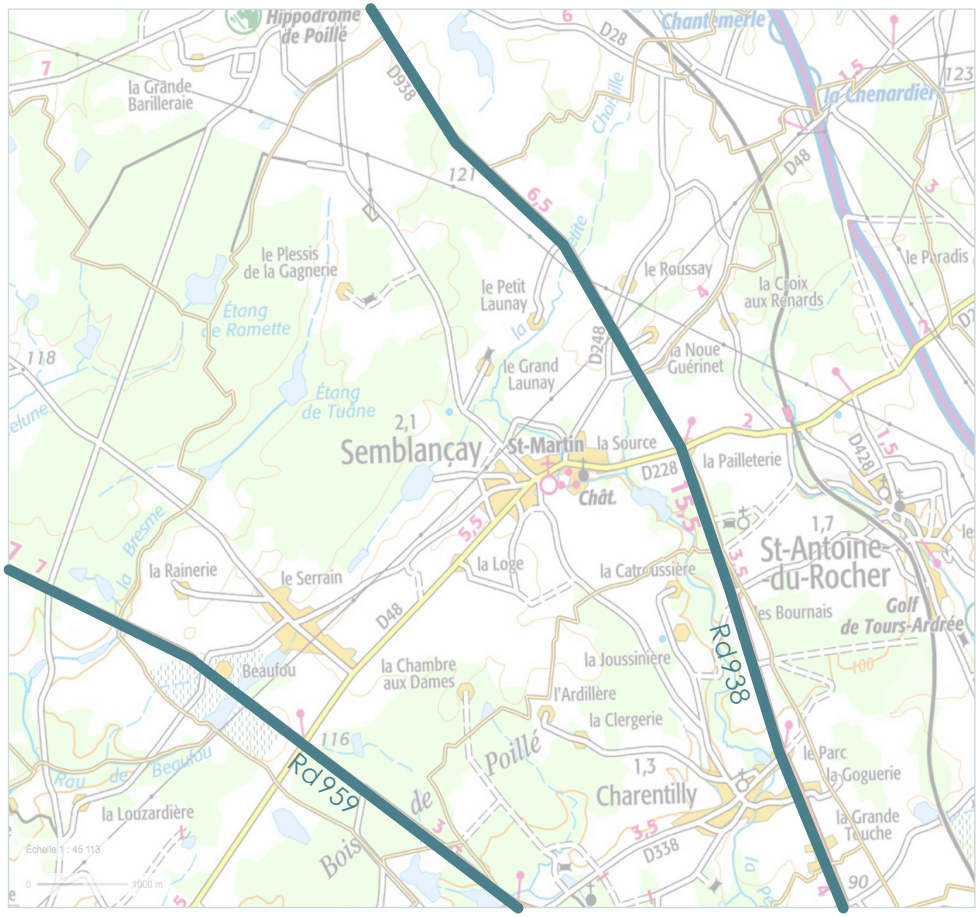
2.9. Mobilités, des atouts pour accéder à l'emploi

Pour l'instant la voiture domine

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

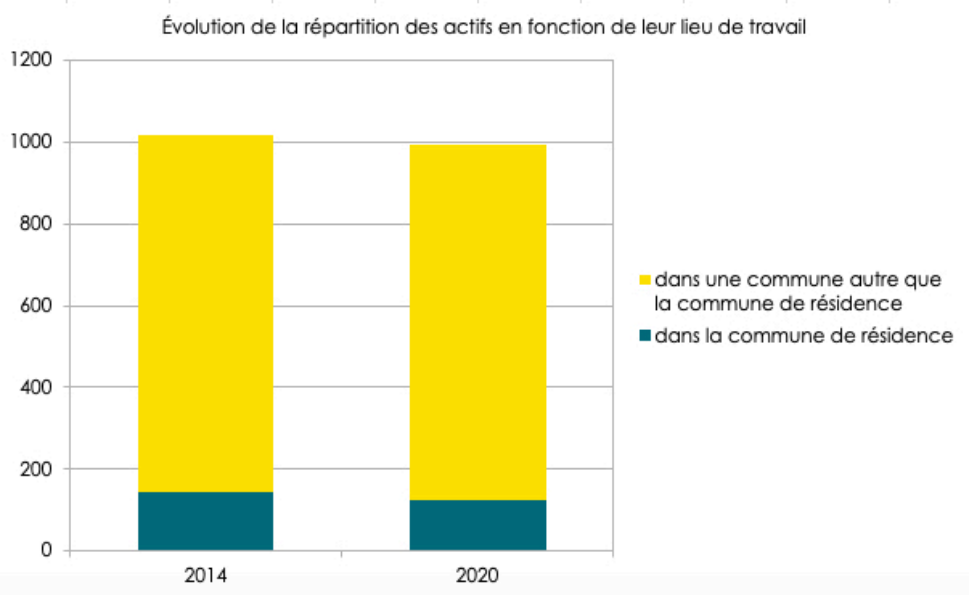
Le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 classe la Rd959 et la Rd938 comme routes à grande circulation.



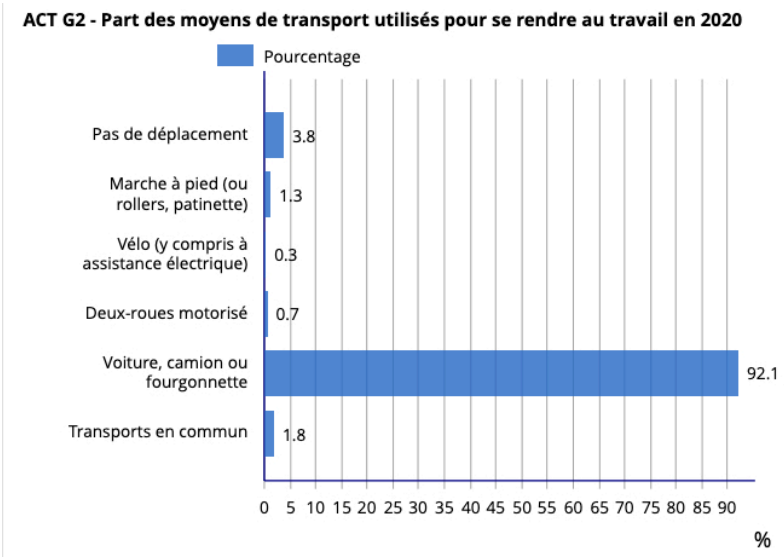


Pour l'instant la voiture domine

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



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



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

Le train direct vers Tours à 2,5 km

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

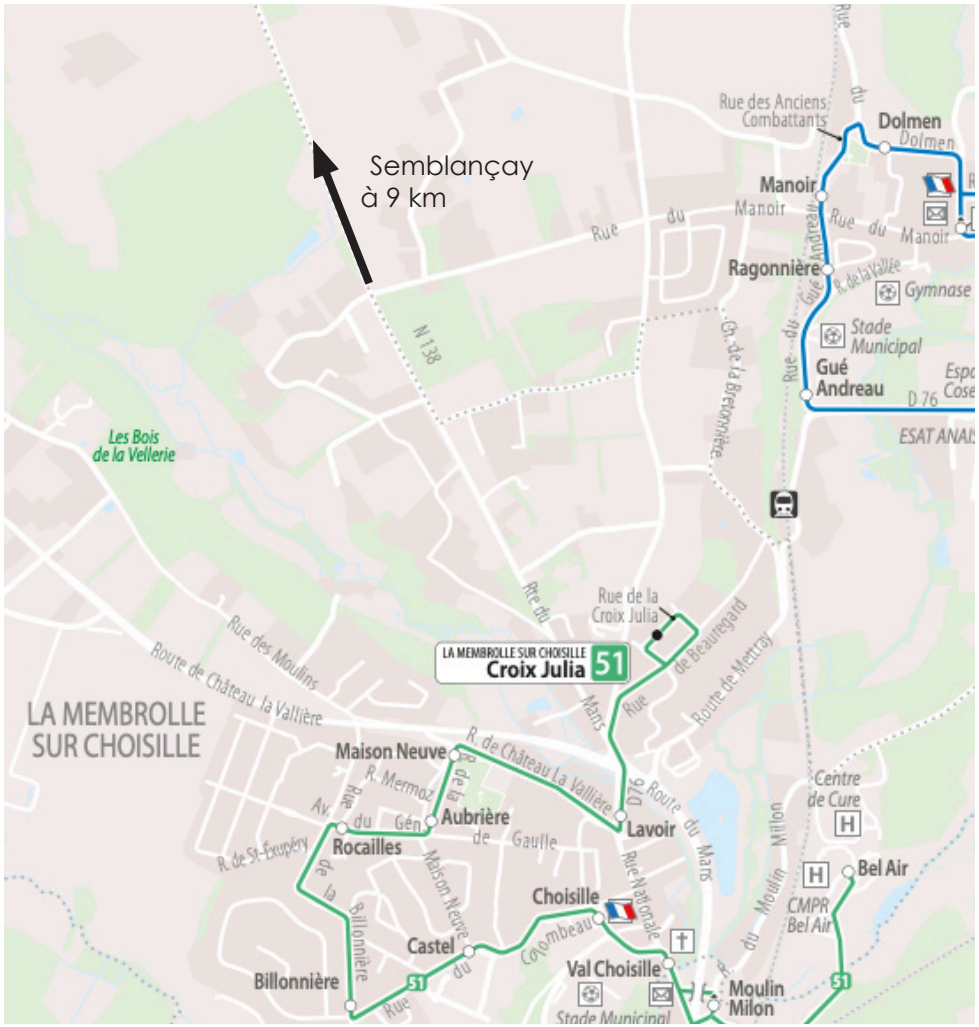


Desserte des cars REMI

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

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

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



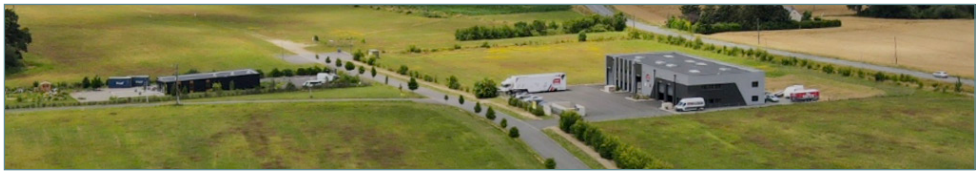
Dans le cadre du principe de réciprocité dans la politique intercommunale des transports, Il faudrait prévoir l'accès à des transports collectifs permettant un accès rapide au pôle urbain le long des deux départementales RD 938 et 959.

Des atouts pour développer l'emploi

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











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

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



2.10. Une riche offre d'équipements

Le groupe scolaire



L'école primaire Alfred de Vigny

Le groupe scolaire offre :

- Une maternelle de 3 classes
- Une élémentaire de 6 classes
- Une salle multimédia
- Une crèche multi-accueil inter-communale

La garderie

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

La cantine

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

Les équipements sportifs



Le dojo



Le tennis



La salle de sport



Le terrain de football

Les équipements culturels

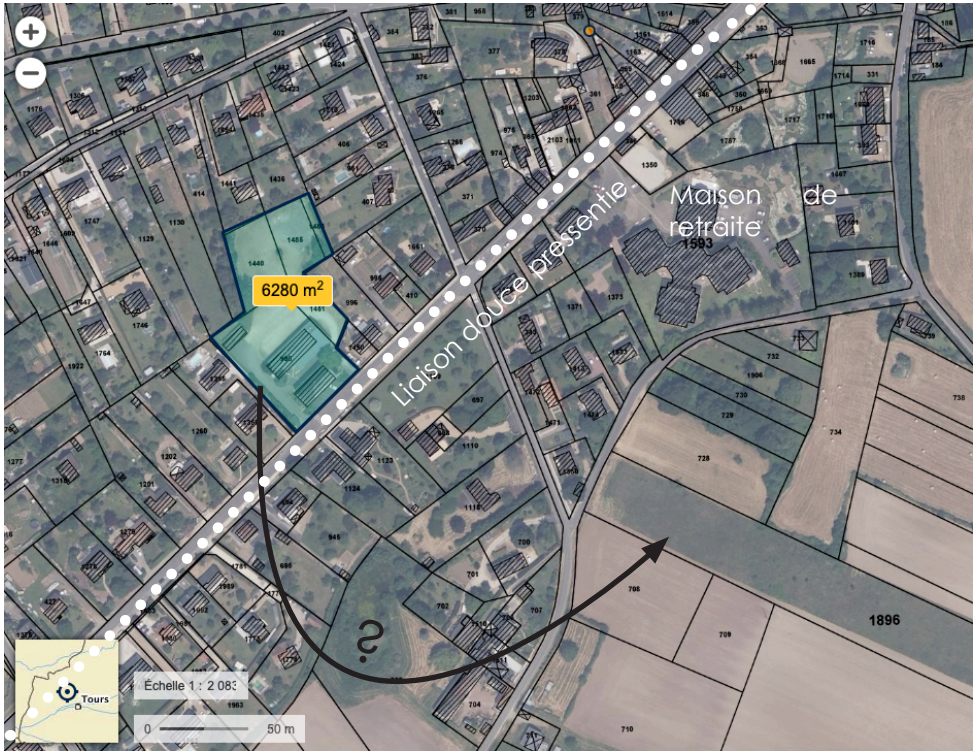
La salle des fêtes

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

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

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

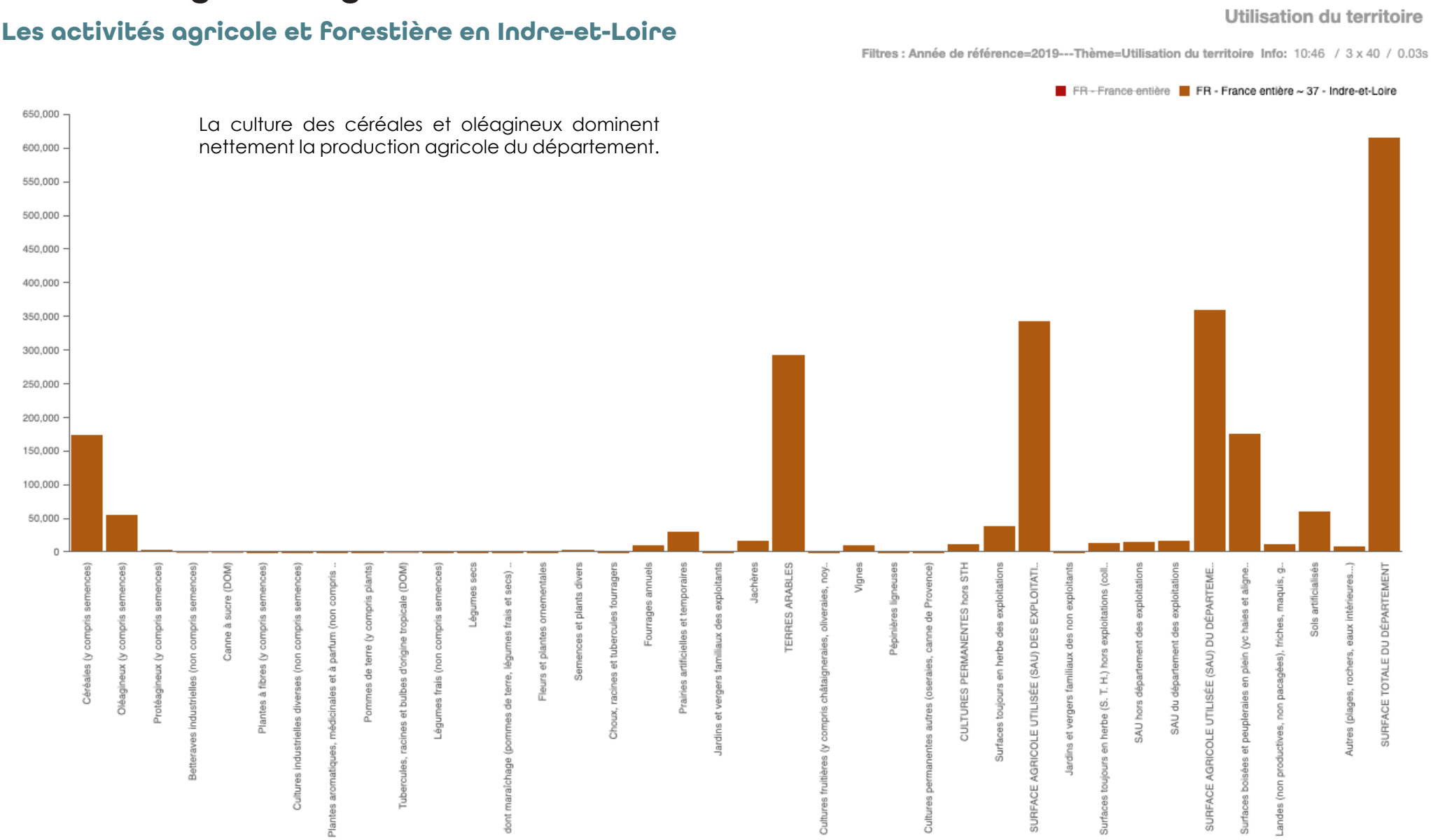




2.11. Diagnostic agricole et forestier

Les activités agricole et forestière en Indre-et-Loire

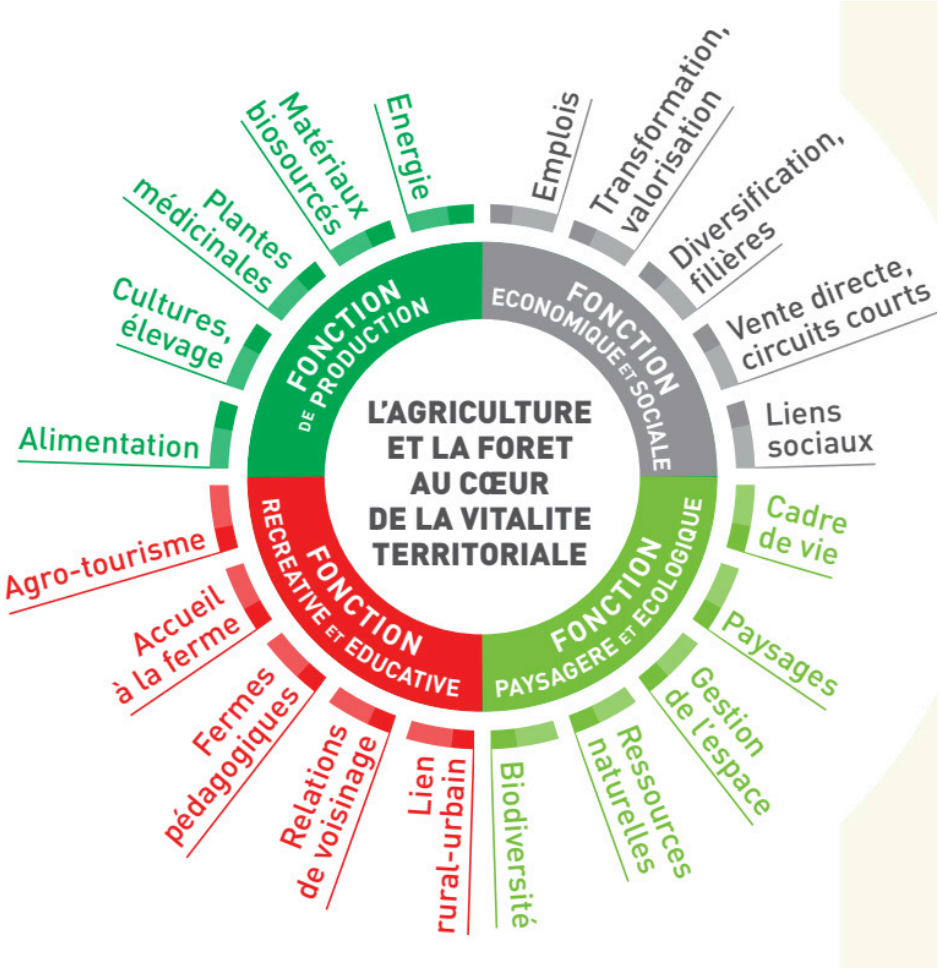
La culture des céréales et oléagineux dominent nettement la production agricole du département.



Source : Agreste - Statistique agricole annuelle (SAA)

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

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

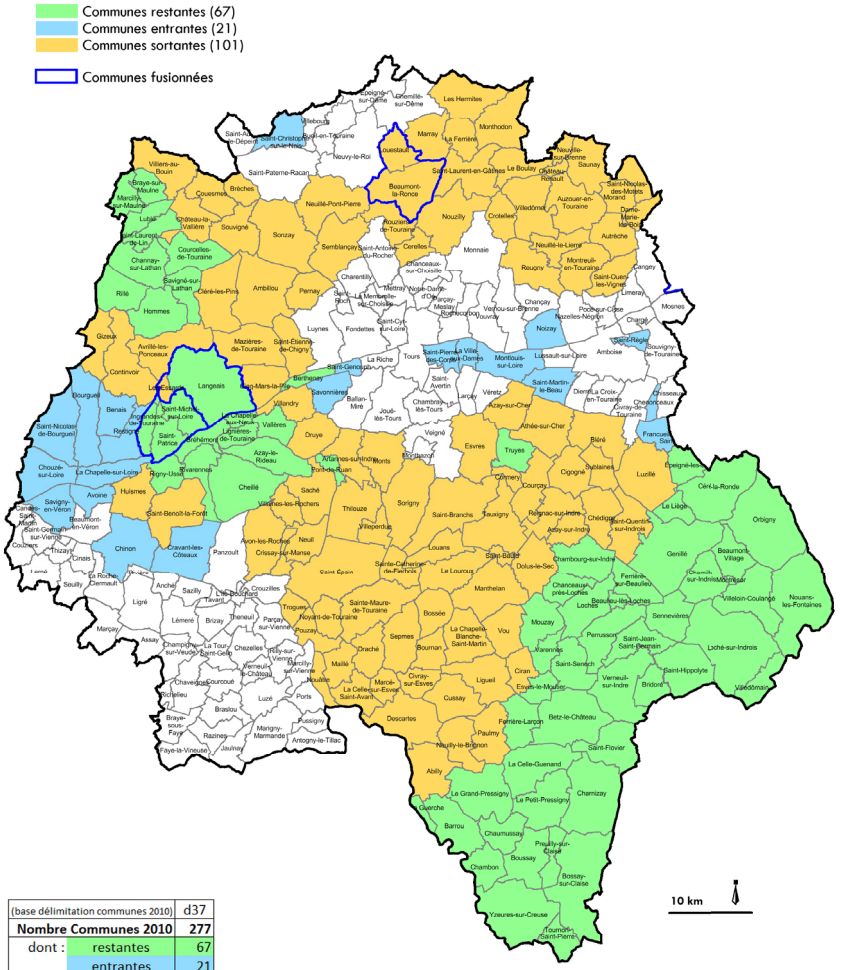


En 2019, Semblançay est sortie du dispositif «zones défavorisées simples» et n'a pas été intégrée aux «zones soumises à contraintes».

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

Situation des communes de l'Indre-et-Loire

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



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

Source :
Ministère de l'agriculture (fichier 1812`1_zscn_zscs_liste.pdf)
d'après travaux INRA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

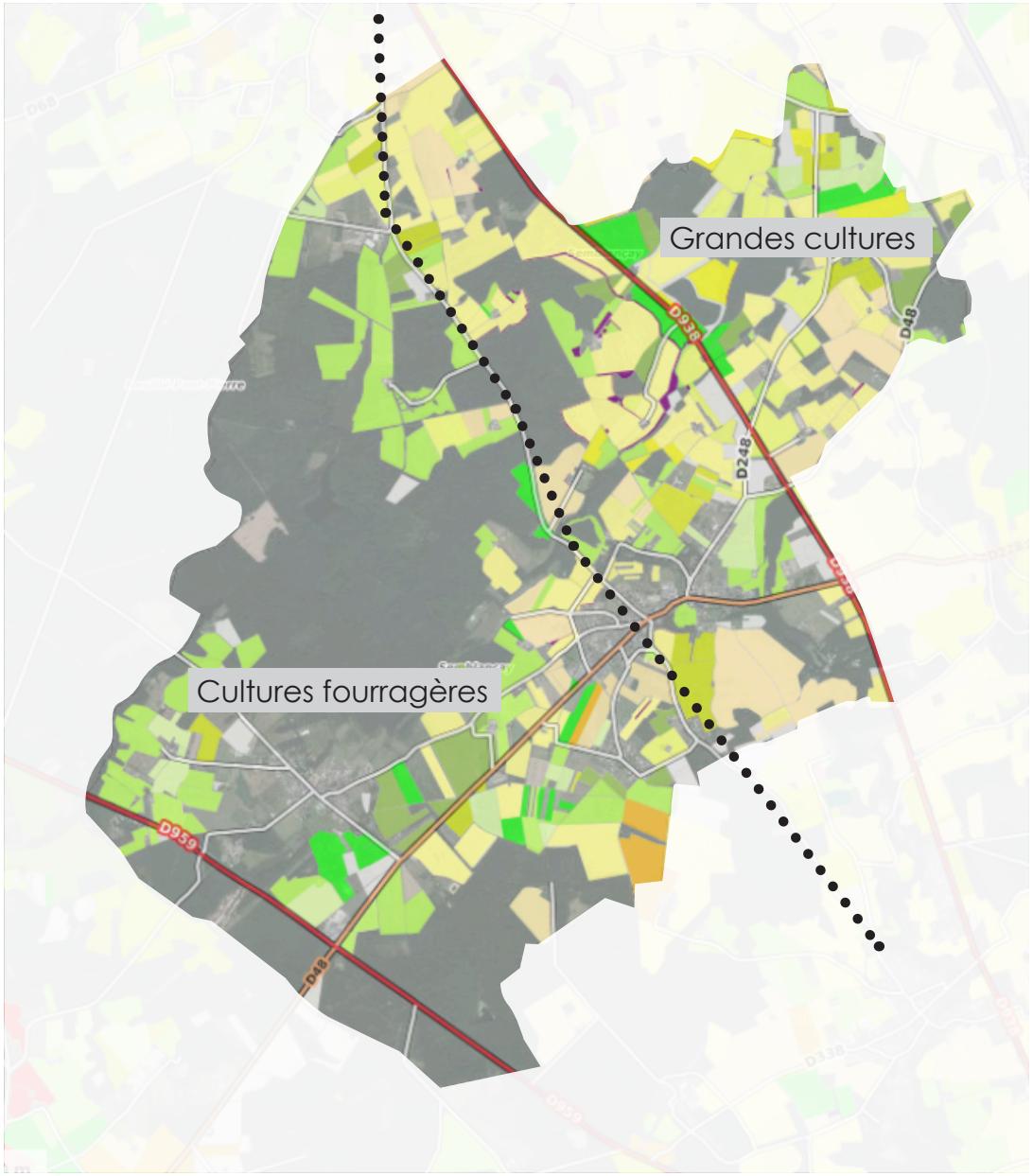
L'agriculture à Semblançay

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

Présent à Semblançay

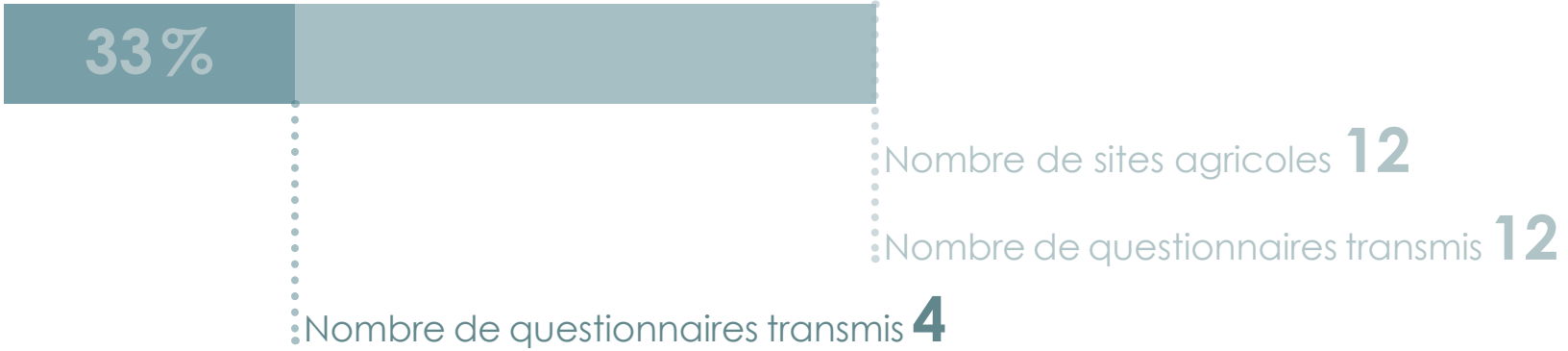
Pas à Semblançay

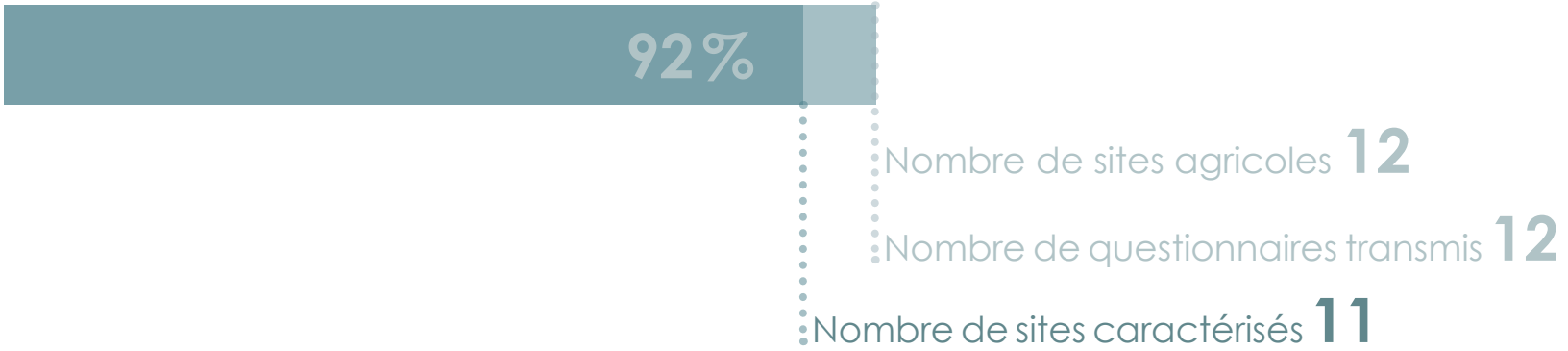
- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (surface gelée sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
-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



Comment les agriculteurs et forestiers ont-ils été concertés ?

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





Les exploitations agricoles et forestières dont le site est à Semblançay

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

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

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



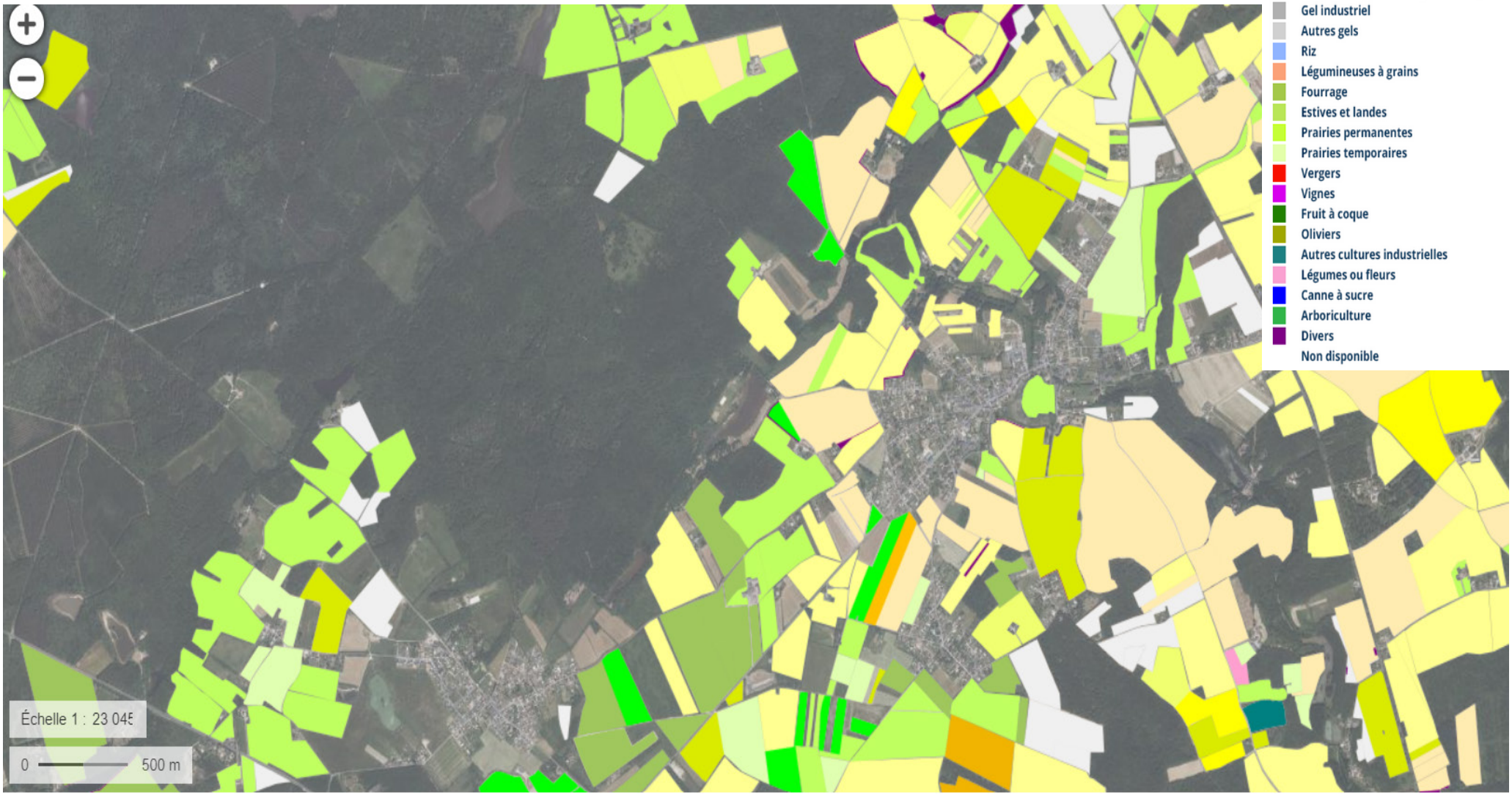
Légende

Site agricole

Site agricole pérenne

Difficultés de circulation

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



Les conclusions du diagnostic agricole et forestier

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

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

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



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

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

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



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

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



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

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

Un coût du foncier parfois peu en rapport avec les réalités

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

Beaucoup d'exploitants sont locataires des terres

Une cohabitation paisible avec les tiers

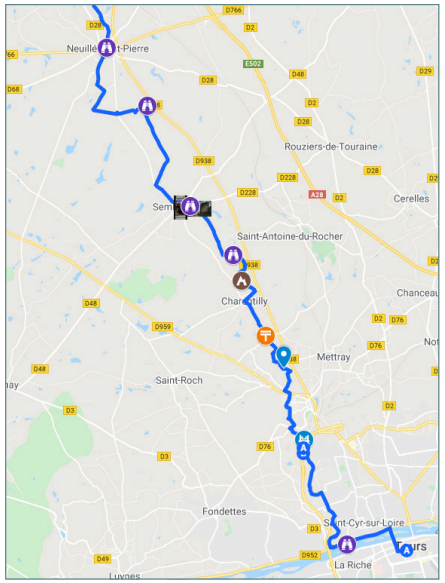
La plupart des sites sont situés dans des secteurs peu ou pas habités. Ainsi, aucun conflit entre exploitants et tiers non exploitants n'est à recenser.

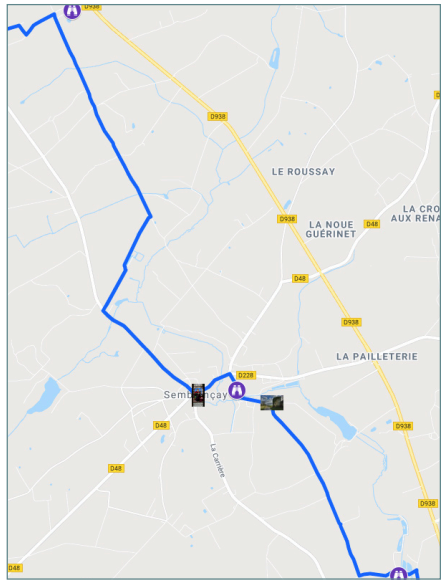
2.12. Des atouts touristiques à valoriser

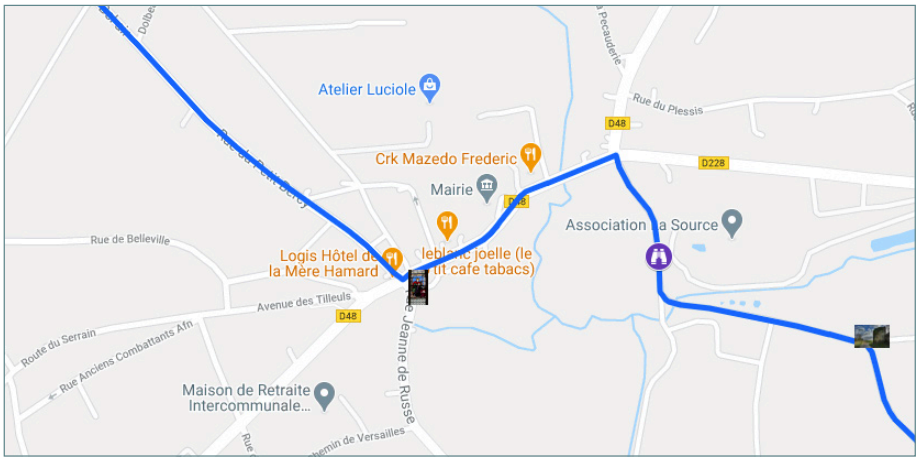
L'accès à Semblançay par l'autoroute Le Mans-Tours ou les routes départementales 938 et 959 est aisé.
C'est un réel atout en matière de tourisme notamment.

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







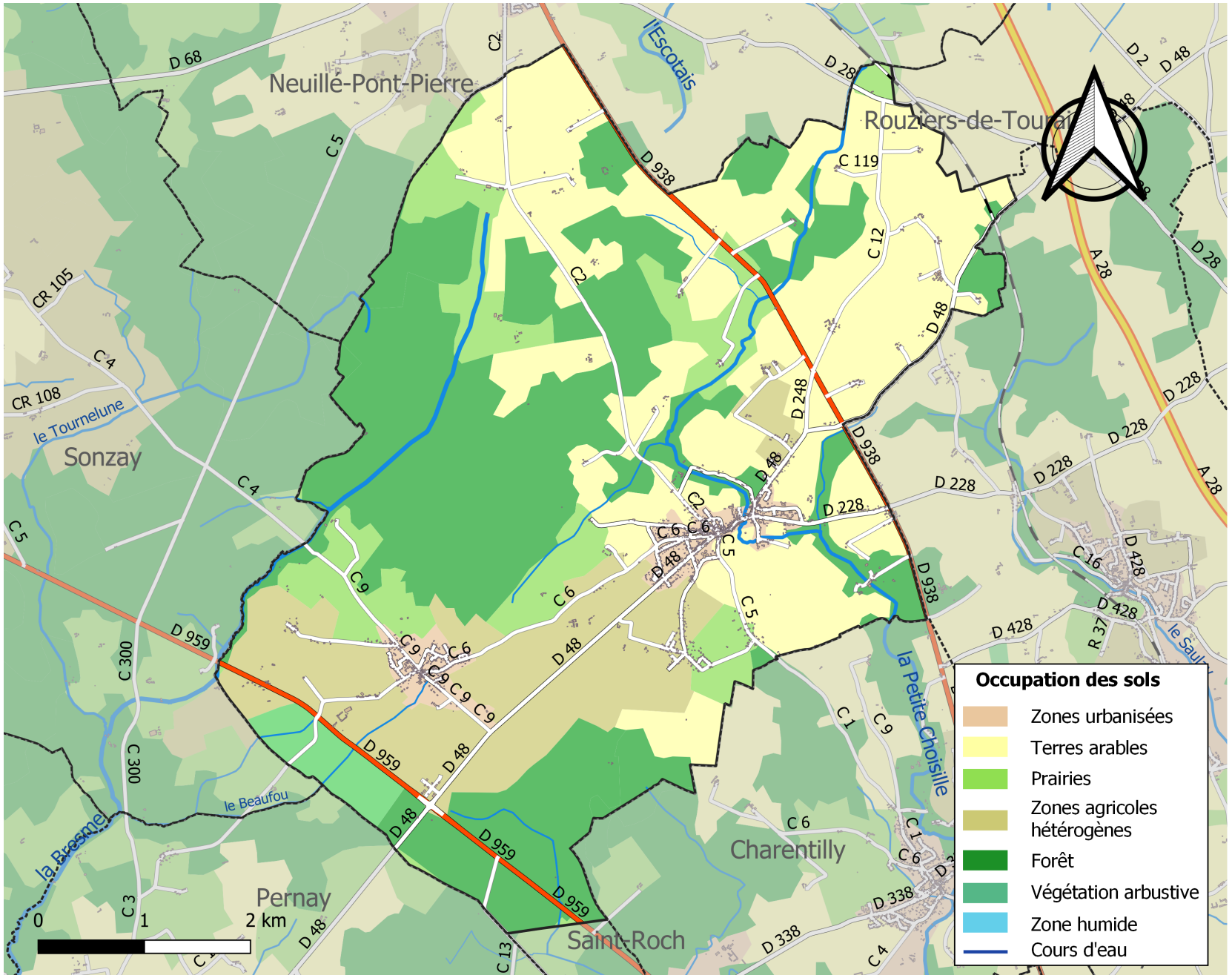


3. Diagnostic foncier et consommation d'espace

3.1. L'occupation des sols

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

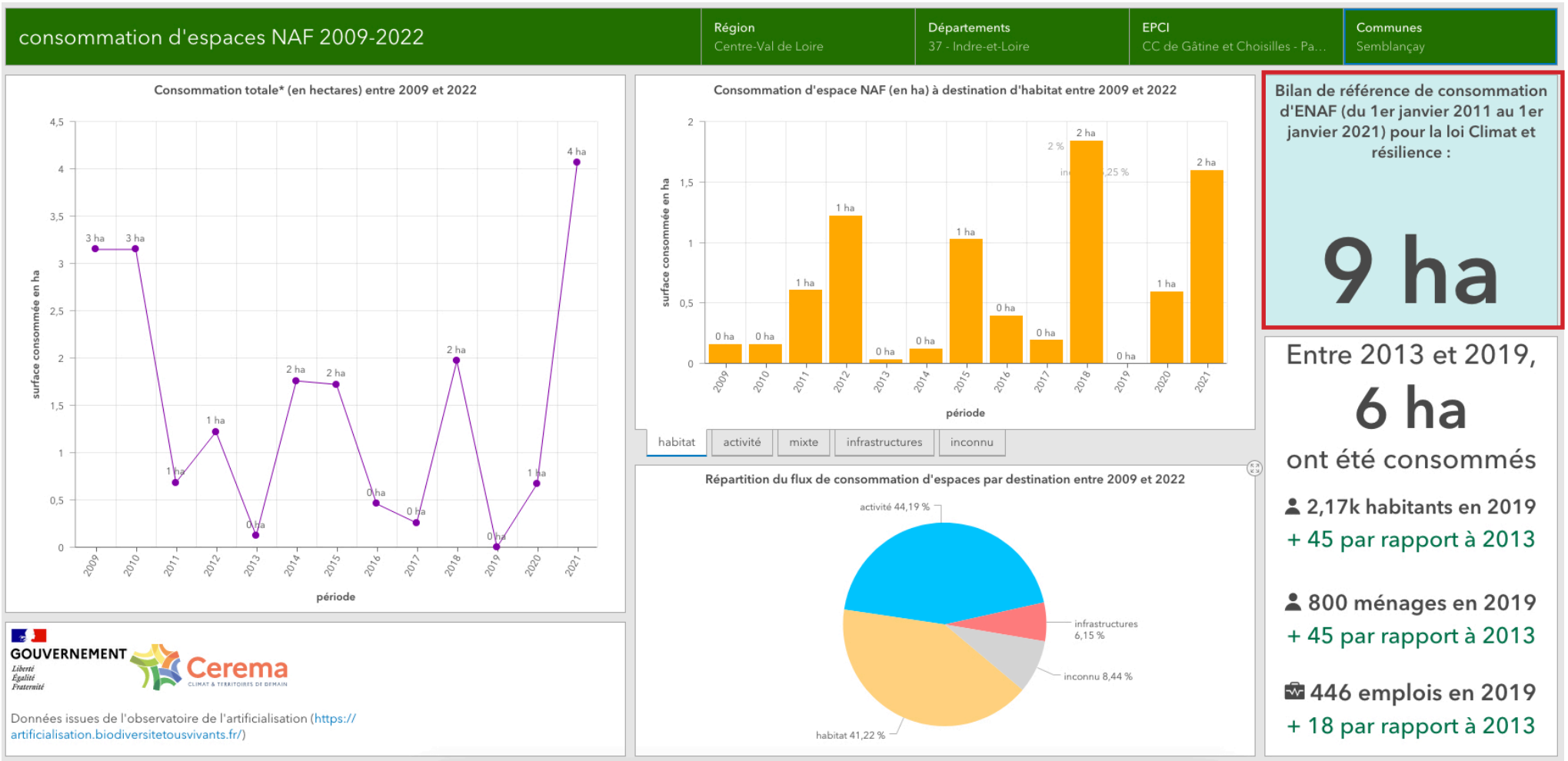
- forêts (35,6 %),
- terres arables (33 %),
- zones agricoles hétérogènes (15,7 %),
- prairies (10,6 %),
- zones urbanisées (3,1 %),
- milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (2 %).



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

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

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



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

La densification des principaux cœurs d'îlots

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

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

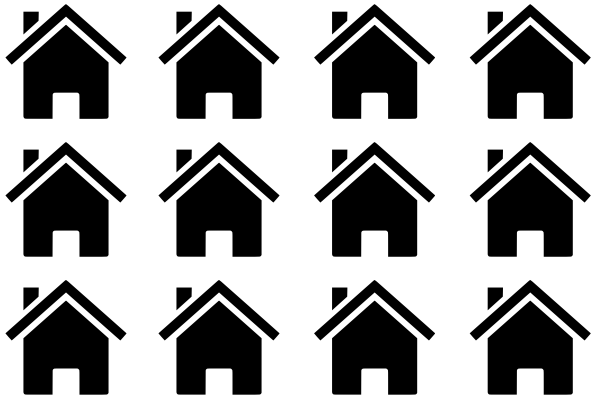
Sur les 0.8 hectare de foncier, à raison d'une densité prescrite par le schéma de cohérence territoriale, une douzaine de logements pourraient ainsi y être construits.



8 000 m²

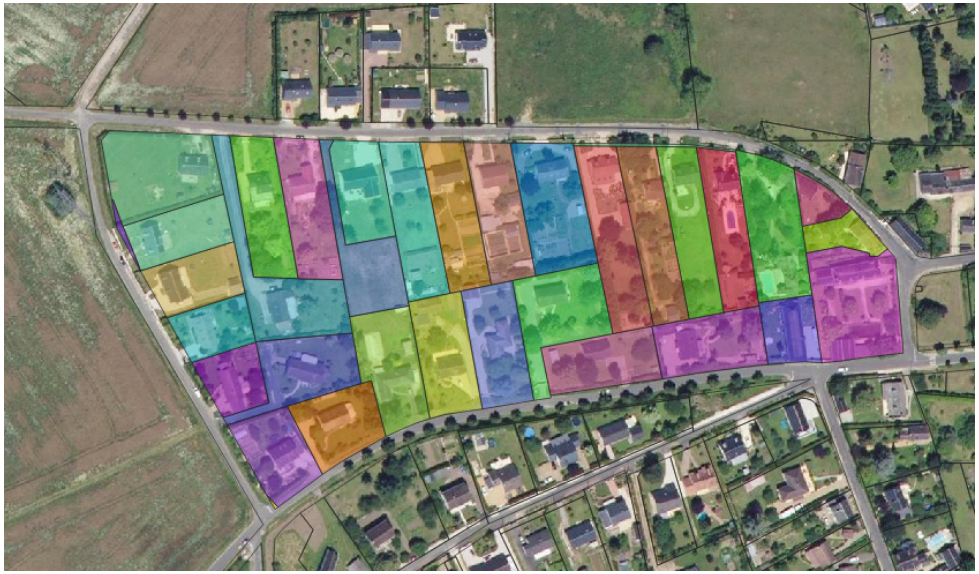
15 log/ha

12 logements



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

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



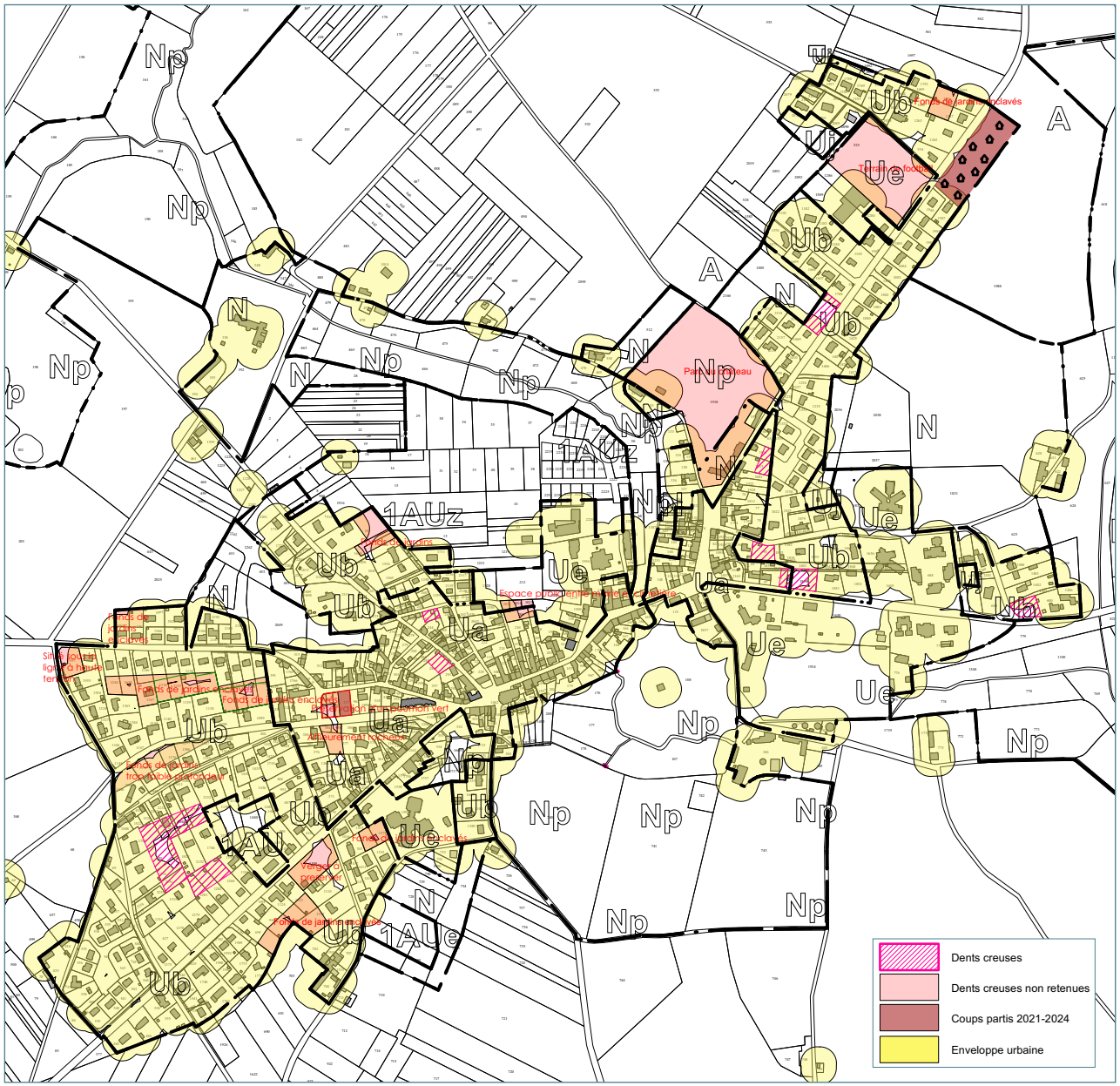






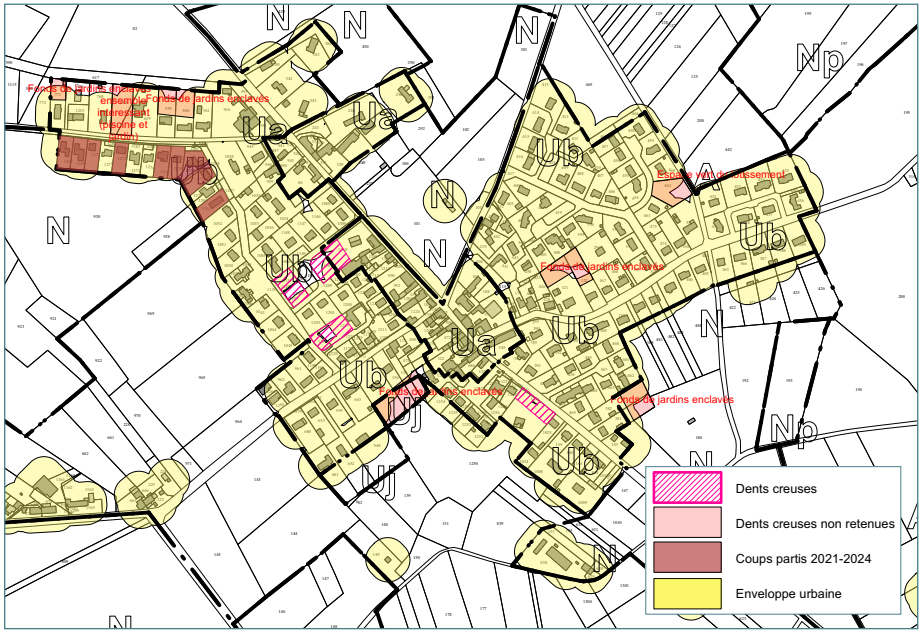
3.4. Étude de densification du tissu bâti existant

Le bourg

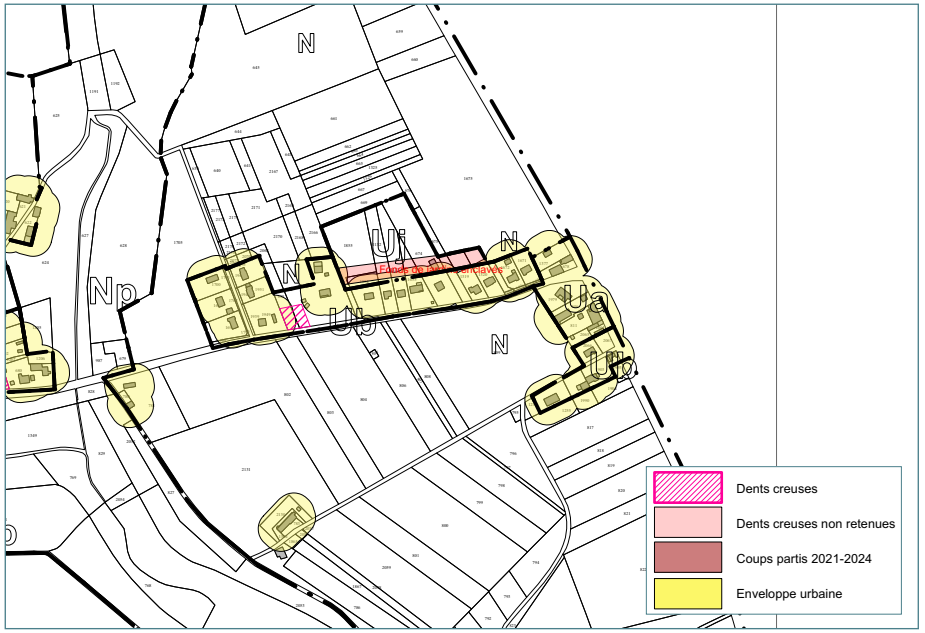


Le recensement des dents creuses sur l'ensemble de la commune représente une superficie de 2,1 hectares.

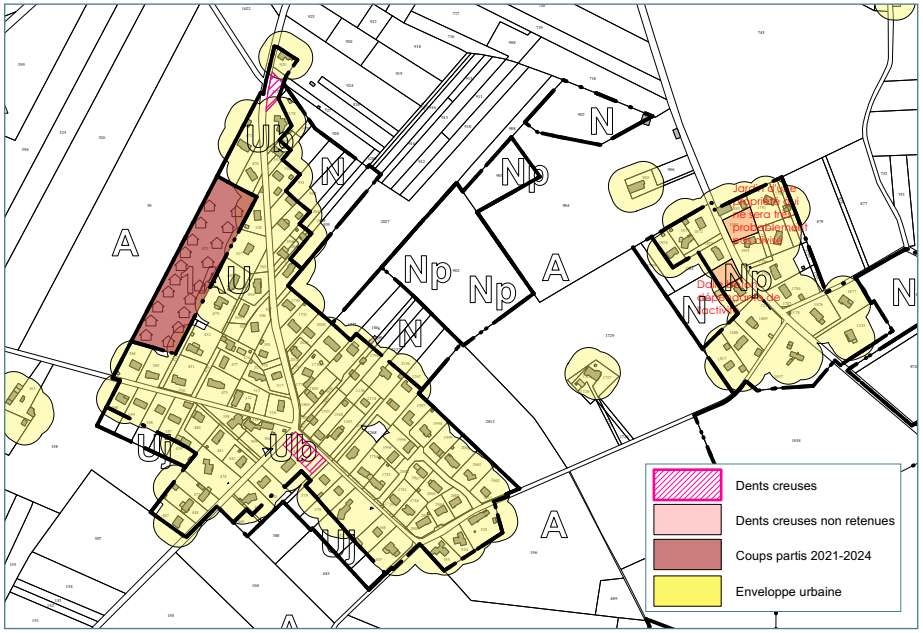
Le Serrain



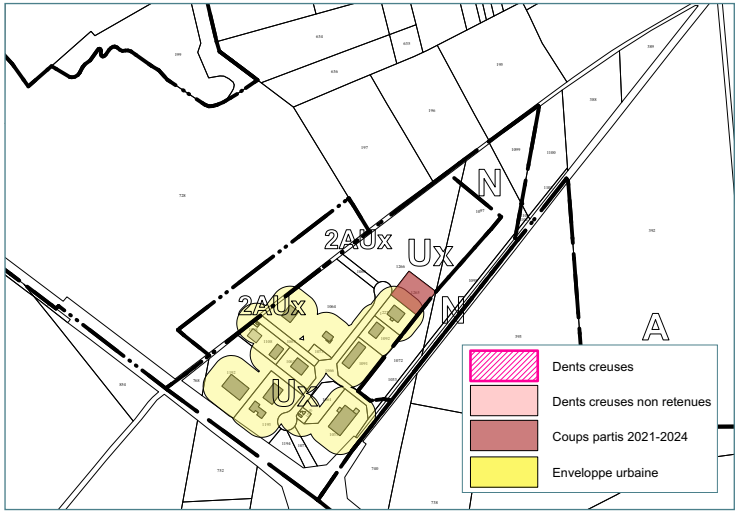
La Pailletterie



La Renardière



ZA du Pilori



Les logements vacants dans le tissu existant

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

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

Aucun logement vacant ne peut donc être considéré comme mobilisable.

Les changements de destination

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

- bâtiments dont la destination agricole n'est pas pérenne dans la dizaine d'années à venir ;
- bâtiments situés à moins de 50 m d'une voirie ;
- bâtiments autres que des bâtiments légers ;
- bâtiments d'une emprise au sol soit supérieure à 100 m^2 ;
- bâtiments situés à moins de 50 m des réseaux d'eau potable et d'électricité ;
- bâtiments situés en dehors des secteurs concernés par des risques forts d'incendie (feux de forêt par exemple).

En complément de ces critères, nous avons procédé à une évaluation visuelle via des images aériennes pour exclure les bâtiments qui sont déjà à destination de logement (présence de piscine, présence de véhicules stationnés et jardins entretenus...)

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

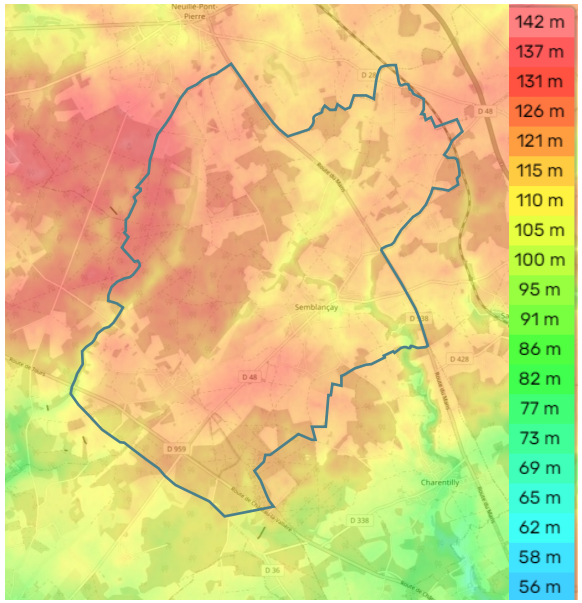
4. État initial de l'environnement

4.1. Environnement physique

Relief et géologie

Le relief

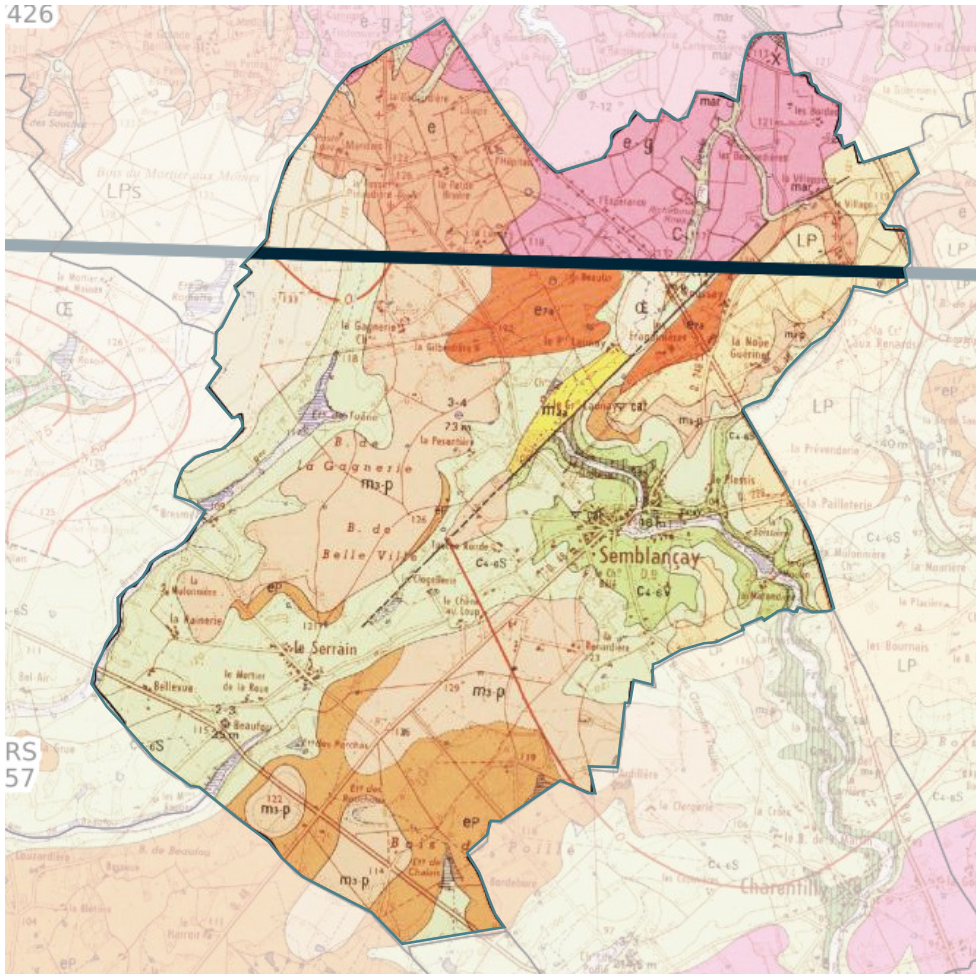
Le territoire de la commune est faiblement ondulé, au relief peu accentué. Les quelques cours d'eau (La petite Choisille, la Bresme, ruisseau de Belleville...) viennent apporter du relief au territoire.
L'altitude minimum de la commune est de 92m. Le point culminant se situe à 134m.



La géologie

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

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



Feuille n°426 - CHATEAU-DU-LOIR (Notice)
- Remblais
- Limons des plateaux
- Limons de plateau à dominante sableuse
- Colluvions de fond de vallon
- Paléogène lacustre (Priabonien à Oligocène) : marnes et calcaires lacustres de Touraine
- Eocène continental détritique (Yprésien ? à Bartonien ?) : argiles grises à rouille, parfois sableuses, à silex et conglomérats polygéniques
- Réseau hydrographique

Feuille n°457 - TOURS (Notice)
- Alluvions modernes
- Sables éoliens
- Limon des plateaux
- Sables et graviers continentaux
- Helvétien : faluns de Touraine
- Ludien supérieur - Stampien inférieur (faciès Sannoisien) : calcaire lacustre de Touraine
- Ludien inférieur : calcaire lacustre d'Anjou
- Eocène détritique continental : conglomérats et grès siliceux
- Sénonien : formations siliceuses
- Craie de Villedieu
- "Turonien - partie supérieure : ""Tuffeau jaune de Touraine"""
- Hydrographie

Climatologie

Les températures

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

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

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

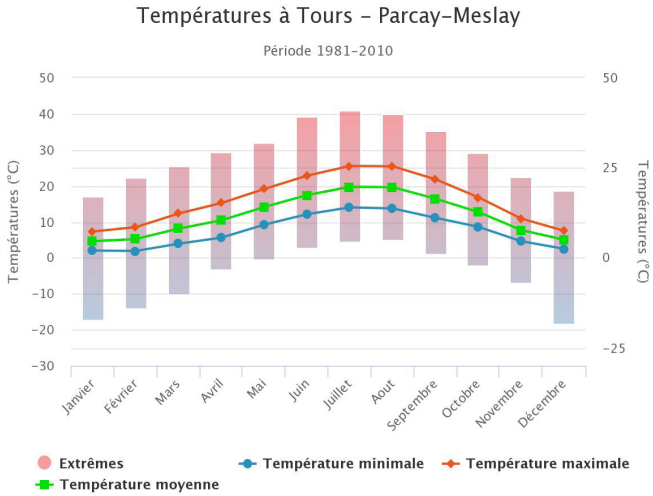
Statistiques 1991-2020 et records

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

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

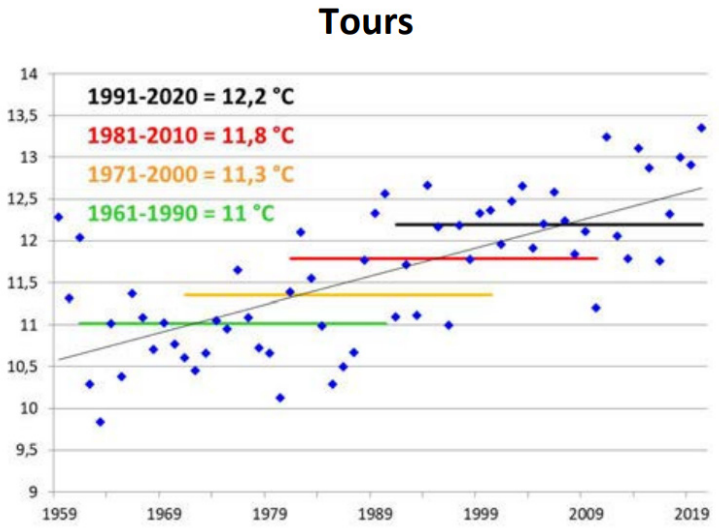
Tn : Température minimale, Tx : Température maximale

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



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

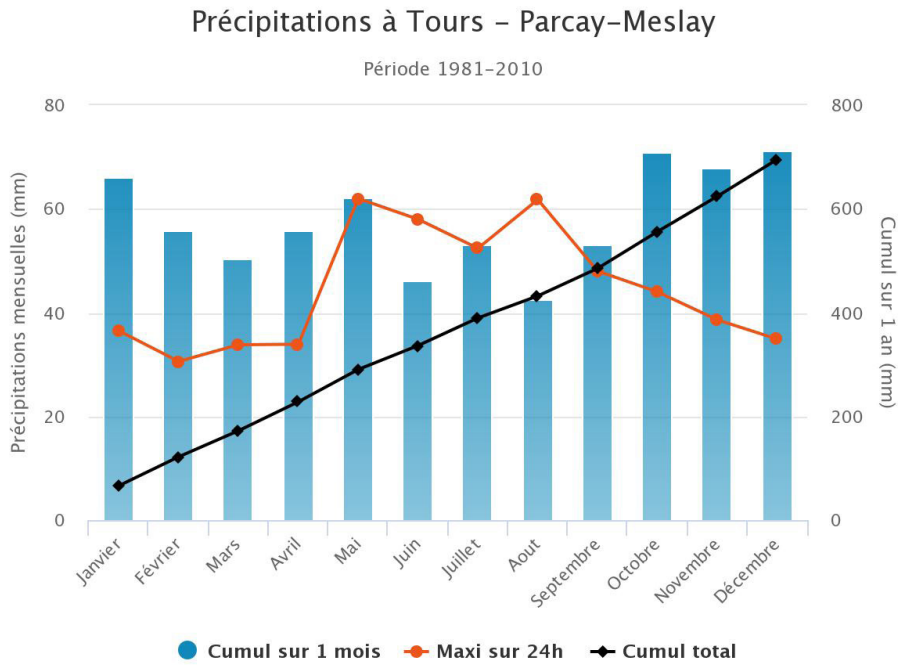
L'évolution de la température moyenne observée en Indre-et-Loire depuis 59 ans pour la station de Tours, montre que sur l'ensemble de la période 1959-2020, la température a augmenté de 1,1°C à Tours.



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

Les précipitations

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



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

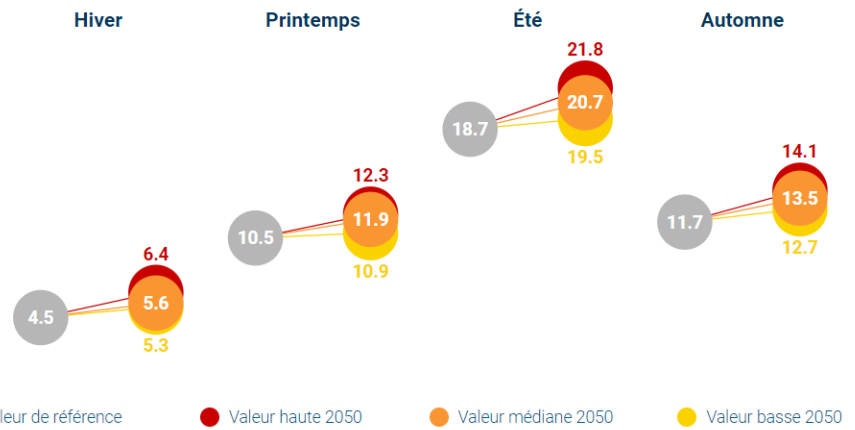
	La hauteur quotidienne maximale de précipitations (mm)								Records établis sur la période du 01-11-1959 au 04-06-2023				
	36.5	30.6	33.8	33.9	62	58	52.4	61.8	48	44	38.6	34.9	**62**
Date	21-2021	25-1997	26-1980	30-2015	11-2009	13-1970	29-1999	05-1997	08-2003	25-1966	06-1997	20-1976	**2009**
	Hauteur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

Rr : Hauteur quotidienne de précipitations

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

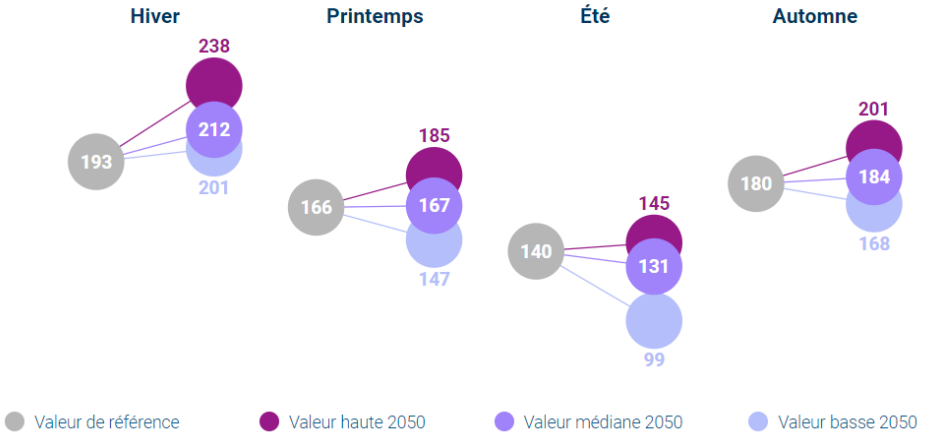
Les projections climatiques de météo France à Semblancay

Température moyenne par saison (en °C)



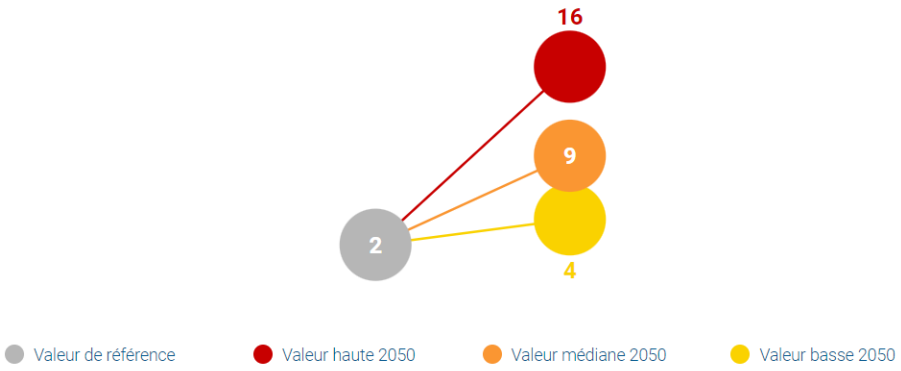
La température moyenne annuelle pourrait augmenter de plus de 2 °C d'ici le milieu du XXIe siècle par rapport au climat récent, ce réchauffement étant plus marqué l'été que l'hiver.

Cumul de précipitations par saison (en mm)



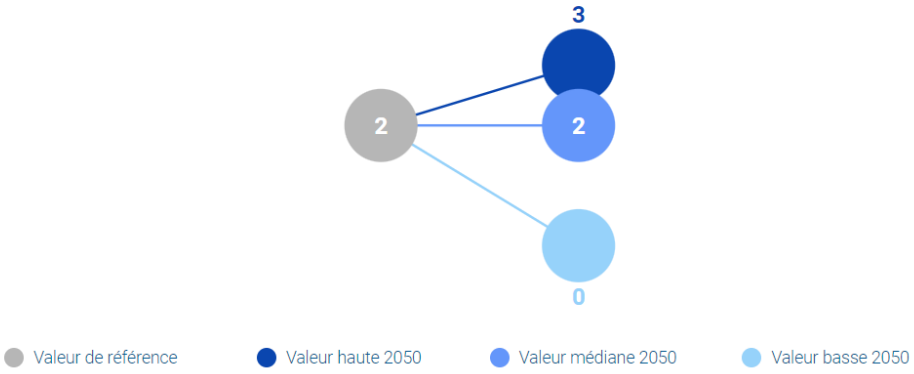
Les cumuls annuels de précipitations évoluent peu d'ici 2050, mais une légère baisse en été et une hausse en hiver sont cependant probables.

Nombre annuel de jours en vague de chaleur



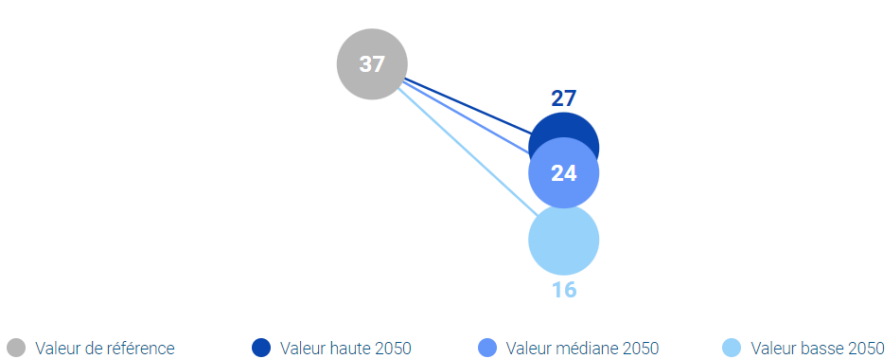
Un jour est considéré en vague de chaleur s'il s'inscrit dans un épisode, se produisant l'été, d'au moins cinq jours consécutifs pour lesquels la température maximale quotidienne excède la normale de plus de cinq degrés.
L'augmentation du nombre de journées en vagues de chaleur est déjà perceptible.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

Nombre annuel de jours en vague de froid



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

Nombre annuel de jours de gel



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

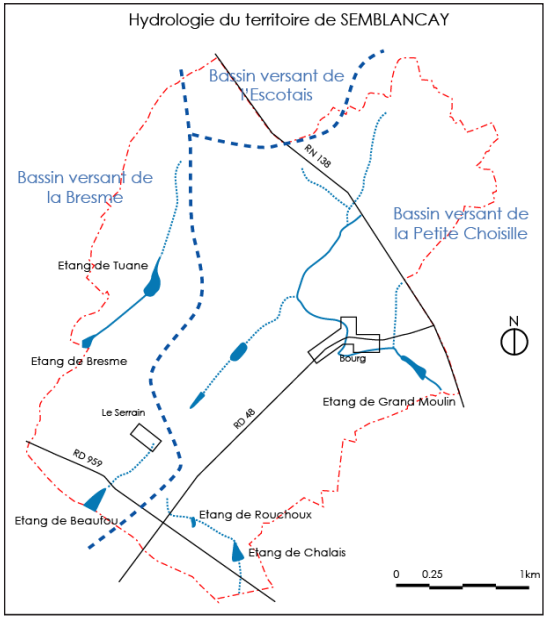
Source : https://meteofrance.com/climadiag-commune

Hydrographie

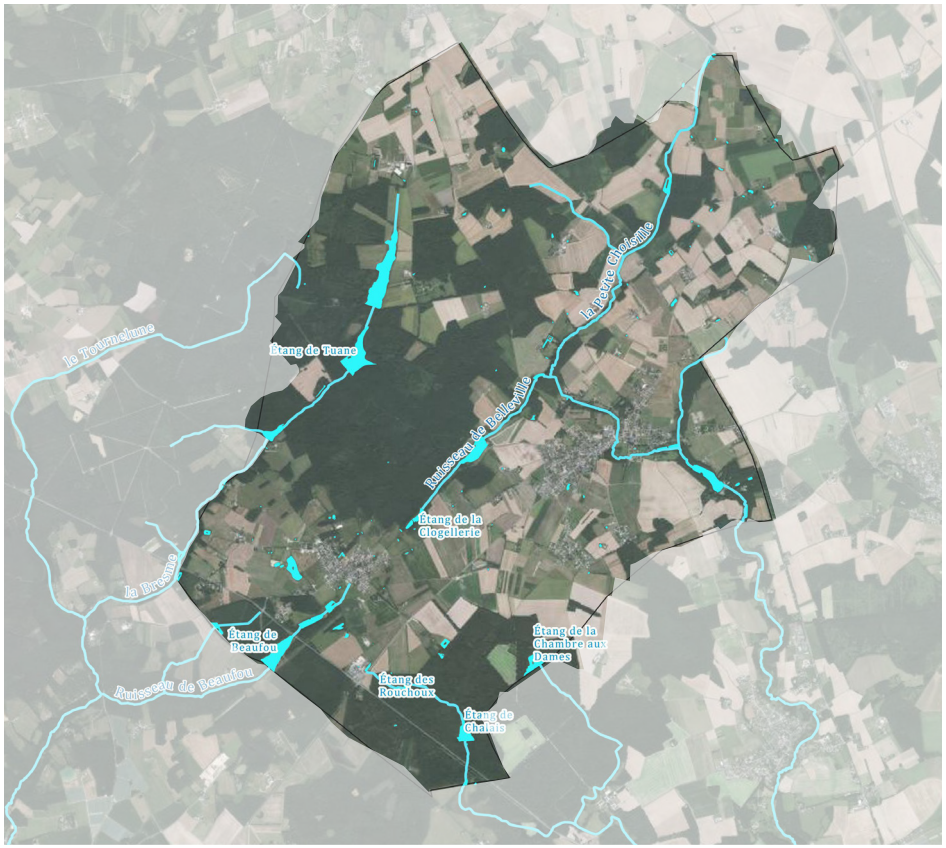
Semblançay occupe un territoire partagé en trois bassins versants :
- le bassin versant de l'Escotais, affluent du Loir
- le bassin versant de la Petite Choisille, affluent de la Choisille et de la Loire
- le bassin versant de la Bresme, affluent de la Loire.

Les masses d'eau superficielles

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

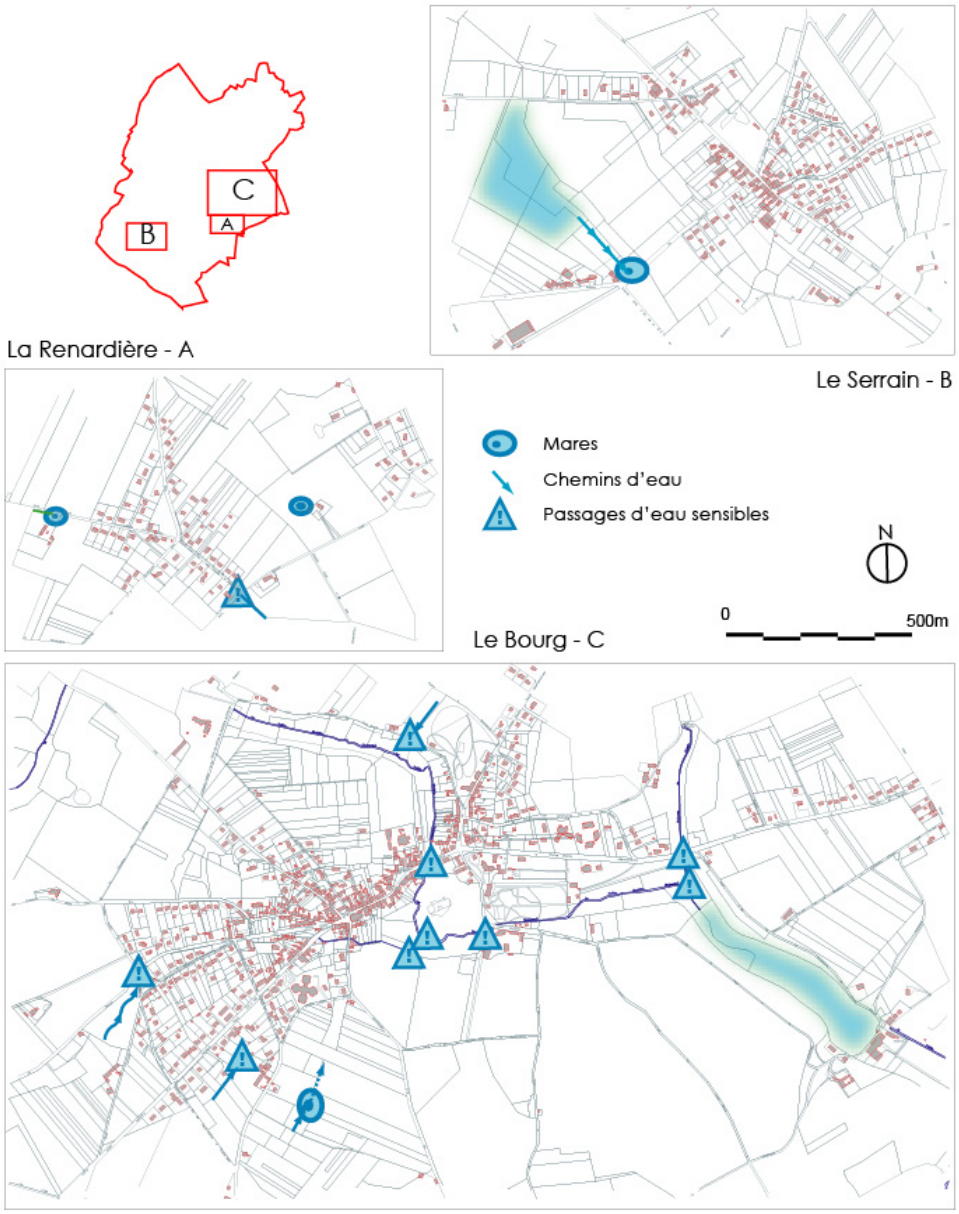


Hydrographie de Semblancay



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

Les mares et les passages d'eau sensibles



Etat quantitatif et qualitatif des masses d'eau superficielles

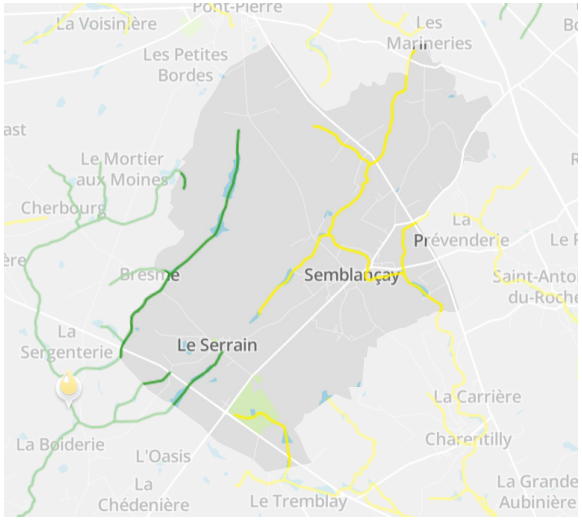
Les rappels sur la qualité de l'eau

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

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

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

Qualité écologique des rivières



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

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

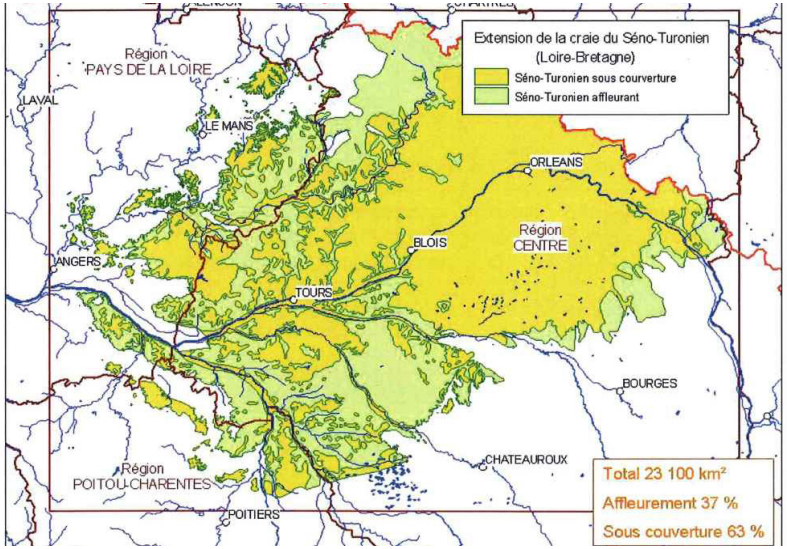
La masse d'eau souterraine

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

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

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

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

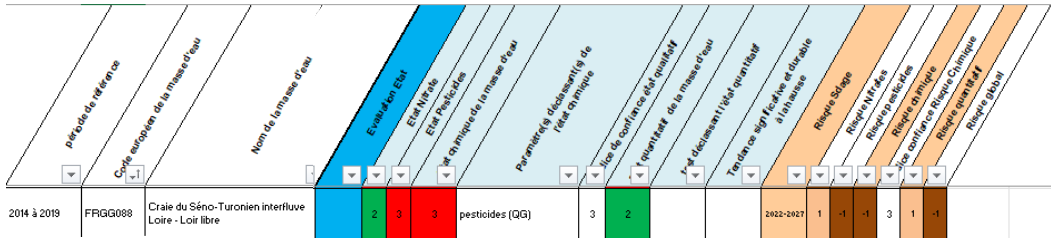


Nappe du Cénomanien

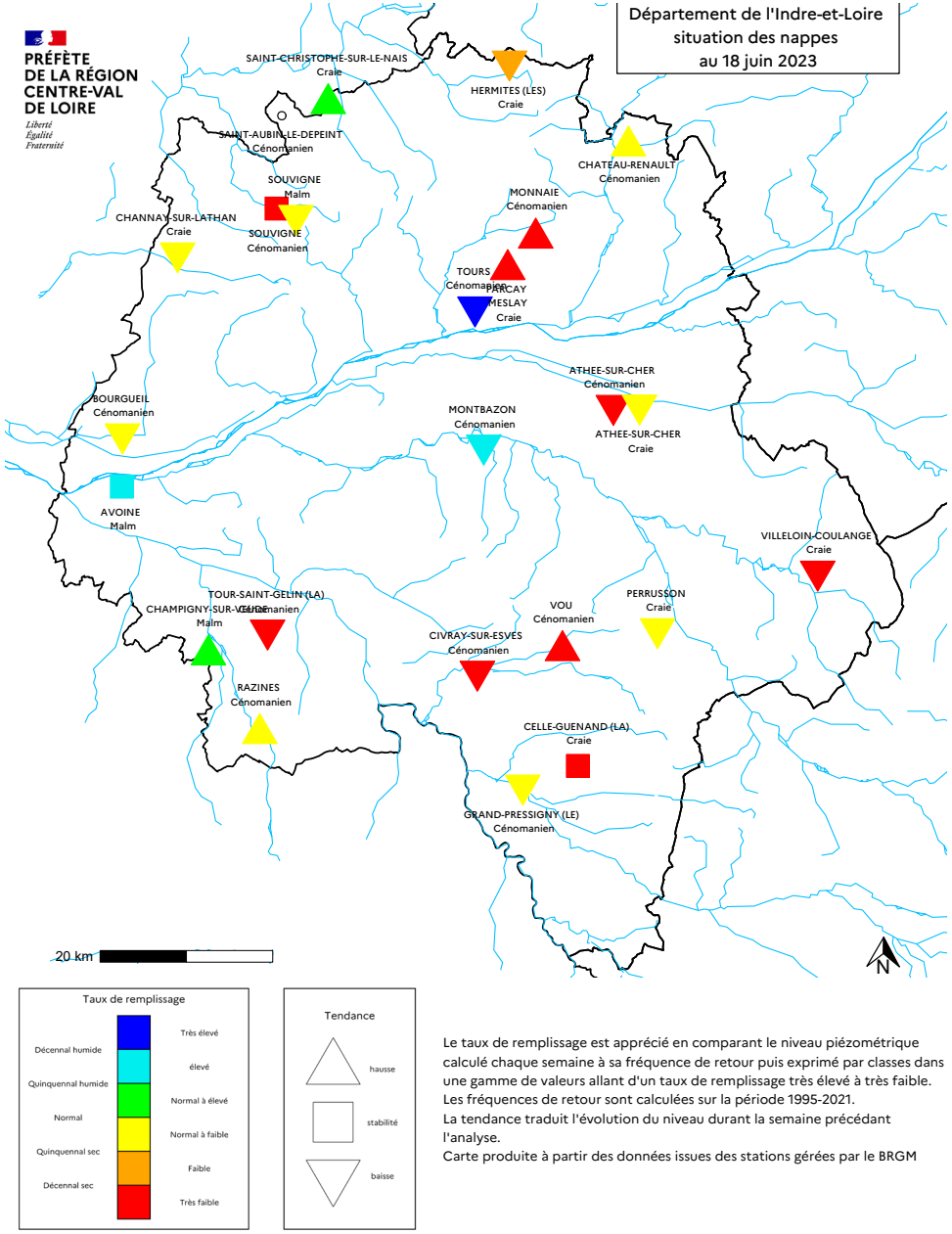


Etat quantitatif et qualitatif de la masse d'eau Craie du Séno-Turonien interfluve Loire

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



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



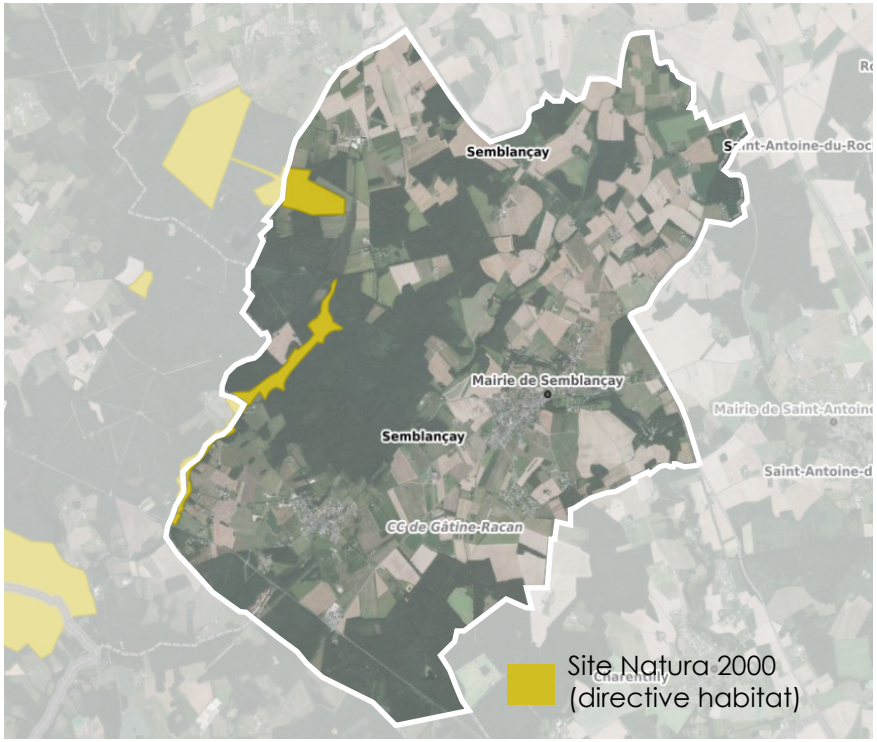
Le taux de remplissage est apprécié en comparant le niveau piézométrique calculé chaque semaine à sa fréquence de retour puis exprimé par classes dans une gamme de valeurs allant d'un taux de remplissage très élevé à très faible.
Les fréquences de retour sont calculées sur la période 1995-2021.
La tendance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

4.2. Environnement biologique

Les espaces à haute valeur écologique

Site Natura 2000

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



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

Complexe du Changeon et de la Roumer

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

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

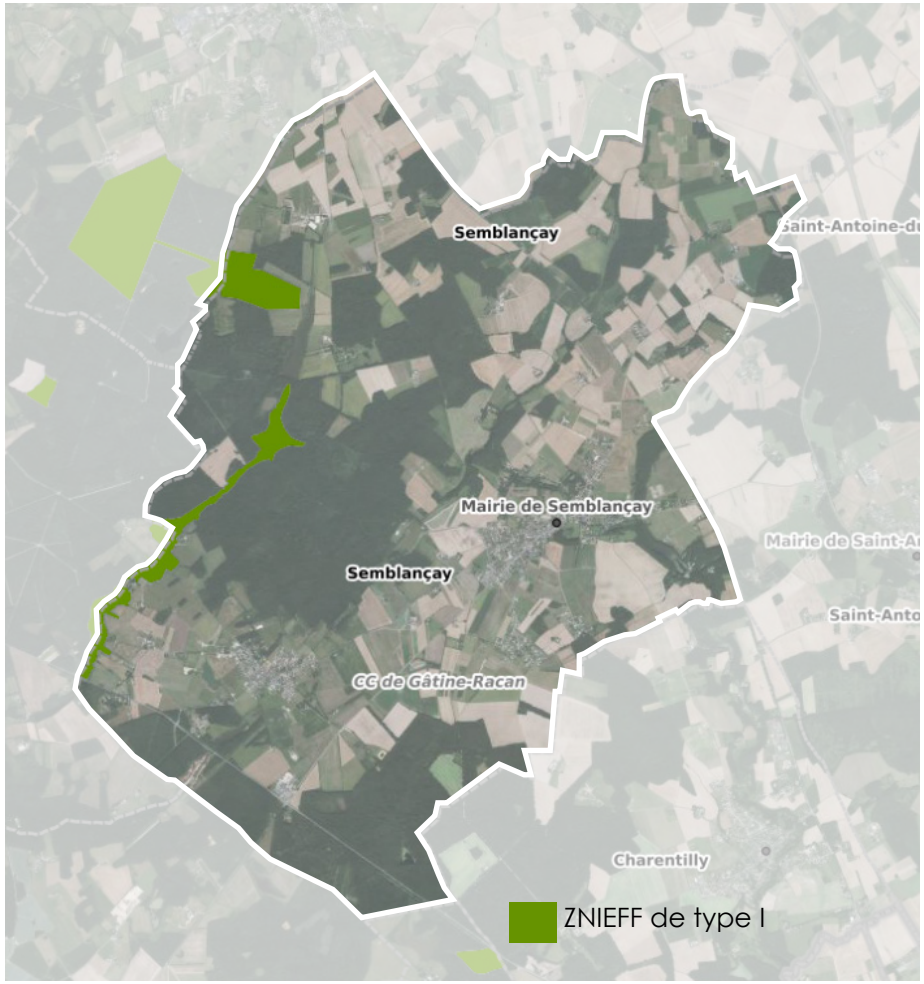
Les deux principales rivières, le Changeon et la Roumer, hébergent le Chabot, la Bouvière, la Lamproie de Planer. L'écrevisse à pattes blanches est également signalée dans le Changeon.

Vulnérabilité

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

Les ZNIEFF

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



Landes du bois du Mortier aux moines

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

Etang de Tuane et vallon de la Bresme

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

Espace naturel sensible (espace naturel sensible) des Rouchoux

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



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

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


Etang des Rouchoux


Boisement marécageux


Sentier forestier


Clairière de lande

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


Champignon «Main de troll»

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


Orchis brûlé

Orchis à fleurs lâches

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

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



Source : www.gatine-racan.fr



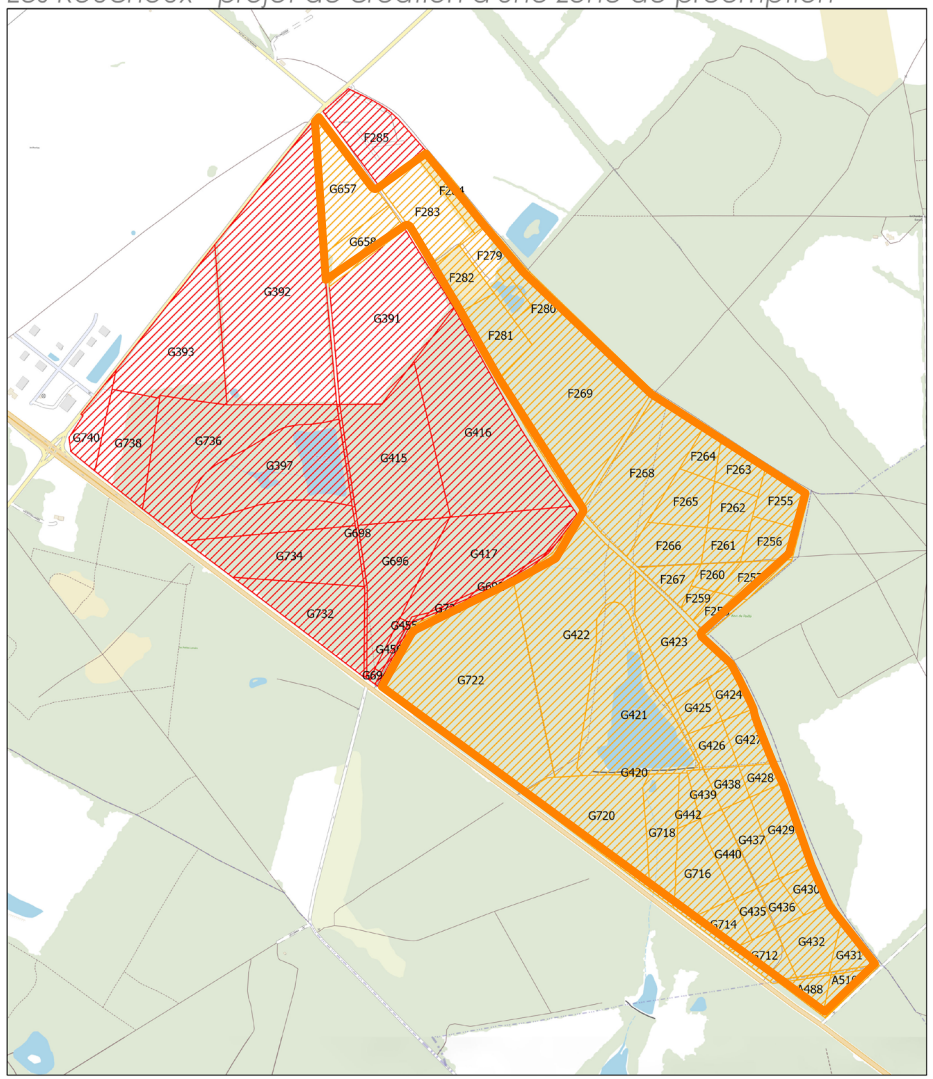
Le conseil départemental d'Indre-et-Loire coordonne la politique des espaces naturels sensibles, subventionne les travaux de restauration des habitats et les inventaires biologiques.

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

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

Espaces Naturels Sensibles d'Indre-et-Loire

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



Légende :

Layer

- Acquise ENS
- Projet ZdP

0 100 200 Mètres

TOURAINE LE DÉPARTEMENT

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

Que sont les trames vertes et bleues ?

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

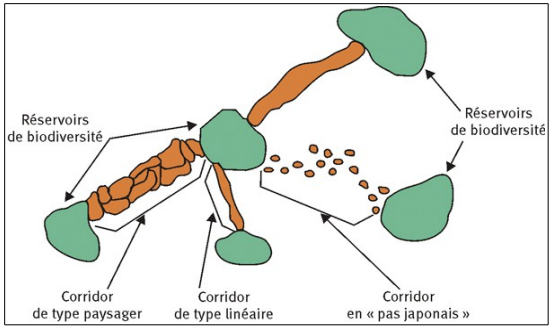


Illustration 3: Les composantes de la Trame Verte et Bleue (Source : Cemagref, d'après Bennett 1991)

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

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

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

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

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

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

Les documents d'urbanisme doivent à la fois :

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

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

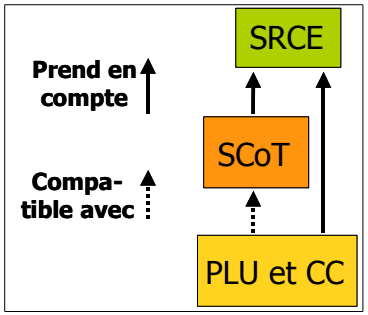
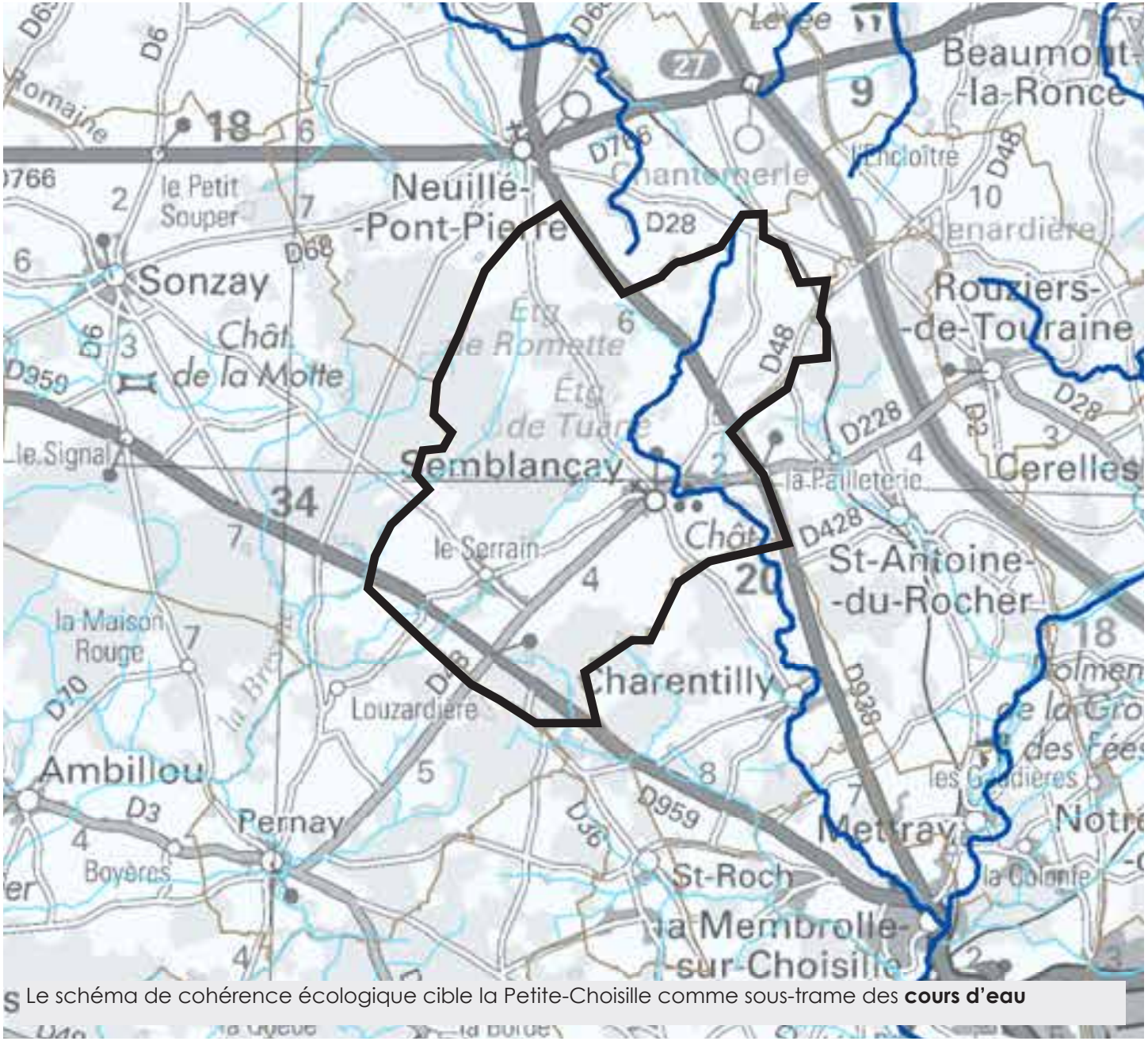


Illustration 2: Liens entre les différentes échelles de déclinaison de la trame verte et bleue

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

La sous-trame des cours d'eau



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

Sous-trame des cours d'eau

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

N

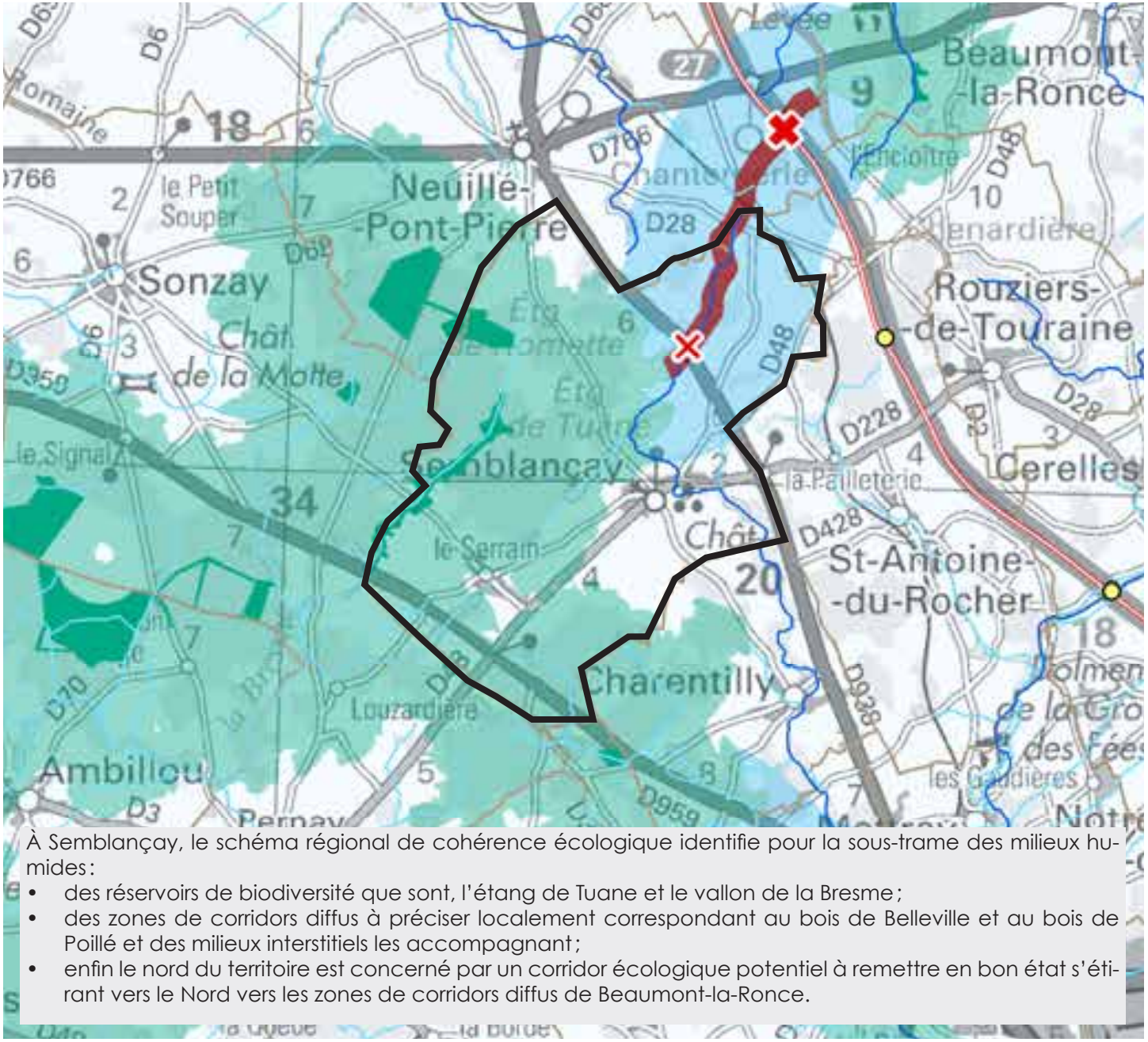
0 2 4 km

Echelle : 1/100 000 en impression A3

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

Réalisation : Biotope
Octobre 2013

La sous-trame des milieux humides



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

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

Sous-trame des milieux humides

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

Corridors écologiques potentiels

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

Eléments reconnectants

- Niveau 1
- Niveau 2

Intersections avec les infrastructures terrestres

- Difficilement franchissables
- Moyennement franchissables
- Eléments fragmentants majeurs

N

0 2 4 km

Echelle : 1/100 000 en impression A3

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

Réalisation : Biotope
Octobre 2013

Les zones humides

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

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

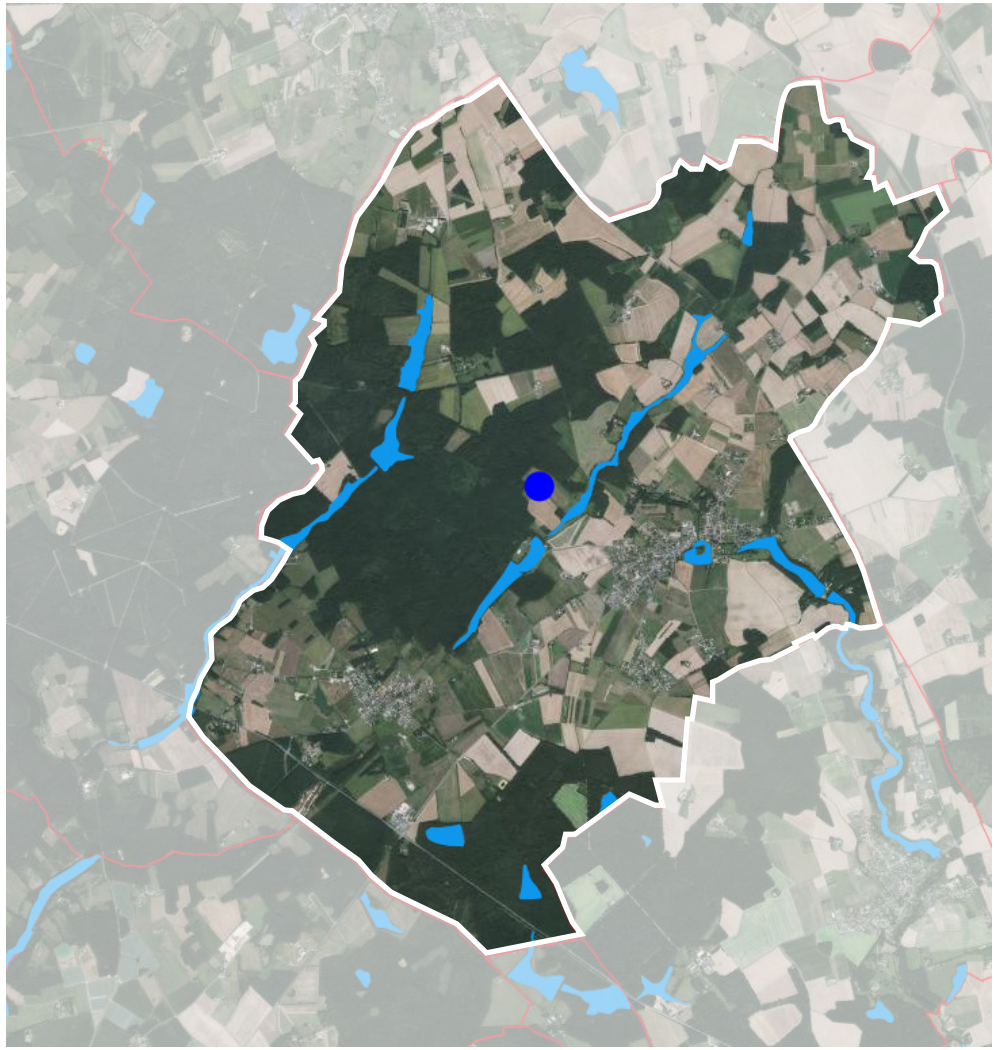
Les zones humides sont un écosystème à l'interface des milieux terrestres et aquatiques qui présentent de ce fait des caractéristiques chimiques, biologiques et physiques particulières, dont les fonctions sont nombreuses et les bénéfices multiples :

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

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

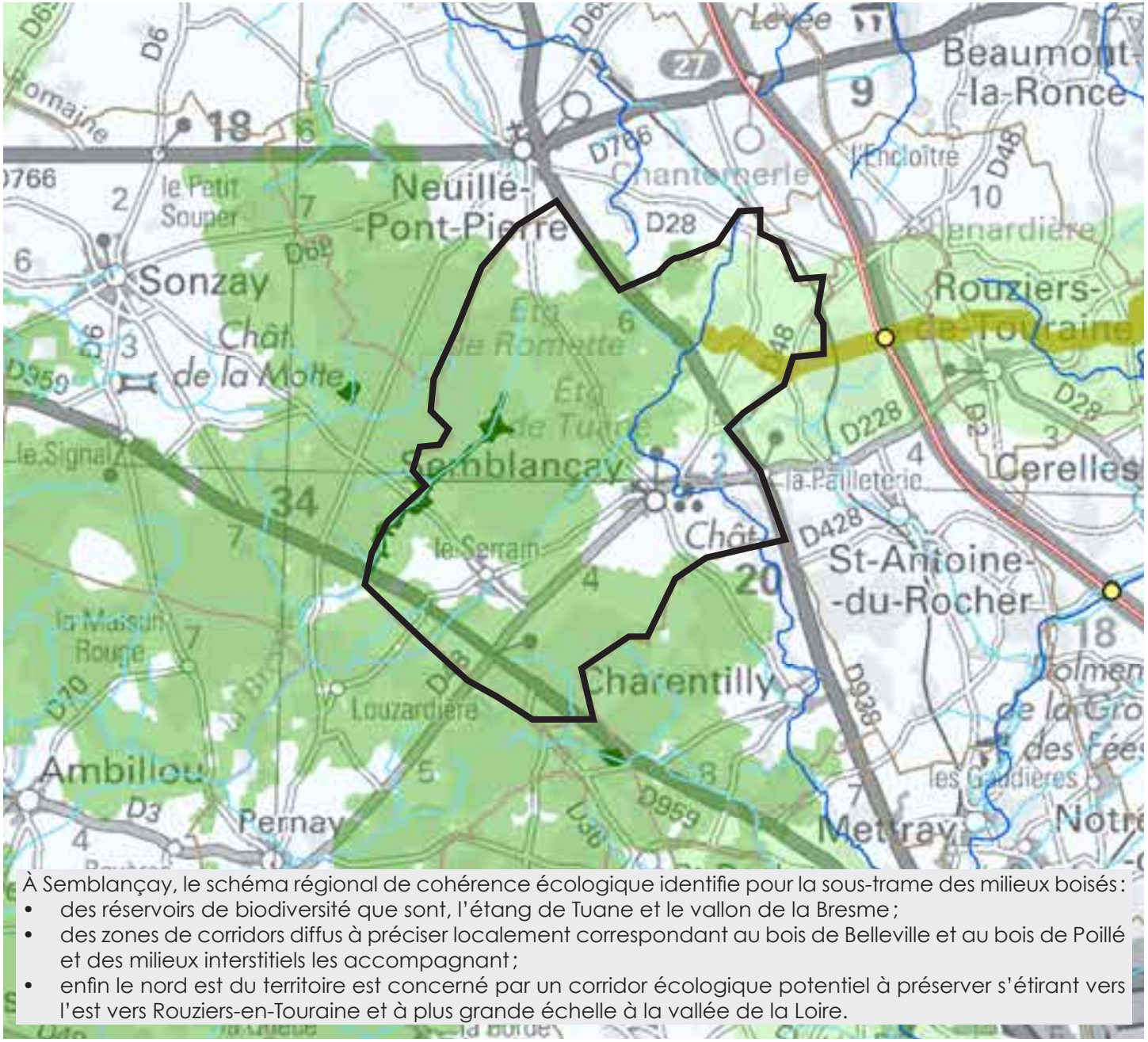
Dans le cadre de l'évaluation environnementale, des prospections ont été menées dans les secteurs de projet en extension du tissu bâti situés dans la sous trame des milieux humides. Le descriptif des sondages à la tarière figurent en annexe au rapport de présentation, voir «8.3. Prospection zones humides», page 241

Les zones humides effectives de Semblançay



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

La sous-trame des milieux boisés



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

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

Sous-trame des milieux boisés

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

Corridors écologiques potentiels

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

Eléments reconnectants

- Niveau 1
- Niveau 2

Intersections avec les infrastructures terrestres

- Difficilement franchissables
- Moyennement franchissables
- Eléments fragmentants majeurs

N

0 2 4 km

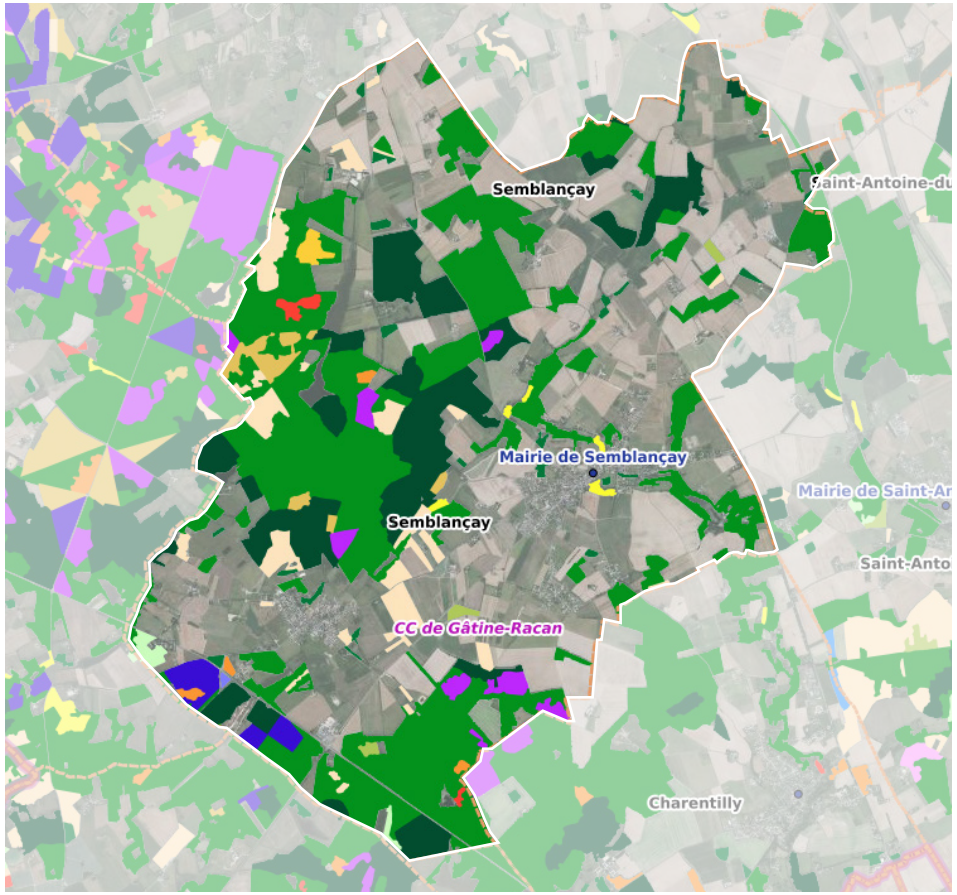
Echelle : 1/100 000 en impression A3

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

Réalisation : Biotope
Octobre 2013

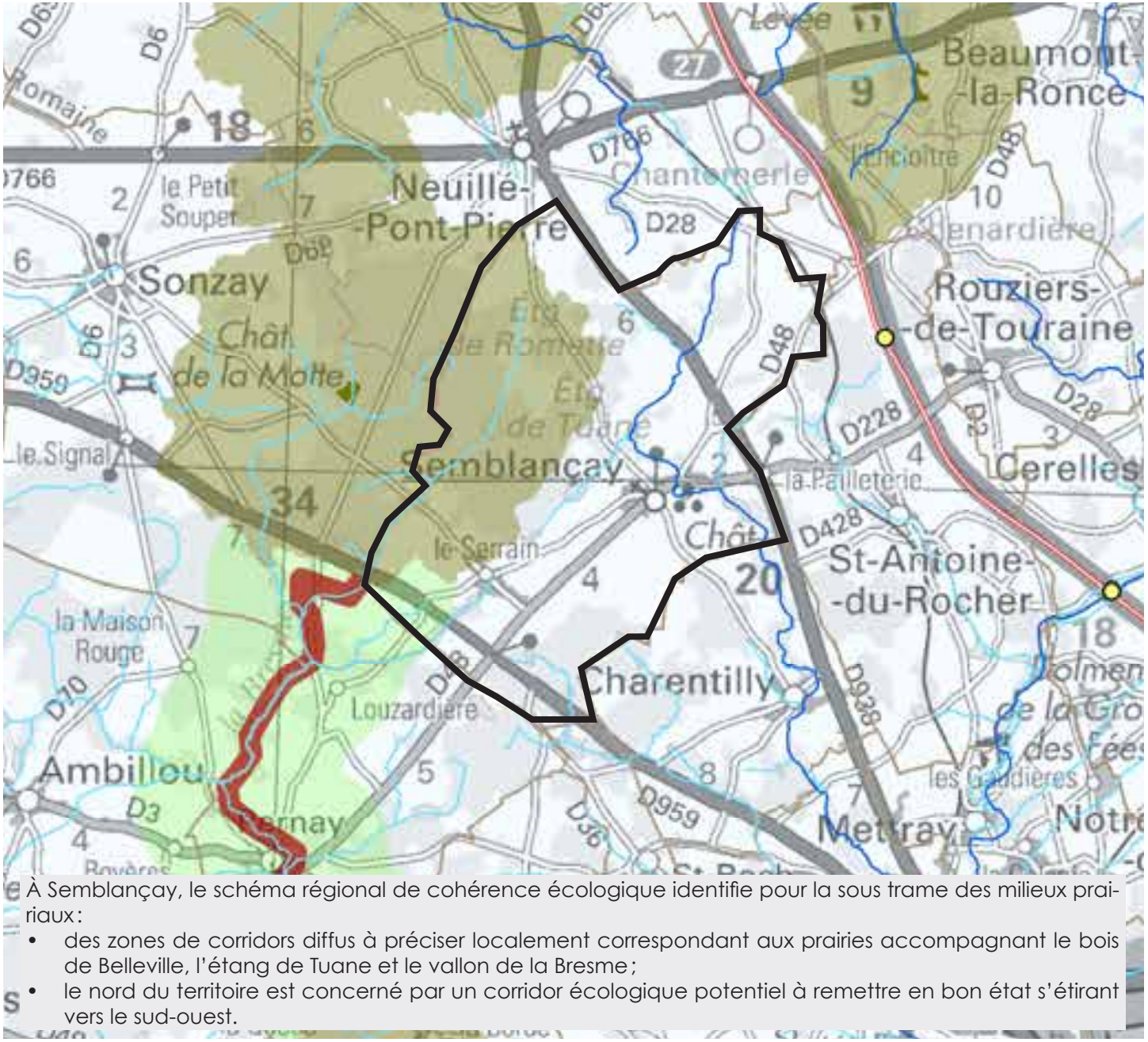
- Au nord, nord-est de la commune, les feuillus et les chênes dominent. On y trouve quelques peupleraies.
- Au sud et à l'est, ce sont les feuillus, les chênes et les pins maritimes.
- À l'ouest et au sud-ouest les espèces qui dominent sont les conifères, les pins maritimes, le mélange de feuillus et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

Carte forestière de Semblançay



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

La sous-trame des milieux prairiaux



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

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

Sous-trame des milieux prairiaux

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

Corridors écologiques potentiels

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

Eléments reconnectants

- Niveau 1
- Niveau 2

Intersections avec les infrastructures terrestres

- Difficilement franchissables
- Moyennement franchissables
- Eléments fragmentants majeurs

N

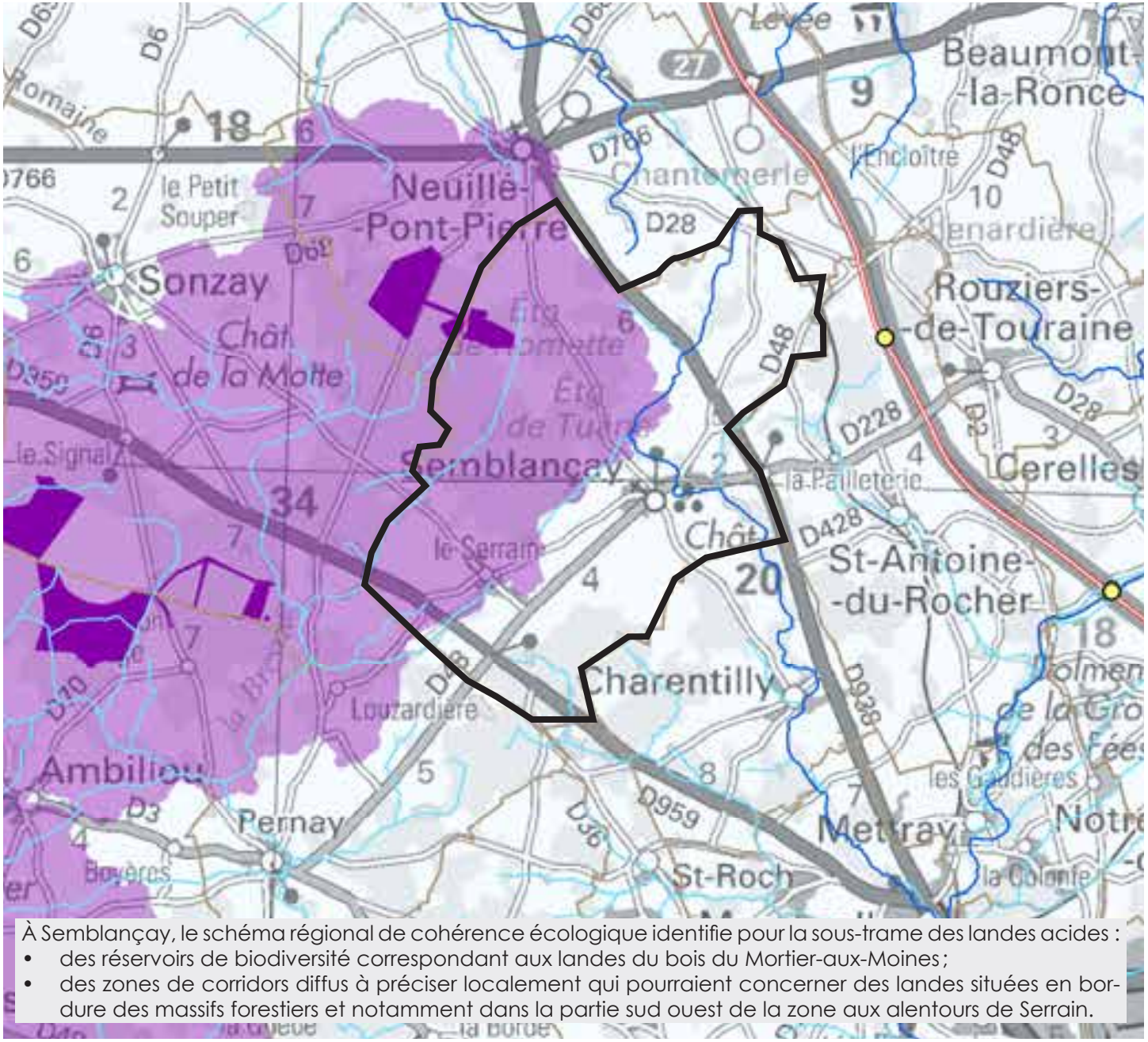
0 2 4 km

Echelle : 1/100 000 en impression A3

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

Réalisation : Biotope
Octobre 2013

La sous-trame des pelouses et landes sur sols acides



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

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

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

Réservoirs de biodiversité

Zones de corridors diffus à préciser localement

Corridors écologiques potentiels

A préserver

A remettre en bon état

Corridors interrégionaux

Eléments reconnectants

Niveau 1 Niveau 2

Intersections avec les infrastructures terrestres

Difficilement franchissables

Moyennement franchissables

Eléments fragmentants majeurs

N

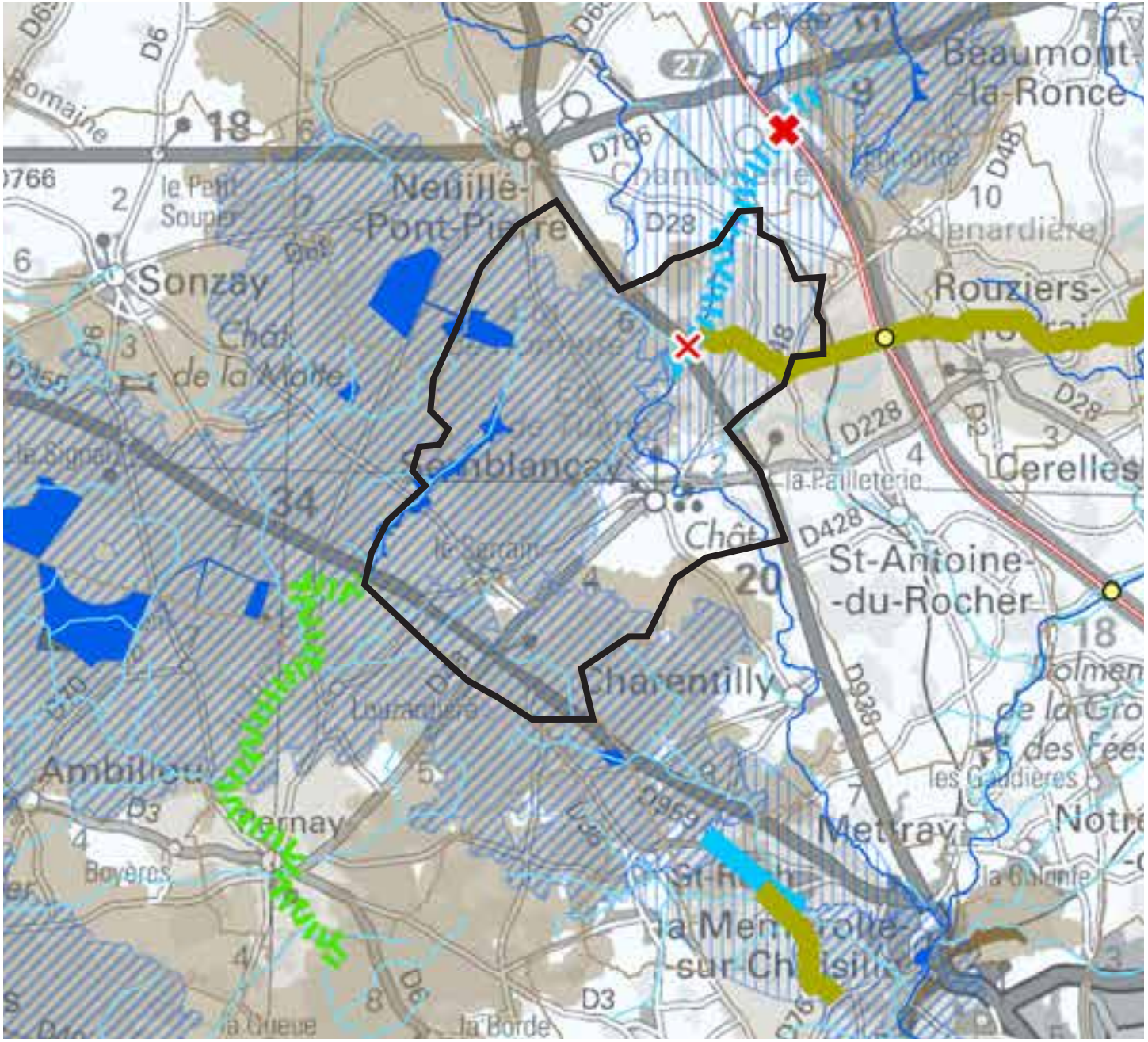
0 2 4 km

Echelle : 1/100 000 en impression A3

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

Réalisation : Biotope
Octobre 2013

La carte synthèse du SRCE



Milieux humides

Cours d'eau inscrits au SRCE

Sous-trames terrestres

Bocages et autres structures ligneuses linéaires

Espaces cultivés

Zones de corridors diffus à préciser localement

Milieux humides

Sous-trames terrestres

Corridors écologiques potentiels

A préserver

A remettre en bon état

Milieux boisés

Pelouses et lisières sèches à humides sur sols acides

Pelouses et lisières sèches sur sols calcaires

Milieux prairiaux

Milieux humides

Corridors

Eléments reconnectants

Niveau 1 Niveau 2

Intersections avec les infrastructures terrestres

Difficilement franchissables

Moyennement franchissables

Eléments fragmentants majeurs

N

0 2 4 km

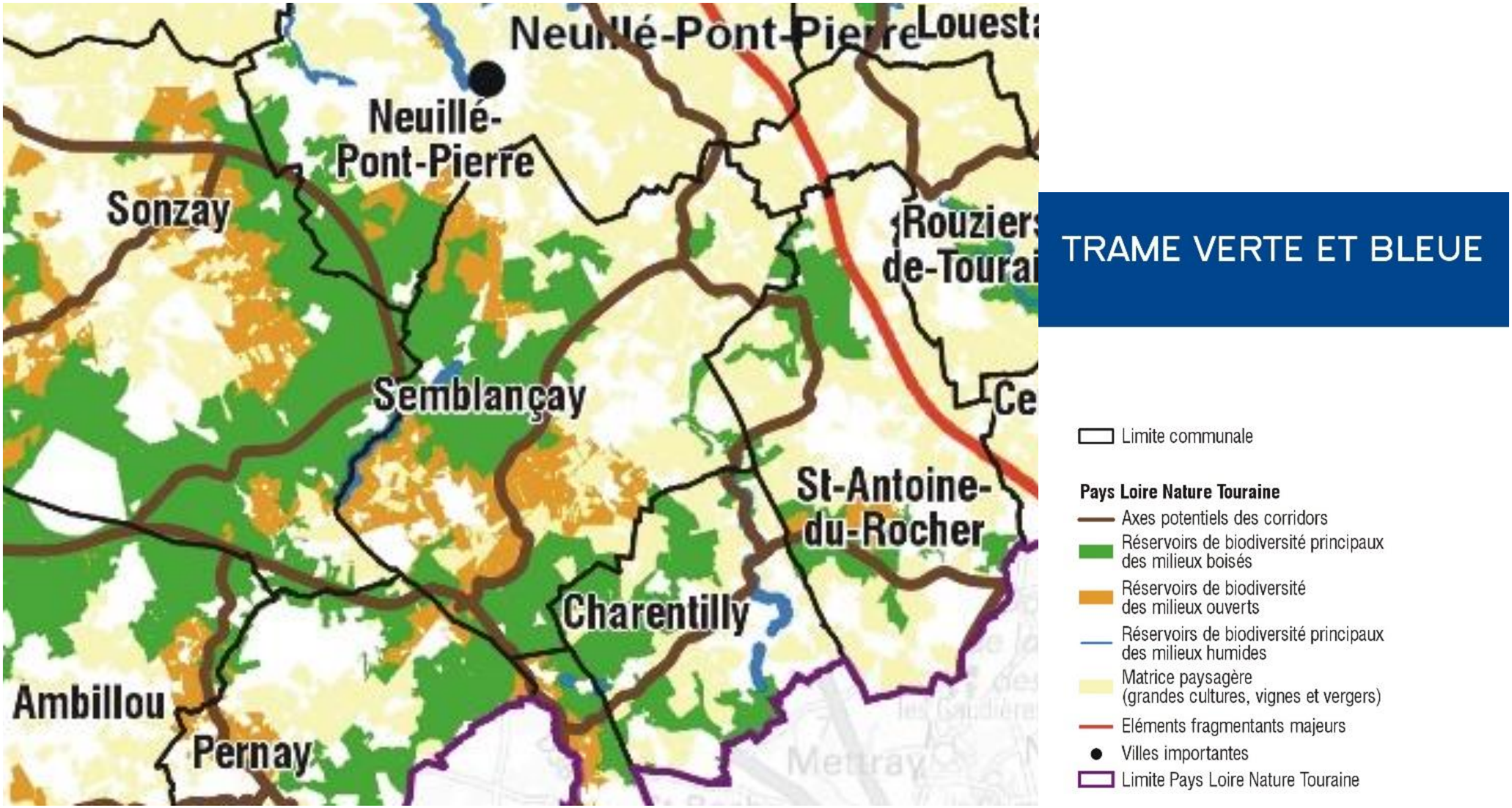
Echelle : 1/100 000 en impression A3

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

Réalisation : Biotope Octobre 2013

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

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



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

Les potentiels points de conflits

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

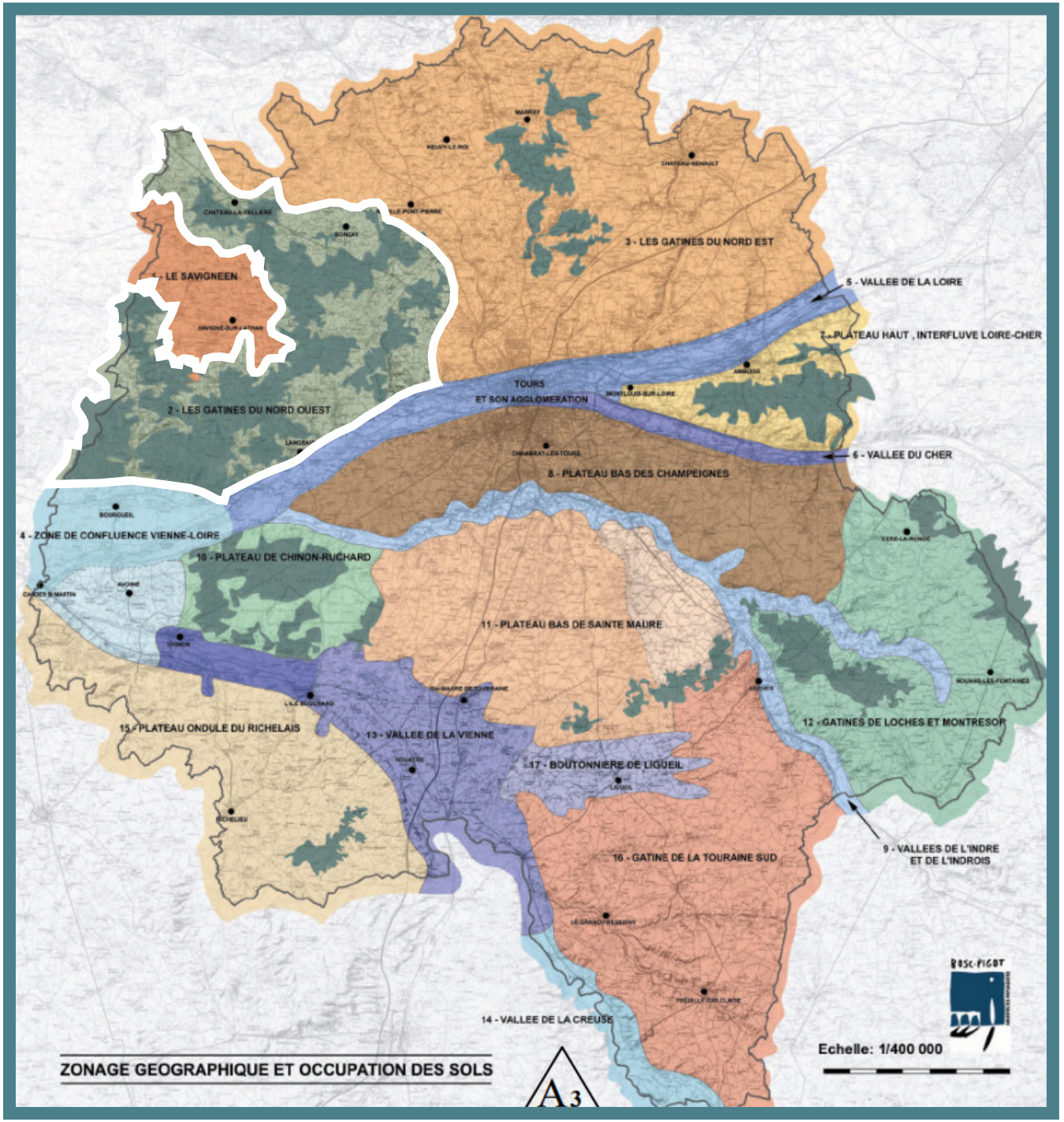
4.3. Une richesse paysagère à préserver et valoriser

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

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

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

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



UNITÉ PAYSAGÈRE DU CROISSANT BOISÉ

Particularité paysagère :

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

Un paysage d'alternance et de contraste :

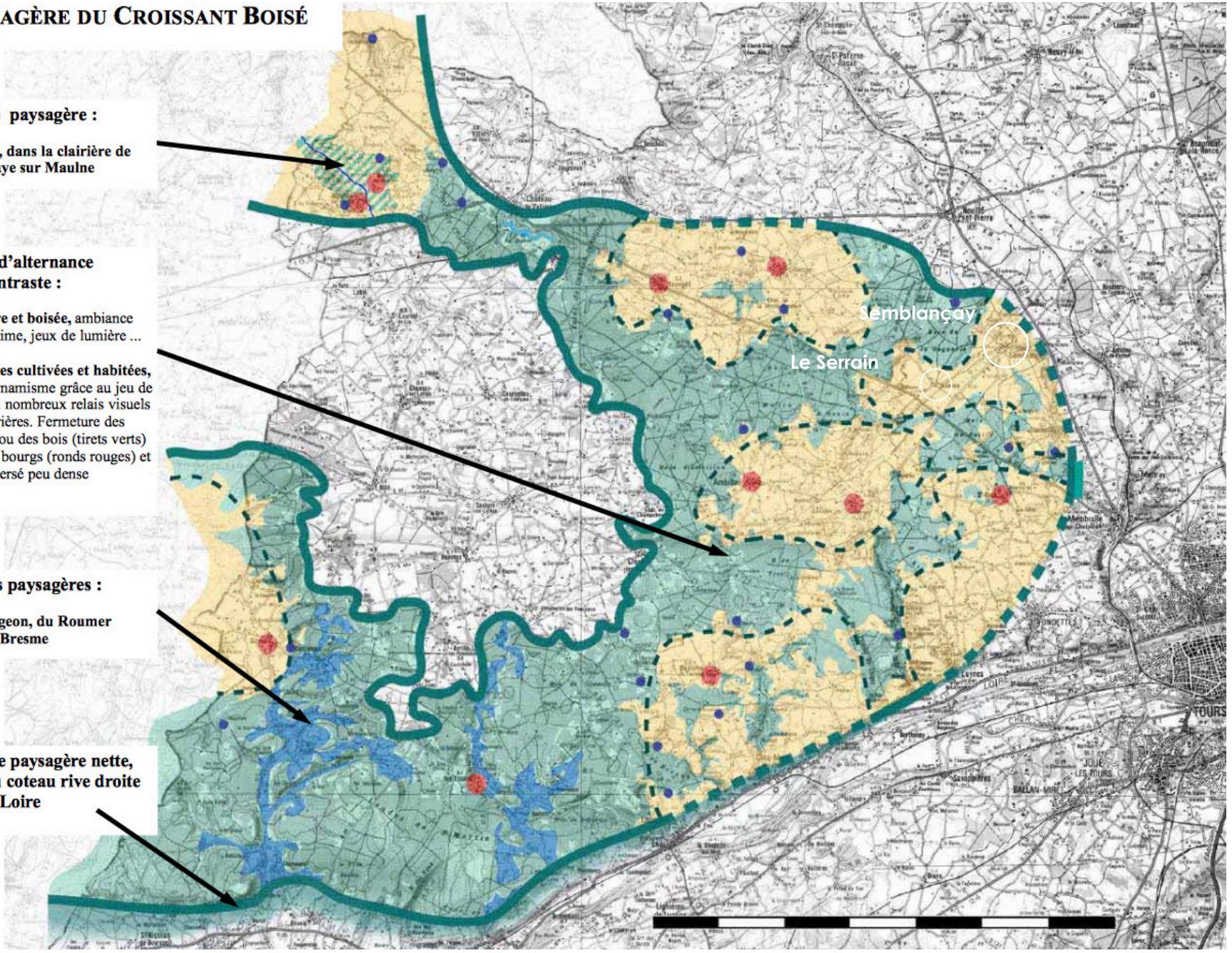
Dominance forestière et boisée, ambiance mystérieuse, échelle intime, jeux de lumière ...

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

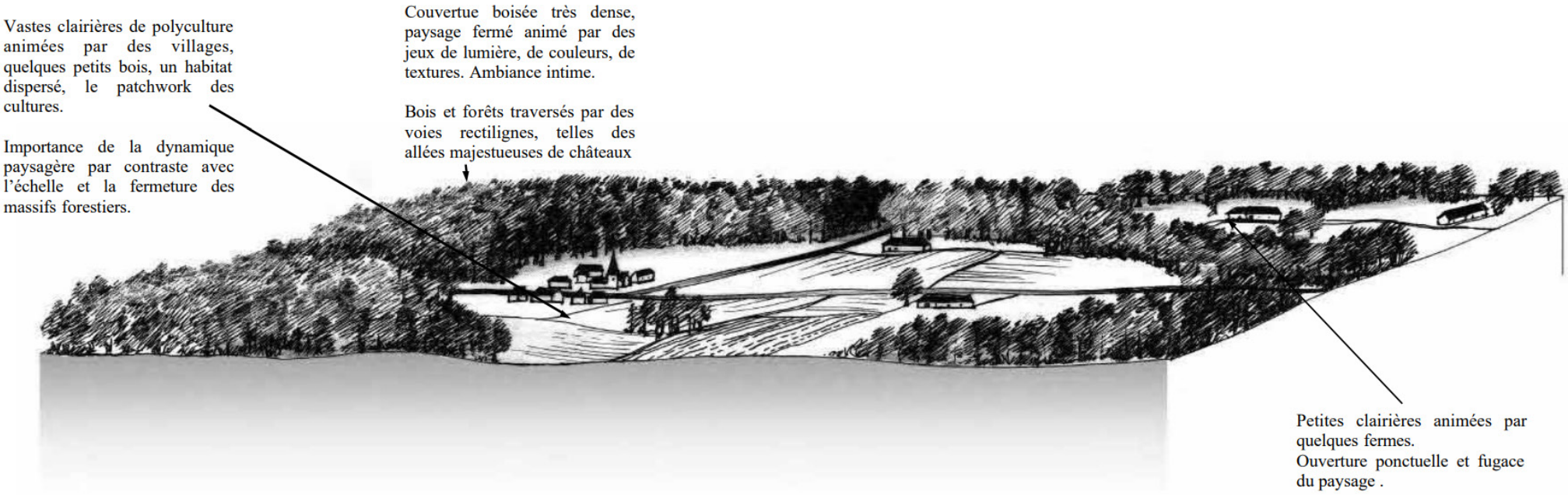
Particularités paysagères :

Vallées du Changeon, du Roumer et de la Bresme

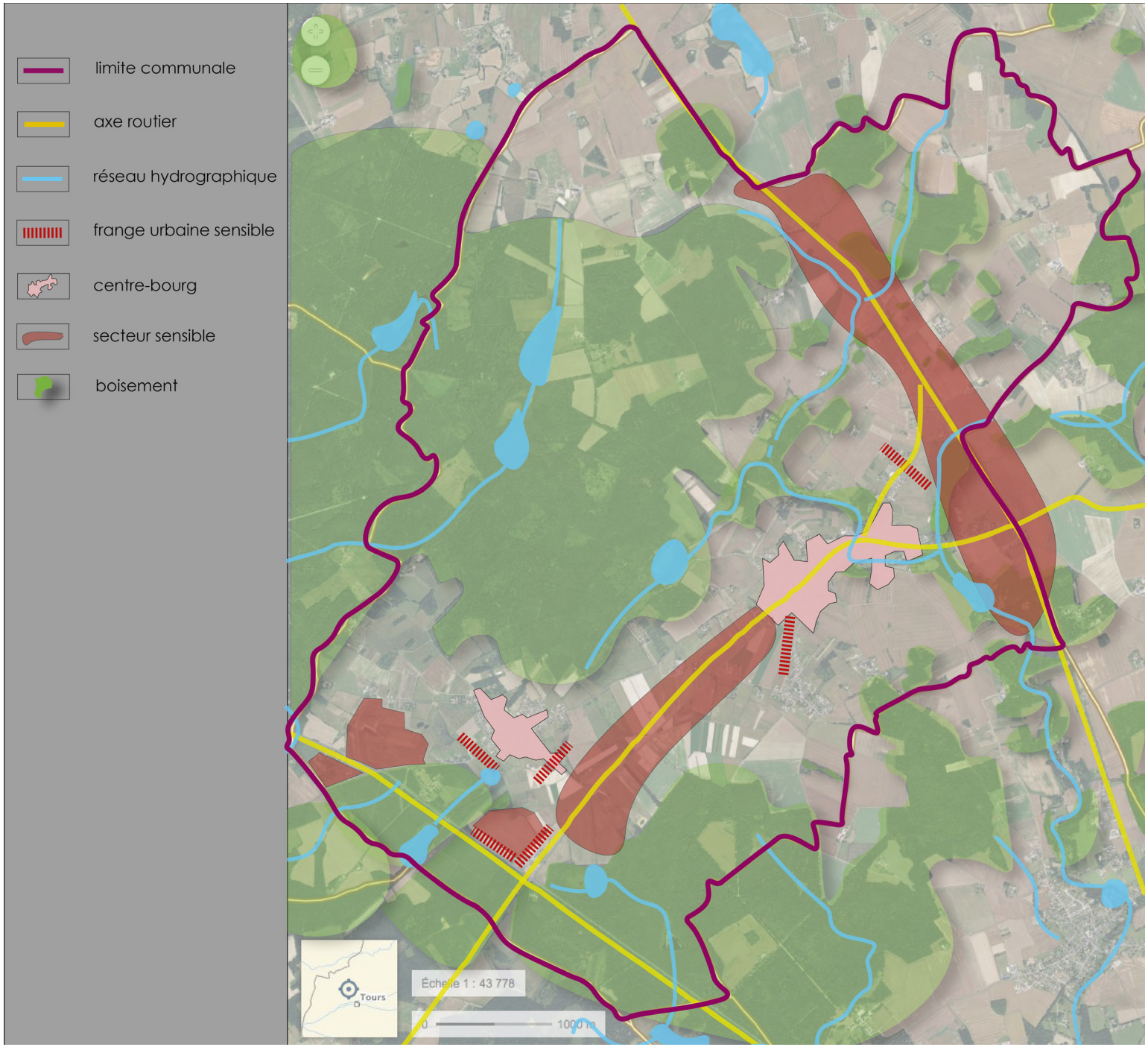
Au sud, une limite paysagère nette, la ligne de crête du coteau rive droite de la Loire



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



Un paysage sensible



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



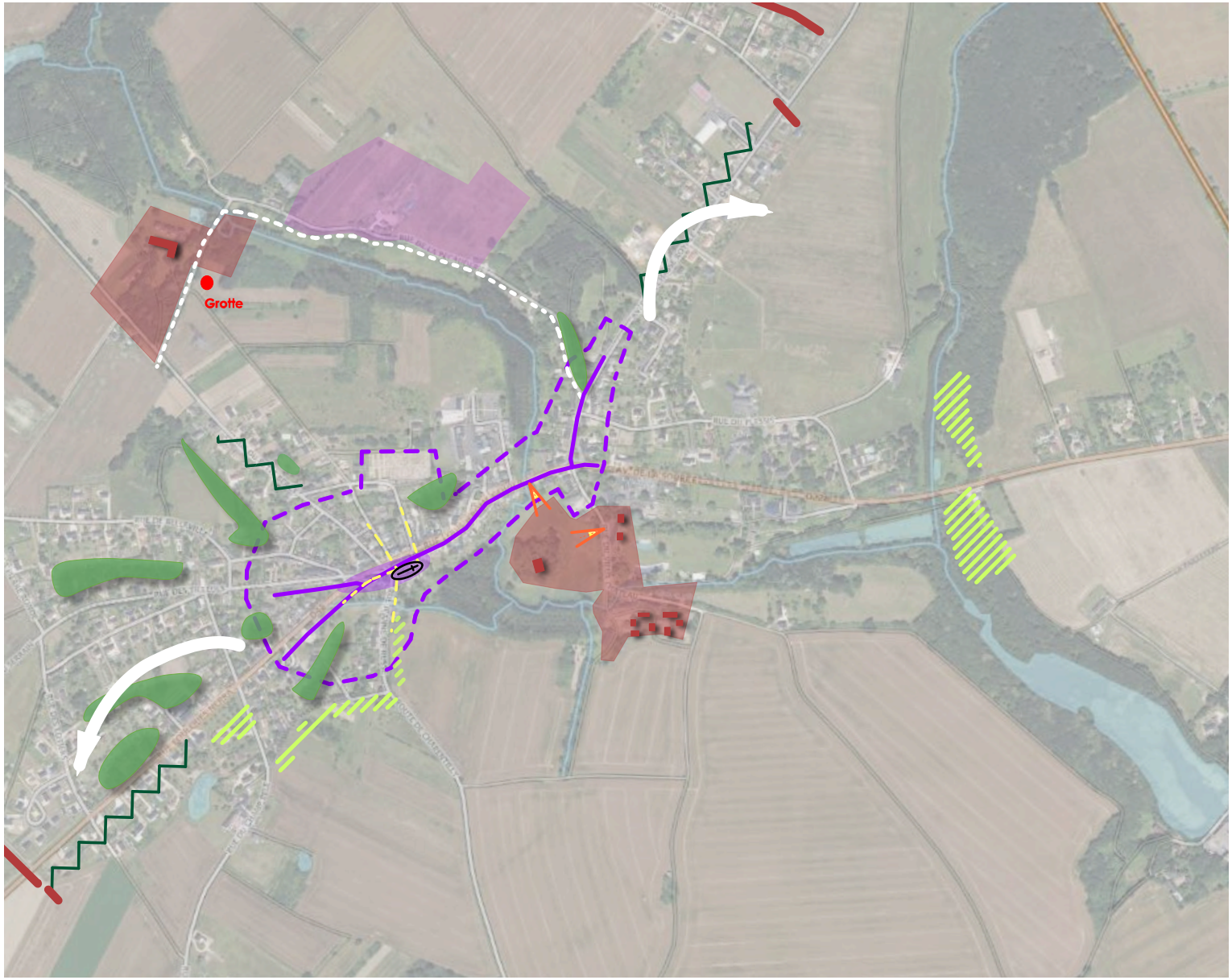
Légende

Points forts

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

Points faibles

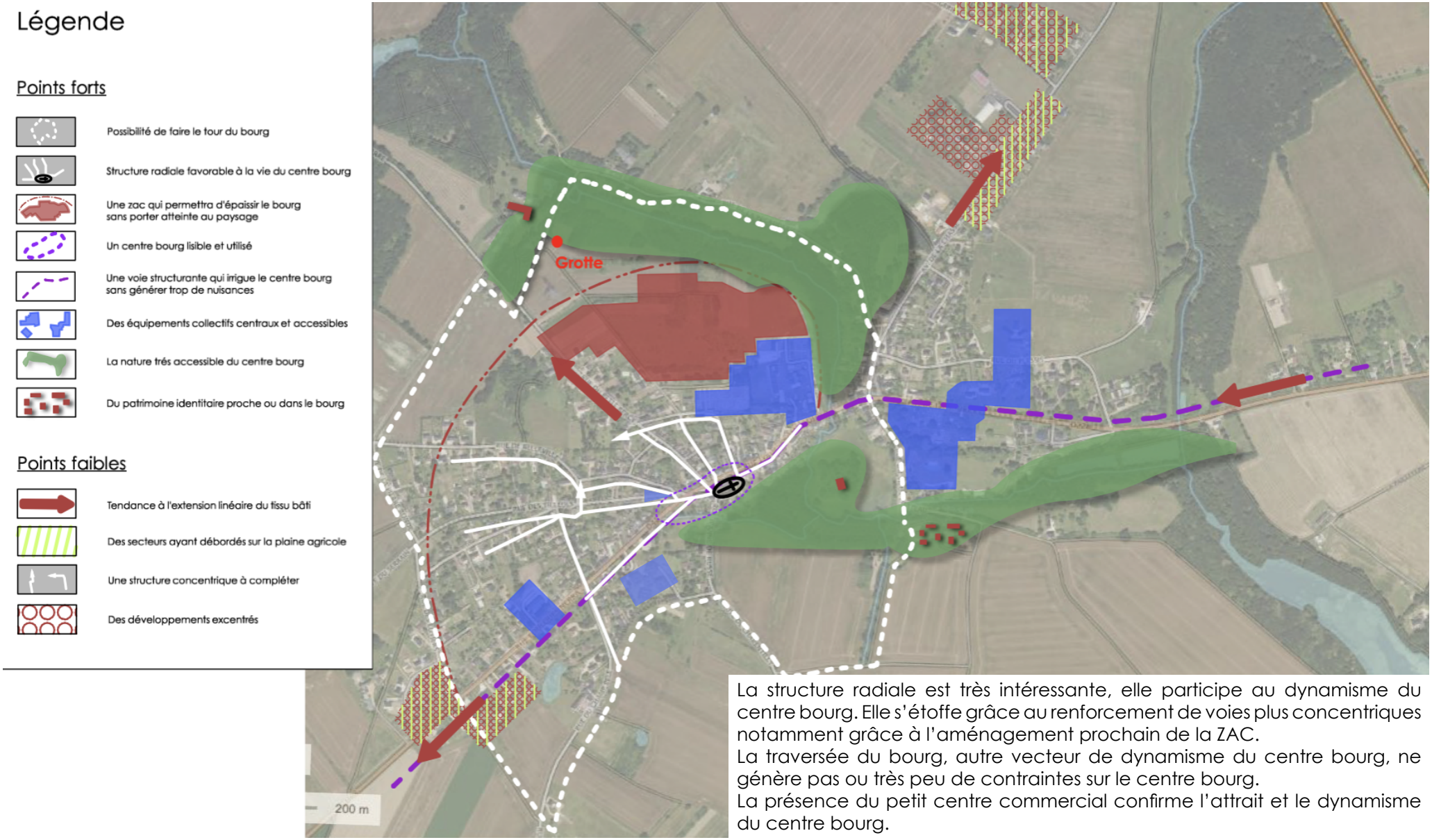
- Expansion du bourg sur la plaine
- Ambiance mal maîtrisée
- Franges mal intégrées




Légende
Points forts
Bourg traditionnel
Front urbain traditionnel et de qualité
Coeur d'îlots et fonds de jardin renforçant l'ambiance végétale
Des boisements permettant d'intégrer la hauteur dans le paysafe de Gâtine
Chemin permettant d'acceder aux espaces de loisirs
Ambiance maitrisée, qualité perçue
Espace vert collectif central
Points faibles
Franges urbaines dures
Ambiance mal maîtrisée

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

Le bourg



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

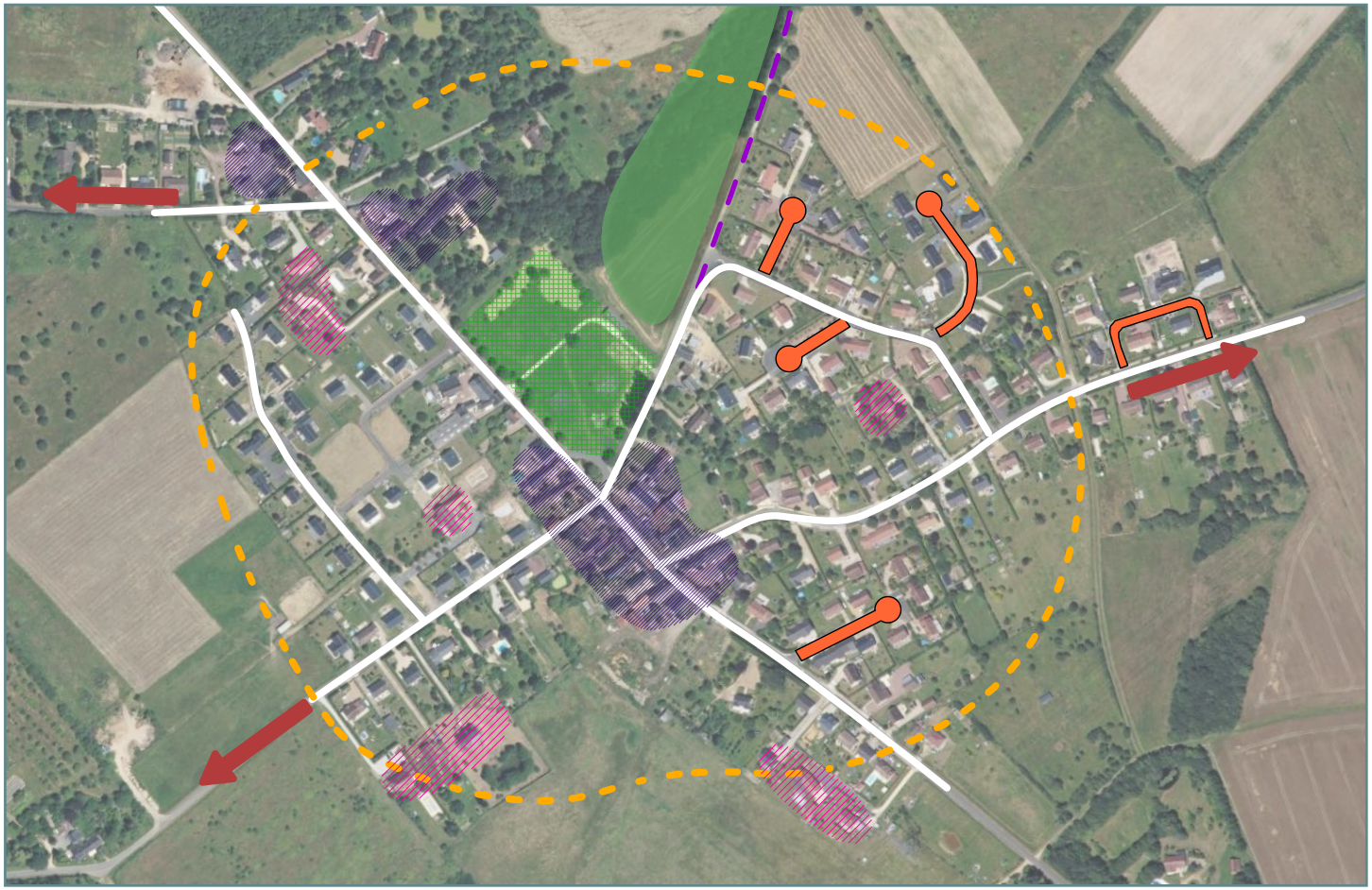
Le Serrain, ancien bourg indépendant sur la voie romaine

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

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

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

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



Légende

Points forts

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

Points faibles

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

Patrimoine de Semblançay

Monuments historiques inscrits et classés

Restes de l'ancien château du Grand Launay

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



Eglise paroissiale Saint-Martin

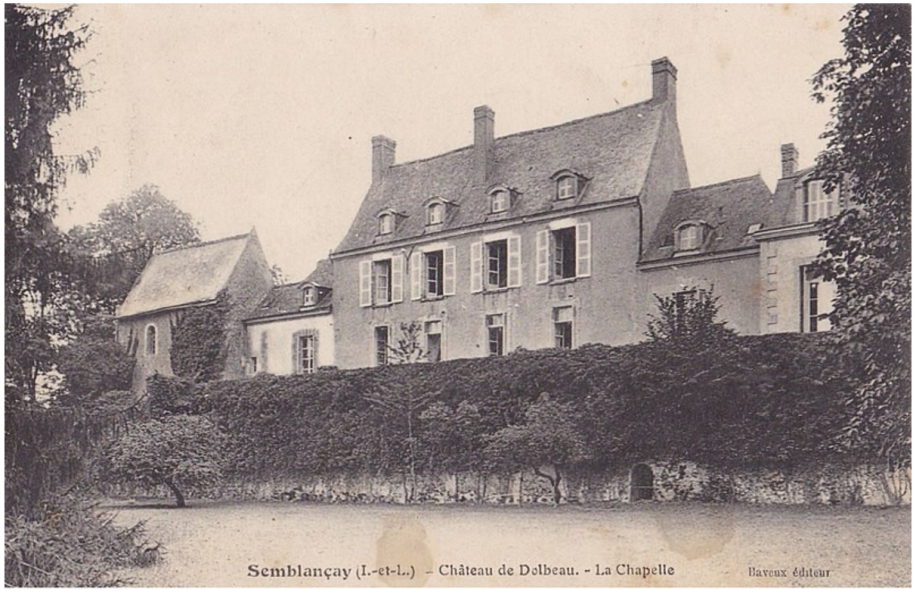
L'Eglise paroissiale Saint-Martin est inscrite au Monuments historiques depuis le 27 septembre 1946.





Château de Dolbeau

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



Vestiges du Château

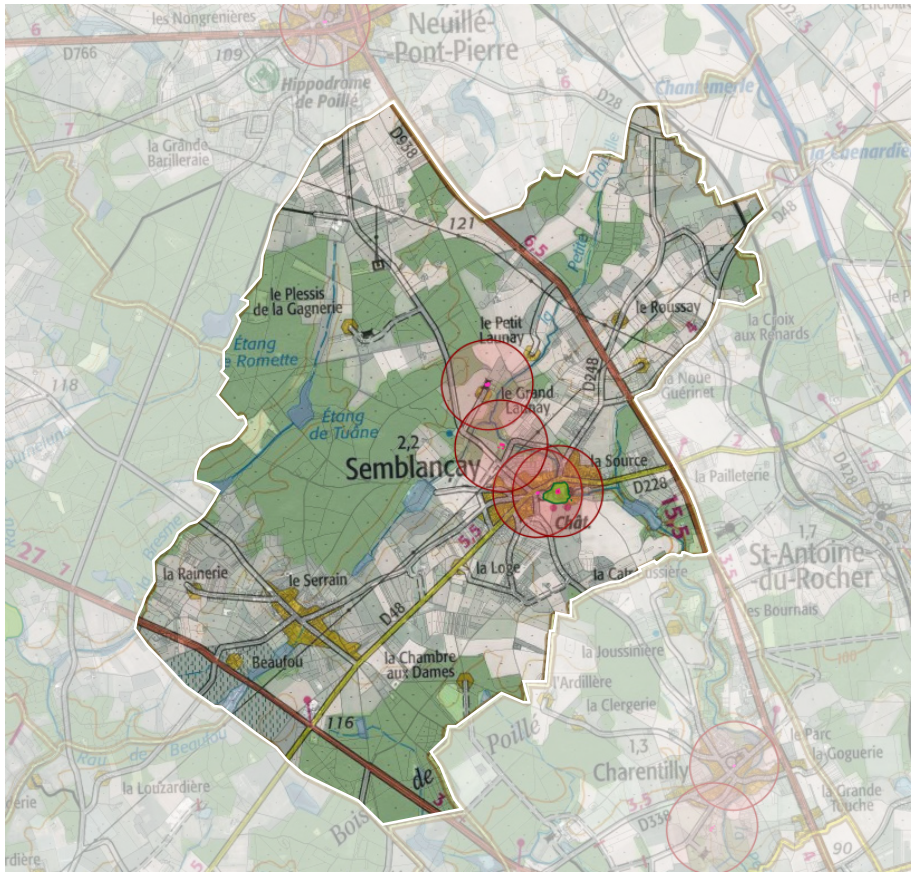
Le château de Semblançay, est un ancien château fort édifiée à la fin du Xe siècle par Foulques Nerra

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





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



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

Les entités archéologiques de la commune

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

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

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

Porter à connaissance de l'Etat, 2019

4.4. Qualité architecturale, l'architecture typique

Les matériaux de construction

Le bois

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

La brique

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

Les moellons enduits

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

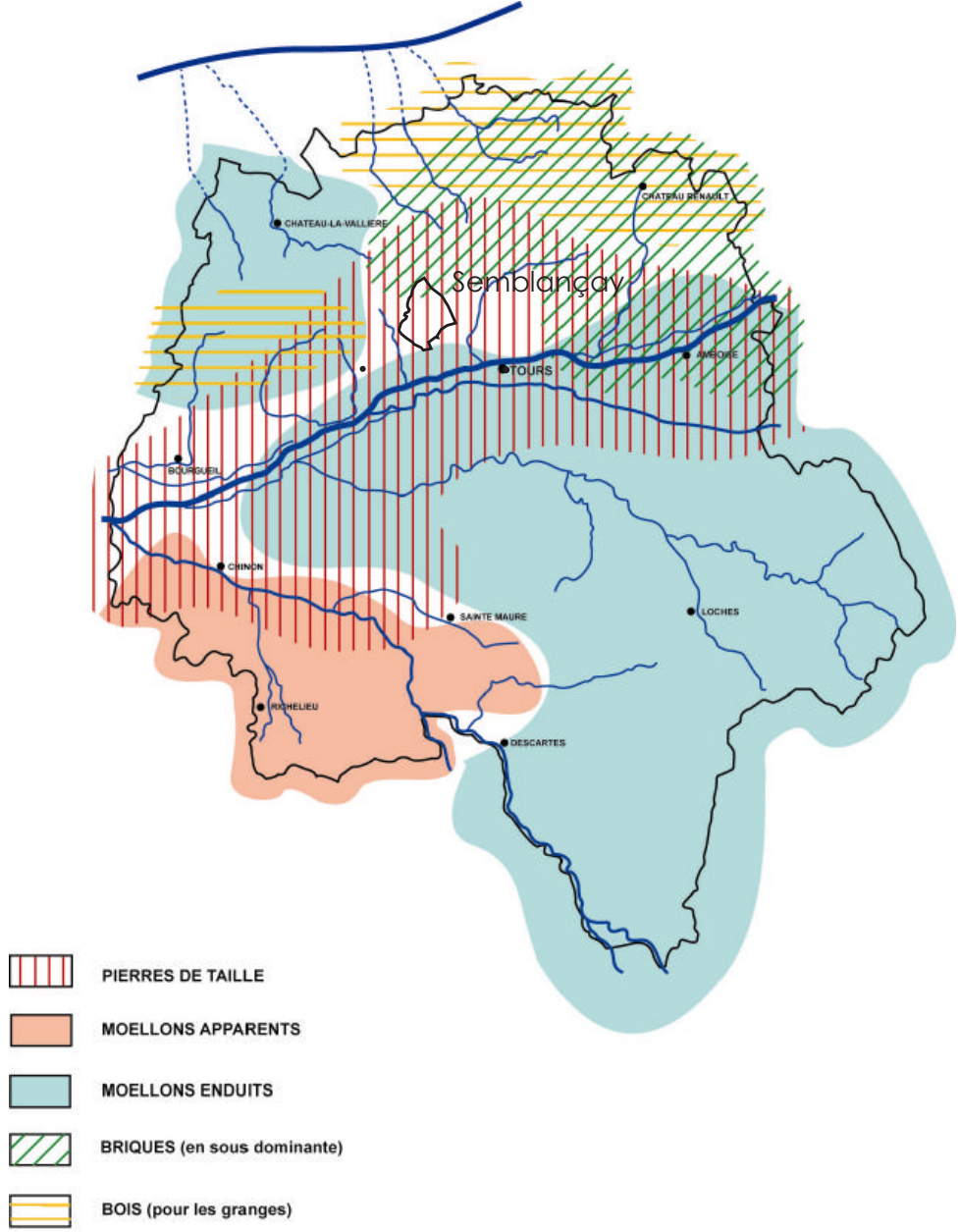
Les enduits, traditionnellement clairs, sont réalisés avec un liant blanc (chaux grasse ou hydraulique). Le sable, toujours de provenance locale, modifie la couleur des enduits d'une région à l'autre. Ces variations de teinte contribuent à différencier les zones. Les enduits ont une teinte chaude [...]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

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

La pierre de taille

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

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



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

REPARTITION DES MATERIAUX DE GROS OEUVRE

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

Les matériaux de couverture

La tuile plate

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

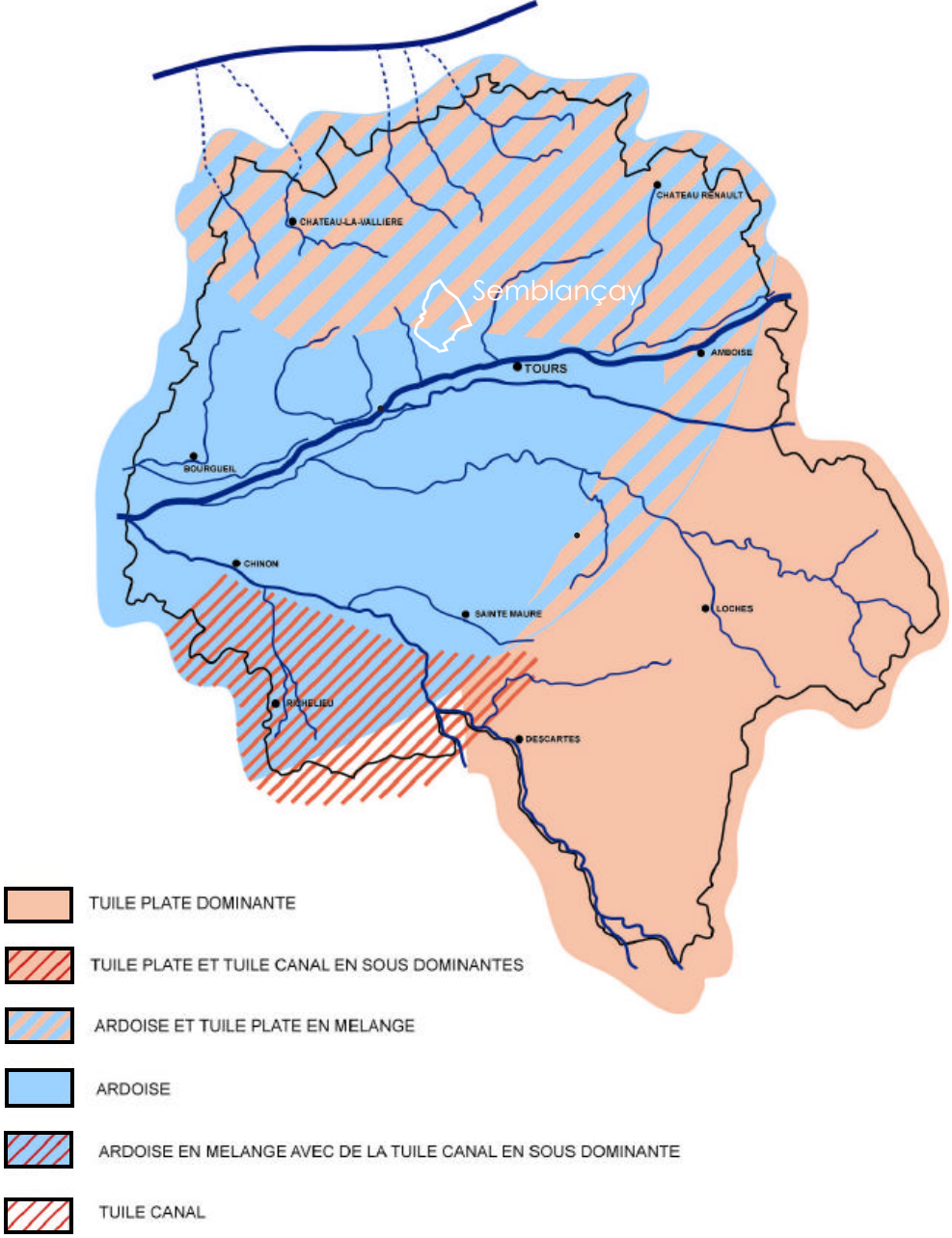
Étude des paysages de l'Indre et Loire - Analyse humaine

L'ardoise

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

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





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

REPARTITION DES MATERIAUX DE COUVERTURE

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

L'habitat dans les bourgs

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

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

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













L'habitat rural

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

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

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

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

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

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

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

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

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





Séchoir à tabac au nord du bourgde Semblançay

L'habitat résidentiel

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

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









La zone d'activité du Pilori

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









Les clôtures

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

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

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







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

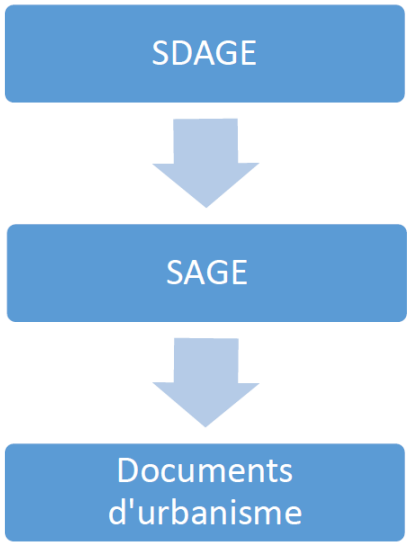






4.5. La gestion des ressources naturelles

Gestion de la ressource en eau



Compatibilité entre les plans et programmes

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

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

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

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

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

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

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

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

Les zones vulnérables

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

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

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

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

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

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

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

L'eau potable

La qualité de l'eau potable

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

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

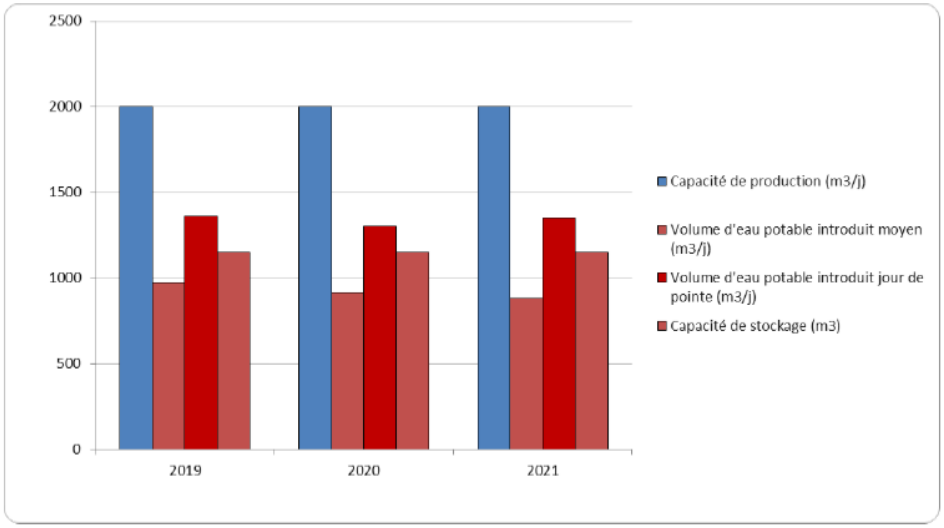
La gestion de l'eau potable

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

La production d'eau potable

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

	2019	2020	2021
Capacité de production (m^3/j)	2000	2000	2000
Volume d'eau potable introduit moyen (m^3/j)	973	913	881
Volume d'eau potable introduit jour de pointe (m^3/j)	1362	1304	1353
Capacité de stockage (m^3)	1150	1150	1150



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

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

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

La gestion des eaux usées

Assainissement collectif

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

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

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

Les capacités dégradées de ces deux stations d'épurations imposent un développement minimum de l'urbanisation dans les secteurs du Serrain et de la Renardière.

Assainissement non-collectif

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

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

4.6. Les risques et nuisances

Les risques naturels

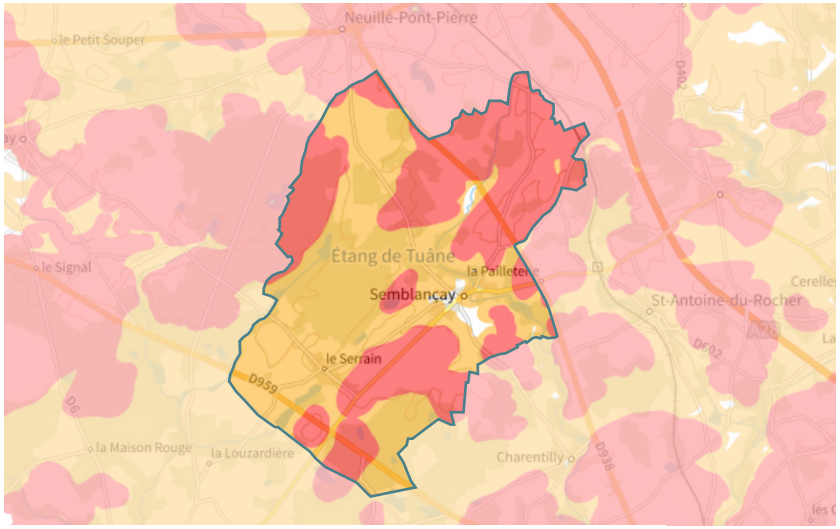
Risque mouvements de terrain

Retrait-gonflement des argiles

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

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

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



Exposition au retrait gonflement des argiles :

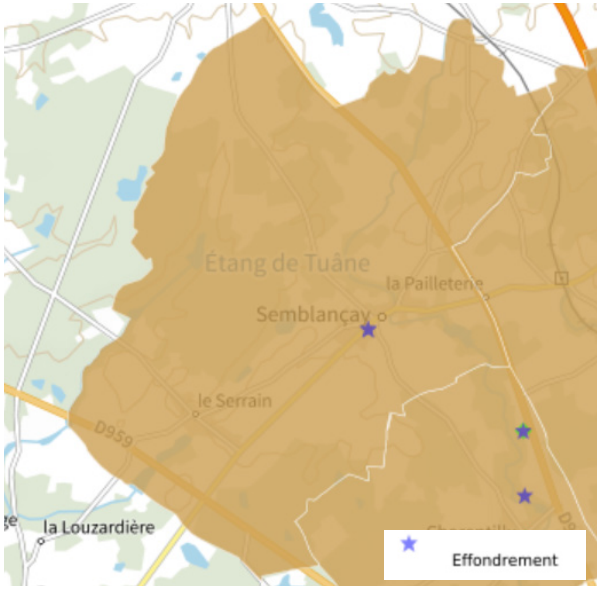
- Exposition forte
- Exposition moyenne
- Exposition faible

Les cavités souterraines

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

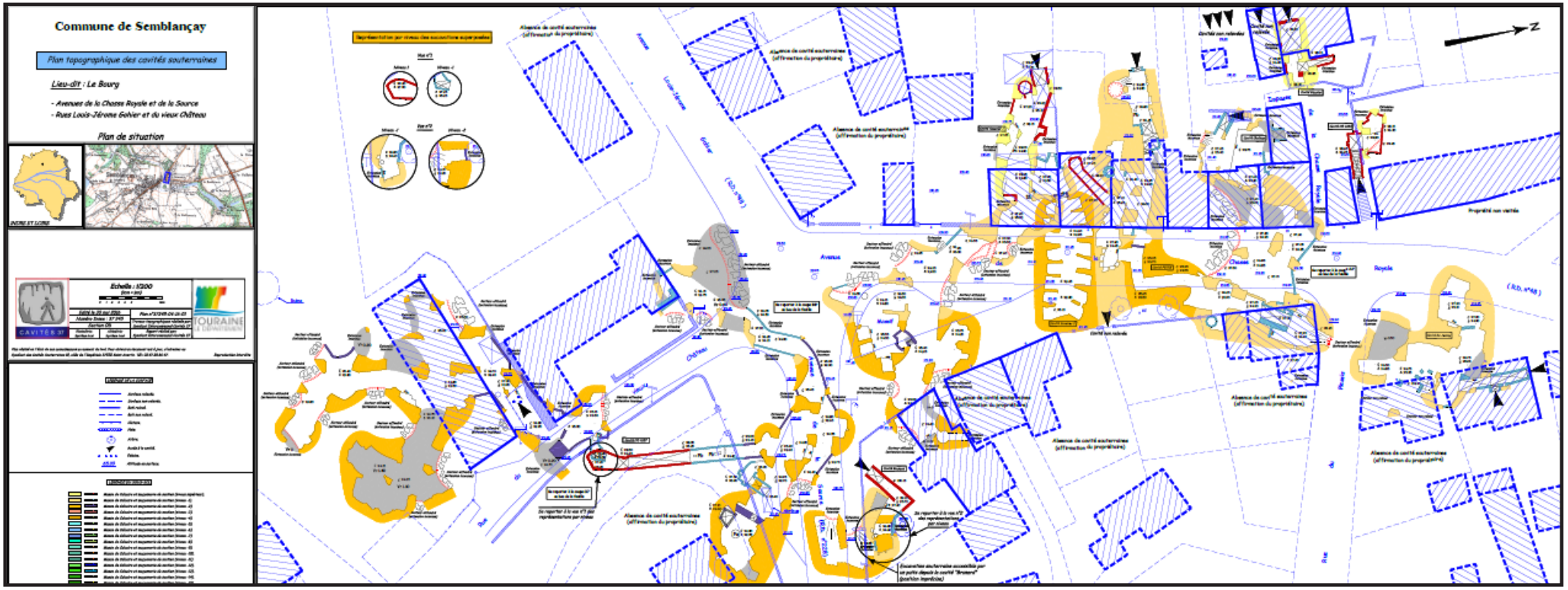
De nombreuses caves sont recensées sur la commune.





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

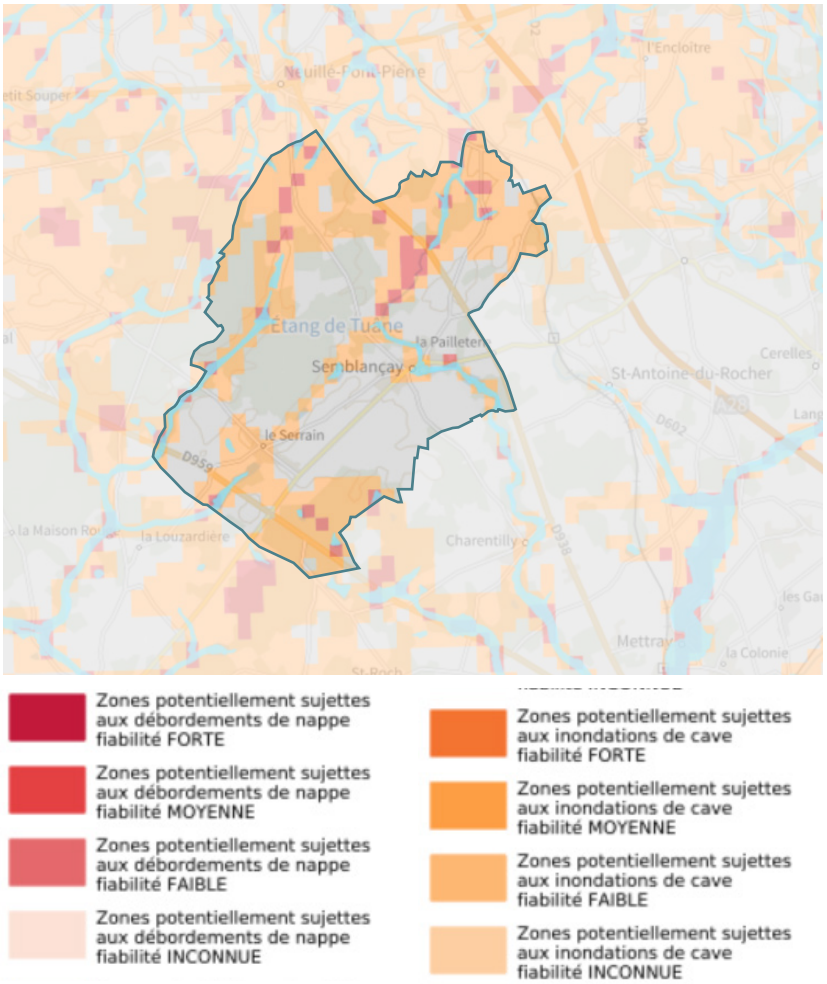
De plus en 2016, dans le cadre d'une étude de prévention effectuée au préalable d'un chantier d'enfouissement des réseaux pour le Syndicat Intercommunal d'énergie d'Indre-et-Loire, le Syndicat Intercommunal Cavités 37 a réalisé une étude géologique et topographique sur la commune, au lieu-dit « Le Bourg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



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

Risque de remontées de nappe

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

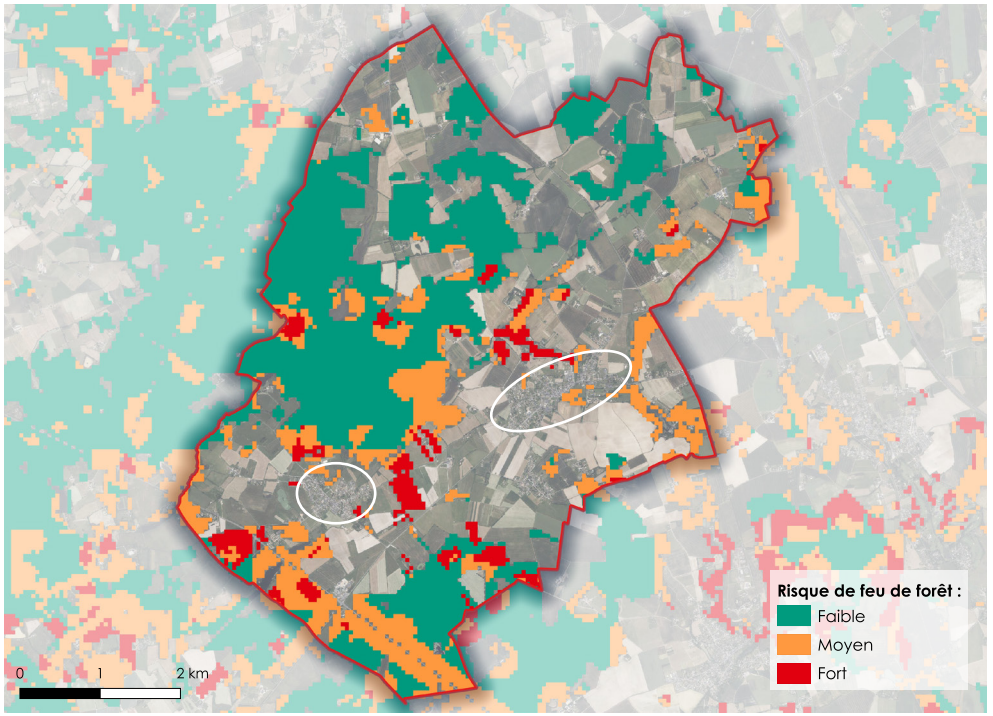


Source : georisques.fr

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

Risque de feu de forêt

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



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

Les arrêtés de catastrophe naturelle

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

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

Ils sont recensés dans le tableau ci-après :

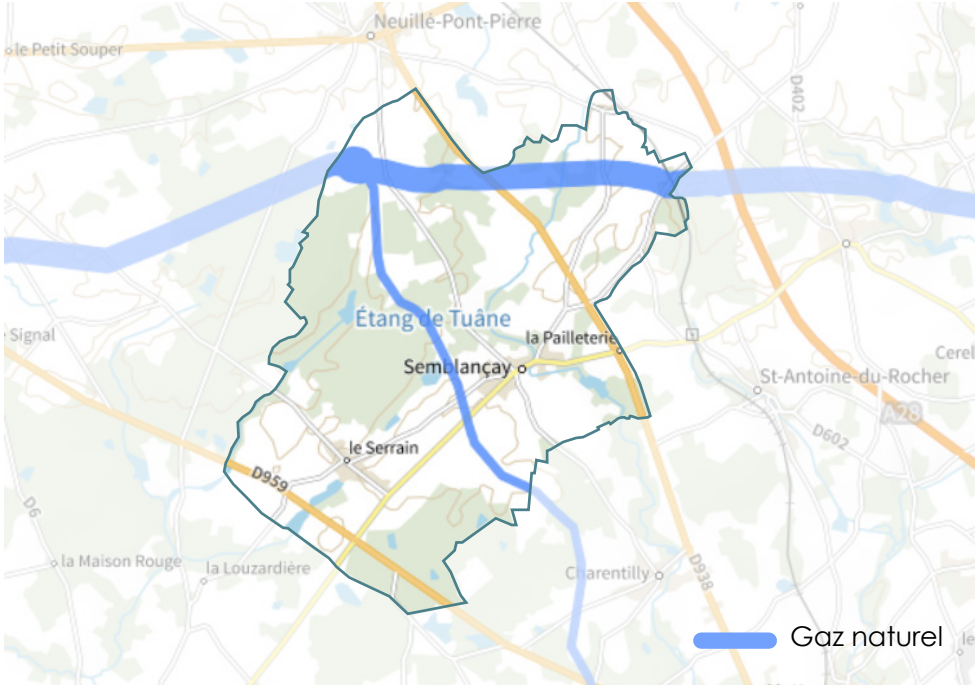
Type de catastrophe	Début le	Arrêté du
Sécheresse	31/03/2022	07/09/2023
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	31/12/2020	25/07/2022
Sécheresse	01/04/2011	17/07/2012
Sécheresse	01/07/2005	22/02/2008
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	30/12/1999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

Source : georisques.fr

Les risques technologiques

Canalisation de transport de matière dangereuse

Une canalisation de gaz naturel traverse en partie la commune.



Les sites et sols pollués

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

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

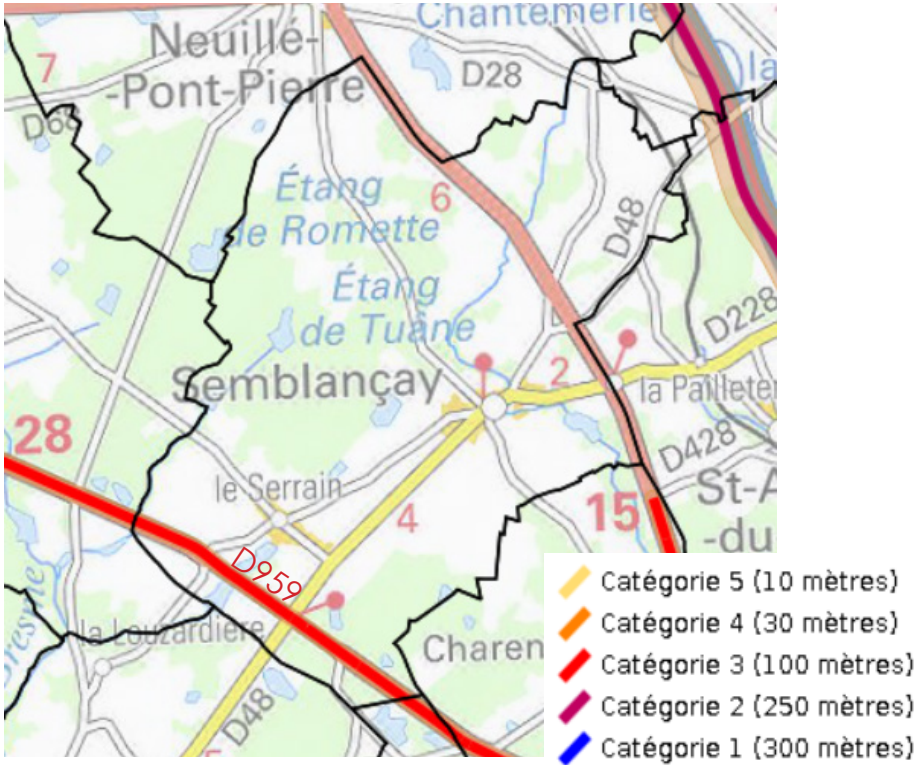
Source: georisques.fr

Les nuisances sonores

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

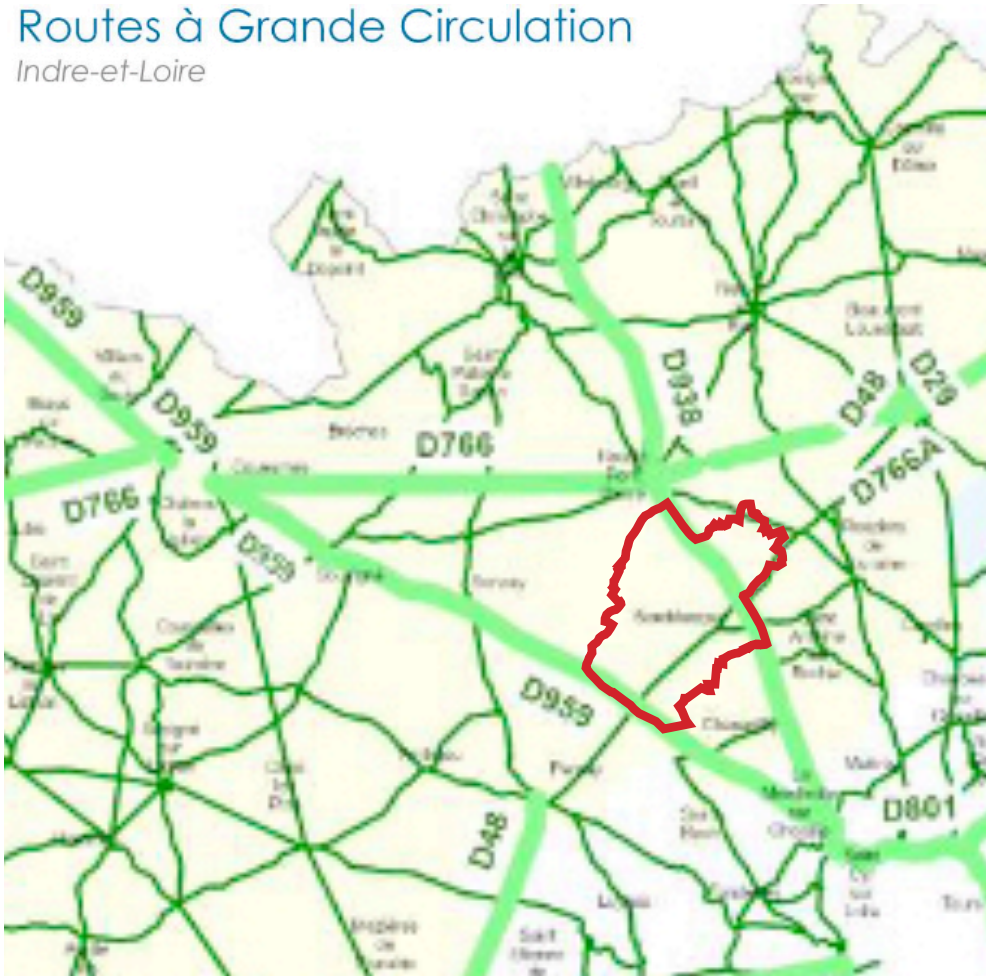
catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en db(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en db(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L>81	L>76	300m
2	76<L≤81	71<L≤76	250m
3	70<L≤76	65<L≤71	100m
4	65<L≤70	60<L≤65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

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres



La départementale D 959, qui traverse le sud de la commune, est classée en catégorie 3 du classement sonore des infrastructures de transports terrestres, c'est-à-dire que le niveau sonore de cette route est compris entre 70 et 76 db(A) en journée. 100m de part et d'autre de l'infrastructure sont affectés par le bruit.

Urbanisation le long des grands axes de circulation



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

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

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

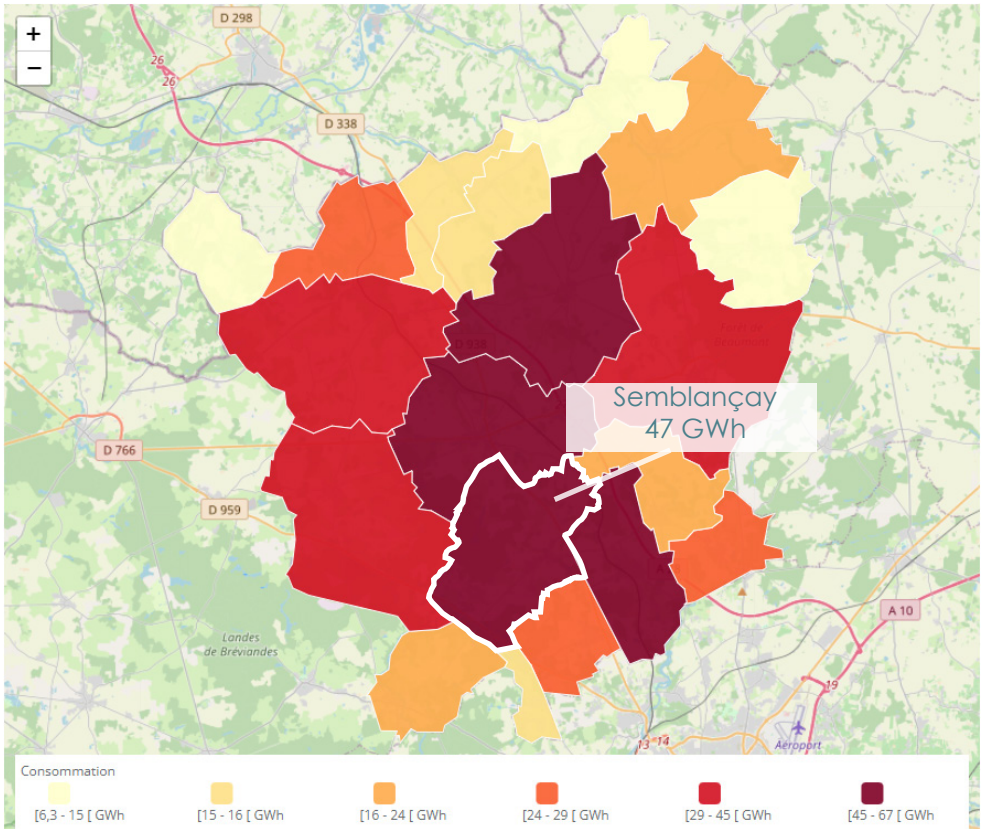
Au titre de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, l'urbanisation est restreinte aux abords des routes classées à grande circulation :
«En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande (...) de soixante-quinze mètres de part et d'autre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

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

Énergies

Les consommations d'énergies

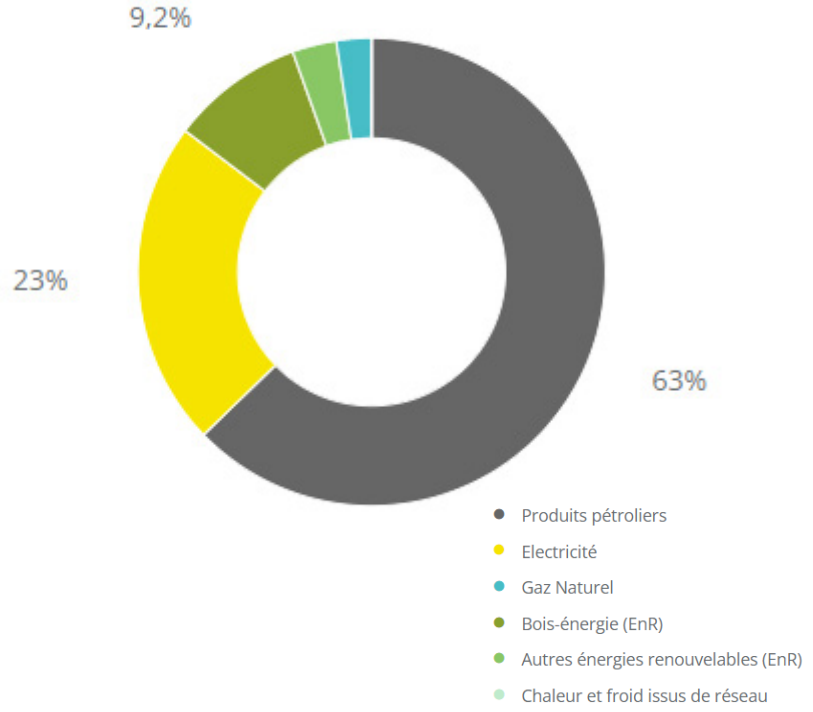
La région Centre a bénéficié d'une analyse complète de ses consommations énergétiques à différentes échelles: intercommunale, départementale et régionale. Tous les secteurs d'activités ont pour cela été pris en compte: agriculture, industrie, résidentiel, tertiaire et transport. Toutes les énergies ont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



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

Principales sources d'énergie consommées

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

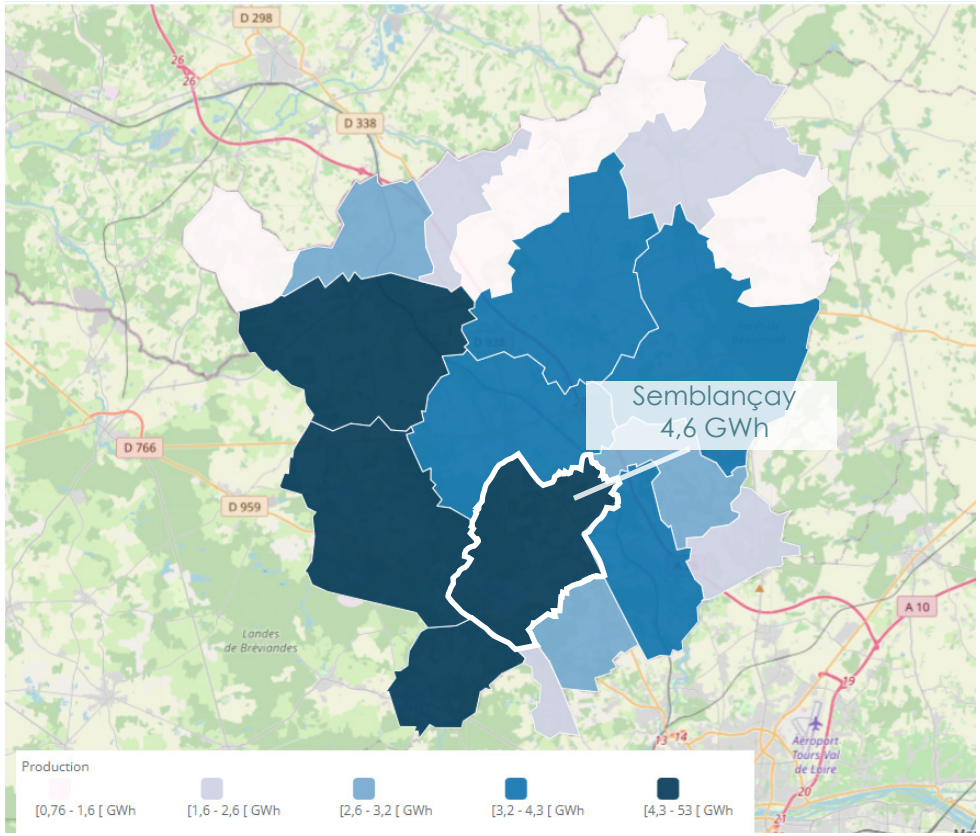


Énergies

Les production d'énergies renouvelables

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

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



La production d'énergies renouvelables reste encore peu diversifiée.

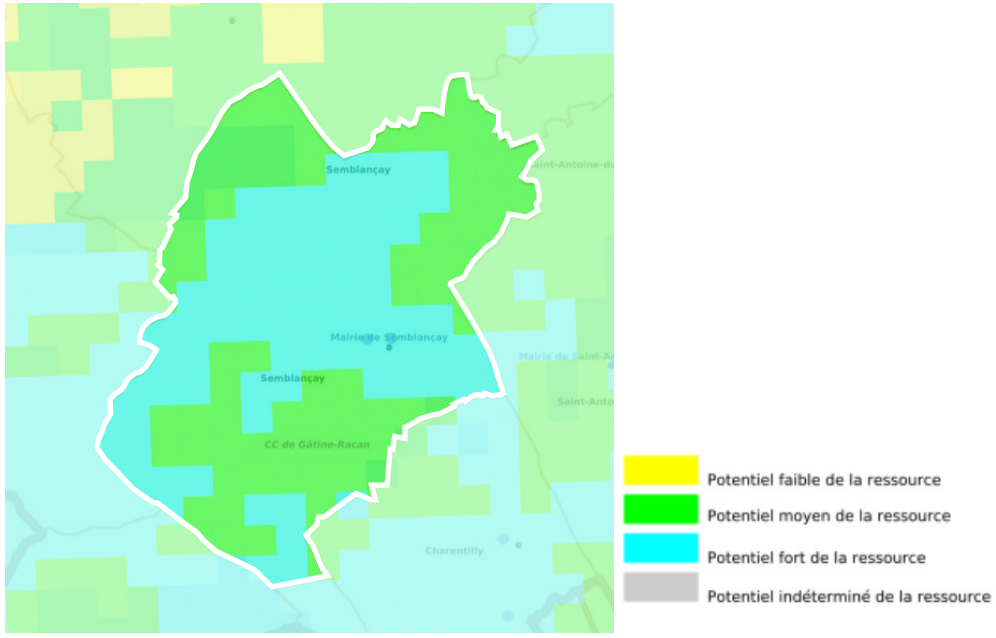
Géothermie

Il existe un vrai potentiel de développement de la ressource géothermique à Semblançay.

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

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

Ressources géothermiques de surface sur système ouvert (nappe)



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

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

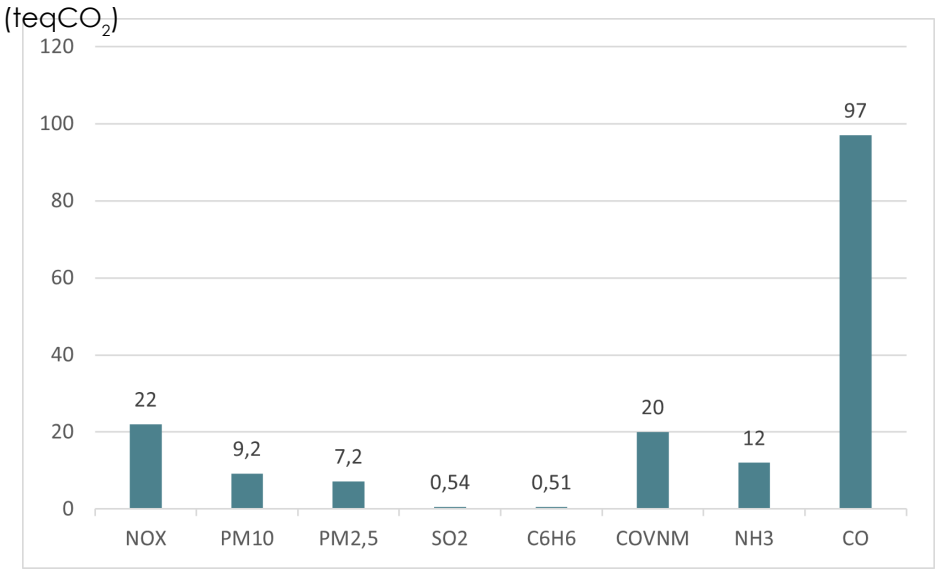
La qualité de l'air a des répercussions principalement sur notre santé et sur l'environnement.

Les principaux polluants atmosphériques sont :

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

Les Émissions de polluants atmosphériques

Les émissions de polluants atmosphériques à Semblançay en 2018



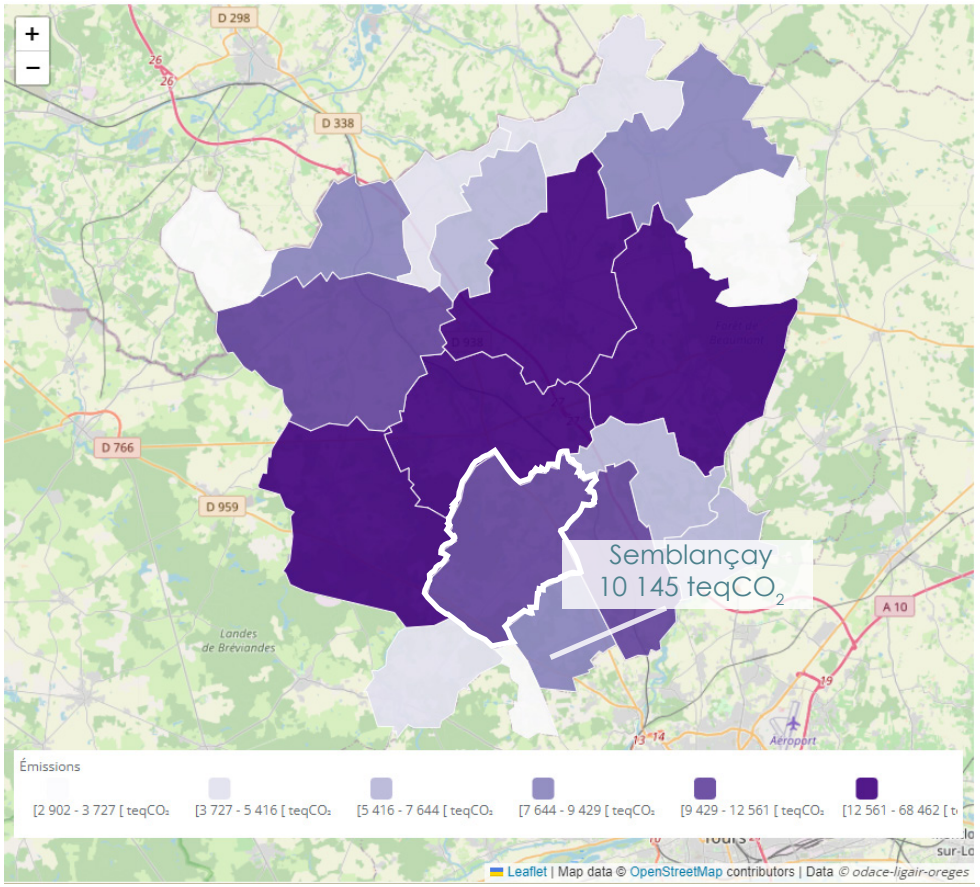
En 2018, la commune de Semblançay a été particulièrement émettrice de CO, provenant principalement du secteur résidentiel (lié à l'utilisation du bois-énergie) et des transports (utilisations de produits pétroliers).

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

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

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

Les Émissions de Gaz à Effet de Serre



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

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

Les déchets

Collecte des déchets

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

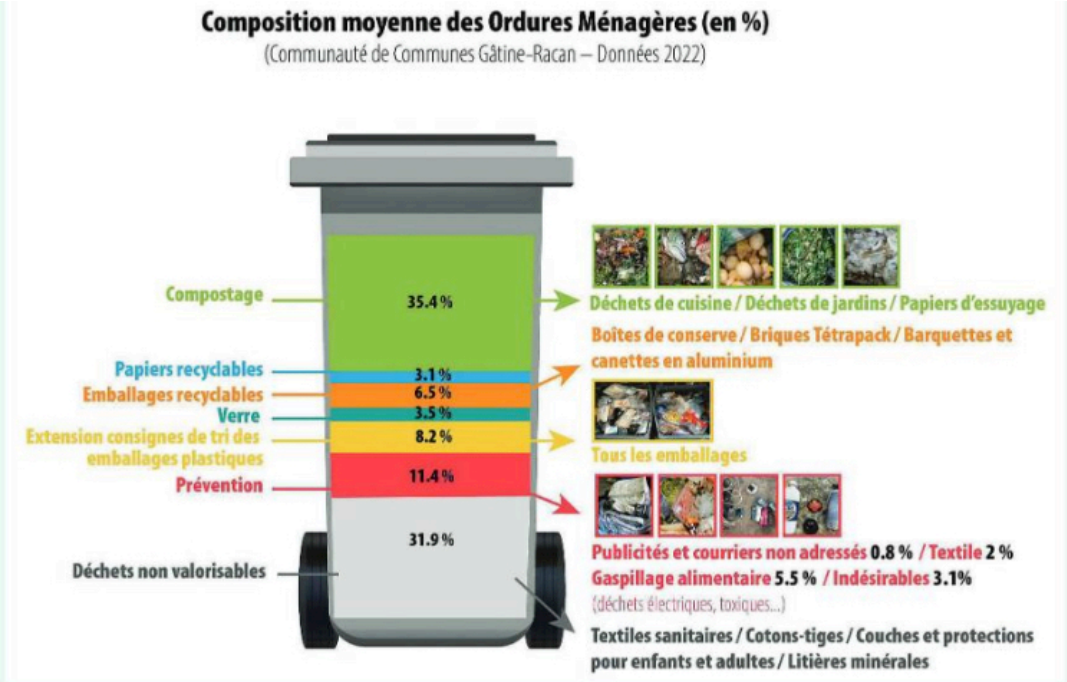
La collecte des ordures ménagères et des papiers-emballages à lieu une fois par semaine, respectivement le mardi et le vendredi.

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

Valorisation des déchets

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

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



Source: CC Gâtine-Racan, étude de 2022

5. Justifications des objectifs poursuivis et de leur traduction

5.1. Le projet d'aménagement et de développement durables

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

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

Affirmer Semblançay dans son rôle intercommunal

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

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

Se démarquer en valorisant un cadre de vie exceptionnel

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

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

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

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

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

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

Modérer la consommation d'espace

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

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

Protéger et valoriser les trames verte et bleue

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

Renforcer et améliorer les échanges

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

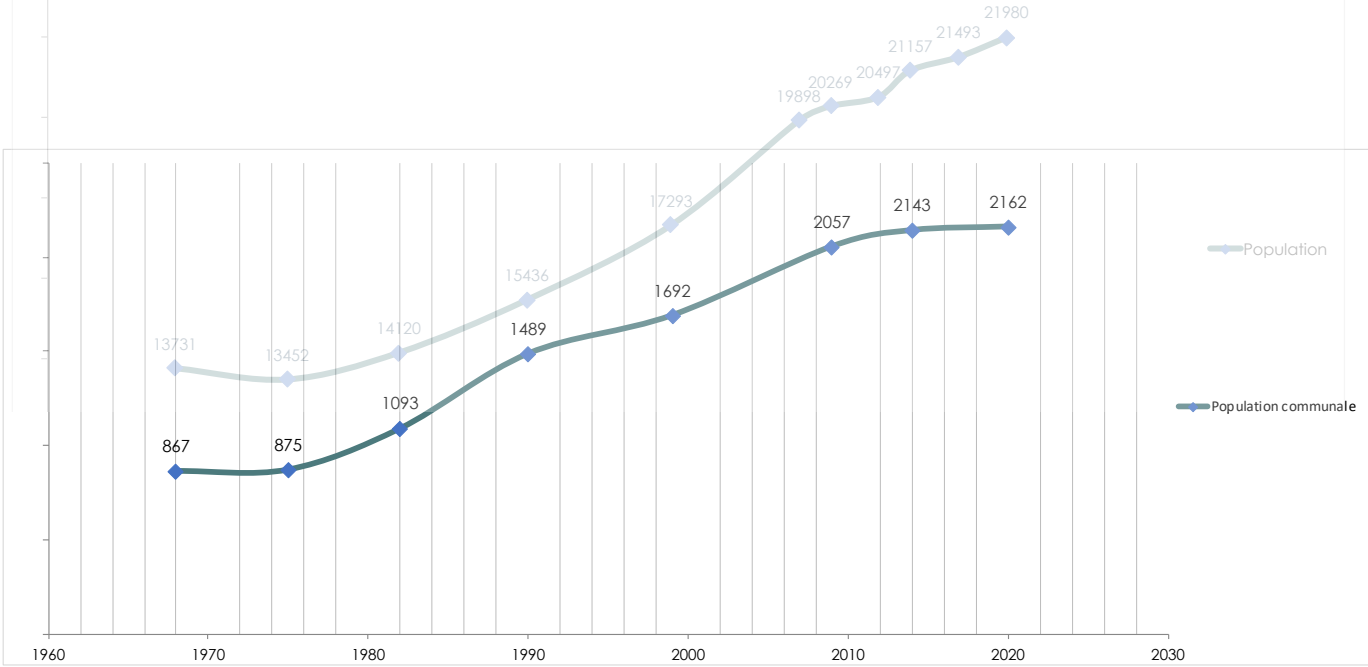
- s'appuyant sur le contrat de réciprocité entre la métropole et les communautés de communes d'Indre-et-Loire ;
- facilitant l'accès aux transports en commun, le réseau Fil-bleu, la gare de Saint-Antoine-du-Rocher...
- favorisant les échanges intra-communaux ;
- intégrant les déplacements doux dans l'ensemble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

5.2. Les perspectives de développement démographique

Une croissance démographique régulière

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

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



Accueillir 350 habitants supplémentaires

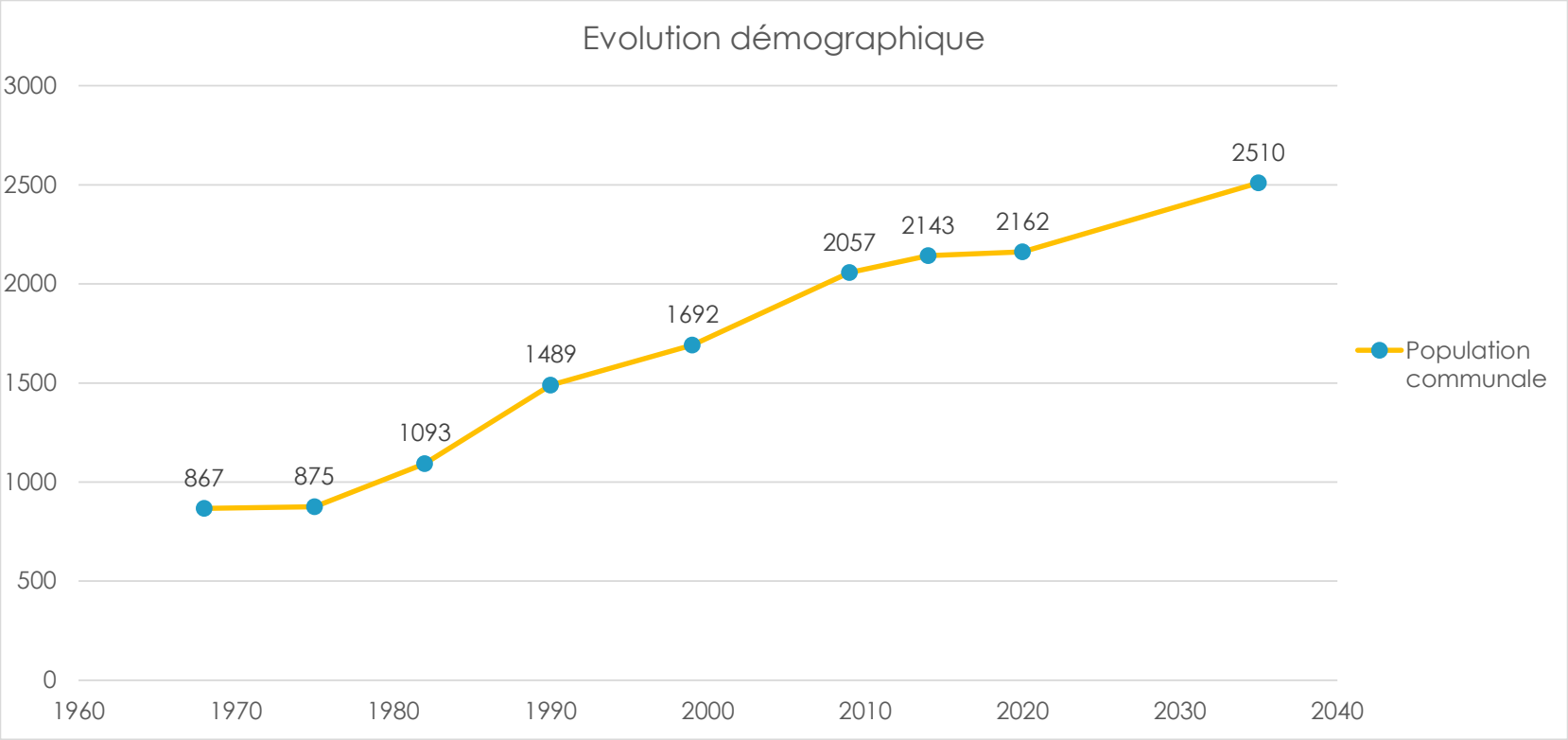
Le projet de PLU vise à revenir à la croissance démographique connue avant le projet de ZAC. En effet, ce dernier a pris du temps à émerger et a induit une stagnation démographique de 2010 à aujourd'hui.

144 logements

Intégrer le desserrement des ménages

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

38 logements



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

Production de logements nécessaires au scénario de croissance démographique

Population totale au dernier recensement	2 162	
Population des ménages au dernier recensement	2 024	
Nombre d'**occupants moyen** par logement dans les 15 prochaines années*	2.41	
Nombre total de **logements** au dernier recensement	871	
Nombre total de **résidences principales** au dernier recensement	809	
Nombre de logements vacants en 2020 et proportion par rapport au nombre total (source: fichiers fonciers)	27	3.10 %
Terrains constructibles dans le tissu existant ou *dents creuses*	21 000	m^2
Nombre de logements possibles en **dents creuses** (1 logement pour **650** m^2) :	32	
Surface pour renouvellement urbain	8 000	m^2
Nombre de logements possibles en **renouvellement urbain** (1 logement pour **650** m^2) :	16	
Nombre de bâtiments autorisés à changer de destination en zone A et N	35	
Nombre de logements construits depuis 2020	40	
Nombre de logements prévus dans la Zac	110	

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

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

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

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

Pour les 15 années à venir il faut prévoir :

Logements nécessaires au maintien du point mort démographique :	38
Logements nécessaires à la croissance : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	144
À déduire logements vacants depuis moins de 5ans et dont la superficie est supérieure à 60 m², si leur proportion est supérieure à **5 %** du total des logements :	0
À déduire logements possibles en renouvellement urbain :	16
À déduire 80% des logements possibles en *dents creuses* :	26
Nombre de bâtiments autorisés à changer de destination en zone A et N :	11
À déduire les logements de la Zac du Dolbeau	110
À déduire les logements déjà construits depuis 2020	21
Total des **logements à prévoir en extension :**	-1
superficie à prévoir **en extension** pour une densité moyenne de 15 logements à l'hectare :	**0 hectares**

5.3. Les orientations d'aménagement et de programmation

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

Les prescriptions du cahier des prescriptions architecturales, urbaines & paysagères et du cahier des charges de cessions de terrain approuvés (figurant en annexe au présent dossier) ont été intégrées au règlement du PLU et aux orientations d'aménagement. Elles concernent la tranche 1 en cours d'aménagement. Cette intégration dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU permettent d'assurer la pérennité des règles dans les autres tranches et donc l'homogénéité et la cohérence de l'ensemble des aménagements de la ZAC.

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

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

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

Val Touraine Habitat
Office Public de l'Habitat
SEMBLANÇAY

AUD
ATELIER
TAIGA

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

INFRA
SERVICES



CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES & PAYSAGÈRES
Applicable à la tranche 1
JANVIER 2022

ZAC DES DOLBEAUX - SEMBLANÇAY

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

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

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

Un espace vert collectif structurant le quartier

Pour permettre de valoriser la profondeur du site en s'affranchissant d'une trop banale impasse, l'espace vert permet d'aller desservir le fond de la parcelle. A long terme il pourrait également permettre d'envisager une connexion sur la rue des Anciens-Combattants-AFN.

A plus petite échelle, cet espace collectif marquera le caractère végétal du futur quartier et incitera à s'y engager. L'espace étant contraint et les fonds voisins devant être préservés de nouveaux vis-à-vis, cet espace collectif permettra également «d'aimanter» les fronts bâtis le long de ses franges et ainsi encadrer ce futur espace collectif par un front bâti de qualité.

Tenir compte du voisinage et des fonds de jardin voisins

Ce futur quartier viendra se lover dans un cœur d'îlot constituant actuellement des espaces de loisirs en arrière de la salle des fêtes. Cet espace est enclavé dans des fonds de jardins existant. Ainsi il faut tenir compte de cette proximité pour générer de nouveaux fonds jardins dans les futurs lots.

En complément, l'espace vert collectif décrit ci-avant induira le regroupement des constructions le long de cet espace, à l'écart des fonds voisins habités.

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

Voir «Un espace vert collectif structurant le quartier», page 113

Créer un espace vert central

Voir «Un espace vert collectif structurant le quartier», page 113

Permettre de le demi-tour des véhicules dans l'attente d'un



accès rue des Tilleuls

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

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

Deux raisons motivent cette orientation :

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

Démolir le bâti existant

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



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

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

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

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

Densité brute minimale : environ 20 logements / hectare

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

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

Relocaliser les ateliers municipaux

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

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

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

Zone d'implantation des aires de stationnement

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

Zone d'implantation de la salle des fêtes

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

Assurer une transition paysagère avec les espaces agricoles voisins

Préserver la végétation participant à l'intégration paysagère

Intégrer les franges urbaines par des plantations adaptées

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

Préserver la vue axée sur le clocher de l'église

Préserver l'ouverture visuelle en direction des espaces agricoles

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

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

S'accrocher au réseau actuel

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

Déplacer le fossé pour mieux valoriser le foncier

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

Implanter un alignement d'arbres préservant l'effet vitrine

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

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

Justifications des orientations d'aménagement et de programmation concernant l'avenue de la Chasse-Royale

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

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

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

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

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

Structurer l'aménagement autour d'un espace de nature

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

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

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

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

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

Assurer l'accès aux futurs logements

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

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

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

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

Densité brute minimale : environ 15 logements / hectare

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

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

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

Aménager une frange paysagère

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

Créer une desserte sans impasse

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

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

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

Permettre aux actifs semblancéens, notamment, de se rendre à Tours en train à partir de la gare de Saint-Antoine-du-Rocher en 15 à 20 minutes, c'est un objectif important dans l'aménagement de la commune pour renforcer l'utilisation des transports en commun dans un secteur où les habitants travaillent majoritairement dans la métropole tourangelle.
Pour rentabiliser ces investissements, ces travaux d'aménagement seront également l'occasion d'améliorer la qualité de la principale entrée de bourg en arrivant de Tours.

Préserver les parties de jardin donnant sur la voie.

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

Préserver le patrimoine bâti

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

Préserver les boisements

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

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

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

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

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

5.4. Justifications des dispositions du règlement

Dispositions générales

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

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

Il en va de même concernant l'article 9 traitant des zones humides.

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

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

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

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

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

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

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

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chapitre2-Caractéristiquesurbaine,architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

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

Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

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

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

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

En **1AU**, cet article impose une implantation soit à l'alignement et un recul d'une distance maximum permettant de renforcer le caractère traditionnel des futurs quartiers et notamment celui qui viendra s'installer sur le foncier de l'actuel salle des fêtes en plein bourg. Le recul maximum permet de constituer des fonds de jardins. Ces prescriptions sont contraignantes mais concernent des espaces non bâtis sur lesquels il sera aisé de les mettre en œuvre. Ces prescriptions traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :
- *Pérenniser la qualité du bourg et des hameaux*
- *Continuer à prendre en compte la qualité des paysages dans le développement de la commune*
- *Préserver des îlots de fraîcheur dans les secteurs habités*
- *Consommer proportionnellement moins d'espace*

En **1AUz**, cet article reprend les prescriptions du cahier des prescriptions architecturales, urbaines & paysagères et du cahier des charges de cessions de terrain approuvés (figurant en annexe au présent dossier). Ces prescriptions traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :
- *Continuer à prendre en compte la qualité des paysages dans le développement de la commune*
- *Consommer proportionnellement moins d'espace*

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

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

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

Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

En **Ux**, la règle varie en fonction du voisinage, souple pour les limites séparatives internes aux zones Ux et impose des reculs minimums pour les limites séparatives donnant sur d'autre zones, les zones habitées notamment. Cela permet de la souplesse pour la plupart des limites séparatives concernées et, par rapport aux zones autres qu'à usage d'activité, cela permet d'induire des marges de reculs entre des bâtiments dont les destinations ne sont pas toujours compatibles.
Ces dispositions traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

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

En **1AU**, cet article permet l'implantation en limite séparative ou en retrait d'une distance minimale. Ces prescriptions ont pour objectif de mobiliser au mieux l'espace et ainsi l'économiser.
Pour ne pas créer de vis-à-vis dans des quartiers déjà habités, en cas de vues sur les fonds voisins, un recul minimum est imposé.
Ces dispositions traduisent l'objectif du projet d'aménagement et de développement durables suivant : *consommer proportionnellement moins d'espace.*

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

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

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

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

Implantation des constructions sur une même parcelle

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

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

- *Préserver des îlots de fraîcheur dans les secteurs habités.*

Emprise au sol

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

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

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

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

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

Hauteur des constructions

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

En **Ua**, les prescriptions permettent de limiter le gabarit des constructions à rez de chaussée + un étage et des combles, ce qui correspond aux constructions les plus hautes du cœur de bourg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

Préambule : «La qualité des paysages urbains et ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie. Chaque projet, important ou modeste, façonne par sa nature et son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, voies d'accès…), l'évolution de notre environnement». (in Fiche conseil sur le volet paysager publiée sur le site du ministère de la Culture). Rajoutons aux éléments d'accompagnement précédemment cités les mouvements de terrain, les déblais et remblais, tout ce qui concourt à ce que la construction et ses prolongements tels que terrasses, accès, stationnements… s'adaptent au terrain naturel. Les règles édictées traduisent cette volonté de maîtrise de la qualité des paysages, d'harmonie des volumes bâtis et de l'espace naturel. Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence qui est passée d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant la richesse de la commune et méritant considération et protection.

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour les **façades**, les couleurs doivent se rapprocher des celles des sables du Loir ou de la Loire, ce qui permet un éventail dans lequel les pétitionnaires trouveront leur bonheur tout en préservant le caractère tradtionnel. La teinte des menuiseries participant également à la qualité et au caractère traditionnel des façades, un nuancier est proposé. Le nombre de références proposé reste ouvert pour laisser le choix.

Les prescriptions relatives aux **toitures et leur ouverture** offrent elles aussi de nombreuses possibilités tout en respectant les caractéristiques traditionnelles. En effet, comme les façades et les clôtures, les toitures sont très visibles de l'espace public, il est donc important de les encadrer.
Ces prescriptions et préconisations sont en partie issue des fiches conseils de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine d'Indre-et-Loire, annexées au dossier.
Dans toutes les zones, ces clôtures ne doivent pas faire obstacle à la **petite faune**, en effet, par mégarde, ces clôtures sont très souvent infranchissable pour la petite faune et compte tenu de leur longueur développée, l'impact peut être fort.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En **Ux, 1AUe,** c'est pour les raisons de prise en compte de la qualité des paysages et de l'environnement qu'une réflexion générale d'insertion paysagère est imposée, mettant en œuvre une notion de projet de paysage et non d'un banal plan de plantation, de façon à assurer une réelle

prise en compte de toutes les composantes paysagères d'un lieu, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, de mouvements de terrain existants et à réaliser, d'implantation, d'organisation de plan masse, de distribution des volumes, de colorimétrie d'un bâtiment, d'intégration des surfaces minérales…

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

Stationnement

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

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

5.5. Le plan de zonage

Découpage du territoire

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

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

Les **zones urbaines** désignées par l'indice **U** réparties en :

- zone **Ua** qui correspond globalement aux parties historiques et traditionnelles du bourg et du hameau du Serrain ;
- zone **Ub** qui correspond globalement au développement récent (depuis les années 50 environ) sous forme de secteurs plutôt pavillonnaires ;
- zone **Ue** qui correspond aux secteurs destinés aux équipements collectifs ;
- zone **Uj** qui correspond aux fonds de jardin ;
- zone **Ux** qui correspond aux zones d'activités actuelles, la zone d'activité du Pilori et son extension sur le foncier appartenant à la communauté de communes, l'ancien moulin.

Les **zones à urbaniser à court terme 1AU** composée de :

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

Les **zones à urbaniser à long terme 2AU** composée de :

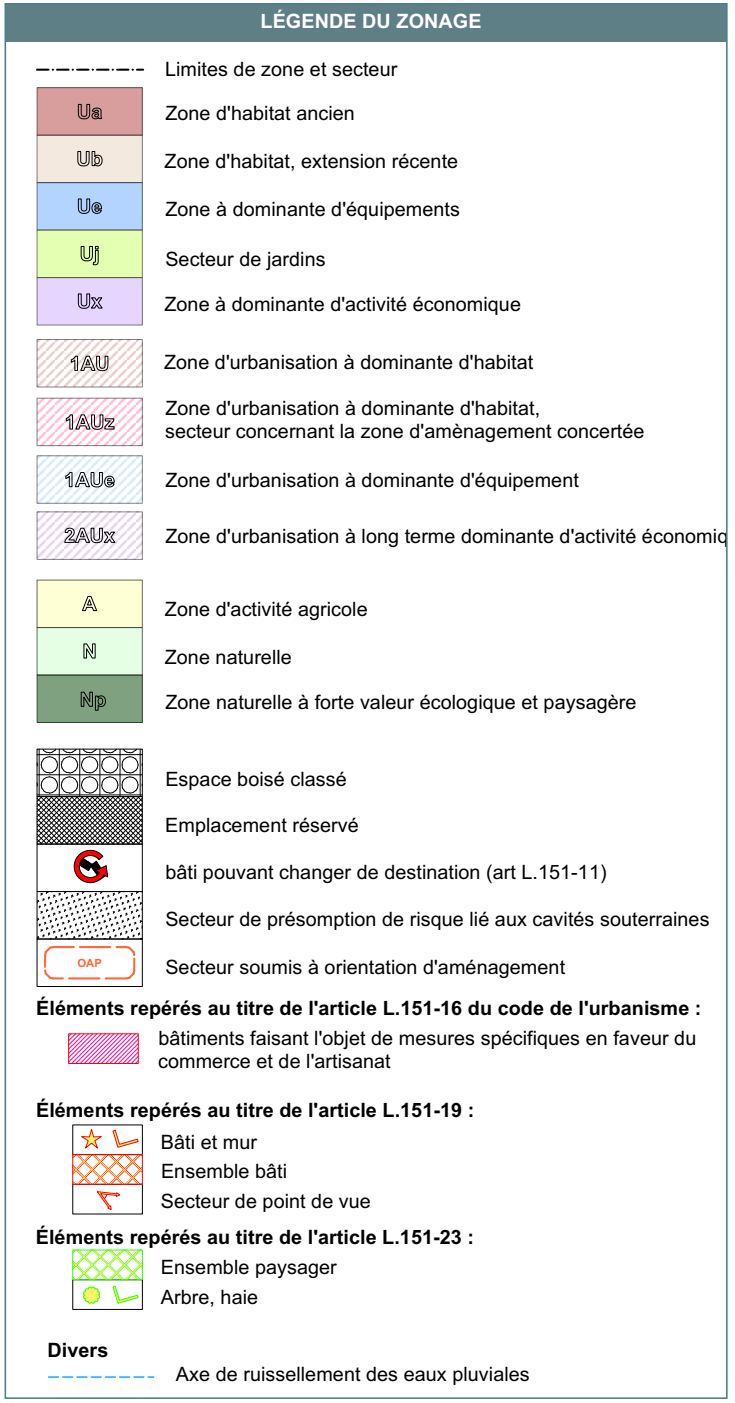
- la zone **2AUx** qui correspond à l'extension de la zone d'activité du Pilori à long terme.

La **zone agricole** désignée par l'indice **A** composée de :

- la zone **A**, correspondant à la zone agricole.

La zone naturelle désignée par l'indice **N** composée de :

- la zone naturelle **N**,
- la zone **Np**, zone naturelle à forte valeur écologique et paysagère.



Traduction du PADD dans le plan de zonage

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

Affirmer Semblançay dans son rôle intercommunal

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

Le plan de zonage inscrit l'extension de la zone d'activité du Pilori, principale zone d'activité de la commune participant au réseau de zones d'activité de la communauté de communes. Ainsi la zone d'activité du Pilori et son extension (dont le foncier appartient à la communauté de communes) ont été zonés en Ux

Pour faciliter la reprise d'une activité dans les anciens moulins, ces derniers sont en zone Ux.

Il est également prévue une zone 2AUx pour permettre de terminer cette zone à long terme et valoriser au mieux les aménagements prévus en attente.

Conforter l'assise démographique de la commune

Le projet communal prévoit de valoriser le foncier de l'actuel salle des fêtes pour y créer un petit quartier d'habitat ce qui permettra d'accueillir de nouveau habitants et améliorer le renouvellement de population pérenne.

La ZAC sera la plus importante pourvoyeuse de nouveaux habitants. Elle est intégrée au zonage par une zone spécifique permettant de reprendre les prescriptions issus de son cahier des charges de cession de terrain et de cahier des prescriptions architecturales, urbaines & paysagères.

Valoriser les ressources locales

La grande majorité des secteurs déclarés à la politique agricole commune en 2021, sauf lorsqu'ils sont concernés par des enjeux environnementaux prioritaires, ont été traduits dans la zone agricole A.

L'ensemble des zones présentant des enjeux environnementaux (vallées, vallons, zones humides, prairies, landes acides) ont été classés en zone naturelle N voir en zone Np (naturelle protégée).

Que ce soit pour leur potentiel de biomasse, leur concours au paysage, ou leur bienfait en matière de trames vertes et bleues, le réseaux de haies a été repéré au titre de l'article L151-19 ou 23 du code de l'urbanisme.

Développer une offre de services complémentaire

Une zone Ue est prévue pour les équipements structurants existants. En effet Semblançay jouit d'une offre de services et équipements pour ses habitants et ceux des communes voisines. Ainsi le groupe scolaire, le pôle sportif, la maison de retraite, l'institut médico-éducatif, l'aire d'accueil des gens du voyage, les ateliers municipaux sont en zone en Ue.

Pour permettre l'aménagement du futur pôle d'équipement collectif qui regroupera notamment la nouvelle salle polyvalente (permettant un projet de renouvellement urbain sur le site de l'actuelle salle des fêtes) et des équipements de plein air, ,une zone 1AUe est prévue.

L'ensemble des ces projets intégrés au zonage par les zones Ue et 1AUe sont des traductions de la volonté des élus traduite au PADD de soutenir le tissu associatif.

L'activité commerciale et artisanale de proximité autre pilier de la vie communale est favoriser par des dispositions souples au règlement mais également par l'instauration d'un périmètre au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

Se démarquer en valorisant un cadre de vie exceptionnel

Valoriser la diversité des paysages

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

De manière plus diffuse, les fonds de jardins participant à assurer des transitions entre milieux agricoles et naturels, à adoucir les franges urbaines, ont été classés en Uj pour n'y autoriser que des constructions de faibles emprises compatibles avec ces objectifs.

Enfin, en dehors des zones urbaines, l'ensemble des zones naturelles participant au cadre de vie sont en zones N (naturelle) voire Np (naturelle protégée).

Préserver les poumons verts dans les secteurs habités

Une partie des secteurs classés en Uj le sont sur des parties de zones urbaines constituant d'agréables poumons verts aux fonctions multiples: soutien de la nature en ville, îlots de fraîcheur, ambiance végétale, limitation des vis-à-vis...

Plus précisément, la commune a aménagé une aire de jeu à proximité de La Poste qui permet également de révéler et mettre en valeur le réseau hydraulique, ce secteur a donc été zoné en Np pour mettre en valeur le milieu naturel.

Le verger situé dans la longue rue Foulques-Nerra amorce une séquence permettant de rendre moins monotone cette entrée de ville a été repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Cela vient en com-

plément de l'orientation d'aménagement concernant l'autre côté de la rue Foulques-Nerra, orientation qui prévoit l'aménagement d'un verger en miroir permettant de renforcer cette séquence.
Enfin le parc du Château est zoné en Np et le boisement protégé par un espace boisé classé compte tenu de son rôle en matière de biodiversité, de paysage, et d'accopagnement du château.

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

Continuer à améliorer l'image de la commune
Voir ci-dessous «Valoriser le riche patrimoine bâti», page 129
Les éléments végétaux participant à la qualité des paysages repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, haies, étangs, vergers.
Les fonds de jardins participant à assurer des transitions entre milieux ouverts et urbains, à adoucir les franges urbaines, ont été classés en Uj.
Enfin, en dehors des zones urbaines, l'ensemble des zones naturelles participant au cadre de vie sont en zones N (naturelle) voire Np (naturelle protégée).
La qualité des ambiances le long de la rue de la Pécauderie et de ses abords, petite rue qui constitue une promenade agréable permettant de découvrir le bourg par sa frange nord-ouest, ont été classés en zone Np.
Enfin les principaux poumons verts sont classés en Uj pour n'y autoriser que des occupations et utilisations du sol compatibles avec les jardins (abris, annexes, extensions...) et ainsi préserver l'ambiance des franges et poumons verts concernés.

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

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

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

Atténuer les effets du changement climatique

La plupart des ensembles végétaux constituant des îlots de fraîcheur dans le tissu bâti ont été repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ou font l'objet d'un secteur Uj permettant de préserver les fonds de jardins concernés.

L'ensemble des disposition prises en faveur des trames verte et bleue permettent également de préserver des espaces naturels en zones N et Np.

Modérer la consommation d'espace

Le potentiel du tissu bâti existant est au mieux pris en compte dans le plan de zonage puisque, dans l'enveloppe urbaine, tous les secteurs permettant de produire des logements en respectant les autres enjeux poursuivis par la commune ont été zonés en zone urbaine.

Voir «5.5. Le plan de zonage», page 127
Voir «5.7. La consommation d'espace induite», page 122.



Protéger et valoriser les trames verte et bleue

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

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

- **416 ha soit 12%** de la commune **en zone naturelle N**.
- **1311 ha soit 37%** de la commune en **zone naturelle à forte valeur écologique et paysagère Np**.

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

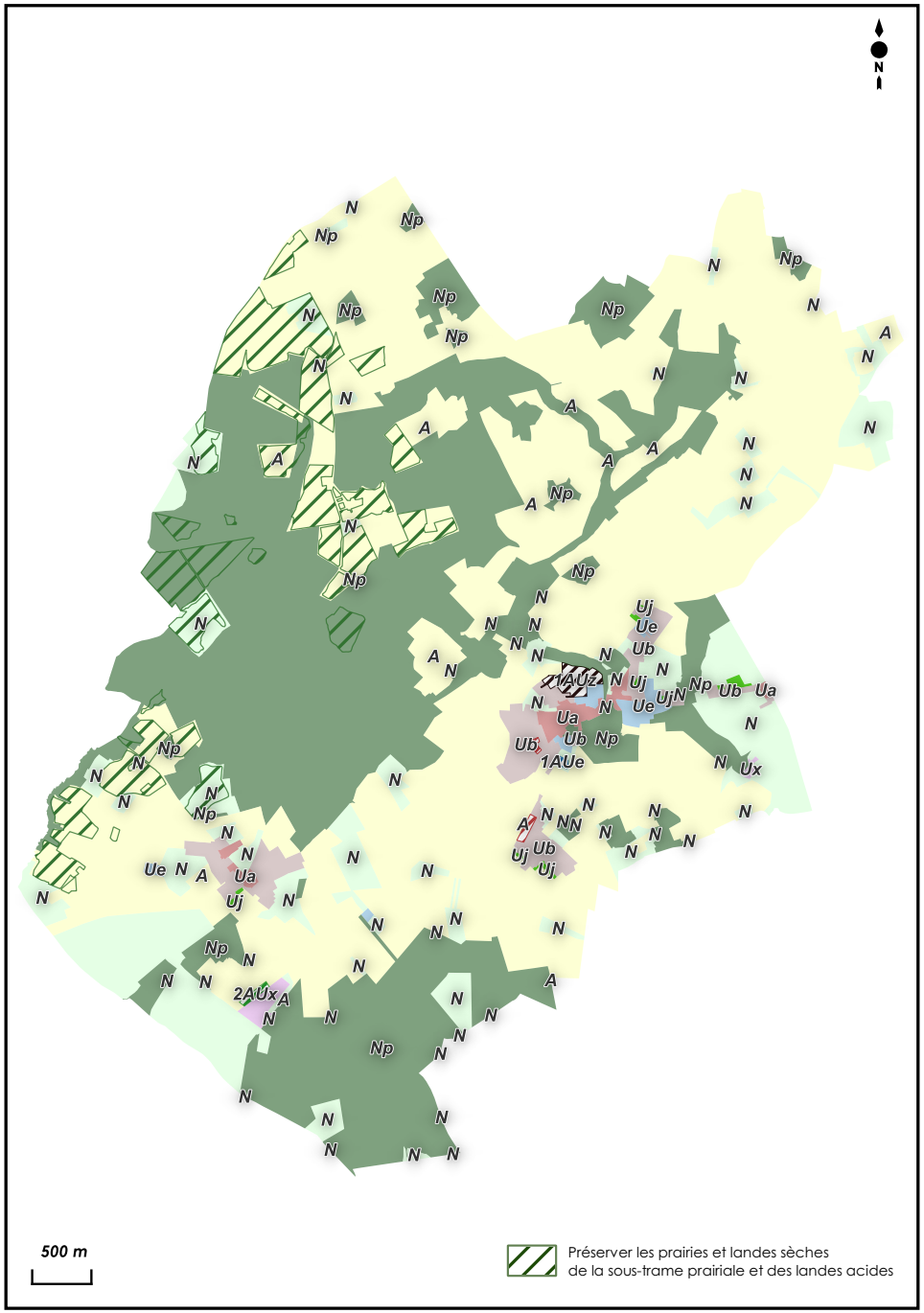
La sous trame des milieux humides fait l'objet d'un zonage en zones N et Np et d'un repérage des principales d'entre elles au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

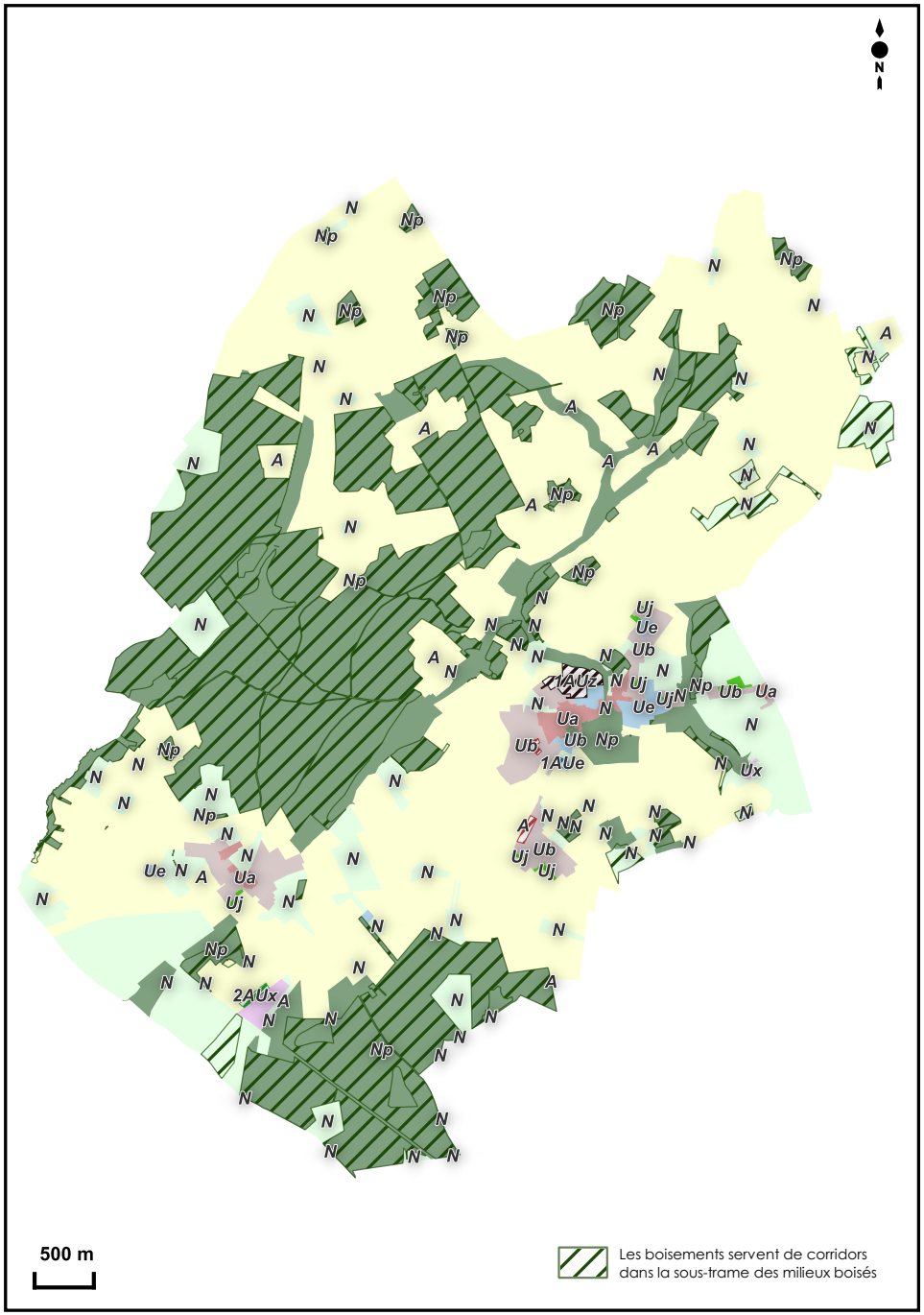
La sous-trame des milieux boisés est majoritairement classée au titre des espaces boisés classés.

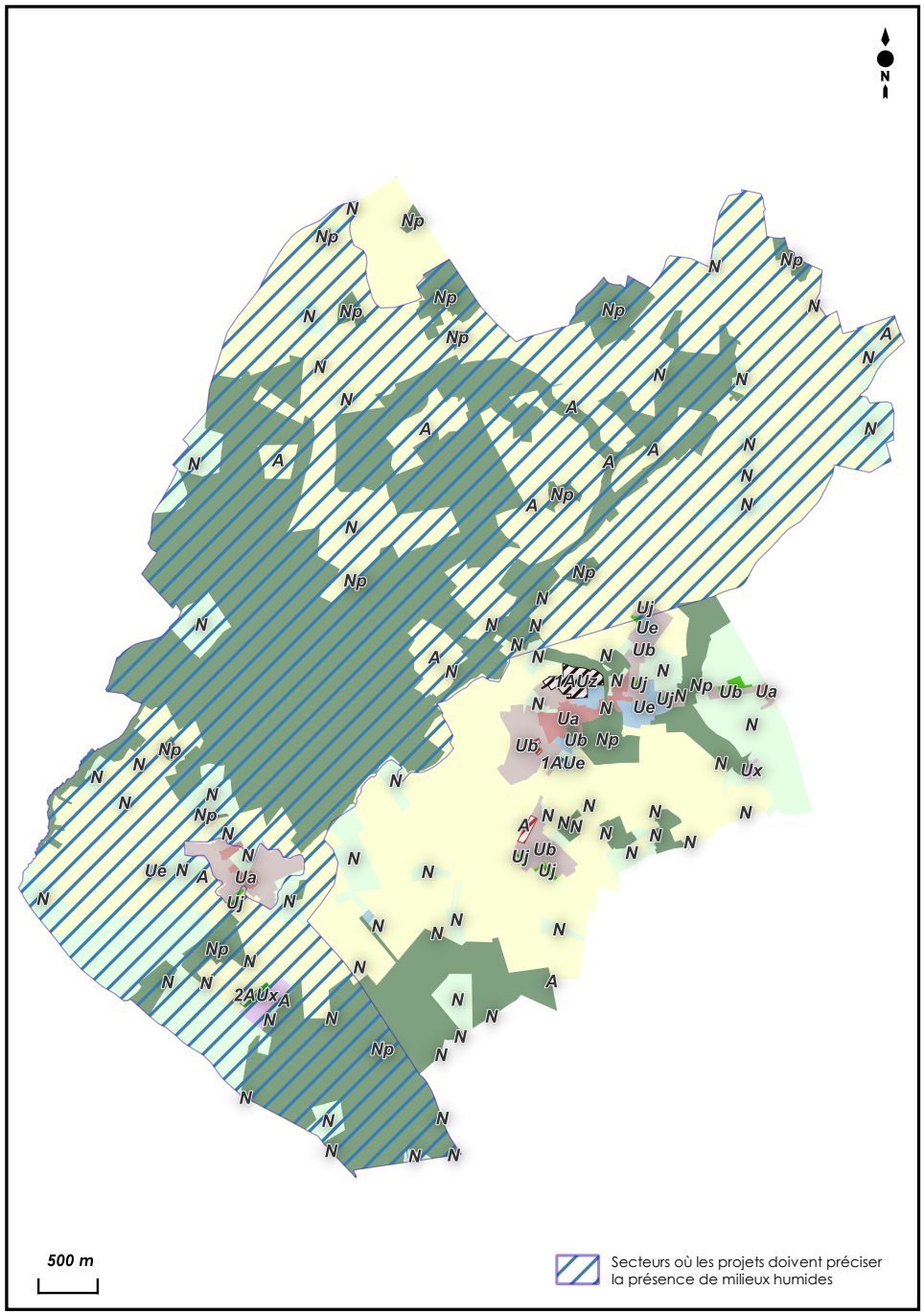
Les milieux prairiaux sont classés en zone N et Np. Seules quelques prairies de fauche déclarées à la politique agricole commune sont en zone agricole.

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

Les espaces boisés classés permettent de préserver les boisements participant à la sous-trame des milieux boisés,




N
500 m
Les boisements servent de corridors dans la sous-trame des milieux boisés


N
500 m
Secteurs où les projets doivent préciser la présence de milieux humides

Renforcer et améliorer les échanges

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



- L'implantation de la futur salle polyvalente tient également compte de la proximité du hameau de La Renardière ce qui permettra de rapprocher les équipements et services d'un hameau proche et ainsi limiter les déplacements.

Justification des emplacements réservés

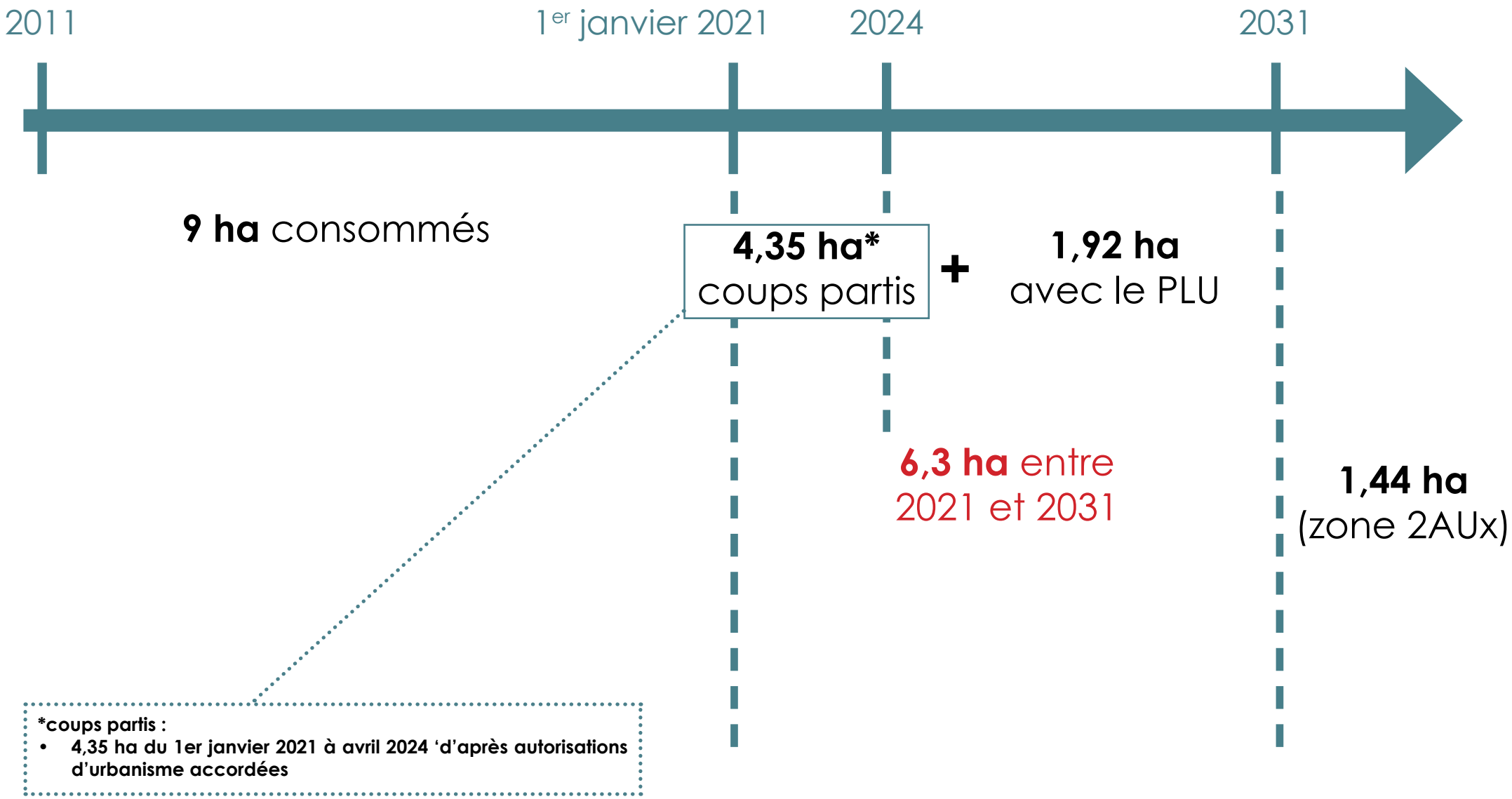
En plus de la traduction de la politique d'équipement au travers du plan de zonage, des emplacements réservés ont été définis.

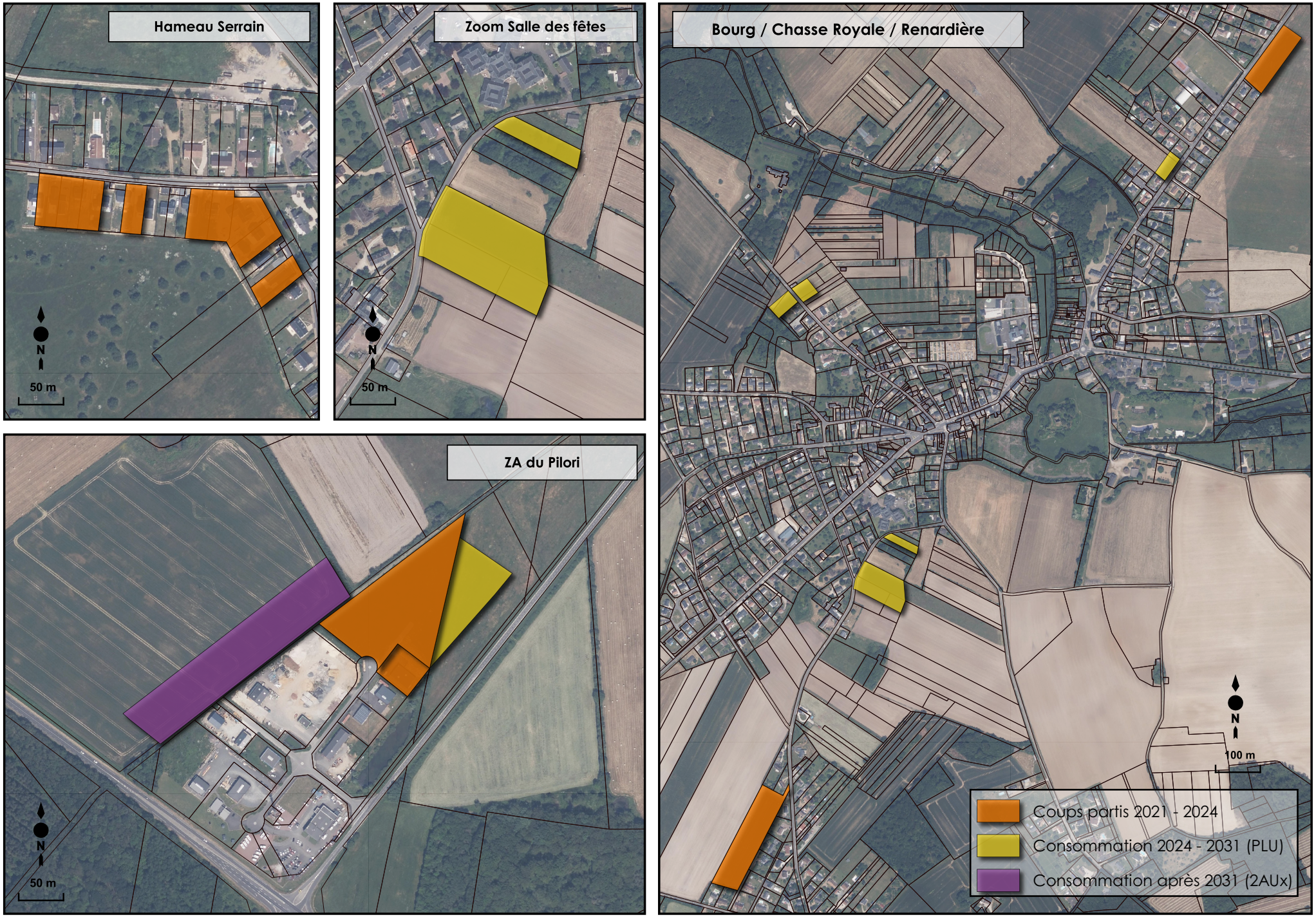
	Désignation	Superf. approx.	Bénéficiaire	Justifications
1.	Extension de la station d'épuration	28 195 m²	Commune	En parallèle de sa rénovation, la station d'épuration du bourg nécessite une extension pour améliorer le traitement des eaux usées.
2	Aménagement de la zone de loisir	981 m²	Commune	Une zone de loisir a été récemment créée dans la zone Np voisine. Les élus souhaitent maîtriser ce foncier pour compléter cet aménagement apprécié en centre bourg, à proximité des commerces, de la maison de retraite...
3	Extension du parking	850 m²	Commune	La salle communale voisine nécessite d'offrir quelques places de stationnement complémentaires. Cette extension de l'aire de stationnement nécessitera également des aménagements paysagers pour assurer son intégration paysagère et à la qualité des espaces publics le long de la très fréquentée rue Foulques-Nerra.
4	Aménagement d'un pôle d'équipements collectifs, salle des fêtes, ateliers municipaux, préservation du boisement central...	17 685 m²	Commune	Cet équipement collectif a été implanté sur ce secteur pour être situé à proximité : • du cœur de bourg et de ses autres équipements • du hameau de La Renardière pour que ses habitants y accèdent facilement • du réseau de desserte L'emprise foncière permettra également d'aménager les abords des équipements, notamment les parkings et aménagements paysagers.
5	Extensions de la zone de loisirs	164 m²	Commune	Une zone de loisirs a été récemment créée dans la zone Np voisine. Les élus souhaitent maîtriser ce foncier pour compléter cet aménagement apprécié en centre bourg, à proximité des commerces, de la maison de retraite...
6	Aménagement d'un ouvrage hydraulique	2 328 m²	Commune	Dans ce secteur, il est nécessaire d'aménager des ouvrages hydrauliques pour orienter et réguler les eaux pluviales en direction de l'emplacement réservé 7 dans le sens de la pente.
7	Aménagements hydrauliques	4 742 m²	Commune	Dans la continuité de l'emplacement réservé 6 et compte tenu des unités foncières, il est nécessaire d'aménager des ouvrages hydrauliques pour orienter et réguler les eaux pluviales dans le sens de la pente.
8	Extension de la zone d'activité du Pilori	17 154 m²	Communauté de communes Gâtine-Racan	Comme pour la zone d'activité existante et son extension prévue à l'échelle de temps du PLU, l'emplacement réservé permet d'envisager le long terme. En effet la communauté de communauté de commune souhaite agrandir cette zone et en maîtriser le foncier pour en assurer la qualité.
9	Aménagement de la zone de loisir	246 m²	Commune	Une zone de loisir a été récemment créée dans la zone Np voisine. Les élus souhaitent maîtriser ce foncier pour compléter cet aménagement apprécié en centre bourg, à proximité des commerces, de la maison de retraite...
10	Réalisation de bassins de rétention des eaux traitées de la station d'épuration	38 707 m²	Commune	Un bassin de rétention des eaux épurées doit être ajouté en aval de la l'actuelle station d'épuration pour permettre d'améliorer le débit de fuite et la qualité des eaux traitées. Ses caractéristiques et son implantation n'étant pour l'instant par précisées, la superficie de l'emplacement réservé est bien au delà du besoin final.
11	Aménagement de bassin de rétention des écoulements d'eaux pluviales	38 121 m²	Commune	En complément des dispositions prises pour limiter les risques et nuisances liées aux eaux de ruissellement à proximité, cet emplacement permettra d'y aménager des ouvrages hydrauliques permettant de capter les eaux de ruissellement en amont du bourg pour mieux maîtriser les débits et ainsi limiter les risques en aval.
12	Aménagement d'espaces de loisirs	12 918 m²	Commune	Le hameau du Serrain à une assise démographique forte, il faudrait renforcer une centralité au cœur du hameau, en aménageant un espace de loisir à proximité du centre du hameau.

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

5.6. La consommation d'espace induite

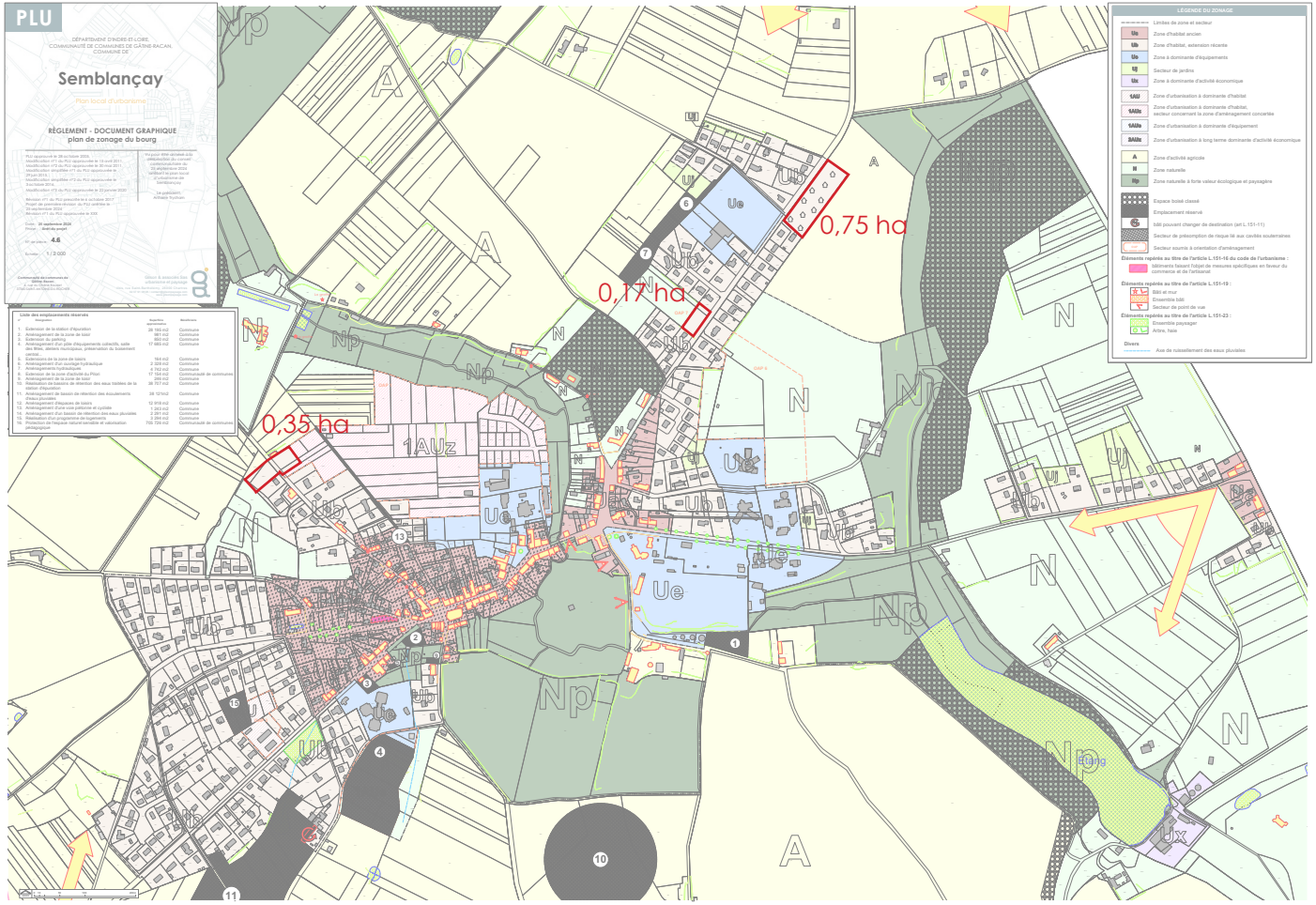
La chronologie de la consommation d'espace induite

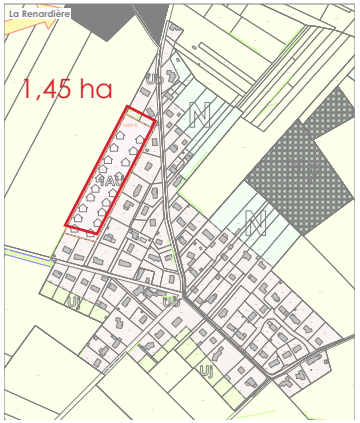



Hameau Serrain
N
50 m
Zoom Salle des fêtes
N
50 m
Bourg / Chasse Royale / Renardière
N
100 m
ZA du Pilori
N
50 m
Coups partis 2021 - 2024
Consommation 2024 - 2031 (PLU)
Consommation après 2031 (2AUx)

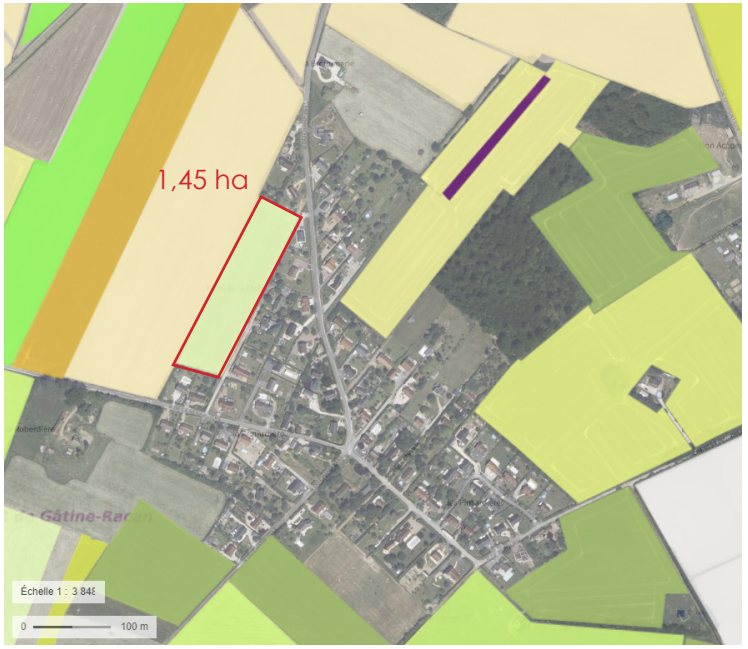
La nature des espaces consommés de 2022 à 2031

Pour le logement de 2022 à 2031



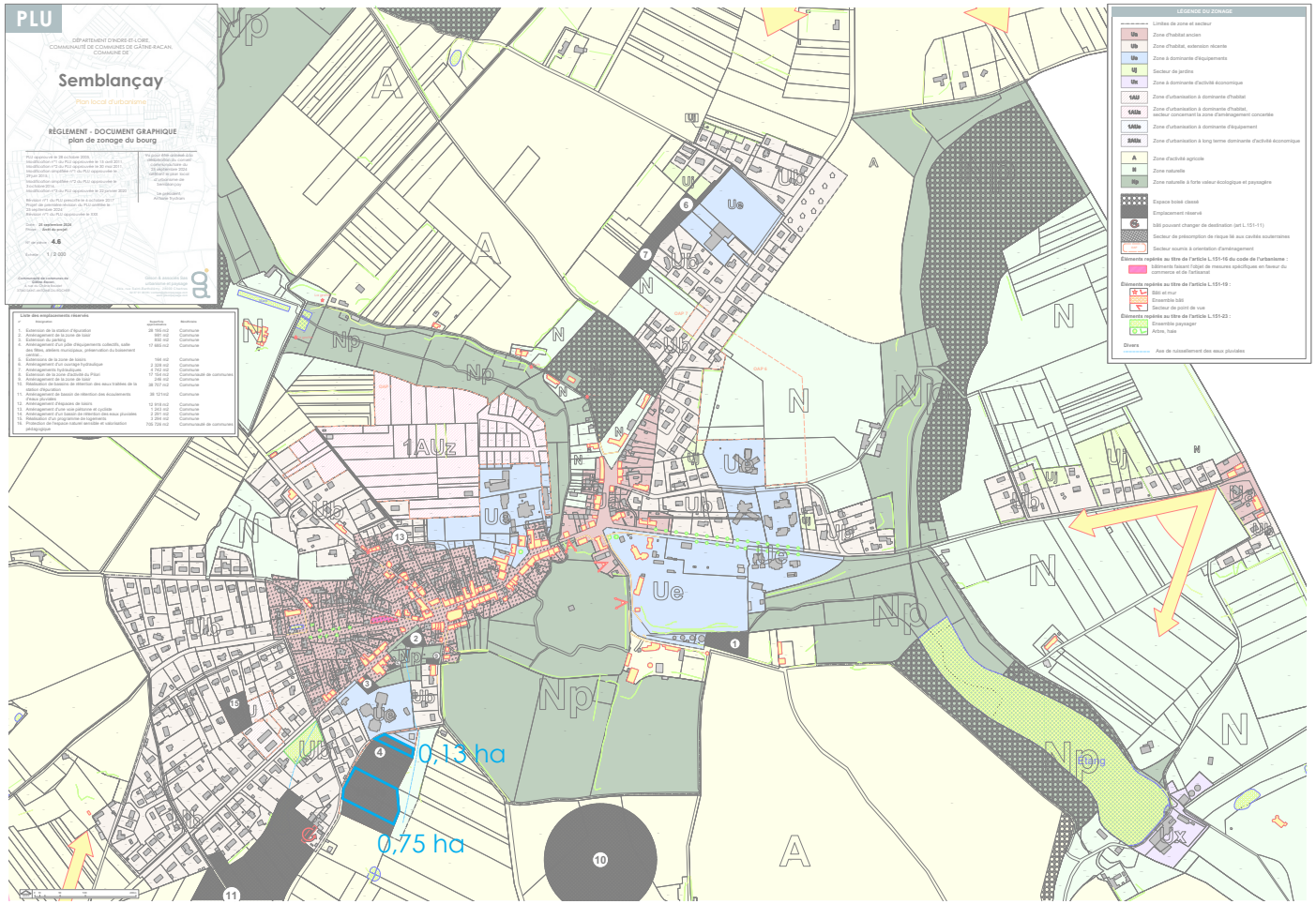


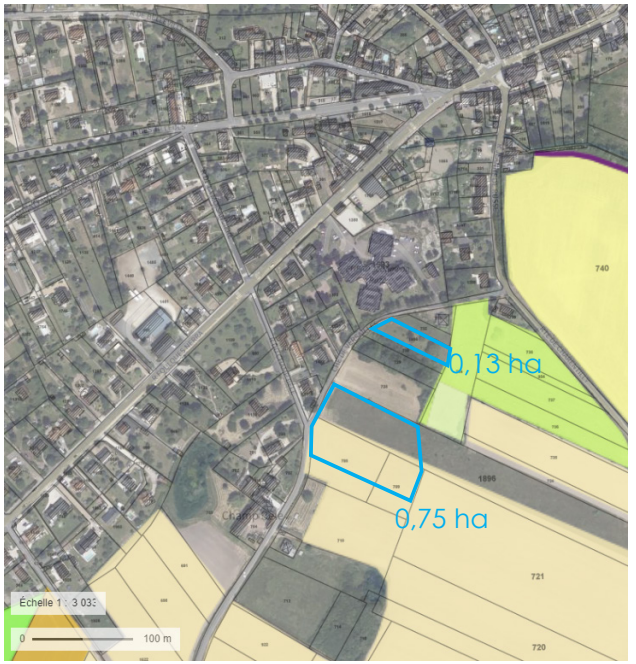




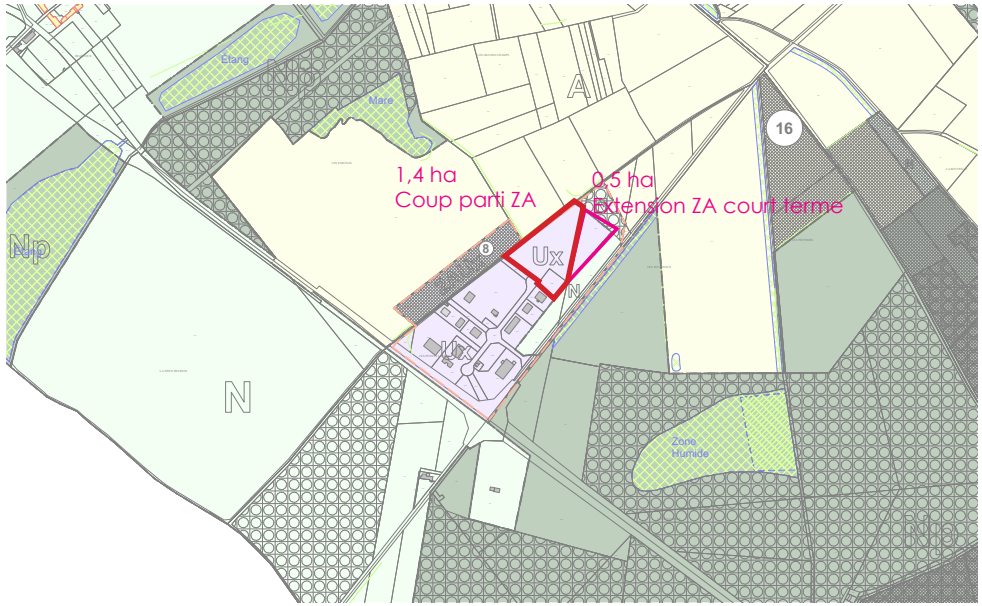
- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (surface gelée sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
-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

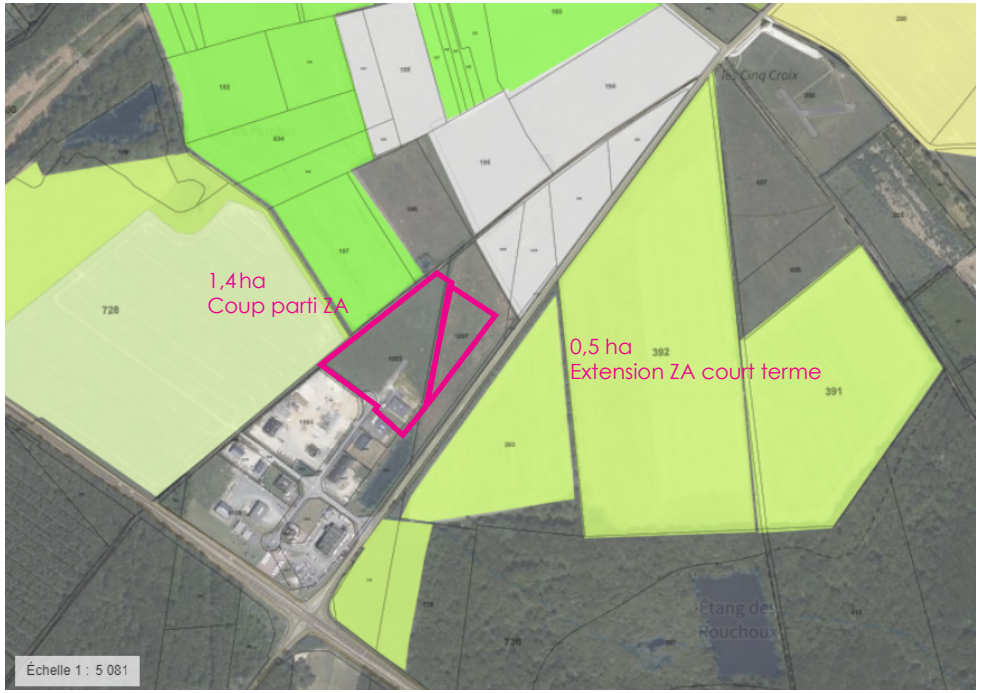
Pour les équipements collectifs





Pour l'activité économique

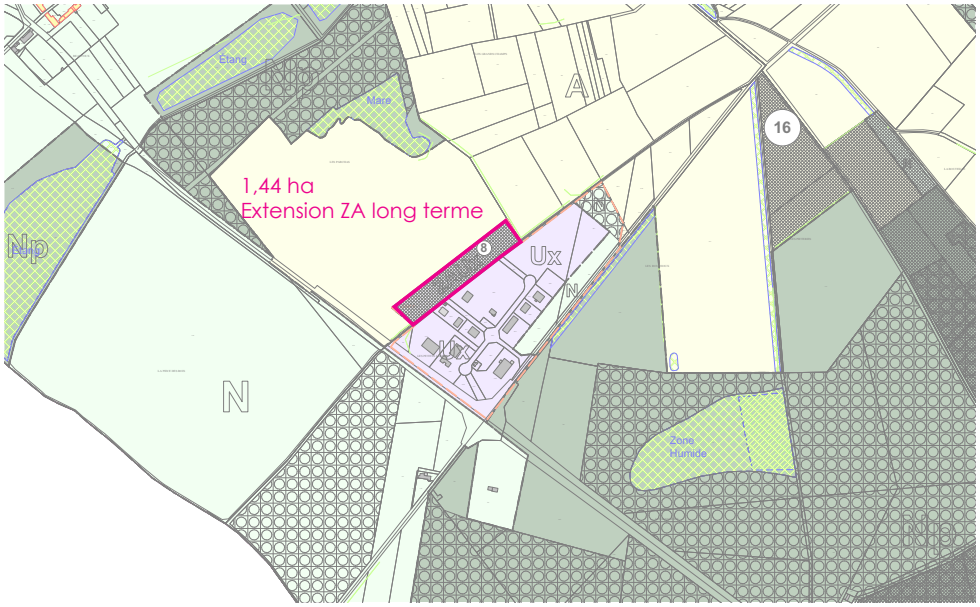




La nature des espaces consommés après 2031

Pour l'activité économique

La parcelle 728, a été déclarée en prairie au registre parcellaire graphique 2021.





6. Évaluation environnementale

6.1. Préambule

Contexte réglementaire

La commune faisant une révision de son PLU, elle est de fait soumise à évaluation environnementale.

La présente évaluation environnementale répond aux exigences réglementaires en vigueur, et prend en compte l'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 et le décret n°2016-1110 du 11 août 2016, codifiés.
L'évaluation environnementale est réalisée dans le respect notamment :

- De l'article R.122-20 du code de l'environnement relatif à l'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou document de planification,
- De l'article R.151-3 du code de l'urbanisme relatif au rapport de présentation d'un plan local d'urbanisme.

Article R151-3 du code de l'urbanisme
Modifié par Décret n°2019-481 du 21 mai 2019 - art. 3

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Objectif et contenu de l'évaluation environnementale

Les trois principaux objectifs de cette évaluation environnementale sont :

- Aider le maître d'ouvrage à concevoir un plan local d'urbanisme respectueux de l'environnement en lui fournissant des indications de nature à améliorer la qualité de son projet d'aménagement et à favoriser son insertion dans l'environnement.
- Éclairer l'autorité administrative sur la nature et le contenu du projet d'aménagement et son impact sur l'environnement : l'évaluation environnementale doit aider l'autorité compétente à prendre une décision et, le cas échéant, à déterminer les conditions environnementales de l'autorisation des projets. A ce titre, elle doit éclairer le décideur sur la nature et le contenu de la décision à prendre.
- Informer le public et lui donner les moyens de jouer son rôle de citoyen averti et vigilant.

L'évaluation environnementale comprend les éléments suivants :

- Un résumé non technique de l'évaluation environnementale
- Une description du contenu du Plan Local d'Urbanisme,
- Une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et son évolution probable en l'absence de mise en œuvre du PLU,
- Une description des principales solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées, et une indication des principales raisons du choix effectué.
- Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement,
- La description des mesures prévues pour :
  - Éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et réduire les effets n'ayant pu être évitées ;
  - Compenser, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évitées, ni suffisamment réduites.
- Une présentation des principales modalités de suivi des mesures.
- Une présentation de la méthodologie employée pour réaliser l'évaluation environnementale,
- Les noms, qualités et qualifications des experts qui ont préparé l'évaluation environnementale et les études ayant contribué à sa réalisation.

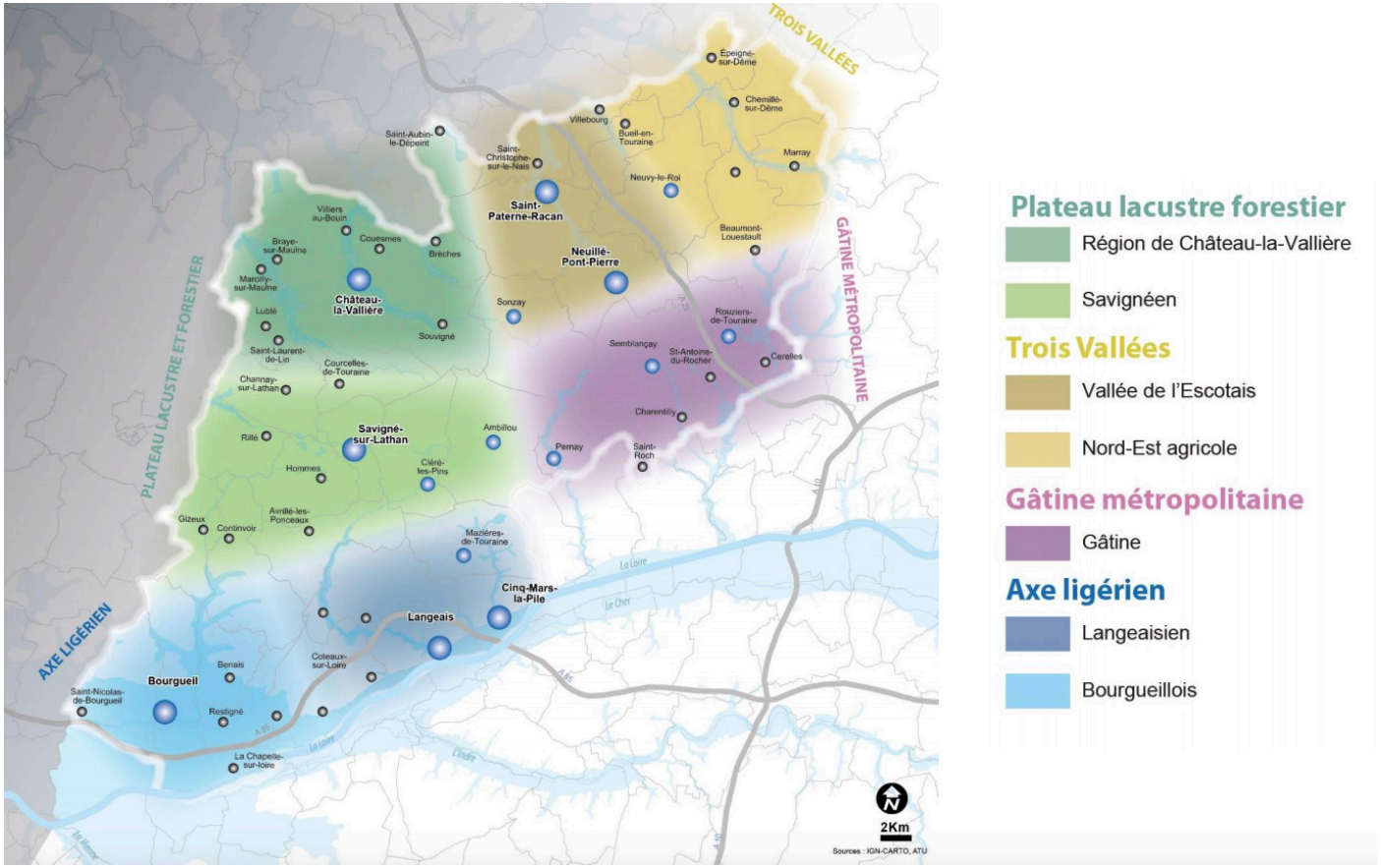
6.2. Articulation du PLU avec les documents supra-communaux

Compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale Nord-Ouest Touraine (SCoT NOT)

Le territoire de la commune fait partie de la communautés de communes de Gâtine-Racan. Elle regroupe les communes de Saint-Antoine-du-Rocher, Beaumont-Louestault, Bueil-en-Touraine, Cerelles, Charentilly, Chemillé-sur-Dême, Épeigné-sur-Dême, Marray, Neuillé-Pont-Pierre, Neuvy-le-Roi, Pernay, Rouziers-de-Touraine, Saint-Aubin-le-Dépeint, Saint-Christophe-sur-le-Nais, Saint-Paterne-Racan, Saint-Roch, Semblançay, Sonzay et Villebourg.

La commune de Semblançay est située dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest de la Touraine (SCoT NOT), dont la dernière révision a été approuvé le 22 Mars 2022.

Semblançay est considérée comme pôle relais, affirmant ainsi son rôle dans l'architecture intercommunale.



LA GÂTINE PÉRIURBAINE

Structurer les portes d'entrée du territoire

Conforter le rôle structurant des gares et organiser la connexion au futur service express férroviaire métropolitain

Développer des axes d'usage partagés de la voiture en direction la Métropole

Composer le réseau cyclable structurant en interconnexion avec la Métropole

Structurer les bourgs à dynamique périurbaine (développement résidentiel et complémentarité des équipements avec les communes limitrophes)

Accompagner le développement des bourgs et villages dans le respect de leurs spécificités

Pôle de mobilités et de services (en réflexion)

Pole santé

Equipement de loisirs et d'accueil de l'enfance

Maintenir la cohérence du socle agronaturel et renforcer les continuités écologiques

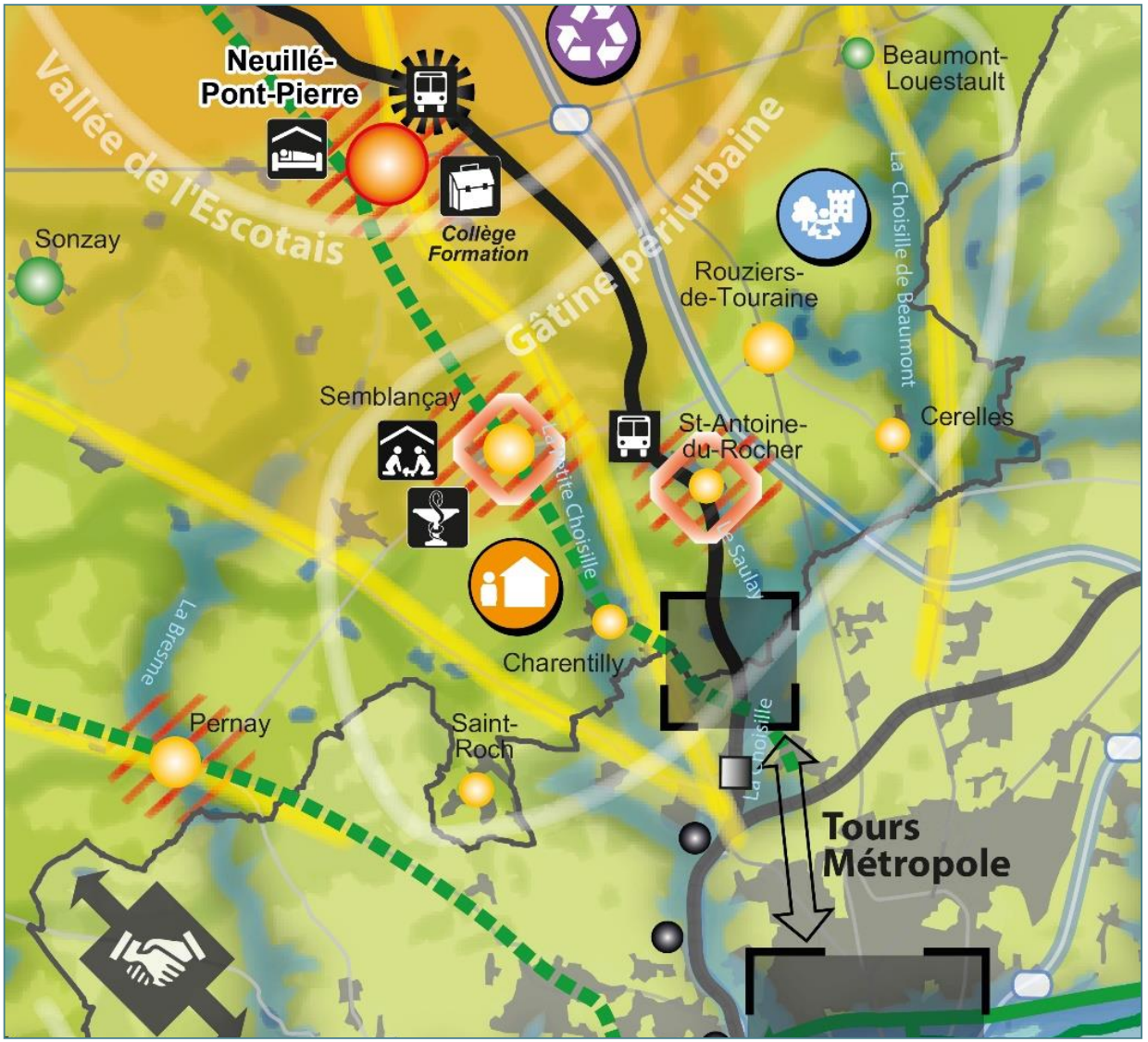
Préserver les paysages de vallées

Pôle d'accueil préférentiel de la production de logements

Capitaliser ou développer l'économie touristique

Diversifier l'offre de logements

Développer le tourisme evènementiel et culturel



Extrait du document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale. Les justifications de la compatibilité du PLU avec ces prescriptions du SCoT figurent dans les bulles.

DOO

CONSOLIDER L'ARMATURE TERRITORIALE POUR DYNAMISER LES BASSINS DE VIE

LA GÂTINE PÉRIURBAINE, PERSPECTIVE 2040

Communes : Pernay, Charentilly, Semblançay, Saint-Roch, Saint-Antoine-du-Rocher, Cérelles, Rouziers-de-Touraine et Beaumont-Louestault.

Relation avec les pôles extérieurs

- Développer les services de mobilités en direction de la Métropole
- Développer des offres alternatives de mobilité pour limiter la dépendance à l'automobile
- Mieux connecter le territoire au réseau ferroviaire dans le cadre d'un futur service express métropolitain (gare de la Membrolle-sur-Choisille et de Saint-Antoine-du-Rocher)
- Diversifier les modes de déplacement en direction du cœur de la Métropole (réseau cyclable express)

Équilibre interne au pays

- Faire de la gâtine métropolitaine un territoire de vie : diversifier l'offre de logement en s'appuyant sur l'attractivité résidentielle et renforcer l'offre de services et de commerces de proximité dans les centres-bourgs
- Développer les services de mobilités en interne au Pays

Spécificités

- Développer le tourisme évènementiel et culturel
- Préserver les paysages de vallées
- Maintenir la cohérence architecturale, urbaine et paysagère des bourgs métropolitains
- Maintenir la cohérence et la puissance des espaces cultivés au contact de la Métropole
- Renforcer les continuités écologiques et prendre en compte le rôle de la vallée de la Choisille
- Travailler la silhouette et les points d'accroche des bourgs depuis les axes Nord-Sud
- Développer les complémentarités en termes d'accueil et d'équipements entre les communes de Pernay et d'Ambillou (Savignéen)
- Renforcer les capacités de secours et de lutte contre l'incendie par la construction d'un nouveau centre d'incendie et de secours regroupant les centres de Pernay, d'Ambillou et de Cléré-les-Pins

Le PLU de Semblançay, s'appuie notamment sur la toute proximité de la gare de Saint-Antoine-du-Rocher, à 5 minutes en voiture et 11 minutes à vélo.

Le PLU est compatible avec le SCoT.

Le projet de ZAC a précisément pour objet de diversifier l'offre de logements.
Le projet de renouvellement urbain sur le foncier de la salle des fêtes impose également une part de logements destinée à diversifier l'offre en direction des jeunes notamment.

Le PLU est compatible avec le SCoT.

Le règlement des zones bâties traditionnelles a pour objectifs de respecter le caractère traditionnel du bâti et pour les zones situées en frange, les hauteurs autorisées et les règles concernant les toitures permettent de proposer des franges urbaines marquant une transition avec les espaces agricoles et naturels voisins.

Le PLU est compatible avec le SCoT.

Le repérage des ensembles plantés remarquables, des arbres remarquables de l'ensemble du bâti présentant un intérêt patrimonial et participant à la cohérence architecturale, urbaine et paysagère.

Le PLU est compatible avec le SCoT.

Les vallées de la Petite-Choisille et de la Rouletterie sont classées en zone naturelle à forte valeur écologique et paysagère Np, assurant une protection stricte. Elle est par endroit doublée d'un repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme voire d'espaces boisés classés.

Le PLU est compatible avec le SCoT.

Les attraits toursitiques de la commune sont protégés voire mis en valeur au travers du PLU : la qualité des franges urbaines et des entrées de bourg, les vues remarquables sur les ruines du chateau de Foulques-Nerra, la qualité du bâti du centre bourg, l'arrêt des extensions de l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble (sauf la ZAC en cours d'aménagement...), la préservation des éléments identitaires du paysage...

Le PLU est compatible avec le SCoT.

Extrait du document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale. Les justifications de la compatibilité du PLU avec ces prescriptions du SCoT figurent dans les bulles.

DOO

CONSOLIDER L'ARMATURE TERRITORIALE POUR DYNAMISER LES BASSINS DE VIE

ORIENTATION N°2 : DES UNITÉS TERRITORIALES SOCLE DE LA RÉPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT ET DES ÉQUIPEMENTS

- Le SCoT promeut une stratégie d'accueil résidentiel (65 000 habitants à horizon 2040) reposant sur une production de logements et d'équipements favorisant le fonctionnement des bassins de vie du pays, au regard de leurs spécificités et de leurs positionnements respectifs. Cette répartition structure la vie de proximité. Elle s'établit en fonction des trois grands principes suivants :
  - Une production de logement dont la répartition s'établit à l'échelle des 4 grandes unités territoriales.
  - Une production de logement qui participe à structurer une armature urbaine multipolaire.
  - Une production de logement qui s'établit en cohérence avec le maillage du territoire en équipements.

UN PROGRAMME DIFFÉRENCIÉ À L'ÉCHELLE DES QUATRE GRANDES UNITÉS TERRITORIALES

UNITÉS TERRITORIALES	Poids du parc de logements 2015	Part de la production de logements des dix dernières années	Part de l'offre nouvelle à créer D'ici 2040	Production de logements 2020/2040	Moyenne Annuelle
AXE Ligérien	39%	35%	35 à 40 %	1765 à 2017	88 à 100
Plateau Lacustre et forestier	26%	25%	24%	1210	60
Gâtine périurbaine	18%	28%	25 à 30 %	1261 à 1513	63 à 75
Trois vallées	17%	12%	12%	605	30
Pays Loire Nature	100%	100%	100%	5044	250

- Les pourcentages fixent un objectif de répartition (de l'ordre de) et la production totale de logements repose sur une estimation avec des ajustements possibles. Les PLH révisés seront les outils privilégiés de cette stratégie de territorialisation de la production. Le scénario de développement intègre la période 2017/2019 (au total 708 logements autorisés) pour le calcul du nombre de logements à produire. Reste donc à produire 5044 logements sur la période 2020/2040 (5752-708).

- En cas d'évolution du contexte socio-économique avec une montée en puissance d'un besoin en logement sur un secteur particulier (développement de la ZA POLAXIS par exemple), il pourra être autorisé une répartition de la production de logement d'une unité territoriale à l'autre sous réserve :
  - de ne pas excéder une fourchette de 10 à 15 % de la totalité de la production ;
  - de faire l'objet d'une validation par les instances exécutives du SCoT.

LA GÂTINE PÉRIURBAINE

- Accueil résidentiel :

La Gâtine périurbaine constitue en termes quantitatifs le deuxième espace préférentiel d'accueil résidentiel. Bénéficiant de son avantage de situation aux portes de la métropole, elle est destinée à recevoir plus de 1700 logements à horizon 2040 soit une production annuelle de 75 logements maximum.

- Équipements cibles :
  - À développer : une offre de mobilité alternative à la voiture
  - À conforter : les commerces et services de proximité dans les villages métropolitains dans la mouvance de l'attractivité de la métropole, pôle santé
  - À étudier : le maillage des équipements enfance, périscolaire et de loisirs

Le PLU de Semblançay, s'appuie notamment sur la toute proximité de la gare de Saint-Antoine-du-Rocher, à 5 minutes en voiture et 11 minutes à vélo.

Le PLU est compatible avec le SCoT.

En plus des aménagements d'espace public en cœur de bourg très favorables au dynamisme des commerces et services de proximité, les cellules commerciales existantes sont repérées au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme pour favoriser leur pérennité.

Le PLU est compatible avec le SCoT.

La commune dispose d'un pôle scolaire et périscolaire dans le bourg. Sa localisation le rend très accessible par la plupart des nouveaux habitants qui habiteront la ZAC des Dolbeaux en cours d'aménagement.

Le PLU est compatible avec le SCoT.

La territorialisation des objectifs de production de logements se traduit par la production de 1261 à 1513 logements de 2020 à 2040 pour la Gâtine périurbaine. La territorialisation à l'échelle de Semblançay ,au prorata du nombre d'habitants en 2020, induit la production d'environ 260 à 300 logements de 2020 à 2040. Le PLU de Semblançay prévoit 180 logements de 2020 à 2035 ce qui est compatible avec le SCoT.

25 % de la production en renouvellement urbain.
À Semblançay, 47 logements pourraient être produits en renouvellement urbain ce qui représente 26%, ce qui est compatible avec le SCoT.

Extrait du document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale. Les justifications de la compatibilité du PLU avec ces prescriptions du SCoT figurent dans les bulles.

DOO

CONSOLIDER L'ARMATURE TERRITORIALE POUR DYNAMISER LES BASSINS DE VIE

SOUTENIR LE RÔLE STRUCTURANT LES PÔLES D'ÉQUILIBRE

- Le fonctionnement par bassin de vie s'appuie sur la capacité des pôles d'équilibre (les villes à la campagne) à polariser la vie de proximité.
- Ils sont fléchés pour poursuivre une politique d'accueil résidentiel et de services avec pour objectif que chaque ménage devant trouver à moins de 15 kilomètres de chez lui un socle de base.
- Les communes suivantes ont été identifiées pour tenir potentiellement ce rôle : Bourgueil, Château-la-Vallière, Neuillé-Pont-Pierre, Savigné-sur-Lathan, le bi-pôle Saint-Paterne-Racan/Saint-Christophe-sur-le-Nais et Neuvy-le-Roi.

STRUCTURER LES BOURGS À DYNAMIQUE PÉRIURBAINE

- Sans jouer un rôle de polarisation, ils bénéficient de la proximité de la Métropole pour porter un niveau certain de développement résidentiel en pointant une priorisation. Dans cette perspective, les communes de Semblançay, Pernay et Saint-Antoine-du-Rocher constituent des cibles prioritaires.
- Toutefois ce développement doit rester compatible avec leurs caractéristiques morphologiques (souvent des villages de vallées) et donner lieu à une politique active de confortement des équipements de proximité dans une logique de complémentarité avec leurs communes limitrophes.

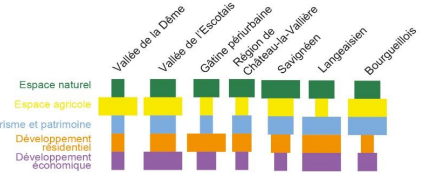
Le PLU de Semblançay, vise à renforcer ce rôle de bourg à dynamique périurbaine en développant une offre de service de proximité complémentaire à celle de Neuillé-Pont-Pierre qui elle doit favoriser en plus les équipements de la gamme intermédiaire.

Le PLU est compatible avec le SCoT.

Extrait du document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale. Les justifications de la compatibilité du PLU avec ces prescriptions du SCoT figurent dans les bulles.

UNE TRAME URBAINE REDÉFINIE POUR RALENTIR LA CONSOMMATION D'ESPACE

Trajectoire : ralentir l'artificialisation du socle agro-naturel et changer les modalités de la consommation d'espace. Celle-ci doit être raisonnée, écologique et mieux centrée sur la trame bâtie existante.



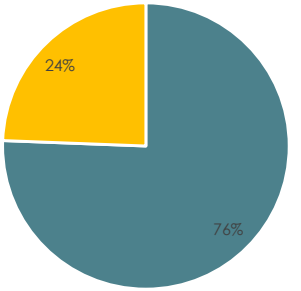
❖ *Gestion du foncier à vocation résidentielle et d'équipement*

- La mise en œuvre du projet d'accueil résidentiel suppose de s'appuyer sur une enveloppe foncière suffisante pour produire de l'ordre de 5000 logements sur la période 2020-2040 en mobilisant à la fois le potentiel en renouvellement urbain, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (cf définition objectif 15) en extension urbaine, en optant pour des densités réalistes au regard des caractéristiques du Pays Loire Nature.
- Pour atteindre cet objectif de production le SCoT demande :
  - ✓ Produire de l'ordre de 25 % à 30% de logements (entre 1260 et 1510 logements environ) en renouvellement urbain. Cet objectif chiffré constitue une norme plancher. Celle-ci devra être objectivée et affinée dans les documents d'urbanisme locaux en fonction de l'appréciation du potentiel réellement mobilisable et de l'équilibre général territorial du projet d'aménagement. Cela peut dans certains cas conduire à dépasser le seuil minimal et permettre ainsi de limiter les nouveaux prélèvements sur le socle agro-naturel. Dans tous les cas les écarts inférieurs à la norme devront faire l'objet d'une réelle justification.
  - ✓ de poursuivre une politique maitrisée et contextualisée d'intensification urbaine et écologique : 15 logements à l'hectare minimum dans les projets d'extension. Cette norme doit être adaptée en fonction des sites et de leurs rôles dans la structuration des bassins de vie. « La rentabilité foncière » doit être particulièrement étudiée au sein des pôles, des espaces bien desservis par les transports en commun et d'une manière générale dans les sites où la diversification de l'habitat constitue un objectif. Dans ces hypothèses, des densités supérieures doivent être recherchées et encouragées (de l'ordre de 18 à 20 logements à l'hectare).
- La mise en œuvre de ce projet de développement résidentiel correspond à une consommation maximale de 253 hectares en extension pour produire environ 3780 logements. Ces chiffres pourront être revus à la baisse en fonction des capacités des collectivités à proposer des formes urbaines plus économes en foncier et/ou d'intensifier les projets à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (cf objectifs 15, 16 et 17).
- Cette perspective permet d'envisager de rendre un minimum de 60 hectares au socle agro-naturel par rapport à l'enveloppe urbaine existante en 2020 (assemblage des PLU, zones 1AU et 2AU).
- Ce foncier économisé devra être reclassé obligatoirement en zone A ou N des futurs PLU/PLU(i), et conserver prioritairement sa vocation initiale
- Les PLU n'ayant fait l'objet d'une révision ou d'une « grenellisation » sont invités prioritairement à redéfinir leur enveloppe constructible et de l'adapter aux nouveaux objectifs du SCoT.

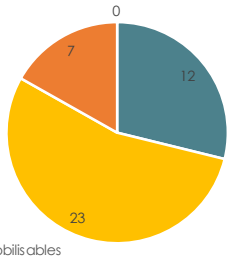
Les orientations d'aménagement et de programmation destinées à la production de logements prescrivent une densité de logements minimum de 15 logements par hectare

Le PLU est compatible avec le SCoT.

Répartition des logements à produire en renouvellement urbain et en extension du tissu bâti



Répartition des logements à produire en renouvellement urbain



À Semblançay, 47 logements pourraient être produits en renouvellement urbain ce qui représente 26%.

Le PLU est compatible avec le SCoT.

En matière de consommation d'espace

Le SCoT limite à 68 hectares la consommation d'espace maximale de 2020 à 2040. La répartition de cette enveloppe au prorata du nombre d'habitants induit un maximum de 15 hectares de 2020 à 2040 pour Semblançay.

D'ici 2035, le PLU induit une consommation d'espace à 9,35 ha.

NB : Le SCoT devra ultérieurement se mettre à jour avec le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durables et d'égalité des territoires) Centre-Val de Loire qui est en cours de modification pour intégrer les objectifs localisés de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

Compatibilité avec le plan climat-air-énergie territorial du Pays Loire Nature

Le document a été validé par l'Etat en juin 2022.

Le PCAET vise à :
- lutter contre le changement climatique tout en s'adaptant à ses impacts actuels et futurs ;
- développer les énergies renouvelables sur le territoire intercommunal ;
- maîtriser les consommations d'énergie ;
- améliorer la qualité de l'air.

Le PCAET est composé d'un diagnostic, d'une fiche stratégique, et d'un plan d'actions.

«Le plan d'actions du Pays Loire Nature doit répondre à des objectifs stratégiques en matière de mise en œuvre opérationnelle. Il doit ainsi mobiliser les différents leviers et acteurs permettant de faciliter et d'impulser la mise en place d'actions. Dans le même temps, il impulse la poursuite ou le prolongement d'actions contenues dans le précédent Plan Climat et dans d'autres documents ou intégrées à d'autres démarches, mais qui ont un impact sur les sujets du PCAET (SCoT, COT, etc.).
Ce plan d'action n'a pas vocation à mettre en place l'ensemble des mesures permettant d'atteindre les objectifs 2050, mais bien d'initier et de poursuivre des démarches déjà engagées,puis de mettre en œuvre les éléments nécessaires au déploiement d'actions à l'ambition croissante.»
(PCAET du Pays Loire Nature, plan d'actions, p.13)

Les thématiques abordées dans ce PCAET sont le logement, l'adaptation aux changements climatiques, l'énergie, les mobilités, l'économie, l'agriculture et la foret, et la santé.

Le plan d'actions du PCAET est composé de 21 actions qui ne concernent pas toutes la révision du PLU. Seulement les actions qui concernent le PLU de la commune de Semblançay sont énoncées dans le tableau.

ACTIONS DU PCAET	COMPATIBILITÉ DU PLU
Action n°1 – Promouvoir les éco-matériaux dans la rénovation énergétique	
«Introduire les éco-matériaux dans les documents type Agenda 21, SCOT, PLU, services d'urbanisme, droits des sols, etc.»	Règlement, art.6 dispositions générales : *« Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :* • ***utilisation de matériaux renouvelables [...]»*** Règlement, art. 1AU- 4.1 - ZAC des Dolbeaux : *« [...]le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de* ***matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre [...]»***
Action n°6 – Anticiper les conséquences du changement climatique dans les aménagements urbains	
«Intégrer les enjeux du changement climatique (densification, perméabilité, etc.) dans les documents de planification urbaine : SCoT, PLU»	Les OAP destinées à la production de logements prescrivent une densité de logements minimum de 15 logements / ha en compatibilité avec le SCoT. Le potentiel de logements dans le tissu bâti (dent creuse, renouvellement urbain, changement de destination, logements vacants) a été pris en compte pour limiter les besoins de consommation d'espaces agricoles et naturels. Règlement, art.6 dispositions générales : «Tout projet d'aménagement et de construction devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement [...]» Les orientations d'aménagement et de programmation font la part belle à la végétation au travers des esapces publics, des espaces de nature, de la plantation d'arbres.

ACTIONS DU PCAET	COMPATIBILITÉ DU PLU
«Optimiser la réduction de l'imperméabilisation des sols dans tout projet d'aménagement : intégration de contraintes à l'imperméabilisation des sols dans les documents d'urbanisme [...]»	Règlement, art.6 dispositions générales : «Tout projet d'aménagement et de construction devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement [...]» L'emprise au sol des constructions est réglementée dans la zone Ub (avec exception), A et N. *«L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain.»* Le traitement des espaces non imperméabilisés est réglementé dans les zones Ua, Ub, Uj et 1AU. *«Au moins 90 % des surfaces non occupées par l'emprise au sol des constructions, les terrasses, les stationnements et les accès devront être aménagés en espaces verts de pleine terre.»*
Prendre en compte le risque retrait gonflement des argiles ; adaptation des constructions avec un règlement strict ; intégrer la non-construction sur les zones argileuses dans les documents d'urbanisme	Le règlement (art.3 - dispositions générales) invite les pétitionnaires à consulter les sites Géorisques et Infoterre-BRGM pour s'informer du risque de retrait-gonflement des argiles. «Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter les obligations et normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par le risque mouvements de terrain (cf art. 1792 du code civil, art. L 111-13 du code de la construction et de l'habitation).»
Action n°9 – Gestion de l'eau face au climat futur	
Garantir la préservation des zones humides dans les documents d'urbanisme (SCoT et PLU) pour leurs rôles dans la préservation de la ressource en eau, entre autres.	L'OAP trames verte et bleue recense les milieux humides présents sur la commune. Elle préconise de «préserver et remettre en bon état les zones humides participant au corridor de cette sous-trame.». De plus, les «pétitionnaires devront préciser la présence de zones humides dans les zones de corridors diffus concernées.». Les secteurs de projet concernés par des présomptions de zones humides ont été prospectés pour s'assurer de l'absence de zone humide. En l'occurence il ne s'agissait que de l'extension de la zone d'avtivité du Pilori. Des prospections pédologiques y ont été menées. Elle indiquent qu'il ne s'agit pas de zones humides. Toutefois le protocole impose des relevés floristiques, mais lors des prospections, le secteur était fauché. Ainsi, en phase opérationnelle, la prosepction zone humide devra être complétée. Les milieux humides sont en zone naturelle ou agricole. Les étangs, les mares sont en zone «Np» (naturelle à forte valeur écologique et paysagère) et sont repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
Mettre en place une politique de création de zones humides lors des projets d'aménagement et de gestion des eaux à la parcelle	Une OAP sur la gestion extensive et intégrée des eaux pluviales a été mis en place. Elle préconise la création d'espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales dans l'espace public participant à la qualité et l'ambiance des aménagements. La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle (règlement, art.6 dispositions générales). Des précisions sont apportées dans le règlement des zones Ux et 1AUz.

ACTIONS DU PCAET	COMPATIBILITÉ DU PLU
Action n°11 - Réduire les distances	
Densifier le tissu urbain en milieu rural par le biais des documents d'urbanisme (SCoT, PLU), en privilégiant la lutte contre la vacance en centre-bourg et limitant l'étalement urbain	Le potentiel de logements dans le tissu bâti (dent creuse, renouvellement urbain, changement de destination, logements vacants) a été pris en compte pour limiter les besoins de consommation d'espaces agricoles et naturels.
«Anticiper les espaces à réserver dans les PLU pour développer l'intermodalité et les modes doux : emplacements réservés» «Développer des aménagements suffisants pour favoriser la marche, le vélo dans les déplacements quotidiens (pistes cyclables, trottoirs…) dans les bourgs, village, vers les gares.»	L'espace réservé n°13 «Aménagement d'une voie piétonne et cycliste» permettra notamment d'assurer la desserte par des liaisons douces de la partie ouest de la ZAC en assurant ainsi un accès direct au cœur du village. Dans l'OAP «Entrée de bourg Est et liaison en direction de Saint-Antoine-du-Rocher», une des orientations d'aménagement est de «créer une liaison douce où permettre la cohabitation entre voiture et vélos». Le but est de favoriser l'usage des mobilités douces pour relier le bourg de Semblançay et la gare de St-Antoine-du-Rocher.

Compatibilité avec les dernières versions de documents supra-communaux

Compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027

Le ScoT du Nord-Ouest Touraine qui a été approuvé le 22 mars 2022 ne prend pas en compte la dernière version du SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Loire-Bretagne 2022-2027 qui a été approuvé le 23 mars 2022.

Le SDAGE définit, pour une période de 6 ans (2022-2027) :

- les grandes orientations pour garantir une gestion visant à assurer la préservation des milieux aquatiques et la satisfaction des différents usagers de l'eau,
- les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, chaque plan d'eau, chaque nappe souterraine, chaque estuaire et chaque secteur du littoral,
- les dispositions nécessaires pour prévenir toute détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

A l'échelle du bassin Loire-Bretagne, l'objectif principal est d'avoir au moins 61 % de masses d'eau de surface en bon état en 2027.
A l'échelle du secteur de la «Loire Moyenne» où se situe Semblançay :

- 16% des masses d'eau / cours d'eau ont un bon état écologique - état des lieux 2019 (données 2015-2017).
- L'objectif est d'avoir 50% des masses d'eau / cours d'eau de la «Loire moyenne» en bon état en 2027.
-

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement.

Seulement les orientations qui concernent le PLU de la commune de Semblançay sont énoncées dans le tableau.

ORIENTATIONS ET DISPOSITIONS DU SDAGE	COMPATIBILITÉ DU PLU
3C - AMÉLIORER L'EFFICACITÉ DE LA COLLECTE DES EAUX USÉES	
DIAGNOSTIC ET SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES RÉDUIRE LES REJETS D'EAUX USÉES PAR TEMPS DE PLUIE	L'emplacement réservé n°1 est prévu pour l'extension de la station d'épuration du «vieux château». Cela permettra l'amélioration du traitement des eaux usées du bourg. Une partie de l'emplacement réservé n°10 pourra servir à l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux épurées en aval de la l'actuelle station d'épuration pour permettre d'améliorer le débit de fuite et la qualité des eaux traitées.

ORIENTATIONS ET DISPOSITIONS DU SDAGE	COMPATIBILITÉ DU PLU
3D - MAÎTRISER LES EAUX PLUVIALES PAR LA MISE EN PLACE D'UNE GESTION INTÉGRÉE À L'URBANISME	
PRÉVENIR ET RÉDUIRE LE RUISSELLEMENT ET LA POLLUTION DES EAUX PLUVIALES LIMITER LES APPORTS D'EAUX DE RUISSELLEMENT DANS LES RÉSEAUX D'EAUX PLUVIALES ET LE MILIEU NATUREL DANS LE CADRE DES AMÉNAGEMENTS	«Tout projet d'aménagement et de construction devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement [...]» La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle. «En tout état de cause, il sera enterré sur la parcelle au moins une cuve de recueil des eaux pluviales d'un volume ne pouvant être inférieur à 3 m3 par logement. Le débit de fuite est fixé par le SDAGE ou le SAGE » (règlement, art.6 dispositions générales).» L'OAP sur la gestion extensive et intégrée des eaux pluviales préconise la création d'espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales dans l'espace public. Le zonage identifie les axes de ruissellement des eaux pluviales. L'emprise au sol des constructions est réglementée dans la zone Ub (avec exception), A et N. Le traitement des espaces non imperméabilisés est réglementé dans les zones Ua, Ub, Uj et 1AU. Les emplacements réservés (ER) 6 et 7 sont prévus pour la création d'aménagements hydrauliques à proximité du bourg pour orienter et réguler les eaux pluviales. L'ER 12 est prévu pour l'aménagement d'ouvrages hydrauliques pour capter les eaux de ruissellement en amont du bourg pour mieux maîtriser les débits et ainsi limiter les risques en aval.
6C - LUTTER CONTRE LES POLLUTIONS DIFFUSES, PAR LES NITRATES ET PESTICIDES DANS LES AIRES D'ALIMENTATION DES CAPTAGES	
Les prescriptions relatives à la servitude AS1 (périmètre de protection des points de prélèvements d'eaux destinés à collectivité humaine) pour les captages de «la Pesantière» et du «Grand Launay» s'appliquent ipso facto.	

ORIENTATIONS ET DISPOSITIONS DU SDAGE	COMPATIBILITÉ DU PLU
8A - PRÉSERVER ET RESTAURER LES ZONES HUMIDES POUR PÉRENNISER LEURS FONCTIONNALITÉS	
DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME INTERDICTION DE DESTRUCTION DE CERTAINS TYPES DE ZONES HUMIDES LIMITATION DES PRÉLÈVEMENTS D'EAU EN ZONES HUMIDES	L'OAP trame verte et bleue recense les milieux humides présents sur la commune. Elle préconise de «préserver et remettre en bon état les zones humides participant au corridor de cette sous-trame.». De plus, les «pétitionnaires devront préciser la présence de zones humides dans les zones de corridors diffus concernées.». Les milieux humides sont en zone naturelle ou agricole. Les étangs, les mares sont en zone «Np» (naturelle à forte valeur écologique et paysagère) et sont repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
8B - PRÉSERVER LES ZONES HUMIDES DANS LES PROJETS D'INSTALLATIONS, OUVRAGES, TRAVAUX ET ACTIVITÉS	
MISE EN ŒUVRE DE LA SÉQUENCE «ERC» POUR LES PROJETS IMPACTANT DES ZONES HUMIDES	Cette disposition est mentionnée dans les dispositions générales du règlement au sujet des zones humides.
8E - AMÉLIORER LA CONNAISSANCE	
INVENTAIRES	Les zones humides sont recensées dans le rapport de présentation dans l'état initial de l'environnement et également dans l'OAP de la trame verte et bleue.
12C - RENFORCER LA COHÉRENCE DES POLITIQUES PUBLIQUES	
ADÉQUATION DES PRÉLÈVEMENTS ET DES CAPACITÉS D'ASSAINISSEMENT À LA RESSOURCE EN EAU	Le projet démographique de la commune et les zones à urbaniser projetées sont compatibles avec la capacité des réseaux d'eau potable et d'assainissement existants.

Compatibilité avec le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027

Le ScoT du Nord-Ouest Touraine qui a été approuvé le 22 mars 2022 ne prend pas en compte la dernière version du PGRI (plan de gestion du risque inondation) Loire-Bretagne 2022-2027 qui a été approuvé le 3 mars 2022.
Le PLU est compatible avec les dernières dispositions du PGRI Loire-Bretagne.

Le PGRI 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs, et à permettre le redémarrage des territoires après la survenue d'une inondation.
Ce plan de gestion s'applique sur l'ensemble du bassin. Il s'impose entre autres, à différentes décisions administratives, aux documents de planification urbaine, aux SCoT et Plan de Prévention des Risques (PPR).
La commune ne se situe pas dans un Territoire à Risque Important (TRI) du bassin Loire-Bretagne où sont déclinées à l'échelle locale les stratégies du PGRI.

Le document compte sur 6 objectifs complémentaires déclinés en 48 dispositions, basé sur :

- la « **prévention** » pour ne pas aggraver les risques,
  - » Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues, leurs zones d'expansion et les capacités de ralentissement des submersions marines
  - » Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque
- la « **protection** » pour réduire l'atteinte des enjeux (un enjeu correspond à ce qui pourrait être perdu : une vie humaine, un bien matériel, une fourniture de service essentiel...) déjà exposés
  - » Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
  - » Objectif n°4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale
- et la « **préparation** » pour être en capacité faire face à l'événement lorsqu'il survient.
  - » Objectif n°5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation
  - » Objectif n°6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale

La directive du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et la gestion du risque d'inondation a conduit à élaborer le premier Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne, dans les mêmes échéances que celles du SDAGE 2016-2021. La mise à jour du SDAGE s'est faite en articulation avec celle du PGRI, concernant la prévention des inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau
Les orientations fondamentales et les dispositions relatives aux débordements de cours d'eau et aux submersions marines (orientation 1I), ainsi que celles relatives à la connaissance et à la conscience du risque d'inondation (disposition 14B-4) sont communes au SDAGE et au PGRI. Au contraire, celles relatives à la réduction de la vulnérabilité du territoire sont reversées exclusivement dans le PGRI.

6.3. Résumé non technique de l'évaluation environnementale

Voir dans la partie 7 «Résumé non technique»

6.4. Description du contenu du Plan Local d'Urbanisme

Voir dans la partie 1 «Généralités» - «Le Plan Local d'Urbanisme»

6.5. Etat initial de l'environnement

Voir dans la partie 3. «ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT»

6.6. Justification des choix

Voir «5. Justifications des objectifs poursuivis et de leur traduction», page 106

6.7. Analyse des effets notables probables sur l'environnement

Définition et méthodologie de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement

L'analyse des effets du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement est l'élément central de l'évaluation environnementale.
Le Projet de PLU est confronté aux différents enjeux environnementaux du territoire afin d'identifier les incidences potentielles, positives ou négatives, de sa mise en œuvre selon différents critères :

- Les mesures ont-elles des incidences positives, négatives ou neutres sur l'environnement et la santé humaine, ou nécessitent-elles des points de vigilance ?
- Ces incidences sont-elles directes ou indirectes sur l'environnement ou la santé humaine ?
- Les incidences identifiées concernent-elles l'ensemble du territoire, des sites localisés ?

L'évaluation environnementale du PLU est réalisée à deux échelles :

- Une première évaluation des incidences a porté sur les incidences prévisibles sur la globalité du territoire. Dans ce cadre, ce sont les orientations du PADD et ses mesures associées qui ont été évaluées, ainsi que l'impact global du zonage et de son règlement associé.
- La seconde évaluation des incidences s'est portée sur des périmètres plus précis, délimitant des espaces concernées par des projets portés par le PLU : les secteurs d'OAP, les secteurs autorisant des aménagements sur des espaces à l'occupation du sol encore naturelle et susceptibles d'impacter un site du fait de la vocation du sol définie par le zonage et le règlement du PLU.

Le projet communal défini dans le projet d'aménagement et de développement durables et sa transcription dans le règlement (écrit et graphique) et les orientations d'aménagement, ont notamment pour objectif de répondre à ces enjeux environnementaux, en fonction de leur importance et des leviers d'actions mobilisables par le PLU:

Le PADD de Semblançay se décline en quatre grandes orientations et en multiples objectifs :

1. Affirmer Semblançay dans son rôle intercommunal
Profiter de la situation proche de la première couronne de l'agglomération tourangelle
Participer au renforcement de l'offre d'emploi de la communauté de communes
Conforter l'assise démographique
Assurer un renouvellement démographique régulier et pérenne
Valoriser les ressources locales
Développer une offre de services complémentaire
Soutenir un tissu associatif dynamique
Profiter du développement du numérique

2. Se démarquer en valorisant un cadre de vie exceptionnel
Valoriser la diversité des paysages
Préserver les poumons verts dans les secteurs habités
Développer l'activité touristique
Continuer à améliorer l'image de la commune
Valoriser le riche patrimoine bâti
Continuer à prendre en compte la qualité des paysages dans le développement de la commune.

3. Prendre part à la limitation des changements climatiques et au nécessaire maintien de la biodiversité
Atténuer les effets du changement climatique
Limiter l'impact des transports
Modérer la consommation d'espace
Protéger et valoriser les trames verte et bleue

4. Renforcer et améliorer les échanges
S'appuyer sur le contrat de réciprocité entre la métropole tourangelle et les communautés de communes d'Indre-et-Loire
Valoriser les offres de transports urbains les plus proches
Favoriser les échanges entre le centre bourg, les équipements collectifs, les zones de loisirs... et les secteurs habités
Améliorer les liaisons douces entre le bourg et le Serrain
Relier le centre bourg à la base de loisirs
Préserver les accès à la nature
Intégrer les déplacements doux dans les projets d'aménagement

Analyse des incidences du PLU sur l'environnement

L'analyse des effets du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'environnement est l'élément central de l'évaluation environnementale.
Le Projet de PLU est confronté aux différents enjeux environnementaux du territoire afin d'identifier si sa mise œuvre aura des impacts (positifs ou négatifs) sur l'environnement.
Le tableau de synthèse suivant présente les incidences potentielles positives et négatives du projet de PLU évaluées au regard des enjeux environnementaux, selon la légende ci-dessous :

INCIDENCES	POSITIVES	NÉGATIVES	NEUTRES
Directes			
Indirectes			
V	Point de vigilance		

On entend par :
incidence positive : une amélioration ou une non-dégradation de l'état de l'environnement
incidence négative : une dégradation de l'état de l'environnement
incidence directe : des effets induits par la mise en œuvre du PLU
incidence indirecte : des effets qui découlent de la mise en œuvre du PLU
Point de vigilance : un effet potentiellement négatif lié aux conditions de mise en œuvre du PLU

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE		
Climatologie		
Atténuer les effets du changement climatique	Positive directe	L'axe n°3 du PADD du nouveau PLU est de «prendre part à la limitation des changements climatiques et au nécessaire maintien de la biodiversité» à travers les actions suivantes : atténuer les effets du changement climatique, limiter l'impact des transports, modérer la consommation d'espace, protéger et valoriser les trames verte et bleue. Ces objectifs permettront d'atténuer les effets du changement climatique.
Hydrographie		
Rétablir un bon état écologique et physico-chimique des cours d'eau (la petite Choisille, la Bresme, et leurs affluents)	Positive indirecte	Les vallées de la Petite Choisille, de la Bresme et de leurs affluents ont été classés en secteur Np «Zone naturelle à forte valeur écologique et paysagère». Ce secteur limite la constructibilité, donc l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux. La plupart des espaces boisés aux abords des cours d'eau sont en espaces boisés classés. Les étangs et mares rythmant les vallées de la Petite Choisille et de la Bresme sont repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour préserver les qualités écologiques de ces milieux. Le PLU permettra de maintenir voire améliorer l'état écologique actuel des cours d'eau.
Rétablir la bonne qualité des eaux de surface et des eaux souterraines	Positive indirecte	Dans l'objectif de lutter contre les débordements des réseaux d'assainissement, de réduire les risques d'inondation de l'espace urbain et de pollution du milieu naturel, le PLU impose la gestion des eaux pluviales à la parcelle. L'OAP sur la gestion extensive et intégrée des eaux de pluie et de leur valorisation comme ressource, permettra d'améliorer l'infiltration et la qualité des eaux de ruissellement dans la commune. Aucun projet n'est prévu dans le périmètre des captages d'eau potable. Le règlement écrit du nouveau PLU encourage, sur l'ensemble du territoire de la commune, d'intégrer aux constructions des dispositifs de récupération des eaux de pluie.
Lutter contre la pollution des eaux souterraines	Positive indirecte	
Maintenir un bon état quantitatif de la masse d'eau souterraine	Positive indirecte	
Géologie		
Adapter la gestion des eaux pluviales à la perméabilité des sols	Neutre	Une orientation d'aménagement est consacrée à la gestion extensive et intégrée des eaux pluviales et à leur valorisation comme ressource. La rétention des eaux pluviales est réglementée par le nouveau PLU : «les volumes d'eau pluviale de ruissellement issus des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être retenus et gérés sur la parcelle ; les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.»

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE		
Les milieux naturels		
Préserver les espaces boisés et leurs lisières	Positive directe	La grande majorité des boisements de la commune sont en «espace boisé classé» Ainsi, les coupes et abattages d'arbres dans ces secteurs sont réglementés. Le défrichement interdit de fait dans les espaces boisés classés.
Préserver/restaurer les milieux humides (vallées de la Petite Choisille et de la Bresme, étangs et mares...)	Positive directe	Toutes les mares et étangs connus de la commune sont repérées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement précise que les zones inventoriées comme potentiellement humides ne doivent pas supporter d'occupations ou d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation. Le règlement écrit interdit leur remblai.
Trame verte et bleue		
Préserver et conforter les zones d'intérêt écologique de la commune	Positive directe	Un des objectifs du PADD est de s'engager en faveur de la protection et la valorisation des continuités écologiques (trames verte et bleue). Pour ce faire, une OAP thématique «Trame Verte et Bleue» déclinant une série de prescriptions et recommandations spécifiques a été créée. Il s'agit in fine de renforcer les continuités écologiques au travers de règles qui s'appliqueront sur l'ensemble du territoire. L'OAP a pour objectifs : • la préservation des boisements, et des haies participant au bocage qui font partie de la sous-trame des milieux boisés • la préservation et la remise en bon état des milieux humides (mares, étangs, cours d'eau) participant au corridor des milieux humides dans la commune. • la préservation des landes et prairies aux abords des boisements sur l'Ouest de la commune Une OAP sur l'éclairage public vise à réduire les effets négatifs sur l'environnement et incite à créer une trame noire
Maintenir, voire restaurer les continuités écologiques de la commune:		

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
ENVIRONNEMENT SOCIO-CULTUREL		
Paysage		
Valoriser la diversité des paysages de Semblançay : • le Croissant boisé ; • les espaces ouverts encadrés par les grands massifs du croissant boisé ; • la Gâtine ; • les vallées de la Petite-Choisille et du réseau hydrographique secondaire	Positive directe	Dans l'axe «1.3. Se démarquer en valorisant un cadre de vie exceptionnel du PADD, la valorisation des paysages de la commune est un objectif principal. En effet, Semblançay est située à la charnière entre plusieurs entités paysagères que sont: • le croissant boisé • les espaces ouverts encadrés par les grands massifs du croissant boisé • la Gâtine qui concerne le nord est du territoire • les vallées de la Petite-Choisille et du réseau hydrographique secondaire Les milieux boisés et les vallées traversant la commune ont été classés en secteurs Np (naturelle à forte valeur écologique et paysagère) ou N (zone naturelle). Les espaces boisés de la commune sont conservés, la plupart sont en espaces boisés classés ou repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. L'OAP de la trame verte et bleue préconise de préserver les milieux boisés, les milieux humides, les landes et les prairies afin de protéger le patrimoine paysager diversifié de la commune.
Préserver la qualité paysagère des entrées de bourg.	Positive directe	Les points de vue sur les entrées de bourg sont répertoriées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme dans le but d'être préservées. Le règlement écrit précise que «leur préservation, qui n'exclut pas leur évolution, nécessite un aménagement paysager particulier en évitant les éléments qui obstrueraient ou altéreraient la qualité de ces perspectives :» Une orientation d'aménagement vise à préserver et améliorer la qualité paysagère de l'entrée est du bourg de Semblançay. Pour cela, l'OAP préconise de préserver les boisements, les jardins donnant sur la voie, et le patrimoine bâti à proximité de la route du Mans qui participent à l'ambiance végétale et à la qualité de l'entrée de bourg depuis le plateau agricole.
Patrimoine		
Préserver la qualité architecturale du bâti ancien	Positive directe	Un des objectifs du PADD est de «Valoriser le riche patrimoine bâti» : les ruines du château, les château et leurs abords, le patrimoine vernaculaire, les front bâtis du centre-bourg. Le règlement, notamment celui de la zone Ua prescrit de nombreuses dispositions très favorables à la préservation de la qualité architecturale du bâti ancien.
Pérenniser la protection de l'ensemble des éléments remarquables déjà protégés en intégrant les dispositions adéquates dans le règlement et le zonage de la commune.	Positive directe	Les éléments patrimoniaux du territoire font l'objet d'un repérage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Les travaux visant à modifier les éléments repérés au L.151-19 devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5. Leur démolition partielle ou totale est subordonnée à permis de démolir. La restauration et la réhabilitation des éléments repérés doivent être conduites dans le respect de leur architecture. Les grottes et les caves devront être maintenues en bon état.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
Formes urbaines		
Favoriser le respect des typologies historiques du parcellaire et de l'implantation du bâti	Positive directe	Pour chaque secteur, l'implantation du bâti est réglementé en fonction de l'environnement dans lequel il s'inscrit. Dans les secteurs plutôt traditionnels (Ua), les règles d'implantation imposent une implantation des constructions principales à l'alignement (caractéristique forte du bâti rural traditionnel) et des volumes bâtis traditionnels.
Travailler de manière plus qualitative les entrées de bourg	Positive indirecte	Un des objectifs du PADD est de «continuer à améliorer l'image de la commune» notamment en révélant «l'identité et les atouts de la commune depuis les franges urbaines et dès les principales entrées du bourg améliorant les différentes entrées du bourg» de Semblançay. L'OAP « Entrée de bourg Est et liaison en direction de Saint-Antoine-du-Rocher » met l'accent sur l'amélioration de l'intégration paysagère au niveau de l'entrée Est du bourg de Semblançay.
Consommation d'espace		
Modérer la consommation de l'espace, en particulier la consommation de terres agricoles	Positive directe	voir «5.6. La consommation d'espace induite», page 136 Modérer la consommation de l'espace est un des objectifs majeurs du PADD (cf. axe «Prendre part à la limitation des changements climatiques et au nécessaire maintien de la biodiversité»). La commune de Semblançay a pour projet de : • Valoriser les dents creuses sans porter atteinte à l'identité de la commune. • Favoriser la mobilisation des logements vacants • Inciter au renouvellement urbain et l'organiser • Consommer proportionnellement moins d'espace La modération de la consommation de l'espace se traduit également dans le règlement graphique par : • la mise en place d'une zone Uj en secteur urbanisable qui limite la constructibilité des fonds de jardin, • la suppression de l'ensemble des zones 2AU (Le Plessis). Mise en zone naturelle du secteur du Plessis.
Densifier		
Limiter l'artificialisation des sols		

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
Urbanisme, paysage, patrimoine		
Améliorer les transitions paysagères: entre ville et campagne, entre plateau agricole, forêts et noyaux habités	Positive directe	La création de zones Uj en fonds de jardins permet de limiter la constructibilité et de créer une transition entre espaces urbanisés et espaces agricoles. Une des orientations du PADD est d'améliorer l'image de la commune, notamment en travaillant sur la qualité paysagère des entrées de bourg. Il est précisé : • «Améliorer l'entrée Nord Est du bourg ; • Améliorer l'entrée et la frange du bourg en arrivant par la Pailleterie ; • Améliorer la perception de la frange et l'entrée Ouest du bourg jusqu'au centre bourg» Les points de vue en direction du bourg de Semblançay depuis les entrées Ouest, Est, et Nord-Est sont repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme L'OAP « Entrée de bourg Est et liaison en direction de Saint-Antoine-du-Rocher » met l'accent sur l'amélioration de l'intégration paysagère au niveau de l'entrée Est du bourg de Semblançay.
GESTION DES RESSOURCES NATURELLES		
La ressource en eau		
Maintenir une bonne qualité de l'eau potable	Positive indirecte	Il existe un périmètre de protection rapproché des captages d'eaux potables et minérales, situé au nord-ouest du bourg de Semblançay, qui permet de lutter contre toute pollution locale, ponctuelle et accidentelle risquant d'altérer la qualité des eaux prélevées. Le PLU n'y prévoit aucun nouveau projet d'aménagement.
Assurer une production suffisante en eau potable	Neutre	Un des objectifs du PADD est de «conforter l'assise démographique» de la commune en revenant à une croissance démographique régulière, plus modérée. La croissance démographique a été calibrée en fonction de la ressource en eau disponible. L'unité de distribution du SIAEP de Semblançay - Charentilly - St-Antoine-du-Rocher - St-Roch et son interconnexion avec le SIAEP de Fondettes - Luynes St-Etienne-de-Chigny permet d'assurer une ressource suffisante en eau potable.
Poursuivre la protection des captages d'eau potable	Positive indirecte	Il existe un périmètre de protection rapproché et immédiate des captages d'eau potable, situé sur les lieux-dits «La Pesantière» et «Grand Launay» au nord-ouest du bourg de Semblançay (voir en annexe le plan des servitudes). Un autre secteur du nord-est de la commune (Les Besnardières) est concerné par un autre périmètre relevant d'un forage situé sur la commune de Neuillé-Pont-Pierre. Le PLU prend en compte ce périmètre de protection et n'y prévoit aucun projet d'aménagement.
Anticiper les impacts du changement climatique, en veillant, en particulier, au maintien de tous les usages de l'eau (domestiques, agricoles, industriels) sans altérer les milieux aquatiques	Positive indirecte	L'OAP thématique liée à la gestion extensive et intégrée des eaux pluviales a pour vocation de composer les aménagements, notamment des quartiers d'habitat en intégrant l'eau comme élément structurant et comme une ressource. Cela permettra d'informer les habitants sur la nécessité de la préservation de la ressource en eau.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
Les énergies		
Réduire la consommation d'énergie.	Positive indirecte	Le règlement écrit du PLU encourage, sur l'ensemble de la commune : • « l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermie, biomasse ou autre), en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain.» ; • « l'orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs », afin de réduire la consommation d'énergie».
Augmenter la production et la consommation actuelle d'énergies renouvelables selon le potentiel du territoire.	Positive directe	
RISQUES ET NUISANCES		
Les risques naturels		
Prendre en compte les risques d'inondation liés au ruissellement des eaux.	Positive indirecte	Dans le règlement graphique, la commune a mis en place deux emplacements réservés, situés entre le bourg et la Renardière pour pouvoir aménager des bassins de rétention des eaux pluviales afin de prévenir les risques d'inondation liés aux ruissellements Le règlement impose une bande inconstructible d'environ 5 mètres de part et d'autre des rivières (sauf extension de construction existante étant plus proche de la rive) pour préserver un passage en cas de crue, éviter une augmentation des vitesses d'écoulement des eaux dans le lit majeur et assurer le transport des embâcles.
	Positive indirecte	Le règlement invite les pétitionnaires à consulter les sites Géorisques et Infoterre-BRGM pour s'informer des risques naturels (remontées de nappes, retrait gonflement des argiles et technologiques).
Prendre en compte les risques liés au retrait et gonflement des argiles	Positive indirecte	
Les nuisances sonores		
Prendre en compte le bruit des infrastructures de transport dans l'aménagement des futurs quartiers.	Positive directe	Les nuisances sonores liées aux routes classées à grande circulation (RD938 et RD959) ont été prises en compte lors de l'élaboration du zonage du PLU. Aucun projet d'habitat n'est prévu à proximité de ces axes de circulation. L'extension à long terme de la zone d'activités du Pilori (zone 2AUx) est située à l'écart de la route RD959. L'orientation d'aménagement sur cette zone préconise de planter un bois le long de la route pour préserver d'une part les vues sur la zone d'activités, mais d'autre part cela permettra de réduire les nuisances sonores.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
La qualité de l'air et l'effet de serre		
Réduire la pollution et l'émission des GES en développant l'offre des transports en commun et des modes doux	Positive directe	Dans l'orientation «Renforcer let améliorer les échanges, les objectifs concernent notamment les mobilités douces.» du PADD, des objectifs sont : • Améliorer les liaisons douces entre le bourg et le Serrain • Intégrer les déplacements doux dans les projets d'aménagements • valoriser les offres de transports urbains les plus proches Un autre objectif du PADD est de «limiter les impact des transports». L'OAP concernant l'entrée est de la commune préconise entre autres de créer une liaison douce entre le bourg et la gare de Saint-Antoine-du-Rocher pour améliorer la cohabitation entre voitures et vélos. La commune a mis un emplacement réservé au niveau de la rue Alfred de Vigny pour aménager une voie piétonne et cycliste entre le bourg et la ZAC des Dolbeaux.
Aménager des continuités de cheminements piétons et modes doux dans le tissu urbain existant		

Analyse des incidences du PLU sur le réseau NATURA 2000

Présentation du site Natura 2000

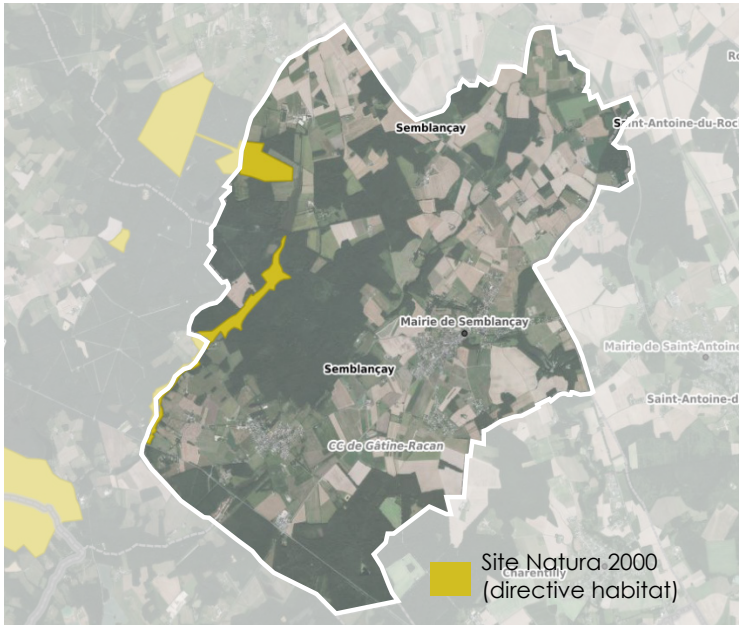
Pour rappel, un site Natura 2000 intéresse le territoire de Semblançay, il s'agit de la zone spéciale de conservation «Complexe du Changeon et de la Roumer» (FR2402007).

L'importance de ce site est qu'il regroupe :

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

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

La liste ci-contre rappelle les habitats et les espèces d'intérêt communautaire qui ont présidé à la désignation de ce site Natura 2000.



Habitats d'intérêt communautaire (*voire prioritaire)

- 3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses *(Littorelletalia uniflorae)* (62 ha)
- 3130 - Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des *Littorelletea uniflorae* et/ou des *Isoeto-Nanojuncetea* (26 ha)
- 3140 - Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à *Chara spp.* (2,3 ha)
- 4020 - Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix* * (2,5 ha)
- 4030 - Landes sèches européennes (309 ha)
- 5130 - Formations à *Juniperus communis* sur landes ou pelouses calcaires (0,72 ha)
- 6120 - Pelouses calcaires de sables xériques * (1,5 ha)
- 6210 - Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires *(Festuco-Brometalia)* (* sites d'orchidées remarquables) (9,23 ha)
- 6230 - Formations herbeuses à *Nardus*, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et zones submontagnardes de l'Europe continentale)* (5,97 ha)
- 6410 - Prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (*Molinion caeruleae)* (36,72 ha)
- 6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin (38 ha)
- 6510 - Prairies maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)* (124 ha)
- 7150 - Dépressions sur substrats tourbeux du *Rhynchosporion* (3,5 ha)
- 7210 - Marais calcaires à *Cladium mariscus* et espèces du *Caricion davallianae* * (17 ha)
- 9130 - Hêtraies de l'*Asperulo-Fagetum* (9,51 ha)
- 91E0 - Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*) * (236,99 ha)
- 9230 - Chênaies galicio-portugaises à *Quercus robur* et *Quercus pyrenaica* (119 ha)

Espèces d'intérêt communautaire

Mammifères
- *1303 - Rhinolophus hipposideros*
- *1304 - Rhinolophus ferrumequinum*
- *1305 - Rhinolophus euryale*
- *1308 - Barbastella barbastellus*
- *1324 - Myotis myotis*

Amphibiens
- *1166 - Triturus cristatus*

Poissons
- *1096 - Lampetra planeri*
- *5315 - Cottus perifretum*
- *5339 - Rhodeus amarus*

Reptiles
- *1220 - Emys orbicularis*

Invertébrés
- *1042 - Leucorrhinia pectoralis*
- *1044 - Coenagrion mercuriale*
- *1059 - Maculinea teleius*
- *1060 - Lycaena dispar*
- *1065 - Euphydryas aurinia*
- *1083 - Lucanus cervus*
- *1088 - Cerambyx cerdo*
- *1092 - Austropotamobius pallipes*

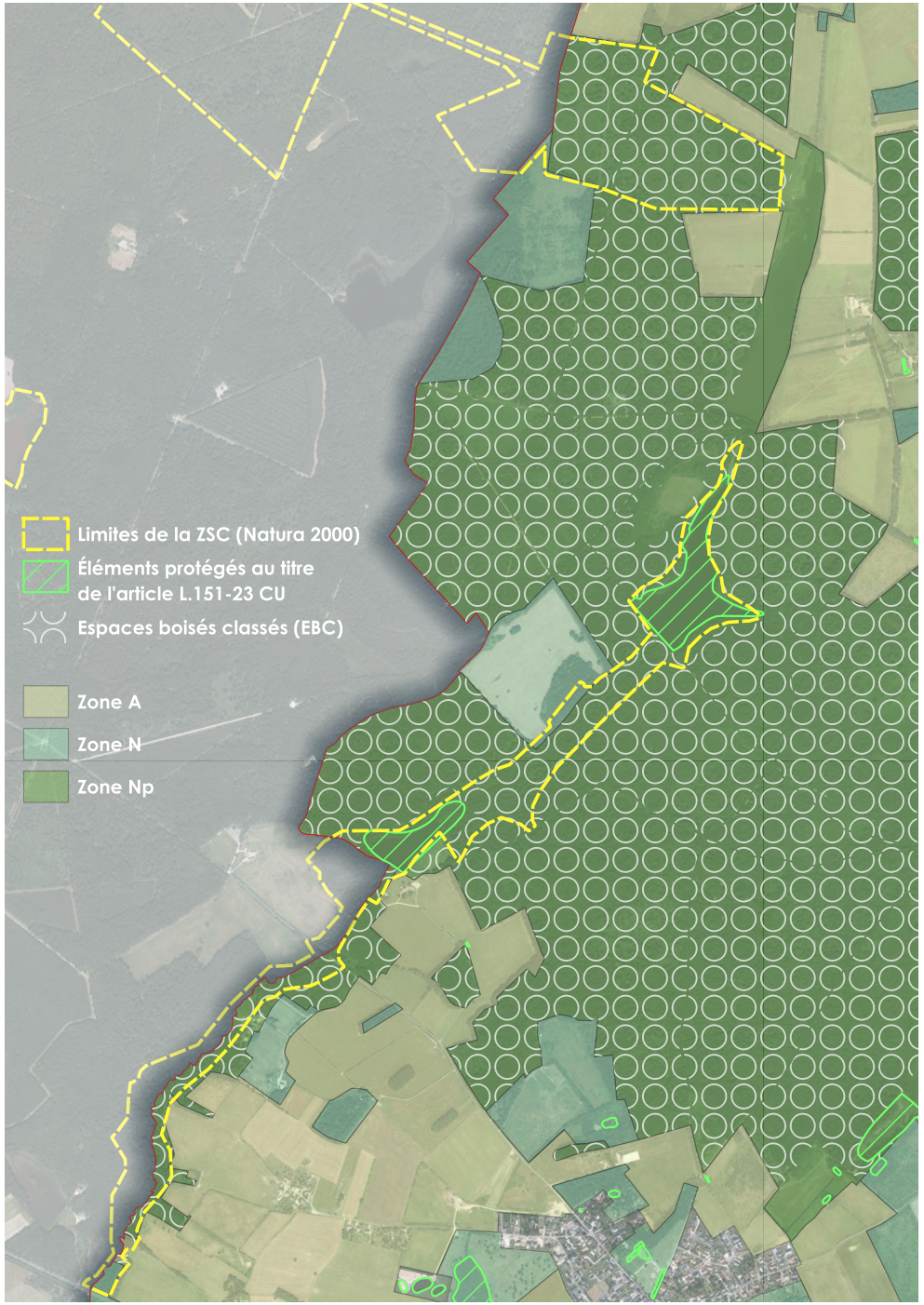
Plantes
- *1831 - Luronium natans*

Le document d'objectifs de la zone spéciale de conservation a été rédigé par la DREAL Centre-Val de Loire. Ce site Natura 2000 est animé par le Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.

Incidences directes

A Semblançay, la zone spéciale de conservation se situe à l'ouest de la commune, le long de la vallée de la Bresme et au niveau de la lande de Tuane.
Dans le territoire de Semblançay, la zone spéciale de conservation du Complexe du Changeon et de la Roumer est intégralement située en zone Np (zone naturelle à forte valeur écologique et paysagère), hormis des petites bandes en zone N (naturelle) ou A (agricole).
Le règlement précise que, pour ces zonages, les constructions et installations admises dans ce zonage « ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». Le zonage Np s'étend sur la quasi-totalité des espaces boisés de la commune et dans les différentes vallées de la commune (Choisille, Bresme...), ce qui permet de protéger les cours d'eau.
Les forêts de la commune sont en grande partie classée en espaces boisés classés dans la zone Np. Elle est donc protégée et permet donc aussi de préserver les cours d'eau traversant ces massifs.

De plus, les nombreux étangs présents dans la commune sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement précise que « l'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels [...] doivent être précédés d'une déclaration préalable ».
Lorsque le repérage concerne des espaces non arborés (prairies, pâtures...), la plantation d'arbres y sera soumise à déclaration préalable et pourra être interdite.
Le remblaiement et l'assèchement des mares identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique sont interdits.
De plus, sont interdits tout affouillement quelle qu'en soit la profondeur, tout exhaussement, quelle qu'en soit la hauteur, des zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique.



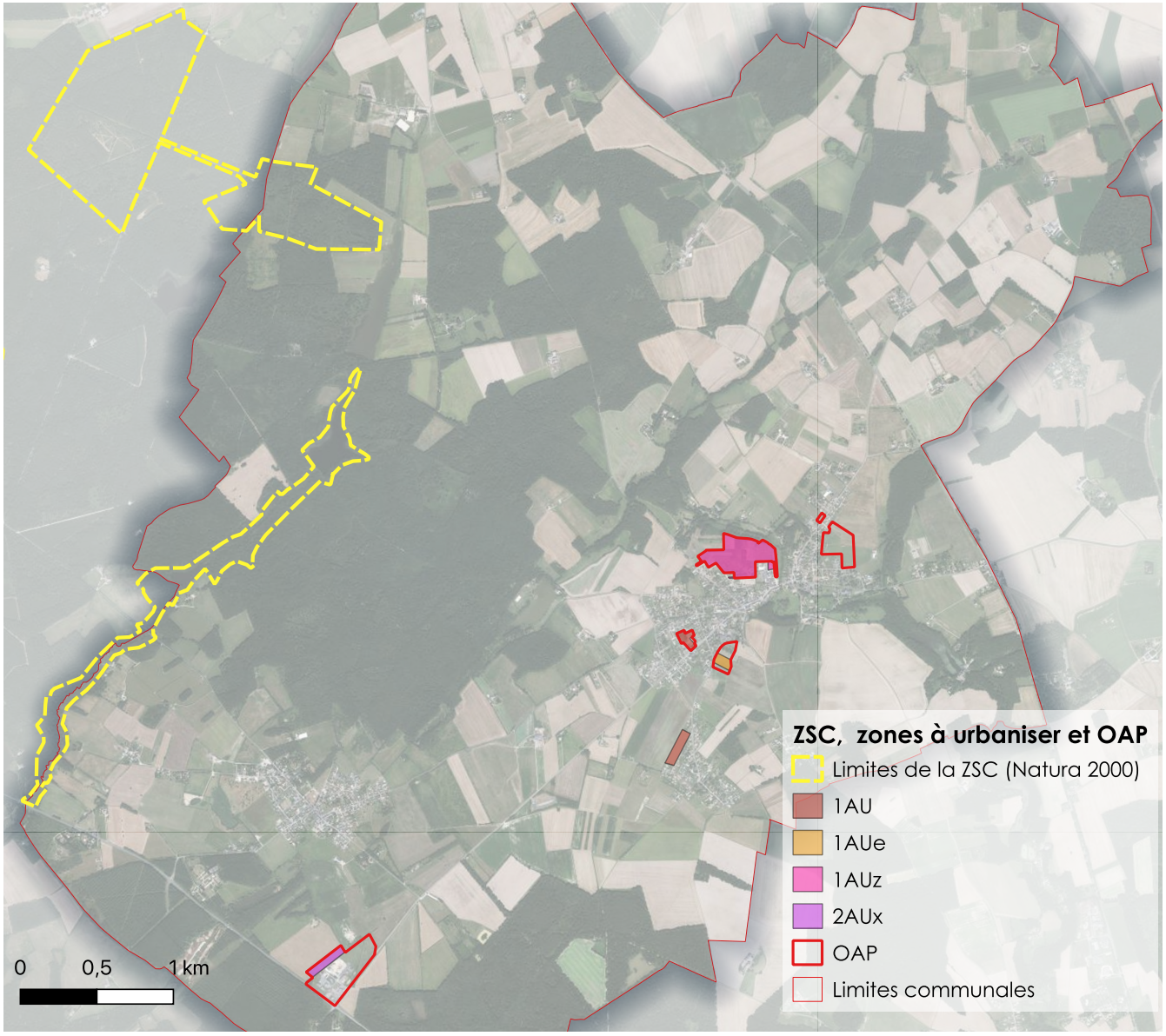
Incidences indirectes

Le tableau suivant détaille les distances de chaque zone à urbaniser et OAP vis-à-vis de la ZSC.

Zones à urbaniser et OAP	Distance avec la ZSC
ZAC des Dolbeaux (zone 1AUz)	2,2 km
OAP Salle des Fêtes (Zone 1AU)	2,3 km
OAP Pôle équipements collectifs n°2 (zone 1AUe)	2,6 km
OAP ZA Pilori (zone 2AUx)	2 km
OAP Chasse Royale	2,9 km
OAP Le Plessis	3 km
Zone 1AU La Renardière	2,9 km

Les OAP de la ZAC des Dolbeaux concerne des friches agricoles et des zones déjà urbanisées.
L'OAP de la salle des fêtes est en grande partie déjà urbanisée et concerne également des jardins aménagés.
L'OAP du pôle d'équipements collectifs n°2 est composée, pour les parties non urbanisées, des parcelles agricoles et une parcelle boisée.
L'OAP du Pilori est couverte par des parcelles agricoles et des zones déjà urbanisées.
L'OAP de la Chasse Royale se situe sur une parcelle en culture.
L'OAP du Plessis (qui ne sera pas urbanisée) et la zone à urbaniser de La Renardière concernent des prairies.

L'ensemble de ces habitats ne sont pas des habitats de la zone spéciale de conservation. D'autre part les distances par rapport à cette zone sont trop importantes pour induire des incidences. Leur urbanisation ou leur aménagement n'auront donc pas d'incidence sur ce site Natura 2000.



Le PLU n'aura pas d'incidence sur l'état de conservation des habitats et des espèces ayant présidé à la désignation de la ZSC du Complexe du Changeon et de la Roumer.

6.8. Mesures «éviter-réduire-compenser» les effets du PLU sur l'environnement

Cadre réglementaire

Conformément aux textes en vigueur, l'évaluation environnementale doit préciser les mesures à prendre pour prévenir, réduire, voire compenser les impacts relatifs aux milieux physique, biologique, paysager et humain, induits par le projet sur l'environnement.

Les impacts d'un projet, d'un plan ou d'un programme sur l'environnement peuvent entraîner une dégradation de la qualité environnementale. Pour répondre à ces impacts, il convient d'introduire la notion de séquence « éviter, réduire, compenser » qui a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

La séquence « éviter, réduire, compenser » est présente dans le code de l'environnement au sein du chapitre II dédié à l'évaluation environnementale et apparait au cœur du processus de l'évaluation environnementale des projets (L.122-3 du code de l'environnement) et des plans/programmes (L.122-6 du code de l'environnement).

La définition de la séquence « éviter, réduire, compenser »

Eviter

Les impacts d'un projet, d'un plan ou d'un programme sur l'environnement entraînent une dégradation de la qualité environnementale. La meilleure façon de préserver les milieux naturels est de s'attacher, en premier lieu, à éviter ces impacts.

Une mesure d'évitement est définie comme une « mesure qui modifie un projet ou une action d'un document de planification afin de supprimer un impact négatif identifié que ce projet ou cette action engendrerait ».

La démarche d'évitement doit être engagée le plus tôt possible, dès l'émergence du projet, plan, programme et se poursuit ensuite, durant toutes les phases de conception et pour toutes les autorisations sollicitées, au fur et à mesure que ce dernier s'affine.
Quatre types d'évitement peuvent être distingués :

- L'évitement « amont » au stade anticipé ;
- L'évitement géographique ;
- L'évitement technique ;
- L'évitement temporel.

Toute mesure d'évitement est prise en réponse à un impact identifié afin de retenir la solution de moindre impact environnemental. Cela ne signifie pas que la solution retenue, avec la mise en œuvre de la mesure d'évitement identifiée ne sera pas de nature à engendrer d'autres impacts mais qu'elle constitue le meilleur compromis possible au regard des différents enjeux ou qu'elle assure la prise en compte d'un enjeu majeur.

Réduire

Dès lors que les impacts négatifs sur l'environnement n'ont pu être pleinement évités à un coût raisonnable, il convient de réduire la dégradation restante.

Pour les plans/programmes, par des choix techniques et opérationnels : Une mesure de réduction peut agir en diminuant soit la durée de cet impact, soit son intensité, soit son étendue, soit la combinaison de plusieurs de ces éléments.
Trois types de réduction peuvent être distinguées :

- La réduction géographique ;
- La réduction technique ;
- La réduction temporelle

Compenser

En dernier recours, lorsqu'il n'a pas été possible d'éviter ou de réduire suffisamment un impact, le code de l'environnement prévoit la mise en œuvre, par le maître d'ouvrage ou le porteur du plan/programme de mesures compensatoires à ces impacts, et ceci quelle que soit la thématique environnementale concernée.
Elles visent à « apporter une contrepartie aux incidences négatives notables, directes ou indirectes du projet sur l'environnement ».

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION OU POSITIVE			
	MESURES	E	R	C
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE				
Hydrographie				
Impact sur la qualité des eaux de surface et souterraine	PLU en accord avec la SAGE et le SDAGE	X		
	Mise en place d'une zone Uj pour protéger les fonds de jardin. Elle limite l'imperméabilisation des sols et évite le ruissellement des eaux	X		
	Le PLU impose la gestion des eaux pluviales à la parcelle	X		
	L'OAP «la gestion extensive et intégrée des eaux pluviales» ajoute des prescriptions pour la gestion des eaux pluviales tant dans l'espace privé que dans l'espace public	X		
ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE				
Les milieux naturels				
Impact sur la préservation des milieux humides (mares, étangs, vallées de la Bresme et de la Petite Chosille)	Toutes les mares et étangs connus de la commune sont repérées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement précise que les zones inventoriées comme potentiellement humides ne doivent pas supporter d'occupations ou d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation. Le règlement écrit interdit leur remblai.	X		
	Réduction importante des droits à construire en zone Np «Zone naturelle à forte valeur écologique et paysagère»		X	
Impact sur les espaces boisés et leurs lisières	Maintien des espaces boisés classés	X		
Impact sur la biodiversité nocturne	Mise en place de l'OAP « Limiter les impacts de l'éclairage public» afin de limiter l'impact de l'éclairage artificiel dans l'espace public sur la biodiversité		X	
Trame Verte et Bleue				
Impacts sur les continuités écologiques	Insertion d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative à la protection des continuités écologiques avec des préconisations		X	
	Les réservoirs de biodiversité ont été prioritairement classés en zone naturelle (Np ou N).	X		
	Maintien des espaces boisés classés (EBC)	X		

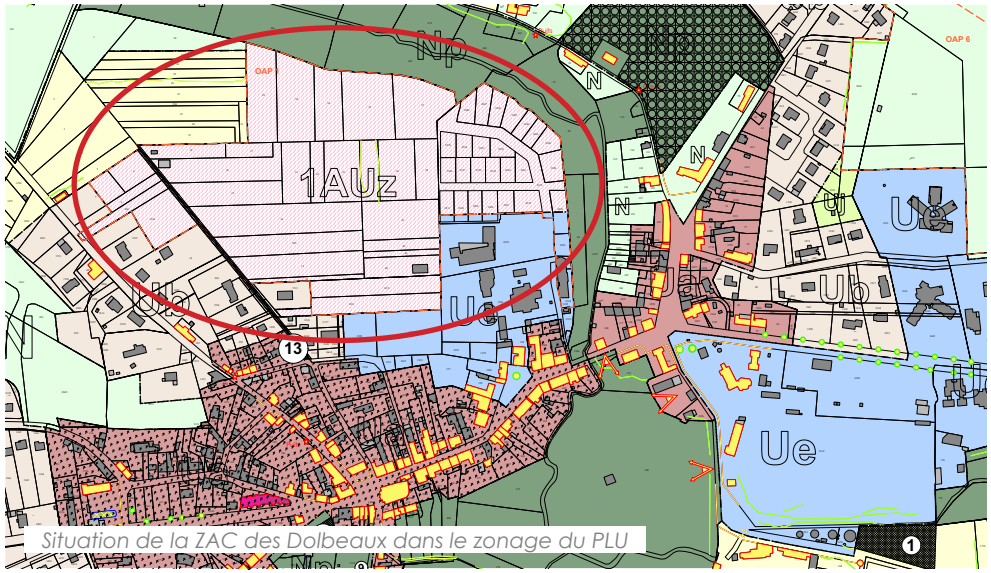
THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION OU POSITIVE			
	MESURES	E	R	C
ENVIRONNEMENT SOCIO-CULTUREL				
Paysage				
Impacts sur le paysage	Identification et préservation des secteurs de points de vues dans la plaine agricole au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	X		
	Mise en place de secteurs A (agricole), N (naturelle) et Np (zone naturelle à forte valeur écologique et paysagère) en entrée de ville		X	
	L'OAP « Entrée de bourg Est et liaison en direction de Saint-Antoine-du-Rocher » met l'accent sur l'amélioration de l'intégration paysagère au niveau de l'entrée Est du bourg de Semblançay.		X	
Patrimoine				
Impacts sur le patrimoine	Le PLU identifie les éléments bâtis (maison, mur, cave, puits...) à l'architecture remarquable, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	X		
Consommation d'espace				
Impacts sur la consommation d'espace et l'artificialisation des sols	Création de zones Uj en secteur urbanisable qui limite la constructibilité des fonds de jardin.		X	
	Suppression de la zone 2AU du secteur du Plessis. Mise en zone naturelle.	X		
	Modération de la consommation d'espace.		X	
GESTION DES RESSOURCES NATURELLES				
La ressource en eau				
Impact sur la ressource en eau potable (quantité et qualité)	Maîtrise de la croissance démographique au regard de la disponibilité de la ressource en eau		X	
	Développement limité des secteurs du Serrain et de la Renardière pour prendre en compte les limites des systèmes d'assainissement		X	
	Maintien de la protection des captages d'eau potable	X		
Les énergies				
Impact sur la consommation d'énergie	Le règlement écrit du nouveau PLU encourage, sur l'ensemble du territoire de la commune, «l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermie, biomasse ou autre) en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain» ; «l'orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs, afin de réduire la consommation d'énergie».		X	

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION OU POSITIVE			
	MESURES	E	R	C
RISQUES ET NUISANCES				
Risques naturels				
Impacts liés au risques d'effondrement de cavités souterraines	Le règlement écrit indique que «les constructions induisant des rejets d'eaux pluviales, ou d'eaux usées seront autorisées sous réserve de leur raccordement aux réseaux de collecte des eaux de ruissellement et des eaux usées.»		X	
Impacts liés au risque de retrait et gonflement des argiles	Le règlement écrit indique que «toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 5 m comptés de part et d'autre de l'axe de ruissellement ; dans ces parties de la zone seront interdites toutes ouvertures –dont soupiraux et portes de garage– situées sous le niveau du sol et susceptibles d'être atteintes par les écoulements ; une surélévation d'au moins 0,30 m par rapport à l'altimétrie de la voie de desserte pourra être imposée. Le remblaiement et toute interruption des fossés ou des talwegs correspondant aux axes d'écoulement figurant au document graphique du règlement est interdit.»		X	
Nuisances sonores				
Impacts liées aux nuisances sonores	Le règlement du PLU précise que les équipements et ouvrages techniques tels qu'éoliennes individuelles, citerne à hydrocarbure ou gaz, pompe à chaleur, climatiseurs etc..., s'ils sont autorisés dans le présent règlement, ne devront pas constituer une gêne pour le voisinage, notamment sonore	X		
La qualité de l'air et l'effet de serre				
Impact sur la pollution et l'émission de GES	Développement d'itinéraires cyclables et de promenades depuis le bourg de Semblançay et en direction du Serrain et de la gare de Saint-Antoine du Rocher		X	

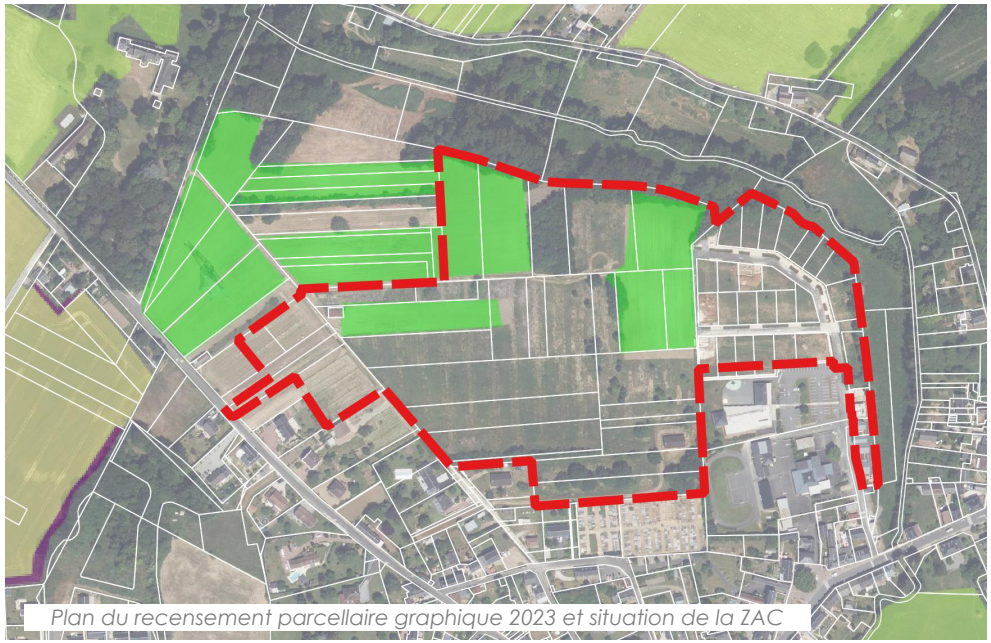
6.9. Analyse des incidences des secteurs de projet sur l'environnement et mesures pour éviter-réduire-compenser (ERC)

Analyse environnementale de la zone 1AUz de la ZAC des Dolbeaux

Cette zone d'aménagement concerté a été autorisée. Dans le cadre de son dossier de création et de son dossier de réalisation ,une évaluation environnementale a été menée.



Situation de la ZAC des Dolbeaux dans le zonage du PLU


Plan du recensement parcellaire graphique 2023 et situation de la ZAC

Analyse environnementale de l'OAP de la Salle des Fêtes (1AU)

Présentation du site
L' OAP de la Salle des Fêtes est située à l'ouest du centre-bourg de Semblançay, le long de la rue Foulques Nera.
Le site fait environ 1 hectare, des bâtiments sont présents : la salle des fêtes Jean-Hubé et un centre d'animation. Le secteur d'OAP est en grande partie en zone 1AU (à urbaniser) et le reste est en Ub (zone d'habitat récent).

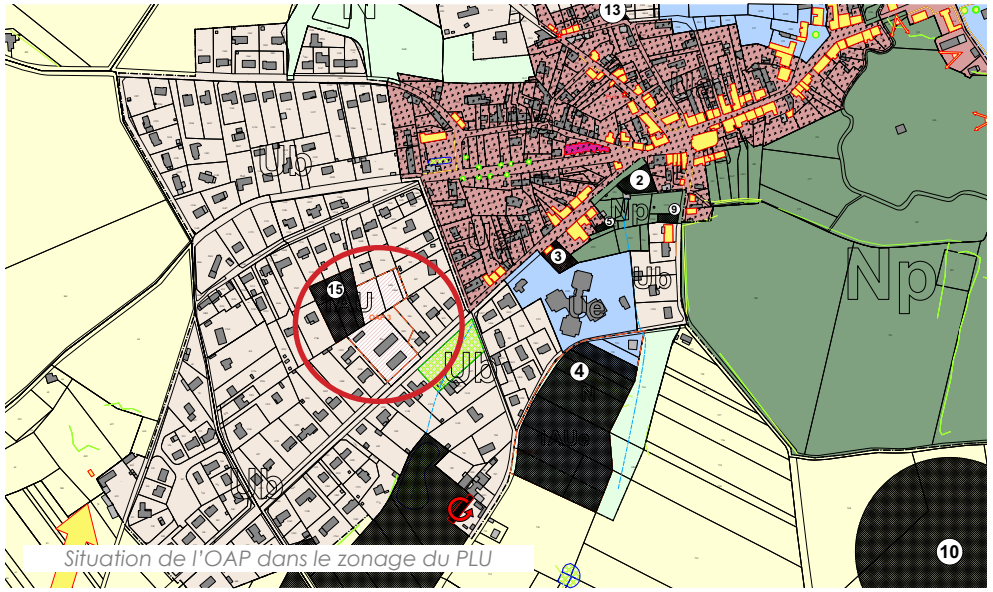
Environ 3000 m² sur la partie ouest du secteur a été mis en emplacement réservé *(ER n°15 sur le plan ci-contre)*. La commune a pour projet d'y construire des logements de petite taille, ce qui permettra de diversifier l'offre de logements et répondra à la demande des jeunes ménages notamment.

Ainsi, cette OAP encadre une opération de renouvellement urbain car elle a pour but de transformer cet espace déjà bâti en une opération de logements. De plus, l'aménagement sera accompagné de la création d'un espace vert structurant le quartier.

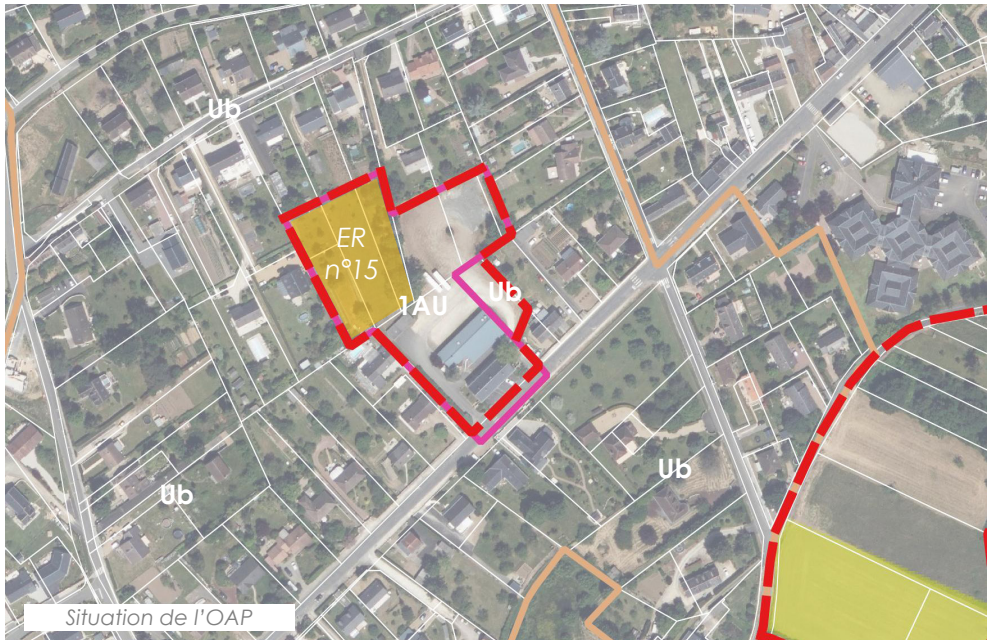
Contexte environnemental
Le secteur est entouré des jardins des pavillons voisins. L'OAP prévoit de maintenir une zone tampon avec les fonds de jardins voisins pour assurer la bonne intégration de ce petit quartier.
En face de la salle des fêtes se trouve un verger qui est repéré au titre de l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme. L'OAP a comme intention de préserver le cœur d'îlot végétalisé en créant un espace vert structurant pour le quartier. Cet espace vert qui sera une prolongation du verger existant, permettra d'étoffer la trame verte urbaine et de créer une séquence paysagère dans l'axe de la rue Foulques-Nera.

Mobilités
L'OAP préconise de favoriser l'accès au secteur par les mobilités douces via l'axe de la rue Foulques Nera et un principe d'accès vers la rue des Anciens-Cobattants-d'Afrique du Nord et permettrait ainsi de renforcer la maillage des cheminements doux dans la commune.

Risques et nuisances
Comme l'ensemble de la commune, le site est exposé à un risque modéré de retrait-gonflement des argiles.



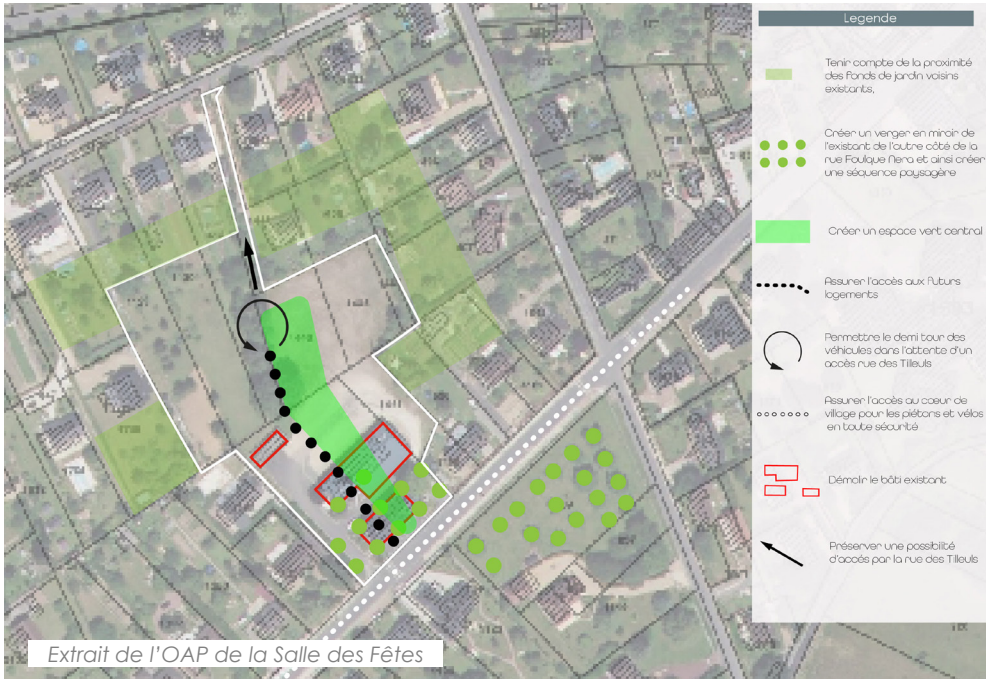
Situation de l'OAP dans le zonage du PLU



Situation de l'OAP

Les réseaux
Le site étant déjà urbanisé, il est déjà raccordé aux réseaux (électricité, eau potable, assainissement).

Cette OAP ne consomme pas d'espace puisque c'est une opération de renouvellement urbain. Bien qu'une zone de jardin serait artificialisé pour créer des logements, l'OAP tient à renforcer l'intégration paysagère et la qualité environnementale du secteur, d'intensifier les trames verte et bleue dans la commune.
En effet, cette OAP permet de créer un nouvel espace vert ouvert au public et utile aux Semblancéens qui structure le quartier autour de la rue Foulques Nera, et qui permet également de développer le réseau liaisons douces entre les quartiers résidentiels et le centre-bourg.
L'impact de ce projet sur l'environnement est positif.



Extrait de l'OAP de la Salle des Fêtes

Analyse environnementale de l'OAP du pôle d'équipements collectifs n°2

Présentation du site
Cette OAP est située au sud du bourg de Semblançay. L'OAP a pour but d'encadrer l'aménagement d'un pôle d'équipements collectifs avec une salle polyvalente (en remplacement de la salle rue Foulques Nerra), les ateliers municipaux ; tout en préservant les boisements environnants.

Le site fait environ 2 hectares.
En zone Ue (zone d'équipement) se trouve un terrain en friche avec un bâtiment en tôle. Les futurs ateliers municipaux seraient à cet endroit. En dessous, se trouve un secteur boisé, mis en zone naturelle (N).
A la suite, se trouve une zone à urbaniser (1AUe) où se ferait la future salle polyvalente, qui est bordée par des parcelles agricoles en zone N.

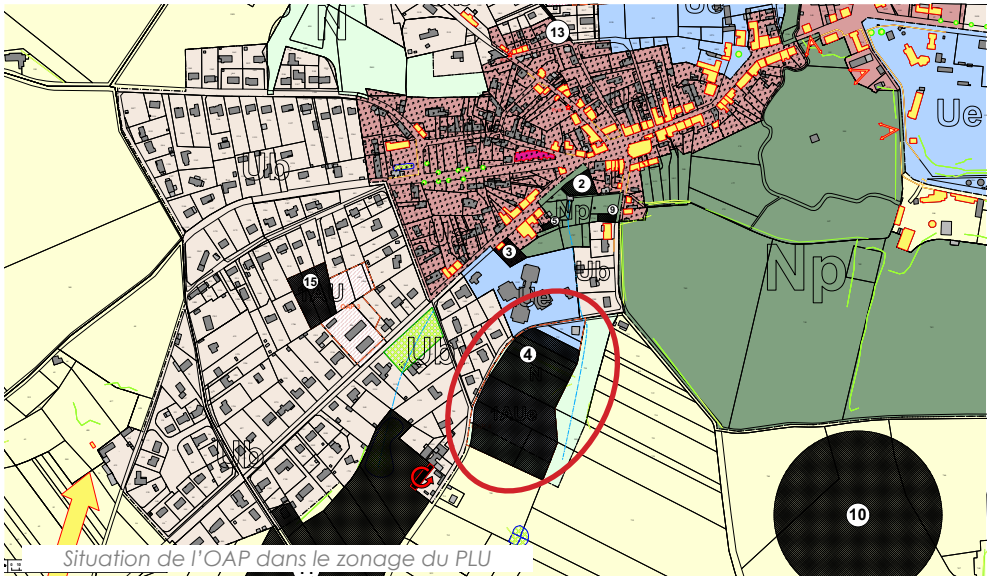
Un emplacement réservé *(ER n°4 sur le plan ci-contre)* d'une emprise de 1,7 hectare permettra de mettre en œuvre le projet.

Contexte agricole
Le sud de la zone est composée de parcelles agricoles dont certaines sont encore cultivées (blé tendre). Elles sont repérées au recensement parcellaire graphique de 2023 (voir carte ci-contre).

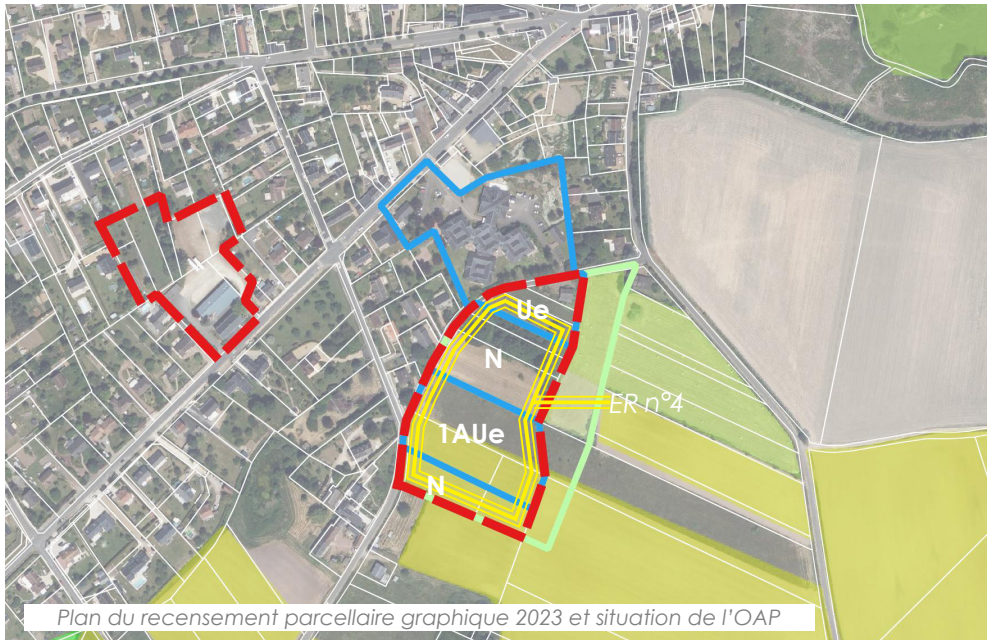
Contexte environnemental
Le secteur est situé dans la lisère sud du bourg de Semblançay qui est bordé principalement de parcelles agricoles. Toutefois, la lisière est ponctuée de boisements qui seront préservés via le zonage en zone naturelle et via les préconisations de l'OAP.
L'OAP préconise également de créer une frange végétale entre les futures constructions et les parcelles agricoles pour permettre une bonne intégration paysagère de l'opération.
Le secteur de l'OAP se trouve à côté d'un axe de ruissellement qui est préservé.

Risques et nuisances
Comme l'ensemble de la commune, le site est exposé à un risque modéré de retrait-gonflement des argiles.
Le site est également exposé à des risques potentiels d'inondations, car un axe de ruissellement se trouve juste à l'est du secteur.

Les réseaux
Le site est raccordé à des voies desservies par les réseaux (électricité, eau potable, assainissement).



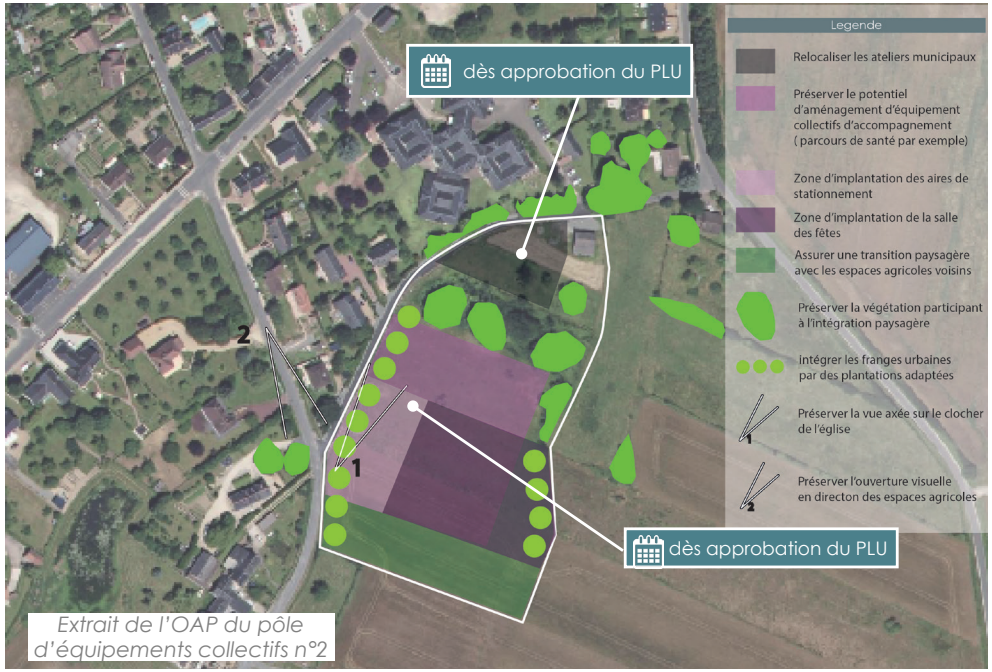
Situation de l'OAP dans le zonage du PLU



Plan du recensement parcellaire graphique 2023 et situation de l'OAP

L'aménagement de cette zone aura un impact sur l'environnement car des zones agricoles seront artificialisées. Toutefois, l'OAP tient à renforcer l'intégration paysagère et à préserver les boisements existants.
L'impact de ce projet sur l'environnement est négatif.

Comment éviter ?
La commune et plus largement la communauté de communes a besoin de cette extension pour permettre de renouveler cet équipement collectif structurant qu'est la salle polyvalente.
Sa localisation permet notamment de s'approcher des habitants du hameau de La Renardière en restant à toute proximité du bourg.
Il n'a pas donc pas été possible d'éviter.
L'un des enjeux de ce projet était notamment les potentielles nuisances sonores. La localisation du projet et l'implantation de la future salle polyvalente en tiennent compte. En effet, les vents dominants sont des vents d'ouest-sur-Ouest. Ainsi les potentielles nuisances sonores seront dégagées vers des secteurs non habitées. L'implantation du bâtiment le plus à l'est de la parcelle éloigne le future équipement des logements les plus proches et de la maison de retraite voisine.
Comment réduire ?
Les orientations d'aménagement et de programmation imposent de préserver au maximum les boisements existants, notamment puisqu'ils participent à l'intégration paysagère du projet et plus généralement de la frange urbaine sud du bourg.
Des plantations sont également imposées le long de la rue du Champ-Belé pour renforcer l'intégration paysagère.
L'implantation du bâtiment permet de conserver les vues axées vers la zone agricole et ainsi garder le contact avec ce paysage.
Des stationnements mutualisés avec les futurs ateliers municipaux voisins ont été envisagés. Il n'est pas certain de pouvoir traduire cette hypothèse dans le projet pour des raisons pratiques, c'est pourquoi elle n'a pas était prescrite dans le PLU.
Comment compenser ?
Pour compenser, l'espace libéré par l'actuelle salle des fêtes sera mobilisé pour produire des logements, pour les jeunes ménages notamment, en plein cœur du bourg, sur des espaces qui, sans un tel projet, seraient restés inoccupés.



Extrait de l'OAP du pôle d'équipements collectifs n°2

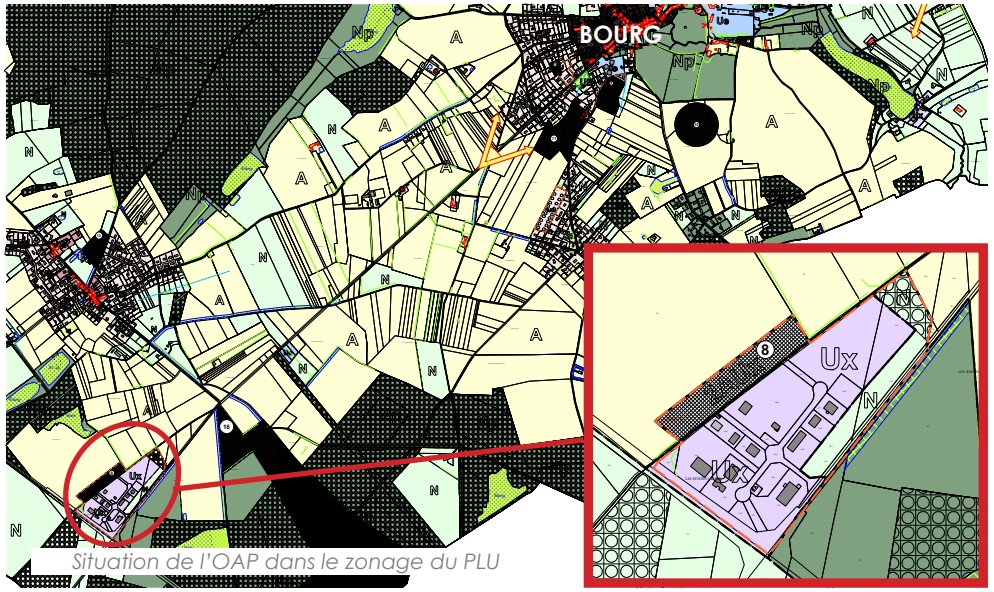
Analyse environnementale de l'OAP ZA du Pilori

Présentation du site
Cette OAP est située à l'ouest de la commune de Semblançay au croisement de la RD48 en direction du bourg et de la RD959 (Rte de Château-la-Vallière). L'OAP a pour but d'encadrer le développement de la zone d'activités (ZA) du Pilori.

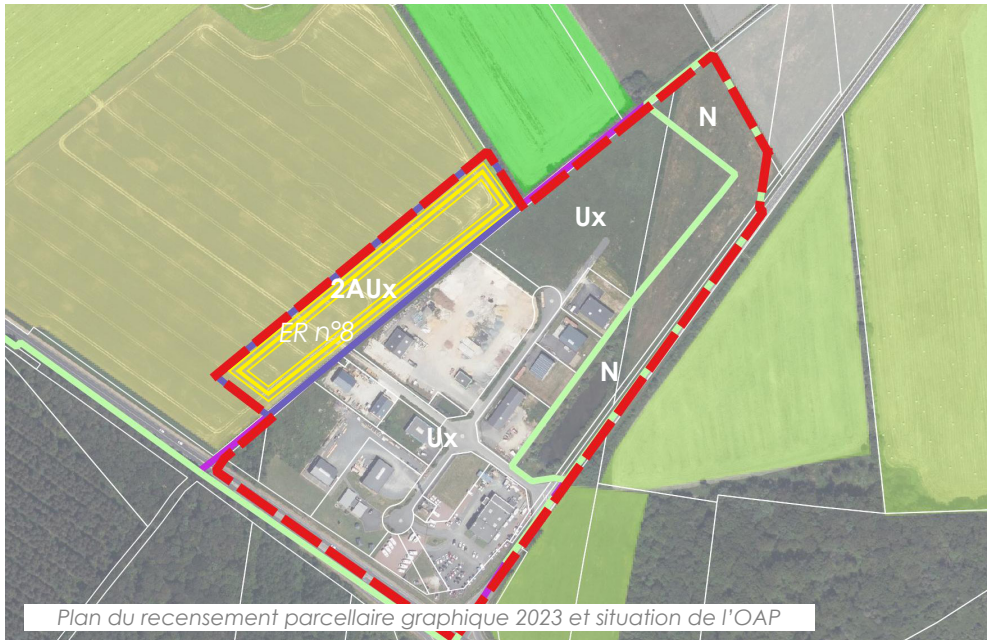
Le secteur d'OAP fait environ 10 hectares. Il est principalement en zone Ux (activités économiques), dont une partie n'est pas encore urbanisée (au nord-est). La lisière au nord-est de la ZA est en zone naturelle (N) dans l'objectif est de créer une transition entre l'espace urbanisé et les parcelles agricoles (voir l'OAP).
Un secteur en zone 2AUx (Zone d'urbanisation à long terme dominante d'activité économique) a été dessiné au nord de la ZA. Cette zone d'une emprise de 1,7 ha a été mise en emplacement réservé *(ER n°8 sur le plan ci-contre)* pour permettre le projet d'extension à long terme (après 2035) de la zone d'activités.

Contexte agricole
Au dernier recensement parcelle graphique de 2023 *(voir carte ci-contre)*, seule la zone en 2AUx, qui pourra être urbanisé uniquement après 2035, est encore cultivée (blé tendre d'hiver).

Contexte environnemental
Le site est entouré de parcelles agricoles au nord et à l'est ; et de boisements au sud et à l'ouest.
La zone d'activités du Pilori est à proximité immédiate de l'espace naturel sensible des Rouchoux qui est un site écologique de grande valeur avec ses milieux divers (bois, prairies, étangs, zones humides) et sa riche biodiversité.
Un fossé passe en travers de l'extension de la zone d'activité (zone Ux au nord), l'OAP prévoit de déplacer ce fossé pour optimiser le foncier.
L'OAP préconise de planter un alignement d'arbres le long de la RD959 pour préserver les vues depuis la route sur le site. Elle recommande également de planter un bois au nord du site (zone N) pour pour intégrer l'extension de la zone au paysage de gâtine.



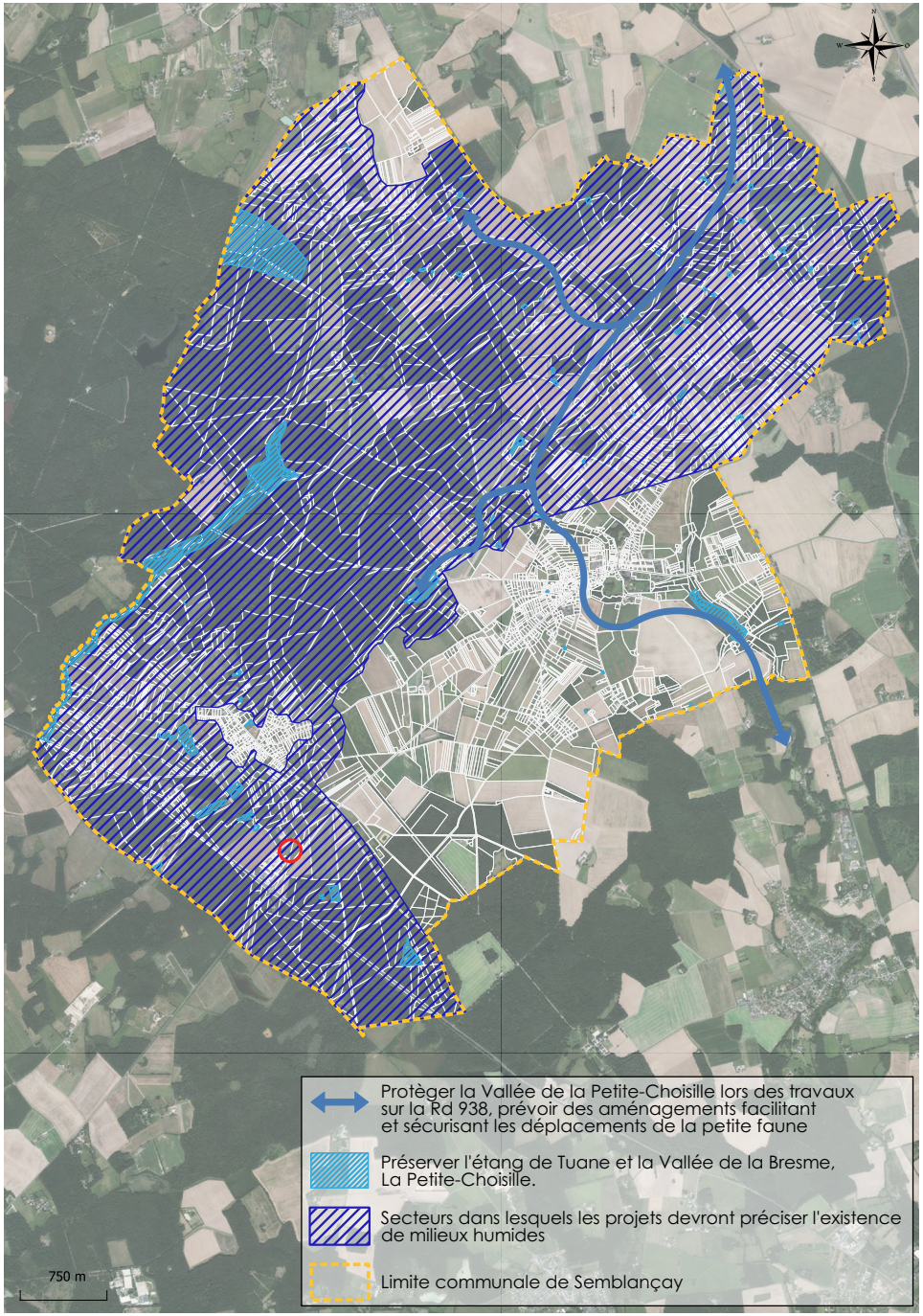
Situation de l'OAP dans le zonage du PLU



Plan du recensement parcellaire graphique 2023 et situation de l'OAP

Enfin ce secteur est le seul secteur de projet situé dans la sous trame des milieux humides, sous trame dans laquelle peuvent potentiellement exister des zones humides.

Ainsi pour s'assurer que l'extension de la zone d'activité du Pilori n'empiète sur une zones humides, des sondages pédologiques ont été menées. Leur résultat figurent en annexe au présent rapport de présentation, voir «8.3. Prospection zones humides», page 241. Ces sondages indiquent que du point de vue pédologique, ce secteur ne semble pas être concerné par des zones humides. Toutefois, en phase opérationnelle, l'absence de zone humide devra être confirnée par une étude flore et des sondages pédologiques de confirmation.



Ces préconisations permettent de créer une zone tampon entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, et permettra d'intensifier la trame verte dans le secteur.

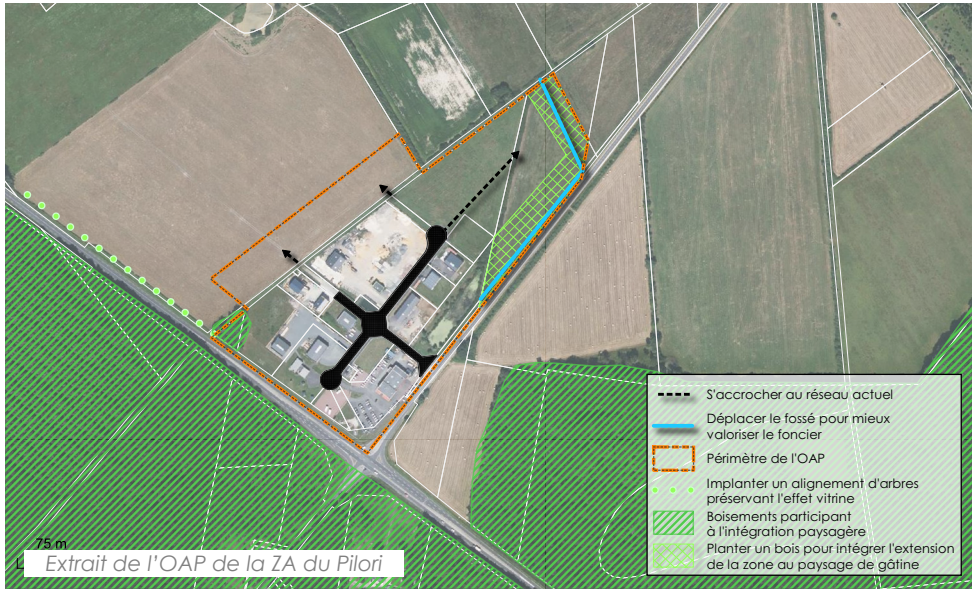
Risques et nuisances
Comme l'ensemble de la commune, le site est exposé à un risque modéré de retrait-gonflement des argiles.
Le site est également exposé à des risques potentiels de remontée de nappe.
Du fait de la proximité immédiate avec des massifs forestiers, la ZA du Pilori est exposée à un risque important lié aux feux de forêt.

Les réseaux
Le site est raccordé à des voies desservies par les réseaux (électricité, eau potable, assainissement).

La zone d'extension de la ZA du Pilori aura un impact négatif sur l'environnement du fait de la consommation d'espaces naturels et agricoles. Toutefois, l'OAP a comme objectifs de renforcer l'intégration paysagère et la qualité environnementale, et d'intensifier la trame verte dans le secteur.
L'impact de ce projet sur l'environnement est négatif.



Comment éviter ?
La commune et plus largement la communauté de communes ont besoin de cette extension pour développer l'emploi dans une zone courtisée par les opérateurs économiques. La zone d'activité actuelle est pleine.
D'autres zones du territoire ne répondraient pas aux demandes des opérateurs souhaitant s'installer au Pilori, puisque l'un de ces atouts majeurs est la situation au bord de la Rd 959.
Comment réduire ?
Pour réduire les effets de cette extension de la zone, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient des continuités paysagères le long des franges Sud-Est et Nord-Est qui participeront à renforcer la sous trame des milieux boisés
Comment compenser ?
Pas de mesure compensatoire.



Extrait de l'OAP de la ZA du Pilori

Analyse environnementale de l'OAP Avenue de la Chasse-Royale

Présentation du site

Cette OAP est située au nord du bourg de Semblançay, le long de l'avenue de la Chasse Royale. L'emprise est de 1600 m² sur un terrain agricole entouré de parcelles bâties : c'est une dent creuse d'une longueur de 55 m. L'OAP qui se situe en zone Ub (habitat récent) a pour but d'encadrer la localisation des futures constructions en maintenant un accès aux parcelles agricoles situées à l'arrière du secteur.

Contexte agricole

Au registre parcellaire graphique de 2023, les parcelles où se situent l'OAP sont des prairies temporaires.

Contexte environnemental

La zone se situe à proximité du corridor écologique de la vallée de la Petite Choisille. Le site est entouré de pavillons et de parcelles agricoles. Les futures constructions artificaliseront une petite superficie de terres agricoles. En effet, le règlement de la zone Ub impose que «l'emprise emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain.» (art. Ub- 3.4). De plus, le règlement précise que «90 % des surfaces non occupées par l'emprise au sol des constructions, les terrasses, les stationnements et les accès devront être aménagés en espaces verts de pleine terre.» (art. Ub 5)

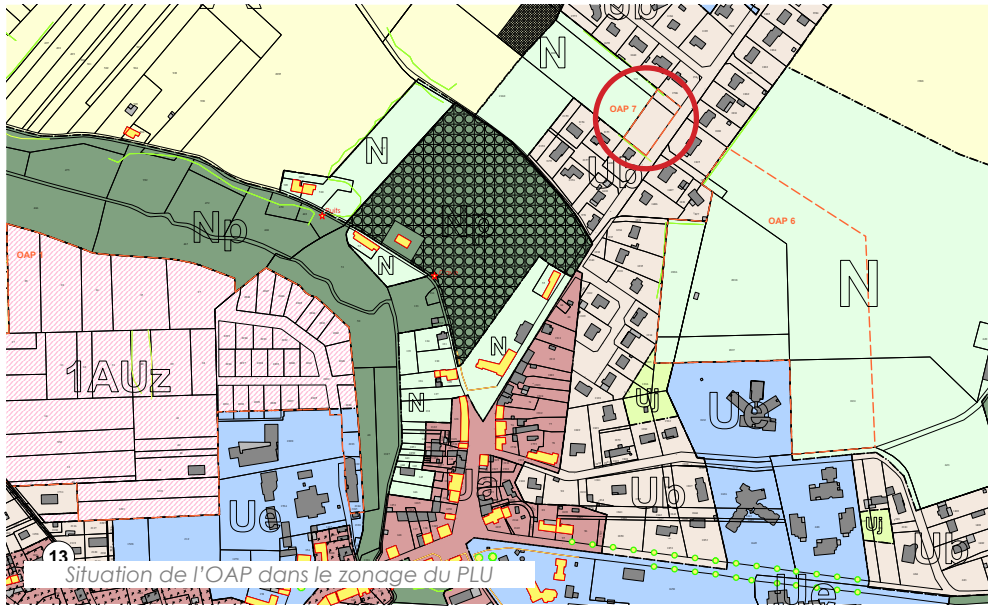
Risques et nuisances

Comme l'ensemble de la commune, le site est exposé à un risque modéré de retrait-gonflement des argiles.
Le site est également exposé à des risques potentiels de remontée de nappe, et de mouvements de terrain compte tenu des cavités situées à proximité, dans le bourg.
Du fait de la proximité avec des massifs forestiers, la secteur est soumis à un risque important lié aux feux de forêt.

Les réseaux

Le site est raccordé à des voies desservies par les réseaux (électricité, eau potable, assainissement).

L'impact de ce projet sur l'environnement est neutre.



Situation de l'OAP dans le zonage du PLU

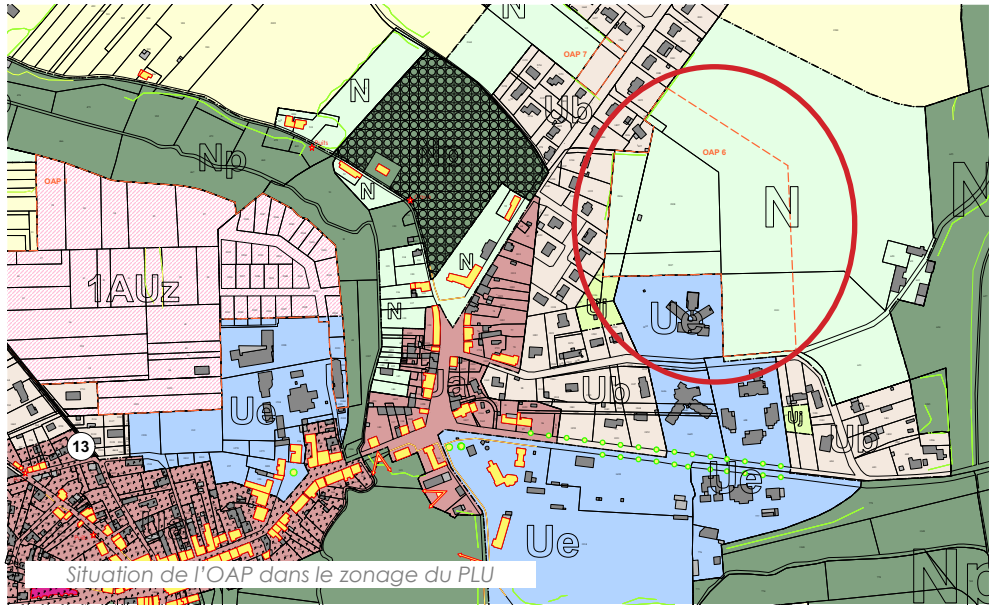


Plan du recensement parcellaire graphique 2023 et situation de l'OAP

Analyse environnementale de l'OAP du Plessis (Zone d'aménagement différée)

Présentation du site
Cette OAP est située au nord du bourg de Semblançay, en arrière-plan de l'avenue de la Chasse Royale et de l'établissement médico-social de la Source. Le site qui est composé uniquement de prairies a une superficie d'environ 4 hectares. Il est intégralement en zone naturelle.

Le site était initialement prévu pour être une zone à urbaniser. Désormais, la commune a décidé que le secteur serait une zone d'aménagement différé. L'OAP précise les principes d'accès et les préconisations en termes d'intégration paysagère et de création d'espaces verts dans le cas où le secteur s'urbaniserait à long terme.

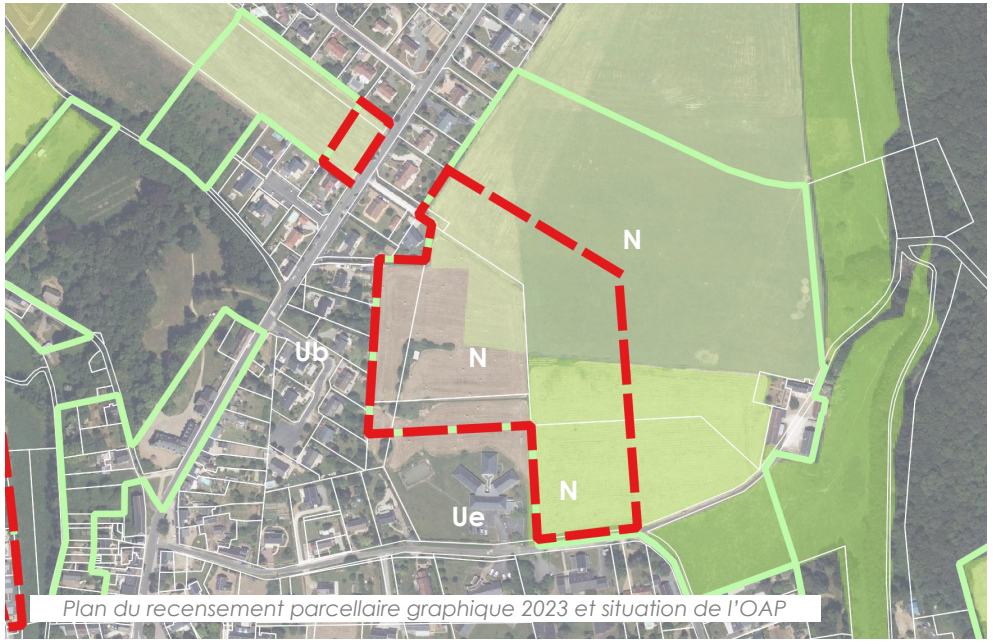


Situation de l'OAP dans le zonage du PLU

Contexte agricole / environnemental
Les parcelles à l'intérieur du site sont recensées au dernier recensement parcelle graphique de 2023. Ce sont des prairies (permanentes ou temporaires).

Le site est bordé à l'ouest et au sud par le noyau urbain du bourg de Semblançay (av. de la Chasse Royale, Rue du Plessis). La façade Est de la zone donne sur un vallon agricole composé de prairies.
La zone se situe à proximité de deux corridors de la trame verte et bleue qui sont formés par deux vallées dont celle de la Petite Choisille.

Le site était initialement prévu comme une zone à urbaniser à long-terme (2AU), mais finalement la commune a renoncé et a laissé le site en zone naturelle.

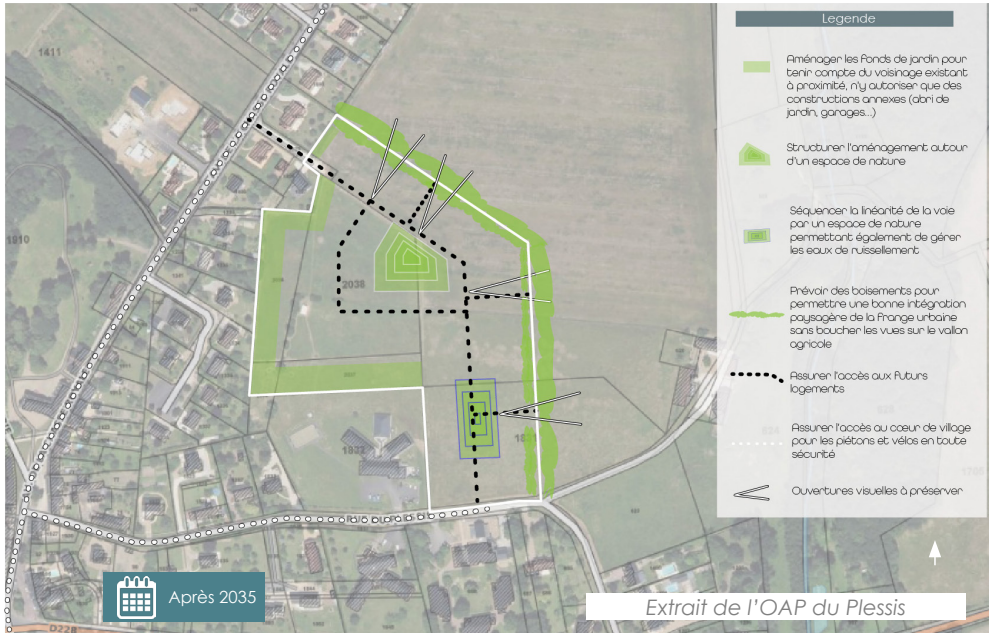


Plan du recensement parcellaire graphique 2023 et situation de l'OAP

Risques et nuisances
Comme l'ensemble de la commune, le site est exposé à un risque modéré de retrait-gonflement des argiles.
Le site est également exposé à des risques potentiels de remontée de nappe, et de mouvements de terrain par le biais des cavités situées à proximité, dans le bourg.

Les réseaux
Le site est situé à proximité immédiate de voies desservies par les réseaux (électricité, eau potable, assainissement). Cependant, ce secteur n'a pas pour vocation d'être urbanisé dans le court ou moyen terme.

En l'état, ce projet n'est pas possible puisqu'il est concerné par une zone naturelle (zone N) au PLU. Ainsi l'impact de ce projet sur l'environnement est neutre



Extrait de l'OAP du Plessis

Analyse environnementale de la zone à urbaniser de la Renardière (zone 1AU)

Présentation du site
Cette zone à urbaniser est située dans le hameau de la Renardière, au-dessous du bourg de Semblançay. L'emprise est de 1,4 ha sur un terrain agricole à l'arrière de parcelles bâties.
La zone à urbaniser va permettre la construction d'un lotissement de 19 logements sur des parcelles allant de 500 à 600 m² en moyenne.
Le permis d'aménager a été autorisé en 2023.

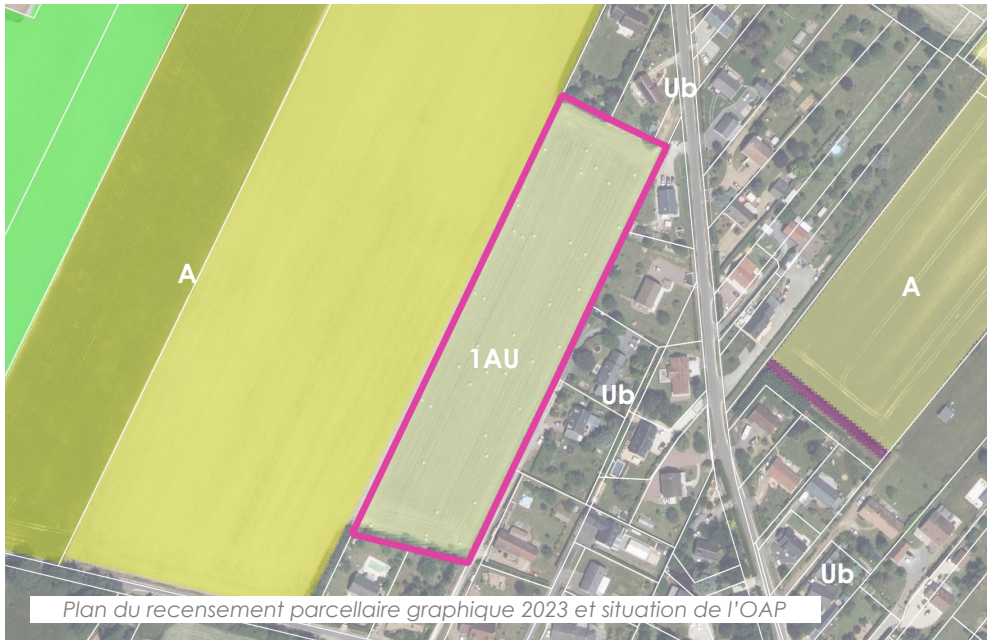
Contexte agricole
Au dernier recensement parcellaire graphique de 2023, la parcelle concernée par la zone à urbaniser est une prairie temporaire.
Les parcelles agricoles voisine est exploitée en céréaliculture (blé).

Contexte environnemental
La zone se situe sur des parcelles agricoles. Le futur lotissement est à l'arrière de pavillons existants et formera la nouvelle frange avec l'espace agricole. Cette zone à urbaniser vient combler un espace difficilement exploitatable en agriculture compte tenu de la présence de quartiers existants sur 3 de ses côtés.

Le règlement écrit réglemente entre autres l'aspect extérieur des constructions et le traitement environnemental et paysager dans la zone à urbaniser. Le règlement de la zone 1AU impose que «l'emprise emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain.» (art. 1AU- 3.4). De plus, le règlement précise que «90 % des surfaces non occupées par l'emprise au sol des constructions, les terrasses, les stationnements et les accès devront être aménagés en espaces verts de pleine terre.» (art. 1AU 5).



Situation de l'OAP dans le zonage du PLU



Plan du recensement parcellaire graphique 2023 et situation de l'OAP

Risques et nuisances
Le site est exposé à un risque fort de retrait-gonflement des argiles.

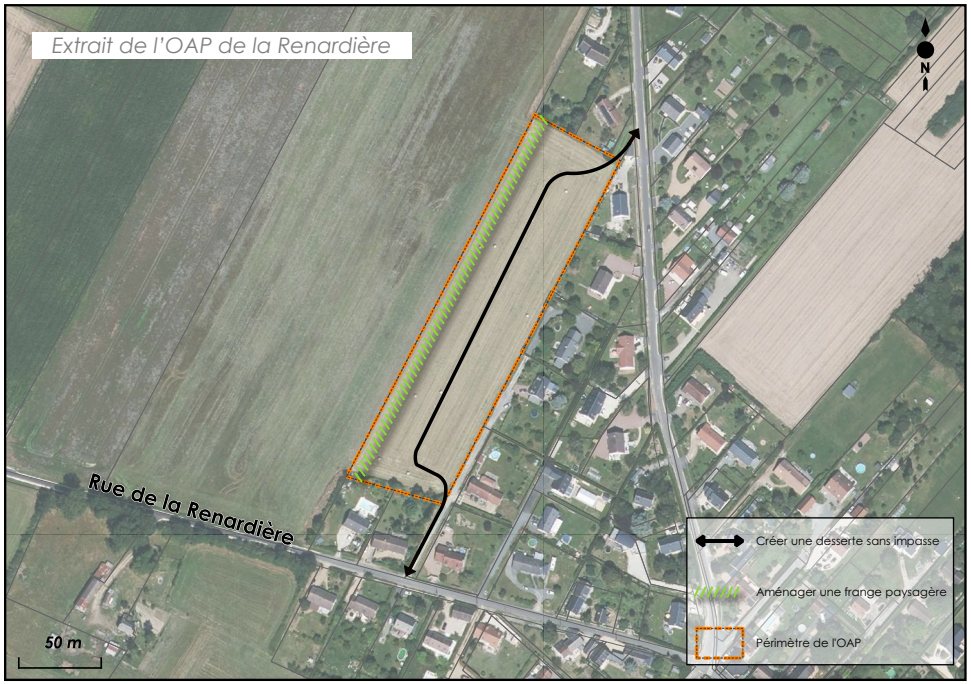
Les réseaux
Le site est raccordé à des voies desservies par les réseaux (électricité, eau potable, assainissement).

L'impact de ce projet sur l'environnement est négatif.

Comment éviter ?
Pas de mesure d'évitement. Le permis d'aménager a été accordé en 2023. La construction du lotissement est considérée comme un «coup parti», le PLU ne peut donc plus avoir d'impact sur ce projet
Les potentialités en dents creuses et en renouvellement urbain étant insuffisantes, cette zone à urbaniser permet de répondre aux objectifs démographiques du PADD.

Comment réduire ?
L'OAP impose un aménagement paysager qui permettra d'améliorer l'intégration paysagère de l'actuelle frange urbaine nord-ouest, très visible depuis la très fréquentée Rd 48. Cette OAP ne pourra être repectée que si le droit à construire acquis devient caduc et q'un autre projet est proposé.

Comment compenser ?
Pas de mesure compensatoire.





Composition du lotissement «La Pièce de la Forêt»
Source : villadim.fr

6.10.Indicateurs de suivi du PLU

L'objectif d'un dispositif de suivi

Le Code de l'urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans. Cela concerne l'essentiel des champs sur lesquels portent le document d'urbanisme, dont l'environnement.
La conduite d'un bilan ou d'une évaluation au bout de 9 ans nécessite que soient mis en place, dès l'élaboration du document, des outils permettant le suivi de ses résultats.

Le code de l'urbanisme précise que doivent y être définis les critères, indicateurs et modalités pour assurer le suivi des effets sur l'environnement « afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. » (article ; R. 151-3 (6°) du Code de l'urbanisme)

Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, l'efficacité des dispositions en matière d'environnement. Cela doit permettre d'envisager des adaptations dans la mise en œuvre du document, voire sa révision. Pour le PLU, cette analyse doit en effet déboucher sur une délibération sur le maintien en vigueur ou la révision du document.
Source : Guide de l'évaluation environnementale ds documents d'urbanisme, novembre 2019.

Les indicateurs de suivi du PLU

Les indicateurs doivent permettre de suivre, de façon régulière et homogène, les effets du PLU et des mesures préconisées, mais aussi l'évolution de certains paramètres de l'état de l'environnement. Les indicateurs doivent concerner l'ensemble des thématiques et des enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial.

Il existe deux types d'indicateurs. Les indicateurs d'état, qui permettent d'exprimer des changements dans l'environnement, et notamment de mettre en évidence des incidences imprévues lors de l'évaluation environnementale du PLU. Les indicateurs d'efficacité, qui permettent de mesurer l'avancement de la mise en œuvre des orientations du PLU et de suivre l'efficacité des éventuelles mesures de réduction et de compensation. Pour un suivi correct du PLU, il est important de prévoir les deux types d'indicateurs.

OBJECTIFS DU PADD	ENJEUX	INDICATEUR	MODALITÉ DE SUIVI *Source/Fréquence*	ÉTAT INITIAL *à l'approbation du PLU*
Affirmer Semblançay dans son rôle intercommunal en développant l'offre locale d'emplois, de logements, de services, de loisirs	Profiter de la situation proche de la première couronne de l'agglomération tourangelle	/		
	Participer au renforcement de l'offre d'emploi de la communauté de communes	Évolution du nombre d'entreprises présentes dans la zone d'activité du Pilori	Commune ou communauté de communes / *annuel*	11 entreprises + atelier municipal
		Évolution du nombre d'emplois dans la commune	Recensement INSEE / *6 ans*	427 emplois (2021)
	Conforter l'assise démographique	Évolution du nombre d'habitants	Recensement INSEE / *6 ans*	2149 habitants (2021)
	Assurer un renouvellement démographique régulier et pérenne	Répartition de la population par tranches d'âge	Recensement INSEE / *6 ans*	Recensement 2021 : 0-14 ans - 19,6 % 15-29 ans - 13,1 % 30-44 ans - 18,3 % 45-59 ans - 24,9 % 60-74 ans - 15,5 % 75+ ans - 8,6 %
	Répondre aux enjeux de production et de diversification de l'offre de logements	Répartition des logements selon leur type (taille)	Recensement INSEE / *6 ans*	Recensement 2021 : 1 pièce - 0,3% 2 pièces - 3,7% 3 pièces - 8,1% 4 pièces - 19,9% 5 pièces et plus - 68,1%
		Nombre de logements construits (dont logements sociaux)	Commune, SITADEL / *annuel*	
		Nombre et part de logements sociaux dans le parc de logements	Recensement INSEE / *6 ans*	7 soit 0,9%
	Développer une offre de services complémentaire	Nombre de cellules commerciales	Commune / *annuel*	
Affirmer Semblançay dans son rôle intercommunal en développant l'offre locale d'emplois, de logements, de services, de loisirs	Soutenir un tissu associatif dynamique	Nombre d'associations dans la commune	Commune / *annuel*	27 (site internet de la commune)

OBJECTIFS DU PADD	ENJEUX	INDICATEUR	MODALITÉ DE SUIVI *Source/Fréquence*	ÉTAT INITIAL *à l'approbation du PLU*
Se démarquer en valorisant un cadre de vie exceptionnel	Valoriser la diversité des paysages	Suivi des évolutions paysagères et patrimoniales par reportage photo	Mairie, habitants / *6 ans*	voir «Etat initial de l'environnement»
	Continuer à prendre en compte la qualité des paysages dans le développement de la commune			
	Valoriser le patrimoine bâti	Nombre de logements vacants dans la commune	Recensement INSEE / *6 ans*	27 log vacants (2021)
		Nombre d'opérations de densification (division, création de plusieurs logements)	Commune / *annuel*	
		Nombre de déclaration préalable sur les éléments repérés au L.151-19	Mairie (PLU) / *annuel*	
	Préserver les poumons verts dans les secteurs habités	Évolution de la surface des îlots boisés	IGN/ OCS GE (à partir de 2025)/*6 ans*	Voir «Des cœurs d'îlots renforçant l'intimité des espaces privatifs et le caractère vert dans le centre bourg.», page 76

OBJECTIFS DU PADD	ENJEUX	INDICATEUR	MODALITÉ DE SUIVI *Source/Fréquence*	ÉTAT INITIAL *à l'approbation du PLU*
Prendre part à la limitation des changements climatiques et au nécessaire maintien de la biodiversité	Atténuer les effets du changements climatique	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle par type de risque	Géorisques, mairie / *annuel*	8 arrêtés CATNAT : 5 pour sécheresse 2 pour inondations et/ou coulées de boue 1 pour mouvement de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols
		Réalisation de la liaison douce Semblançay/Saint-Antoine-du-Rocher	Commune / *6 ans*	
	Limiter l'impact des transports	Nombre d'actifs habitant et travaillant à Semblançay	Insee / *6 ans*	124 actifs soit 12.5% des actifs de 15 ans et plus
	Modérer la consommation d'espace	Consommation d'espace effective depuis l'approbation du PLU (ha)	Portail de l'artificialisation des sols / *annuel*	2011-2021 : 9 ha 2021-2024 : 4,35 ha
		Nombre de logements réalisés dans les dents creuses identifiées	Commune / *annuel*	
		Nombre de logements vacants	Insee / *6 ans*	27 logements vacants soit 3,1%
	Protéger et valoriser les trames verte et bleue	Évolution de l'artificialisation des sols dans les réservoirs de biodiversité	Portail de l'artificialisation des sols / IGN/OCS GE (à partir de 2025)/*6 ans*	
	Valoriser les offres de transports urbains les plus proches	Part des transports en commun pour se rendre au travail	Insee ACT G2 / 6 ans	1.8% en 2021
	Relier le centre-bourg à la base de loisirs	Existence de cheminements en mode actif (cheminements piétons, bandes/pistes cyclables) pour relier le bourg à la base de loisirs	Commune / *6 ans*	Aucun en 2024
	Améliorer les liaisons douces entre le bourg et le Serrain	Existence de cheminements en mode actif (cheminements piétons, bandes/pistes cyclables) pour relier le bourg au Serrain	Commune / *annuel*	Fait

6.11. Méthodologie de l'évaluation environnementale

Rappel des objectifs et enjeux de l'évaluation environnementale d'un PLU

L'objet même d'un PLU est d'élaborer avec les acteurs du territoire le projet communal le plus adapté aux enjeux du territoire (habitat, mobilité, activités économiques, environnement…). Il s'agit d'un projet d'aménagement du territoire qui doit permettre les activités humaines tout en limitant au maximum les impacts sur l'environnement dans ces différentes dimensions, qu'elles soient naturelles, paysagères, humaines…en excluant certaines zones fragiles, en proposant les zones les plus adaptées et en encadrant les projets pour une meilleure insertion possible.
L'évaluation environnementale des effets de la mise en œuvre du PLU de Semblançay fait appel à des méthodes d'analyse globale, en cohérence avec le caractère prospectif du document de planification.

Données de référence utilisées

L'état initial du territoire de Semblançay résulte de la compilation et de la synthèse des données connues.
Ces données s'appuient sur :

- Le SCoT du Nord Ouest Touraine
- Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Centre-Val de Loire
- Étude des paysages de l'Indre-et-Loire
- Les sites internet :
  - BRGM;
  - Géorisques ;
  - Géoportail ;
  - L'Agence de l'eau Loire-Bretagne;
  - Atlas des patrimoines

Les données utilisées permettent de fixer un état des lieux le plus récent possible à l'échelle du territoire. Toutefois, des réserves peuvent être émises relativement à ces données, leur date de recueil et de validation, selon les domaines d'étude, s'avère parfois être antérieure de plusieurs années à la période de révision du PLU de Semblançay.

Un travail itératif avec la commune et les acteurs du territoire

L'évaluation environnementale du PLU de Semblançay a été réalisé de manière itérative et interactive. Ce travail d'analyse a été coordonné par le bureau d'études Gilson & associés en charge de la révision du PLU de Semblançay.

Plusieurs réunions ont été conduites entre la Mairie de Semblançay et le bureau d'études, afin de déterminer et ajuster les objectifs de la procédure de révision du PLU, les choix du projet d'aménagement et de toutes les autres pièces constitutives du PLU (règlement écrit, règlement graphique, OAP...) au regard des enjeux environnementaux du territoire.

Un travail itératif avec les services de l'État

La révision générale du PLU de Semblançay a été menée en étroite collaboration avec les personnes publiques associées (PPA) et notamment la communauté de communes Gâtine-Racan, le pays Loire Nature et les services de la DDT 37.
Des réunions d'échanges avec les Personnes Publiques Associés qui se sont déroulées :

- Le 12 juillet 2019 : Présentation du PLU dans son état d'avancement - diagnostic
- Le 1er février 2021 : Synthèse du diagnostic et présentation des grandes orientations du PADD
- Le 30 mai 2024 : «Réunion de présentation du dossier avant arrêt»

En plus deux réunions de travail a eu lieu avec la DDT 37.

Un travail itératif entre les riverains et élus de la commune de Semblançay

La concertation publique permet d'associer à la définition du projet et tout au long de la procédure, les habitants et usagers de la commune.
Les modalités de concertation applicables à la révision du PLU de Semblançay ont été définies par le Conseil municipal dans sa délibération du 6 octobre 2017 de la manière suivante :

- Information sur le site internet de la mairie www.semblancay.com
- Mise à disposition en mairie d'un registre de concertation en vue de recueillir les observations éventuelles du public
- Organisation d'au moins une réunion publique
- Parution d'articles sur la révision du PLU de Semblançay dans la presse locale
- Exposition publique
- Des remarques peuvent être adressées par courrier à Monsieur le Maire

Ces modalités ont été mises en œuvre pendant toute la durée de la concertation.
La concertation a été réalisé selon les modalités suivantes :

- l'affichage de la délibération de prescription du plan local d'urbanisme par le conseil municipal a été effectué sur le panneau situé devant la Mairie ;
- un registre de recueil d'observations des administrés a été ouvert dès le début des études et mis à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie ;
- une réunion publique a été organisée le 12 septembre 2024 pour présenter les enjeux et les objectifs de cette révision, ainsi que l'ensemble des documents réglementaires (zonage, règlement écrit, Oap) dans leur état d'avancement. Cette réunion publique a permis de rassembler une cinquantaine de personnes à la salle Audiard. Les participants ont pu écouter la présentation du dossier par le bureau d'études, et interroger les élus sur les évolutions du PLU, ainsi que sur les grands principes d'aménagement et d'urbanisme de la commune ;
- Une exposition présentant les enjeux de la révision du PLU, les différentes étapes (le diagnostic, le projet de territoire, et la traduction réglementaire), ainsi que les différentes pièces du PLU. L'objectif de ce format étant de présenter de manière succincte les éléments les plus saillants de cette révision du PLU et ainsi permettre à la population de faire part de ses remarques de manière éclairée.

6.12. Présentation des auteurs de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale a été réalisée pour le compte de la commune de **Semblançay** (Indre-et-Loire, 37).

Par le bureau d'études en urbanisme, aménagement et paysage, **Gilson & associés.**

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

- Mathieu PICHON, chargé d'études, titulaire d'un DUT en génie de l'environnement et qualifié urbaniste par l'office public de qualification des urbanistes.
- Arthur DUTILLOY, assistant chargé d'études, titulaire d'un Master 2 en urbanisme et aménagement.

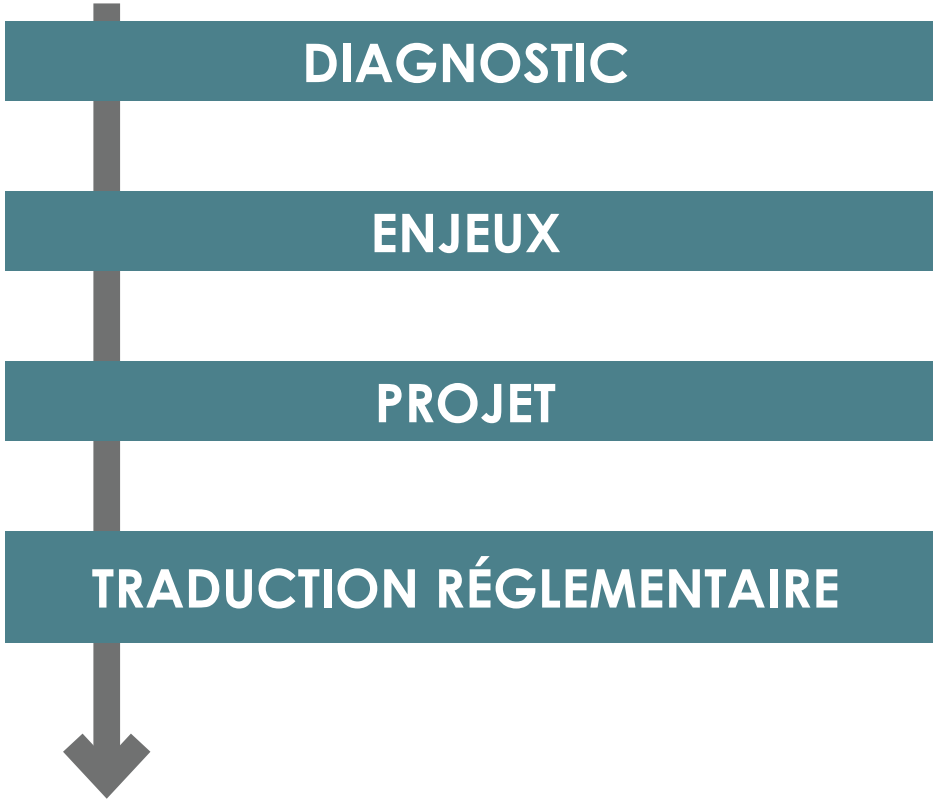
7. Résumé non technique

7.1. La procédure

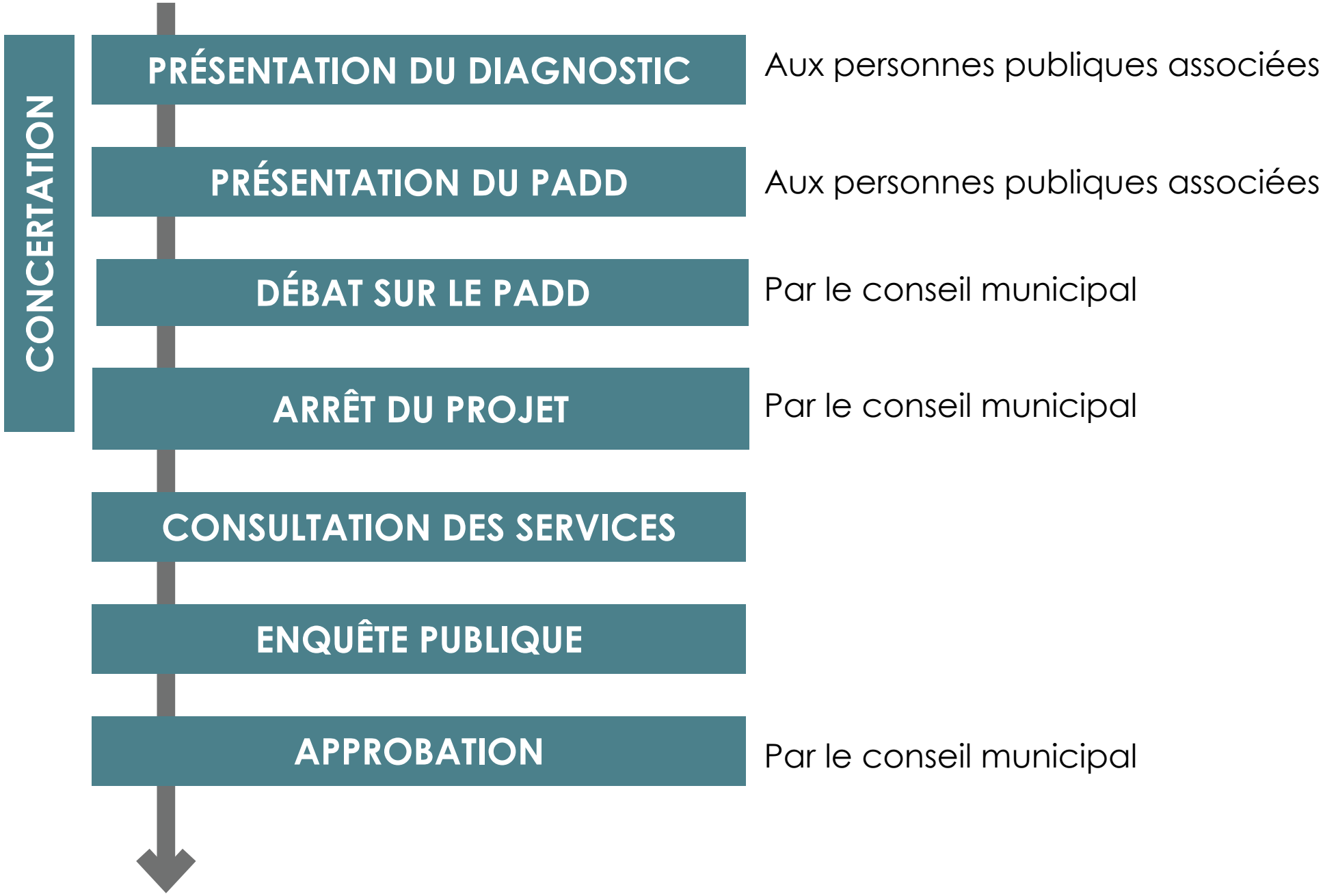
Pourquoi ?

Définir le projet communal pour les 10 à 15 ans à venir et se donner les moyens de le mettre en œuvre.

Comment ?



7.2. Les principales étapes



7.3. Synthèse du diagnostic - enjeux

DÉMOGRAPHIE

Ce qu'il faut retenir

- Depuis 2010, un ralentissement de la croissance démographique du à une offre de logements insuffisante
- La zone d'aménagement concertée devrait relancer la croissance démographique et participer à diversifier l'offre de logements
- Une démographique majoritairement dépendante des migrations
- Un nombre moyen de personnes par ménage en baisse régulière, phénomène global auquel Semblançay n'échappe pas.
- Une population en cours de vieillissement, des conséquences pour les équipements scolaires notamment

LOGEMENTS

Ce qu'il faut retenir

- Une commune de propriétaires
- Un marché difficile d'accès pour les plus jeunes ménages (la commune en a besoin)
- Un parc en cours de diversification, des efforts à maintenir
- Une demande plus forte que l'offre tendant à tendre le marché de l'immobilier

EMPLOI

Ce qu'il faut retenir

- Une offre d'emplois en développement aux échelles communales et intercommunales
- Environ 1 emploi pour 2 actifs
- Des pôles d'emploi proches et accessibles

ENJEUX

- Augmenter l'offre de logements
- Le maintien de la diversification de l'offre
- L'accueil de jeunes ménages pour rajeunir la population
- Une offre de logements à adapter à l'évolution des ménages

ENJEUX

- Le soutien aux activités économiques existantes, notamment celles porteuses d'emplois
- L'accueil d'activités extérieures
- Le développement de l'emploi local

UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES DE PROXIMITÉ DÉVELOPPÉE

Ce qu'il faut retenir

- Une offre d'équipements collectifs riche (scolaire, sportif...)
- Un tissu de commerces et services de proximité participant à la vitalité du bourg
- Des structures porteuses d'emploi et participant à l'histoire communale

ENJEUX

- Le maintien voire le développement de la qualité de l'offre de services et équipements
- Le soutien des structures porteuses d'emplois

UNE COMMUNE ACCESSIBLE ET CONNECTÉE

Ce qu'il faut retenir

- La proximité de la métropole et de ses réseaux de transports en commun
- L'accès aux transports en commun, à la gare de Saint-Antoine-du-Rocher notamment
- Deux routes départementales majeures irriguant la commune
- Un accès autoroutier proche
- Des habitants pour l'instant tributaires du véhicule individuel

ENJEUX

- L'accès faciliter aux transports en commun
- Le développement des possibilités de se déplacer autrement qu'en voiture individuelle
- L'aménagement de liaisons douces

UNE VALORISATION DES RESSOURCES NATURELLES EN ÉVOLUTION

Ce qu'il faut retenir

- Des atouts pour permettre à l'agriculture d'évoluer (des milieux différents sur un même territoire, la proximité de la Métropole...)
- Des sites agricoles en mutation

ENJEUX

- L'accompagnement de la diversification agricole
- Le maintien du potentiel agricole d'espace jusqu'à maintenant délaissés

UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL

Ce qu'il faut retenir

- 3 types de paysages sur un même territoire
- Des milieux favorables à la biodiversité (boisements, haies, zones humides, réseaux hydrographiques...)
- Un patrimoine bâti et historique riche
- Un territoire accessible et traversé
- Des milieux exceptionnels pour la biodiversité (réseaux hydrographiques, zones humides, pelouses et landes, prairies, étang de Tuane, vallon de la Bresme, espace naturel sensible des Rouchoux...)

ENJEUX

La préservation et la mise en valeur

- des paysages
- de la biodiversité et de ses habitats
- du patrimoine

DES ESPACES CONSOMMÉS

Ce qu'il faut retenir

- 9 hectares consommés de 2011 à 2021 à Semblançay
- Du potentiel pour réaliser des projets sans consommer d'espace
- Des respirations, des cœurs d'îlots, une ambiance verdoyante que les élus souhaitent préserver
- Un contexte législatif tendant à limiter au maximum la consommation d'espace en essayant de réduire par deux la consommation d'espace de 2021 à 2031, soit à Semblançay, essayer de ne pas consommer plus de 4.5 hectares (la zone d'aménagement des Dolbeaux n'a pas à être prise en compte)
- Des aménagements réalisés depuis 2021 ayant déjà consommés

ENJEUX

- La modération de la consommation d'espace

QUELQUES RISQUES NATURELS

Ce qu'il faut retenir

- Un centre bourg concerné par des cavités souvent creusées par l'Homme
- Des ruissellements des eaux de pluie ayant pu induire des dommages aux biens

ENJEUX

- L'information
- L'intégration des risques dans les projets
- L'amélioration de la gestion des eaux de ruissellement
- La valorisation de la présence de l'eau

7.4. Le projet de territoire (PADD)

LE PADD C'EST QUOI ?

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. En d'autres termes, c'est le projet de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales, retenues pour l'ensemble de la commune concernant :
- l'habitat
- l'environnement
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique
- les loisirs
- les réseaux d'énergie

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.

Ces objectifs sont issus du diagnostic ou des programmes municipaux et seront traduits dans les documents réglementaires du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage).

Les justifications des orientations et objectifs du présent PADD figurent au rapport de présentation.

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA COMMUNE

↓

ILS PERMETTENT DE JUSTIFIER LES CHOIX FAITS DANS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Zonage

OAP

Règlement écrit

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Affirmer Semblançay dans son rôle intercommunal

- Profiter de la situation proche de la première couronne de l'agglomération tourangelle
- Participer au renforcement de l'offre d'emploi de la communauté de communes
- Conforter l'assise démographique
- Assurer un renouvellement démographique régulier et pérenne
- Valoriser les ressources locales
- Développer une offre de services complémentaire
- Soutenir un tissu associatif dynamique
- Profiter du développement du numérique

Se démarquer en valorisant un cadre de vie exceptionnel

- Valoriser la diversité des paysages
- Préserver les poumons verts dans les secteurs habités
- Développer l'activité touristique
- Continuer à améliorer l'image de la commune
- Valoriser le riche patrimoine bâti
- Continuer à prendre en compte la qualité des paysages dans le développement de la commune.

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

- Atténuer les effets du changement climatique
- Limiter l'impact des transports
- Modérer la consommation d'espace
- Protéger et valoriser les trames verte et bleue

Renforcer et améliorer les échanges

- S'appuyer sur le contrat de réciprocité entre la métropole tourangelle et les communautés de communes d'Indre-et-Loire
- Valoriser les offres de transports urbains les plus proches
- Favoriser les échanges entre le centre bourg, les équipements collectifs, les zones de loisirs... et les secteurs habités
- Améliorer les liaisons douces entre le bourg et le Serrain
- Relier le centre bourg à la base de loisirs
- Préserver les accès à la nature
- Intégrer les déplacements doux dans les projets d'aménagement

Traduction chiffrée du scénario retenu

Population totale au dernier recensement	2 162	
Population des ménages au dernier recensement	2 024	
Nombre d'**occupants moyen** par logement dans les 15 prochaines années*	2.41	
Nombre total de **logements** au dernier recensement	871	
Nombre total de **résidences principales** au dernier recensement	809	
Nombre de logements vacants en 2020 et proportion par rapport au nombre total (source: fichiers fonciers)	27	3.10 %
Terrains constructibles dans le tissu existant ou *dents creuses*	21 000 m^2	
Nombre de logements possibles en **dents creuses** (1 logement pour **650** m^2) :	32	
Surface pour renouvellement urbain	8 000 m^2	
Nombre de logements possibles en **renouvellement urbain** (1 logement pour **650** m^2) :	16	
Nombre de bâtiments autorisés à changer de destination en zone A et N	35	
Nombre de logements construits depuis 2020	40	
Nombre de logements prévus dans la Zac	110	

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

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

taux d'augmentation annuel moyen : 1.00 %

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

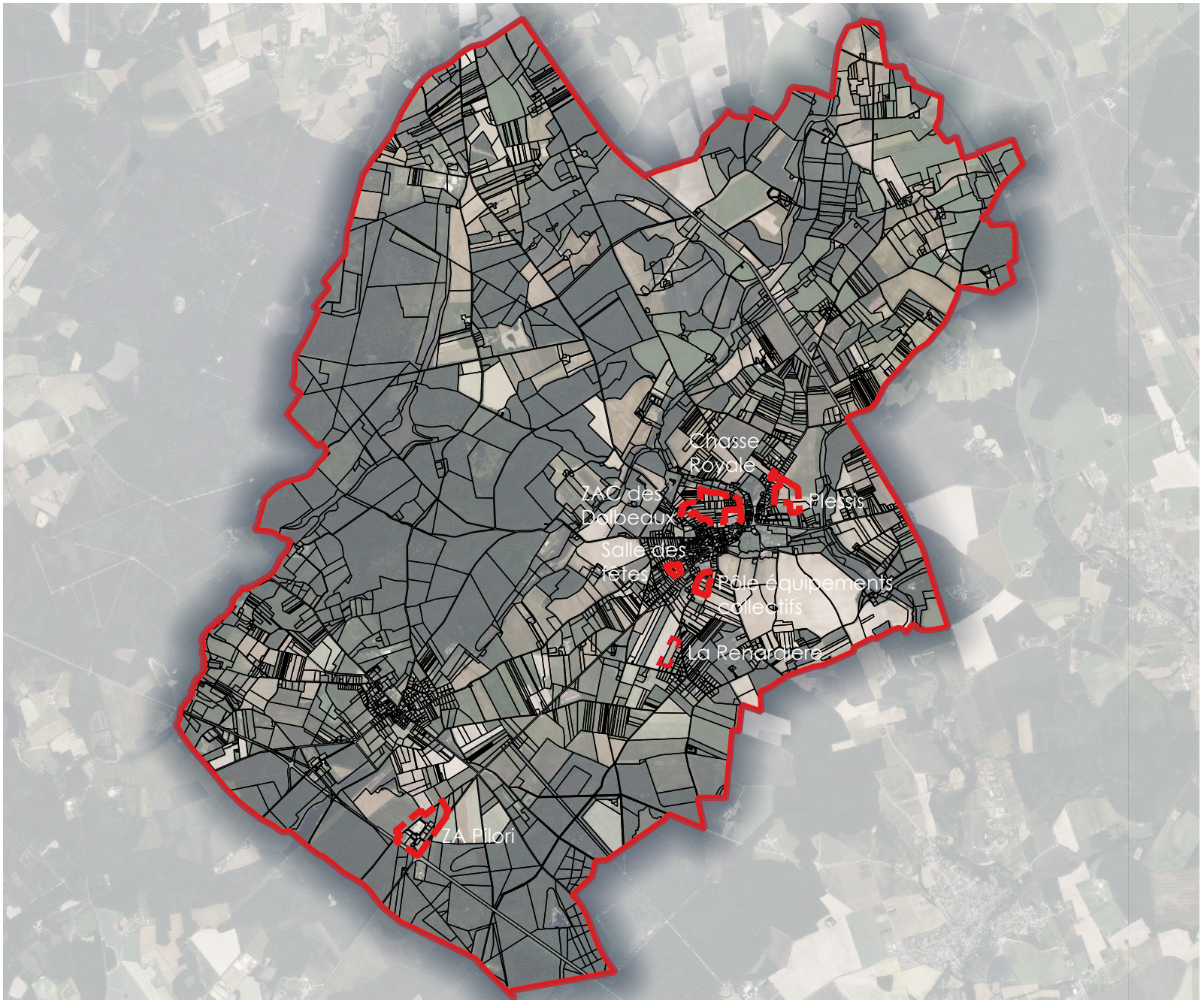
Pour les 15 années à venir il faut prévoir :

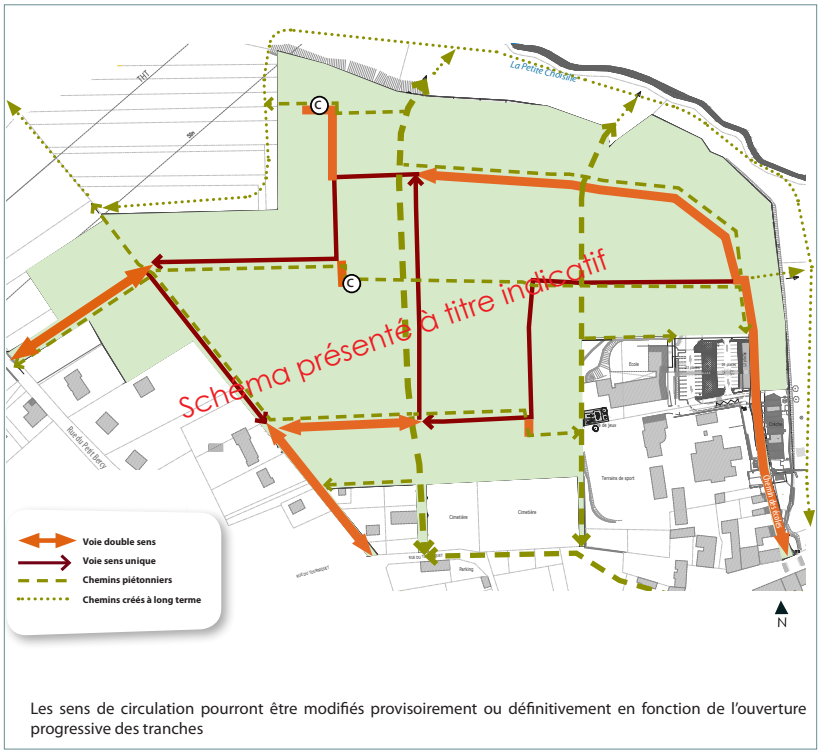
Logements nécessaires au maintien du point mort démographique :	38
Logements nécessaires à la croissance : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	144
À déduire logements vacants depuis moins de 5ans et dont la superficie est supérieure à 60 m², si leur proportion est supérieure à **5** % du total des logements :	0
À déduire logements possibles en renouvellement urbain :	16
À déduire 80% des logements possibles en *dents creuses* :	26
Nombre de bâtiments autorisés à changer de destination en zone A et N :	11
À déduire les logements de la Zac du Dolbeau	110
À déduire les logements déjà construits depuis 2020	21
Total des **logements à prévoir en extension :**	-1
superficie à prévoir **en extension** pour une densité moyenne de 15 logements à l'hectare :	**0 hectares**
Soit, en tenant compte de 30% d'espaces collectifs, une superficie moyenne des parcelles nouvelles par logement de :	m^2

7.5. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP sectorielles

Localisation

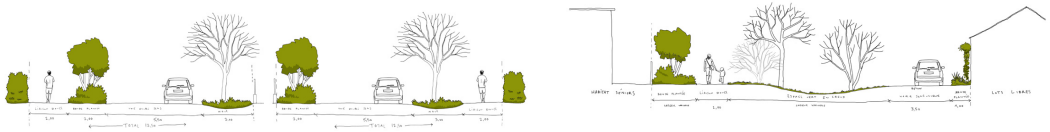




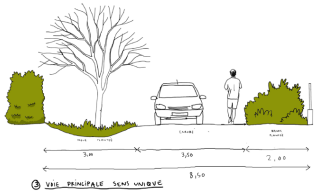
Les sens de circulation pourront être modifiés provisoirement ou définitivement en fonction de l'ouverture progressive des tranches



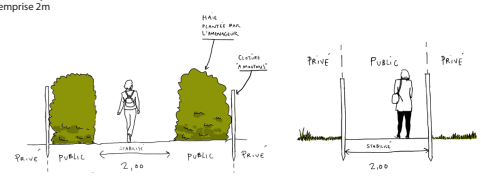
La voie double sens
emprise 11 à 12.50 m



La voie à sens unique
emprise 8.50 à 10.50 m



La voie piétonne
emprise 2m





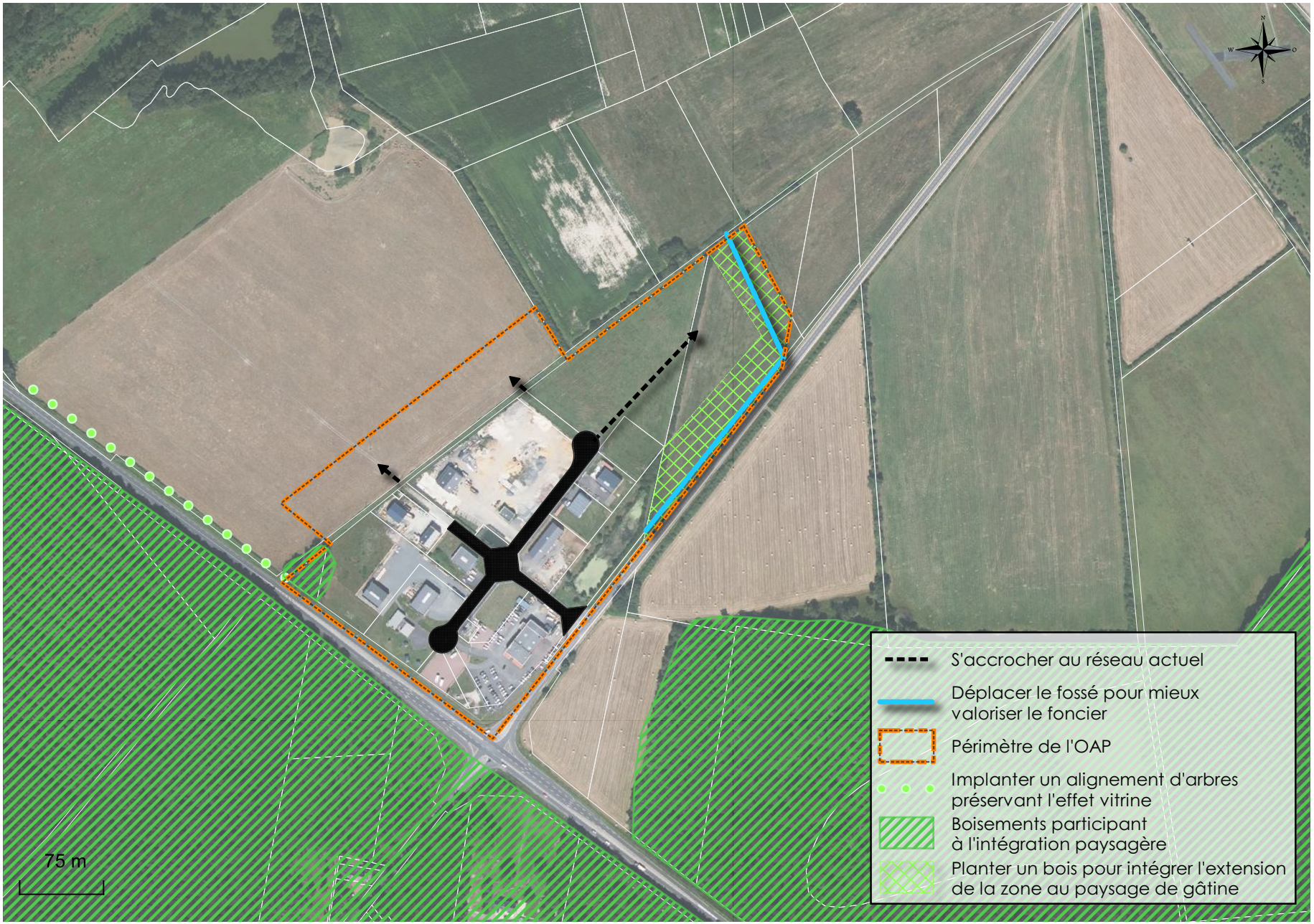
OAP de la Salle des fêtes



OAP Pôle d'équipements collectifs n°2



OAP de la ZA du Pilori



OAP de la Chasse Royale




Legende
Aménager les fonds de jardin pour tenir compte du voisinage existant à proximité, n'y autoriser que des constructions annexes (abri de jardin, garages...)
Structurer l'aménagement autour d'un espace de nature
Séquencer la linéarité de la voie par un espace de nature permettant également de gérer les eaux de ruissellement
Prévoir des boisements pour permettre une bonne intégration paysagère de la frange urbaine sans boucher les vues sur le vallon agricole
Assurer l'accès aux futurs logements
Assurer l'accès au coeur de village pour les piétons et vélos en toute sécurité
Ouvertures visuelles à préserver
Après 2035
Opérations de plus de 10 logements
Min. 10% de logements de type T1 ou T2 ou T3
Densité brute : env. 15 log/ha


N
Rue de la Renardière
50 m
Créer une desserte sans impasse
Aménager une frange paysagère
Périmètre de l'OAP

Les OAP thématiques
Entrée de bourg Est et liaison en direction de Saint-Antoine-du-Rocher



Limiter les impacts de l'éclairage public

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

Principes généraux
Pour limiter l'impact de l'éclairage public, il faudra :
- limiter les émissions à la source,
- éclairer uniquement là où c'est nécessaire,
- choisir les types d'éclairage les moins défavorables à la biodiversité.

L'OAP donne des préconisations sur les types d'éclairage et comment les implanter pour permettre de réduire l'impact des éclairages publics sur la trame noire et par conséquent préserver la biodiversité nocturne.



Exemple d'éclairage nocturne permanent perturbant les chauves-souris
Source : https://lumieresdelaville.net/paroles_urbs/biodiversite-preservee-eclairage-adapte/

La gestion intégrée et extensive des eaux pluviales

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

Intégrer l'eau dans la composition des espaces publics

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

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

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





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

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





Considérer l'eau comme une ressource

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

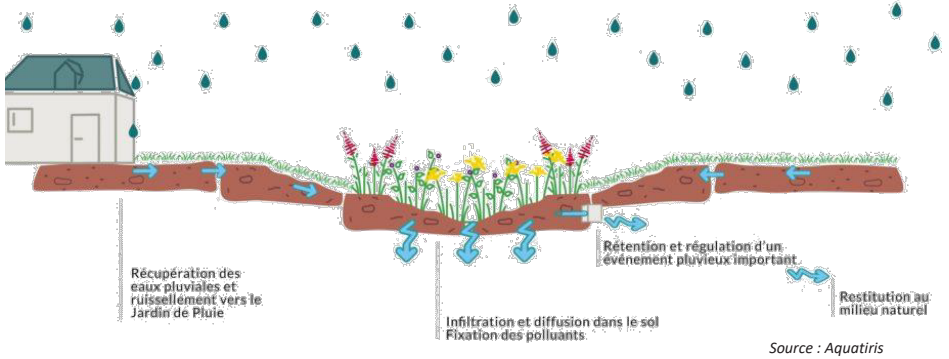
L'eau qui tombe du ciel a donc vocation a être stockée plutôt qu'être évacuée au plus vite chez les voisins sans aucune maîtrise.

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

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

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

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



Source : Aquatiris

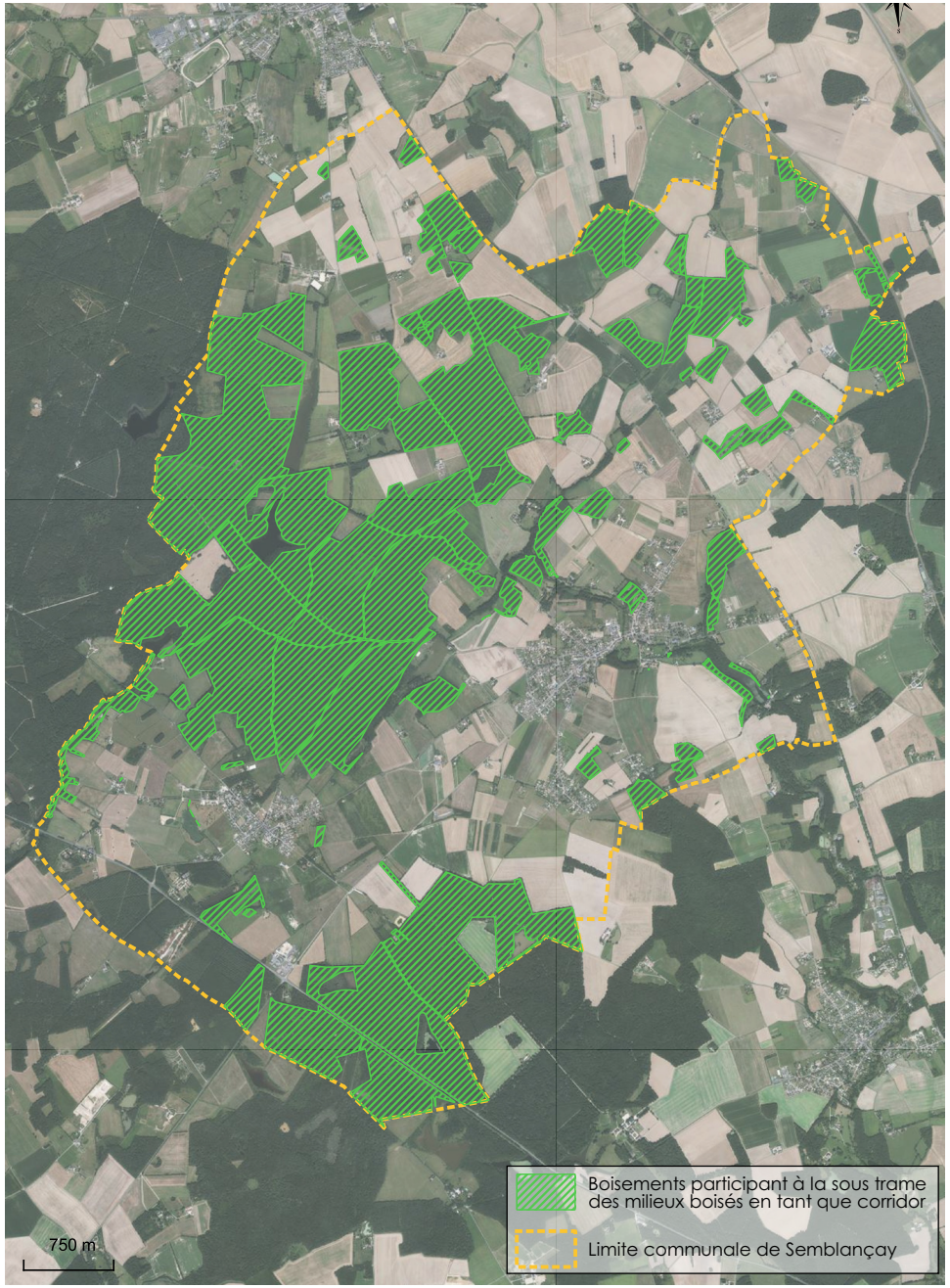




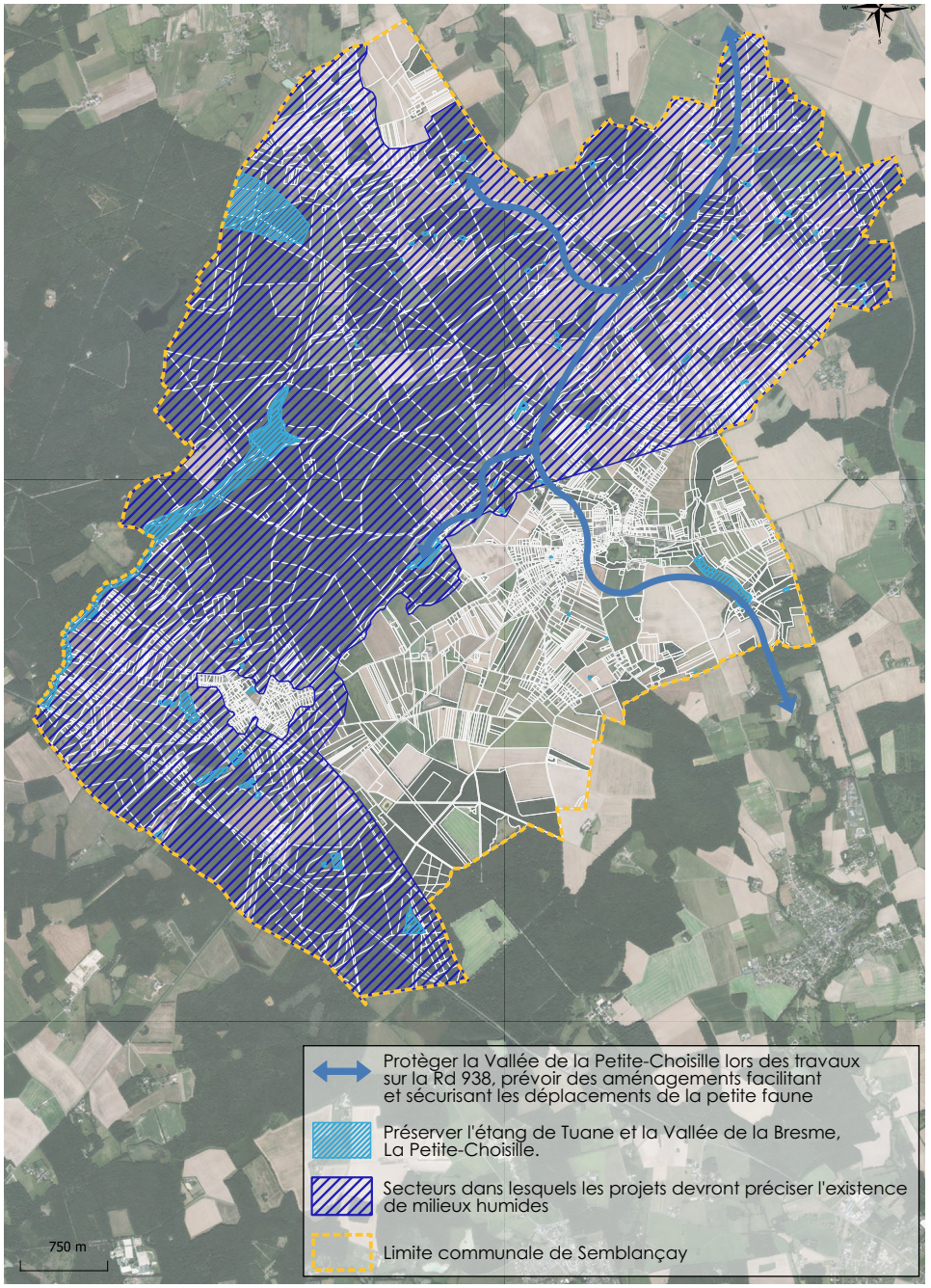


OAP Trame verte et bleue

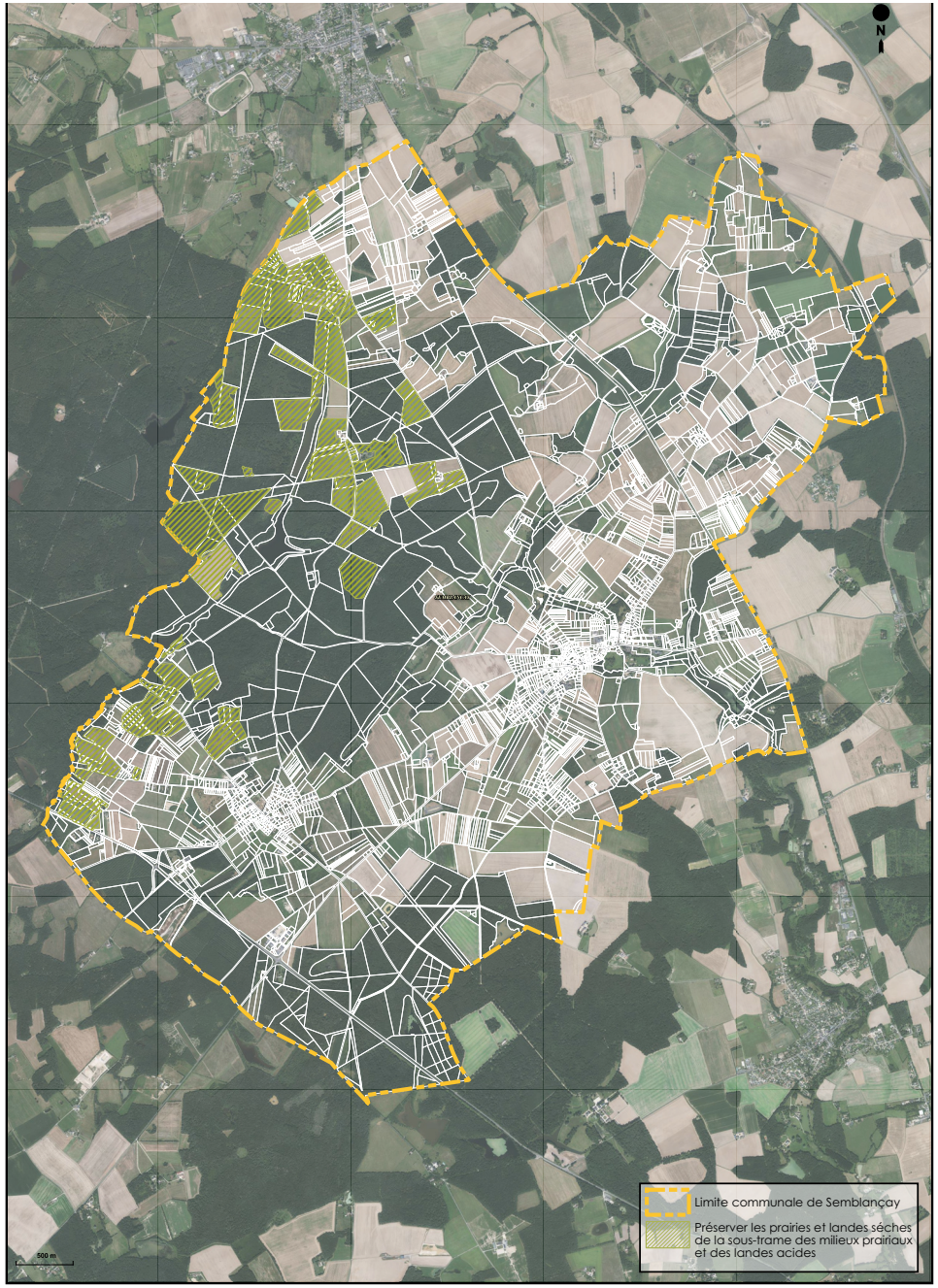
Milieux boisés



Milieux humides



Milieux prairiaux et landes acides



7.6. Le règlement écrit

L'esprit du règlement

Travail sur la base du règlement actuellement en vigueur pour assurer une forme de continuité
Prise en compte un peu plus forte de l'aspect extérieur des constructions
Mise à jour par rapport à l'évolution de la réglementation
Ajout de fiches conseil pédagogiques pour aider les pétitionnaires

Les principales caractéristiques des règles de chaque zone

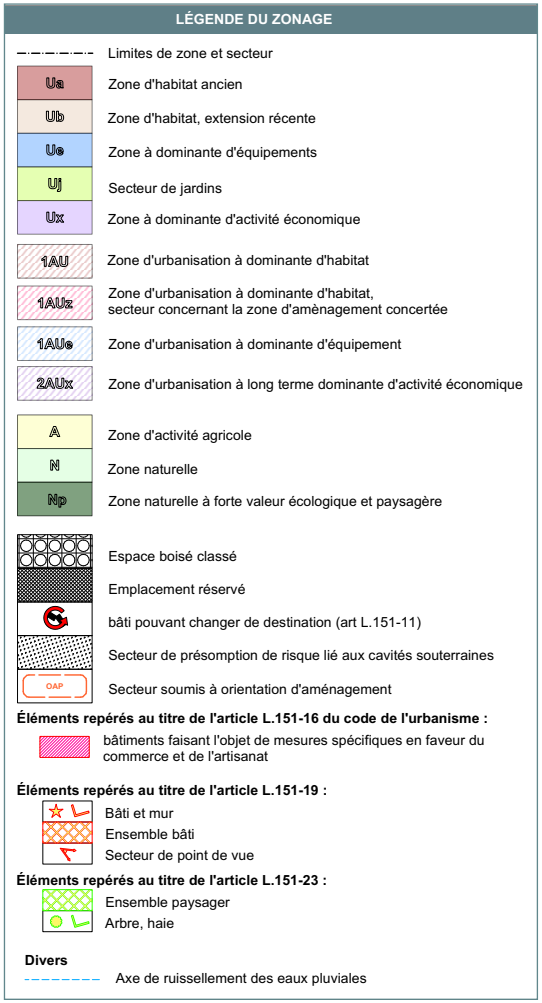
Le territoire communal est ainsi couvert par les zones et secteurs ci-dessous permettant de moduler les règles en fonction des objectifs majeurs recherchés dans chaque zone.

Les **zones urbaines** désignées par l'indice **U** réparties en :

- zone **Ua** qui correspond globalement aux parties historiques et traditionnelles du bourg et du hameau du Serrain, les règles permettent notamment d'obliger à préserver les formes urbaines et les caractéristiques du bâti traditionnel (implantation à l'alignement, implantation le long des limites séparatives, volume des constructions maximum en rez-de-chaussée + un étage + 1 comble). L'accent est également mis sur le respect des principales caractéristiques traditionnelles de l'aspect du bâti.
- zone **Ub** qui correspond globalement au développement récents (depuis les années 50 environ) sous forme de secteurs plutôt pavillonnaires. Les prescriptions du règlement ont pour objectifs de permettre l'extension des constructions et de respecter les formes urbaines ordonnancées typiques des secteurs pavillonnaires.
- zone **Ue** qui correspond aux secteurs destinés aux équipements collectifs ; le cadre réglementaire de ces secteurs est très souples puisque les projets seront maîtrisés par la collectivité et les équipements publics qui y seront édifiés doivent pouvoir se démarquer par leur aspect, leur implantation. cela a toujours été le cas historiquement.
- zone **Uj** qui correspond aux fonds de jardin, dans laquelle, seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec l'ambiance de jardin sont autorisées avec un aspect soigné puisque ces espaces participent à l'intégration paysagère des secteurs habités.
- zone **Ux** qui correspond aux zones d'activités actuelles, la zone d'activité du Pilori et son extension, l'ancien moulin. Les prescriptions dans cette zone sont faites pour assurer l'intégration paysagère de ces zones.

Les **zones à urbaniser à court terme 1AU** composée de :

- la zone **1AU** qui correspond aux zones à urbaniser à court terme (ou qui le seront très prochainement). Elle regroupe le projet de renouvellement urbain sur le foncier de l'actuelle salle des fêtes, l'aménagement d'un petit quartier d'habitat à La Renardière (qui dispose d'un permis d'aménager accordé) ; Pour assurer leur intégration dans l'environnement bâti existant, elles reprennent globalement l'esprit des prescriptions des zones voisines, en l'occurrence la zone Ub.
- La zone **1AUz** qui correspond à la zone d'aménagement concerté des Dolbeaux dont la tranche 1 est en cours ; Pour assurer la cohérence des aménagement, les prescriptions reprennent celles des cahier des prescriptions architecturales, urbaines & paysagères et du cahier des charges de cessions de terrain approuvés (figurant en annexe au présent dossier)
- La zone **1AUe** qui accueillera la future salle polyvalente qui remplacera l'actuelle salle des fêtes. Comme pour la zone Ue, le cadre réglementaire de ces secteurs est très souples puisque le projet sera maîtrisé par la collectivité et les équipements publics qui y seront édifiés doivent pouvoir se démarquer par leur aspect et leur implantation.



Les **zones à urbaniser à long terme 2AU** composée de :

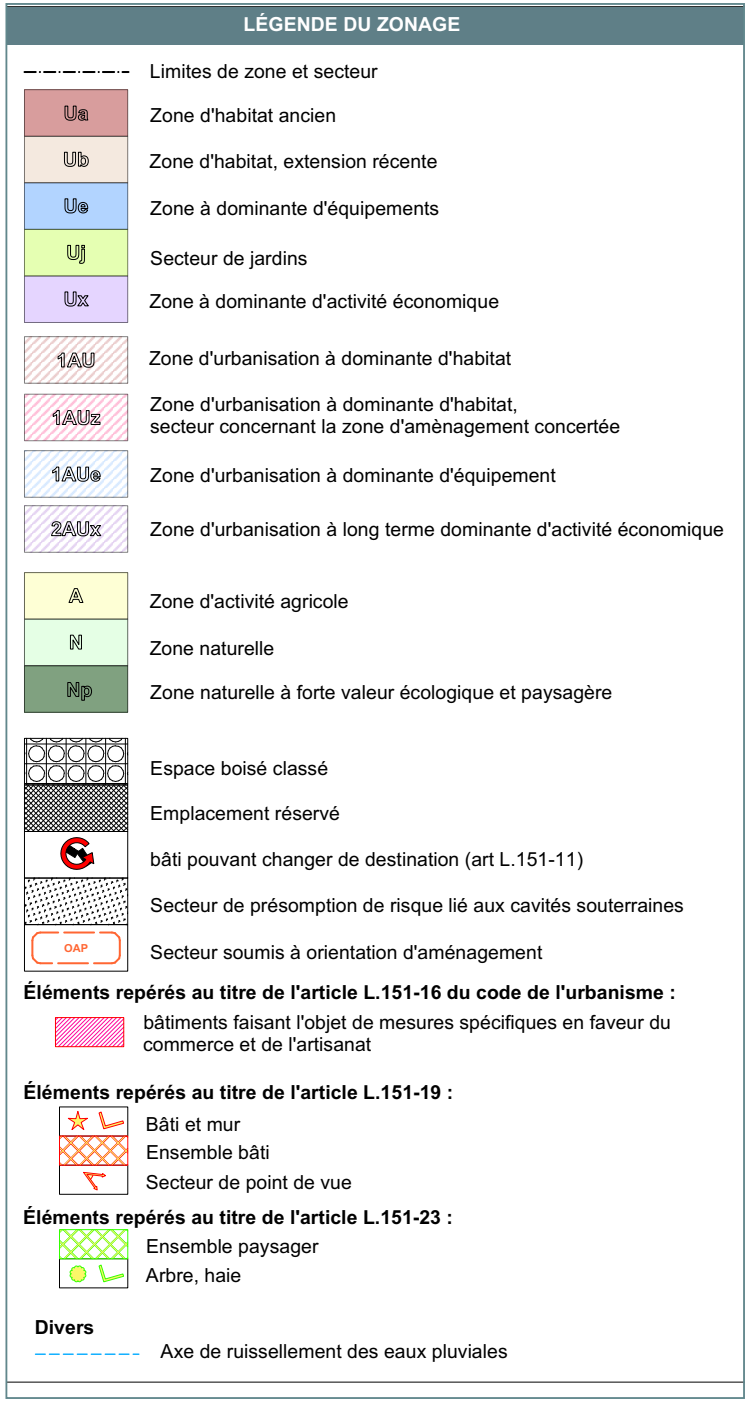
- la zone **2AUx** qui correspond à l'extension de la zone d'activité du Pilori à long terme. Les prescriptions de cette zone sont pratiquement inexistantes puisque cette zone est inconstructible dans le PLU. Elle le deviendrait par évolution du PLU qui la ferait passer dans une zone du PLU adaptée (une zone 1AU) dont les règles s'appliqueraient alors.

La **zone agricole** désignée par l'indice **A** composée de :

- la zone **A**, correspondant à la zone agricole. Les prescriptions visent à préserver le potentiel agricole de ces secteurs en ne les laissant pas être mités par des occupations et utilisations du sol qui porteraient atteinte à ce potentiel. D'autre part, l'enjeu est également de préserver la qualité des paysages par des règles simples et efficaces pour assurer l'intégration paysagère des bâtiments.

La **zone naturelle** désignée par l'indice **N** composée :

- la zone naturelle **N**, seule l'évolution du bâti existant et les exploitations agricoles et forestières y sont autorisées. Les règles permettent principalement de limiter l'occupation du sol et d'assurer l'intégration paysagère et environnementale de quelques occupations et utilisations des sols autorisés dans cette zone.
- la zone **Np**, zone naturelle à forte valeur écologique et paysagère. Elle restreint drastiquement les occupations et utilisations du sol, l'objectif unique étant de préserver ces zones.



7.7. Le règlement graphique : le zonage

Découpage du territoire

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

LÉGENDE DU ZONAGE

Limites de zone et secteur

- Ua — Zone d'habitat ancien
- Ub — Zone d'habitat, extension récente
- Ue — Zone à dominante d'équipements
- Uj — Secteur de jardins
- Ux — Zone à dominante d'activité économique
- 1AU — Zone d'urbanisation à dominante d'habitat
- 1AUz — Zone d'urbanisation à dominante d'habitat, secteur concernant la zone d'aménagement concertée
- 1AUe — Zone d'urbanisation à dominante d'équipement
- 2AUx — Zone d'urbanisation à long terme dominante d'activité économique
- A — Zone d'activité agricole
- N — Zone naturelle
- Np — Zone naturelle à forte valeur écologique et paysagère

- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- bâti pouvant changer de destination (art L.151-11)
- Secteur de présomption de risque lié aux cavités souterraines
- OAP — Secteur soumis à orientation d'aménagement

Éléments repérés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme :

- bâtiments faisant l'objet de mesures spécifiques en faveur du commerce et de l'artisanat

Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 :

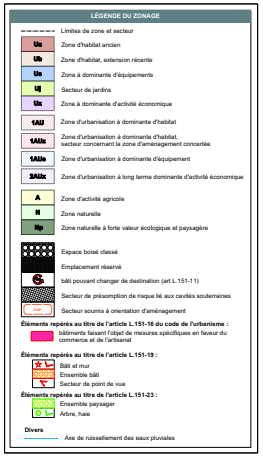
- Bâti et mur
- Ensemble bâti
- Secteur de point de vue

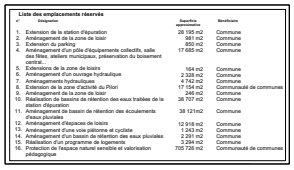
Éléments repérés au titre de l'article L.151-23 :

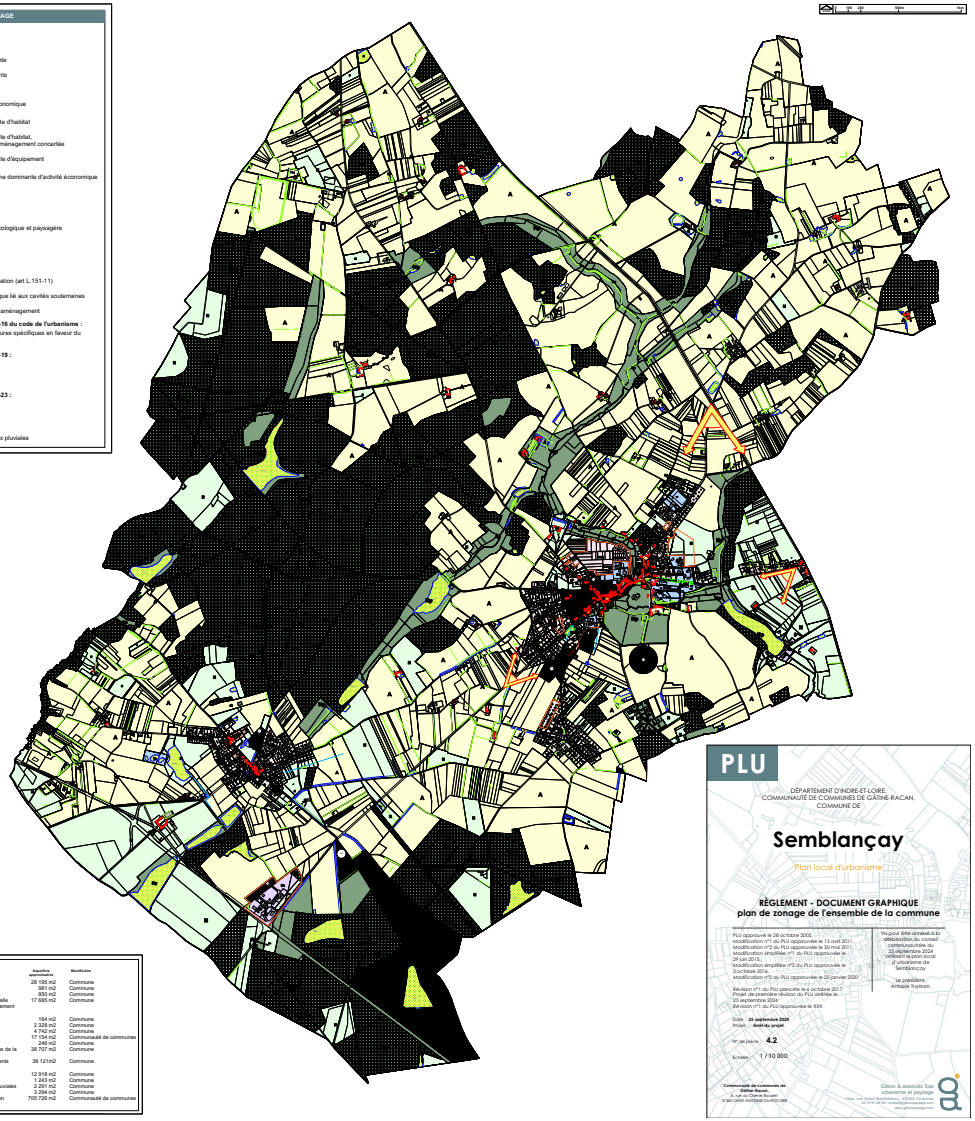
- Ensemble paysager
- Arbre, haie

Divers

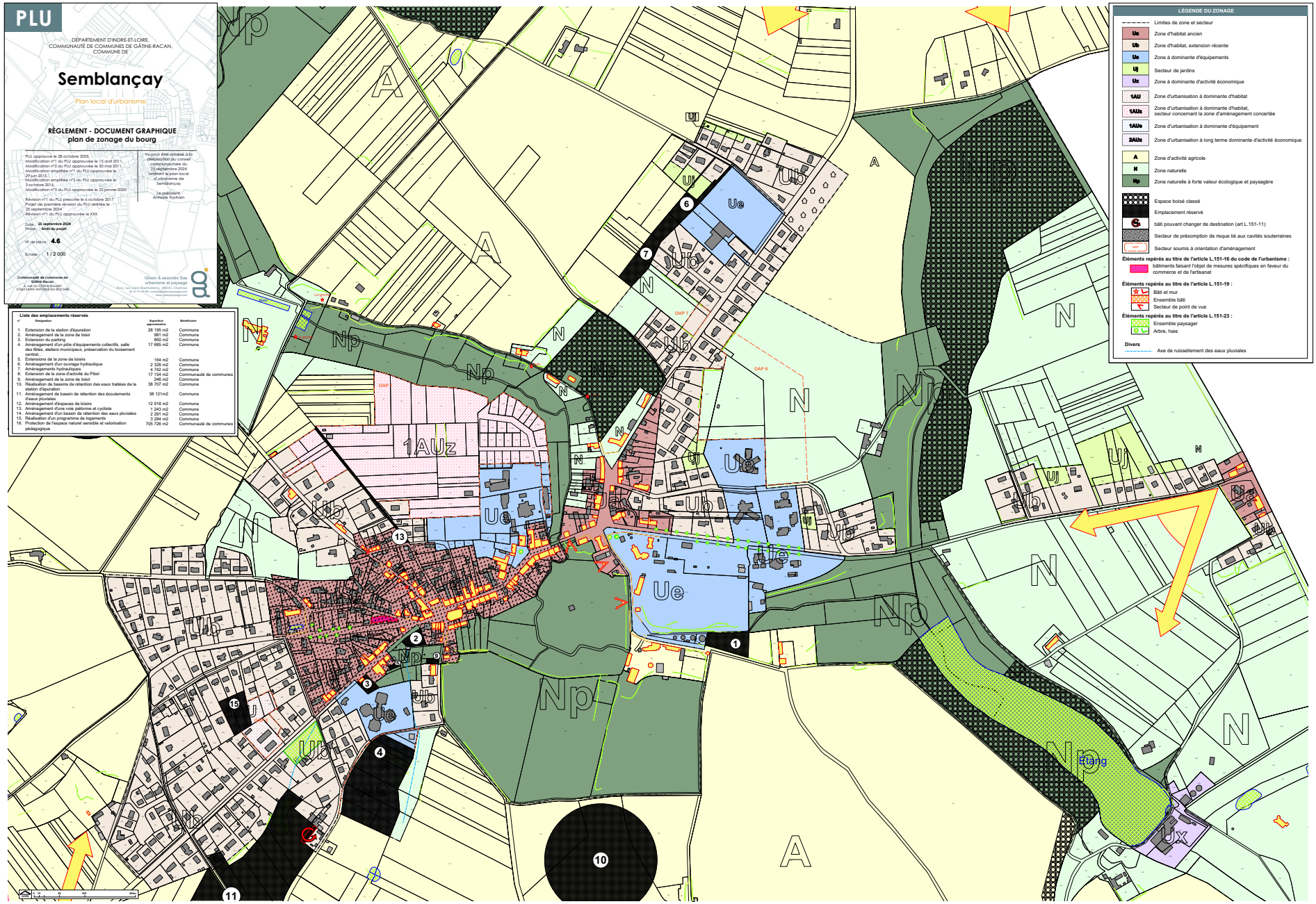
- Axe de ruissellement des eaux pluviales



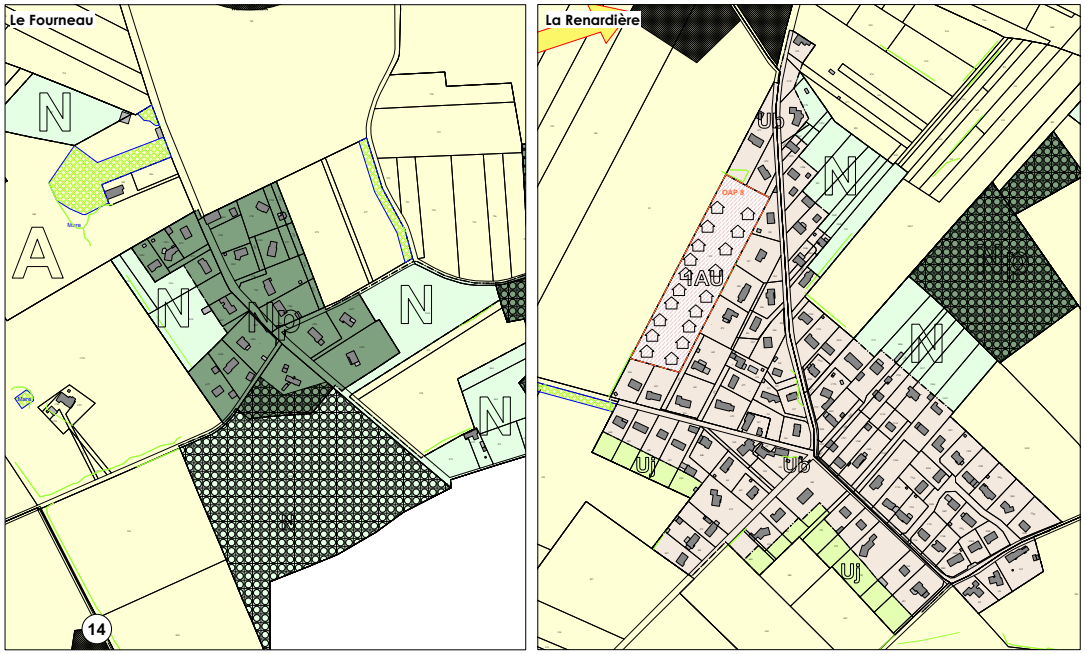




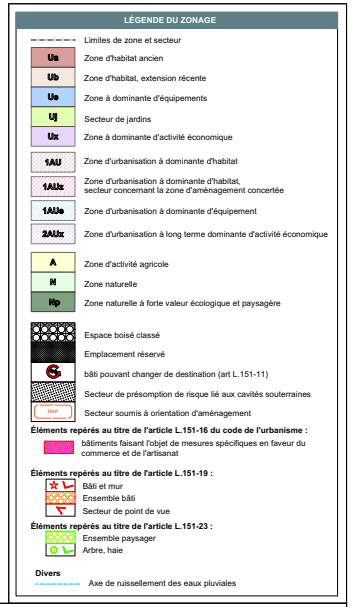
Zoom sur le bourg



Zoom sur les principaux hameaux







Liste des emplacements réservés

n°	Désignation	Superficie approximative	Bénéficiaire
1.	Extension de la station d'épuration	28 195 m2	Commune
2.	Aménagement de la zone de loisir	981 m2	Commune
3.	Extension du parking	850 m2	Commune
4.	Aménagement d'un pôle d'équipements collectifs, salle des fêtes, ateliers municipaux, préservation du boisement central...	17 685 m2	Commune
5.	Extensions de la zone de loisirs	164 m2	Commune
6.	Aménagement d'un ouvrage hydraulique	2 328 m2	Commune
7.	Aménagements hydrauliques	4 742 m2	Commune
8.	Extension de la zone d'activité du Pilori	17 154 m2	Communauté de communes
9.	Aménagement de la zone de loisir	246 m2	Commune
10.	Réalisation de bassins de rétention des eaux traitées de la station d'épuration	38 707 m2	Commune
11.	Aménagement de bassin de rétention des écoulements d'eaux pluviales	38 121m2	Commune
12.	Aménagement d'espaces de loisirs	12 918 m2	Commune
13.	Aménagement d'une voie piétonne et cycliste	1 243 m2	Commune
14.	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales	2 291 m2	Commune
15.	Réalisation d'un programme de logements	3 294 m2	Commune
16.	Protection de l'espace naturel sensible et valorisation pédagogique	705 726 m2	Communauté de communes

PLU

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

Semblançay

Plan local d'urbanisme

RÈGLEMENT - DOCUMENT GRAPHIQUE
plan de zonage des hameaux

PLU approuvé le 28 octobre 2005.
Modification n°1 du PLU approuvée le 15 avril 2011.
Modification n°2 du PLU approuvée le 30 mai 2011.
Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 29 juin 2015.
Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 3 octobre 2016.
Modification n°3 du PLU approuvée le 22 janvier 2020
Révision n°1 du PLU prescrite le 6 octobre 2017
Projet de première révision du PLU arrêtée le 25 septembre 2024
Révision n°1 du PLU approuvée le XXX

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2024 arrêtant le plan local d'urbanisme de Semblançay

Le président
Anthelme Trystram

Date : **25 septembre 2024**
Phase : **Arrêt du projet**

N° de pièce : **4.5**

Échelle : 1 / 2 000

Communauté de communes de Gâtine-Racan
4, rue du Château Boudet
37360 SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

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

7.8. Évaluation environnementale

Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement

Définition et méthodologie de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement

L'analyse des effets du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement est l'élément central de l'évaluation environnementale.
Le Projet de PLU est confronté aux différents enjeux environnementaux du territoire afin d'identifier les incidences potentielles, positives ou négatives, de sa mise en œuvre sur l'environnement.

L'évaluation environnementale du PLU est réalisée à deux échelles:

- Une première évaluation des incidences a porté sur les incidences prévisibles sur la globalité du territoire. Dans ce cadre, ce sont les orientations du PADD, ses mesures associées, ainsi que l'impact global du zonage et de son règlement qui ont été évaluées.
- La seconde évaluation des incidences s'est portée sur des périmètres plus précis, délimitant des espaces concernés par des projets portés par le PLU : secteurs 1AU, secteurs de dents creuses.

Évaluation des incidences du PLU sur l'environnement

Le tableau de synthèse ci-après présente les incidences potentielles positives et négatives du projet de PLU évaluées au regard des enjeux environnementaux du territoire, selon la légende ci-dessous :

INCIDENCES	POSITIVES	NÉGATIVES	NEUTRES
Directe			
Indirecte			
V	Point de vigilance		

On entend par :

- **incidence positive** : une amélioration ou une non-dégradation de l'état de l'environnement au regard du scénario tendanciel sans PLU
- **incidence négative** : une dégradation de l'état de l'environnement au regard du scénario tendanciel sans PLU
- **incidence directe** : des effets induits par la mise en œuvre du PLU
- **incidence indirecte** : des effets qui découlent de la mise en œuvre du PLU
- **Point de vigilance** : un effet potentiellement négatif lié aux conditions de mise en œuvre du PLU

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE	
Climatologie	
Atténuer les effets du changement climatique	Positive directe
Hydrographie	
Rétablir un bon état écologique et physico-chimique des cours d'eau (la petite Choisille, la Bresme, et leurs affluents)	Positive indirecte
Rétablir la bonne qualité des eaux de surface et des eaux souterraines	Positive indirecte
Lutter contre la pollution des eaux souterraines	Positive indirecte
Maintenir un bon état quantitatif de la masse d'eau souterraine	Positive indirecte
Géologie	
Adapter la gestion des eaux pluviales à la perméabilité des sols	Neutre

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT
ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE	
Les milieux naturels	
Préserver les espaces boisés et leurs lisières	Positive directe
Préserver/restaurer les milieux humides (vallées de la Petite Choisille et de la Bresme, étangs et mares...)	Positive directe
Trame verte et bleue	
Préserver et conforter les zones d'intérêt écologique de la commune	Positive directe
Maintenir, voire restaurer les continuités écologiques de la commune:	
ENVIRONNEMENT SOCIO-CULTUREL	
Paysage	
Valoriser la diversité des paysages de Semblançay : • le Croissant boisé ; • les espaces ouverts encadrés par les grands massifs du croissant boisé ; • la Gâtine ; • les vallées de la Petite-Choisille et du réseau hydrographique secondaire	Positive directe
Préserver la qualité paysagère des entrées de bourg.	Positive directe
Patrimoine	
Préserver la qualité architecturale du bâti ancien	Positive directe
Pérenniser la protection de l'ensemble des éléments remarquables déjà protégés en intégrant les dispositions adéquates dans le règlement et le zonage de la commune.	Positive directe
Formes urbaines	
Favoriser le respect des typologies historiques du parcellaire et de l'implantation du bâti	Positive directe
Travailler de manière plus qualitative les entrées de bourg	Positive indirecte
Consommation d'espace	
Modérer la consommation de l'espace, en particulier la consommation de terres agricoles	Positive directe
Densifier	
Limiter l'artificialisation des sols	
Urbanisme, paysage, patrimoine	
Améliorer les transitions paysagères : entre ville et campagne, entre plateau agricole, forêts et noyaux habités	Positive directe
GESTION DES RESSOURCES NATURELLES	
La ressource en eau	
Maintenir une bonne qualité de l'eau potable	Positive indirecte
Assurer une production suffisante en eau potable	Neutre
Poursuivre la protection des captages d'eau potable	Positive indirecte

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT
Anticiper les impacts du changement climatique, en veillant, en particulier, au maintien de tous les usages de l'eau (domestiques, agricoles, industriels) sans altérer les milieux aquatiques	Positive indirecte
Les énergies	
Réduire la consommation d'énergie.	Positive indirecte
Augmenter la production et la consommation actuelle d'énergies renouvelables selon le potentiel du territoire.	Positive directe
RISQUES ET NUISANCES	
Les risques naturels	
Prendre en compte les risques d'inondation liés au ruissellement des eaux.	Positive indirecte
	Positive indirecte
Prendre en compte les risques liés au retrait et gonflement des argiles	Positive indirecte
Les nuisances sonores	
Prendre en compte le bruit des infrastructures de transport dans l'aménagement des futurs quartiers.	Positive directe
La qualité de l'air et l'effet de serre	
Réduire la pollution et l'émission des GES en développant l'offre des transports en commun et des modes doux	Positive directe
Aménager des continuités de cheminements piétons et modes doux dans le tissu urbain existant	

Analyse des incidences du PLU sur le réseau NATURA 2000

Présentation du site Natura 2000

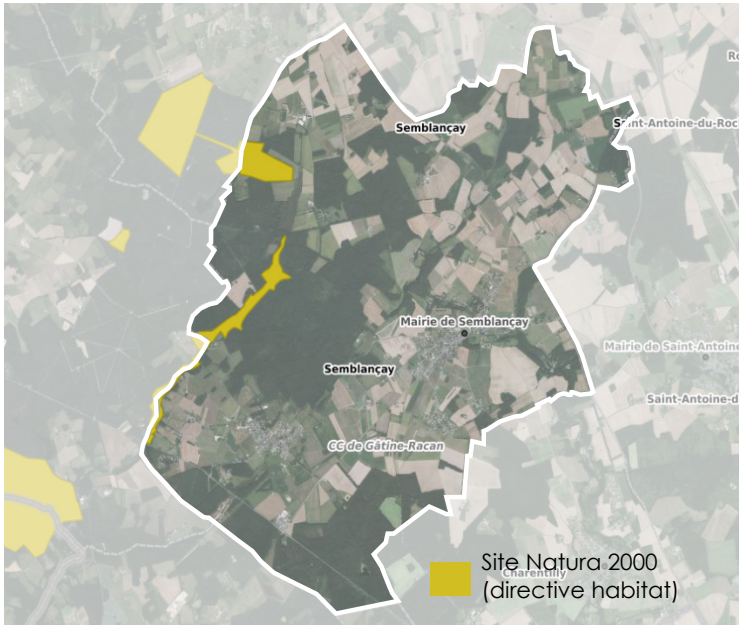
Pour rappel, un site Natura 2000 intéresse le territoire de Semblançay ZSC «Complexe du Changeon et de la Roumen» (FR2402007).

L'importance de ce site est qu'il regroupe :

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

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

La liste juste après rappelle les habitats et les espèces d'intérêt communautaire qui ont présidé à la désignation de ce site Natura 2000.



Habitats d'intérêt communautaire (*voire prioritaire)

- 3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses *(Littorelletalia uniflorae)* (62 ha)
- 3130 - Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des *Littorelletea uniflorae* et/ou des *Isoeto-Nanojuncetea* (26 ha)
- 3140 - Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à *Chara spp.* (2,3 ha)
- 4020 - Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix* * (2,5 ha)
- 4030 - Landes sèches européennes (309 ha)
- 5130 - Formations à *Juniperus communis* sur landes ou pelouses calcaires (0,72 ha)
- 6120 - Pelouses calcaires de sables xériques * (1,5 ha)
- 6210 - Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires *(Festuco-Brometalia)* (* sites d'orchidées remarquables) (9,23 ha)
- 6230 - Formations herbeuses à *Nardus*, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et zones submontagnardes de l'Europe continentale)* (5,97 ha)
- 6410 - Prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (*Molinion caeruleae)* (36,72 ha)
- 6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin (38 ha)
- 6510 - Prairies maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)* (124 ha)
- 7150 - Dépressions sur substrats tourbeux du *Rhynchosporion* (3,5 ha)
- 7210 - Marais calcaires à *Cladium mariscus* et espèces du *Caricion davallianae* * (17 ha)
- 9130 - Hêtraies de l'*Asperulo-Fagetum* (9,51 ha)
- 91E0 - Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*) * (236,99 ha)
- 9230 - Chênaies galicio-portugaises à *Quercus robur* et *Quercus pyrenaica* (119 ha)

Espèces d'intérêt communautaire

Mammifères
- *1303 - Rhinolophus hipposideros*
- *1304 - Rhinolophus ferrumequinum*
- *1305 - Rhinolophus euryale*
- *1308 - Barbastella barbastellus*
- *1324 - Myotis myotis*

Amphibiens
- *1166 - Triturus cristatus*

Poissons
- *1096 - Lampetra planeri*
- *5315 - Cottus perifretum*
- *5339 - Rhodeus amarus*

Reptiles
- *1220 - Emys orbicularis*

Invertébrés
- *1042 - Leucorrhinia pectoralis*
- *1044 - Coenagrion mercuriale*
- *1059 - Maculinea teleius*
- *1060 - Lycaena dispar*
- *1065 - Euphydryas aurinia*
- *1083 - Lucanus cervus*
- *1088 - Cerambyx cerdo*
- *1092 - Austropotamobius pallipes*

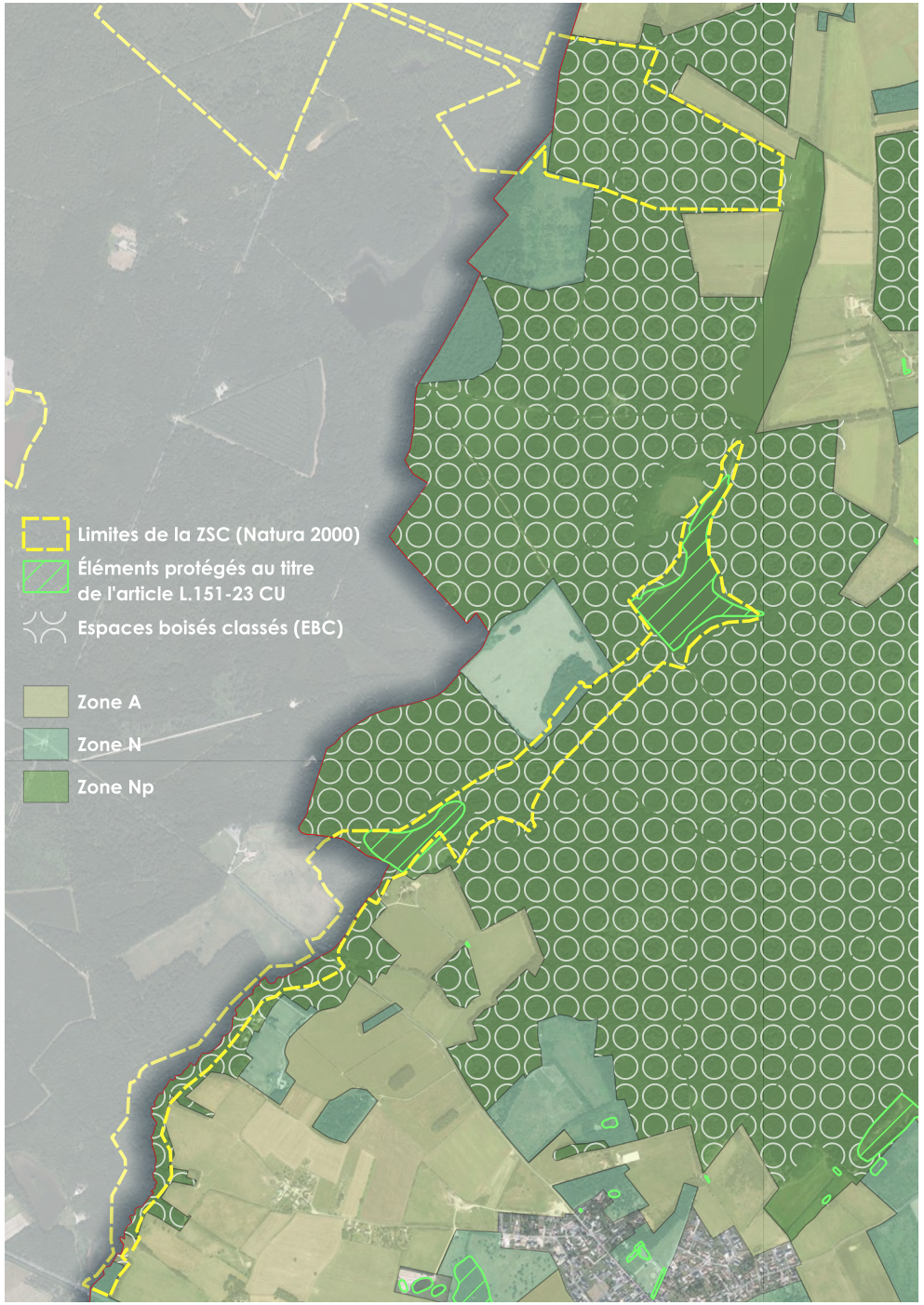
Plantes
- *1831 - Luronium natans*

Le DOCOB (document d'objectifs) de la ZSC a été rédigé par la DREAL Centre-Val de Loire. Ce site Natura 2000 est animé par le Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.

Incidences directes

A Semblançay, la ZSC se situe à l'ouest de la commune, le long de la vallée de la Bresme et au niveau de la lande de Tuane.
Dans le territoire de Semblançay, la ZSC du Complexe du Changeon et de la Roumer est intégralement située en zone Np (zone naturelle à forte valeur écologique et paysagère), hormis des petites bandes en zone N (naturelle) ou A (agricole).
Le règlement précise que, pour ces zonages, les constructions et installations admises dans ce zonage « ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». Le zonage Np s'étend sur la quasi-totalité des espaces boisés de la commune et dans les différentes vallées de la commune (Choisille, Bresme...), ce qui permet de protéger les cours d'eau.
Les forêts de la commune sont en grande partie classée en EBC dans la zones Np. Elle est donc protégée et permet donc aussi de préserver les cours d'eau traversant ces massifs.

De plus, les nombreux étangs présents dans la commune sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement précise que « l'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels [...] doivent être précédés d'une déclaration préalable ».
Lorsque le repérage concerne des espaces non arborés (prairies, pâtures...), la plantation d'arbres y sera soumise à déclaration préalable et pourra être interdite.
Le remblaiement et l'assèchement des mares identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique est interdit.
De plus, sont interdits tout affouillement quelle qu'en soit la profondeur, tout exhaussement, quelle qu'en soit la hauteur, des zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique.



Incidences indirectes

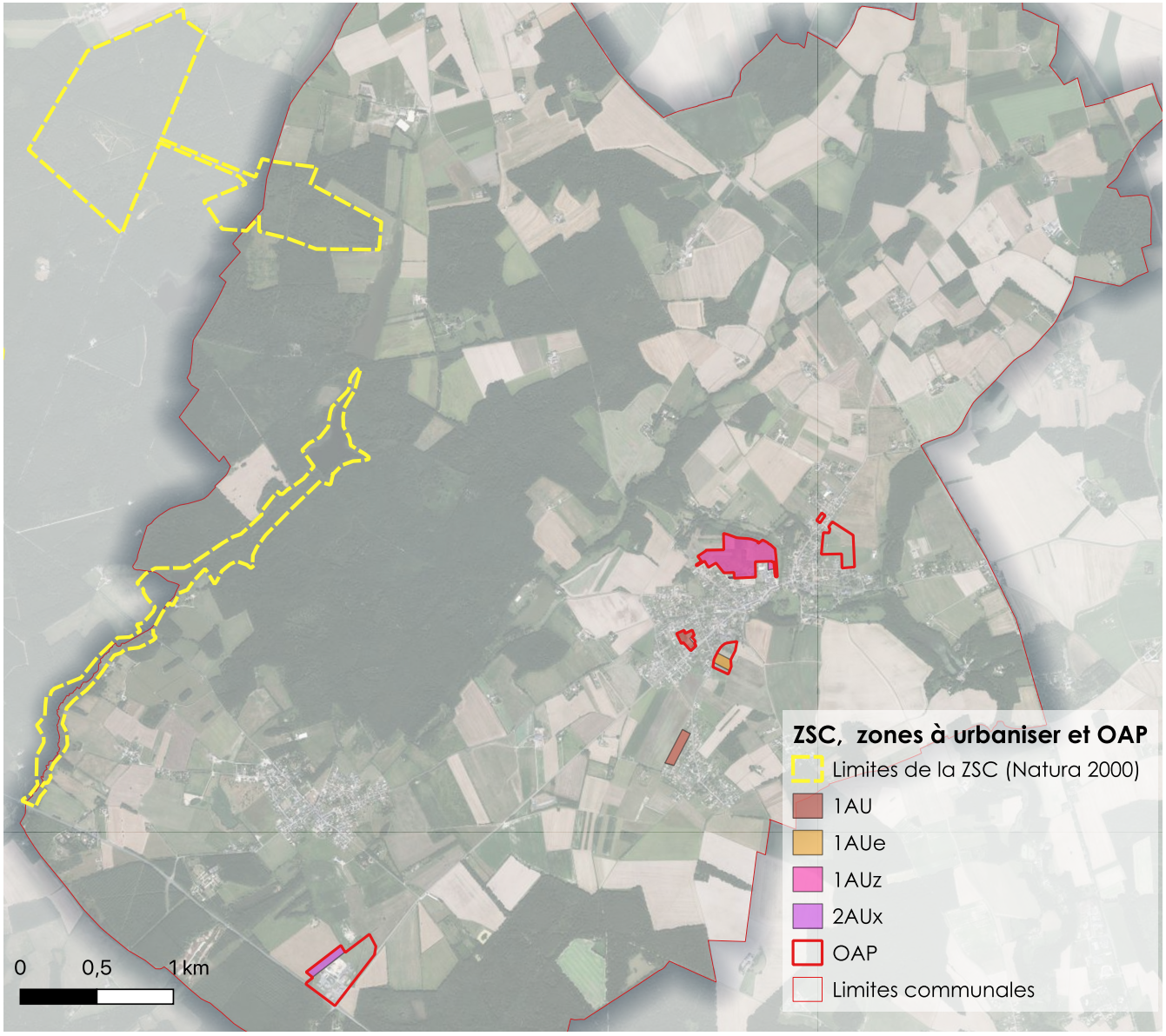
Le tableau suivant détaille les distances de chaque zone à urbaniser et OAP vis-à-vis de la ZSC.

Zones à urbaniser et OAP	Distance avec la ZSC
ZAC des Dolbeaux (zone 1AUz)	2,2 km
OAP Salle des Fêtes (Zone 1AU)	2,3 km
OAP Pôle équipements collectifs n°2 (zone 1AUe)	2,6 km
OAP ZA Pilori (zone 2AUx)	2 km
OAP Chasse Royale	2,9 km
OAP Le Plessis	3 km
Zone 1AU La Renardière	2,9 km

Les OAP de la ZAC des Dolbeaux concerne des friches agricoles et des zones déjà urbanisées.
L'OAP de la salle des fêtes est en grande partie déjà urbanisée et concerne également des jardins aménagés.
L'OAP du pôle d'équipements collectifs n°2 est concerne, pour les parties non urbanisées, des parcelles agricoles et une parcelle boisée. L'OAP du Pilori est couverte par des parcelles agricoles et des zones déjà urbanisées.
L'OAP de la Chasse Royale se situe sur une parcelle en culture.
L'OAP du Plessis (qui ne sera pas urbanisée) et la zone à urbaniser des Renardières concernent des prairies.

L'ensemble de ces habitats ne sont pas propices à la présence des espèces ayant présidé à la désignation de la ZSC. Leur urbanisation n'aura donc pas d'incidence sur ce site Natura 2000.

Le PLU n'aura pas d'incidence sur l'état de conservation des habitats et des espèces ayant présidé à la désignation de la ZSC du Complexe du Changeon et de la Roumer.



Mesures ERC (éviter-réduire-compenser) des effets du PLU sur l'environnement

Cadre réglementaire

Conformément aux textes en vigueur, l'évaluation environnementale doit préciser les mesures à prendre pour prévenir, réduire, voire compenser les impacts relatifs aux milieux physique, biologique, paysager et humain, induits par le projet sur l'environnement.

Les impacts d'un projet, d'un plan ou d'un programme sur l'environnement peuvent entraîner une dégradation de la qualité environnementale. Pour répondre à ces impacts, il convient d'introduire la notion de séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) qui a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

La définition de la séquence ERC

Eviter

Les impacts d'un projet, d'un plan ou d'un programme sur l'environne- ment entraînent une dégradation de la qualité environnementale. La meilleure façon de préserver les milieux naturels est de s'attacher, en premier lieu, à éviter ces impacts.
Une mesure d'évitement est définie comme une « mesure qui modifie un projet ou une action d'un document de planification afin de supprimer un impact négatif identifié que ce projet ou cette action engendrerait ».

Réduire

Dès lors que les impacts négatifs sur l'environnement n'ont pu être pleinement évités à un coût raisonnable, il convient de réduire la dégradation restante.
Une mesure de réduction peut agir en diminuant soit la durée de cet impact, soit son intensité, soit son étendue, soit la combinaison de plu- sieurs de ces éléments.

Compenser

En dernier recours, lorsqu'il n'a pas été possible d'éviter ou de réduire suffisamment un impact, le code de l'environnement prévoit la mise en œuvre, par le maître d'ouvrage ou le porteur du plan/programme de mesures compensatoires à ces impacts, et ceci quelle que soit la thématique environnementale concernée.
Elles visent à « apporter une contrepartie aux incidences négatives notables, directes ou indirectes du projet sur l'environnement ».

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION OU POSITIVE			
	MESURES	E	R	C
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE				
Hydrographie				
Impact sur la qualité des eaux de surface et souterraine	PLU en accord avec la SAGE et le SDAGE	X		
	Mise en place d'une zone Uj pour protéger les fonds de jardin. Elle limite l'imperméabilisation des sols et évite le ruissellement des eaux	X		
	Le PLU impose la gestion des eaux pluviales à la parcelle	X		
	L'OAP «la gestion extensive et intégrée des eaux pluviales» ajoute des prescriptions pour la gestion des eaux pluviales tant dans l'espace privé que dans l'espace public	X		
ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE				
Les milieux naturels				
Impact sur la préservation des milieux humides (mares, étangs, vallées de la Bresme et de la Petite Chosille)	Toutes les mares et étangs connus de la commune sont repérées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement précise que les zones inventoriées comme potentiellement humides ne doivent pas supporter d'occupations ou d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation. Le règlement écrit interdit leur remblai.	X		
	Réduction importante des droits à construire en zone Np «Zone naturelle à forte valeur écologique et paysagère»		X	
Impact sur les espaces boisés et leurs lisières	Maintien des espaces boisés classés	X		
Impact sur la biodiversité nocturne	Mise en place de l'OAP « Limiter les impacts de l'éclairage public» afin de limiter l'impact de l'éclairage artificiel dans l'espace public sur la biodiversité		X	
Trame Verte et Bleue				
Impacts sur les continuités écologiques	Insertion d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative à la protection des continuités écologiques avec des préconisations		X	
	Les réservoirs de biodiversité ont été prioritairement classés en zone naturelle (Np ou N).	X		
	Maintien des espaces boisés classés (EBC)	X		
ENVIRONNEMENT SOCIO-CULTUREL				
Paysage				

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION OU POSITIVE			
	MESURES	E	R	C
Impacts sur le paysage	Identification et préservation des secteurs de points de vues dans la plaine agricole au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	X		
	Mise en place de secteurs A (agricole), N (naturelle) et Np (zone naturelle à forte valeur écologique et paysagère) en entrée de ville		X	
	L'OAP « Entrée de bourg Est et liaison en direction de Saint-Antoine-du-Rocher » met l'accent sur l'amélioration de l'intégration paysagère au niveau de l'entrée Est du bourg de Semblançay.		X	
Patrimoine				
Impacts sur le patrimoine	Le PLU identifie les éléments bâtis (maison, mur, cave, puits...) à l'architecture remarquable, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	X		
Consommation d'espace				
Impacts sur la consommation d'espace et l'artificialisation des sols	Création de zones Uj en secteur urbanisable qui limite la constructibilité des fonds de jardin.		X	
	Suppression de la zone 2AU du secteur du Plessis. Mise en zone naturelle.	X		
	Modération de l'emprise des zones 1AU		X	
GESTION DES RESSOURCES NATURELLES				
La ressource en eau				
Impact sur la ressource en eau potable (quantité et qualité)	Maîtrise de la croissance démographique au regard de la disponibilité de la ressource en eau		X	
	Développement limité des secteurs du Serrain et de la Renardière pour prendre en compte la faiblesse		X	
	Maintien de la protection des captages d'eau potable	X		
Les énergies				
Impact sur la consommation d'énergie	Le règlement écrit du nouveau PLU encourage, sur l'ensemble du territoire de la commune «l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermie, biomasse ou autre) en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain» ; «l'orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs, afin de réduire la consommation d'énergie».		X	
RISQUES ET NUISANCES				
Risques naturels				

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION OU POSITIVE			
	MESURES	E	R	C
Impacts liés au risques d'effondrement de cavités souterraines	Le règlement écrit indique que «les constructions induisant des rejets d'eaux pluviales, ou d'eaux usées seront autorisées sous réserve de leur raccordement aux réseaux de collecte des eaux de ruissellement et des eaux usées.»		X	
Impacts liés au risque de retrait et gonflement des argiles	Le règlement écrit indique que «toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 5 m comptés de part et d'autre de l'axe de ruissellement ; dans ces parties de la zone seront interdites toutes ouvertures –dont soupiraux et portes de garage– situées sous le niveau du sol et susceptibles d'être atteintes par les écoulements ; une surélévation d'au moins 0,30 m par rapport à l'altimétrie de la voie de desserte pourra être imposée. Le remblaiement et toute interruption des fossés ou des talwegs correspondant aux axes d'écoulement figurant au document graphique du règlement est interdit.»		X	
Nuisances sonores				
Impacts liées aux nuisances sonores	Le règlement du PLU précise que les équipements et ouvrages techniques tels qu'éoliennes individuelles, citerne à hydrocarbure ou gaz, pompe à chaleur, climatiseurs etc..., s'ils sont autorisés dans le présent règlement, ne devront pas constituer une gêne pour le voisinage, notamment sonore	X		
La qualité de l'air et l'effet de serre				
Impact sur la pollution et l'émission de GES	Développement d'itinéraires cyclables et de promenades depuis le bourg de Semblançay et en direction du Serrain et de la gare de Saint-Antoine du Rocher		X	

Analyse des incidences des secteurs de projet sur l'environnement et mesures pour éviter-réduire-compenser (ERC)

Analyse environnementale de l'OAP de la ZAC des Dolbeaux

L'impact de ce projet a été évalué dans le cadre du dossier de création et du dossier de réalisation qui ont permis d'autoriser sa réalisation.

Analyse environnementale de l'OAP de la Salle des Fêtes (1AU)

L'impact de ce projet sur l'environnement est positif.



Analyse environnementale de l'OAP du pôle d'équipements collectifs n°2

L'impact de ce projet sur l'environnement est négatif.



Comment éviter ?
Il n'a pas été possible d'éviter.
Comment réduire ?
Les orientations d'aménagement et de programmation imposent de préserver au maximum les boisements existants.
Des plantations sont également imposées.
L'implantation du bâtiment permet de conserver les vues axées vers la zone agricole.
Comment compenser ?
Pour compenser, l'espace libéré par l'actuelle salle des fêtes sera mobilisé pour produire des logements, pour les jeunes ménages notamment, en plein cœur du bourg, sur des espaces qui, sans un tel projet, seraient restés inoccupés

Analyse environnementale de l'OAP ZA du Pilori

L'impact de ce projet sur l'environnement est négatif.



Comment éviter ?
La commune et plus largement la communauté de communes a besoin de cete extension pour développer l'emploi dans une zone demandée. Pas possible d'éviter.
Comment réduire ?
aménagement des continuités paysagères le long des franges Sud-Est et Nord-Est qui participeront à renforcer la sous trame des milieux boisés.
Comment compenser ?
Pas de mesure compensatoire.

Analyse environnementale de l'OAP Avenue de la Chasse Royale

L'impact de ce projet sur l'environnement est neutre.



Analyse environnementale de l'OAP du Plessis (Zone d'aménagement différée)

L'impact de ce projet sur l'environnement est neutre.



Analyse environnementale de la zone à urbaniser de la Renardière (zone 1AU)

L'impact de ce projet sur l'environnement est négatif.



Comment éviter ?

Pas de mesure d'évitement. Le permis d'aménager a été accordé en 2023. La construction du lotissement est considérée comme un «coup parti»

Les potentialités en dents creuses et en renouvellement urbain étant insuffisantes, cette zone à urbaniser permet de répondre aux objectifs démographiques du PADD.

Comment réduire ?

L'OAP impose un aménagement paysager qui permettra d'améliorer l'intégration paysagère de l'actuelle frange urbaine nord-ouest, très visible depuis la très fréquentée Rd 48.

Comment compenser ?

Pas de mesure compensatoire.

8. Annexes

8.1. Glossaire et sigles

Glossaire

Bassin versant ou bassin hydrographique : portion de territoire délimitée par des lignes de crête, dont les eaux alimentent un exutoire commun : cours d'eau, lac, mer, océan.

Corridor écologique: un corridor écologique, notion relativement nouvelle, définit les espaces naturels qui relient les milieux entre eux et permettent aux espèces de se déplacer pour échanger avec les populations situées dans d'autres noyaux de vie. Continus, en pas japonais ou bien en nappe [...], ces espaces naturels possèdent les qualités écologiques nécessaires à la survie des espèces qui les empruntent pour aller se reproduire avec d'autres individus.

Dent creuse : Une dent creuse est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties.
Une telle situation peut résulter d'une ancienne zone agricole où une unique parcelle est restée vierge de constructions, ou de la démolition d'un édifice sans reconstruction ultérieure.

Étalement urbain : L'étalement urbain correspond à une extension urbaine excessive sur des espaces naturels ou agricoles par artificialisation de leurs sols.

Espace naturel sensible : site naturel remarquable reconnu pour ses caractéristiques écologiques et/ou paysagères qu'il est nécessaire de préserver et de valoriser auprès du public
Source : https://www.cen-centrevaldeloire.org/du-local-au-regional/accompagner-les-politiques-biodiversite/13-les-espaces-naturels-sensibles

Itératif : En sciences humaines et sociales, la démarche itérative signifie que l'enquête se construit progressivement dans un mouvement dialectique entre le chercheur et son objet de recherche. L'interprétation des données se fait au fur et à mesure de leur collecte, permettant d'affiner le recueil des prochaines données.
De ce fait, des réajustements méthodologiques sont faits en permanence et permettent de s'adapter au mieux au contexte de l'étude.
Source : https://sociotopie.fr/

Natura 2000 : Le réseau Natura 2000 est un réseau de sites écologiques, constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins. Ce réseau vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe.
Source : https://www.ecologie.gouv.fr/

Orientation d'aménagement et de programmation : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement, notamment sur les secteurs à urbaniser dont la collectivité n'a pas la maîtrise foncière.

Schéma de Cohérence Territorial : c'est un document d'urbanisme et d'aménagement durable du territoire dans lequel les élus définissent l'évolution de l'agglomération (Chartres Métropole) et les priorités en matière d'habitat, de commerce, de zones d'activité et de transports.

Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire, constituée de grands ensembles naturels et de corridors les reliant ou servant d'espaces tampons, reposant sur une cartographie à l'échelle 1/5000. Elle est complétée par une trame bleue formée des cours d'eau, des masses d'eau et des bandes végétalisées généralisées le long de ces cours et masses d'eau. Elles permettent de créer une continuité territoriale, ce qui constitue une priorité absolue. [...]
Ministère de l'écologie de l'énergie, du développement durable et de la mer, site internet trames verte et bleues, décembre 2009.

Urbanisation en drapeau : Un terrain en premier rang se trouve le long d'une voirie. Par définition, le terrain en second rideau, ou second rang, se trouvera en cœur d'ilot tout en bénéficiant d'un accès en voirie au travers d'un chemin d'accès souvent de quatre mètres de largeur. Il aura donc souvent une forme dite « en drapeau ».

Zones humides: selon la loi sur l'eau de 1992, les zones humides sont « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Les zones humides jouent des rôles importants : soutien d'étiages, recharge des nappes, régulation des crues, filtre pour l'épuration des eaux, source de biodiversité, etc. Par leurs différentes fonctions, les zones humides constituent de réelles infrastructures naturelles. Elles jouent un rôle prépondérant dans la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau à l'échelle du bassin versant. Le plan local d'urbanisme prend en compte en les préservant les zones humides.

Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique : C'est un espace naturel inventorié en raison de son caractère remarquable.
On distingue deux types de ZNIEFF :
• **les ZNIEFF de type I** : espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remar-

quables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;
• **les ZNIEFF de type II** : espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentour

Sigles

espace naturel sensible : Espace naturel sensible
OAP : Orientation d'aménagement et de programmation
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLU : Plan Local d'Urbanisme
SCoT : Schéma de Cohérence Territorial
TVB : Trame Verte et Bleue
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique
ZA : Zone d'activités

8.2. Liste de signes de qualités et d'origine

IGP Bœuf du Maine
IGP Rillettes de Tours (IG/01/99)
AOC - AOP Sainte-Maure de Touraine
IGP Val de Loire Allier blanc
IGP Val de Loire Allier gris
IGP Val de Loire Allier primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire Allier primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire Allier primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire Allier primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire Allier rosé
IGP Val de Loire Allier rouge
IGP Val de Loire blanc
IGP Val de Loire Cher blanc
IGP Val de Loire Cher gris
IGP Val de Loire Cher primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire Cher primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire Cher primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire Cher primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire Cher rosé
IGP Val de Loire Cher rouge
IGP Val de Loire gris
IGP Val de Loire Indre blanc
IGP Val de Loire Indre gris
IGP Val de Loire Indre primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire Indre primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire Indre primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire Indre primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire Indre rosé
IGP Val de Loire Indre rouge
IGP Val de Loire Indre-et-Loire blanc
IGP Val de Loire Indre-et-Loire gris
IGP Val de Loire Indre-et-Loire primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire Indre-et-Loire primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire Indre-et-Loire primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire Indre-et-Loire primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire Indre-et-Loire rosé
IGP Val de Loire Indre-et-Loire rouge
IGP Val de Loire Loir-et-Cher blanc
IGP Val de Loire Loir-et-Cher gris
IGP Val de Loire Loir-et-Cher primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire Loir-et-Cher primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire Loir-et-Cher primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire Loir-et-Cher primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire Loir-et-Cher rosé
IGP Val de Loire Loir-et-Cher rouge
IGP Val de Loire Loire-Atlantique blanc
IGP Val de Loire Loire-Atlantique gris
IGP Val de Loire Loire-Atlantique primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire Loire-Atlantique primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire Loire-Atlantique primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire Loire-Atlantique primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire Loire-Atlantique rosé
IGP Val de Loire Loire-Atlantique rouge
IGP Val de Loire Loiret blanc
IGP Val de Loire Loiret gris
IGP Val de Loire Loiret primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire Loiret primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire Loiret primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire Loiret primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire Loiret rosé
IGP Val de Loire Loiret rouge
IGP Val de Loire Maine-et-Loire blanc
IGP Val de Loire Maine-et-Loire gris
IGP Val de Loire Maine-et-Loire primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire Maine-et-Loire primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire Maine-et-Loire primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire Maine-et-Loire primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire Maine-et-Loire rosé
IGP Val de Loire Maine-et-Loire rouge
IGP Val de Loire Marches de Bretagne blanc
IGP Val de Loire Marches de Bretagne gris
IGP Val de Loire Marches de Bretagne primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire Marches de Bretagne primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire Marches de Bretagne primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire Marches de Bretagne primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire Marches de Bretagne rosé
IGP Val de Loire Marches de Bretagne rouge
IGP Val de Loire Nièvre blanc
IGP Val de Loire Nièvre gris
IGP Val de Loire Nièvre primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire Nièvre primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire Nièvre primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire Nièvre primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire Nièvre rosé

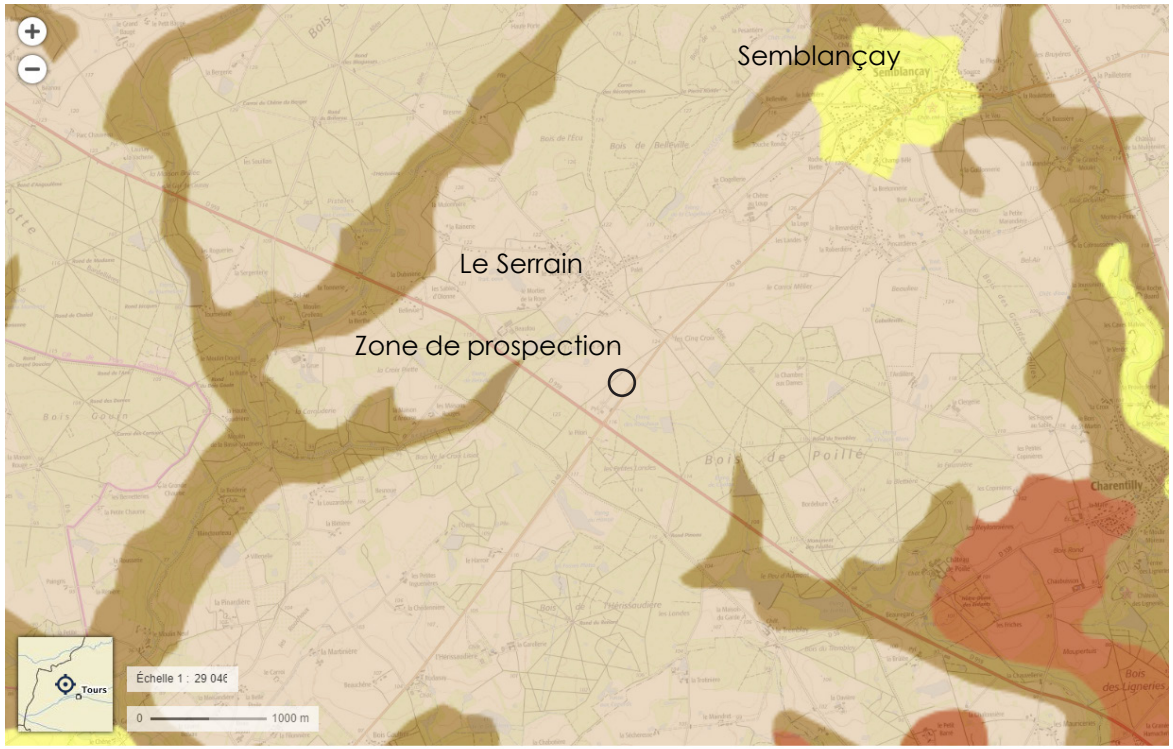
IGP Val de Loire Nièvre rouge
IGP Val de Loire Pays de Retz blanc
IGP Val de Loire Pays de Retz gris
IGP Val de Loire Pays de Retz primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire Pays de Retz primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire Pays de Retz primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire Pays de Retz primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire Pays de Retz rosé
IGP Val de Loire Pays de Retz rouge
IGP Val de Loire primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire rosé
IGP Val de Loire rouge
IGP Val de Loire Sarthe blanc
IGP Val de Loire Sarthe gris
IGP Val de Loire Sarthe primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire Sarthe primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire Sarthe primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire Sarthe primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire Sarthe rosé
IGP Val de Loire Sarthe rouge
IGP Val de Loire Vendée primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire Vendée blanc
IGP Val de Loire Vendée gris
IGP Val de Loire Vendée primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire Vendée primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire Vendée primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire Vendée rosé
IGP Val de Loire Vendée rouge
IGP Val de Loire Vienne blanc
IGP Val de Loire Vienne gris
IGP Val de Loire Vienne primeur ou nouveau blanc
IGP Val de Loire Vienne primeur ou nouveau gris
IGP Val de Loire Vienne primeur ou nouveau rosé
IGP Val de Loire Vienne primeur ou nouveau rouge
IGP Val de Loire Vienne rosé
IGP Val de Loire Vienne rouge
IGP Volailles du Maine

8.3. Prospection zones humides

Caractérisation des sols dominants dans le secteur

Unité Cartographique de Sol (UCS) n°12
Nom de l'UCS : Eléments de plateaux de gâtines tourangelles, agricoles, sols limono-sableux à sablo-limoneux, hydromorphes et battants, issus de limons des plateaux sur argiles et sables
Accès à la fiche de l'UCS : cliquez ici

Type de sol dominant : LUVISOL (5 %)
Référence de l'étude : 25037.0
État de l'étude : Levés et informatisation DoneSol terminés
Responsable technique pour l'étude : David FROGER
Structure(s) propriétaire(s) de l'étude: Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire



Sols minéraux
- Lithosols
- Régosols
- Rankosols
- Arénosols
- Peyrosols

Sols des vallons, vallées et milieux côtiers
- Colluviosols
- Fluviosols
- Thalassosols
- Sodisalisols

Sols issus de matériaux calcaires
- Rendisols
- Calcisols
- Rendosols
- Calcosols
- Dolomitosols

Sols peu évolués
- Brunisols
- Andosols
- Vertisols
- Organosols

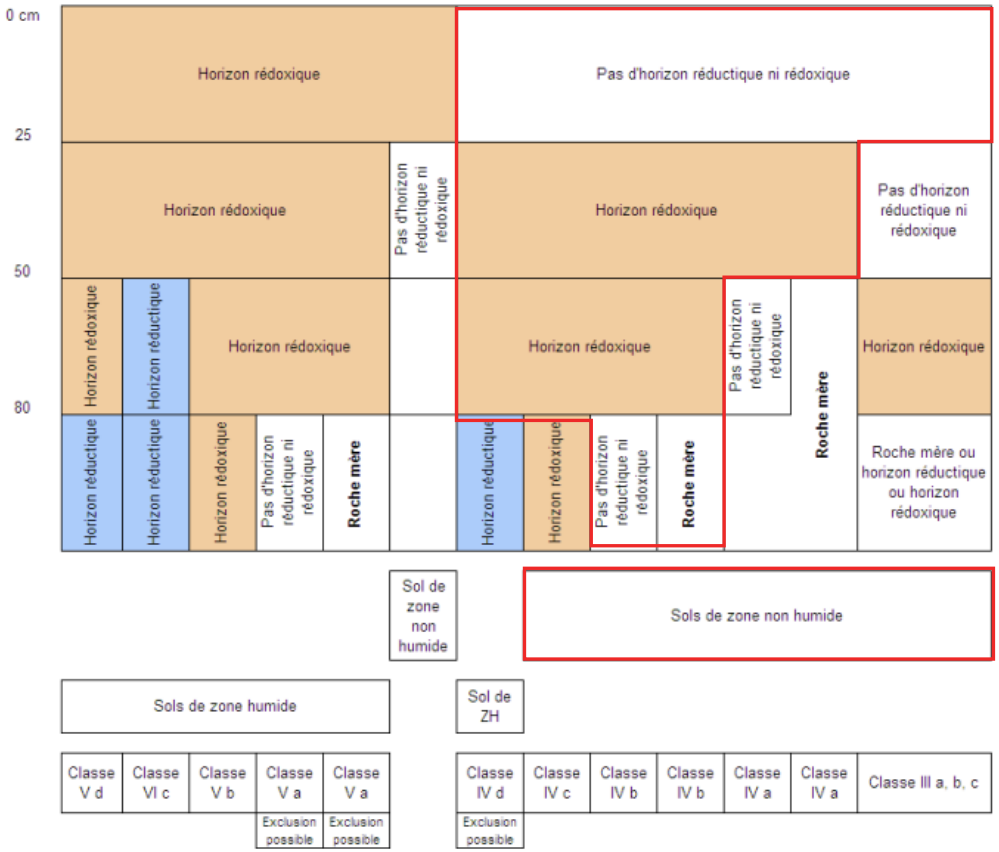
Sols évolués
- Fersialsols
- Néoluvisols
- Luvisols
- Véracrisols
- Alocrisols
- Podzosols

Profil numéro	1				
Localisation	Semblançay (37)				
Coordonnées GPS	47.4774583, 0.5462852				
Date	12 septembre 2024				
Opérateur	Mathieu Pichon				
Conditions climatiques	Temps nuageux. Temps pluvieux durant les 15 jours précédents après un été également pluvieux				
Occupation du sol	Prairie de fauche				
Prof Horizon (cm)	**Texture et couleur**	**Traits rédoxiques**	**Traits réductiques**	**Etat d'humidité**	
0 à 25	Limon fin brun clair			Sec	
25 à 50	Limon beige clair	10 %		Sec	
50 à 60	Limon fin, brun très clair, pre-sénce de quelques cailloux calcaires	15 à 20 %		Sec	
60	Blocage				
Conclusion	**Sol de zone non humide**				

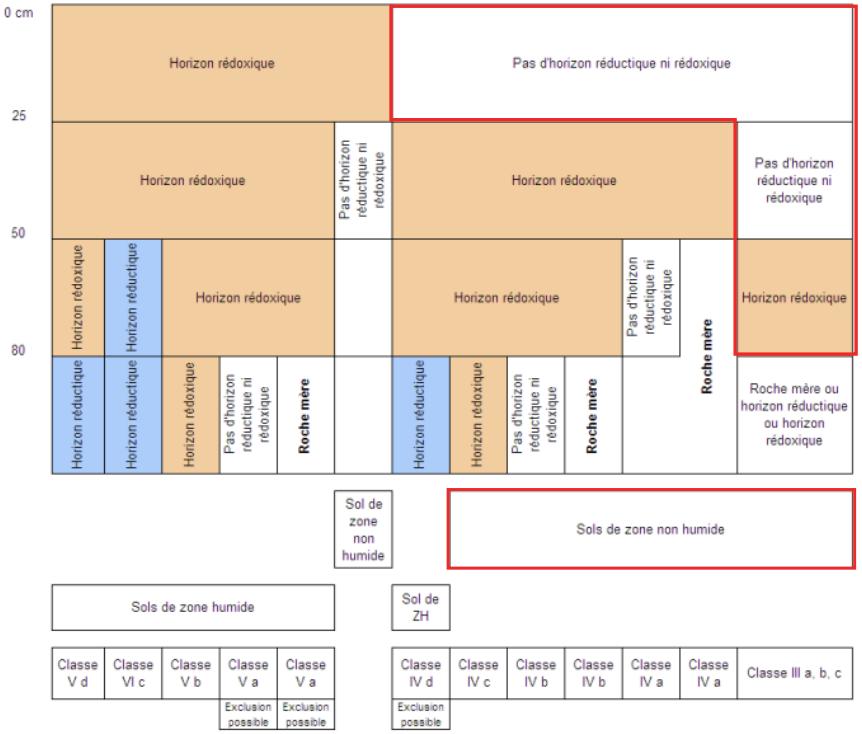








Profil numéro	2				
Localisation	Semblançay (37)				
Coordonnées GPS	47.4773566, 0.5466821				
Date	12 septembre 2024				
Opérateur	Mathieu Pichon				
Conditions climatiques	Temps nuageux. Temps pluvieux durant les 15 jours précédents après un été également pluvieux				
Occupation du sol	Prairie de fauche				
Prof Horizon (cm)	**Texture et couleur**	**Traits rédoxiques**	**Traits réductiques**	**Etat d'humidité**	
0 à 30	Limon brun Texture fine	5 %			
30 à 50	Limon beige clair Texture fine	5 %		Sec	
50 à 60	Argile limoneuse beige légère-ment ôcre,	30 à 40 %		Sec	
60	Blocage				
Conclusion	**Sol de zone non humide**				



Critères d'interprétation

Pour l'identification des zones humides, l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 2 octobre 2009 s'appuie sur une règle générale basée sur la morphologie des sols, et sur des cas particuliers.

La règle générale ci-après présente la morphologie des sols de zones humides et la classe d'hydromorphie correspondante définie d'après les classes d'hydromorphie du Groupe d'Étude des Problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981 ; modifié).

Les sols de zones humides correspondent :

- À tous les **HISTOSOLS** car ils connaissent un engorgement permanent en eau qui provoque l'accumulation de matières organiques peu ou pas décomposées ; ces sols correspondent aux classes d'hydromorphie H du GEPPA modifié.
- A tous les **REDUCTISOLS** car ils connaissent un engorgement permanent en eau à faible profondeur se marquant par de!s traits réductiques débutant à moins de 50 centimètres de profondeur dans le sol ; ces sols correspondent aux classes VI (c et d) du GEPPA.
- Aux autres sols caractérisés par :
  - Des **traits rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres** de profondeur dans le sol et **se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur**. Ces sols correspondent aux classes V (a, b, c, d) du GEPPA ;
  - Ou des **traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres** de profondeur dans le sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, **et des traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres** de profondeur. Ces sols correspondent à la classe IVd du GEPPA.



PLU

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

Semblançay

Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PROVISOIRE

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

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

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2024 arrêtant le plan local d'urbanisme de la commune de Semblançay

Le président,
Antoine Trystram

Date : **23 août 2024**
Phase : **Arrêt du projet**

N° de pièce : **2**

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

Rappels

Le projet d'aménagement et de développement durables (Padd) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. En d'autres termes, c'est le projet de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales, retenues pour l'ensemble de la commune concernant :
- l'habitat
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique
- les loisirs

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Ces objectifs sont issus du diagnostic ou des programmes municipaux et seront traduits dans les documents réglementaires du Plu (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage).

Les justifications des orientations et objectifs du présent Padd figurent au rapport de présentation.

1.1. Orientations générales du futur Plu

Affirmer Semblançay dans son rôle intercommunal

Se démarquer en valorisant un cadre de vie exceptionnel

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

Renforcer et améliorer les échanges

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

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

Soutenir le développement des activités porteuses d'emplois
- la crèche
- la maison de retraite
- l'institut médico éducatif La Source
- minoterie Les Grands-Moulins
- ZA du pilori
- ...

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

Agrandir la zone d'activité du Pilori

Soutenir l'essor de Polaxis

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

Conforter l'assise démographique

Revenir à une croissance démographique régulière
Depuis les années 70, le taux de croissance démographique annuel moyen était d'environ 2%.
La commune a besoin de croissance démographique, toutefois les élus souhaitent qu'elle soit adaptée pour assurer un développement communal et local harmonieux.
Ainsi, pour assurer un rythme de croissance démographique régulier sur le long terme, la croissance démographique pourra revenir à un taux de croissance annuel moyen d'environ 1%.
Ainsi, 15 ans après l'approbation du Plu, Semblançay devrait comptait environ 2 600 habitants

Réguler la production de logements
La production des logements devra être régulée pour permettre à la commune d'intégrer au mieux les opérations induites et les futurs habitants. Ainsi, grâce au Plu, les élus garderont la maîtrise dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser nécessaires à la mise en œuvre du projet communal.
L'objectif est de produire environ 150 à 200 logements[1] jusqu'en 2035.

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

Assurer un renouvellement démographique régulier et pérenne

Diversifier l'offre de logements

Le parc de logements actuel n'offre pas suffisamment de possibilités d'améliorer le renouvellement de population.
Il faudra donc régulièrement produire une part de logements assurant un parcours résidentiel[1] complet.
Ainsi l'offre de logements adaptés aux jeunes ménages et aux personnes âgées sera renforcée.

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

Comme cela a été fait pour la Zac des Dolbeaux, la commune souhaite maîtriser son aménagement, notamment par une politique foncière cohérente et efficace, donc économe.
Ainsi, les secteurs de développement à long terme sont définis dans le plan local d'urbansime pour permettre à la commune de mettre en œuvre cette politique de long terme.

Valoriser les ressources locales

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

Soutenir le socle de l'activité agricole

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

Les formes plus extensives
Encourager le nouvel essor du maraîchage
Permettre l'accueil à la ferme
Intégrer les circulations agricoles dans les aménagements

Favoriser les débouchés agricoles

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

Préserver les différentes fonctions du réseau de haies

Sa participation à la trame verte
Son rôle d'abri pour la petite faune
Son rôle cynégétique
Sa participation à la fourniture de bois énergie
Son rôle intégrateur dans le paysage

1 offrir des logements adaptés aux différents stades de la vie

Développer une offre de services complémentaire

Développer l'offre d'équipements de proximité singulière et identitaire
Dans l'architecture intercommunale des équipements, Neuillé-Pont-Pierre a pour vocation d'offrir des équipements de la gamme intermédiaire par effet de centralisation. Semblançay a vocation quant à elle à développer une gamme de proximité singulière et identitaire. Ainsi le thème de la proximité sera mis en avant dans le développement de l'offre d'équipements et services.
Continuer à valoriser la traversée du bourg par la route départementale.

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

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

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

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

Soutenir un tissu associatif dynamique

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

1.3. Se démarquer en valorisant un cadre de vie exceptionnel

Valoriser la diversité des paysages

Pour mémoire, Semblançay est située à la charnière entre plusieurs entités paysagères que sont :
- le croissant boisé
- les espaces ouverts encadrés par les grands massifs du croissant boisé
- la gâtine qui concerne le nord est du territoire
- les vallées de la Petite-Choisille et du réseau hydrographique secondaire

Le croissant boisé

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

Les espaces ouverts encadrés par les grands massifs du croissant boisé

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

La Gâtine

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

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

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

Préserver les poumons verts dans les secteurs habités

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

Développer l'activité touristique

Favoriser le maintien des équipements et services favorables au tourisme

Renforcer l'offre d'hébergement intercommunale

Permettre l'aménagement d'une structure d'hébergement d'une cinquantaine de couchages pour accueillir pourquoi pas des bus de touristes.
Soutenir la diversification agricole en direction de l'accueil et l'hébergement à la ferme.
Se laisser la possibilité d'accueillir des projets touristiques non connus pour le moment (ils nécessiteront une déclaration de projet et mise en compatibilité du Plu).

Développer le tourisme équin

Développer la randonnée et le cyclotourisme

Raccorder le réseau de chemins communaux au chemin de randonnée entre Tours et Mont-Saint-Michel qui traverse le territoire.
Maintenir une armature forte de chemins de promenade participant à faciliter l'accès au centre bourg, aux équipements et services, aux zones d'emploi, aux transports en commun.

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

Continuer à améliorer l'image de la commune

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

Préserver voire améliorée les vues sur le bourg depuis la Rd 938
Préserver la qualité et la simplicité des franges du Serrain et des autres hameaux
Améliorer l'entrée Nord Est du bourg
Améliorer l'entrée et la frange du bourg en arrivant par la Pailleterie
Améliorer la perception de la frange et l'entrée Ouest du bourg jusqu'au centre bourg

Pérenniser la qualité du bourg et des hameaux

Continuer les importants efforts d'aménagement du centre bourg
Préserver les fronts bâtis de qualité
Mieux révéler la place de l'Église
Sanctuariser les ruines du château et ses abords
Pérenniser la qualité des ambiances le long de la rue de la Pécauderie
Préserver la qualité des fronts bâtis des hameaux
Préserver les principaux alignements d'arbres

Valoriser le riche patrimoine bâti

Les ruines du château
Les châteaux et leurs abords
Le patrimoine vernaculaire
Les fronts bâtis du centre bourg

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

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

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

Atténuer les effets du changement climatique

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

Préserver des îlots de fraîcheur dans les secteurs habités.

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

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

Limiter l'impact des transports

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

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

Modérer la consommation d'espace

Valoriser les dents creuses sans porter atteinte à l'identité de la commune.

Favoriser la mobilisation des logements vacants

Inciter au renouvellement urbain et l'organiser

Consommer proportionnellement moins d'espace

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

Dans l'armature territoriale du Schéma de cohérence Nord-Ouest-Touraine, Semblançay est dans la catégorie des bourgs à dynamique périurbaine. Pour ces derniers, il est prescit : «Faire de la gâtine métropolitaine un territoire de vie : **diversifier l'offre de logements en s'appuyant sur l'attractivité résidentielle et renforcer l'offre de services et de commerces de proximité dans les centres-bourgs».** À Semblançay, l'offre de services et commerces de proximité est déjà développée et les élus veulent encore la conforter. En parallèle, en compatibilité avec le SCoT, les élus souhaitent donc renforcer et diversifier l'offre de logements à travers la ZAC des Dolbeaux et les logements prévus par le plan local d'urbanisme.

De 2021 à 2031, l'objectif pour la commune est de réduire sa consommation d'espace d'environ 30%, ainsi sur cette période elle s'engage à consommer moins de 6,5 hectares[1], sachant que de 2021 à 2024 la commune a consommé environ 4,35 de ces 6,5 hectares.

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

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

Protéger et valoriser les trames verte et bleue

Les milieux boisés

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

Les milieux humides

Préciser les zones humides des zones de corridors diffus.
Entre Semblançay et Beaumont-le-Ronce, préserver et remettre en bon état les zones humides participant au corridor de cette sous-trame.
Préserver le corridor de la Petite-Choisille et du réseau secondaire

Les milieux prairiaux

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

Les landes acides

Protéger les réservoirs de biodiversité correspondant aux landes du bois du Mortier-aux-Moines.
Préserver les ensembles diffus des landes situées en bordure des massifs forestiers.

Préserver le réseau de haies

Assurer la préservation des trames boisées

Préserver le réseau de mares participant à la trame bleue

1.5. Renforcer et améliorer les échanges

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

Pour ce faire les objectifs sont :

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

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

Valoriser les offres de transports urbains les plus proches

Faciliter l'accès à la gare de Saint-Antoine-du-Rocher et donner la possibilité d'y aller à vélo (2 km) à condition de sécuriser la traversée de la RD 938.
Profiter de l'accès au tram en périphérie de Tours.
Profiter de l'accès au Bus urbain à la Membrolle.
Soutenir le développement de ligne de transport en commun pour accès rapide à Tours le long des routes départementales Rd 938 et 959.

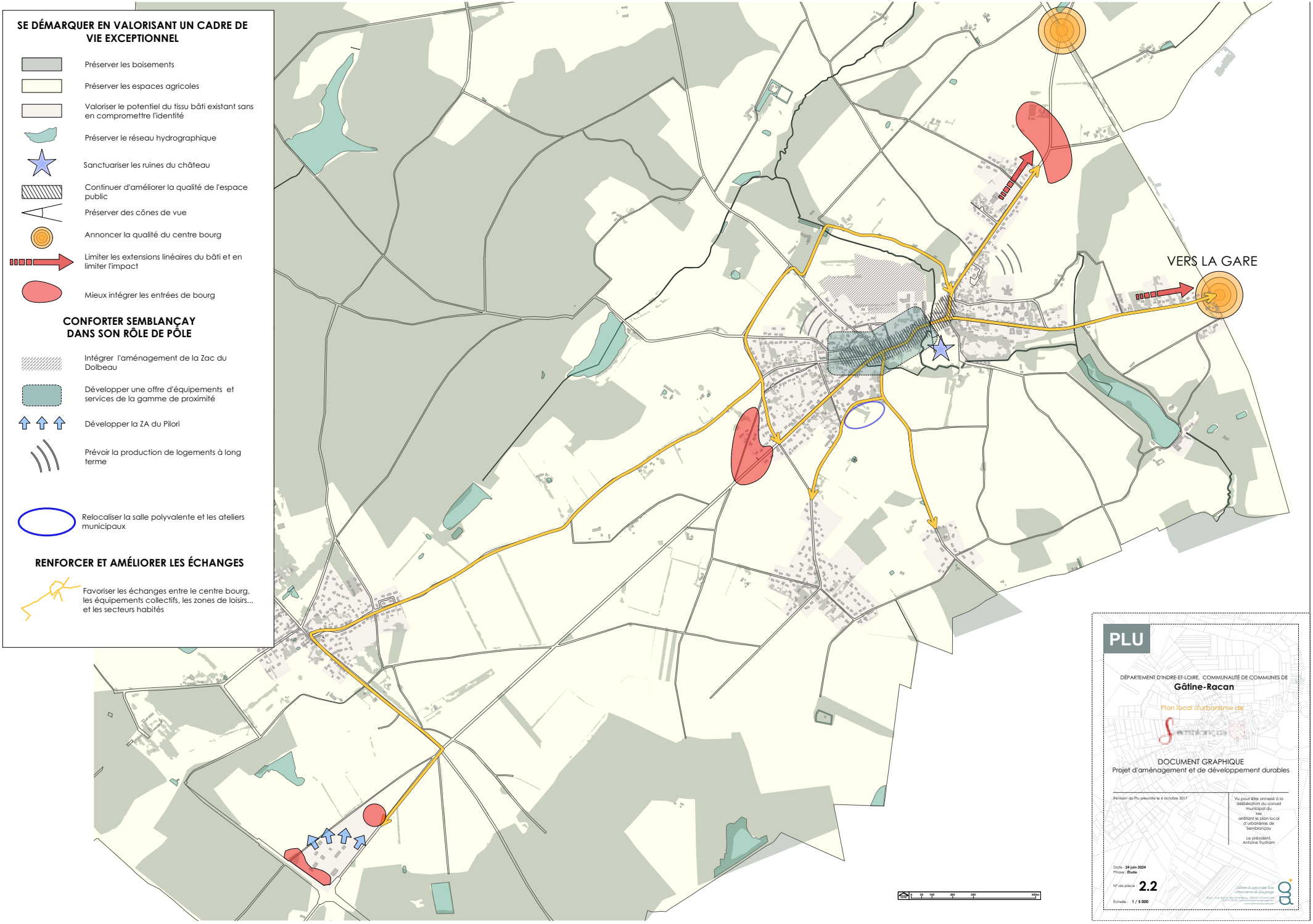
Favoriser les échanges entre le centre bourg, les équipements collectifs, les zones de loisirs... et les secteurs habités

Améliorer les liaisons douces entre le bourg et le Serrain

Relier le centre bourg à la base de loisirs

Préserver les accès à la nature

Intégrer les déplacements doux dans l'ensemble des projets d'aménagement


SE DÉMARQUER EN VALORISANT UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL
Préserver les boisements
Préserver les espaces agricoles
Valoriser le potentiel du tissu bâti existant sans en compromettre l'identité
Préserver le réseau hydrographique
Sanctuariser les ruines du château
Continuer d'améliorer la qualité de l'espace public
Préserver des cônes de vue
Annoncer la qualité du centre bourg
Limiter les extensions linéaires du bâti et en limiter l'impact
Mieux intégrer les entrées de bourg
CONFORTER SEMBLANÇAY DANS SON RÔLE DE PÔLE
Intégrer l'aménagement de la Zac du Dolbeau
Développer une offre d'équipements et services de la gamme de proximité
Développer la ZA du Pilori
Prévoir la production de logements à long terme
Relocaliser la salle polyvalente et les ateliers municipaux
RENFORCER ET AMÉLIORER LES ÉCHANGES
Favoriser les échanges entre le centre bourg, les équipements collectifs, les zones de loisirs... et les secteurs habités
VERS LA GARE
PLU
DÉPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE, COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE
Gâtine-Racan
Plan local d'urbanisme de
DOCUMENT GRAPHIQUE
Projet d'aménagement et de développement durables
Révision du Plu prescrite le 6 octobre 2017
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du
xxx
arrêtant le plan local d'urbanisme de
Semblançay
Le président,
Antoine Tystram
Date : 24 juin 2024
Phase : Etude
N° de pièce : 2.2
Échelle : 1 / 5 000

PLU

GATINE RACAN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Commune de Semblançay

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 octobre 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 septembre 2024
Première révision du Plu approuvée le **XXXX**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2024 arrêtant le plan local d'urbanisme de la commune de Semblançay

Le président,
Antoine Trystram

Date : 18 septembre 2024
Phase : **Arrêt du projet**

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

1. Préambule 4

2. La zone d'aménagement concerté des Dolbeaux 6

2.1. Contexte 7

2.2. Orientations d'aménagement 8

3. La salle des fêtes 11

3.1. Contexte 12

3.2. Orientations d'aménagement 15

4. Le deuxième pôle d'équipements collectifs 17

4.1. Contexte 18

4.2. Orientations d'aménagement 21

5. La zone d'activité du Pilori 22

5.1. Contexte 23

5.2. Orientations d'aménagement 24

6. Avenue de la Chasse-Royale 25

6.1. Contexte 26

6.2. Orientations d'aménagement 27

7. Le Plessis 28

7.1. Contexte 29

7.2. Orientations d'aménagement 32

8. La Renardière 33

8.1. Contexte 34

8.2. Orientations d'aménagement 36

9. Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements 37

10. Entrée de bourg Est et liaison en direction de Saint-Antoine-du-Rocher 39

10.1. Contexte 40

10.2. Orientations d'aménagement 42

11. Limiter les impacts de l'éclairage public 43

11.1. Une prise en compte renforcée de la biodiversité 44

12. La gestion extensive et intégrée des eaux pluviales 47

12.1. Intégrer l'eau dans la composition des espaces publics 48

12.2. Considérer l'eau comme une ressource 49

13. La trame verte et bleue 50

13.1. Orientations d'aménagement et préconisations 51

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.

2. La zone d'aménagement concerté des Dolbeaux

2.1. 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.



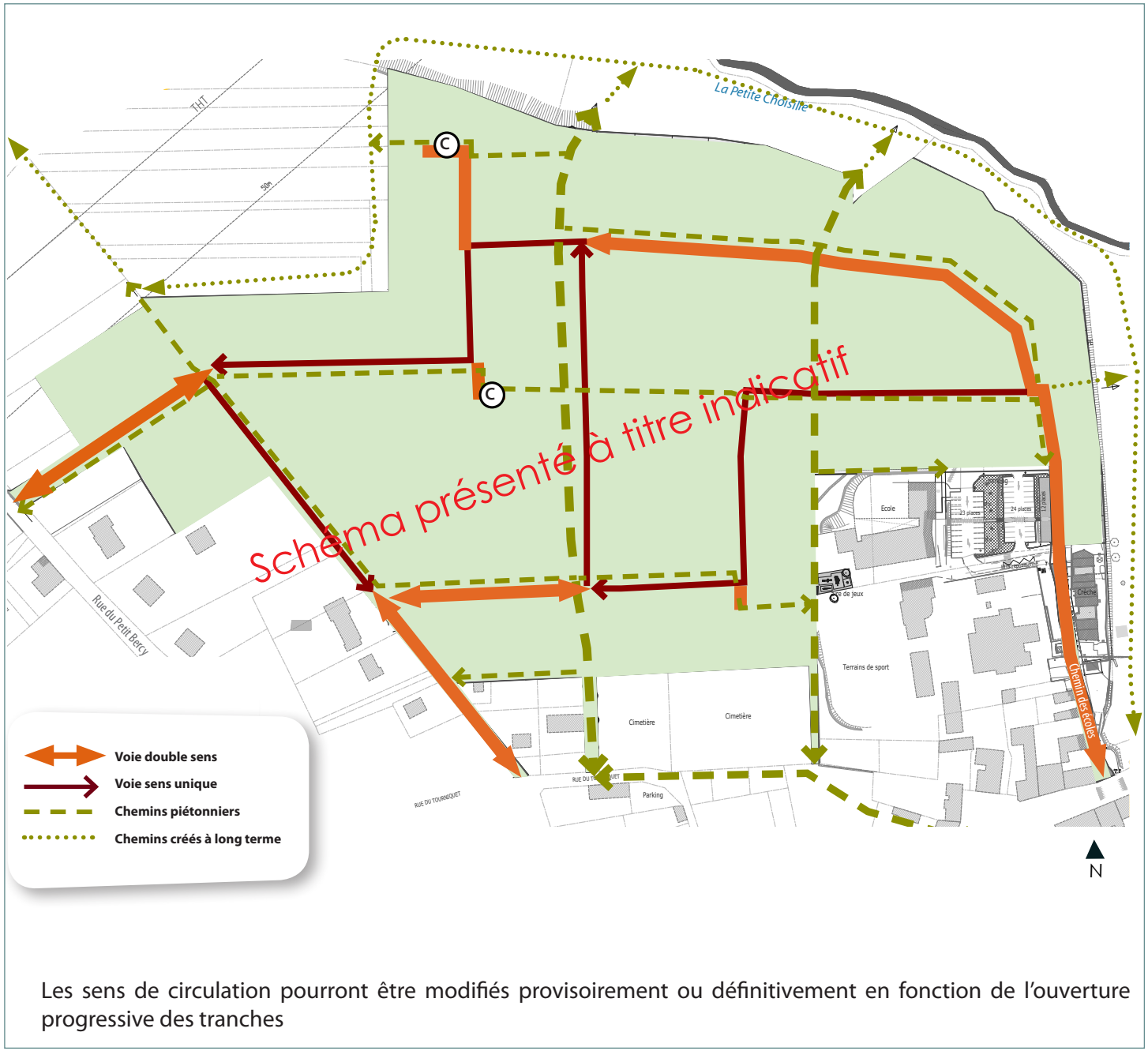
2.2. Orientations d'aménagement

La trame des espaces publics de la ZAC se construit en éventail ouvert vers le grand paysage et en lien direct avec le bourg.
L'axe nord/sud principal constitué par le grand mail préserve la perspective vers l'église et offre un parc longiligne pour tout le village (NDLR : voir plan joint).
Source : Val de Touraine Habitat, AUD atelier Taïga, Sativa, Infraservices, cahier des prescriptions architecurales, urbaines et paysagère de la Zac des Dolbeaux applicale à la tranche 1, Janvier 2022

L'aménagement, en cours, s'appuie sur une densité d'environ 15 logements par hectare.



Les types de voiries

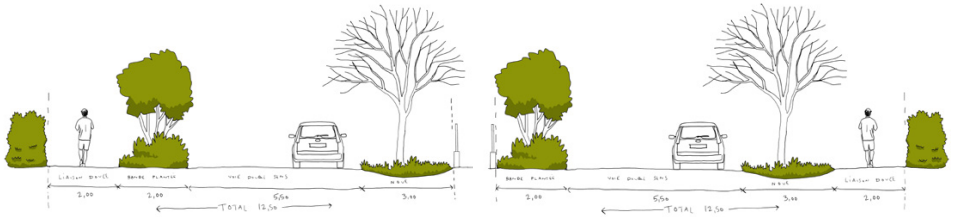


Les sens de circulation pourront être modifiés provisoirement ou définitivement en fonction de l'ouverture progressive des tranches

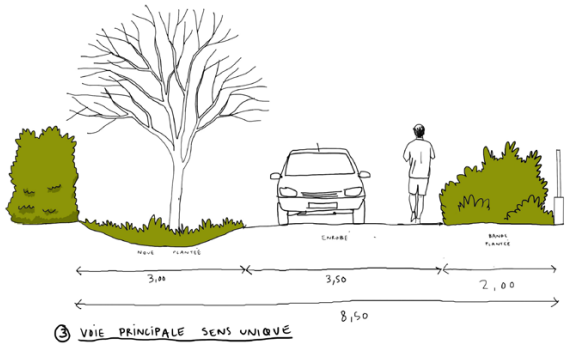
Source : Val de Touraine Habitat, AUD atelier Taïga, Sativa, Infraservices, cahier des prescriptions architecurales, urbaines et paysagère de la Zac des Dolbeaux applicale à la tranche 1, Janvier 2022

Les préconisations relatives à la typologie des voiries

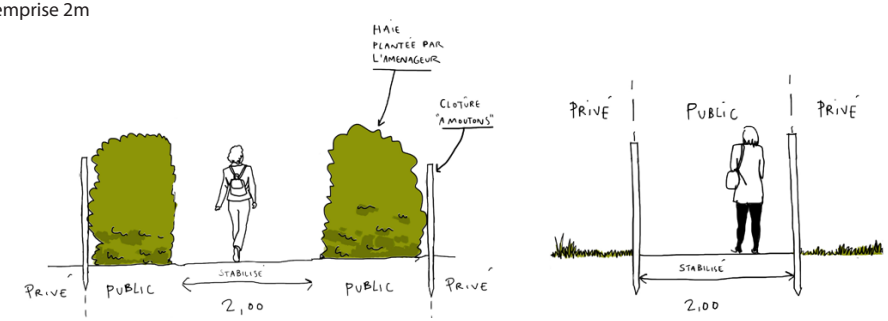
La voie double sens
emprise 11 à 12.50 m



La voie à sens unique
emprise 8.50 à 10.50 m

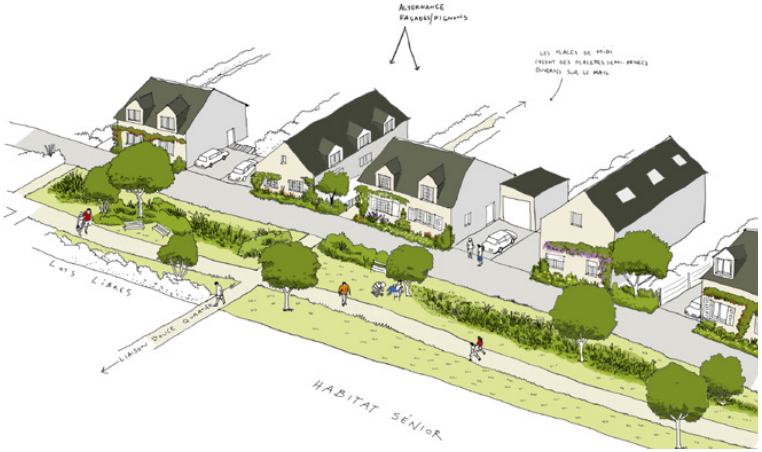


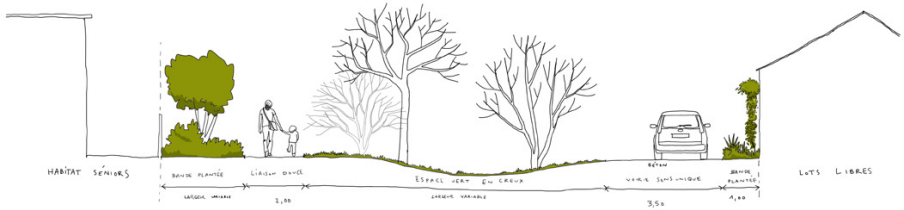
La voie piétonne
emprise 2m



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

Le mail, les courées et les placettes







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

3. La salle des fêtes

3.1. Contexte

La proximité du centre bourg

Compte tenu :

- de la vetusté de l'actuelle salle des fêtes
- de sa localisation dans le tissu habité du bourg ce qui peut induire des nuisances pour les riverains
- du potentil du foncier appartenant à la commune
- des réflexions menées en parallèles pour l'aménagement de l'entrée de ville par la trop longue avenue Foulque-Nerra

dans le cadre de la révision du PLU, les élus ont cheminé pour aboutir à la volonté de relocaliser la salle des fêtes dans un secteur plus opportun et ainsi permettre de se doter d'un outils au goût du jour et de mobiliser ce foncier pour produire des logements.



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.



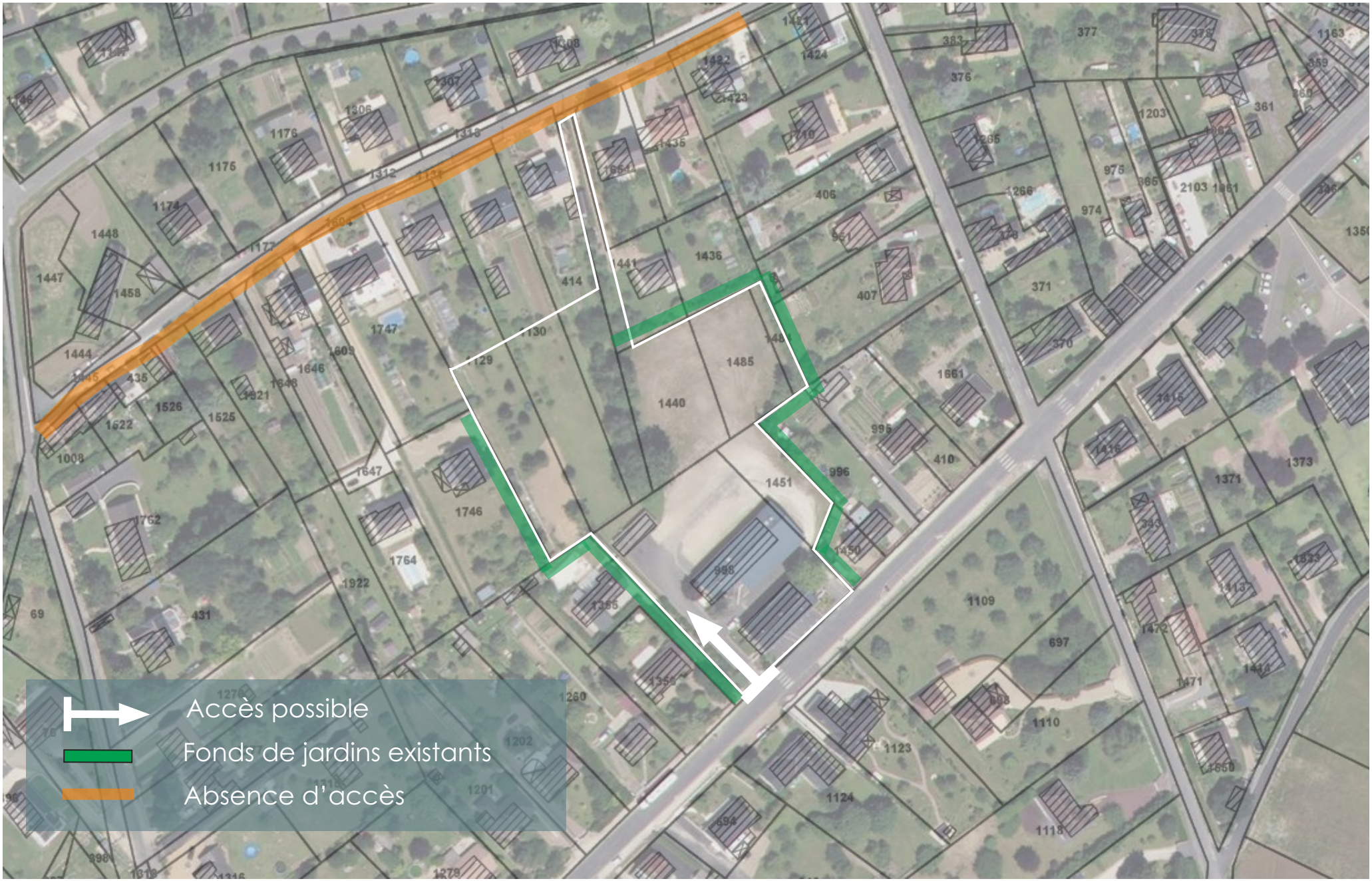
En allant vers le centre, sur la gauche, l'entrée du futur quartier, en rouge les bâtiments à démolir. En vert les sujets du verger existant.



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

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


Accès possible
Fonds de jardins existants
Absence d'accès

3.2. Orientations d'aménagement

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

Pour créer un 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

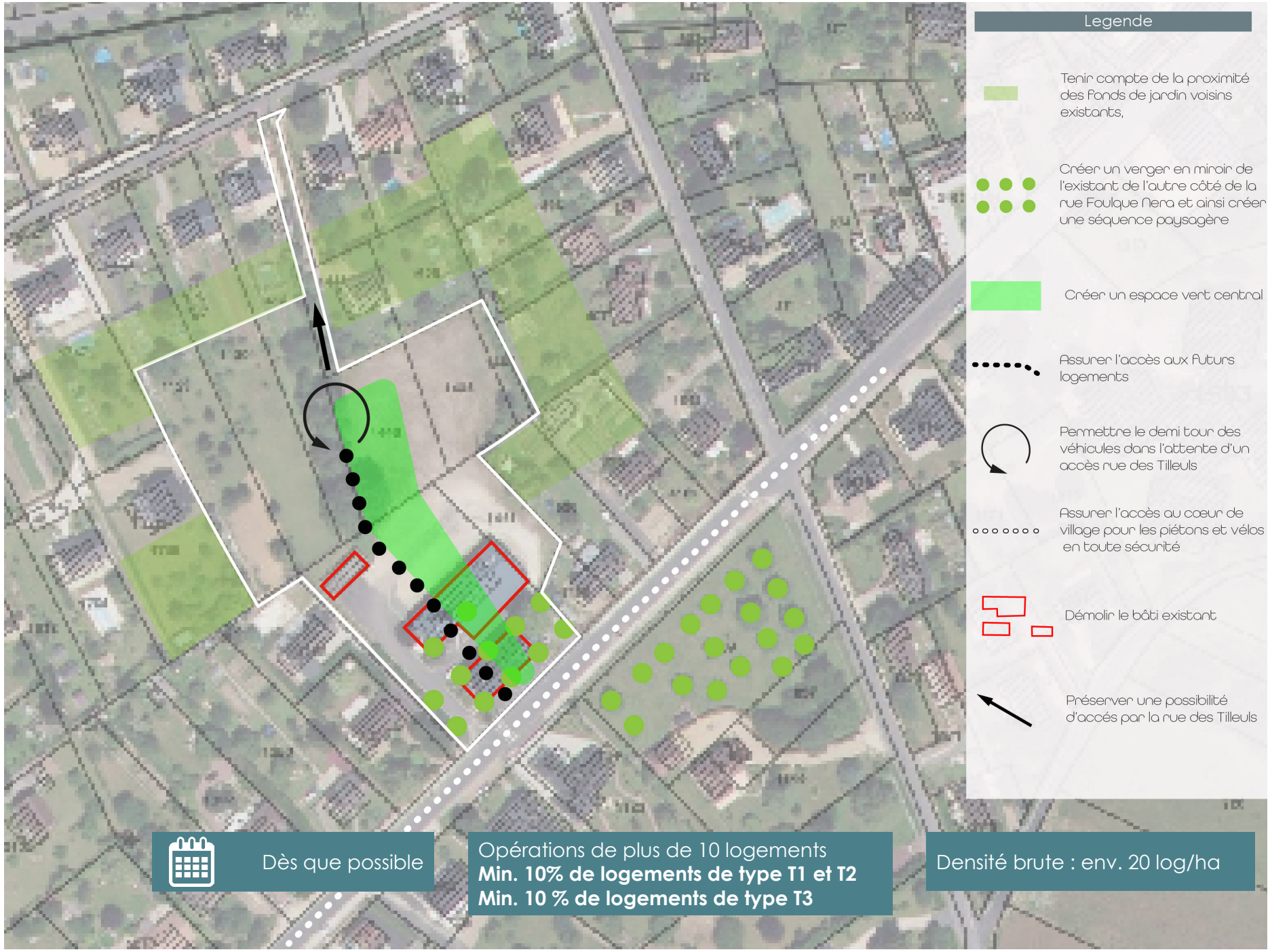

Laisser faire, l'art de jardiner sans se forcer, Fiches conseils Caue 37



Laisser faire, l'art de jardiner sans se forcer, Fiches conseils Caue 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.


Legende
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
Assurer l'accès aux futurs logements
Permettre le demi tour des véhicules dans l'attente d'un accès rue des Tilleuls
Assurer l'accès au coeur de village pour les piétons et vélos en toute sécurité
Démolir le bâti existant
Préserver une possibilité d'accés par la rue des Tilleuls
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
Densité brute : env. 20 log/ha

4. Le deuxième pôle d’équipements collectifs

4.1. Contexte

La proximité du centre bourg



Une frange urbaine très bien intégrée dans le paysage



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



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 intégre parfaitement cette frange urbaine au paysage, voir ci-dessous.



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.

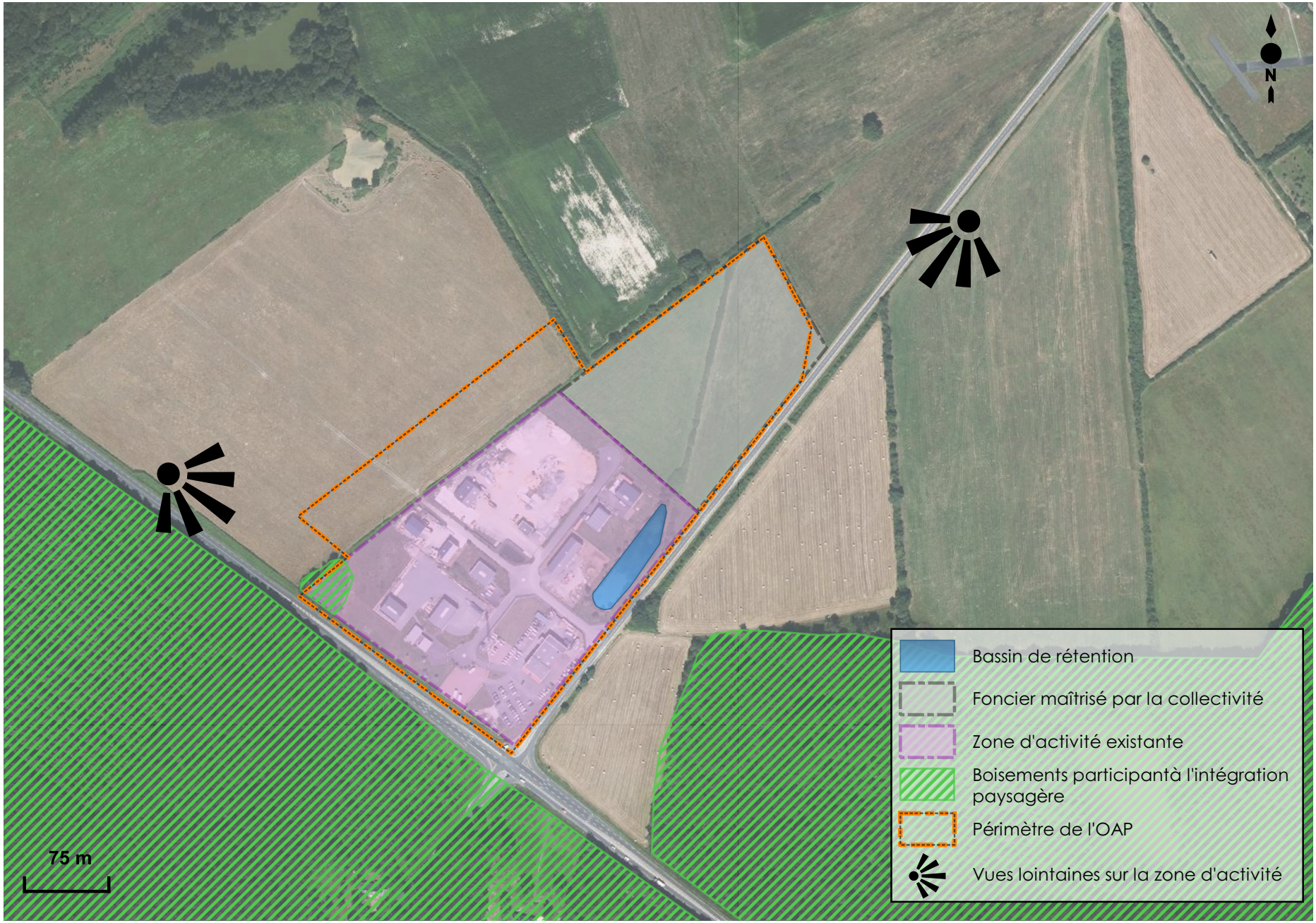

Legende
Axe de ruisellemant
Foncier communal
Maison de retraite
Proximitè des habitations voisines
Végétation constituant une frange paysagère de transition
Vue axée sur le clocher de l'église
Ouverture visuelle en directon des espaces agricoles
Secteur agricole
1
2

4.2. Orientations d'aménagement

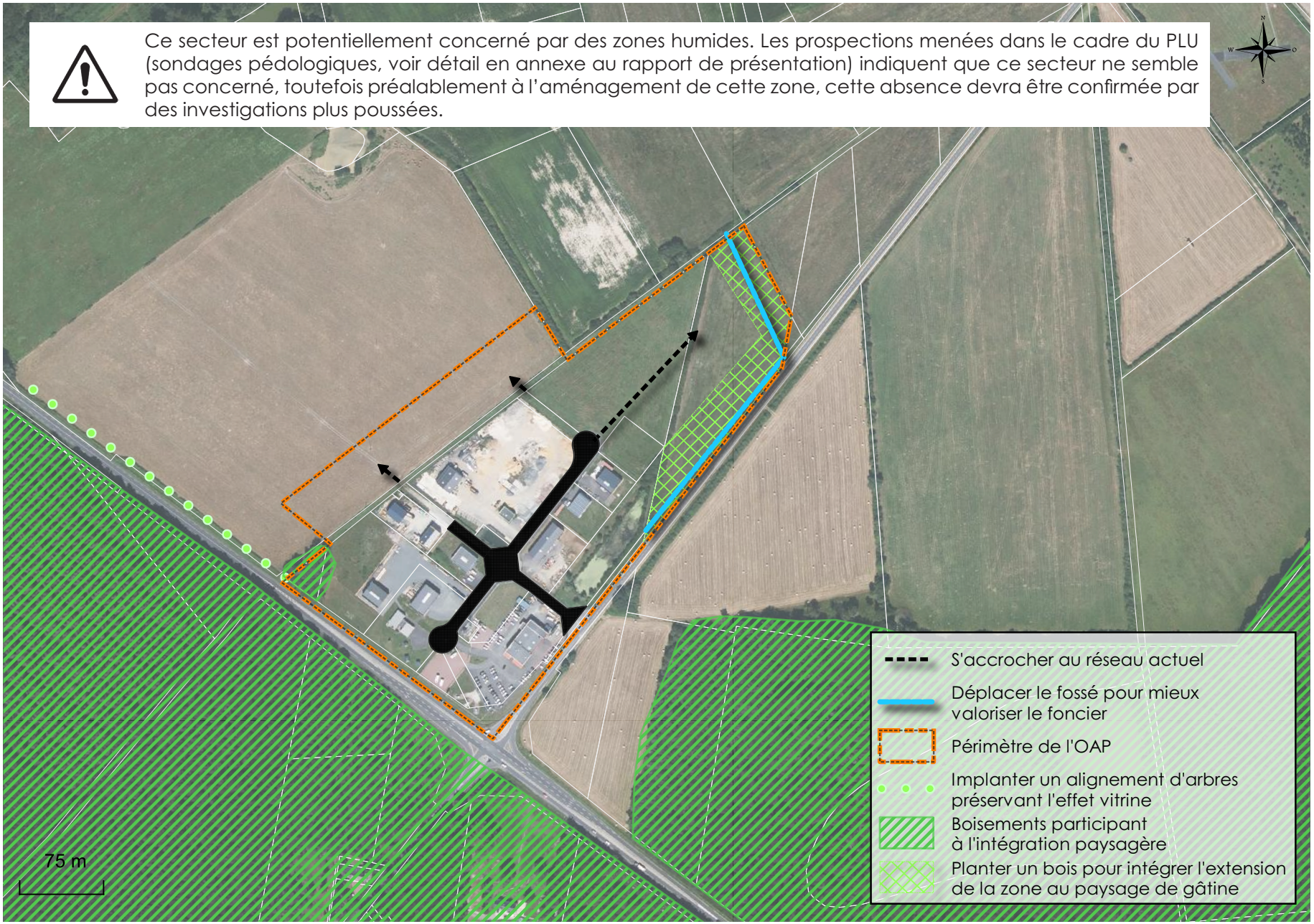


5. La zone d’activité du Pilori

5.1. Contexte

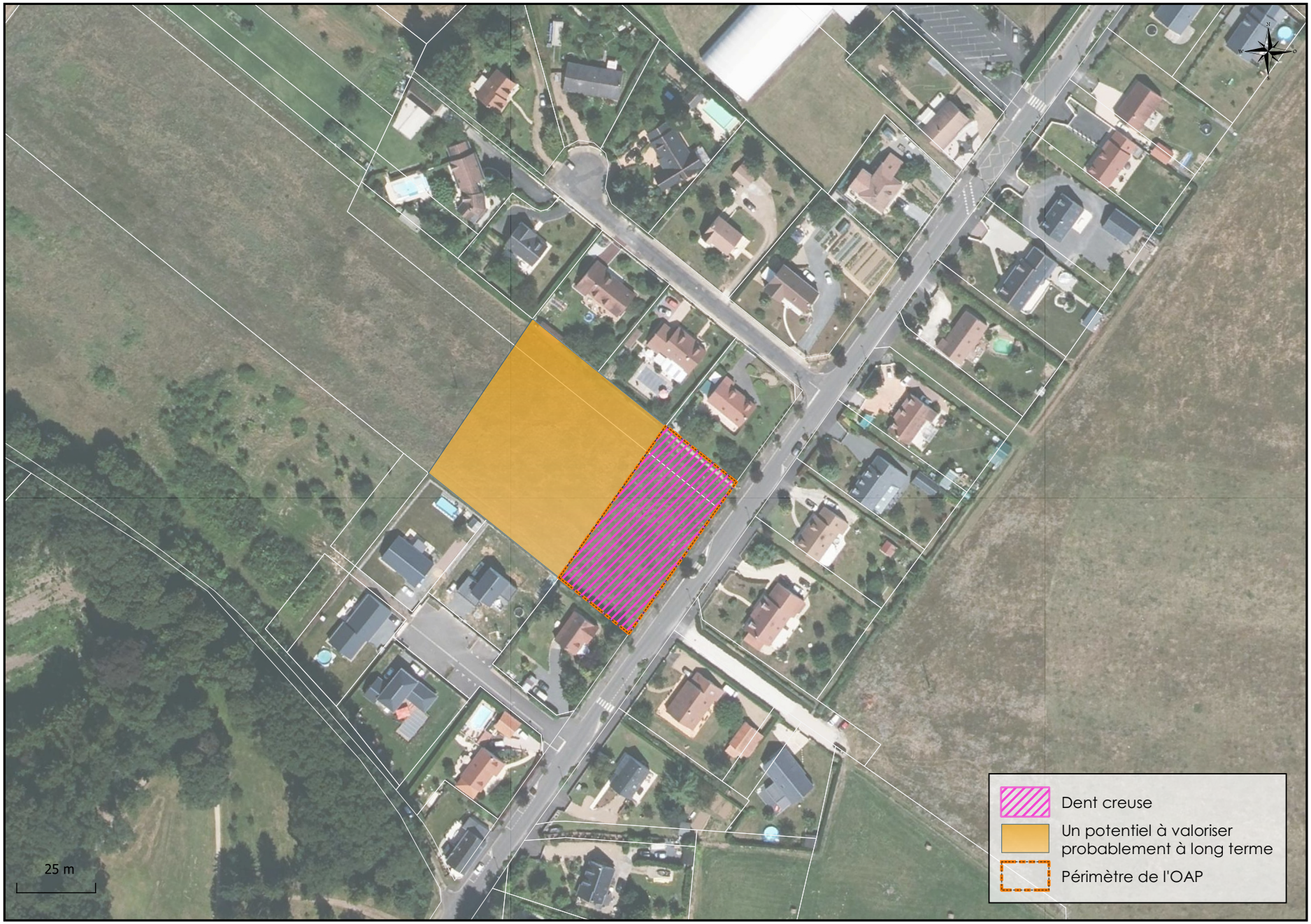

N
75 m
Bassin de rétention
Foncier maîtrisé par la collectivité
Zone d'activité existante
Boisements participantà l'intégration paysagère
Périmètre de l'OAP
Vues lointaines sur la zone d'activité

5.2. Orientations d'aménagement



6. Avenue de la Chasse-Royale

6.1. Contexte


25 m
Dent creuse
Un potentiel à valoriser probablement à long terme
Périmètre de l'OAP

6.2. Orientations d'aménagement

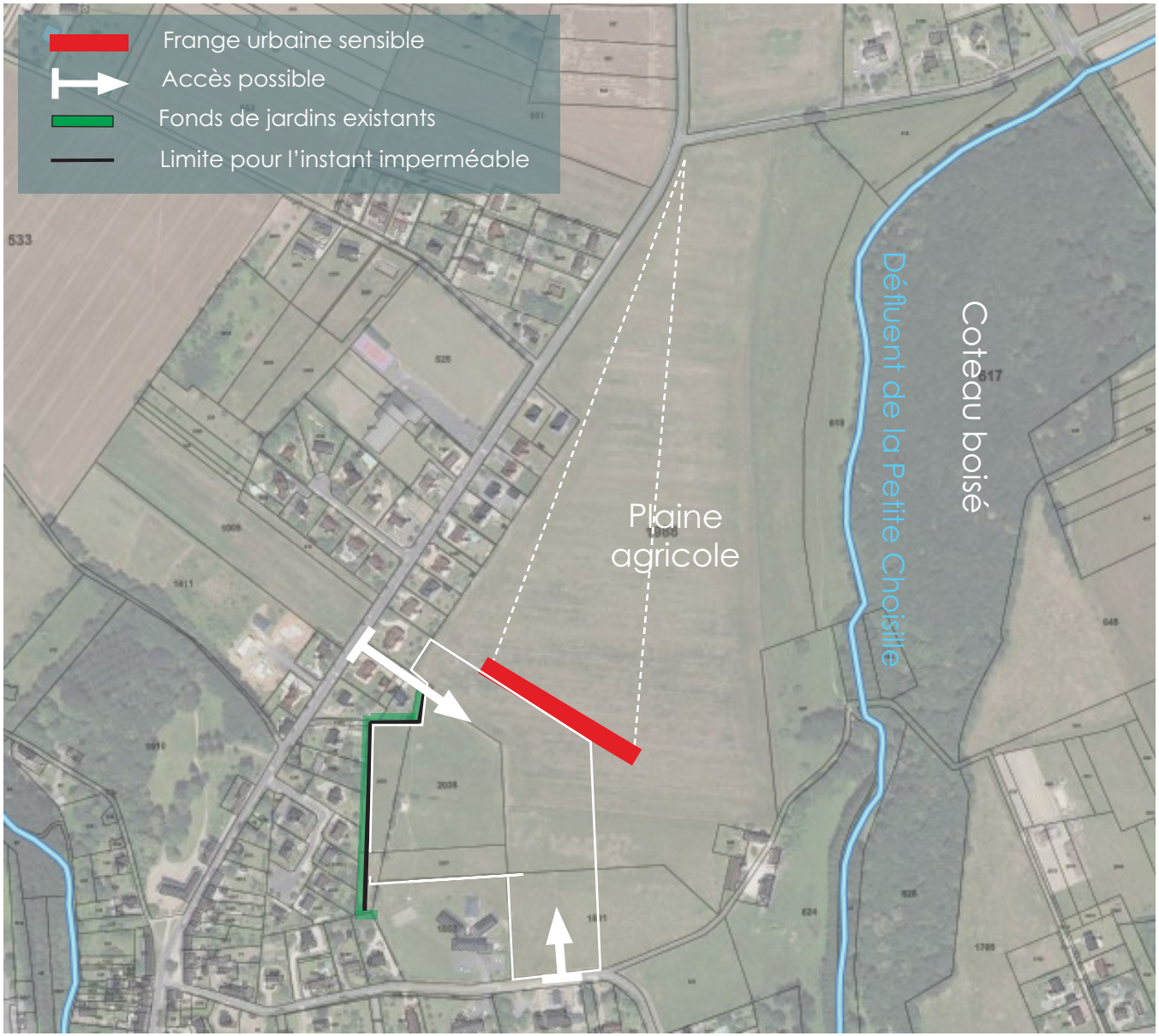


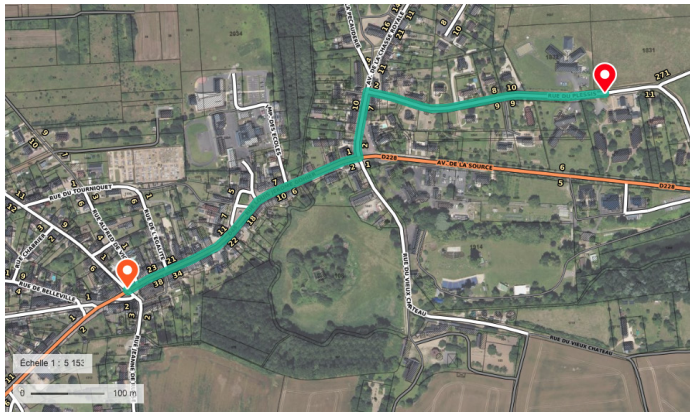
7. Le Plessis

7.1. Contexte

Un centre bourg proche







Proximité du centre-bourg



Proximité des équipements sportifs

Un paysage aux lignes tendues, et un arrière plan sombre, attention à la sensibilité de cette entrée de bourg principale

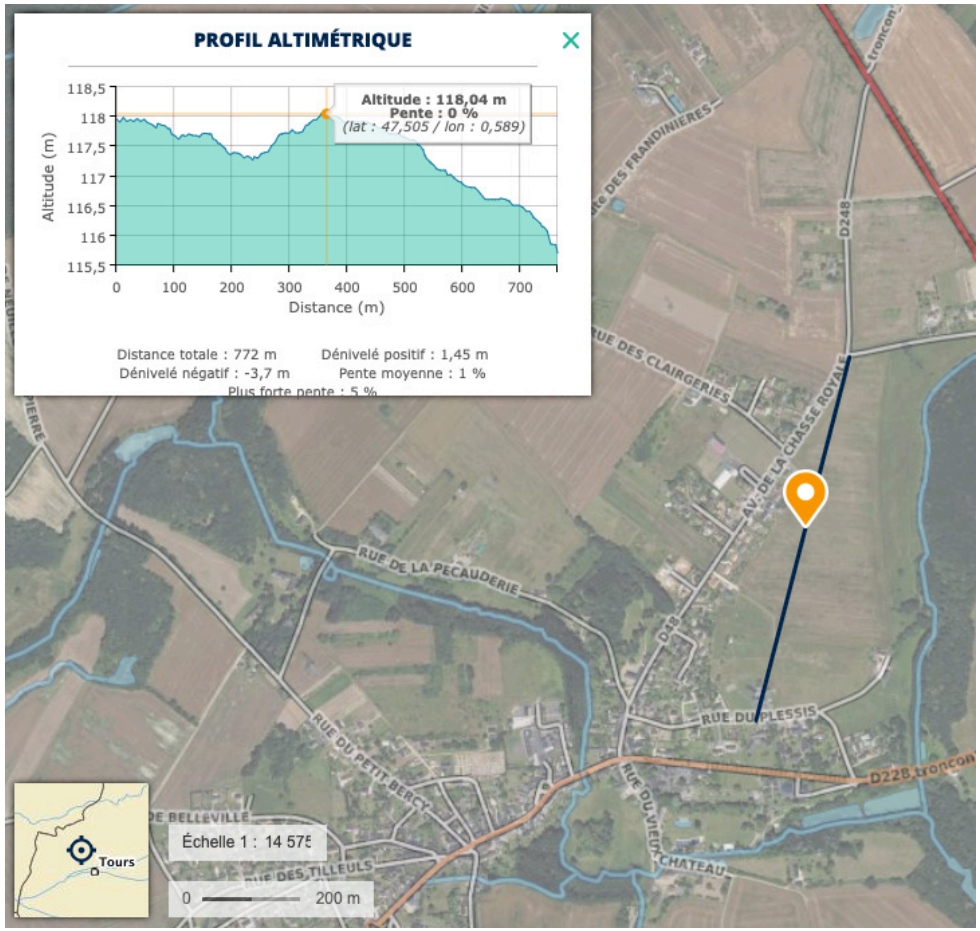
Le secteur viendra s'implanter en arrière des rues de la Chasse-Royale et du Plessis.
En arrivant par la Rd 938 à l'Est, du point de vue topographique, le secteur sera situé à 2 m environ au dessous du point culminant (voir le profil altimétrique ci-contre). Cela participera à intégrer les futures constructions mais pas en totalité puisqu'une partie des façades et les toitures émergeront (bandeau orange ci-dessous).



Des logements existants à proximité

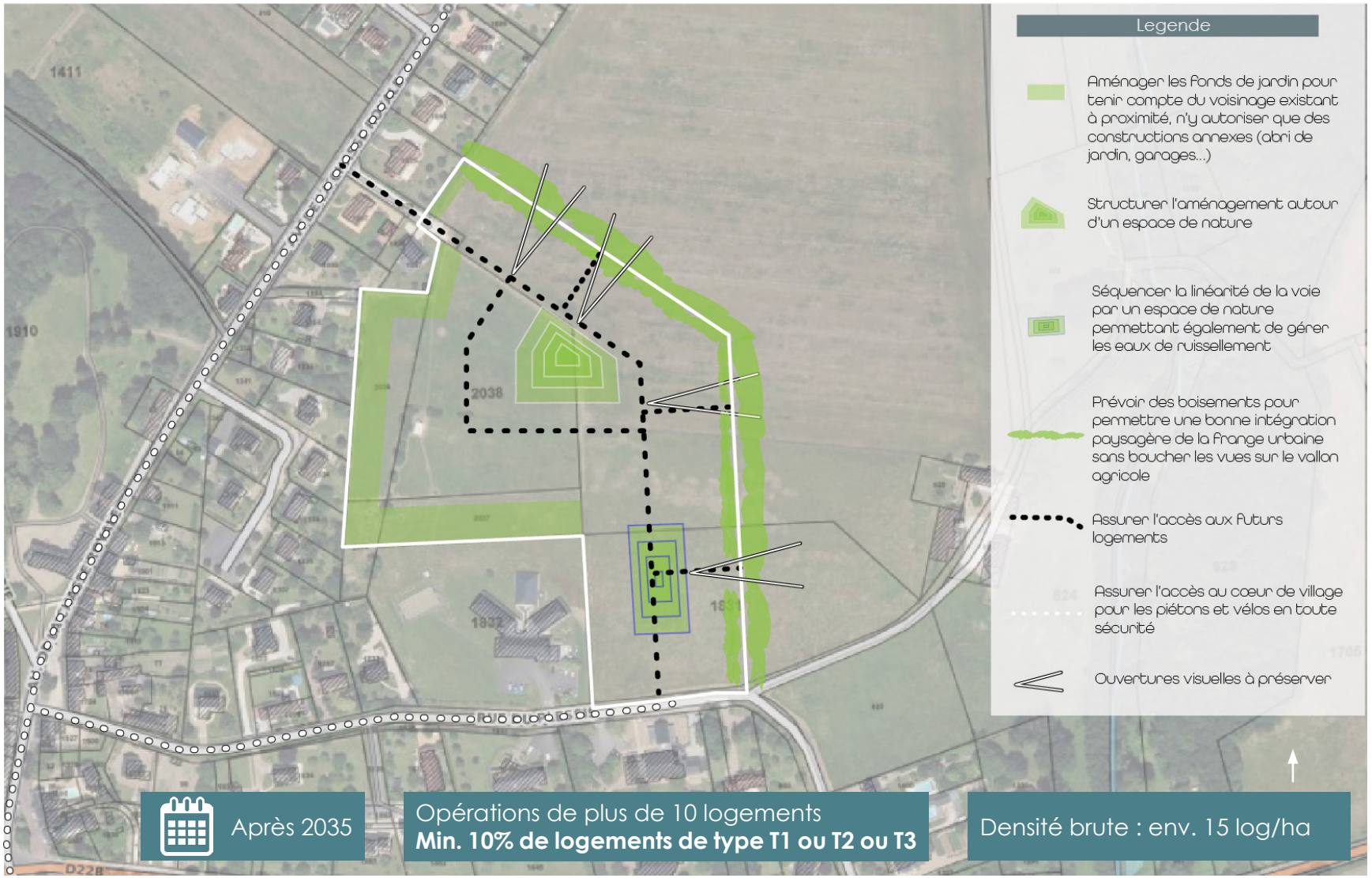
Le long des rues de la Chasse-Royale et du Plessis sont implantés des logements dans les fonds de jardins donnent sur la future opération.

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.



7.2. 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.



8. La Renardière

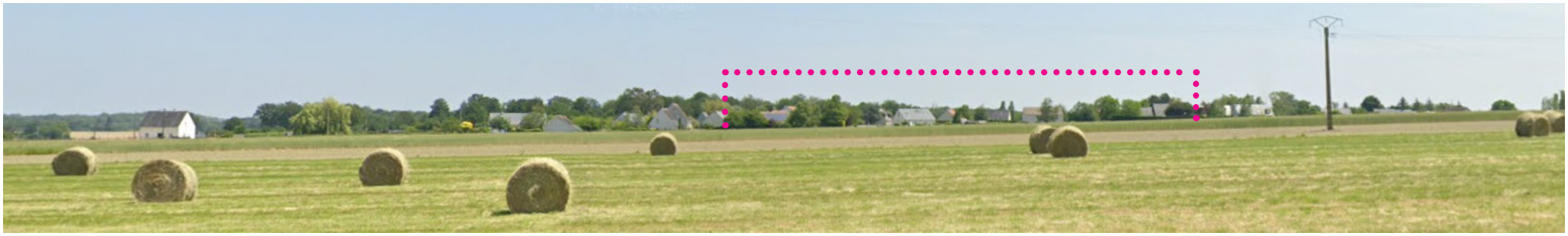
8.1. Contexte

La dernière opération d'ensemble dans un hameau



Une frange urbaine exposée

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



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.

8.2. Orientations d'aménagement



9. 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
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		

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

10.1. Contexte



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 refléter la qualité de la commune.

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.



10.2. Orientations d'aménagement



11. Limiter les impacts de l'éclairage public

11.1. Une prise en compte renforcée de la biodiversité

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

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 métal-liques	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 mar-ché 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 ¾ 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 réfléchie 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/

12. 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.

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

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





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



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





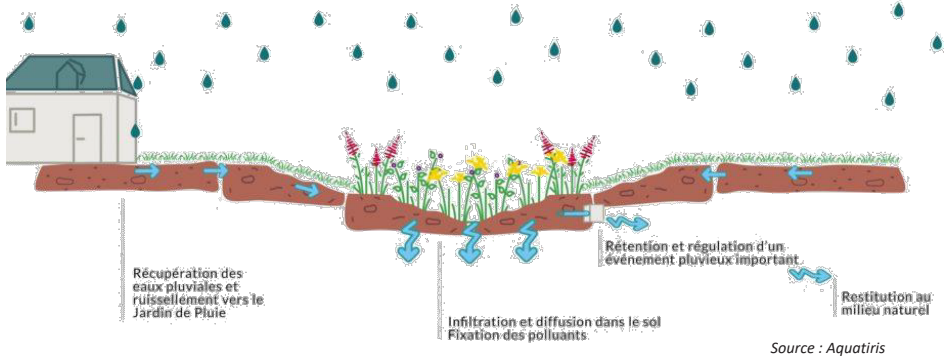
12.2. Considérer l'eau comme une ressource

L'eau reste une ressource vitale et nous commençons à prendre conscience de sa valeur.
L'eau qui tombe du ciel a donc vocation a être stockée plutôt qu'être évacuée au plus vite chez les voisins sans aucune maîtrise.
Ce changement de point de vue permet de valoriser tous les potentiels de l'eau là où elle tombe :

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

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

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



Source : Aquatiris







13. La trame verte et bleue

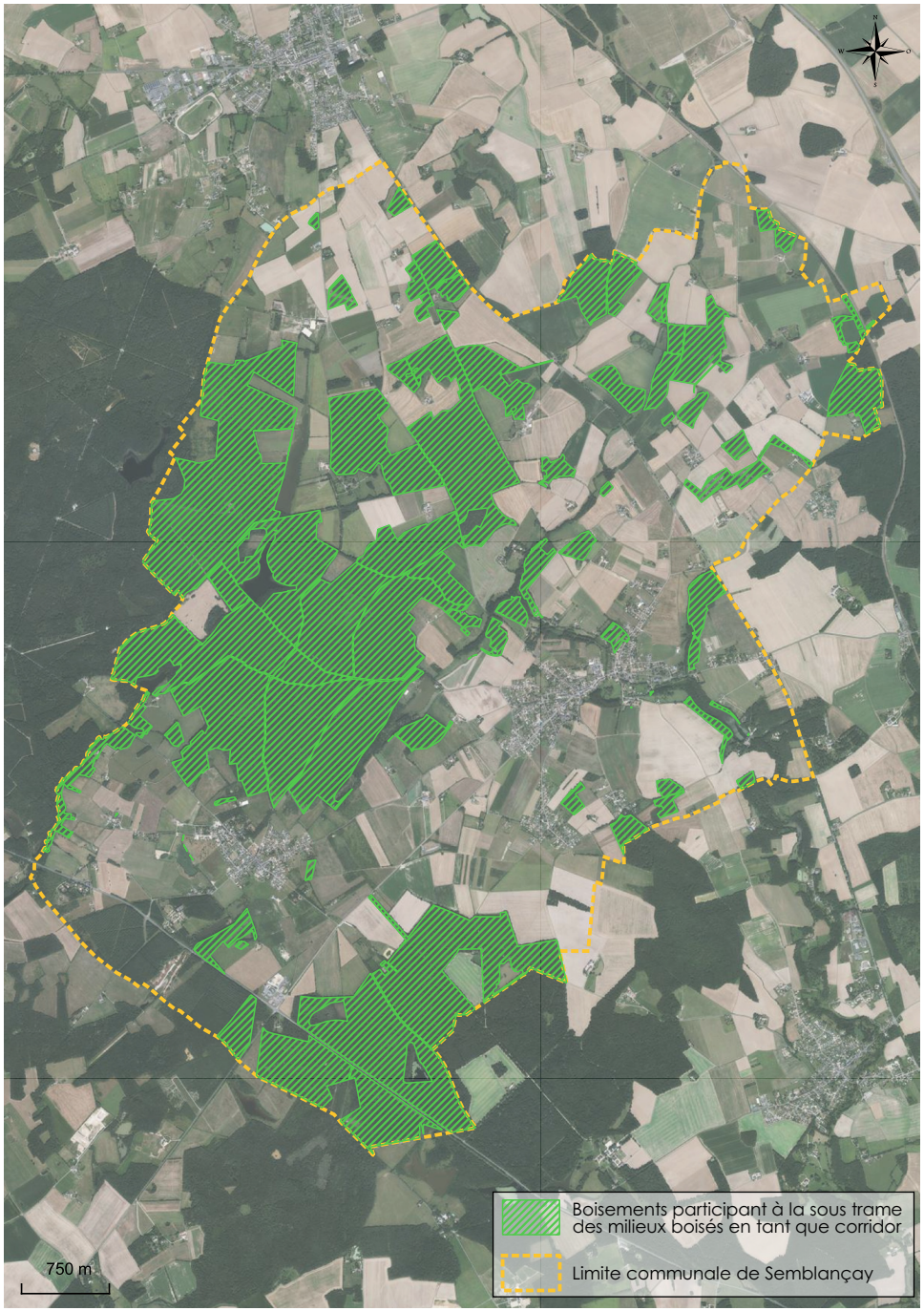
13.1. Orientations d'aménagement et préconisations

Milieux boisés

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

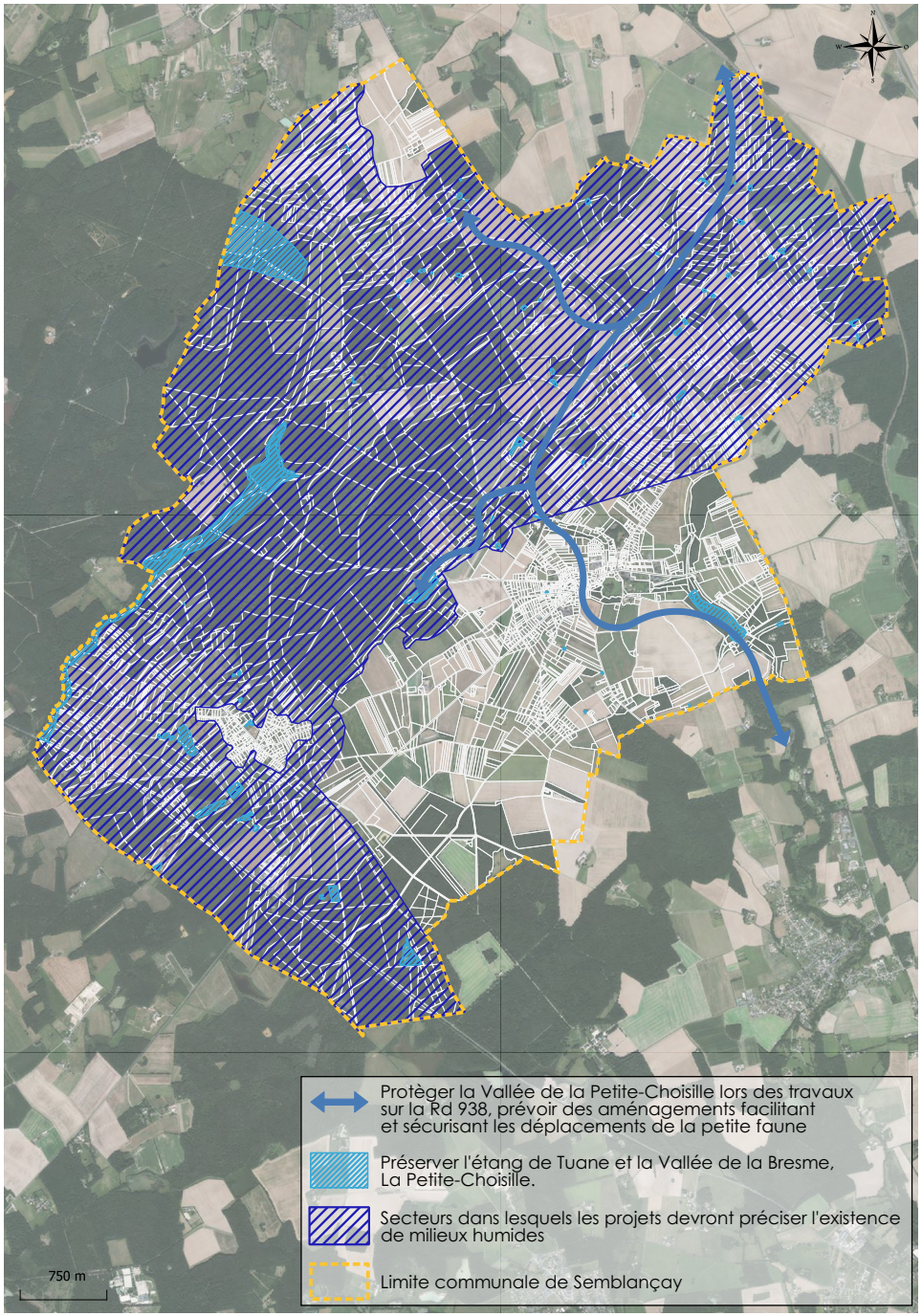
Préconisation

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.



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.



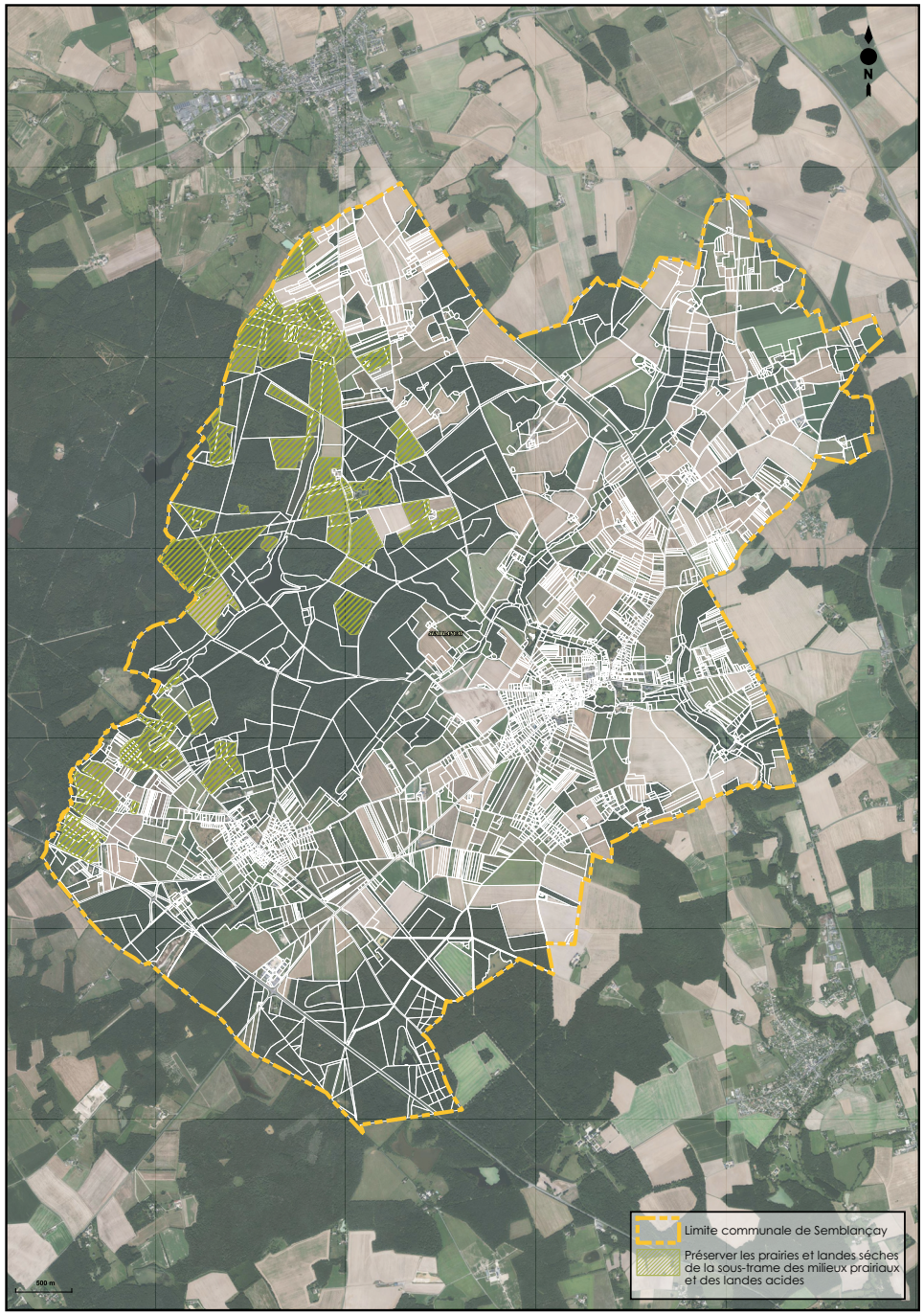
Milieux prairiaux

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.



DÉPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE,
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE GATINE-RACAN
COMMUNE DE

Semblançay

Plan local d'urbanisme

RÈGLEMENT ÉCRIT

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

Révision n°1 du Plu prescrite le 6 octobre 2017
Projet de première révision du Plu arrêtée le **25 septembre 2024**
Première révision du Plu approuvée le **XXXX**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2024 arrêtant la première révision du plan local d'urbanisme de la commune de Semblançay

Le président,
Antoine Trystram

Date : 18 septembre 2024
Phase : **arrêt du projet**

N° de pièce : **4.1**

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

Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES 4
Article 1 Champ d'application territorial 5
Article 2 Règles relatives au patrimoine repéré 5
Article 3 Risques et nuisances 6
Article 4 Règles s'imposant aux destinations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics 7
Article 5 Évolution du bâti existant 7
Article 6 Traitement environnemental et paysager, isolation, desserte par les réseaux 7
Article 7 Desserte par les voies, stationnement 8
Article 8 Espaces boisés classés 9
Article 10 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations 10
Article 11 Division du territoire en zones 10
Article 12 Rappels : permis, déclarations préalables, autorisation 11
Article 13 Adaptations mineures de certaines règles 11
Article 14 Composition du règlement 11
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 12
I - Règles applicables à la zone Ua 13
Caractère de la zone 13
Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions 13
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 15
Chapitre 3 Équipements et réseaux 20
II - Règles applicables à la zone Ub 21
Caractère de la zone 21
Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions 21
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 23
Chapitre 3 Équipements et réseaux 27
III - Règles applicables à la zone Ue 28
Caractère de la zone 28
Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions 28
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 29
Chapitre 3 Équipements et réseaux 29
IV - Règles applicables à la zone Uj 30
Caractère de la zone 30
Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions 30
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 31
Chapitre 3 Équipements et réseaux 36
V - Règles applicables à la zone Ux 37
Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions 37
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 38
Chapitre 3 Équipements et réseaux 40

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 42
VI - Règles applicables à la zone 1AU 43
Caractère de la zone 43
Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions 43
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 45
Chapitre 3 Équipements et réseaux 54
VII - Règles applicables à la zone 1AUe 55
Caractère de la zone 55
Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions 55
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 56
Chapitre 3 Équipements et réseaux 57
VIII - Règles applicables à la zone 2AUx 58
Caractère de la zone 58
Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions 58
Chapitre 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 58
Chapitre 3 Équipements et réseaux 59
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE 60
IX - Règles applicables à la zone A 61
Caractère de la zone 61
Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions 61
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 63
Chapitre 3 Équipements et réseaux 65
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE 66
X - Règles applicables à la zone N 67
Caractère de la zone 67
Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions 67
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 70
Chapitre 3 Équipements et réseaux 72
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés 73
Occupations et utilisations des sols 73
Logement locatif réalisé par un prêt aidé de l'État ou logement social 74
Destination/affectation 74
Patrimoine 75
Terrain/parcelle/unité et propriété foncière 75
Emprise au sol des constructions 77
Espaces boisés classés 78
Projet de paysage 79
Annexe 2 Fiches conseils 80
Annexe 3 Intégration architecturale des capteurs solaires 98

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Semblançay (Indre-et-Loire).

Article 2 Règles relatives au patrimoine repéré

Éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

La démolition partielle ou totale des **éléments bâtis** (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture…) repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique sera subordonnée à permis de démolir. Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant au présent règlement. Les **murs existants** identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement) ; une ouverture pour accès piéton ou voiture pourra être autorisée en cas de nouvelle construction et il pourra être imposé de les limiter à une seule y compris en cas d'opération groupée.

En plus des prescriptions figurant dans le présent règlement, les prescriptions suivantes s'imposent. Si la hauteur d'un bâtiment repéré est identique à l'origine, elle devra être maintenue comme telle.

Pour les constructions disposant de façades composées :

- d'éléments de modénature tels que, les corniches, bandeaux horizontaux, moulures…
- d'encadrements, chaînes d'angle, soubassements, en tuffeau,

l'isolation par l'extérieur est proscrite et, en cas de ravalement, les éléments cités ci-dessus seront conservés ou refaits à l'identique.

Les grottes et les caves doivent être maintenues en bon état.

Secteurs de point de vue identifiés par le règlement graphique : leur préservation, qui n'exclut pas leur évolution, nécessite un aménagement paysager particulier en évitant les éléments qui obstrueraient ou altèreraient la qualité de ces perspectives : à titre d'exemple, les écrans végétaux continus, les centrales photovoltaïques… sont proscrits, les haies et clôtures respecteront une harmonie locale, les masses végétales seront composées avec les vues sur les éléments intéressants à mettre en valeur. La hauteur maximale des constructions devra être adaptée de façon à ne pas porter atteinte aux points de vue.

Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre paysager et écologiques

Toute modification des **éléments végétaux ou naturels,** défrichement, arrachage, abattage, partielle ou totale (boisements, éléments isolés…) repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doit être précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5. Modification, défrichement, arrachage, seront subordonnés à des plantations nouvelles en périphérie de la parcelle ou de l'ensemble de parcelles, à des mesures compensatoires telles que le maintien en prairie permanente, la restauration des berges par des techniques douces, la destruction des peupliers et de leurs rejets, l'ouverture du milieu ou toute autre mesure adaptée aux conditions locales ou à des mesures compensatoires précisées au présent règlement.
En tout état de cause, les défrichements sont soumis à autorisation préfectorale. Il ne sera pas exigé de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
Lorsque le repérage concerne des espaces non arborés (prairies, pâtures…), la plantation d'arbres y sera soumise à déclaration préalable et pourra être interdite.

Le remblaiement et l'asséchement des **mares identifiées** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique est interdit.

De plus, sont interdits tout affouillement quelle qu'en soit la profondeur, tout exhaussement, quelle qu'en soit la hauteur, des **zones humides** identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique. Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'Environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte disponibles par le lien ci-dessous ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'asséchement…
http://sig.reseau-zones-humides.org/?zoom=8&lat=6816747.06306&lon=593996.10897&idlyr=12906%2C12834&blyr=Ortho%20IGN&vlyr=11
Les autres projets d'installations, ouvrages, travaux, activités devront mettre en application la disposition 8B du schéma directeur d'aménagement et gestion de l'eau Loire-Bretagne, voir fiche d'aide à la lecture du SDAGE LOIRE- du schéma directeur d'aménagement et gestion de l'eau Loire-Bretagne dont la fiche d'aide est disponible par l'intermédiaire du lien suivant https://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/sdage_fiche4_zones_humides.pdf.
Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition dans les cas suivants :

- pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;
- si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement.

Article 3 Risques et nuisances

Axes de ruissellement

Dans les parties de la commune concernées par un axe de ruissellement figurant au document graphique, à l'exception des extensions, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 5 m comptés de part et d'autre de l'axe de ruissellement ; dans ces parties de la zone seront interdites toutes ouvertures –dont soupiraux et portes de garage– situées sous le niveau du sol et susceptibles d'être atteintes par les écoulements ; une surélévation d'au moins 0,30 m par rapport à l'altimétrie de la voie de desserte pourra être imposée.
Le **remblaiement et toute interruption** des fossés ou des talwegs correspondant aux axes d'écoulement figurant au document graphique du règlement est interdit.

Remontée de nappes

La plus grande partie de la commune en zone de nappe sub-affleurante qui représente le niveau de risque le plus élevé puisque la nappe y est très proche de la surface (voir carte de sensibilité aux remontées de nappe du BRGM. Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : http://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/

Le long des rivières

Le long des rivières, une bande d'une largeur de 5 m sur chacune des rives ne pourra recevoir aucune construction ni installation, à l'exception :

- d'extension de construction dont le retrait ne pourra être moindre que celui de la construction existante,
- des piles de ponts ou passerelles, des parapets et barrières de sécurité, des perrés.

Retrait gonflement des argiles

Dans la plus grande partie de la commune, l'alea est faible ; néanmoins, en application du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : http://infoterre.brgm.fr/alea-retrait-gonflement.

Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter les obligations et normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par le risque mouvements de terrain (cf art. 1792 du code civil, art. L 111-13 du code de la construction et de l'habitation).
Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter les obligations et normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par le risque mouvements de terrain (cf art. 1792 du code civil, art. L 111-13 du code de la construction et de l'habitation).

Cavités souterraines

Dans les secteurs concernés par les risques figurant au plan de zonage, les constructions induisant des rejets d'eaux pluviales, ou d'eaux usées seront autorisées sous réserve de leur raccordement aux réseaux de collecte des eaux de ruissellement et des eaux usées.

Nuisances sonores

Voir en annexe au dossier :

- le plan des contraintes
- l'arrêté préfectoral du 26 janvier 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département d'Indre-et-Loire routes départementales et voies communales (hors Tours)

Article 4 Règles s'imposant aux destinations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

L'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols pourra déroger aux règles dont celles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions, pour permettre des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs. Sa décision devra toutefois être motivée et pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Article 5 Évolution du bâti existant

Lorsqu'il s'agit de construction de locaux accessoires tels des annexes ou des extensions, de travaux de surélévation, de travaux d'amélioration de constructions existantes, l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols pourra déroger aux règles dont celles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions. Sa décision devra toutefois être motivée et pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Article 6 Traitement environnemental et paysager, isolation, desserte par les réseaux

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie de façon qu'ils ne soient pas vus de l'espace public,
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Espaces non imperméabilisés

Tout projet d'aménagement et de construction devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales.

Rétention des eaux pluviales

Les volumes d'eau pluviale de ruissellement issus des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être retenus sur la parcelle ; les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues…). En tout état de cause, il sera enterré sur la parcelle au moins une cuve de recueil des eaux pluviales d'un volume ne pouvant être inférieur à 3 m^3 par logement.
Le débit de fuite est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) ou le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

Isolation par l'extérieur

L'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols pourra déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions pour permettre l'isolation par l'extérieur. Sa décision devra toutefois être motivée et pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux seront obligatoirement enterrés.

Équipements techniques

Les équipements et ouvrages techniques tels qu'éoliennes individuelles, citerne à hydrocarbure ou gaz, pompe à chaleur, climatiseurs etc. ne devront pas constituer une gêne pour le voisinage, notamment sonore. Sauf impossibilité technique, ils ne devront pas être visibles du domaine public. Dans tous les cas, ils devront être dissimulés par des dispositifs tels que murs, bardages à claire-voie, haies visant à les intégrer au paysage naturel et urbain.

Article 7 Desserte par les voies, stationnement

Desserte par les voies publiques ou privées

Tout accès privatif devra présenter une largeur libre d'au moins 4 m.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements.
La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m^2 dégagement compris. Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m, ces emplacements devant être clairement matérialisés. L'accès des stationnements réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.
Toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé…) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement cela dans la conditions définies par l'article L.151-33 du Code l'urbanisme.

Stationnement des caravanes

Dans toutes les zones, les caravanes ne constituant pas la résidence de leur utilisateur ne sont autorisées que si elles sont entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article 8 Espaces boisés classés

Les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable suivant l'article L421-4 du code de l'urbanisme, adressée ou déposée à la mairie, délai d'instruction d'un mois. Il est rappelé que le défrichement est soumis à autorisation préfectorale dès lors qu'il concerne une surface boisée de plus d'un hectare ou une surface boisée attenante à d'autres bois dont la superficie, ajoutée à la sienne, atteint ou dépasse le seuil d'un hectare. En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier."

Le défrichement

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (article L. 341-1 du code forestier). Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en espace boisé classé produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'article L. 341-3 du code forestier. Les défrichements projetés ou déclassement d'espace boisé classé préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du centre régional de la propriété forestière (Crpf) sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en espace boisé classé ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement supérieur à 50 %)..

(Source : NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME, CRPF d'Île-de-France et du Centre

Les clôtures

L'art. R.421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme […] sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R.421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière. »

Remarque : la clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété infranchissable par la faune sauvage ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration.

Article 10 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations

Droit des tiers

Il est rappelé que toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées « sous réserve du droit des tiers ». Il faut noter aussi que nonobstant les règles du plan local d'urbanisme, les autres réglementations s'appliquent et s'imposent le cas échéant. Pour n'en citer que quelques-unes : le Code civil, le Code de l'Environnement, le Code rural, le Code forestier, le règlement sanitaire départemental…

Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage)

Selon l'article L212-5-2 du code de l'Environnement, lorsque le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau a été approuvé et publié, le règlement et ses documents cartographiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de toute installation, ouvrage, travaux ou activités mentionnées à l'article L214–2.

Article 11 Division du territoire en zones

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.
Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones urbaines Ua, Ub, Ue, Uj, Ux ;
- la zone d'urbanisation future 1AU, 1AUe, 1AUz, 2AUx ;
- la zone agricole désignée par l'indice A à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et son secteur Np auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur le document graphique du règlement joint au dossier.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les équipements, réseaux et **emplacements réservés** auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-38 et suivants du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.
- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager, culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- Les secteurs de présomption de risques liés aux cavités souterraines ;
- Les bâtiments faisant l'objet de mesures spécifiques en faveur du commerce et de l'artisanat repérés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme ;
- Les axes de ruissellement des eaux pluviales ;
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- dans les zones A, les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Article 12 Rappels : permis, déclarations préalables, autorisation

- Par délibération du conseil municipal, le permis de démolir (constructions et murs de clôture) est applicable sur l'ensemble du territoire communal.
- Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris portails et portillons sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la commune.
- Par délibération du conseil municipal, les ravalements sont soumis à déclaration prévue aux articles R.421-17.1 du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la commune.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés suivant les articles L.311-1 à L.312-1 du Code Forestier.

Article 13 Adaptations mineures de certaines règles

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 14 Composition du règlement

Chaque zone comporte un corps de règles décomposées en trois chapitres :

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

Article 1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités
Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale (articles R151-36 à R151-37)

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions (articles R151-39 à R151-40)
1 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
2 : Implantation par rapport aux limites séparatives
3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
4 : Emprise au sol des constructions
5 : Hauteur des constructions

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles R151-41 à R151-42)
1 : Aspect extérieur, constructions nouvelles, bâti existant
2 : Bâti repéré au titre de l'article L151-19

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (articles R151-43)
1 : Éléments repérés au titre de l'article L151-23
2 : Clôtures, haies

Article 6 : Stationnement (articles R151-44 à R151-46)

Chapitre 3 - Équipements et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées (articles R151-47 à R151-48)
Article 8 : Desserte par les réseaux (articles R151-49 à R151-50)

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

I - Règles applicables à la zone Ua

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant principalement au bâti ancien.

Le **permis de démolir** des constructions et murs de clôture est applicable à l'intérieur de cette zone.



Des prescriptions figurent au titre 1 du présent règlement, **« Dispositions générales », elles doivent donc impérativement être consultées**.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Ua 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	**Exploitation agricole et forestière**	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé
		Hébergement	Autorisé
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve[1]
		Restauration	Autorisé sous réserve[2]
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous réserve[3]
		Cinéma	Interdit
		Hôtel	Autorisé sous réserve[4]
		Autres hébergements touristiques	Autorisé sous réserve[5]
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve[6]

1 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

2 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

3 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

4 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

5 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

6 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve[7]
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous réserve[8]
		Salles d'art et de spectacles	Autorisé sous réserve[9]
		Équipements sportifs	Autorisé sous réserve[10]
		Lieux de culte	Autorisé sous réserve[11]
		Autres équipements recevant du public	Autorisé sous réserve[12]
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Autorisé sous réserve[13]
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve[14]
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Dépôts de véhicules		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition…)		Autorisé sous réserve[15]
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Les installations photovoltaïques au sol		Autorisé sous réserve[16]
	Abris pour animaux		Autorisé sous réserve[17]
	Les parcs d'attractions permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés		Interdit

7 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

8 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

9 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

10 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

11 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

12 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

13 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

14 S'il s'agit d'un exhaussement, si leur hauteur n'excède pas deux mètres et si leur superficie est inférieure à cent mètres carrés. S'il s'agit d'un affouillement, si leur profondeur n'excède pas deux mètres et si leur superficie est inférieure à cent mètres carrés.

15 S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et que leur emprise au sol est inférieure à 5 m²

16 si leur surface permet une puissance maximale de 15 kWc, si leur hauteur est inférieure à 1,8 m et si elles ne sont pas visibles de l'espace public.

17 si leur emprise au sol est inférieure à 5 m²

Article Ua 2 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ua 3 Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot bâti ou à bâtir devra respecter les dispositions du présent article et de ses sous-articles.

Article Ua 3-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ; si elles sont implantées en recul, un mur implanté à l'alignement -décrit à l'article 6- ou des constructions doivent constituer une limite urbaine de qualité.

Article Ua 3-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé

Article Ua 3-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ua 3-4 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ua 3-5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 7 m à l'égout du toit et 11 m hors tout.
Les ouvrages techniques, cheminées et toutes autres superstructures telles qu'édicules affectés aux machineries d'ascenseurs, aux sorties d'escaliers... ne pourront dépasser de plus de 2 m le niveau fini de la toiture (acrotère en cas de toiture terrasse, faîtage en cas de toiture en pente). Ils feront partie intégrante de la composition d'ensemble de la construction.

Constructions annexes et vérandas

La hauteur maximum des annexes et des vérandas ne pourra excéder 5,00 m hors tout. Toutefois, lorsque la construction annexe est édifiée en limite séparative, sa hauteur sera limitée à 3,00 m à l'égout du toit, à l'adossement de la limite.

Abris de jardin et abris pour animaux

Leur hauteur ne pourra excéder 3,5 m hors tout.

Article Ua 4 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article Ua 4-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons…) ; les constructions présenteront des volumes simples, sans décor, gardant une échelle et une allure rurales.
Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.
Les éléments tels qu'antenne, pompe à chaleur, climatiseur, réserve d'eau de pluie ne doivent pas être visibles du domaine public.

Clôtures, le long des voies et emprises publiques

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.
Les murs de clôture en moellons de pierre seront conservés. Des percements pour accès peuvent être réalisés.
Les clôtures nouvelles pourront être réalisées des différentes façons suivantes :

- soit un mur plein maçonné d'une épaisseur supérieure à 20 cm ; en ce cas, sa hauteur maximum n'excédera pas 1,80 m sauf cas particulier (murs de soutènement, murs existants) ;
- soit un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0,40 m et 1,20 m. Il pourra être surmonté d'une grille, de lisses, de barrières en bois ou d'un grillage. La hauteur maximum de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m.

Les couleurs des parties enduites des clôtures obéiront aux mêmes prescriptions que les façades des constructions principales.
Les portails et portillons seront traités avec simplicité, sans détail superflus. Leur hauteur sera équivalente à celle du reste de la clôture à plus ou moins 0,2 m.
Les claustras, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses, la brande sont interdits.
Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu.

Clôtures, le long des limites séparatives

Les clôtures pourront être constituées

- soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie. Le grillage pourra être implanté sur un mur de soubassement dont la hauteur maximum sera de 40 cm ; le soubassement pourra être réalisé en palplanche ;
- soit un mur plein ; en ce cas, sa hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre sauf cas particulier (murs de soutènement, murs existants).

Les claustras bois, la brande sont autorisés.
Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu.
Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la circulation de la petite faune.

Façades des constructions principales

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.
La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche.
Leur couleur se rapprochera au maximum de celle des enduits réalisés à base de sable du Loir ou de la Loire.
Les coffres de volets roulants visibles de l'espace public sont interdits.

Couleur des menuiseries

Les couleurs des menuiseries devront être choisies sur la palette suivante, en fonction de la typologie de la construction concernée.

Bâti rural (fermes, maisons de manouvrier, faubourgs ruraux)



Bâti médiéval et Renaissance (logis seigneuriaux, maisons à pan de bois)



Maison de bourg



Château, manoir, maison de maître



Architecture de villégiature



maçonneries foncées maçonneries claires

Maison individuelle récente

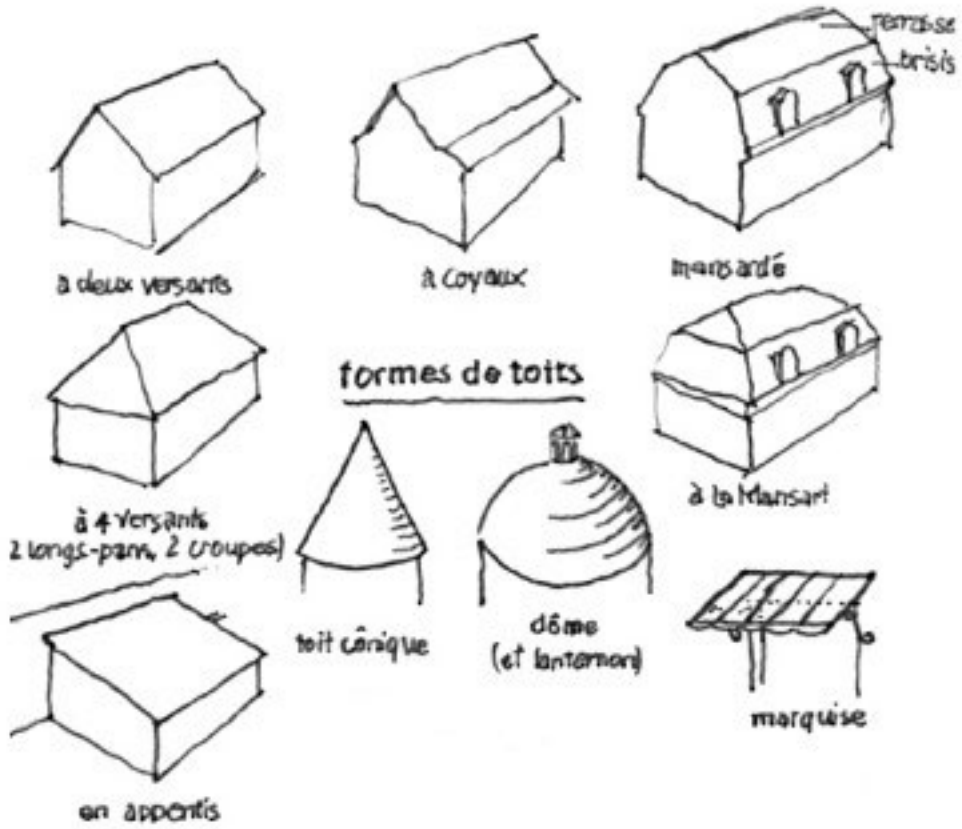


Ferronneries tout type de bâtiment



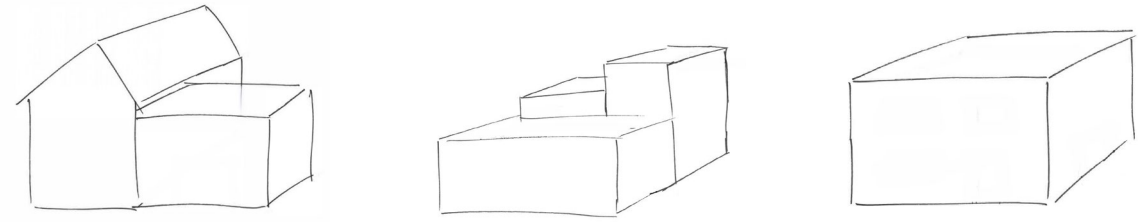
Toitures des constructions principales

Les formes de toitures autorisées sont les suivantes.



Source : unité départementale de l'architecture et du patrimoine d'Indre-et-Loire, conseils en architecture
http://www.sdap-37.culture.gouv.fr/index.php?option=com_content&view=article&id=78:toitures&catid=36:fiches-conseils&Itemid=68

Les toitures terrasses autorisées :



Oui **Oui** **Non**

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 70 m² présenteront au moins deux pentes supérieures à 40° comptées à partir de l'horizontale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles procèdent d'une expression architecturale recherchée et justifiée si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou tout matériau similaire d'aspect.

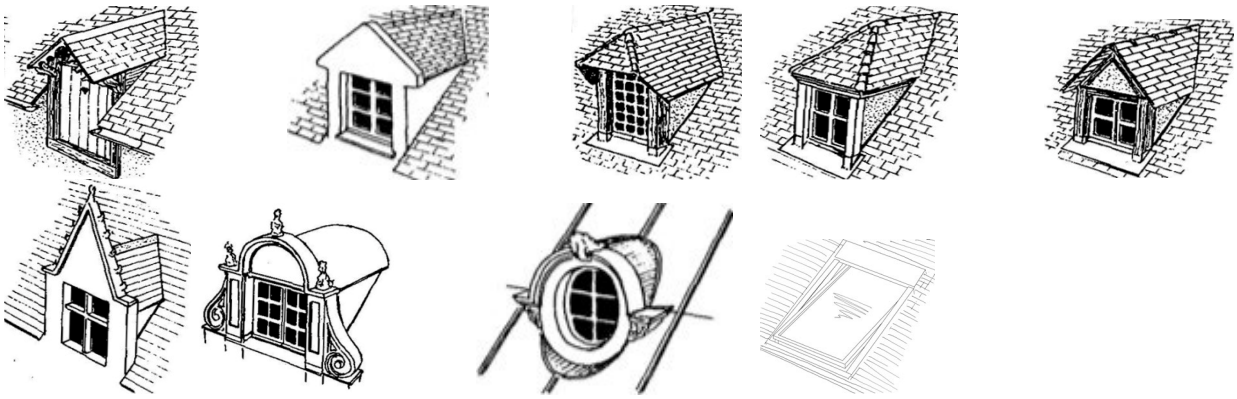
Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 70 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou tout matériau similaire d'aspect.

La construction principale sera couverte en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat, d'une teinte comprise entre le rouge vieilli et le brun (50 unités au m² minimum), en ardoise naturelle, en zinc pré patiné de même que tout matériau similaire d'aspect et de pose.
Les tuiles de couleur ardoise (noire) ne sont pas autorisées.

Les gouttières et leur descente seront en zinc ou tout matériau similaire d'aspect. Les dauphins pourront être en fonte.

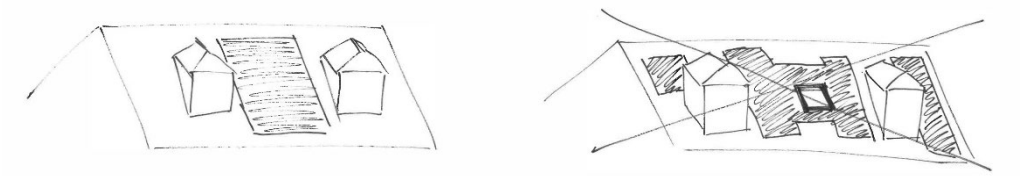
Ouvertures en toitures

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.
Les seules ouvertures autorisées sont les suivantes.



Les fenêtres de toit (communément appelées « Velux ») seront intégrées à la toiture et les coffres de stores et volets roulants en saillie sont interdits. Elles seront implantées sur un même axe horizontal.

En toiture, des constructions neuves ou existantes, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :
- qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.
- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.



L'annexe 3 du présent règlement peut utilement aider à bien intégrer ces équipements.

Garages

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.
Les ouvertures seront idéalement de même proportion que celles du corps principal, plus hautes que large, ou presque carrées.
Ils seront couverts par une couverture à 2 pans en ardoises, zinc ou tuiles plates, de préférence avec le même matériau que celui de la construction principale. Si le garage s'appuie sur un mur existant, sa couverture pourra ne comporter qu'un seul pan. Les toitures terrasses sont proscrites, sauf dans certains cas exceptionnels où elles procèdent d'une expression architecturale recherchée et justifiée. Les toitures à deux pans asymétriques sont proscrites dans tous les cas.
Les gouttières et leur descente seront en zinc ou tout matériau similaire d'aspect. Les dauphins pourront être en fonte.
Pour les façades, les prescriptions sont identiques à celles relatives aux constructions principales.

Abris de jardins et abris pour animaux

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.
Ils seront couverts par une couverture à 2 pans en ardoises, zinc ou tuiles plates ou tout matériau similaire d'aspect. Si l'abri s'appuie sur un mur existant, sa couverture pourra ne comporter qu'un seul pan.

Ses façades seront bardées en bois teinté sombre ou naturellement grisé, ou tout matériau similaire d'aspect.

Devantures commerciales

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.
Deux types d'enseigne sont autorisées : en drapeau, ou parallèlement à la façade.
L'enseigne en drapeau sera positionnée en limite séparative et dans la hauteur du rez-de-chaussée. Sa taille ne dépassera pas 60 x 60 cm dans une épaisseur inférieure à 3 cm. Les caissons lumineux sont proscrits, l'éclairage de l'enseigne sera fait de manière indirecte et discrète.
L'enseigne parallèle sera réalisée avec des lettres indépendantes, dont la hauteur n'excédera pas 30 cm. Elles seront fixées sur le linteau et centrées sur les vitrines dont elles ne dépasseront pas la largeur. Les caissons lumineux sont proscrits. L'éclairage sera réalisé de manière discrète par une rétrodiffusion.
Afin de ne pas dénaturer les façades, on mettra en œuvre des éclairages discrets : le rétro-éclairage des enseignes est recommandé. Les spots-pelle, néons et caissons lumineux sont proscrits.
Les gouttières et leur descente seront en zinc ou tout matériau similaire d'aspect. Les dauphins pourront être en fonte.

Article Ua 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement de 4 unités et plus sera réalisée en matériau perméable.

Espaces non imperméabilisés

Au moins 90 % des surfaces non occupées par l'emprise au sol des constructions, les terrasses, les stationnements et les accès devront être aménagés en espaces verts de pleine terre.

Article Ua 6 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Ua 7 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article Ua 9 Desserte par les réseaux

Article non réglementé.

II - Règles applicables à la zone Ub

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine d'extension récente principalement destinée à l'habitat.

Le permis de démolir des constructions et murs de clôture est applicable à l'intérieur de cette zone.



Des prescriptions figurent au titre 1 du présent règlement, **« Dispositions générales », elles doivent donc impérativement être consultées**.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Ub 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	**Exploitation agricole et forestière**	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé
		Hébergement	Autorisé
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve[18]
		Restauration	Autorisé sous réserve[19]
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous réserve[20]
		Cinéma	Interdit
		Hôtel	Autorisé sous réserve[21]
		Autres hébergements touristiques	Autorisé sous réserve[22]
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve[23]

18 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

19 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

20 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

21 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

22 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

23 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve[24]
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous réserve[25]
		Salles d'art et de spectacles	Autorisé sous réserve[26]
		Équipements sportifs	Autorisé sous réserve[27]
		Lieux de culte	Autorisé sous réserve[28]
		Autres équipements recevant du public	Autorisé sous réserve[29]
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Autorisé sous réserve[30]
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve[31]
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Dépôts de véhicules		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition…)		Autorisé sous réserve[32]
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Les installations photovoltaïques au sol		Autorisé sous réserve[33]
	Abris pour animaux		Autorisé sous réserve[34]
	Les parcs d'attractions permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés		Interdit

24 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

25 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

26 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

27 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

28 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

29 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

30 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

31 S'il s'agit d'un exhaussement, si leur hauteur n'excède pas deux mètres et si leur superficie est inférieure à cent mètres carrés. S'il s'agit d'un affouillement, si leur profondeur n'excède pas deux mètres et si leur superficie est inférieure à cent mètres carrés.

32 S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et que leur emprise au sol est inférieure à 5 m²

33 si leur surface permet une puissance maximale de 15 kWc, si leur hauteur est inférieure à 1,8 m et si elles ne sont pas visibles de l'espace public.

34 si leur emprise au sol est inférieure à 5 m²

Article Ub 2 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ub 3 Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot bâti ou à bâtir devra respecter les dispositions du présent article et de ses sous-articles.

Article Ub 3-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 m.

Article Ub 3-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.
Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance inférieure à 8 m ne pourront générer de vues droites[35] depuis les étages de la construction à venir.

Article Ub 3-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque plusieurs constructions non accolées et d'une emprise au sol supérieure à 60 m² (pour chaque construction) sont implantées sur une même unité foncière, la distance horizontale mesurée entre chaque construction doit être supérieure à 10 m.
Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes.

Article Ub 3-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain.
Sur des unités foncières dont l'emprise au sol des constructions maximum est déjà dépassée à la date d'approbation du Plu, les annexes et les extensions seront autorisées, si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 10 % de l'emprise au sol de la construction principale, réalisés en une ou plusieurs fois.

Article Ub 3-5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 7 m à l'égout du toit et 11 m hors tout.
Les ouvrages techniques, cheminées et toutes autres superstructures telles qu'édicules affectés aux machineries d'ascenseurs, aux sorties d'escaliers... ne pourront dépasser de plus de 2 m le niveau fini de la toiture (acrotère en cas de toiture terrasse, faîtage en cas de toiture en pente). Ils feront partie intégrante de la composition d'ensemble de la construction.

Constructions annexes et vérandas

La hauteur maximum des annexes et des vérandas ne pourra excéder 5,00 m hors tout. Toutefois, lorsque la construction annexe est édifiée en limite séparative, sa hauteur sera limitée à 3,00 m à l'égout du toit, à l'adossement de la limite.

Abris de jardin et abris pour animaux

Leur hauteur ne pourra excéder 3,5 m hors tout.

[35] Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** permet une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

Article Ub 4 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article Ub 4-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons…) ; les constructions présenteront des volumes simples, sans décor, gardant une échelle et une allure rurales.
Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.
Les éléments tels qu'antenne, pompe à chaleur, climatiseur, réserve d'eau de pluie ne doivent pas être visibles du domaine public.

Clôtures, le long des voies et emprises publiques

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.
Les murs de clôture en moellons de pierre seront conservés. Des percements pour accès peuvent être réalisés.
Les clôtures nouvelles pourront être réalisées des différentes façons suivantes :

- soit un mur plein maçonné d'une épaisseur supérieure à 20 cm ; en ce cas, sa hauteur maximum n'excédera pas 1,80 m sauf cas particulier (murs de soutènement, murs existants) ;
- soit un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0,40 m et 1,20 m. Il pourra être surmonté d'une grille, de lisses, de barrières en bois ou d'un grillage. La hauteur maximum de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m ;
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage. Le grillage pourra être implanté sur un mur de soubassement dont la hauteur maximum sera de 20 cm ; le soubassement pourra être réalisé en palplanche.

Les couleurs des parties enduites des clôtures obéiront aux mêmes prescriptions que les façades des constructions principales.
Les portails et portillons seront traités avec simplicité, sans détail superflus. Leur hauteur sera équivalente à celle du reste de la clôture à plus ou moins 0,2 m.
Les claustras, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses, la brande sont interdits.
Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu.

Clôtures, le long des limites séparatives

Les clôtures pourront être constituées

- soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie. Le grillage pourra être implanté sur un mur de soubassement dont la hauteur maximum sera de 40 cm ; le soubassement pourra être réalisé en palplanche
- soit un mur plein ; en ce cas, sa hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre sauf cas particulier (murs de soutènement, murs existants).

Les claustras bois, la brande sont autorisés.
Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu.
Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la circulation de la petite faune.

Façades des constructions principales

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.
La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche.

Leur couleur se rapprochera au maximum de celle des enduits réalisés à base de sable du Loir ou de la Loire.
Les coffres de volets roulants visibles de l'espace public sont interdits.

Couleur des menuiseries

Les couleurs des menuiseries devront être choisies sur la palette suivante, en fonction de la typologie de la construction concernée.

Maison individuelle récente

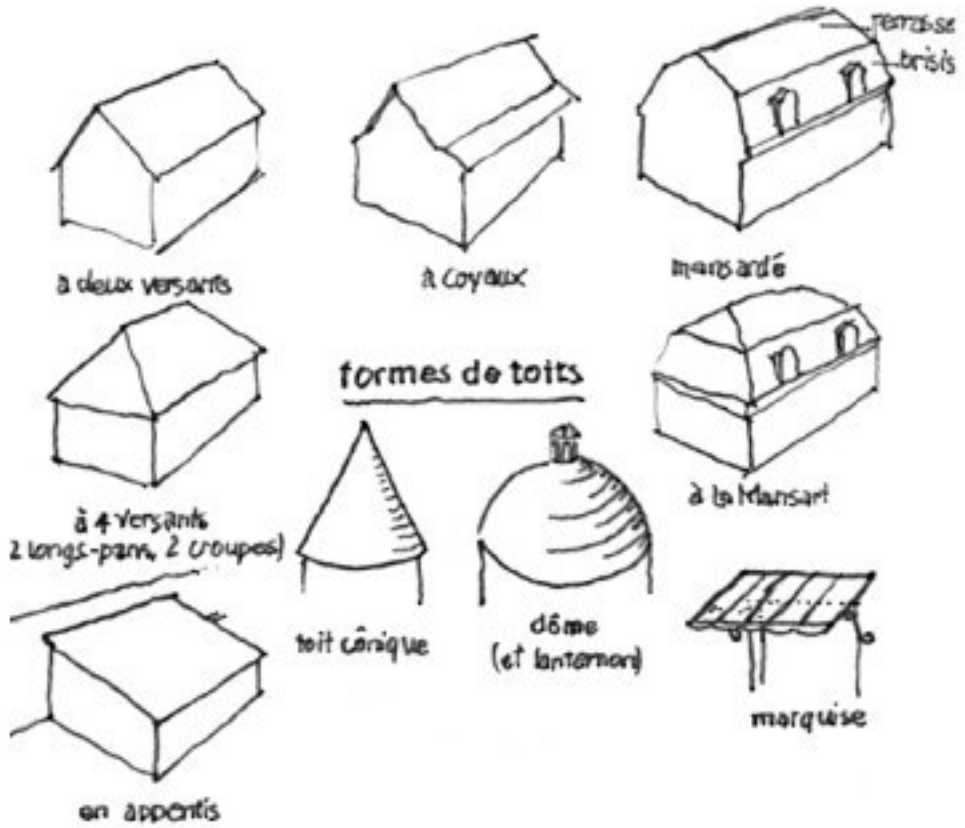


Ferronneries tout type de bâtiment



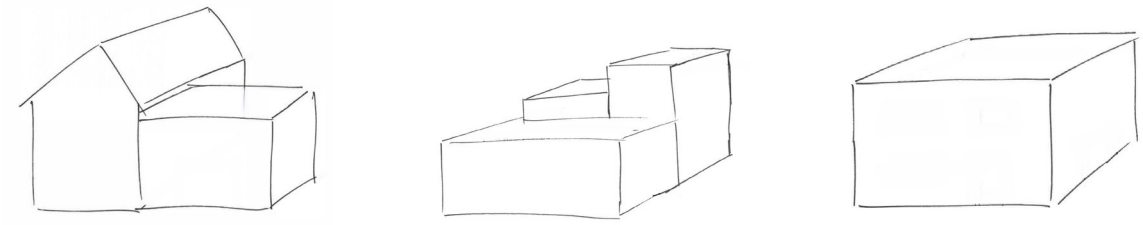
Toitures des constructions principales

Les formes de toitures autorisées sont les suivantes.



Source : unité départementale de l'architecture et du patrimoine d'Indre-et-Loire, conseils en architecture
http://www.sdap-37.culture.gouv.fr/index.php?option=com_content&view=article&id=78:toitures&catid=36:fiches-conseils&Itemid=68

Les toitures terrasses autorisées :



Oui **Oui** **Non**

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 70 m² présenteront au moins deux pentes supérieures à 40° comptées à partir de l'horizontale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles procèdent d'une expression architecturale recherchée et justifiée si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou tout matériau similaire d'aspect.

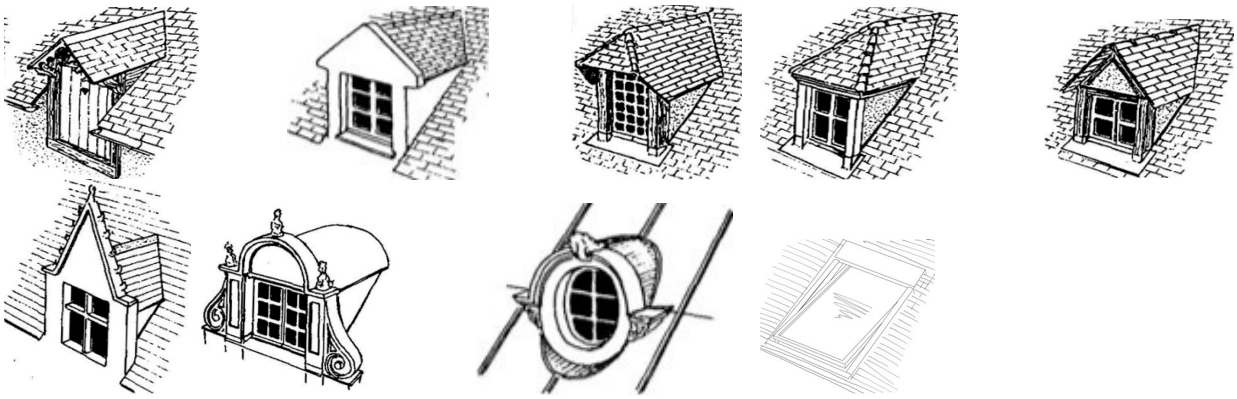
Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 70 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou tout matériau similaire d'aspect.

La construction principale sera couverte en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat, d'une teinte comprise entre le rouge vieilli et le brun (20 unités au m² minimum) ou en ardoise naturelle, de même que tout matériau similaire d'aspect et de pose.
Les tuiles de couleur ardoise (noire) ne sont pas autorisées.

Les gouttières et leur descente seront en zinc ou tout matériau similaire d'aspect. Les dauphins pourront être en fonte.

Ouvertures en toitures

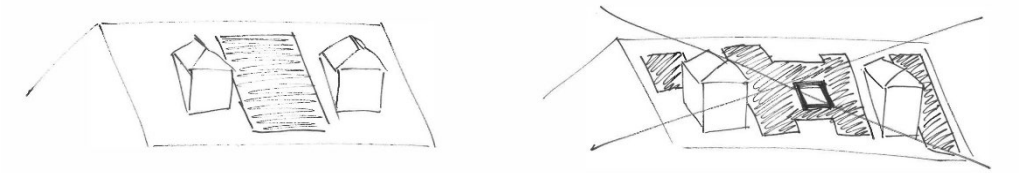
Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.
Les seules ouvertures autorisées sont les suivantes.



Les fenêtres de toit (communément appelées « Velux ») seront intégrées à la toiture. Elles seront implantées sur un même axe horizontal.

Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques

L'annexe 3 du présent règlement peut utilement aider à bien intégrer ces équipements.
En toiture, des constructions neuves ou existantes, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :
- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.



Garages
Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.
Ils seront couverts par une couverture à 2 pans en ardoises, zinc ou tuiles plates, de préférence avec le même matériau que celui de la construction principale. Si le garage s'appuie sur un mur existant, sa couverture pourra ne comporter qu'un seul pan. Les toitures terrasses sont proscrites, sauf dans certains cas exceptionnels où elles procèdent d'une expression architecturale recherchée et justifiée. Les toitures à deux pans asymétriques sont proscrites dans tous les cas.
Les gouttières et leur descente seront en zinc ou tout matériau similaire d'aspect. Les dauphins pourront être en fonte.
Pour les façades, les prescriptions sont identiques à celles relatives aux constructions principales.

Abris de jardin et abris pour animaux
Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.
Ils seront couverts par une couverture à 2 pans en ardoises, zinc ou tuiles plates ou tout matériau similaire d'aspect. Si l'abri s'appuie sur un mur existant, sa couverture pourra ne comporter qu'un seul pan.
Ses façades seront bardées en bois teinté sombre ou naturellement grisé, ou tout matériau similaire d'aspect.

Article Ub 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
La totalité de la superficie des aires de stationnement de 4 unités et plus sera réalisée en matériau perméable.

Espaces non imperméabilisés
Au moins 90 % des surfaces non occupées par l'emprise au sol des constructions, les terrasses, les stationnements et les accès devront être aménagés en espaces verts de pleine terre.

Article Ub 6 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation
Il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination.

Constructions à destination autre que l'habitation
Article non réglementé.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Ub 7 Desserte par les voies publiques ou privées
Article non réglementé.

Article Ub 8 Desserte par les réseaux
Article non réglementé.

III - Règles applicables à la zone Ue

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif et publics.



Des prescriptions figurent au titre 1 du présent règlement, **« Dispositions générales », elles doivent donc impérativement être consultées**.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Ue 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	**Exploitation agricole et forestière**	Exploitation agricole	Autorisé
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé sous réserve[36]
		Hébergement	Autorisé
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
		Cinéma	Autorisé sous réserve[37]
		Hôtel	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Autorisé sous réserve[38]
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
		Salles d'art et de spectacles	Autorisé
		Équipements sportifs	Autorisé
		Lieux de culte	Autorisé
		Autres équipements recevant du public	Autorisé

36 S'ils sont nécessaires au gardiennage ou à l'exploitation des occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone

37 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

38 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Interdit
		Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve[39]

Article Ue 2 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ue 3 Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Article Ue 4 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Article Ue 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage défini au lexique annexé au présent règlement.

Article Ue 6 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Ue 7 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article Ue 8 Desserte par les réseaux

Article non réglementé.

39 Si elles sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

IV - Règles applicables à la zone Uj

Caractère de la zone

Il s'agit des secteurs de jardins de la zone urbaine.

Le permis de démolir des constructions et murs de clôture est applicable à l'intérieur de cette zone.



Des prescriptions figurent au titre 1 du présent règlement, **« Dispositions générales », elles doivent donc impérativement être consultées**.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Uj 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	**Exploitation agricole et forestière**	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé sous réserve[40]
		Hébergement	Autorisé sous réserve[41]
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
		Cinéma	Interdit

40 s'il s'agit d'annexes ou d'extension et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² réalisés en une ou plusieurs fois.
Pour les piscines :
- si leur superficie égale ou inférieure à 100 m² (abords compris, c'est-à-dire, terrasse, margelle, aire de bronzage) ;
- si elles sont situées à 30 m maximum de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elles se rattachent.

41 s'il s'agit d'annexes ou d'extension et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² réalisés en une ou plusieurs fois.
Pour les piscines :
- si leur superficie égale ou inférieure à 100 m² (abords compris, c'est-à-dire, terrasse, margelle, aire de bronzage) ;
- si elles sont situées à 30 m maximum de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elles se rattachent.

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
		Hôtel	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Interdit
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Équipements sportifs	Interdit
		Lieux de culte	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Interdit
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Interdit
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol	Autorisé sous réserve[42]
	Hébergement d'animaux	Interdit
	Groupes de garages individuels	Interdit
	Dépôts de véhicules	Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition…)	Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu	Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes	Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning	Interdit
	Ouverture de carrière	Interdit
	Les installations photovoltaïques au sol	Autorisé sous réserve[43]
	Abris pour animaux	Autorisé sous réserve[44]
	Les parcs d'attractions permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés	Interdit

Article Uj 2 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uj 3 Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot bâti ou à bâtir devra respecter les dispositions du présent article et de ses sous-articles.

42 S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

43 si leur surface permet une puissance maximale de 15 kWc, si leur hauteur est inférieure à 1,8 m et si elles ne sont pas visibles de l'espace public.

44 à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 10 m², qu'ils soient sans fondation et ouverts sur un côté.

Article Uj 3-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article non réglementé.

Article Uj 3-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

Article Uj 3-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uj 3-4 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Uj 3-5 Hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 5,00 m hors tout. Toutefois, lorsque la construction annexe est édifiée en limite séparative, sa hauteur sera limitée à 3,00 m à l'égout du toit, à l'adossement de la limite.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux réhabilitations et extensions de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du Plu) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition :

- que la construction à édifier ne soit pas implantée en contiguïté des limites séparatives ;
- qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

Article Uj 4 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article Uj 4-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons…) ; les constructions présenteront des volumes simples, sans décor, gardant une échelle et une allure rurales.
Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.
Les éléments tels qu'antenne, pompe à chaleur, climatiseur, réserve d'eau de pluie ne doivent pas être visibles du domaine public.

Clôtures, le long des voies et emprises publiques

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.
Les murs de clôture en moellons de pierre seront conservés. Des percements pour accès peuvent être réalisés.
Les clôtures nouvelles pourront être réalisées des différentes façons suivantes :

- soit un mur plein maçonné d'une épaisseur supérieure à 20 cm ; en ce cas, sa hauteur maximum n'excédera pas 1,80 m sauf cas particulier (murs de soutènement, murs existants) ;

- soit un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0,40 m et 1,20 m. Il pourra être surmonté d'une grille, de lisses, de barrières en bois ou d'un grillage. La hauteur maximum de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m ;
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage. Le grillage pourra être implanté sur un mur de soubassement dont la hauteur maximum sera de 20 cm ; le soubassement pourra être réalisé en palplanche.

Les couleurs des parties enduites des clôtures obéiront aux mêmes prescriptions que les façades des constructions principales.
Les portails et portillons seront traités avec simplicité, sans détail superflus. Leur hauteur sera équivalente à celle du reste de la clôture à plus ou moins 0,2 m.
Les claustras, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses, la brande sont interdits.
Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu.

Clôtures, le long des limites séparatives

Les clôtures pourront être constituées

- soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie. Le grillage pourra être implanté sur un mur de soubassement dont la hauteur maximum sera de 40 cm ; le soubassement pourra être réalisé en palplanche
- soit un mur plein ; en ce cas, sa hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre sauf cas particulier (murs de soutènement, murs existants).

Les claustras bois, la brande sont autorisés.
Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu.
Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la circulation de la petite faune.

Façades des constructions

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.
La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche.
Leur couleur se rapprochera au maximum de celle des enduits réalisés à base de sable du Loir ou de la Loire.

Couleur des menuiseries

Les couleurs des menuiseries devront être choisies sur la palette suivante, en fonction de la typologie de la construction concernée.

Maison individuelle récente

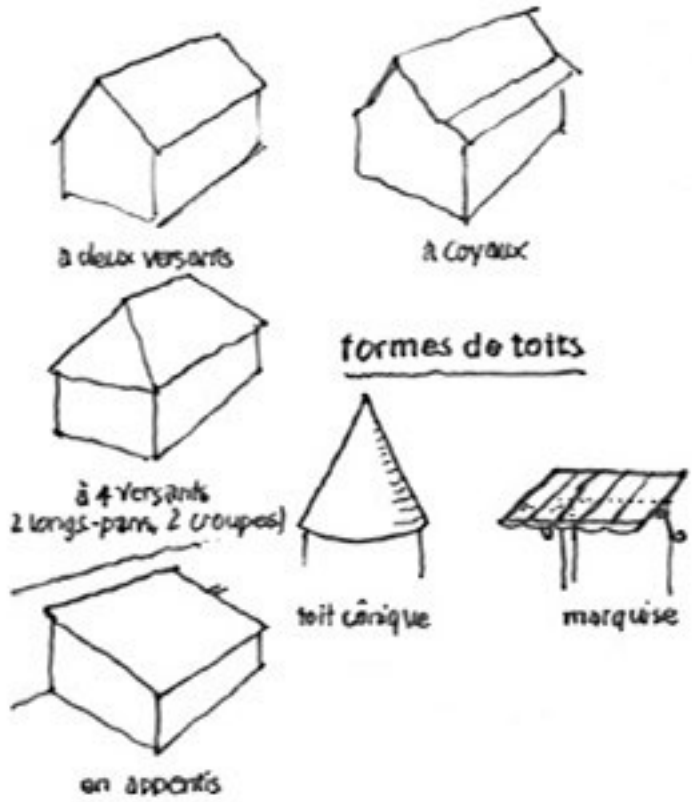


Ferronneries tout type de bâtiment



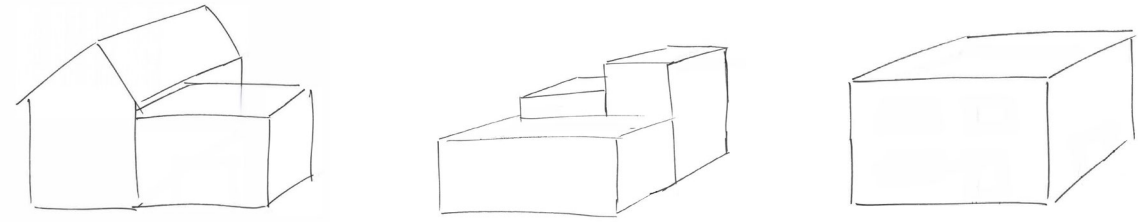
Toitures des constructions principales

Les formes de toitures autorisées sont les suivantes.



Source : unité départementale de l'architecture et du patrimoine d'Indre-et-Loire, conseils en architecture
http://www.sdap-37.culture.gouv.fr/index.php?option=com_content&view=article&id=78:toitures&catid=36:fiches-conseils&Itemid=68

Les toitures terrasses autorisées :



Oui **Oui** **Non**

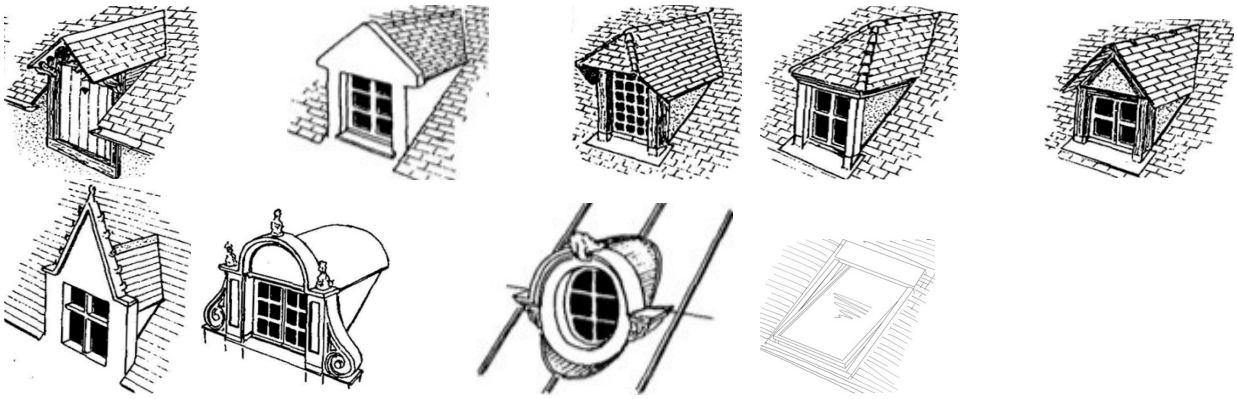
Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 70 m² présenteront au moins deux pentes supérieures à 40° comptées à partir de l'horizontale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles procèdent d'une expression architecturale recherchée et justifiée si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou tout matériau similaire d'aspect.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 70 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou tout matériau similaire d'aspect.

La construction principale sera couverte en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat, d'une teinte comprise entre le rouge vieilli et le brun (20 unités au m² minimum) ou en ardoise naturelle, de même que tout matériau similaire d'aspect et de pose.
Les tuiles de couleur ardoise (noire) ne sont pas autorisées.
Les gouttières et leur descente seront en zinc ou tout matériau similaire d'aspect. Les dauphins pourront être en fonte.

Ouvertures en toitures

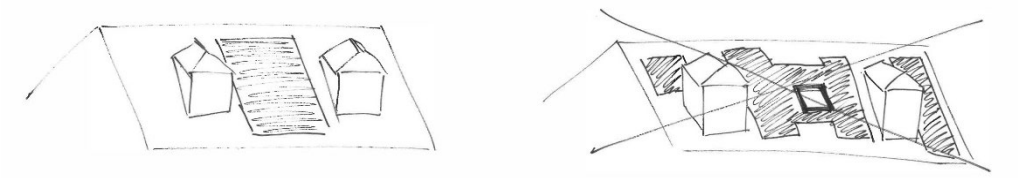
Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.
Les seules ouvertures autorisées sont les suivantes.



Les fenêtres de toit (communément appelées « Velux ») seront intégrées à la toiture et les coffres de stores et volets roulants en saillie sont interdits. Elles seront implantées sur un même axe horizontal.

Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques

L'annexe 3 du présent règlement peut utilement aider à bien intégrer ces équipements.
En toiture, des constructions neuves ou existantes, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :
- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.



Garages

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.
Les ouvertures seront idéalement de même proportion que celles du corps principal, plus hautes que large, ou presque carrées.
Ils seront couverts par une couverture à 2 pans en ardoises, zinc ou tuiles plates, de préférence avec le même matériau que celui de la construction principale. Si le garage s'appuie sur un mur existant, sa couverture pourra ne comporter qu'un seul pan. Les toitures terrasses sont proscrites, sauf dans certains cas exceptionnels où elles procèdent d'une expression architecturale recherchée et justifiée. Les toitures à deux pans asymétriques sont proscrites dans tous les cas.
Les gouttières et leur descente seront en zinc ou tout matériau similaire d'aspect. Les dauphins pourront être en fonte.
Pour les façades, les prescriptions sont identiques à celles relatives aux constructions principales.

Abris de jardin et abris pour animaux

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.
Ils seront couverts par une couverture à 2 pans en ardoises, zinc ou tuiles plates ou tout matériau similaire d'aspect. Si l'abri s'appuie sur un mur existant, sa couverture pourra ne comporter qu'un seul pan.
Ses façades seront bardées en bois teinté sombre ou naturellement grisé, ou tout matériau similaire d'aspect.

Article Uj 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

La totalité de la superficie des aires de stationnement sera réalisée en matériau perméable.

Espaces non imperméabilisés

90 % des surfaces non occupées par l'emprise au sol des constructions, les terrasses, les stationnements et les accès devront être aménagés en espaces verts de pleine terre.

Article Uj 6 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Uj 7 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article Uj 8 Desserte par les réseaux

Article non réglementé.

V - Règles applicables à la zone Ux

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux activités économiques.



Des prescriptions figurent au titre 1 du présent règlement, **« Dispositions générales »**, **elles doivent donc impérativement être consultées**.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Ux 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	**Exploitation agricole et forestière**	Exploitation agricole	Interdite
		Exploitation forestière	Autorisé
	Habitation	Logement	Interdit
		Hébergement	Autorisé sous réserve[45]
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
		Restauration	Autorisé
		Commerce de gros	Autorisé
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
		Cinéma	Autorisé
		Hôtel	Autorisé
		Autres hébergements touristiques	Autorisé
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Équipements sportifs	Interdit
		Lieux de culte	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Interdit
		Industrie	Autorisé sous réserve[46]

45 Si leur présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux. Ceux-ci doivent être impérativement intégrés aux bâtiments d'activités. Il ne pourra y avoir qu'un seul local de ce type par unité foncière. La surface est limitée à 30 m² de surface de plancher et ne pourra excéder 10 % de l'emprise au sol du bâtiment construit.

46

- qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances particulières pour le voisinage immédiat et pour leur environnement (pollutions, bruits, nuisances olfactives ...),
- que des précautions soient prises pour réduire ces nuisances,

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Entrepôt	Autorisé sous réserve[47]
		Bureau	Autorisé
		Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé

Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol	Autorisé sous réserve[48]
	Hébergement d'animaux	Autorisé sous réserve[49]
	Dépôts de véhicules	Autorisé sous réserve[50]
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition…)	Autorisé sous réserve[51]
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu	Autorisé sous réserve[52]
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes	Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning	Interdit
	Ouverture de carrière	Interdit
	Les installations photovoltaïques au sol	Autorisé
	Abris pour animaux	Autorisé sous réserve[53]
	Les parcs d'attractions permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés	Interdit

Article Ux 2 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ux 3 Volumétrie et implantation des constructions

Article Ux 3-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 75 m par rapport à l'axe de la route départementale 959. Cette prescription ne s'applique pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
  - aux réseaux d'intérêt public ;

- que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant

47

- qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances particulières pour le voisinage immédiat et pour leur environnement (pollutions, bruits, nuisances olfactives ...),
- que des précautions soient prises pour réduire ces nuisances,
- que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant

48 Si elles sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

49 S'ils les animaux sont destinés à l'entretien, au gardiennage, à l'activité commerciale, à l'embellissement des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

50 S'il s'agit d'une activité commerciale d'achat et/ou vente, d'entretien, de restauration de ces véhicules

51 S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et que leur emprise au sol est inférieure à 5 m² et qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public

52 S'il s'agit d'une activité commerciale d'achat et/ou vente de ces véhicules

53 Si leur emprise au sol est inférieure à 20 m² et s'ils abritent des animaux destinés à l'entretien, au gardiennage, à l'activité commerciale, à l'embellissement des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- soit en recul d'une distance supérieure à 10 mesurée par rapport à l'alignement, pour les constructions implantées le long de la route départementale 48,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 m.

Article Ux 3-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Le long des limites séparatives internes à la zone Ux

Les constructions doivent être implantées :

- soit en contiguïté des limites séparatives ;
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 5 m.

Le long des autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 5 m.

Article Ux 3-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport autres à une distance au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, cette distance étant mesurée en tout point du bâtiment, sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Article Ux 3-4 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ux 3-5 Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère (organisation du plan masse et des volumes, plantation d'arbres et de haies, établissement de mouvements de terrain, adaptation fine des constructions au terrain naturel…).

Article Ux 4 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article Ux 4-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'environnement existant, des lieux avoisinants, des sites ou des paysages naturels ou urbains. Le bâtiment devra s'inscrire harmonieusement dans cet environnement. Le permis de construire peut donc être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Façades

Le blanc pur est interdit sur tous les types de façades. Les matériaux métalliques (bacs galvanisés ...) sont autorisés mais doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance, et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant et la dominante environnante. Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades.

Toitures

Les matériaux métalliques (bacs galvanisés ...) sont autorisés mais doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance, et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant et la dominante environnante.

Clôtures

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement. La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.
Les clôtures autorisées sont :

- les clôtures souples sur les faces arrières des bâtiments et le long des voies internes,
- les clôtures rigides sur la façade avant des constructions et le long des voies de circulation pénétrante,
- les murs bahut en façade des constructions d'une hauteur maximum de 0,50 mètres qui peuvent être surmontés d'une grille, d'un grillage, d'une haie végétale ...

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive composée de végétaux locaux. De ce fait, les haies de conifères sont interdites.

Article Ux 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage défini au lexique annexé au présent règlement et non par un plan de plantation.
Les arbres existants doivent être conservés, préservés ou remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent.
Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.
Chaque parcelle doit être plantée à raison d'au moins un arbre ou arbuste d'essences locales par 100 m^2 de terrain libre. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement. Les haies de conifères sont interdites. Les aires de stockage ou de dépôts extérieurs doivent être masqués par un écran végétal spécifique afin de ne pas être visible depuis les voies et espaces publics.

Article Ux 6 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Ux 7 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Tout terrain dans les zones d'activités non desservi par des voies publiques ou privées adaptées à la circulation des véhicules automobiles poids-lourds, d'une largeur minimale de 4 mètres de chaussée sont inconstructibles.
Les accès directs de toute construction à partir des voies externes à la zone ouverte à la circulation publique sont interdits.
Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès (position des accès, configuration, nature, intensité du trafic).

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance (commodité de la

circulation, des accès et des moyens d'approche, trafic). Ces voies doivent aussi permettre la circulation des engins de secours et de lutte contre les incendies.
Tous les accès internes et externes à la zone doivent permettre à tout véhicule automobile d'entrer et de sortir sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur les voies publiques ou privées. Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès afin d'assurer la sécurité des usagers.
Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules légers ou lourds et notamment ceux des services publics (lutte contre les incendies, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Article Ux 8 Desserte par les réseaux

Eau potable
Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Eaux usées
Si un réseau public d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement doit être obligatoirement raccordée sur ce réseau.
S'il n'existe pas de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être obligatoirement traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol, du milieu environnant et conforme à la législation en vigueur. Le dispositif d'assainissement autonome retenu doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.
L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est strictement interdite.
Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré traitement approprié, sur demande des services compétents en la matière.

Eaux pluviales
L'aménageur ou le constructeur doit assurer à sa charge, et conformément à la réglementation en vigueur :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le rejet des eaux traitées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit.

Autres réseaux (électricité, téléphone, télécommunications ...)
Pour toute nouvelle construction ou installation, sauf impossibilité technique, les nouveaux branchements et les nouvelles lignes privés (électricité, téléphone, télécommunications ...) sont obligatoirement enterrés.

Déchets
Le stockage des conteneurs, destinés à recevoir les déchets en attente de collecte, est prévu soit à l'intérieur des bâtiments, soit à l'extérieur. Dans ce dernier cas, la zone de stockage doit être adaptée au stockage des ordures ménagères mais également des déchets recyclables.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

VI - Règles applicables à la zone 1AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à dominante d'habitat. Elle comporte également le secteur **1AUz** qui concerne la zone d'aménagement concertée des Dolbeaux, en cours d'aménagement.



Des prescriptions figurent au titre 1 du présent règlement, **« Dispositions générales », elles doivent donc impérativement être consultées**.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article 1AU 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	**Exploitation agricole et forestière**	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé sous réserve[54]
		Hébergement	Autorisé sous réserve[55]
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve[56]
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous réserve[57]
		Cinéma	Interdit

54

- si elles préservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines,
- et à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

55

- si elles préservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines,
- et à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

56

- si elles préservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines,
- et à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré,
- et si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur

57

- si elles préservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines,
- et à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré,
- et si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
		Hôtel	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Interdit
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve[58]
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve[59]
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous réserve[60]
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Équipements sportifs	Autorisé sous réserve[61]
		Lieux de culte	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Interdit
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Autorisé sous réserve[62]
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve[63]
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Dépôts de véhicules		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition…)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit

58

- si elles préservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines,
- et à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré,
- et si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur.

59

- si elles préservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines,
- et à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré,
- et si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur.

60

- si elles préservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines,
- et à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré,
- et si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur.

61

- si elles préservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines,
- et à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré,
- et si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur.

62

- si elles préservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines,
- et à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré,
- et si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur.

63 Si elles sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
	Les installations photovoltaïques au sol		Autorisé sous réserve[64]
	Abris pour animaux		Autorisé sous réserve[65]
	Les parcs d'attractions permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés		Interdit

Article 1AU 2 Mixité fonctionnelle et sociale

Voir les prescriptions figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.
Dans l'emprise de l'emplacement réservé n 15 délimité au plan de zonage, le programme de logements doit prévoir au minimum 20 % de logements financés par :

- un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ;
- et/ou un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ;
- et/ou un Prêt Locatif Social (PLS) ;
- et/ou un Prêt Locatif Intermédiaire (PLI).

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU 3 Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot bâti ou à bâtir devra respecter les dispositions du présent article et de ses sous-articles.

Article 1AU 3-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue).
Dans tous les cas, en tout point, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance inférieure à 25 m par rapport à l'alignement.

Secteur 1AUz

Les bâtiments seront alignés ou en retrait par rapport à la voirie et **parallèles**.
S'il y a plusieurs angles de voirie, il n'est pas obligatoire de tous les respecter. La direction prédominante sera respectée.

L'ensemble des prescriptions de l'*Article 1AU 3-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques* ne s'appliquent pas aux réhabilitations et extensions de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du Plu) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

Article 1AU 3-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 3 m ;
Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance inférieure à 8 m ne pourront générer de vues droites[66] sur les fonds voisins.
Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux réhabilitations et extensions de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du Plu) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

---

64 si leur surface permet une puissance maximale de 15 kWc, si leur hauteur est inférieure à 1,8 m et si elles ne sont pas visibles de l'espace public.

65 si leur emprise au sol est inférieure à 5 m²

[66] Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** permet une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

Secteur 1AUz
Implantation obligatoire sur au moins une limite séparative de la construction principale ou d'une extension comme un carport ou une annexe.

Article 1AU 3-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée au faitage. Cette distance doit être au moins de 3 m entre les deux constructions.

Article 1AU 3-4 Emprise au sol des constructions
L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain.

Article 1AU 3-5 Hauteur des constructions
La hauteur des constructions ne pourra dépasser 7 m à l'égout du toit et 11 m hors tout.

Constructions annexes et vérandas
La hauteur maximum des annexes et des vérandas ne pourra excéder 5,00 m hors tout. Toutefois, lorsque la construction annexe est édifiée en limite séparative, sa hauteur sera limitée à 3,00 m à l'égout du toit, à l'adossement de la limite.

Secteur 1AUz
La hauteur maximale d'une construction est mesurée au droit de la façade à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.
En cas de pente naturelle du terrain, la hauteur sera prise en partie haute du terrain naturel en contact à la construction. La hauteur supplémentaire admise dans la partie basse du terrain ne devra pas dépasser 1 mètre.
De manière générale, les volumes seront simples, avec présence d'un encuvement, basés sur un plan rectangulaire relativement peu profond (pignons étroits).
La hauteur maximum des constructions ne devra dépasser **6 m** à l'égout de toiture ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.
La hauteur maximum des annexes ne devra dépasser **3,20 m**.
Les extensions aux constructions devront s'inscrire dans la continuité du volume bâti, en respectant la composition de la façade.

Article 1AU 4 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article 1AU 4-1 Secteur 1AUz, aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant
Les prescriptions suivantes sont extraites du cahier des prescriptions architecturales, urbaines & paysagères applicable à la tranche 1 de la Zac des Dolbeaux.

Aspect général
Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains et, à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine, certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.
Conformément à l'article L111-16 du code de l'urbanisme, nonobstant les règles édictées ci-après, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Adaptation au sol

L'adaptation au sol se fera en déblais ou remblais. Les remblais sont autorisés sur une hauteur ne pouvant excéder 0,50 m, sauf justification technique. Pour prévenir les risques d'inondation, le niveau du rez-de-chaussée sera situé entre 0,10 et 0,20m au-dessus du niveau du point le plus haut de l'axe de la chaussée de la voie la plus élevée bordant les terrains. Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, eaux usées, eaux vannes vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux. Les sous-sols ne sont pas autorisés. Les rez-de-jardin pourront être autorisés si la topographie du terrain le permet.
Le projet devra respecter la cote de seuil définie dans le plan de vente en annexe au cahier des charges de cession de terrain de la zone d'aménagement concertée des Dolbeaux, joint en annexe au présent dossier.

Percements

Les percements (plus hauts que larges), tant en façade qu'en toiture devront s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles avoisinantes. Dans le cas contraire, le projet devra faire l'objet d'une justification architecturale.
Dans le cas d'un bâtiment avec une toiture à deux pans, il est préconisé de tendre vers des fenêtres plus hautes que larges (minimum hauteur = 1.2x la largeur), sauf justification architecturale.
Pour des bâtiments d'aspect contemporain, les baies seront travaillées en justifiant d'un parti architectural. Les pignons aveugles sur rue sont interdits.

Traitement des façades

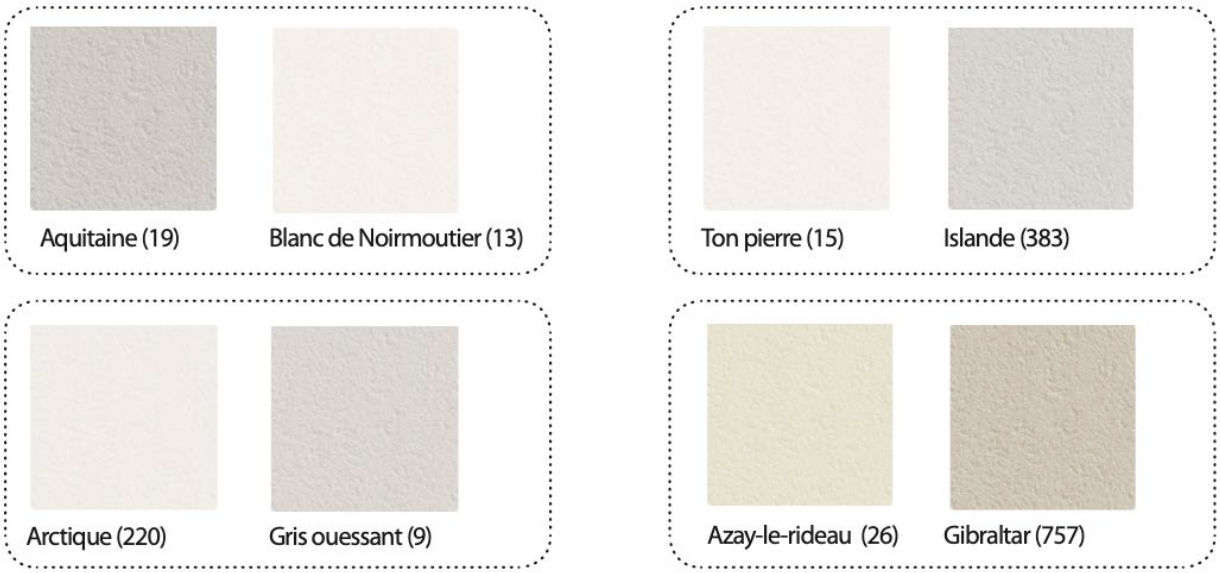
Matériaux

Les matériaux naturels ou enduits sont autorisés. Tous les matériaux apparents, autres que naturels, et qui ne seront pas enduits, devront faire l'objet, quant à leur utilisation, d'une justification architecturale.
Les enduits à relief trop accusés sont interdits (enduit tyrolien notamment). Les matériaux métalliques (bacs galvanisés, ...) doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.
Par ailleurs, sont interdits :

- Toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux bois) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduit,
- Les appareillages de type opus incertum,
- Les parements en pierre à taille éclatée,
- Les bardages PVC.

Teinte

La teinte des façades autres que celles confectionnées en matériaux naturels devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes, respectant la dominante des teintes locales traditionnelles. Les enduits seront de teinte claire, grattés fin ou lissés. Les binômes de teintes sont à choisir dans le nuancier ci- dessous (nuancier validé par l'Architecte des bâtiments de France). L'utilisation de teintes différentes sur une même façade n'est autorisée que pour l'encadrement des ouvertures.
Dans le cas d'opérations groupées, les façades seront traitées de manières différenciées pour chaque habitation. L'utilisation du bardage bois est permise, ainsi que les panneaux de composites bois ou tout matériau similaire d'aspect.
Le bardage bois sera vertical et pourra être peint ou laissé brut. Le bardage bois pourra constituer l'habillage d'un pan de façade complet, en alternance avec des pans enduits.
Les annexes (locaux de surface inférieure à 20 m^2, garages et abris de jardin) devront être maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en bois peint.
Il est conseillé de prendre contact avec l'architecte-conseil en amont du projet.



Toitures

Les toitures à deux pentes sont la règle courante, les faîtages étant parallèles au long pan. Le corps de bâti principal sera recouvert d'une toiture deux pans dont la pente devra être comprise entre 40 et 45°.
Des pentes de toiture inférieures à 40° pourront être autorisées pour des volumes en extension d'un volume principal ou adossés à un mur.
Des pentes différentes à celles autorisées pourront être admises sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte notamment l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
Les toitures 4 pans sont interdites.
Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet architectural, sur les parcelles indiquées sur le plan du cahier des prescriptions architecturales, urbaines & paysagères de la zone d'aménagement concerté (joint en annexe au dossier) et uniquement si l'habitation présente un bardage bois vertical et une toiture végétalisée.
Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension de bâtiments existants sur des parties de bâtiments limitées en cas d'impossibilité technique pour réaliser une toiture à pente.

Matériaux autorisés :

- Ardoises naturelles de petite taille
- Tuiles plates de pays de petite taille et de teinte brun rouge ou de ton patiné.

Les tuiles cornières de rive sont interdites.
Tout autre matériau devra faire l'objet d'une justification architecturale.
Pour les annexes (locaux de surface inférieure à 20 m^2, garages et abris de jardin), les bardeaux bitumés sont interdits. Les matériaux de couverture autorisés sont le zinc, l'ardoise naturelle, les tuiles de pays, les toitures terrasses végétalisées.

Capteurs solaires :

Les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ou thermiques sont autorisés s'ils s'intègrent dans l'écriture architecturale des percements ou du traitement des façades.
Ils seront soit entièrement encastrés dans la toiture, intégrés entièrement au bâtiment et de teinte entièrement sombre (cellules sans lignes blanches). Ils pourront être disposés sur un élément architectural distinct (marquise, pergola, véranda...). En aucun cas, ils ne pourront être situés entre l'emprise publique et le bâtiment principal.

Menuiseries extérieures et occultations

Les menuiseries extérieures seront colorées en harmonie avec la façade et de ton plus soutenu, dans des teintes choisies dans la sélection ci-dessous validée par l'Architecte des bâtiments de France.

Il est recommandé de distinguer la couleur des menuiseries de la couleur de la porte d'entrée. Dans ce cas, la couleur de la porte d'entrée sera plus foncée que celle des menuiseries.
La couleur du portail, portillon, porte de garage, sera celle des menuiseries. Le blanc est interdit.
Les volets pourront être soit coulissants, soit battants (sans barre ni écharpe), soit roulants (coffre intégré obligatoire).



Vérandas

Les vérandas sont autorisées sous réserve d'être en harmonie avec la construction et le site.

Clôtures

Clôtures donnant sur le domaine public
Sur le domaine public, la clôture n'est pas obligatoire.
Une bande plantée d'essences locales variées pourra être favorisée devant les maisons.
La clôture est interdite sur le devant de la construction pour les parcelles dont l'alignement est sur rue avec la possibilité d'une bande de retrait de 50 cm pour une bande végétalisée.

Sur rue, les seules clôtures autorisées sont :

- un mur d'une hauteur maximale de 1,60 m maximum.
- une haie végétale d'essences locales et variées mélangées aléatoirement.
- un mur bahut d'une hauteur de 0,40 m et d'un barreaudage de lisse verticales bois ou métal, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur totale de 1,60 m.

Les murs toute hauteur ou bahut seront enduits dans une teinte choisie dans le nuancier des façades.
Le doublement d'une haie végétale d'essences locales variées par un grillage soudé à maille souple est possible. Sa composition devra respecter la liste des essences proscrites et recommandées figurant au cahier des prescriptions architecturales, urbaines & paysagères de la zone d'aménagement concerté (joint en annexe au dossier). Son entretien reste à la charge du propriétaire.

Clôtures en limites séparatives
La séparation pourra se matérialiser par :

- une haie végétale d'essences locales variées mélangées aléatoirement pouvant être doublées d'un grillage souple hauteur maximale 1,80 m. Sa composition devra respecter la liste des essences proscrites et recommandées figurant au cahier des prescriptions

architecturales, urbaines & paysagères de la zone d'aménagement concerté (joint en annexe au dossier).

- une palissade bois ajourée à lames verticales sur un linéaire de 5 m dans le prolongement d'un volume existant d'une hauteur maximale de 1,80 m et établie sur la partie de terrain permettant de préserver l'intimité.

Clôtures en limites de zones naturelles ou agricoles

Elles devront faire l'objet d'un traitement particulier.

Si une clôture est installée, elle ne dépassera pas 1,80 m, elle sera constituée d'un grillage souple doublé d'une haie libre champêtre, composée d'essences locales variées en port libre intérieure à la parcelle (voir liste indicative « haie champêtre » figurant au cahier des prescriptions architecturales, urbaines & paysagères de la zone d'aménagement concertée des Dolbeaux figurant en annexe au dossier).

Si la séparation nécessite un dénivelé de terrain, privilégier un raccord paysager en pente douce au terrain naturel. Le modelé de terrain doit se raccorder au Terrain Naturel existant en limite de parcelle. Dans le cas d'un raccordement en talus, la clôture en tête de talus est préconisée.

Un système de muret/terrasse/mur de soutènement dont la hauteur sera adaptée aux caractéristiques du terrain pourra être mis en œuvre. Si le mur de soutènement est la solution choisie, le mur sera maçonné et enduit selon les teintes du nuancier.

Article 1AU 4-2 Pour le reste de la zone 1AU, aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons…) ; les constructions présenteront des volumes simples, sans décor, gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Les éléments tels qu'antenne, pompe à chaleur, climatiseur, réserve d'eau de pluie ne doivent pas être visibles du domaine public.

Clôtures, le long des voies et emprises publiques

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.

Les murs de clôture en moellons de pierre seront conservés. Des percements pour accès peuvent être réalisés.

Les clôtures nouvelles pourront être réalisées des différentes façons suivantes :

- soit un mur plein maçonné d'une épaisseur supérieure à 20 cm ; en ce cas, sa hauteur maximum n'excédera pas 1,80 m sauf cas particulier (murs de soutènement, murs existants) ;
- soit un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0,40 m et 1,20 m. Il pourra être surmonté d'une grille, de lisses, de barrières en bois ou d'un grillage. La hauteur maximum de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m ;
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage. Le grillage pourra être implanté sur un mur de soubassement dont la hauteur maximum sera de 20 cm ; le soubassement pourra être réalisé en palplanche.

Les couleurs des parties enduites des clôtures obéiront aux mêmes prescriptions que les façades des constructions principales.

Les portails et portillons seront traités avec simplicité, sans détail superflus. Leur hauteur sera équivalente à celle du reste de la clôture à plus ou moins 0,2 m.

Les claustras, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses, la brande sont interdits.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu.

Clôtures, le long des limites séparatives

Les clôtures pourront être constituées

- soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie. Le grillage pourra être implanté sur un mur de soubassement dont la hauteur maximum sera de 40 cm ; le soubassement pourra être réalisé en palplanche
- soit un mur plein ; en ce cas, sa hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre sauf cas particulier (murs de soutènement, murs existants).

Les claustras bois, la brande sont autorisés.
Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu.
Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la circulation de la petite faune.

Façades des constructions principales

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.
La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche.
Leur couleur se rapprochera au maximum de celle des enduits réalisés à base de sable du Loir ou de la Loire.
Les coffres de volets roulants visibles de l'espace public sont interdits.

Couleur des menuiseries

Les couleurs des menuiseries devront être choisies sur la palette suivante, en fonction de la typologie de la construction concernée.

Maison individuelle récente

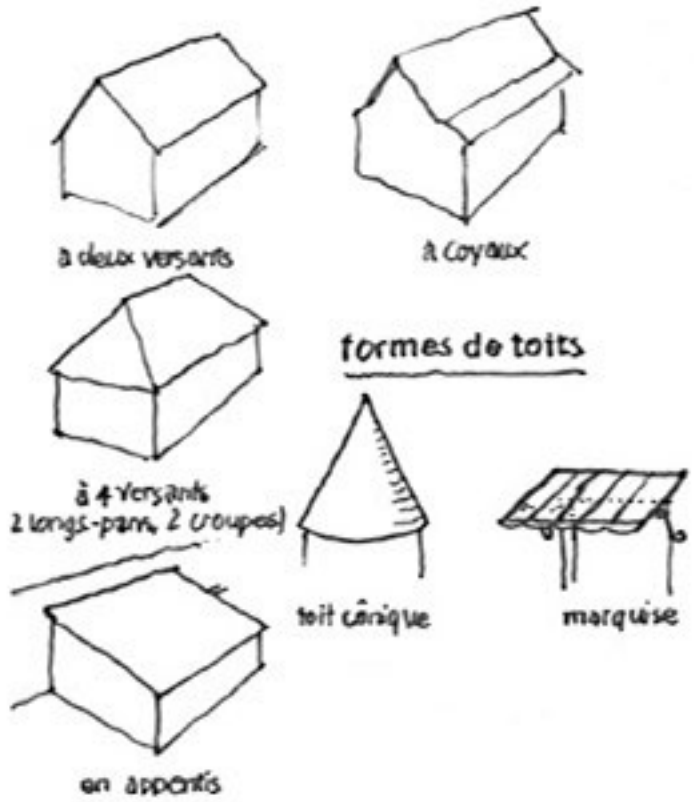


Ferronneries tout type de bâtiment



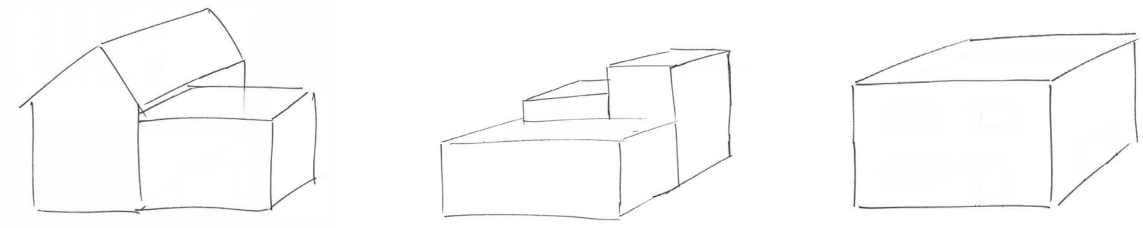
Toitures des constructions principales

Les formes de toitures autorisées sont les suivantes.



Source : unité départementale de l'architecture et du patrimoine d'Indre-et-Loire, conseils en architecture
http://www.sdap-37.culture.gouv.fr/index.php?option=com_content&view=article&id=78:toitures&catid=36:fiches-conseils&Itemid=68

Les toitures terrasses autorisées :



Oui **Oui** **Non**

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 70 m² présenteront au moins deux pentes supérieures à 40° comptées à partir de l'horizontale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles procèdent d'une expression architecturale recherchée et justifiée si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou tout matériau similaire d'aspect.

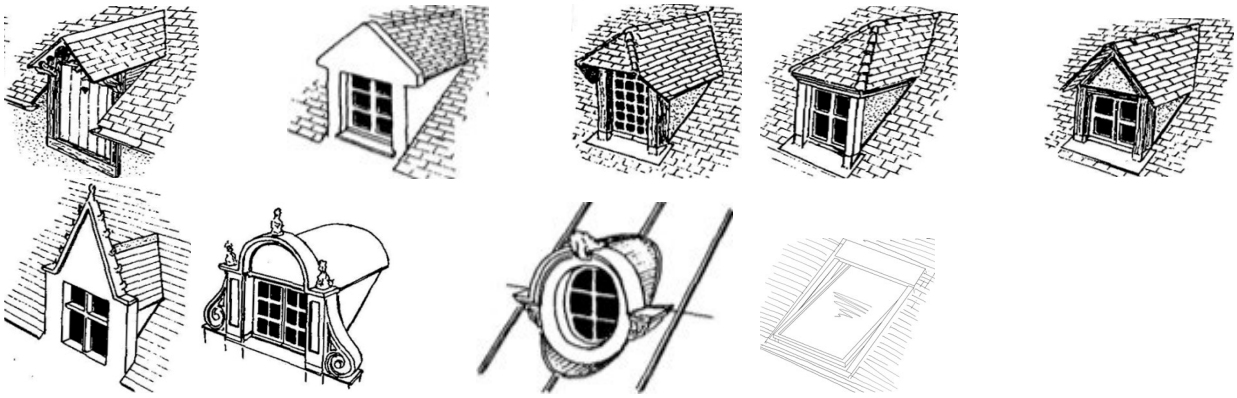
Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 70 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles procèdent d'une expression architecturale recherchée et justifiée si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou tout matériau similaire d'aspect.

La construction principale sera couverte en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat, d'une teinte comprise entre le rouge vieilli et le brun (20 unités au m² minimum) ou en ardoise naturelle, de même que tout matériau similaire d'aspect et de pose.
Les tuiles de couleur ardoise (noire) ne sont pas autorisées.

Les gouttières et leur descente seront en zinc ou tout matériau similaire d'aspect. Les dauphins pourront être en fonte.

Ouvertures en toitures

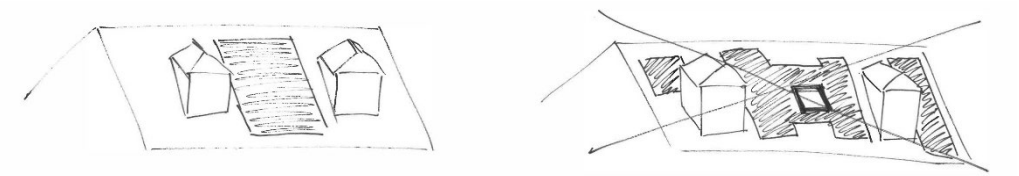
Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.
Les seules ouvertures autorisées sont les suivantes.



Les fenêtres de toit (communément appelées « Velux ») seront intégrées à la toiture et les coffres de stores et volets roulants en saillie sont interdits. Elles seront implantées sur un même axe horizontal.

Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques

L'annexe 3 du présent règlement peut utilement aider à bien intégrer ces équipements.
En toiture, des constructions neuves ou existantes, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :
- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.



Garages

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.
Les ouvertures seront idéalement de même proportion que celles du corps principal, plus hautes que large, ou presque carrées.
Ils seront couverts par une couverture à 2 pans en ardoises, zinc ou tuiles plates, de préférence avec le même matériau que celui de la construction principale. Si le garage s'appuie sur un mur existant, sa couverture pourra ne comporter qu'un seul pan. Les toitures terrasses sont proscrites, sauf dans certains cas exceptionnels où elles procèdent d'une expression architecturale recherchée et justifiée. Les toitures à deux pans asymétriques sont proscrites dans tous les cas.
Les gouttières et leur descente seront en zinc ou tout matériau similaire d'aspect. Les dauphins pourront être en fonte.
Pour les façades, les prescriptions sont identiques à celles relatives aux constructions principales.

Abris de jardin et abris pour animaux

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.
Ils seront couverts par une couverture à 2 pans en ardoises, zinc ou tuiles plates ou tout matériau similaire d'aspect. Si l'abri s'appuie sur un mur existant, sa couverture pourra ne comporter qu'un seul pan.

Ses façades seront bardées en bois teinté sombre ou naturellement grisé, ou tout matériau similaire d'aspect.

Article 1AU 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

La totalité de la superficie des aires de stationnement sera réalisée en matériau perméable.

Espaces non imperméabilisés

Au moins 90 % des surfaces non occupées par l'emprise au sol des constructions, les terrasses, les stationnements et les accès devront être aménagés en espaces verts de pleine terre.

Article 1AU 6 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article 1AU 7 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article 1AU 8 Desserte par les réseaux

Article non réglementé.

VII - Règles applicables à la zone 1AUe

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation destinée aux équipements.



Des prescriptions figurent au titre 1 du présent règlement, **« Dispositions générales », elles doivent donc impérativement être consultées**.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article 1AUe 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	**Exploitation agricole et forestière**	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé sous réserve[67]
		Hébergement	Interdit
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
		Cinéma	Autorisé sous réserve[68]
		Hôtel	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Autorisé sous réserve[69]
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
		Salles d'art et de spectacles	Autorisé
		Équipements sportifs	Autorisé
		Lieux de culte	Autorisé
		Autres équipements recevant du public	Autorisé

67 S'ils sont nécessaires au gardiennage ou à l'exploitation des occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone

68 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

69 Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Interdit
		Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol	Autorisé sous réserve[70]
	Hébergement d'animaux	Interdit
	Dépôts de véhicules	Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition…)	Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu	Autorisé
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes	Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning	Interdit
	Ouverture de carrière	Interdit
	Les installations photovoltaïques au sol	Autorisé sous réserve[71]
	Abris pour animaux	Autorisé sous réserve[72]
	Les parcs d'attractions permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés	Interdit

Article 1AUe 2 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUe 3 Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Article1AUe 4 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Article 1AUe 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage défini au lexique annexé au présent règlement et non par un plan de plantation.

Article 1AUe 6 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

---

70 S'il s'agit d'un exhaussement, si leur hauteur n'excède pas deux mètres et si leur superficie est inférieure à cent mètres carrés. S'il s'agit d'un affouillement, si leur profondeur n'excède pas deux mètres et si leur superficie est inférieure à cent mètres carrés.

71 si leur surface permet une puissance maximale de 15 kWc, si leur hauteur est inférieure à 1,8 m et si elles ne sont pas visibles de l'espace public.

72 si leur emprise au sol est inférieure à 5 m^2

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article 1AUe 7 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article 1AUe 8 Desserte par les réseaux

Article non réglementé.

VIII - Règles applicables à la zone 2AUx

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone peu ou mal desservie par les réseaux qui pourra être ouverte à l'urbanisation destinée aux activités économiques suite à une modification ou révision du plan local d'urbanisme.



Des prescriptions figurent au titre 1 du présent règlement, **« Dispositions générales », elles doivent donc impérativement être consultées**.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

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

Toutes constructions, usages des sols et activités sont interdites dans la zone à l'exception des locaux techniques et industriels sont autorisés s'ils sont destinés à des administrations publiques et assimilés.

Article 2AUx 2 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

Chapitre 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2AUx 3 Volumétrie et implantation des constructions

Article non réglementé.

Article 2AUx 4 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article non réglementé.

Article 2AUx 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article non réglementé.

Article 2AUx 6 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article 2AUx 7 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article 2AUx 8 Desserte par les réseaux

Article non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

IX - Règles applicables à la zone A

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le permis de démolir des constructions et murs de clôture est applicable à l'intérieur de cette zone.



Des prescriptions figurent au titre 1 du présent règlement, **« Dispositions générales », elles doivent donc impérativement être consultées**.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article A 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	**Exploitation agricole et forestière**	Exploitation agricole	Autorisé
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé sous réserve[73]

73

- Pour les constructions neuves, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - si elles sont directement nécessaires à l'exploitation agricole,
  - et si elles constituent le logement de fonction d'une exploitation agricole,
  - et si elles sont intégrées aux constructions existantes à destination agricole ou d'en être distantes de 50 m au plus.
- S'il s'agit d'un changement de destination d'une construction existante sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - d'être repérée comme telle au plan de zonage,
  - de ne pas créer plus de deux logements.
- L'extension des constructions principales à destination d'habitation existantes (en neuf ou par changement de destination) sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - ne pas créer de nouveau logement,
  - pour les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 100m² à la date d'approbation du présent PLU, l'extension en une ou plusieurs fois n'est possible que dans la limite d'une augmentation maximale de l'emprise au sol totale du bâtiment principal de 40 m²,
  - pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 100 m² à la date d'approbation du présent PLU, l'extension réalisée en une ou plusieurs fois ne dépassera pas une augmentation de l'emprise au sol totale du bâtiment principal existant à la date d'approbation du présent PLU de 30% et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
- Les annexes (hors piscine et abris de jardin) des constructions à destination d'habitation sont autorisées sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - si elles sont situées à 20 m maximum de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elles se rattachent,
  - si l'emprise au sol de l'annexe ne dépasse pas 40 m²,
  - si le nombre d'annexes construites après la date d'approbation du présent PLU est limité à 2 par unité foncière.
- Les abris de jardin sont autorisés sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - si le nombre d'abris construits après la date d'approbation du présent PLU est limité à 1 par unité foncière,
  - s'ils présentent une emprise au sol maximale de 20 m² et une hauteur de 2,5 m,

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
		Hébergement	Interdit
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve[74]
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous réserve[75]
		Cinéma	Interdit
		Hôtel	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Autorisé sous réserve[76]
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve[77]
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Équipements sportifs	Interdit
		Lieux de culte	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Interdit
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Interdit
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve[78]
	Groupes de garages individuels		Interdit
	Dépôts de véhicules		Autorisé sous réserve[79]
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition…)		Interdit

- s'ils sont situés à 20 m maximum de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elles se rattachent.

- Les piscines, couvertes ou non, sont autorisées sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elle se rattache,
  - si l'emprise au sol de locaux techniques liés ne dépasse pas 40 m^2,
  - si le nombre de piscines après la date d'approbation du présent PLU est limité à 1 par unité foncière.

74 S'il s'agit d'un changement de destination d'une construction existante sous réserve d'être repérée comme telle au plan de zonage.

75 S'il s'agit d'un changement de destination d'une construction existante sous réserve d'être repérée comme telle au plan de zonage.

76

- S'il s'agit d'un changement de destination d'une construction existante sous réserve d'être repérée comme telle au plan de zonage,
- ou s'il s'agit d'activités agro-touristiques liées à l'activité agricole de la zone, sous réserve :
  - que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation,
  - qu'elles ne comptent pas plus de 5 emplacements,
  - que les constructions et installations soient implantées sur l'unité foncière de l'exploitation.

77 Si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

78 S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques…

79 S'il s'agit de véhicules en état de marche et que les véhicules soient déposés dans des constructions existantes

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Autorisé sous réserve[80]
	Ouverture de carrière		Interdit
	Les installations photovoltaïques au sol		Autorisé
	Les parcs d'attractions permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés		Interdit

Article A 2Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 3Volumétrie et implantation des constructions

Article A 3-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des Rd 959 et la Rd 938

Les constructions ou installations doivent s'implanter en recul d'une distance égale ou supérieure à 75 m par rapport à l'axe des voies. Cette prescription ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le long des routes départementales

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement de la voie.

Le long des autres voies (voies communales, chemins ruraux…)

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 6 m par rapport à l'alignement de la voie.

Article A 3-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 3,5 m doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 3,5 m peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

80 S'il s'agit d'activités agro-touristiques liées à une activité agricole de la zone sous réserve :

- que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation,
- qu'elles ne comptent pas plus de 5 emplacements,
- que les constructions et installations soient implantées sur l'unité foncière de l'exploitation.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs
Article non réglementé.

Article A 3-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

Article A 3-4 Emprise au sol des constructions

En plus des prescriptions figurant à l'article A 2, l'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain.

Article A 3-5 Hauteur des constructions

Constructions à destination agricole : leur hauteur n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère (organisation du plan masse et des volumes, plantation d'arbres et de haies, établissement de mouvements de terrain, adaptation fine des constructions au terrain naturel…).
Constructions à destination d'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 8 m hors tout. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux.

Article A4 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article A 4-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations concernant le bâti d'activité économique et agricole figurant au « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti* » figurant en annexe au présent règlement.
La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les constructions présenteront des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors seront simples gardant une échelle et une allure rurales.
Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.
La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XXe siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.
Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Constructions à destination agricole

Les constructions, façades et couvertures, seront de teinte sombre et mate, exception faite pour les silos métalliques ; le bois est recommandé.
Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront sombres et mates et choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.
Les pentes de leurs toitures et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; le traitement de leur couverture devra cependant assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

Constructions à destination d'habitation :

Façades

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche.
Leur couleur se rapprochera au maximum de celle des enduits réalisés à base de sable du Loir ou de la Loire.

Aspect des couvertures

La construction principale d'une emprise au sol supérieure à 20 m² à l'exception des vérandas sera couverte en tuiles de teinte rouge, brun, ocre, ardoise, anthracite ou en matériaux similaires d'aspect.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² (locaux accessoires tels annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Abris pour animaux

Leurs parois verticales seront réalisées uniquement en bois de couleur naturelle ou tout matériau similaire d'aspect ; les couvertures réalisées en tuile ou en tôle nervurée pré-peinte (bac-acier) de teinte sombre et non réfléchissante ou tout matériau similaire d'aspect.

Article A 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable. Toutefois, les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration.

Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.
Pour cela, elles seront posées à 0,30 m au-dessus de la surface du sol et leur hauteur ne pourra dépasser 1,20 m.
Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.
Les clôtures existantes de moins de 30 ans devront mises en conformité avant le 1er janvier 2027.
Les clôtures de plus de trente, sauf exceptions limitées, font l'objet d'une mise en conformité lors des travaux de réfection.
Les clôtures qui protègent les routes et les voies ferrées ainsi que celles qui participent à la régénération forestière et à la prévention des dégâts agricoles causés le gibier pourront ne pas respecter les prescriptions ci-dessous.

Clôtures ni forestières ni agricoles :

Dans toute la zone et ses secteurs, sont seules autorisées :
- les haies, d'une hauteur limitée à 2 m, constituées d'essences locales énumérées en annexe au présent règlement.

Article A 6 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Logement issu d'un changement de destination : il sera réalisé au moins 2 places par tranche de 60 m² de surface de plancher issu du changement de destination.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article A 7 Desserte par les voies publiques ou privées

Tout accès privatif devra présenter une largeur libre d'au moins 4 m.
Toute voie ouverte à la circulation publique devra présenter une largeur libre d'au moins 6 m.

Article A 8 Desserte par les réseaux

Article non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

X - Règles applicables à la zone N

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone naturelle.

Le secteur **Np** correspond à secteur de la zone naturelle à préserver pour son paysage ou ses enjeux écologiques forts.

Le permis de démolir des constructions et murs de clôture est applicable à l'intérieur de cette zone.



Des prescriptions figurent au titre 1 du présent règlement, **« Dispositions générales », elles doivent donc impérativement être consultées**.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article N 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit	
			N	Np
Constructions	**Exploitation agricole et forestière**	Exploitation agricole	Autorisé	Interdit
		Exploitation forestière	Autorisé	Interdit

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit	
			N	Np
	Habitation	Logement	Autorisé sous réserve[81]	Autorisé sous réserve[82]

81

- Pour les constructions neuves, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - si elles sont directement nécessaires à l'exploitation agricole,
  - et si elles constituent le logement de fonction d'une exploitation agricole,
  - et si elles sont intégrées aux constructions existantes à destination agricole ou d'en être distantes de 50 m au plus.
- S'il s'agit d'un changement de destination d'une construction existante sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - d'être repérée comme telle au plan de zonage,
  - de ne pas créer plus de deux logements.
- L'extension des constructions principales à destination d'habitation existantes (en neuf ou par changement de destination) sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - ne pas créer de nouveau logement,
  - pour les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 100m² à la date d'approbation du présent PLU, l'extension en une ou plusieurs fois n'est possible que dans la limite d'une augmentation maximale de l'emprise au sol totale du bâtiment principal de 40 m²,
  - pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 100 m² à la date d'approbation du présent PLU, l'extension réalisée en une ou plusieurs fois ne dépassera pas une augmentation de l'emprise au sol totale du bâtiment principal existant à la date d'approbation du présent PLU de 30% et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
- Les annexes (hors piscine et abris de jardin) des constructions à destination d'habitation sont autorisées sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - si elles sont situées à 20 m maximum de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elles se rattachent,
  - si l'emprise au sol de l'annexe ne dépasse pas 40 m²,
  - si le nombre d'annexes construites après la date d'approbation du présent PLU est limité à 2 par unité foncière.
- Les abris de jardin sont autorisés sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - si le nombre d'abris construits après la date d'approbation du présent PLU est limité à 1 par unité foncière,
  - s'ils présentent une emprise au sol maximale de 20 m² et une hauteur de 2,5 m,
  - s'ils sont situés à 20 m maximum de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elles se rattachent.
- Les piscines, couvertes ou non, sont autorisées sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elle se rattache,
  - si l'emprise au sol de locaux techniques liés ne dépasse pas 40 m²,
  - si le nombre de piscines après la date d'approbation du présent PLU est limité à 1 par unité foncière.

82

- Pour les constructions neuves, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - si elles sont directement nécessaires à l'exploitation agricole,
  - et si elles constituent le logement de fonction d'une exploitation agricole,
  - et si elles sont intégrées aux constructions existantes à destination agricole ou d'en être distantes de 50 m au plus.
- S'il s'agit d'un changement de destination d'une construction existante sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - d'être repérée comme telle au plan de zonage,
  - de ne pas créer plus d'un logement.
- L'extension des constructions principales à destination d'habitation existantes (en neuf ou par changement de destination) sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - ne pas créer de nouveau logement,
  - pour les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 100m² à la date d'approbation du présent PLU, l'extension en une ou plusieurs fois n'est possible que dans la limite d'une augmentation maximale de l'emprise au sol totale du bâtiment principal de 40 m²,
  - pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 100 m² à la date d'approbation du présent PLU, l'extension réalisée en une ou plusieurs fois ne dépassera pas une augmentation de l'emprise au sol totale du bâtiment principal existant à la date d'approbation du présent PLU de 30% et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
- Les annexes (hors piscine et abris de jardin) des constructions à destination d'habitation sont autorisées sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - si elles sont situées à 20 m maximum de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elles se rattachent,
  - si l'emprise au sol de l'annexe ne dépasse pas 40 m²,
  - si le nombre d'annexes construites après la date d'approbation du présent PLU est limité à 2 par unité foncière.

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit	
			N	Np
		Hébergement	Interdit	Interdit
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve[83]	Interdit
		Restauration	Interdit	Interdit
		Commerce de gros	Interdit	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit
		Cinéma	Interdit	Interdit
		Hôtel	Interdit	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Autorisé sous réserve[84]	Interdit
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	Interdit
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve[85]	Autorisé sous réserve[86]
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit
		Salles d'art et de spectacles	Interdit	Interdit
		Équipements sportifs	Interdit	Interdit
		Lieux de culte	Interdit	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Interdit	Interdit
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit
		Entrepôt	Interdit	Interdit
		Bureau	Interdit	Interdit
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	Interdit

- Les abris de jardin sont autorisés sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - si le nombre d'abris construits après la date d'approbation du présent PLU est limité à 1 par unité foncière,
  - s'ils présentent une emprise au sol maximale de 20 m² et une hauteur de 2,5 m,
  - s'ils sont situés à 20 m maximum de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elles se rattachent.
- Les piscines, couvertes ou non, sont autorisées sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elle se rattache,
  - si l'emprise au sol de locaux techniques liés ne dépasse pas 40 m²,
  - si le nombre de piscines après la date d'approbation du présent PLU est limité à 1 par unité foncière..

83 S'il s'agit d'un changement de destination d'une construction existante sous réserve d'être repérée comme telle au plan de zonage.

84

- S'il s'agit d'un changement de destination d'une construction existante sous réserve d'être repérée comme telle au plan de zonage,
- ou s'il s'agit d'activités agro-touristiques liées à l'activité agricole de la zone, sous réserve :
  - que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation,
  - qu'elles ne comptent pas plus de 5 emplacements,
  - que les constructions et installations soient implantées sur l'unité foncière de l'exploitation.

85 Si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

86 Si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit	
			N	Np
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve[87]	Interdit
	Dépôts de véhicules		Autorisé sous réserve[88]	Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition…)		Interdit	Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit	Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit	Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Autorisé sous réserve[89]	Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit	Interdit
	Les installations photovoltaïques au sol		Autorisé	Interdit
	Les parcs d'attractions permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés		Interdit	Interdit

Article N 2Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 3Volumétrie et implantation des constructions

Article N 3-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des Rd 959 et la Rd 938

Les constructions ou installations doivent s'implanter en recul d'une distance égale ou supérieure à 75 m par rapport à l'axe des voies. Cette prescription ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le long des routes départementales

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement de la voie.

Le long des autres voies (voies communales, chemins ruraux…)

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 6 m par rapport à l'alignement de la voie.

---

87 S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques…

88 S'il s'agit de véhicules en état de marche et que les véhicules soient déposés dans des constructions existantes

89 S'il s'agit d'activités agro-touristiques liées à une activité agricole de la zone sous réserve :

- que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation,
- qu'elles ne comptent pas plus de 5 emplacements,
- que les constructions et installations soient implantées sur l'unité foncière de l'exploitation.

Article N 3-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

Article N 3-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

Article N 3-4 Emprise au sol des constructions

En plus des prescriptions figurant à l'article N 2, l'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain.

Article N 3-5 Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Dans toute la zone et tous ses secteurs :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante ;
- la hauteur des abris pour animaux est limitée à 4 m hors tout.

Article N 4Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article N 4-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations concernant le bâti d'activité économique et agricole figurant au « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti* » figurant en annexe au présent règlement.
La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les constructions présenteront des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors seront simples gardant une échelle et une allure rurales.
Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.
La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XXe siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.
Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Constructions à destination agricole ou forestière

Les constructions, façades et couvertures, seront de teinte sombre et mate, exception faite pour les silos métalliques ; le bois est recommandé.
Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront sombres et mates et choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.
Les pentes de leurs toitures et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; le traitement de leur couverture devra cependant assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

Constructions à destination d'habitation :

Façades

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.
La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche.
Leur couleur se rapprochera au maximum de celle des enduits réalisés à base de sable du Loir ou de la Loire.

Aspect des couvertures

La construction principale d'une emprise au sol supérieure à 20 m² à l'exception des vérandas sera couverte en tuiles de teinte rouge, brun, ocre, ardoise, anthracite ou en matériaux similaires d'aspect.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² (locaux accessoires tels annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Abris pour animaux

Leurs parois verticales seront réalisées uniquement en bois de couleur naturelle ou tout matériau similaire d'aspect ; les couvertures réalisées en tuile ou en tôle nervurée pré-peinte (bac-acier) de teinte sombre et non réfléchissante.

Article N 5Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable. Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration.

Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.
Pour cela, elles seront posées à 0,30 m au-dessus de la surface du sol et leur hauteur ne pourra dépasser 1,20 m.
Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.
Les clôtures existantes de moins de 30 ans devront mises en conformité avant le 1er janvier 2027.
Les clôtures de plus de trente, sauf exceptions limitées, font l'objet d'une mise en conformité lors des travaux de réfection.
Les clôtures qui protègent les routes et les voies ferrées ainsi que celles qui participent à la régénération forestière et à la prévention des dégâts agricoles causés le gibier pourront ne pas respecter les prescriptions ci-dessous.

Clôtures ni forestières ni agricoles :

Dans toute la zone et ses secteurs, sont seules autorisées :
- les haies, d'une hauteur limitée à 2 m, constituées d'essences locales énumérées en annexe au présent règlement.

Article N 6Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Constructions à destination d'habitation

il sera réalisé au moins 2 places par tranche de 60 m² de surface de plancher issu du changement de destination.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article N 7Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article N 8Desserte par les réseaux

Article non réglementé

****

Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés

Nota : en cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront sur celles du présent lexique

Occupations et utilisations des sols

Construction

La notion de construction au sens des dispositions du code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :
- toutes constructions et bâtiments, même sans fondation indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois les travaux, installations ou ouvrages exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inferieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inferieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

Extension *mesurée* : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. L'extension mesurée ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. Elle peut se traduire par une augmentation de l'emprise au sol, de la surface de plancher, du volume de la construction. L'extension mesurée reste subsidiaire par rapport à l'existant : l'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

Pignon

Ce terme désigne le mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble.

Ruine

Dans le présent PLU, est considérée comme ruine une construction qui ne dispose pas au minimum de l'ensemble de ses murs porteurs et de sa toiture.

Logement locatif réalisé par un prêt aidé de l'État ou logement social

(Source : agence nationale pour l'information sur le logement, analyse juridique, 09/2008)
Il existe plusieurs définitions du logement social mais elles ne concernent que le logement locatif et non le logement en accession. Celle donnée par l'article 55 loi SRU (codifiée à l'article L. 302-5 du CCH et modifiée par la loi ENL) permet un décompte du logement social existant à laquelle on peut se référer pour définir une production de nouveaux logements locatifs sociaux. Il peut donc s'agir :

- des logements appartenant ou non à des organismes HLM conventionnés au sens de l'article L.351-2 à l'exclusion des prêts locatifs intermédiaires et de certains prêts conventionnés locatifs sans plafond de ressources ;
- des logements appartenant à des personnes physiques et conventionnés dans le cadre d'un conventionnement social ou très social avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat) ;
- des logements-foyers pour jeunes travailleurs, personnes handicapées, travailleurs migrants et personnes âgées (CCH : art. L. 351-2-5°) ;
- des centres d'hébergement et de réinsertion sociale ;
- certains logements financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit ;
- des logements appartenant à certains organismes (houillères de bassin, établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, etc.).

Les logements construits ne seront qualifiés de sociaux que parce qu'ils seront loués à des prix plafonds et qu'ils seront attribués à des personnes respectant des plafonds de ressources).

Destination/affectation

La notion de destination des constructions concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation.
Les notions d'affectation, voire d'utilisation concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions que des législations indépendantes de celles du Plu cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi :
- des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation
- ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le code d'urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction. Un Plu ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le Plu sont

des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférentes de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'elle peut en faire.
Extrait de «*Le plan d'occupation des sols, son contenu* », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement pages 100 et 101.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
Ces occupations et utilisations du sol sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Ce sont par exemple les constructions affectées aux services publics départementaux, municipaux ou intercommunaux, et ouvertes au public ; les crèches et les garderies ; les écoles ainsi que les annexes rattachées ; les constructions destinées à des activités culturelles et de loisirs ; les dispensaires, les résidences médicalisées, les cliniques ; les lieux de culte ; les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ; les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets)…
Le vocable « **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs** » a une acception plus restreinte et correspond aux ouvrages purement techniques comme un transformateur ou une station d'épuration.

Installations classées pour la protection de l'environnement

Ce sont des installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Une station service, un pressing sont des installations classées pour la protection de l'environnement ; une exploitation agricole qui accueille un certain nombre d'animaux (par exemple) peut aussi être une installation classée pour la protection de l'environnement.

Installations et aménagements

Les articles R. 421-19 à R. 421-25 énumèrent les catégories d'installations et d'aménagements soumis, selon leur importance, à déclaration préalable ou permis d'aménager.

Patrimoine

Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuile, en ardoise, en chaume…. Par exemple, une ancienne grange ou écurie en torchis avec entourage des ouvertures en brique et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuile plate constituent du *bâti à valeur architecturale* tandis qu'une habitation du XIXe couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère… constituent du *bâti à valeur patrimoniale*. Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

La **parcelle** fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a pas d'effet vis-à-vis de l'occupation des sols.
Le **terrain** et l'**unité foncière**, ou îlot de propriété, recouvrent exactement la même notion. Ils désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

La **propriété foncière** constitue l'ensemble des biens fonciers appartenant à un même propriétaire. Elle peut être composée de plusieurs unités foncières.
Le **lot** est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement, par exemple. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

Division d'un terrain/lotissement /opération d'ensemble
Constitue un **lotissement** au sens du code de l'urbanisme « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Le Code ne fait plus référence à des notions complexes, dont les interprétations pouvaient être sujet à débat, telles que celles d'opération d'aménagement foncier ou celles des mutations ou de partage et la condition de temps « de moins de 10 ans » est supprimée.
Opération d'ensemble : ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés sont des opérations d'ensemble.
Une réponse ministérielle précise que « l'aménagement « d'ensemble » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence sans faire référence à une procédure particulière.
Permis groupé : le permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.
Desserte des terrains par les voies, implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives

Voies

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes au public quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Il est précisé que les termes « les voies » comprennent autant les voies existantes que celles à créer.
Emprises publiques
Les emprises publiques correspondent à tous les espaces ouverts au public qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il est précisé que les termes « les emprises publiques » comprennent autant les emprises publiques existantes que celles à créer.

Accès

L'accès est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Il est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Alignement

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile ; la voie comporte la chaussée, ses dépendances et les trottoirs lorsqu'ils existent.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)
Marge de recul : c'est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe de la voie, soit depuis l'alignement actuel ou futur et jusqu'au mur de façade.

Retrait : c'est l'espace situé entre une construction et la limites séparatives. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.
Baie : une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou un toit et apportant une vue des espaces intérieurs vers l'extérieur.
Vue : une vue est une ouverture non fermée ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin : lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, une vue directe est offerte sur le terrain –ou fonds– voisin sans que l'on doive se pencher ou tourner la tête.

Emprise au sol des constructions

Emprise au sol d'une construction

C'est la projection au sol de tous les bâtiments présents sur un terrain (habitation, garage, abris de jardin, serre…), quelle qu'en soit la hauteur, débords compris.
L'emprise au sol comprend :
- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- les éléments en débords de la construction comme auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc.,
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc.

L'emprise au sol ne comprend pas :
- les terrasses de plain pied,
- les terrasses sans fondation profonde et qui présentent une surélévation inférieure ou égale à 1,5 m par rapport au terrain naturel ;
- les aires de stationnement extérieures non closes (stationnement à l'air libre, charreteries ou car-port par exemple).

Lorsque le **terrain d'assiette du projet** est à cheval sur plusieurs zones, il faut distinguer deux hypothèses :
– ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone ;
– ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone ».

Le **coefficient d'emprise au sol** (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable, les terrasses de plus de 1,50 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Ces de 0,50 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet la construction sur une emprise de 500 mètres carrés au sol.
La **surface de plancher** (ordonnance du 16 novembre 2011) se substitue aux notions de surface hors œuvre brute et de surface hors œuvre nette. Elle se définit comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :
- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules (*par exemple le garage ou le parking souterrain*),
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),

- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

Hauteur des constructions

L'égout du toit correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Le **dauphin** est le tube avec une extrémité coudée, placé en partie basse d'une descente d'eaux pluviales pour dévier l'eau du mur lorsque l'évacuation dans un réseau n'est pas prévue.

Le **faîtage** désigne la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, ou, dans les autres cas, la limite supérieure d'une toiture.

Un **comble** est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture, ensemble qui abrite le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

La **hauteur des constructions est mesurée** à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres structures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade. La hauteur au faîtage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur à l'égout est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, la mesure est identique au calcul de la hauteur des constructions.

L'**héberge** est la partie de façade ou de pignon située au-dessus du bâtiment le moins élevé lorsque deux bâtiments sont mitoyens et de hauteur différente.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles concernés notamment hauteur des constructions :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application le cas échéant des règles d'implantation ou de clôtures :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la ou les limites séparatives.

Espaces boisés classés

- L'article L. 113-1 indique : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer... » L'article L. 113-2 précise : « Le 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 le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ». Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g de l'article R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (article R. 421-23-2) :

- « Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts » ;
- « S'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 de gestion type 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 CNPF. »

Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces forestiers (car réglementée par le code forestier) ni des zones naturelles (car réglementée par le code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'article L. 101-3 « *La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, […], et de fait, en dehors de la gestion forestière* »

Le défrichement :

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (article L. 341-1 du code forestier). Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des

règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.
La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.
En matière de défrichement, seul le classement en espace boisé classé produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'article L. 341-3 du code forestier. Les défrichements projetés ou déclassement d'espace boisé classé préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du centre régional de la propriété forestière (Crpf) sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en espace boisé classé ou justifié par un état boisé suffisamment important de la communauté de communes et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement supérieur à 50 %).
(Source : NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME, CRPF d'Île-de-France et du Centre

Projet de paysage

Au contraire d'un plan de plantation, le projet de paysage résulte d'un travail de connaissance du site où s'installe la construction. Cette connaissance préliminaire permet d'analyser les forces et les faiblesses, les atouts et les contraintes du site, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, d'ambiance, d'identité du site, de topographie, de patrimoine au sens large, de nature du sol, de biodiversité… Sur la base de cette analyse sensible préalable, le projet de paysage établit une composition des pleins et des vides ; il valorise la construction projetée en améliorant le paysage ou au contraire il l'insère en discrétion dans le site. Le projet de paysage traduit le programme établi par le maître d'ouvrage ; il est développé par un paysagiste concepteur et s'inscrit dans le développement durable ; il prend en compte les composantes humaine, technique, d'évolution dans le temps. Il induit une gestion qualitative et économe des ressources en main d'œuvre, en eau, en matière organique, en déplacement, en exportation de déchets… Il choisit des végétaux adaptés aux conditions locales et tient compte de leur dimension adulte ; il privilégie des matériaux locaux convenant à leur fonction.

Lexique établi notamment à partir de : «Le plan d'occupation des sols, son contenu », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, le lexique du règlement du plan local d'urbanisme du Grand-Lyon et le lexique du règlement du plan local d'urbanisme d'Angers ; Les outils juridiques de l'aménagement, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial.

MINISTÈRE
DE LA CULTURE
*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Unité Départementale
de l'Architecture
et du Patrimoine
d'Indre et Loire**

Mise à jour : août 2020

Portails, clôtures et haies

Cette fiche conseil a pour but d'aider les particuliers à produire un projet de qualité lors de l'aménagement ou de la modification d'un portail, qui correspond aux prescriptions des architectes des bâtiments de France dans les secteurs protégés : périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, sites classés, inscrits, ou bénéficiant d'une protection (Sites Patrimoniaux Remarquables). Les conseils contenus dans cette fiche peuvent également être utiles en dehors de ces cadres de protection.

Les prescriptions énoncées dans le cadre de cette fiche sont destinées à donner des clés pour mieux comprendre l'esprit recherché, et sont évidemment à adapter à la situation et à l'esprit des lieux, en favorisant une bonne insertion du projet par le choix des matériaux, des couleurs et un dessin adapté au contexte (urbain, rural, pavillonnaire...).



Portail en barraudage de métal fin



Portail en bois



Portail en tôle festonnée

Choix d'un portail

Première façade sur la rue, le portail se doit d'être adapté à son environnement puisqu'il constitue la limite visible par tous entre espace public et espace privé. Il doit donc de ce fait être particulièrement soigné : selon ses dimensions, il filtre plus ou moins les vues et la lumière et conditionne de ce fait les relations entre l'intérieur et l'extérieur : les choix ne seront pas les mêmes le long d'une voie passante ou le long d'une petite venelle ! De la même manière, le choix de la forme, du matériau et de la couleur doit être adapté à la typologie et au contexte, pour éviter une incohérence qui, dans certains quartiers, procède plus du catalogue d'un magasin de bricolage que d'une quelconque forme d'urbanisme.

Si des anciens portails existent, il est intéressant de les conserver et de les restaurer à l'identique, voire de les copier. Selon la situation, on pourra utiliser du bois, un barraudage de métal fin ou une installation en tôle festonnée, peints d'une couleur soutenue. **L'usage du PVC, ainsi que les éléments peints en blanc, sont proscrits.** Il est préférable de choisir un modèle **simple, de couleur unie**., et de respecter les tons et couleurs repérés dans le bâti ancien environnant (cf. fiche peintures).

Choix d'un mur de clôture

Le choix d'un mur de clôture est fortement dépendant du plan local d'urbanisme (PLU), et il est bon de s'y référer avant la lecture de cette partie.

De manière générale, les clôtures seront maçonnées dans les secteurs urbanisés et complètement végétales dans les secteurs paysagers. De nombreuses solutions sont possibles : un mur, un retrait planté, une clôture très légère doublée d'une haie, mur bahut surmonté d'une grille métallique...

Dans un souci de continuité du bâti, il est recommandé, lorsque le bâtiment n'est pas implanté à l'alignement de la voie, de construire un mur de clôture. Ce mur permet d'affirmer la présence de la parcelle sur la rue en préservant son intimité, et contribue à l'identité de la rue au même titre que les façades.



Les **murs en pierre existants** seront conservés et restaurés à l'identique des dispositions d'origine en matériaux traditionnels ; les matériaux d'imitation sont à proscrire.

Dans le cas de nouvelles clôtures, en contexte de bâti ancien, il est recommandé de construire les murs en moellons ou en pierre de taille. Dans le cas de murs en parpaings, on appliquera un enduit à la chaux naturelle et au sables locaux du Loir ou de la Vienne pour le sud du département (sans ciment) brossé ou taloché selon le contexte, d'une teinte proche de celle des murs anciens.

La hauteur du mur est définie par le PLU, elle est en général limitée à 1 m 80 ou 2 m. En revanche, le mur peut être plus bas (environ 60 cm) et surmonté d'une grille métallique, ouvragée ou non, ou accompagné d'une haie. **On proscrira les éléments en PVC ainsi que les éléments de clôtures de couleur blanche.**



Choix d'un grillage

Souvent doublé d'une haie, le grillage doit être dans son dessin le plus léger possible : on optera pour un grillage métallique souple galvanisé non plastifié. **Les grillages en lamelles de PVC, le montage du grillage sur embase béton, les clôtures à redans et les panneaux de treillis soudé rigides sont proscrits en site protégé !**

La construction d'une clôture en bois ou d'une ganivelle est également possible, elle devra dans ce cas être assemblée en bois naturel et peinte à la **peinture naturelle** (à l'huile de lin ou à l'ocre), qui nourrissent le bois et permettent à celui-ci de respirer (contrairement aux peintures synthétiques qui, étanches, retiennent l'humidité).

Un grillage métallique, souple et fin, sera toujours doublé d'une haie.

MINISTÈRE
DE LA CULTURE
*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Unité Départementale
de l'Architecture
et du Patrimoine
d'Indre et Loire**

Mise à jour : août 2020

Façades

Les enduits

L'enduit est un revêtement épais appliqué sur une façade pour la protéger des agressions climatiques. Il joue également un rôle important dans la protection thermique du bâtiment, et permet de gérer l'humidité des murs. Enfin, la texture unie et la couleur d'un enduit, ainsi que les différents éléments de décor et de modénature (corniches, bandeaux, encadrements...) participent pleinement à l'esthétique d'une façade. La mise en œuvre d'un enduit est différente suivant le type de bâtiment. Posé en **enduit couvrant**, un enduit recouvre et protège parfaitement le support, constitué en général de moellons[1].

Trois passes sont nécessaires à sa mise en œuvre :

- le gobetis, couche d'enduit grossier accroché directement sur le support.
- le corps d'enduit, plus épais, confère à l'ensemble ses propriétés thermiques et hygrométriques.
- la finition, fine et dure, donne à l'enduit son aspect final.



[1] Un moellon est une pierre tendre, peu ou non taillée servant à la construction d'un mur, à la différence d'une pierre de taille, qui, elle, est taillée et ajustée pour renforcer les zones les plus sollicitées, quand elle n'est pas utilisée pour l'ensemble du mur.

Façades

Réalisé **à pierre vue**, l'enduit laisse voir une partie des moellons, tout en recouvrant les creux du mur, ce qui le protège des eaux et de la pollution.

Lorsqu'une façade est constituée d'un enduit couvrant à la chaux, **il faut éviter de mettre les pierres à nu** : en effet, l'enduit les protège des intempéries, et on risquerait d'assister à un vieillissement accéléré de la façade. Poreux, l'enduit à la chaux permet également de maîtriser l'humidité dans un mur, ce qui n'est pas possible avec un enduit au ciment, ne laissant pas respirer le mur, qui risque alors de subir des désordres liés au gel.

Séchant à l'air, les **enduits à la chaux aérienne** sont particulièrement adaptés au bâti ancien : leur plasticité leur permet de s'adapter sans fissurer aux déformations constantes de leur support, tout en laissant le mur respirer. Ce type d'enduit est également microporeux et favorise l'évaporation de l'humidité des murs, améliorant au passage ses propriétés thermiques. Ces chaux sont réalisées à la belle saison en raison de leur long temps de séchage.

Les **enduits à la chaux hydraulique**, séchant à l'eau, sont plus rigides et moins perméables, mais peuvent également donner de très bons résultats.

Les **enduits artificiels au ciment** ne sont pas adaptés au bâti ancien : étanches, ils retiennent l'humidité dans les murs, ce qui provoque d'importants dégâts. De plus, leur trop grande rigidité conduit à leur fissuration à la moindre déformation, ou sous un choc thermique trop important. **Leur mise en œuvre est à proscrire sur un mur ancien.**





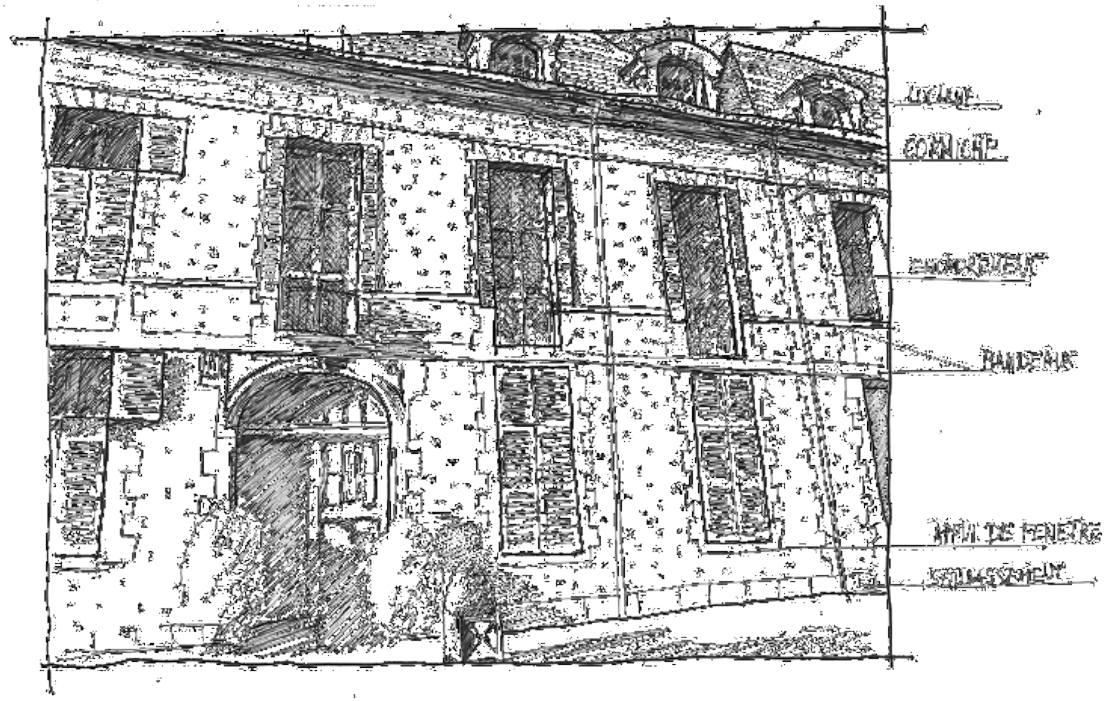


La modénature

La modénature est l'ensemble des éléments en relief constitutifs d'une façade. Outre leurs fonctions esthétique d'ornementation et d'expression architecturale, ces éléments jouent un rôle de protection important contre le ruissellement des eaux le long des façades. **En cas de ravalement, les éléments de modénature sont conservés ou refaits à l'identique :**

La corniche sert de liaison entre le mur et la couverture. Son rôle est très important, car elle protège la façade des eaux de ruissellement du toit. Elle est réalisée en mortier de chaux aérienne ou en pierre.

Les bandeaux horizontaux, fréquents sur les façades enduites, éloignent les eaux de ruissellement de la façade, en particulier à la hauteur des planchers, particulièrement sensibles à l'humidité qui attaque les extrémités des poutres. Leur fonction est également de participer à l'ordonnancement de la façade et d'en affirmer les proportions. Les bandeaux sont composés d'un mortier de plâtre et chaux tiré au calibre, et protégés par une bavette en zinc lorsque le débord est important. Les **bandes plates**, caractéristiques des façades enduites, sont des bandeaux horizontaux très simples.



Les **encadrements** accompagnent les ouvertures de façade, et jouent un rôle de transition entre le mur plein et le vide. Souvent, l'encadrement de la porte d'entrée bénéficie d'un traitement privilégié signalant l'accès depuis la rue.

Les **chaînes d'angle**, souvent traitées en pierre de taille, permettent de raidir l'angle, souvent fortement sollicité.

Les **faux joints** sont des lignes tracées en creux dans l'enduit pour imiter le dessin d'un mur appareillé en pierre de taille.

Les **appuis de fenêtre**, sur lesquels repose la menuiserie, bénéficient d'un traitement particulier lié à leur forte exposition à l'humidité : pierre de taille, brique, ou mortier de chaux.

Le **soubassement**, partie inférieure d'un mur, en débord de quelques centimètres, protège le mur des remontées capillaires provenant du sol, des eaux de projection et des chocs. Sa composition est donc

différente du reste du mur, le soubassement est couramment traité en pierres dures de taille, ou par un mortier hydraulique. Les mortiers bâtards ciment/chaux sont proscrits.

Un enduit couvrant met en valeur tous les éléments de modénature qui participent à la durabilité et à l'esthétique d'une façade. A contrario, a juxtaposition d'une maçonnerie visible en moellons rustiques et d'une modénature soignée en pierre de taille serait antinomique.



Coloration des enduits

Il est très rare, dans le bâti traditionnel tourangeau, que les enduits soient teintés ; **leur couleur sera principalement donnée par le sable** qui entrera dans sa composition. Le choix du sable joue un rôle important dans la couleur et la texture de l'enduit : en Indre-et-Loire, on privilégiera le sable du Loir, de la Loire ou le sable de la Vienne au Sud du département. On s'appuiera sur l'observation attentive des enduits anciens existant à proximité, de leur couleur et de leur texture : La diversité des couleurs observées procède de la diversité des sources locales d'approvisionnement en sable.

Il faut en revanche **éviter absolument d'utiliser les peintures et revêtements plastiques**, qui, en formant une couche étanche, empêchent la maçonnerie de respirer.

La pierre de taille

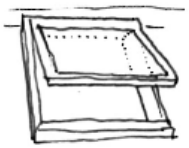
Les façades en pierre de taille sont très présentes dans notre département, et particulièrement dans la vallée de la Vienne, d'où le tuffeau est extrait. La pierre de tuffeau est une pierre calcaire tendre et friable de teinte blanchâtre ou jaunâtre.

Le ravalement d'une façade en pierre de taille est justifié dans deux cas : si la pierre est recouverte de matériaux qui lui sont nuisibles (ciment, peinture, qui empêchent la pierre de respirer et provoquent à terme son pourrissement) ou si la pierre est considérablement dégradée. Dans ce cas, **le recours à des matériaux de substitution est proscrit**.

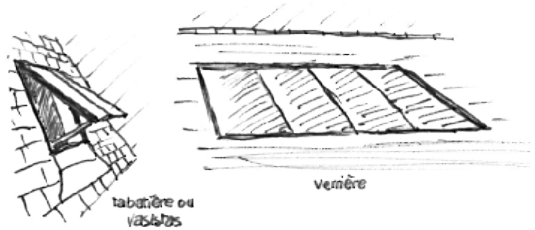
Le type d'intervention sur la façade dépend du type de pierre et de son état de dégradation. Un nettoyage à la brosse douce peut être envisagé sur des pierres saines ; pour une restauration plus conséquente, un remplacement des pierres à l'identique s'impose par refouillement et remplacement sur une épaisseur de 8 à 12 centimètres.

Châssis de toit

L'usage de châssis de toit saillants devra être proscrit en raison de leur fort impact visuel ; on leur préfèrera des châssis encastrés ne dépassant pas du plan de la toiture (tabatières, verrières...).

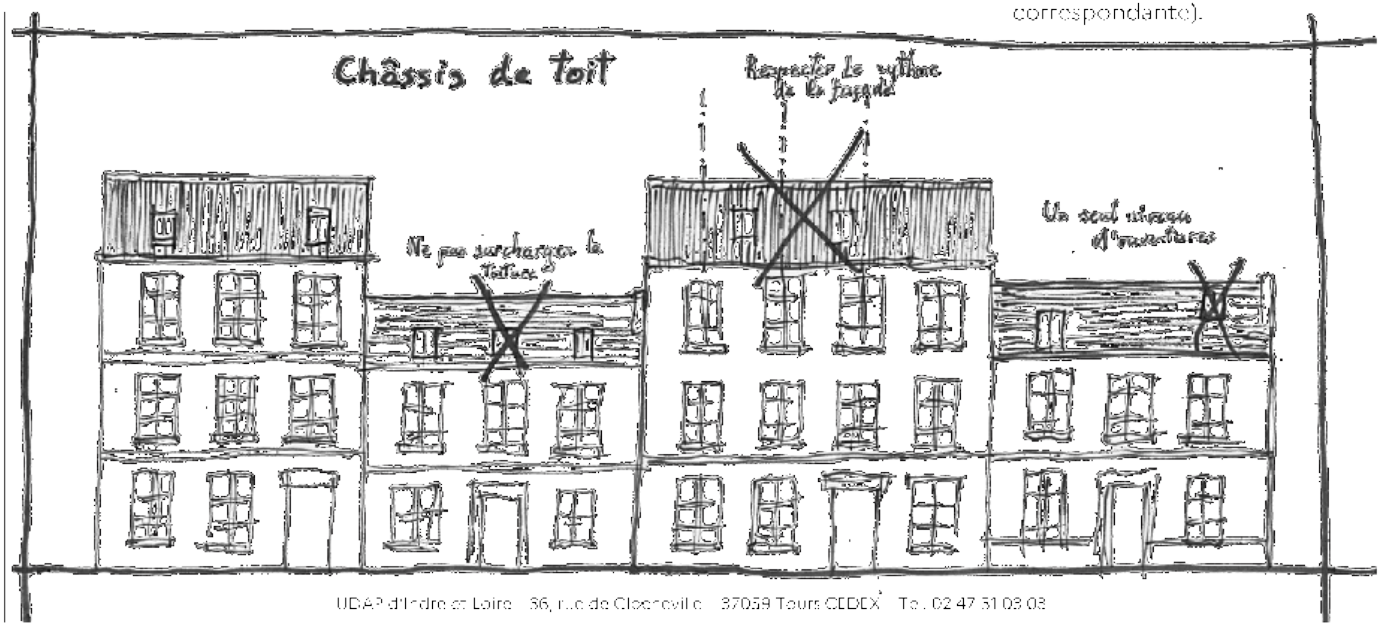


*Châssis saillant **proscrit***



Dispositions conseillées

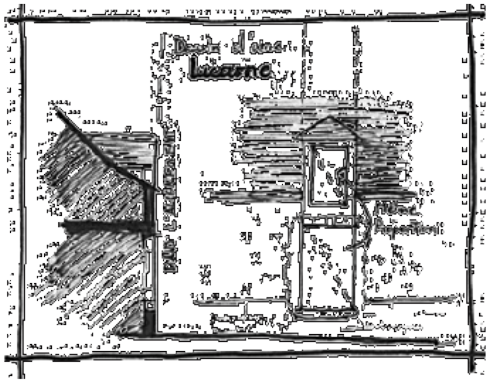
Les châssis de toits seront posés en priorité sur les pans nord de toiture les moins visibles du bâtiment ; leur implantation fera l'objet d'une réflexion sur leur position dans la toiture, qui doit être la plus discrète et la mieux intégrée possible aux éléments existants (cheminées...), selon la typologie de bâti concernée (urbain, rural, pavillonnaire...). **Tous les éléments seront de couleur foncée.** Les châssis de toit seront intégrés, **en nombre restreint**, dans le tiers inférieur de la toiture, sur un seul niveau. Ces dispositions sont à prendre également en compte lors de l'ajout de panneaux photovoltaïques (voir fiche correspondante).



Les lucarnes

Une lucarne est une ouverture pratiquée dans une toiture. Si elle permet aujourd'hui de créer un apport de lumière dans les combles, elle était le moyen, à l'origine, d'accéder au grenier et de faciliter son aération.

L'implantation d'une lucarne doit **respecter le dessin de la façade** en se superposant aux ouvertures existantes et en respectant leurs proportions. Elle doit toujours être implantée à l'aplomb du mur, et elle est toujours plus étroite que l'ouverture qu'elle surmonte.



Il existe plusieurs types de lucarnes. Leur type dépend de la localisation du bâti (milieu rural ou urbain) et du rôle qu'on leur a conféré. Les lucarnes se différencient par des détails d'ordre esthétique ou fonctionnel.



Lucarne pendante à fronton mouluré en bois



Lucarne à fronton mouluré



Lucarne dite "à Capucine"

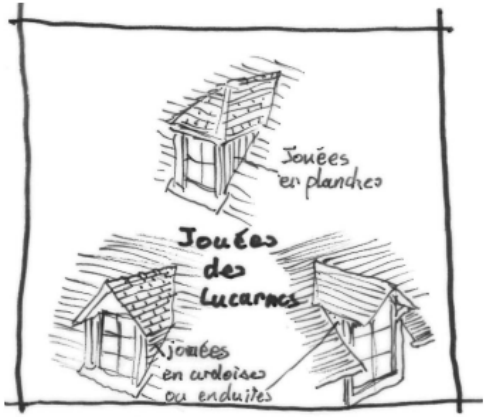


Lucarne à fronton arrondi

Les lucarnes à fronton bien pointu sont répandues en Touraine. Le fronton peut être en bois ou en pierre. Ce type de structure peut être réalisé dans le cadre d'aménagement de combles, sur des maisons anciennes ou sur des constructions neuves. Les lucarnes pendantes sont très présentes en milieu rural.

La couverture des lucarnes sera réalisée dans le même matériau que celui de la toiture : ardoises naturelles, tuiles, zinc pour des petites surfaces ou des pentes faibles...

Les jouées, parties latérales des lucarnes, seront réalisées en ardoises, enduites à la chaux, bardées en essentes de châtaignier ou en planches de bois.



Dispositions possibles pour les jouées, parties latérales des lucarnes

Une intervention sur les toitures est soumise à une déclaration préalable en tant que changement d'aspect du bâtiment, au titre du Code de l'urbanisme.

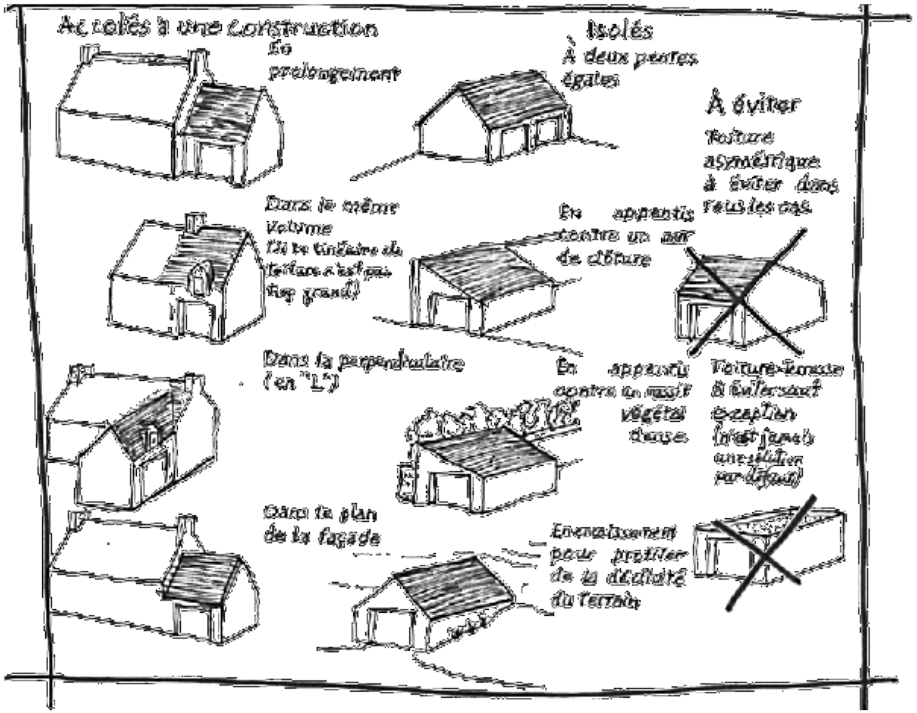
MINISTÈRE
DE LA CULTURE
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Unité Départementale
de l'Architecture
et du Patrimoine
d'Indre et Loire

Mise à jour : août 2020

Garages et annexes

Les implantations suivantes sont préconisées :



D'une manière générale, on privilégiera pour la couverture l'utilisation du **même matériau que le corps principal du bâtiment.** Les ouvertures seront idéalement de **même proportion** que celles du corps principal, plus hautes que large, ou presque carrées.

Les toitures terrasses sont proscrites, sauf dans certains cas exceptionnels où elles procèdent d'une expression architecturale recherchée et justifiée. Les toitures à deux pans asymétriques sont proscrites dans tous les cas.

Dans l'idéal, les garages et les annexes seront implantés à l'alignement (cf. fiche urbanisme) en respectant l'identité de la rue. Cette implantation justifie d'autant plus l'utilisation de matériaux (enduits, pierre, ardoises, tuiles) faisant référence à l'architecture traditionnelle de Touraine.

*Pour une surface **inférieure à 20m²**, on déposera une déclaration préalable (Code de l'urbanisme)*
*Pour une surface **supérieure à 20m²**, on déposera un permis de construire*

MINISTÈRE
DE LA CULTURE
*Liberté
Égalité
Fraternité*

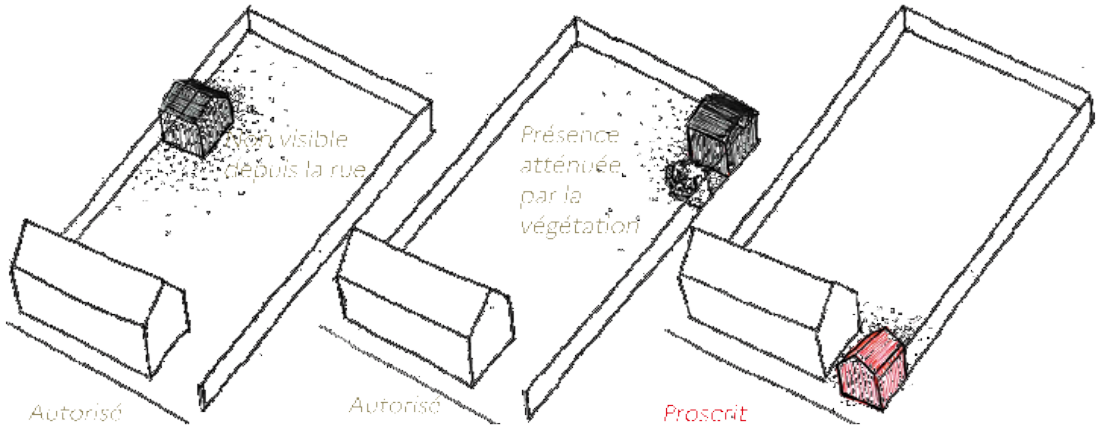
**Unité Départementale
de l'Architecture
et du Patrimoine
d'Indre et Loire**

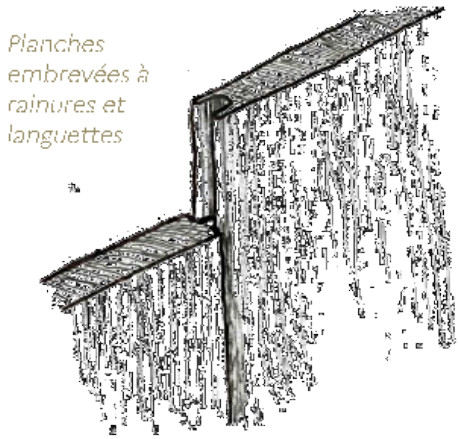
Mise à jour : août 2020

Abris de jardin

Cette fiche conseil a pour but d'aider les particuliers à construire un projet de qualité lors de l'aménagement d'un abri de jardin. Il est primordial lors d'un tel aménagement de rechercher une **intégration maximale** : afin d'atténuer son impact visuel ; l'abri de jardin sera de forme rectangulaire et recevra une **couverture à deux pans en ardoises, en zinc ou en tuiles plates** (pour un abri maçonné). Une couverture en appentis est également possible, en s'appuyant sur le mur d'une parcelle. Les pentes du toit seront inclinées de 30° minimum. Ses façades recevront un **bardage vertical de lames de bois** teinté sombre ou laissé griser naturellement.

Il est fortement recommandé d'implanter l'abri de jardin en fond de parcelle, **le long d'une limite séparative**, afin de le soustraire à la vue depuis l'espace public. Pour la même raison, il est recommandé, dans le cas d'un petit abri, de le dissimuler par un aménagement végétal en bosquet composé d'essences locales (thuyas, ifs, cyprès et lauriers, qui sont des essences banalisantes, à proscrire). On privilégiera des modes de mise en œuvre réversibles, en évitant autant que possible d'imperméabiliser le sol de manière définitive.




Planches embrevées à rainures et languettes

Un **très grand abri de jardin (>20m²)** peut être visible depuis la rue : il prendra en compte les dispositions constructives du bâti environnant (en ayant par exemple un soubassement maçonné et des **ouvertures bien proportionnées** (cf. fiche sur les menuiseries.). On se rapprochera alors des dispositions mises en œuvre pour un garage ou une annexe (voir fiche correspondante).

En référence aux petits abris traditionnels de Touraine, il est conseillé, pour la construction de **petits ouvrages de moins de 10 m²**, de respecter les dispositions

Abris de jardin

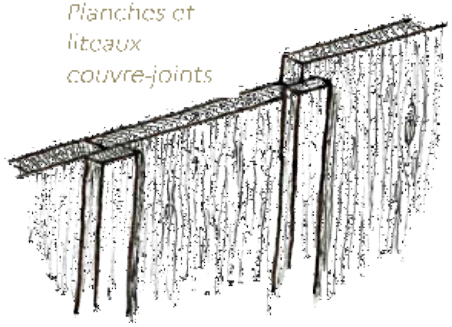
suivantes : dans la mesure du possible, l'abri doit être invisible depuis la rue. Il sera fait de bois et peut être posé sur un soubassement maçonné. Ses façades recevront un **bardage vertical** de lames de bois, brutes de sciage ou **couvertes d'un liteau couvre-joint**, ou embrevées (à rainure et languette). Les façades peuvent également recevoir des bardeaux de bois.

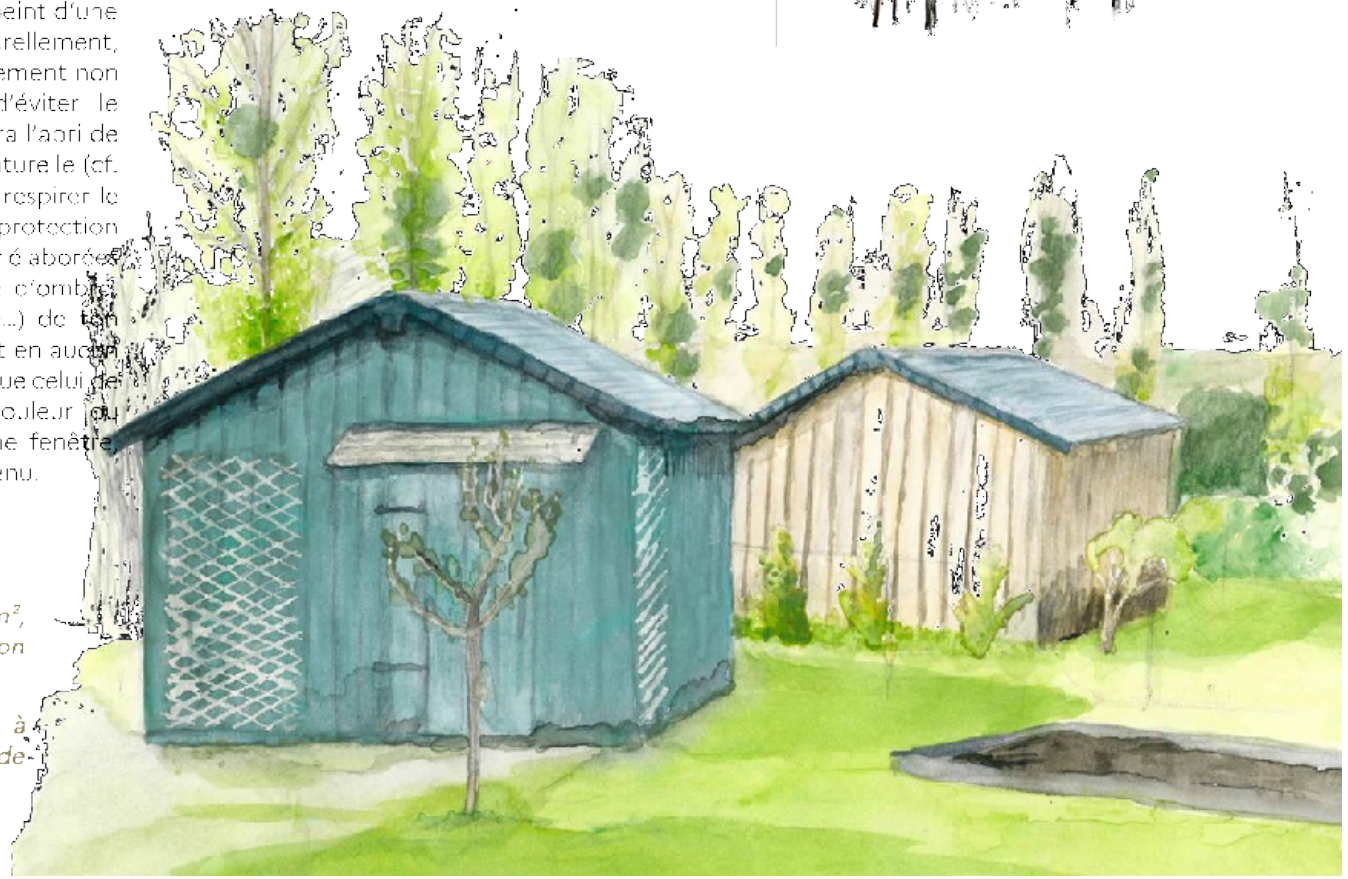
Le bardage bois peut être peint d'une couleur sombre ou laissé grisé naturellement, mais ne doit pas recevoir de traitement non respirant (pas de vernis afin d'éviter le pourrissement du bois). On peindra l'abri de jardin en utilisant une peinture naturelle (cf. fiche sur les peintures), qui laisse respirer le bois tout en lui assurant une protection durable. Les teintes choisies seront élaborées à base de terres naturelles (terre d'ombre, terre de Sienne, Sienne calcinée...) de ton sombre. Les menuiseries ne seront en aucun cas peintes dans un ton plus clair que celui de la façade, mais de la même couleur ou éventuellement, dans le cas d'une fenêtre, dans un ton légèrement plus soutenu.

Les toitures pourront être réalisées dans le même matériau que les bâtiments présents sur la parcelle : ardoises naturelles, tuiles ou zinc.

La planche suivante présente un exemple d'abri de jardin simple et pouvant convenir à la majorité des situations.

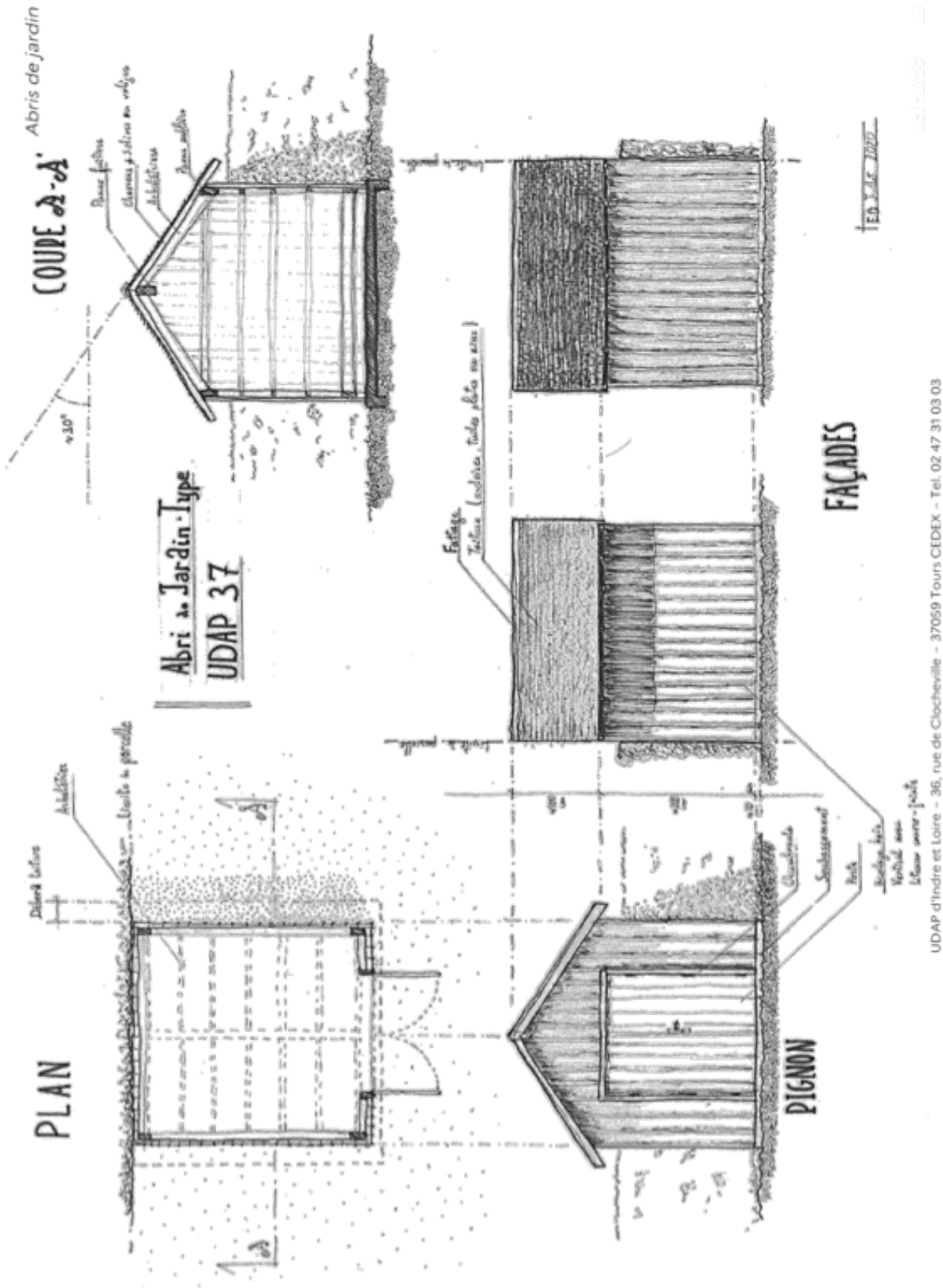
Planches et liteaux couvre-joints





Pour une surface inférieure à 20m², on déposera une déclaration préalable (Code de l'urbanisme)

Pour une surface supérieure à 20m², on déposera un permis de construire


Abris de jardin
COUPE A-A'
Abri de Jardin-Type
UDAP 37
PLAN
FAÇADES
PIGNON
UDAP d'Indre et Loire – 36, rue de Clocheville – 37059 Tours CEDEX – Tel. 02 47 31 03 03

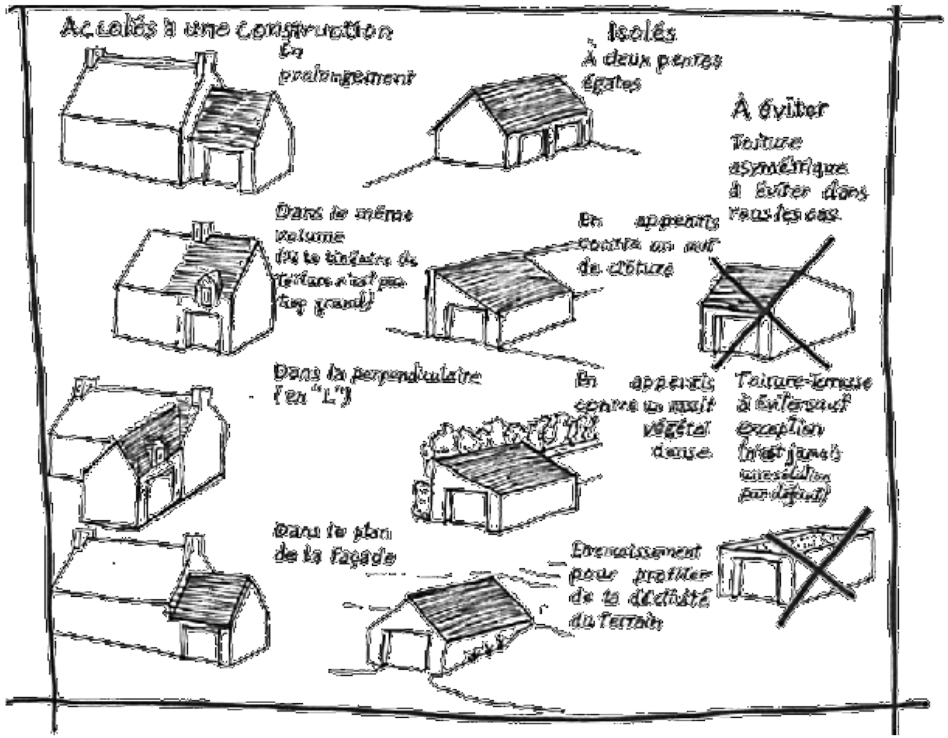
MINISTÈRE
DE LA CULTURE
Liberté
Égalité
Fraternité

Unité Départementale
de l'Architecture
et du Patrimoine
d'Indre et Loire

Mise à jour : août 2020

Garages et annexes

Les implantations suivantes sont préconisées :



D'une manière générale, on privilégiera pour la couverture l'utilisation du **même matériau que le corps principal du bâtiment**. Les ouvertures seront idéalement de **même proportion** que celles du corps principal, plus hautes que large, ou presque carrées.

Les toitures terrasses sont proscrites, sauf dans certains cas **exceptionnels** où elles procèdent d'une expression architecturale recherchée et justifiée. Les toitures à deux pans asymétriques sont proscrites dans tous les cas.

Dans l'idéal, les garages et les annexes seront implantés à l'alignement (cf. fiche urbanisme) en respectant l'identité de la rue. Cette implantation justifie d'autant plus l'utilisation de matériaux (enduits, pierre, ardoises, tuiles) faisant référence à l'architecture traditionnelle de Touraine.

*Pour une surface **inférieure à 20m²**, on déposera une déclaration préalable (Code de l'urbanisme)*
*Pour une surface **supérieure à 20m²**, on déposera un permis de construire*

MINISTÈRE
DE LA CULTURE
Liberté
Égalité
Fraternité

Unité Départementale
de l'Architecture
et du Patrimoine
d'Indre et Loire

Mise à jour : août 2020

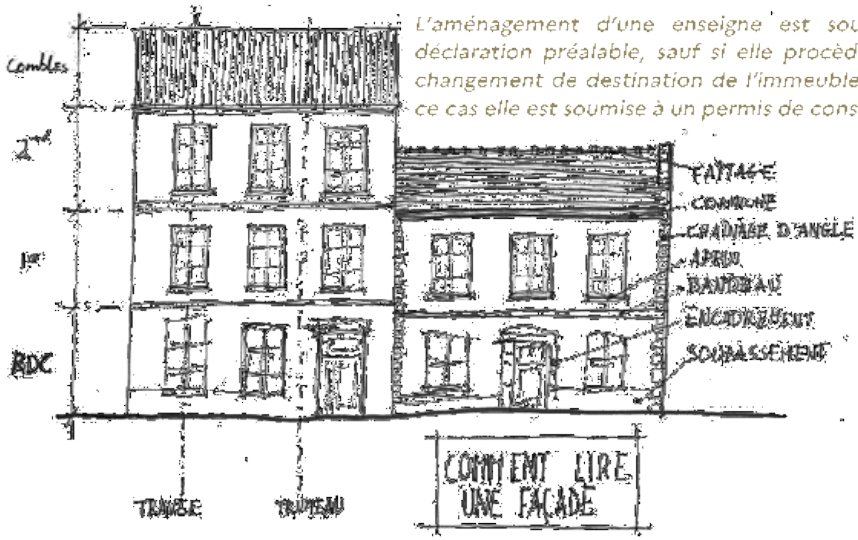
Devantures

Une devanture est un aménagement limité au rez-de-chaussée d'un immeuble, signalant au passant la présence d'un commerce ou d'une activité. La sobriété est la clé de l'efficacité d'une devanture, voici quelques clés pour aider à définir un projet efficace, et respectant la façade de l'immeuble qui l'abrite.

Généralités

La composition d'ensemble de la devanture doit impérativement être conçue **en fonction de la façade de l'immeuble** : l'organisation du rez-de-chaussée doit être en cohérence avec celle des étages supérieurs. La composition de la devanture doit respecter l'architecture d'ensemble de l'immeuble : son style, son époque et ses matériaux ; elle doit respecter les axes des baies des étages supérieurs, ne pas surbaisser les linteaux, respecter les piédroits ou jambages.

Si le bandeau du rez-de-chaussée a été dénaturé ou supprimé, il sera restauré ou restitué dans son matériau d'origine.

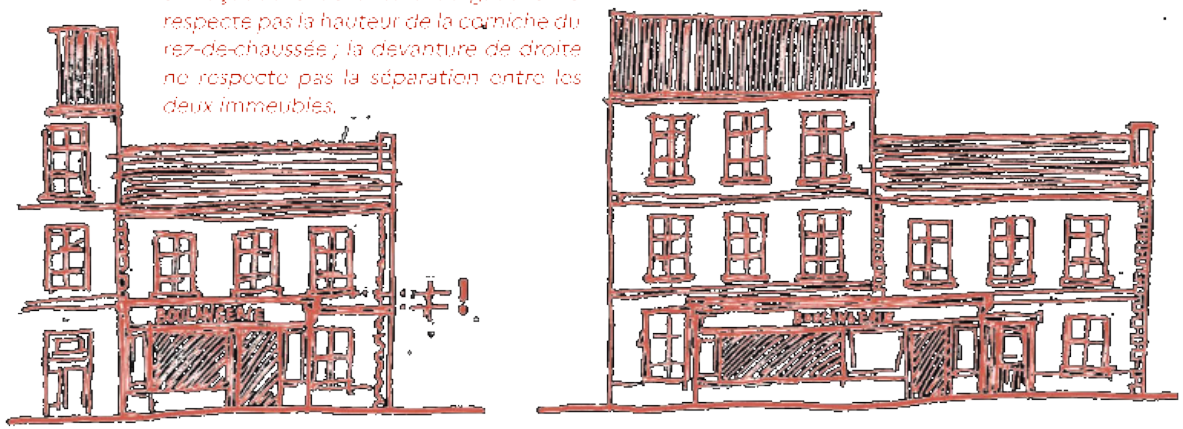


L'aménagement d'une enseigne est soumis à déclaration préalable, sauf si elle procède d'un changement de destination de l'immeuble ; dans ce cas elle est soumise à un permis de construire.

*La devanture doit être aménagée **sous le bandeau** qui sert de transition entre le rez-de-chaussée et le premier étage.*

***Lorsque le commerce s'étend sur deux immeubles contigus, l'établissement devra être décomposé en deux devantures distinctes** correspondant à l'architecture de chacune des façades, laissant visible la limite séparative des deux immeubles.*

Deux exemples de mauvaise intégration en façade : la devanture de gauche ne respecte pas la hauteur de la corniche du rez-de-chaussée ; la devanture de droite ne respecte pas la séparation entre les deux immeubles.

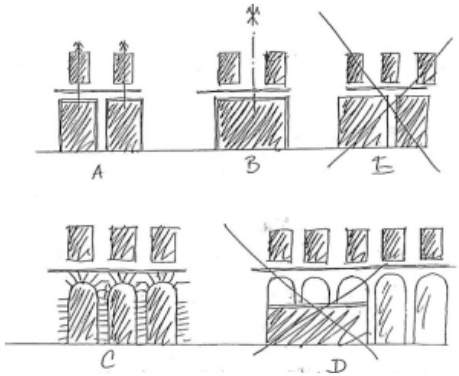


Types de devantures acceptés

Les devantures en feuillure

Caractérisées par une intégration harmonieuse et discrète de la vitrine ou d'un élément menuisé plus complexe dans les baies existantes et au sein de l'architecture générale de l'immeuble, **les devantures en feuillure (ou en tableau)** sont une solution simple et discrète.

La vitrine ou la menuiserie à l'intérieur du percement sont placées dans la feuillure existante, ou en retrait d'au moins 15 cm par rapport au nu de la façade.



Dans le cas d'une devanture en feuillure, aucun élément ne sera appliqué sur les trumeaux ou les jambages, ni au-dessus de la baie. Les seuils en pierre seront maintenus ou restitués, les matériaux d'imitation étant proscrits. Le châssis des baies sera en bois ou en métal, et sera peint d'une couleur unie soutenue.

La protection du magasin sera assurée par un verre spécial ou par un rideau installé à l'intérieur de la vitrine, le but étant de le cacher au maximum depuis la rue.

Les stores doivent être situés à l'intérieur de la baie, de façon à ne pas dépasser de la façade lorsqu'ils sont repliés.



Devanture en feuillure et vitrines discrètes d'un restaurant – Amboise. On remarque les stores à l'italienne très discrets et bien intégrés dans leur baie.

Selon les besoins, l'élément en feuillure pourra être une simple vitrine, ou une devanture menuisée plus complexe, confinée à l'espace de la baie.

L'enseigne parallèle pourra être appliquée sur le linteau de la baie signalant l'entrée (voir ci-après), apposée sur la menuiserie ou lorsque la situation l'exige réalisée en vitrophanie.

Les devantures en applique

Les **devantures en applique**, à l'inverse des devantures en feuillure, sont constituées d'une structure rapportée sur le mur de la façade. Un habillage, généralement en bois, est appliqué en saillie par rapport au nu de la façade.

Les devantures peuvent être simples, en n'incluant que l'encadrement de la vitrine commerciale, ou être plus complètes en incluant également la porte d'entrée et/ou le pilastre d'angle.



Devanture en applique - Amboise

Les devantures en applique sont constituées à leur niveau supérieur d'une partie horizontale (bandeau, qui accueille

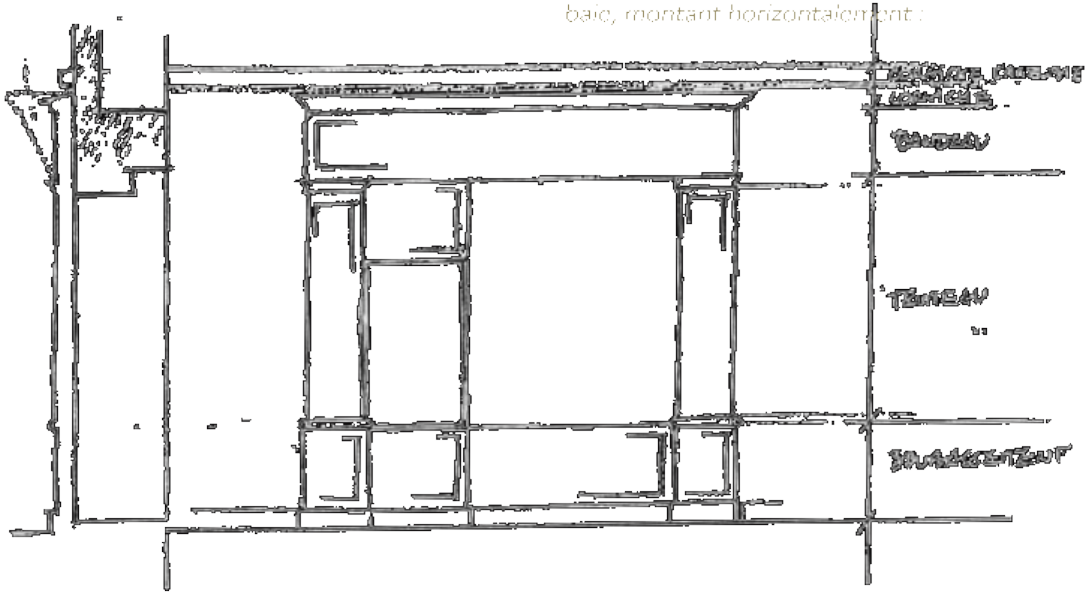
généralement le nom du commerce en lettres peintes), et d'au moins deux panneaux verticaux formant piédroits.

On demandera d'une manière générale que les piédroits soient sensiblement au même nu que le bandeau, que les éléments vitrés soient verticaux, que les seuils soient en pierre. Les stores éventuels seront positionnés dans le l'encadrement de la baie, sous le bandeau.



La devanture en applique ne doit pas inclure la porte d'entrée des logements.

Une devanture en applique suit une composition tripartite : Soubassement, trumeau, bandeau verticalement, montant, baie, montant horizontalement :



Les enseignes

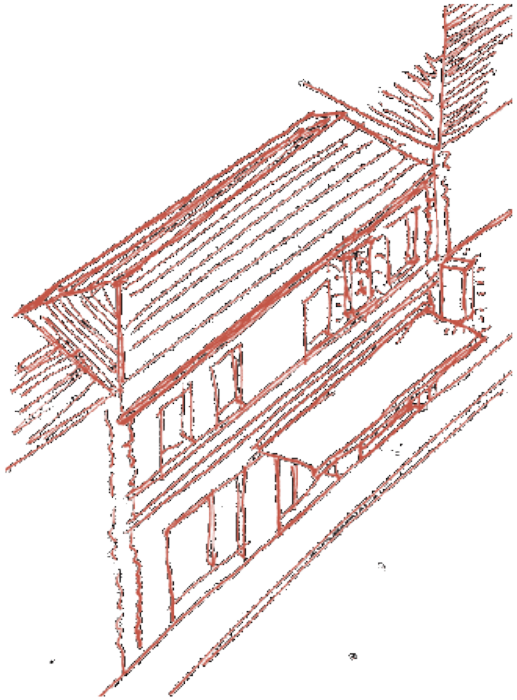
Elément d'information permettant une bonne visibilité de la devanture, l'enseigne sera d'autant plus percutante qu'elle portera un message concis : on se limitera à informer de la nature, du nom et de l'affiliation de l'établissement, dont l'enseigne peut également porter le sigle ou le logo. Tout autre élément – en particulier tout affichage publicitaire – sera proscrit en espace protégé.

On pourra poser deux types d'enseigne : en drapeau, ou parallèlement à la façade.

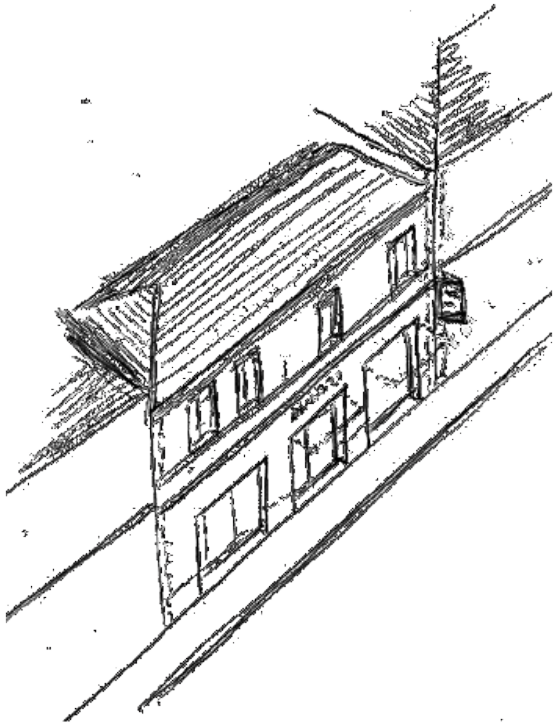
L'enseigne en drapeau sera positionnée en limite séparative et dans la hauteur du rez-de-chaussée. Sa taille ne dépassera pas 60 x 60 cm dans une épaisseur inférieure à 3 cm. **Les caissons lumineux sont proscrits** : l'éclairage de l'enseigne sera fait de manière indirecte et discrète. Les éclairages clignotants sont proscrits.

L'enseigne parallèle sera réalisée avec des lettres indépendantes, dont la hauteur n'excédera pas 30 cm. Elles seront fixées sur le linteau et centrées sur les vitrines dont elles ne dépasseront pas la largeur. Les caissons lumineux sont proscrits ! L'éclairage sera réalisé de manière discrète par une rétrodiffusion et sera non clignotant.

Devantures



Proscrit : *le store englobe plusieurs ouvertures, des éléments d'enseigne sont placés au-dessus de la corniche du rez-de-chaussée, les caissons lumineux sont proscrits.*



Autorisé

Tout projet d'enseigne est soumis à avant-projet au titre du Code de l'environnement. Il doit en outre faire l'objet d'une demande d'autorisation particulière auprès de l'autorité compétente en matière de publicité.

La vitrophanie

La vitrophanie est autorisée, sous réserve qu'elle ne couvre pas plus de 20 % de la vitre, et qu'elle soit translucide.

Dans le cas d'un texte seul, les lettres seront d'une hauteur inférieure à 15 centimètres, de teinte unie, et pourront être opaques.

Les informations contenues dans la vitrophanie seront disposées de manière cohérente par rapport à la composition de la vitrine et de la façade.

Les éclairages

Afin de ne pas dénaturer les façades, on mettra en œuvre des éclairages discrets : le rétro-éclairage des enseignes est recommandé. Les spots-pelle, néons et caissons lumineux sont proscrits.

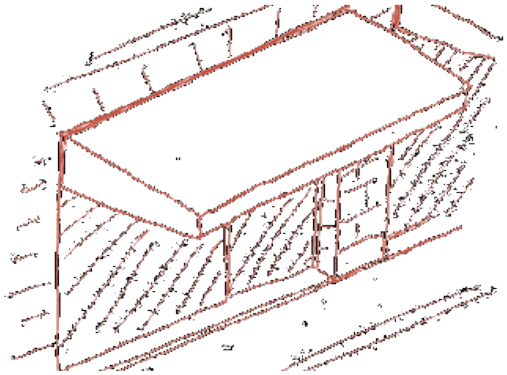
On peut imaginer l'ajout de spots de type lanterne de part et d'autre de chaque entrée, à condition que les commerces d'une même rue mettent en place des lanternes de la même gamme.

Les stores

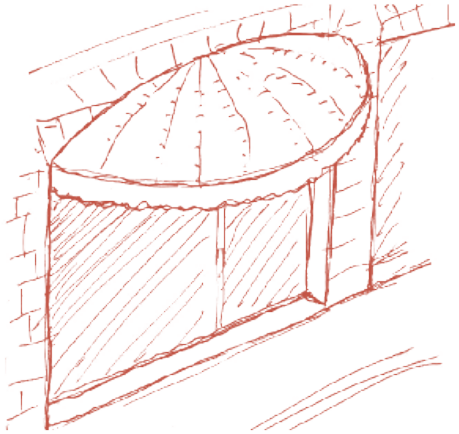
Le store est un élément d'une baie et non de la façade : il devra donc être strictement cantonné à la largeur de la baie qu'il surmonte.

Les auvents, stores en corbeille ou de toute autre forme non droite, ainsi que les volets roulants sont interdits ; les stores, droits, devront être apposés dans l'embrasure des baies de la devanture. Les auvents pourront être remplacés par des parasols classiques, de forme carrée, sans affichage publicitaire. Les stores et parasols seront de couleur claire : beige, gris, grège, etc. ...

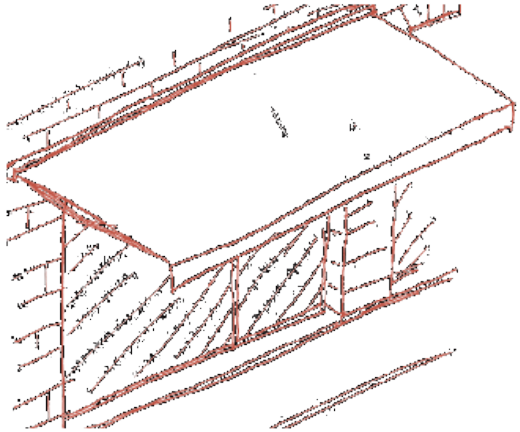
Concernant les menuiseries (couleurs, formes), et les enduits de façade, se référer aux articles correspondants.



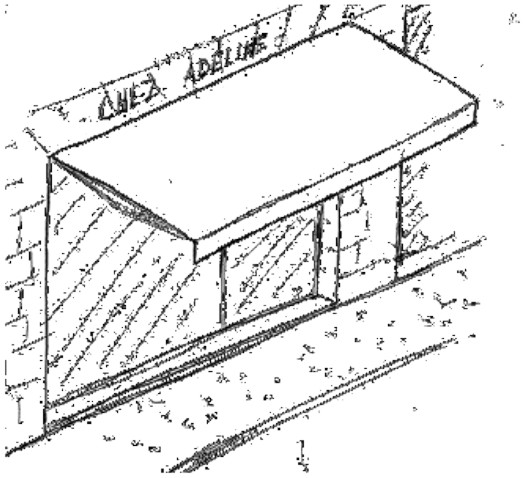
***Proscrit** : auvent avec pans latéraux*



***Proscrit** : store en corbeille*



***Proscrit** : store non inclus dans une baie*



Autorisé : inclus dans une baie



Autorisé : parasols sans publicité, dans la limite de la terrasse, pour un café ou un restaurant uniquement.

Annexe 3 Intégration architecturale des capteurs solaires

CAUE 78

GUIDE SOLAIRE
FICHE N°1



L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE DES CAPTEURS SOLAIRES.

CONSTRUIRE AVEC LE SOLEIL

Un vélum de capteurs photovoltaïques abritent une place publique.
Ludesch (Vorarlberg, Autriche) © CAUE 78

III

POSER DES CAPTEURS SOLAIRES
UN «VRAI» PROJET D'ARCHITECTURE

Dans une approche bioclimatique, une isolation performante est prioritaire. Pensez-y avant de vous lancer dans un projet solaire !

Installer des capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques n'est pas un acte anodin. L'aspect du bâtiment et au-delà, le paysage bâti et naturel dans lequel il s'inscrit, sont concernés. Cet acte doit donc être précédé d'une analyse qui intègre aussi bien des contingences techniques et réglementaires que des exigences patrimoniales, environnementales et paysagères.

Une réflexion sur l'intégration architecturale des capteurs est indispensable, dès l'origine du projet.

Le kWh le moins cher est celui qui n'est pas consommé…

Quelques principes :

• Evaluer les caractéristiques du quartier et sa valeur patrimoniale : l'harmonie des volumes, des lignes de toits, la continuité des façades, les matériaux et les couleurs... Accorder la plus grande attention à ce qui est déjà là.

• Mesurer l'impact visuel des capteurs dans le site naturel, rural ou urbain : en apprécier les points de vue proches et lointains.

• Valoriser le bâti existant en trouvant la solution la mieux adaptée à son caractère architectural.

• Dans le cas d'une construction nouvelle, permettre l'émergence de nouvelles expressions architecturales

Dans certains cas, compte tenu de l'intérêt architectural du bâtiment, du site dans lequel il s'inscrit ou en raison de contraintes techniques, la pose de capteurs solaires peut s'avérer inadaptée. D'autres sources d'énergie renouvelable seront alors privilégiées.

Dans les Yvelines, différentes structures de conseil architectural et technique vous aideront dans votre démarche (contacts en page 4). Le recours à un architecte peut vous permettre de mettre en oeuvre ces principes, au bénéfice de la qualité du projet.

CAUE 78 Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles / T 33 (0)1 39 07 78 66 / www.caue78.com

III

BÂTI EXISTANT
UNE RECHERCHE DE COMPOSITION ET D'INTÉGRATION

Il s'agit d'évaluer la compatibilité des éléments solaires avec le bâtiment existant tant sur le plan architectural que technique, environnemental et paysager.
L'implantation du bâtiment, son orientation, sa volumétrie, les surfaces disponibles en toiture et en façade, le potentiel des bâtiments annexes sont autant d'éléments à prendre en compte dans la réflexion en amont.
Le choix des dimensions et des proportions des panneaux, leur agencement, leur aspect et leur matière complètent cette réflexion.



Un ensemble de capteurs thermiques souligne le faîtage de la toiture. Centre médicalisé à Bullion (Yvelines). Cabinet Méandre, architectes
© PNR Haute Vallée de Chevreuse

Quelques principes :

- **Regrouper les capteurs en un seul ensemble.**
- **Rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements.**
- **Etre particulièrement attentif aux dimensions et aux proportions des panneaux qui sont déterminantes dans la composition.**
- **En toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture.**
- **Privilégier une insertion discrète avec l'existant. Les interventions contemporaines peuvent également s'harmoniser en contrastant avec l'existant.**

Les capteurs forment un bandeau horizontal qui prend appui sur la ligne d'égout du toit.
Maison individuelle (Vorarlberg, Autriche)
© CAUE 78



Les capteurs utilisés comme auvent offrent une protection solaire d'été.
Maison rurale à Milon-la-Chapelle (Yvelines)
© PNR Haute Vallée de Chevreuse



III

DES SOLUTIONS DIFFÉRENTES

Rechercher toutes les implantations possibles pour les capteurs, en toiture, mais aussi :
- sur une annexe,
- un appentis,
- un mur de façade ou de clôture,
- au sol dans un jardin...

selon le type de panneaux et en réfléchissant à chaque fois à leur intégration au lieu.

SUR UN BÂTIMENT ANNEXE
Un impact modéré

Implanter des capteurs sur un bâtiment annexe (appentis, garage, abri de jardin, serre), si celui-ci est à proximité du bâtiment principal, peut en limiter l'impact visuel et faciliter la pose et l'entretien.



Les capteurs sont intégrés à la couverture d'une remise à bois. Maison individuelle (Vorarlberg, Autriche)
© PNR du Vexin français

CAPTEURS ET FENÊTRES DE TOIT
Un regroupement judicieux

La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble.



Quatre modules de capteurs thermiques et deux fenêtres de toit constituent un ensemble.
© VELUX

III
CONSTRUCTION NOUVELLE
UN PROJET GLOBAL

Capter l'énergie solaire est un principe de la démarche de l'architecture bioclimatique. Le capteur solaire ne doit pas être un élément conçu «après coup». Il doit faire partie du langage architectural de la nouvelle construction. Le recours à l'énergie solaire est une occasion de rechercher de nouvelles expressions architecturales.

Quelques principes :

- **Appréhender le site, son relief, son orientation, les constructions existantes, la présence d'arbres, les vues et les vents dominants.**
- **Concevoir le projet architectural en intégrant, dès son origine, le recours à l'énergie solaire.**
- **Envisager des formes architecturales innovantes et des matériaux valorisant l'énergie solaire.**



Les capteurs posés verticalement participent pleinement de la composition de la façade. Maison individuelle à Wolfurt (Vorarlberg, Autriche) © CAUE 78

Une conception ouverte à l'énergie solaire permet des formes architecturales innovantes.
Maison individuelle en Moselle.
© Michaël Osswald, architecte



Les capteurs thermiques suivent la logique de composition des volumes de cet ensemble d'habitat collectif.
Montigny-le-Bretonneux (Yvelines). © CAUE 78



CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES
Des modules semi-transparents

Les capteurs photovoltaïques semi-transparents peuvent être intégrés dans une verrière, un mur-rideau et ainsi diffuser la lumière.



Les capteurs photovoltaïques sont intégrés à la verrière de la galerie de distribution d'une résidence HLM.
L'Isle d'Abeau (Isère) © Photowatt

CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES
En éléments de couverture

Une nappe de capteurs photovoltaïques assemblés peut, dans des cas particuliers, venir en surtoiture ou jouer directement le rôle de couverture.



Un ensemble de capteurs recouvre toute la surface du toit, comme une nouvelle couverture.
Crèche à Zwischenwasser (Vorarlberg, Autriche)
© CAUE 78

CAPTEURS INDÉPENDANTS
Une alternative

S'il s'avère difficile d'implanter les capteurs en toiture ou en façade (orientation défavorable, surface réduite, intérêt architectural à préserver), ils peuvent être isolés de la construction et posés au sol, ou adossés à un mur.



Les capteurs thermiques sont adossés à un mur du jardin. Cette solution demande une surveillance de la croissance de la végétation pour éviter toute ombre portée. Vigny (Val d'Oise) © PNR du Vexin français

CAUE 78 Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles / T 33 (0)1 39 07 78 66 / www.caue78.com

Ce document a été réalisé par le CAUE 78, en partenariat avec les architectes des bâtiments de France, les architectes des parcs naturels régionaux de la Haute Vallée de Chevreuse et du Vexin français, l'ADEME, l'agence locale de maîtrise de l'énergie de Saint-Quentin-en-Yvelines, Energies Solidaires et l'architecte de la ville de Rambouillet.

III
SE RENSEIGNER

POUR UN CONSEIL ARCHITECTURAL

CAUE 78
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement des Yvelines
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles
tél : 01 39 07 78 66 / fax : 01 39 50 61 60
www.caue78.com / courriel : caue78@caue78.com

SDAP 78
Service départemental de l'architecture
et du patrimoine des Yvelines
Architectes des bâtiments de France
7, rue des Réservoirs 78000 Versailles
tél : 01 39 50 49 03 / fax : 01 30 21 76 18
courriel : sdap.yvelines@culture.gouv.fr

Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse
Atelier d'architecture, d'urbanisme et de paysage
tél : 01 39 56 78 48 / fax : 01 39 56 78 47
www.parc-naturel-chevreuse.fr
courriel : atelier.pnr.chevreuse@orange.fr

Parc naturel régional du Vexin français
Maison du Parc 95450 Théméricourt
tél : 01 34 48 66 10 / fax : 01 34 66 15 11
www.pnr-vexin-francais.fr
courriel : p.bodo@pnr-vexin-francais.fr

POUR UN CONSEIL TECHNIQUE
LES ESPACES INFO-ENERGIE

ALME-SQY
Agence locale de maîtrise de l'énergie
de Saint-Quentin en Yvelines
6, rue Haroun Tazieff 78114 Magny-les-Hameaux
tél : 01 34 52 26 34 / www.energie-sqy.com

ENERGIES SOLIDAIRES
Agence conseil éco-construction Seine-Aval
Parc des Vignes
Rue Panhard Levassor 78570 Chanteloup-les-Vignes
tél : 01 39 70 23 06
courriel : contact@energies-solidaires.org

ECE
Espace Conseil Environnement
152 bis rue de Gassicourt 78200 Mantes-la-Jolie
tél : 01 30 63 36 55 / courriel : aece78@gmail.com

POUR CONNAÎTRE LES RÈGLES D'URBANISME EN VIGUEUR

Avant de vous engager dans votre projet, consulter les documents d'urbanisme appliqués à votre terrain auprès du service de l'urbanisme de votre commune.

POUR LES AIDES AUX COLLECTIVITÉS ET AUX ENTREPRISES

ADEME Ile-de-France
Agence de l'environnement et de la maîtrise
de l'énergie
6-8, rue Jean-Jaurès
92807 Puteaux Cedex
tél : 01 49 01 45 47 / fax : 01 49 00 06 84
http://ile-de-france.ademe.fr

ARENE
Agence régionale de l'environnement
et des nouvelles énergies
94 bis, avenue de Suffren 75015 Paris
tél : 01 53 85 61 75 / fax : 01 40 65 90 41
www.areneidf.org

CONSEIL GENERAL 78
Pôle environnement
2 place André Mignot 78012 Versailles cedex
tél : 01 39 07 80 98
www.yvelines.fr

III
CONSULTER TOUTES LES FICHES

A télécharger sur le site du CAUE 78

N° 1 L'intégration architecturale des capteurs
N° 2 Des capteurs solaires, oui mais avant...
N° 3 L'énergie solaire, pour produire quoi ?
N° 4 Comment ça fonctionne ?
N° 5 En savoir plus sur les capteurs solaires
N° 6 Placer les capteurs solaires... au soleil !
N° 7 Quelle surface de capteurs ?
N° 8 Comment mener votre projet ?
N° 9 Capteurs solaires et documents d'urbanisme
N° 10 Quelles aides pour favoriser les énergies renouvelables ?

CAUE 78 — ADEME — Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse — Parc naturel régional du Vexin français — ALME SQY — énergies solidaires

édition 2009

4/4

****

LÉGENDE DU ZONAGE

- Limites de zone et secteur
- Ua — Zone d'habitat ancien
- Ub — Zone d'habitat, extension récente
- Ue — Zone à dominante d'équipements
- Uj — Secteur de jardins
- Ux — Zone à dominante d'activité économique
- 1AU — Zone d'urbanisation à dominante d'habitat
- 1AUz — Zone d'urbanisation à dominante d'habitat, secteur concernant la zone d'amènagement concertée
- 1AUe — Zone d'urbanisation à dominante d'équipement
- 2AUx — Zone d'urbanisation à long terme dominante d'activité économique
- A — Zone d'activité agricole
- N — Zone naturelle
- Np — Zone naturelle à forte valeur écologique et paysagère
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- bâti pouvant changer de destination (art L.151-11)
- Secteur de présomption de risque lié aux cavités souterraines
- OAP — Secteur soumis à orientation d'aménagement

Éléments repérés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme :

- bâtiments faisant l'objet de mesures spécifiques en faveur du commerce et de l'artisanat

Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 :

- Bâti et mur
- Ensemble bâti
- Secteur de point de vue

Éléments repérés au titre de l'article L.151-23 :

- Ensemble paysager
- Arbre, haie

Divers

- Axe de ruissellement des eaux pluviales

NORD 0 100 200 500m 1km

Liste des emplacements réservés

n°	Désignation	Superficie approximative	Bénéficiaire
1.	Extension de la station d'épuration	28 195 m2	Commune
2.	Aménagement de la zone de loisir	981 m2	Commune
3.	Extension du parking	850 m2	Commune
4.	Aménagement d'un pôle d'équipements collectifs, salle des fêtes, ateliers municipaux, préservation du boisement central...	17 685 m2	Commune
5.	Extensions de la zone de loisirs	164 m2	Commune
6.	Aménagement d'un ouvrage hydraulique	2 328 m2	Commune
7.	Aménagements hydrauliques	4 742 m2	Commune
8.	Extension de la zone d'activité du Pilori	17 154 m2	Communauté de communes
9.	Aménagement de la zone de loisir	246 m2	Commune
10.	Réalisation de bassins de rétention des eaux traitées de la station d'épuration	38 707 m2	Commune
11.	Aménagement de bassin de rétention des écoulements d'eaux pluviales	38 121m2	Commune
12.	Aménagement d'éspaces de loisirs	12 918 m2	Commune
13.	Aménagement d'une voie piétonne et cycliste	1 243 m2	Commune
14.	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales	2 291 m2	Commune
15.	Réalisation d'un programme de logements	3 294 m2	Commune
16.	Protection de l'espace naturel sensible et valorisation pédagogique	705 726 m2	Communauté de communes

PLU

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

Semblançay

Plan local d'urbanisme

RÈGLEMENT - DOCUMENT GRAPHIQUE
plan de zonage de l'ensemble de la commune

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

Révision n°1 du PLU prescrite le 6 octobre 2017
Projet de première révision du PLU arrêtée le 25 septembre 2024
Révision n°1 du PLU approuvée le XXX

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2024 arrêtant le plan local d'urbanisme de Semblançay

Le président,
Antoine Trystram

Date : **25 septembre 2024**
Phase : **Arrêt du projet**

N° de pièce : **4.2**

Échelle : 1 / 10 000

Communauté de communes de Gâtine-Racan,
6, rue du Chêne Baudet
37360 SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

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

Liste des emplacements réservés

n°	Désignation	Superficie approximative	Bénéficiaire
1.	Extension de la station d'épuration	28 195 m2	Commune
2.	Aménagement de la zone de loisir	981 m2	Commune
3.	Extension du parking	850 m2	Commune
4.	Aménagement d'un pôle d'équipements collectifs, salle des fêtes, ateliers municipaux, préservation du boisement central...	17 685 m2	Commune
5.	Extensions de la zone de loisirs	164 m2	Commune
6.	Aménagement d'un ouvrage hydraulique	2 328 m2	Commune
7.	Aménagements hydrauliques	4 742 m2	Commune
8.	Extension de la zone d'activité du Pilori	17 154 m2	Communauté de communes
9.	Aménagement de la zone de loisir	246 m2	Commune
10.	Réalisation de bassins de rétention des eaux traitées de la station d'épuration	38 707 m2	Commune
11.	Aménagement de bassin de rétention des écoulements d'eaux pluviales	38 121m2	Commune
12.	Aménagement d'espaces de loisirs	12 918 m2	Commune
13.	Aménagement d'une voie piétonne et cycliste	1 243 m2	Commune
14.	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales	2 291 m2	Commune
15.	Réalisation d'un programme de logements	3 294 m2	Commune
16.	Protection de l'espace naturel sensible et valorisation pédagogique	705 726 m2	Communauté de communes

0 50 100 200 300 600m

LÉGENDE DU ZONAGE

- Limites de zone et secteur
- Ua — Zone d'habitat ancien
- Ub — Zone d'habitat, extension récente
- Ue — Zone à dominante d'équipements
- Uj — Secteur de jardins
- Ux — Zone à dominante d'activité économique
- 1AU — Zone d'urbanisation à dominante d'habitat
- 1AUx — Zone d'urbanisation à dominante d'habitat, secteur concernant la zone d'aménagement concertée
- 1AUe — Zone d'urbanisation à dominante d'équipement
- 2AUx — Zone d'urbanisation à long terme dominante d'activité économique
- A — Zone d'activité agricole
- N — Zone naturelle
- Np — Zone naturelle à forte valeur écologique et paysagère
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- bâti pouvant changer de destination (art L.151-11)
- Secteur de présomption de risque lié aux cavités souterraines
- OAP — Secteur soumis à orientation d'aménagement

Éléments repérés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme :

- bâtiments faisant l'objet de mesures spécifiques en faveur du commerce et de l'artisanat

Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 :

- Bâti et mur
- Ensemble bâti
- Secteur de point de vue

Éléments repérés au titre de l'article L.151-23 :

- Ensemble paysager
- Arbre, haie

Divers

- Axe de ruissellement des eaux pluviales

PLU

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

Semblançay

Plan local d'urbanisme

RÈGLEMENT - DOCUMENT GRAPHIQUE
plan de zonage de l'ensemble de la commune (sud)

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

Révision n°1 du PLU prescrite le 6 octobre 2017
Projet de première révision du PLU arrêtée le 25 septembre 2024
Révision n°1 du PLU approuvée le XXX

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2024 arrêtant le plan local d'urbanisme de Semblançay

Le président,
Antoine Trystram

Date : **25 septembre 2024**
Phase : **Arrêt du projet**

N° de pièce : **4.3**

Echelle : 1 / 5 000

Communauté de communes de Gâtine-Racan.
6, rue du Chêne Boulget
37360 SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
49bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 06 06 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com

PLU

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

Semblançay

Plan local d'urbanisme

RÈGLEMENT - DOCUMENT GRAPHIQUE
plan de zonage de l'ensemble de la commune (nord)

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

Révision n°1 du PLU prescrite le 6 octobre 2017
Projet de première révision du PLU arrêtée le 25 septembre 2024
Révision n°1 du PLU approuvée le XXX

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2024 arrêtant le plan local d'urbanisme de Semblançay

Le président,
Antoine Trystram

Date : **25 septembre 2024**
Phase : **Arrêt du projet**

N° de pièce : **4.4**

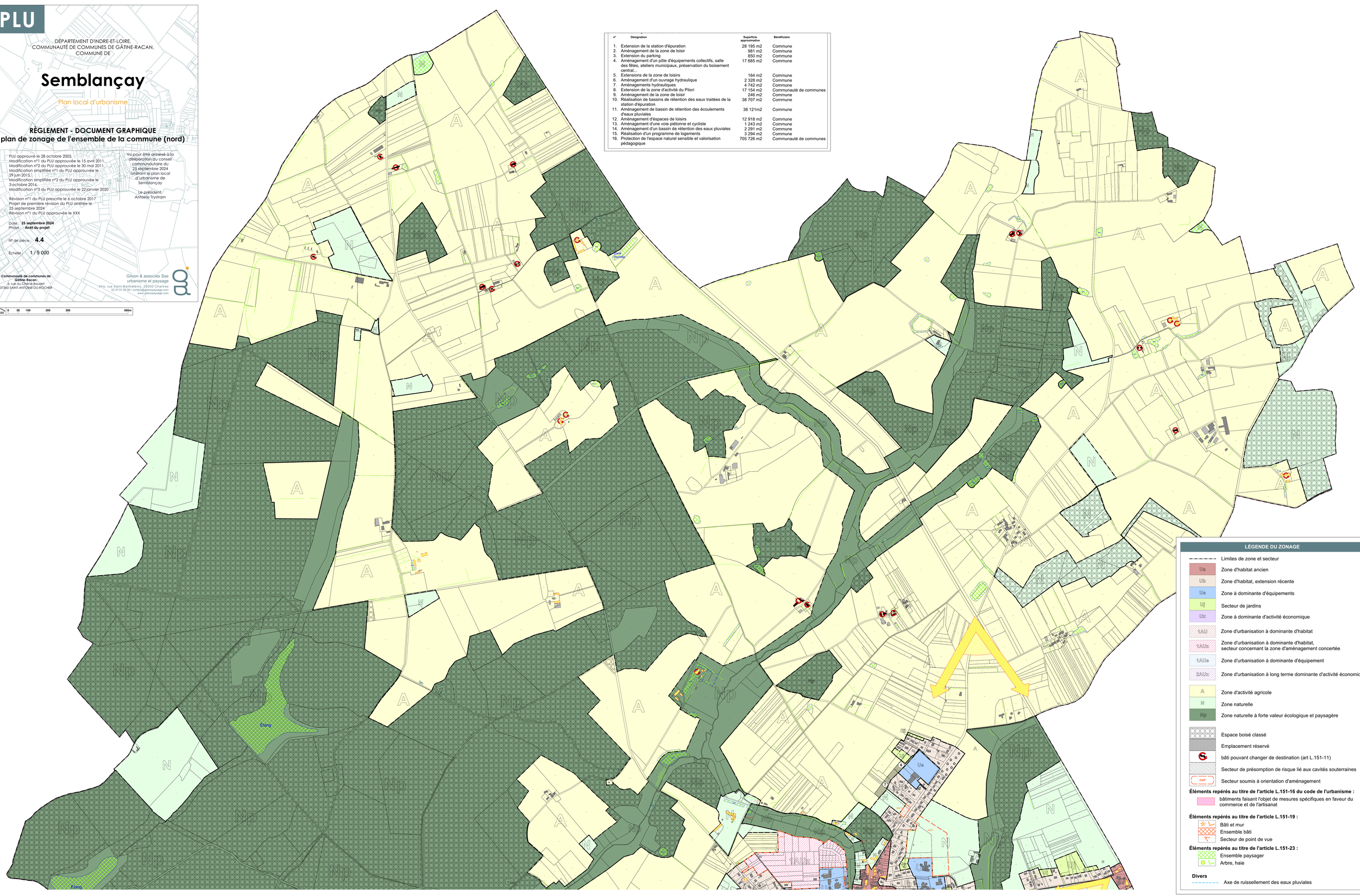
Échelle : **1 / 5 000**

Communauté de communes de Gâtine-Racan
6, rue du Chêne Boudet
37360 SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

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

NORD 0 50 100 200 300 600m

n°	Désignation	Superficie approximative	Bénéficiaire
1.	Extension de la station d'épuration	28 195 m2	Commune
2.	Aménagement de la zone de loisir	981 m2	Commune
3.	Extension du parking	850 m2	Commune
4.	Aménagement d'un pôle d'équipements collectifs, salle des fêtes, ateliers municipaux, préservation du boisement central...	17 685 m2	Commune
5.	Extensions de la zone de loisirs	164 m2	Commune
6.	Aménagement d'un ouvrage hydraulique	2 328 m2	Commune
7.	Aménagements hydrauliques	4 742 m2	Commune
8.	Extension de la zone d'activité du Pilori	17 154 m2	Communauté de communes
9.	Aménagement de la zone de loisir	246 m2	Commune
10.	Réalisation de bassins de rétention des eaux traitées de la station d'épuration	38 707 m2	Commune
11.	Aménagement de bassin de rétention des écoulements d'eaux pluviales	38 121m2	Commune
12.	Aménagement d'espaces de loisirs	12 918 m2	Commune
13.	Aménagement d'une voie piétonne et cycliste	1 243 m2	Commune
14.	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales	2 291 m2	Commune
15.	Réalisation d'un programme de logements	3 294 m2	Commune
16.	Protection de l'espace naturel sensible et valorisation pédagogique	705 726 m2	Communauté de communes



LÉGENDE DU ZONAGE

- Limites de zone et secteur
- Ua — Zone d'habitat ancien
- Ub — Zone d'habitat, extension récente
- Ue — Zone à dominante d'équipements
- Uj — Secteur de jardins
- Ux — Zone à dominante d'activité économique
- 1AU — Zone d'urbanisation à dominante d'habitat
- 1AUx — Zone d'urbanisation à dominante d'habitat, secteur concernant la zone d'aménagement concertée
- 1AUe — Zone d'urbanisation à dominante d'équipement
- 2AUx — Zone d'urbanisation à long terme dominante d'activité économique
- A — Zone d'activité agricole
- N — Zone naturelle
- Np — Zone naturelle à forte valeur écologique et paysagère
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- bâti pouvant changer de destination (art L.151-11)
- Secteur de présomption de risque lié aux cavités souterraines
- OAP — Secteur soumis à orientation d'aménagement

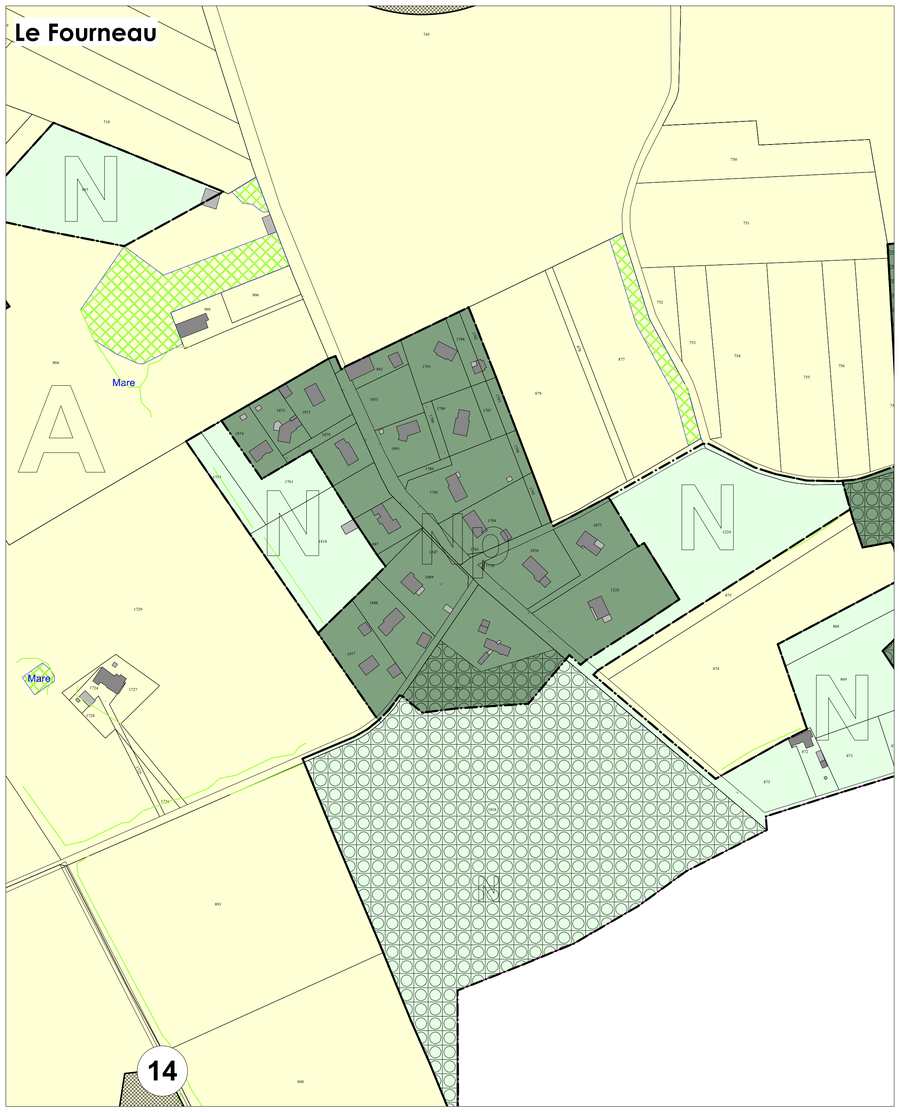
Éléments repérés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme :
- bâtiments faisant l'objet de mesures spécifiques en faveur du commerce et de l'artisanat

Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 :
- Bâti et mur
- Ensemble bâti
- Secteur de point de vue

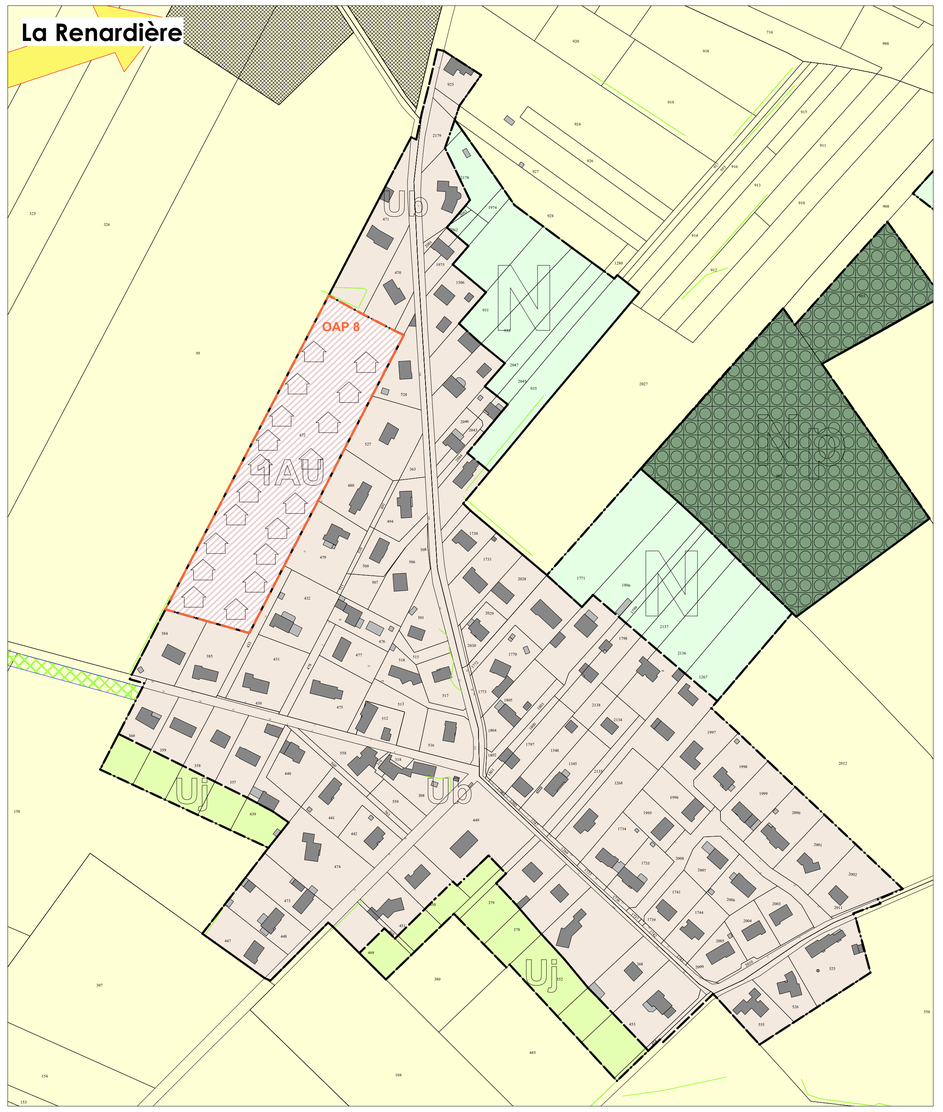
Éléments repérés au titre de l'article L.151-23 :
- Ensemble paysager
- Arbre, haie

Divers
- Axe de ruissellement des eaux pluviales

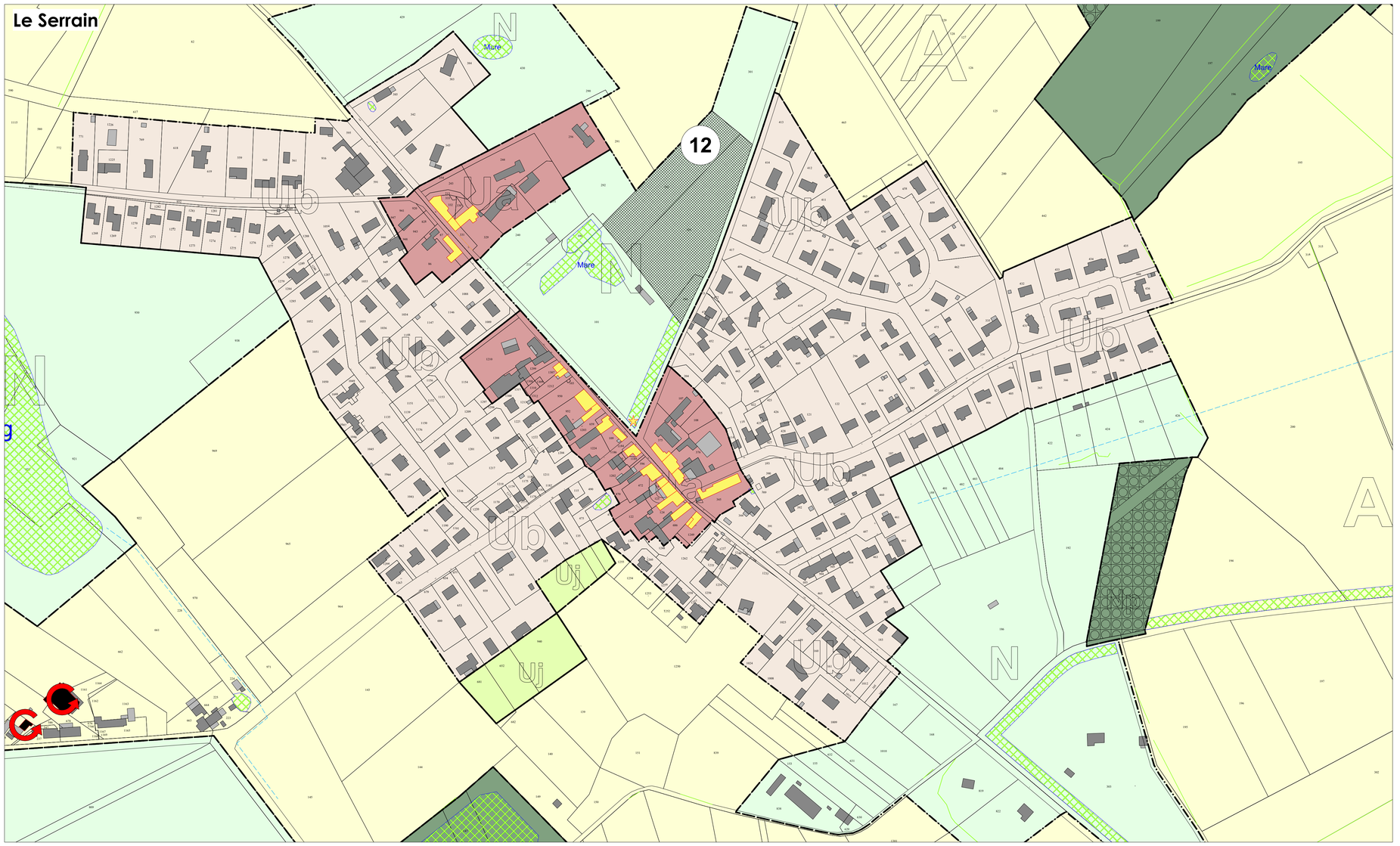
Le Fourneau



La Renardière



Le Serrain



LÉGENDE DU ZONAGE

- Limites de zone et secteur
- Ua — Zone d'habitat ancien
- Ub — Zone d'habitat, extension récente
- Uc — Zone à dominante d'équipements
- Uj — Secteur de jardins
- Ux — Zone à dominante d'activité économique
- 1AU — Zone d'urbanisation à dominante d'habitat
- 1AUz — Zone d'urbanisation à dominante d'habitat, secteur concernant la zone d'amènagement concertée
- 1AUe — Zone d'urbanisation à dominante d'équipement
- 2AUx — Zone d'urbanisation à long terme dominante d'activité économique
- A — Zone d'activité agricole
- N — Zone naturelle
- Np — Zone naturelle à forte valeur écologique et paysagère
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- bâti pouvant changer de destination (art L.151-11)
- Secteur de présomption de risque lié aux cavités souterraines
- OAP — Secteur soumis à orientation d'aménagement

Éléments repérés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme :

- bâtiments faisant l'objet de mesures spécifiques en faveur du commerce et de l'artisanat

Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 :

- Bâti et mur
- Ensemble bâti
- Secteur de point de vue

Éléments repérés au titre de l'article L.151-23 :

- Ensemble paysager
- Arbre, haie

Divers

- Axe de ruissellement des eaux pluviales

Liste des emplacements réservés

n°	Désignation	Superficie approximative	Bénéficiaire
1.	Extension de la station d'épuration	28 195 m2	Commune
2.	Aménagement de la zone de loisir	981 m2	Commune
3.	Extension du parking	850 m2	Commune
4.	Aménagement d'un pôle d'équipements collectifs, salle des fêtes, ateliers municipaux, préservation du boisement central...	17 685 m2	Commune
5.	Extensions de la zone de loisirs	164 m2	Commune
6.	Aménagement d'un ouvrage hydraulique	2 328 m2	Commune
7.	Aménagements hydrauliques	4 742 m2	Commune
8.	Extension de la zone d'activité du Pilori	17 154 m2	Communauté de communes
9.	Aménagement de la zone de loisir	246 m2	Commune
10.	Réalisation de bassins de rétention des eaux traitées de la station d'épuration	38 707 m2	Commune
11.	Aménagement de bassin de rétention des écoulements d'eaux pluviales	38 121m2	Commune
12.	Aménagement d'éspaces de loisirs	12 918 m2	Commune
13.	Aménagement d'une voie piétonne et cycliste	1 243 m2	Commune
14.	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales	2 291 m2	Commune
15.	Réalisation d'un programme de logements	3 294 m2	Commune
16.	Protection de l'espace naturel sensible et valorisation pédagogique	705 726 m2	Communauté de communes

NORD 0 10 50 100 200m

PLU

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

Semblançay

Plan local d'urbanisme

RÈGLEMENT - DOCUMENT GRAPHIQUE
plan de zonage des hameaux

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

Révision n°1 du PLU prescrite le 6 octobre 2017
Projet de première révision du PLU arrêtée le 25 septembre 2024
Révision n°1 du PLU approuvée le XXX

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2024 arrêtant le plan local d'urbanisme de Semblançay

Le président,
Antoine Trystram

Date : **25 septembre 2024**
Phase : **Arrêt du projet**

N° de pièce : **4.5**

Échelle : 1 / 2 000

Communauté de communes de Gâtine-Racan
6, rue du Chêne Baudet
37360 SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

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

PLU

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

Semblançay

Plan local d'urbanisme

RÈGLEMENT - DOCUMENT GRAPHIQUE
plan de zonage du bourg

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

Révision n°1 du PLU prescrite le 6 octobre 2017
Projet de première révision du PLU arrêtée le 25 septembre 2024
Révision n°1 du PLU approuvée le XXX

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2024 arrêtant le plan local d'urbanisme de Semblançay

Le président,
Antoine Trystram

Date : **25 septembre 2024**
Phase : **Arrêt du projet**

N° de pièce : **4.6**

Echelle : 1 / 2 000

Communauté de communes de Gâtine-Racan.
6, rue du Chêne Baudet
37360 SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

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

Liste des emplacements réservés

n°	Désignation	Superficie approximative	Bénéficiaire
1.	Extension de la station d'épuration	28 195 m2	Commune
2.	Aménagement de la zone de loisir	981 m2	Commune
3.	Extension du parking	850 m2	Commune
4.	Aménagement d'un pôle d'équipements collectifs, salle des fêtes, ateliers municipaux, préservation du boisement central...	17 685 m2	Commune
5.	Extensions de la zone de loisirs	164 m2	Commune
6.	Aménagement d'un ouvrage hydraulique	2 328 m2	Commune
7.	Aménagements hydrauliques	4 742 m2	Commune
8.	Extension de la zone d'activité du Pilori	17 154 m2	Communauté de communes
9.	Aménagement de la zone de loisir	246 m2	Commune
10.	Réalisation de bassins de rétention des eaux traitées de la station d'épuration	38 707 m2	Commune
11.	Aménagement de bassin de rétention des écoulements d'eaux pluviales	38 121m2	Commune
12.	Aménagement d'espaces de loisirs	12 918 m2	Commune
13.	Aménagement d'une voie piétonne et cycliste	1 243 m2	Commune
14.	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales	2 291 m2	Commune
15.	Réalisation d'un programme de logements	3 294 m2	Commune
16.	Protection de l'espace naturel sensible et valorisation pédagogique	705 726 m2	Communauté de communes

LÉGENDE DU ZONAGE

- Limites de zone et secteur
- Ua — Zone d'habitat ancien
- Ub — Zone d'habitat, extension récente
- Ue — Zone à dominante d'équipements
- Uj — Secteur de jardins
- Ux — Zone à dominante d'activité économique
- 1AU — Zone d'urbanisation à dominante d'habitat
- 1AUz — Zone d'urbanisation à dominante d'habitat, secteur concernant la zone d'aménagement concertée
- 1AUe — Zone d'urbanisation à dominante d'équipement
- 2AUx — Zone d'urbanisation à long terme dominante d'activité économique
- A — Zone d'activité agricole
- N — Zone naturelle
- Np — Zone naturelle à forte valeur écologique et paysagère
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- bâti pouvant changer de destination (art L.151-11)
- Secteur de présomption de risque lié aux cavités souterraines
- OAP — Secteur soumis à orientation d'aménagement

Éléments repérés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme :
- bâtiments faisant l'objet de mesures spécifiques en faveur du commerce et de l'artisanat

Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 :
- Bâti et mur
- Ensemble bâti
- Secteur de point de vue

Éléments repérés au titre de l'article L.151-23 :
- Ensemble paysager
- Arbre, haie

Divers
- Axe de ruissellement des eaux pluviales

OAP 1 · OAP 2 · OAP 3 · OAP 4 · OAP 5 · OAP 6 · OAP 7

Étang

NORD 0 10 50 100 200m

PLU

GATINE RACAN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Commune de Semblançay

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

Semblançay

Plan Local d'Urbanisme

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

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

Révision n°1 du Plu prescrite le 6 octobre 2017
Projet de première révision du Plu arrêtée le 25 septembre 2024
Première révision du Plu approuvée le **XXXX**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2024 arrêtant le plan local d'urbanisme de la commune de Semblançay

Le président,
Antoine Trystram

Date : **18 septembre 2024**
Phase : **Arrêt du projet**

N° de pièce : **5.1**

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

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 oiture du corps de logis et deux tours isolées, terrase*
	Eglise d'Abilly (Inv. MH)		Arrêté 14 septembre 1949	*abside et transept de l'église*
	Eglise Saint Martin (Inv MH)		Arrêté ministeriel 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*

	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 Mélaine - 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 Mélaine - 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 Mélaine - CS 96417 35064 RENNES Cédex*

Code	Intitulé de la servitude	Textes institutifs	Gestionnaire	
T1	Chemins de fer	Loi de 15 juillet 1845 modifiée	SNCF Immobiler - 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*

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.

SERVITUDES DE TYPE AC1

SERVITUDES RELATIVES AUX MONUMENTS HISTORIQUES

Servitudes reportées en annexe des PLU et des cartes communales en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et figurant en annexe au Livre Ier dans les rubriques :

I - Servitudes relatives à la conservation du patrimoine
B - Patrimoine culturel
a) Monuments historiques

1 Fondements juridiques

1.1 Définition

Classement au titre des monuments historiques : ces servitudes concernent les immeubles ou les parties d'immeubles dont la conservation présente du point de vue de l'histoire ou de l'art un intérêt public. Les propriétaires d'immeubles classés ne peuvent effectuer de travaux de restauration, de réparation ou de modification sans autorisation préalable du préfet de région ou du ministre chargé de la culture.

Inscription au titre des monuments historiques : Ces servitudes concernent les immeubles ou parties d'immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation. Les propriétaires d'immeubles inscrits ne peuvent procéder à aucune modification sans déclaration préalable. Aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée sans accord préalable du préfet de région.

Abords des monuments historiques : Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords s'applique également à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par le préfet. Ce périmètre, délimité sur proposition de l'ABF, peut être commun à plusieurs monuments historiques. Il s'agit des anciens périmètres de protections modifiés (PPM).

Si un tel périmètre n'a pas été délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de 500 mètres de celui-ci.

Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable.

1.2 Références législatives et réglementaires

Anciens textes :

Loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques

Article 28 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Concernant les immeubles adossés aux immeubles classés et les immeubles situés dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits : articles L. 621-30 à L. 621-32 du code du patrimoine dans leur rédaction antérieure à la loi du 7 juillet 2016[1].

Textes en vigueur :

Code du patrimoine (Livre VI : Monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables et qualité architecturale / Titre II : Monuments historiques / Chapitre 1er : Immeubles)

Concernant les immeubles classés au titre des monuments historiques : articles L. 621-1 et suivants du code du patrimoine.

Concernant les immeubles inscrits au titre des monuments historiques : articles L. 621-25 et suivants du code du patrimoine.

Concernant la protection au titre des abords : articles L. 621-30 à L. 621-32 du code du patrimoine.

1.3 Décision

Pour les immeubles classés, arrêté ministériel ou décret en Conseil d'État.
Pour les immeubles inscrits, arrêté préfectoral ou arrêté ministériel.
Pour les abords, arrêté du préfet de région ou décret en Conseil d'État

1.4 Restriction de diffusion

Aucune restriction de diffusion pour cette catégorie de servitude.
La SUP peut être diffusée, visible et téléchargeable dans la totalité de ses détails.

1 Suite à la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, la protection des abords s'est substituée à la protection applicable aux immeubles adossés aux immeubles classés et aux immeubles situés dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits.

2 Processus de numérisation

2.1.1 Précisions concernant le rôle des administrateurs locaux et des autorités compétentes

Les administrateurs locaux et les autorités compétentes jouent des rôles différents en matière de numérisation et de publication des SUP dans le portail national de l'urbanisme (http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/presentation-des-roles-et-responsabilites-r1072.html).

Il existe plusieurs possibilités d'organisation variant selon que la catégorie de SUP relève de la compétence de l'Etat, de collectivités publiques ou d'opérateurs nationaux ou locaux : http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/organisation_sup_cle1c4755-1.pdf?arg=177835277&cle=1076c598d70e410cc53a94b4e666b09f1882d6b5&file=pdf%2Forganisation_sup_cle1c4755-1.pdf

◊ Administrateur local
L'administrateur local après avoir vérifié que la personne qui sollicite des droits de publication sur le portail national de l'urbanisme est bien gestionnaire de la catégorie de SUP, crée le compte de l'autorité compétente et lui donne les droits sur le territoire relevant de sa compétence (commune, département, région, etc.).

◊ Autorité compétente
L'autorité compétente est responsable de la numérisation et de la publication des SUP sur le portail national de l'urbanisme. Elle peut, si elle le souhaite, confier la mission de numérisation à un prestataire privé ou à un autre service de l'État. Dans cette hypothèse, la publication restera de sa responsabilité.

◊ Prestataire
Le prestataire peut tester la conformité du dossier numérique avec le standard CNIG. S'il est désigné par l'autorité compétente délégataire, il téléverse le dossier numérique dans le GPU.

2.1.2 Administrateurs locaux et autorités compétentes

Le Responsable de la SUP est le Ministère de la culture et de la communication.
Le responsable de la numérisation et de la publication est l'autorité compétente créée par l'administrateur local du géoportail de l'urbanisme. L'autorité compétente peut déléguer la réalisation de la numérisation.

3 Référent métier

Ministère de la Culture
Direction générale des patrimoines
Bureau de la protection des monuments historiques
3 rue de Valois
75033 Paris Cedex 01

Annexe

Procédures d'instauration, de modification et de suppression de la servitude

Procédures de classement, d'instance de classement et de déclassement

1. Lorsque le propriétaire de l'immeuble ou, pour tout immeuble appartenant à l'Etat, son affectataire domanial y consent, le classement au titre des monuments historiques est prononcé par arrêté du ministre chargé de la culture.

2. La demande de classement d'un immeuble peut être présentée par :
- le propriétaire ou toute personne y ayant intérêt ;
- le ministre chargé de la culture ou le préfet de région ;
- le préfet après consultation de l'affectataire domanial pour un immeuble appartenant à l'État.

3. Les demandes de classement d'un immeuble sont adressées au préfet de la région dans laquelle est situé l'immeuble.
La demande est accompagnée de :
- la description de l'immeuble ;
- d'éléments relatifs à son histoire et à son architecture ;
- de photographies et de documents graphiques le représentant dans sa totalité et sous ses aspects les plus intéressants du point de vue de l'histoire et de l'art.

4. Pour les demandes dont il est saisi, le préfet de région vérifie le caractère complet du dossier. Il recueille ensuite l'avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture ou de sa délégation permanente.
Après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture réunie en formation plénière, le préfet de région peut :
- proposer au ministre chargé de la culture une mesure de classement ;
- inscrire l'immeuble au titre des monuments historiques.

Dans tous les cas, il informe le demandeur de sa décision.
Lorsque le préfet de région propose au ministre le classement de tout ou partie d'un immeuble, il peut au même moment prendre un arrêté d'inscription à l'égard de cet immeuble.

5. Le ministre statue, après avoir recueilli l'avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, sur la proposition du préfet de région ainsi que sur toute proposition de classement dont il prend l'initiative. Il informe la Commission, avant qu'elle ne rende son avis, de l'avis du propriétaire ou de l'affectataire domanial sur la proposition de classement.
Le ministre ne peut prendre une décision de classement qu'au vu d'un dossier comportant l'accord du propriétaire sur cette mesure.
Il notifie l'avis de la Commission et sa décision au préfet de région.

6. Lorsque le ministre chargé de la culture décide d'ouvrir une instance de classement en application de l'article L. 621-7 du code du patrimoine, il notifie l'instance de classement au propriétaire de l'immeuble en l'avisant qu'il dispose d'un délai de deux mois pour présenter ses observations écrites. La notification est faite à l'affectataire domanial dans le cas d'un immeuble appartenant à l'État.

7. La décision de classement mentionne :
- la dénomination ou la désignation de l'immeuble ;
- l'adresse ou la localisation de l'immeuble et le nom de la commune où il est situé ;
- l'étendue totale ou partielle du classement avec les références cadastrales des parcelles, en précisant, si le classement est partiel, les parties de l'immeuble auxquelles il s'applique ;
- le nom et le domicile du propriétaire avec la désignation de l'acte de propriété.

8. La décision de classement de l'immeuble est notifiée par le préfet de région au propriétaire. Celui-ci est tenu d'en informer les affectataires ou occupants successifs.

Cette décision est notifiée avec l'indication de l'étendue de la servitude de protection au maire et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, qui l'annexe à ce plan, lorsqu'il existe, dans les conditions prévues à l'article L. 153-60 du code de l'urbanisme.
Article R621-9 En savoir plus sur cet article...
Modifié par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art. 4
La demande d'indemnité formée par le propriétaire d'un immeuble classé d'office en application du troisième alinéa de l'article L. 621-6 est adressée au préfet de la région dans laquelle le bien est situé.

A défaut d'accord amiable dans un délai de six mois à compter de la date de la demande, le juge de l'expropriation peut être saisi dans les conditions prévues au second alinéa de l'article R. 311-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
Article R621-10 En savoir plus sur cet article...
Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 1

L'autorité administrative compétente pour proposer le déclassement d'un immeuble classé au titre des monuments historiques est le ministre chargé de la culture. Le déclassement a lieu après avoir recueilli les observations du propriétaire, s'il n'est pas à l'origine de la proposition, et après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture ainsi que de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture recueillis dans les mêmes conditions que pour le classement.

MINISTÈRE
DE LA CULTURE
Liberté
Égalité
Fraternité

Localisation

Département : Indre-et-Loire

Commune : SEMBLANCAY

Autres communes :

R500

Appellation : Château de Dolbeau

Monument(s)

Appellation : Château de Dolbeau

Protection : inscription partielle

Arrêté : inscription le 06/10/2014

Étendue de la protection : 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)

Pour consulter le document officiel, merci de contacter la direction régionale des affaires culturelles.

MINISTÈRE
DE LA CULTURE
Liberté
Égalité
Fraternité

Localisation

Département : Indre-et-Loire

Commune : SEMBLANCAY

Autres communes :

R500

Appellation : Château du Grand Launay (restes de l'ancien)

Monument(s)

Appellation : Château du Grand Launay (restes de l'ancien)

Protection : inscription

Arrêté : inscription le 03/06/1932

Étendue de la protection : Château du Grand Launay (restes de l'ancien) (cad .C 147)

Pour consulter le document officiel, merci de contacter la direction régionale des affaires culturelles.

MINISTÈRE
DE LA CULTURE
Liberté
Égalité
Fraternité

Localisation

Département : Indre-et-Loire

Commune : SEMBLANCAY

Autres communes :

R500

Appellation : Eglise paroissiale Saint-Martin

Monument(s)

Appellation : Eglise paroissiale Saint-Martin

Protection : inscription

Arrêté : inscription le 27/09/1946

Étendue de la protection : Église (en totalité) (cad. D 195)

Pour consulter le document officiel, merci de contacter la direction régionale des affaires culturelles.

SERVITUDES DE TYPE AC2

SITES INSCRITS ET CLASSÉS

Servitudes reportées en annexe des PLU et des cartes communales en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et figurant en annexe au Livre Ier dans les rubriques :

I - Servitudes relatives à la conservation du patrimoine
B - Patrimoine culturel
b) Monuments naturels et sites

1 Fondements juridiques

1.1 Définition

Font l'objet de mesures d'inscription sur une liste départementale ou de classement, les monuments naturels et les sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.

L'inscription soit concerne des monuments naturels ou des sites méritant d'être protégés mais ne présentant pas un intérêt remarquable suffisant pour justifier leur classement, soit constitue une mesure conservatoire avant un classement. Elle peut également constituer un outil adapté à la préservation du petit patrimoine rural dans des secteurs peu soumis à une pression foncière. Enfin, elle vise de plus en plus souvent à protéger, en accompagnement d'un classement, les enclaves et les abords d'un site classé.

Le classement offre une protection forte en interdisant, sauf autorisation spéciale, la réalisation de tous travaux tendant à modifier ou détruire l'aspect du site.

1.1.1 Sites inscrits

L'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux, et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions, sans avoir avisé, quatre mois à l'avance, l'administration de leur intention.
L'architecte des bâtiments de France (ABF) est consulté sur tout projet de travaux en site inscrit. Cet avis simple est réputé donné faute de réponse dans le délai de deux mois, à l'exception des permis de démolir où l'avis de l'ABF est un avis conforme.

L'inscription a également pour conséquence :

- de soumettre à déclaration préalable l'édification d'une clôture (R. 421-12 du code de l'urbanisme) ;
- de rendre obligatoire le permis de démolir pour toute démolition de construction (R. 421-28 du code de l'urbanisme) ;
- d'interdire la publicité sauf dérogation prévue par un règlement local de publicité (L. 581-8 du code de l'environnement) ;
- d'interdire le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping, sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente (R. 111-33 du code de l'urbanisme) ;
- d'interdire l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée (R. 111-48 du code de l'urbanisme).

Les servitudes de site inscrit ne sont applicables ni aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, ni aux immeubles protégés au titre des abords ou situés dans un site patrimonial remarquable définis au livre VI du code du patrimoine.

1.1.2 Sites classés

Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale délivrée en fonction de l'importance des travaux :

- par le ministre chargé des sites après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ;
- par le préfet de département après avis de l'architecte des bâtiments de France.
  En outre, toute aliénation suppose l'information de l'acquéreur et la notification au ministre chargé des sites dans un délai de 15 jours.

Le classement a également pour conséquence :

- de rendre obligatoire, lors de la création de lignes électriques nouvelles ou de réseaux téléphoniques nouveaux, l'enfouissement des réseaux électriques ou téléphoniques ou, pour les lignes électriques d'une tension inférieure à 19 000 volts, l'utilisation de techniques de réseaux torsadés en façade d'habitation (article L. 341-11 du code de l'environnement) ;
- d'appeler le ministre chargé des sites à présenter ses observations préalablement à l'ouverture de toute enquête aux fins d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- d'interdire l'acquisition par prescription de droit de nature à modifier son caractère ou à changer l'aspect des lieux ;
- de conditionner l'établissement d'une servitude conventionnelle à l'agrément du ministre chargé des sites ;
- de soumettre à déclaration préalable l'édification d'une clôture (R. 421-12 du code de l'urbanisme) ;
- de rendre obligatoire le permis de démolir pour toute démolition de construction (R. 421-28 du code de l'urbanisme) ;
- d'interdire la publicité (L. 581-4 du code de l'environnement) ;
- d'interdire le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping, sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (art. R. 111-33 du code de l'urbanisme) ;
- d'interdire l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée (art. R. 111-48 du code de l'urbanisme).

Attention : Les zones de protection des sites créées en application de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930 modifiée

La loi du 2 mai 1930 dans son titre III avait prévu l'établissement d'une zone de protection autour des monuments classés ou de sites classés ou inscrits, lorsque la protection concernait des paysages très étendus et que leur classement aurait dépassé le but à atteindre ou encore aurait été trop onéreux.

Suite à l'abrogation de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930 relatif à cette zone de protection par la loi de décentralisation de 1983[1], l'article L. 642-9 du code du patrimoine prévoyait que ces zones de protection créées en application de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930 continuaient à produire leurs effets jusqu'à leur suppression ou leur remplacement par des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

L'article L. 642-9 du code du patrimoine a été abrogé par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. Par conséquent, les zones de protection qui subsistent sont privées d'effets juridiques et ne constituent plus des servitudes d'utilité publique. Elles ne doivent donc pas être téléversées sur le Géoportail de l'urbanisme.

La liste des servitudes d'utilité publique figurant en annexe du Livre Ier du code de l'urbanisme a été actualisée par le décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables qui a supprimé la mention des « zones de protection des sites créées en application de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930 conformément à l'article L. 642-9 du code du patrimoine ».

1.2 Références législatives et réglementaires

Anciens textes :

Loi n°1930-05-02 du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ; modifiée ;

Décret n°69-607 du 13 juin 1969 portant application des articles 4 et 5-1 de la loi modifiée du 2 mai 1930 sur la protection des sites.

Textes en vigueur :

Articles L. 341-1 à L. 341-15-1 et R. 341-1 et suivants du code de l'environnement.

1 Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, dite Loi Deferre

1.3 Décision

Site inscrit : arrêté du ministre chargé des sites et, en Corse, délibération de l'Assemblée de Corse
Site classé : arrêté du ministre chargé des sites ou décret en Conseil d'État

1.4 Restriction de diffusion

Aucune restriction de diffusion pour cette catégorie de servitude.
La SUP peut être diffusée, visible et téléchargeable dans la totalité de ces détails.

2 Processus de numérisation

2.1 Responsable de la numérisation

2.1.1 Précisions concernant le rôle des administrateurs locaux et des autorités compétentes

Les administrateurs locaux et les autorités compétentes jouent des rôles différents en matière de numérisation et de publication des SUP dans le portail national de l'urbanisme (http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/presentation-des-roles-et-responsabilites-r1072.html).

Il existe plusieurs possibilités d'organisation variant selon que la catégorie de SUP relève de la compétence de l'Etat, de collectivités publiques ou d'opérateurs nationaux ou locaux : http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/organisation_sup_cle1c4755-1.pdf?arg=177835277&cle=1076c598d70e410cc53a94b4e666b09f1882d6b5&file=pdf%2Forganisation_sup_cle1c4755-1.pdf

◊ Administrateur local
L'administrateur local après avoir vérifié que la personne qui sollicite des droits de publication sur le portail national de l'urbanisme est bien gestionnaire de la catégorie de SUP, crée le compte de l'autorité compétente et lui donne les droits sur le territoire relevant de sa compétence (commune, département, région, etc.).

◊ Autorité compétente
L'autorité compétente est responsable de la numérisation et de la publication des SUP sur le portail national de l'urbanisme. Elle peut, si elle le souhaite, confier la mission de numérisation à un prestataire privé ou à un autre service de l'État. Dans cette hypothèse, la publication restera de sa responsabilité.

◊ Prestataire
Le prestataire peut tester la conformité du dossier numérique avec le standard CNIG. S'il est désigné par l'autorité compétente délégataire, il téléverse le dossier numérique dans le GPU.

2.1.2 Administrateurs locaux et autorités compétentes

Les administrateurs locaux sont les DREAL. Les autorités compétentes sont désignées par la DREAL : services DREAL et ou DDT(M).

2.2 Où trouver les documents de base

Journal officiel de la République française

Annexes des PLU et des cartes communales

2.3 Principes de numérisation

Application du standard CNIG SUP (Conseil national de l'information géolocalisée). **L**a dernière version du standard CNIG SUP est consultable et téléchargeable ici : http://cnig.gouv.fr/ressources-dematerialisation-documents-d-urbanisme-a2732.html

Création d'une fiche de métadonnées respectant les dernières consignes de saisie des métadonnées SUP via le **générateur de métadonnées en ligne sur le GPU**.

2.4 Numérisation de l'acte

Archivage : copie du Journal Officiel (JO) ou de l'intégralité de l'acte officiel (annexes, plans d'origine)

Téléversement dans le GPU, simple copie du JO ou de l'acte officiel (sans les annexes)

2.5 Référentiels géographiques et niveau de précision

Référentiels :	De préférence, BD Parcellaire
Précision :	1/250 à 1/5000

2.6 Numérisation du générateur et de l'assiette

Les monuments naturels et les sites inscrits ou classés au titre de la protection des sites.

Le générateur :

Le générateur est surfacique :il s'agit du contour du monument naturel ou du site inscrit ou classé. Sa représentation s'effectue à l'aide d'un polygone.

L'assiette :

L'assiette est définie par le plan de délimitation annexé à la décision d'inscription ou de classement.

En l’absence de plan, le responsable de la numérisation propose une délimitation du périmètre à l’inspecteur des sites chargé du suivi de la servitude. Le plan définitif numérisé doit être validé par l’inspecteur des sites.

Pour cette servitude, le générateur et l’assiette se superposent et se confondent.

3 Référent métier

Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires.
Direction générale de l’aménagement, du logement et de la nature
Direction de l’habitat, de l’urbanisme et des paysages
Sous-direction de la qualité du cadre de vie – bureau des sites et des espaces protégés
Tour Sequoia
92 055 La Défense CEDEX

Annexe

Procédures d'instauration, de modification et de suppression de la servitude

Sites inscrits

1. L'initiative de l'inscription appartient à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cette dernière peut être sollicitée par l'administration, une collectivité, un particulier ou une association ;

2. Le préfet communique alors la proposition d'inscription à l'inventaire des sites et monuments naturels, pour avis du conseil municipal, aux maires des communes dont le territoire est concerné par le projet. En Corse, cette proposition d'inscription est communiquée par le président du conseil exécutif ;

3. Passé un délai de trois mois et en l'absence de réponse, l'avis du conseil municipal est réputé favorable ;

4. Enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ;

5. L'inscription est prononcée par arrêté du ministre chargé des sites, après consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites sans que l'accord des propriétaires concernés ne soit requis. En Corse, l'inscription est prononcée par délibération de l'assemblée de Corse, après avis du représentant de l'État ;

6. L'arrêté (ou la délibération) prononçant l'inscription sur la liste est notifié par le préfet (ou le président du conseil exécutif) aux propriétaires du monument naturel ou du site sous peine que la décision ne leur soit pas opposable. Toutefois, une mesure générale de publicité est prévue lorsque le nombre de propriétaires intéressés par l'inscription d'un même site ou monument naturel est supérieur à cent ou lorsque l'administration est dans l'impossibilité de connaître l'identité ou le domicile des propriétaires (publication dans deux journaux, dont au moins un quotidien ; affichage en mairie) ;

7. L'arrêté (ou la délibération) prononçant l'inscription est ensuite publié au recueil des actes administratifs de la préfecture (ou de la collectivité territoriale) ;

8. La décision d'inscription et le plan de délimitation du site sont reportés aux plans locaux d'urbanisme (PLU) ou aux plans d'occupation des sols du territoire concerné et constitue ainsi une servitude.
La désinscription totale ou partielle d'un site inscrit jugé irréversiblement dégradé nécessite une levée d'inscription par application de la règle du parallélisme des formes.

Sites classés

1. Saisine de la commission supérieure des sites, perspectives et paysages d'une demande de classement et renvoi à la commission départementale aux fins d'instruction et, le cas échéant, de proposition de classement. En cas d'urgence, le ministre chargé des sites fixe à la commission départementale un délai pour émettre son avis. Faute d'avis dans ce délai, le ministre consulte la commission supérieure et donne à la demande la suite qu'elle comporte.

2. Enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ouverte et organisée par un arrêté du préfet :

Outre les documents et pièces listés à l'article R. 123-8, le dossier soumis à enquête publique comprend :

- un rapport de présentation comportant une analyse paysagère, historique et géomorphologique du site, les objectifs du classement et, éventuellement, des orientations de gestion ;
- les prescriptions particulières de classement, le cas échéant ;
- un plan de délimitation du site à classer ;
- les plans cadastraux correspondants.

Pendant la durée de l'enquête, les propriétaires concernés peuvent faire connaître leur opposition ou leur consentement au projet de classement, soit par une mention consignée sur le registre de l'enquête, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête au siège de l'enquête. À l'expiration de ce délai, le silence du propriétaire équivaut à un défaut de consentement. Toutefois, lorsque l'arrêté de mise à l'enquête a été personnellement notifié au propriétaire, son silence à l'expiration du délai équivaut à un accord tacite.

3. Classement par arrêté du ministre chargé des sites ou décret en Conseil d'État selon les cas énumérés aux articles L. 341-4 à L. 341-6 du code de l'environnement.

4. Publication, par le service local chargé des sites, au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble classé.

5. Publication de la décision de classement au Journal officiel.

6. Notification de la décision de classement au propriétaire si elle comporte des prescriptions particulières tendant à modifier l'état ou l'utilisation des lieux. Cette notification s'accompagne de la mise en demeure d'avoir à mettre les lieux en conformité avec ces prescriptions particulières.

7. Annexion de la décision de classement et le plan de délimitation du site sont reportés aux plans locaux d'urbanisme (PLU) ou aux plans d'occupation des sols du territoire concerné et constitue ainsi une servitude.
Le déclassement total ou partiel d'un monument ou d'un site classé est prononcé, après avis de la commission supérieure des sites, par décret en Conseil d'État. Le déclassement est notifié aux intéressés et publié au bureau des hypothèques de la situation des biens, dans les mêmes conditions que le classement.
Lorsque le déclassement est justifié par la disparition totale de l'objet de la protection, il est prononcé par arrêté du ministre chargé des sites, après mise à disposition du public selon les modalités définies à l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement.

Il existe une procédure exceptionnelle, l'instance de classement. Elle est déclenchée par un courrier du ministre en charge des sites notifié aux propriétaires concernés. Tous les effets du classement s'appliquent immédiatement, mais de manière éphémère puisque la durée de validité de l'instance de classement est d'un an. Ce délai est destiné à permettre le déroulement de la procédure de classement, lorsqu'une menace grave et imminente est identifiée.

GB/OF

MINISTÈRE
DE
L'ÉDUCATION NATIONALE.

SECRÉTARIAT GÉNÉRAL
DES BEAUX-ARTS.

DIRECTION
DES
SERVICES D'ARCHITECTURE

BUREAU
DES
MONUMENTS HISTORIQUES
ET DES SITES.

Inventaire des Sites dont la conservation présente un intérêt général.

ÉTAT FRANÇAIS.

ARRÊTÉ.

LE MINISTRE SECRÉTAIRE D'ÉTAT À L'ÉDUCATION NATIONALE,

Vu la loi du 2 mai 1930 réorganisant la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque et notamment l'article 4 ;

~~Sur la proposition de la Commission départementale des monuments naturels et des sites d~~ Vu l'arrêté du 27 Août 1943, pris par application de la loi n° 421 du 28 Juillet 1943 ;

ARRÊTE :

ARTICLE PREMIER.

Est inscrit sur l'inventeire des sites dont la conservation présente un intérêt général, le Château de SEMBLANCAY, l'ancien Etang et leurs abords.

1) Délimitation du site :

NORD : le Bord de la parcelle 176, le cours de la Choisille, les bords des parcelles 115 et 117.

EST : Le chemin vicinal ordinaire n° 14 ; les bords de la parcelle 98p (la chapelle de la source) ; ce même chemin vicinal jusqu'au pont de la petite Choisille ; le cours de la petite Choisille ; les bords de la parcelle 106p (le colombier) le bord de la parcelle 107.

SUD : Les bords des parcelles 107 et 178.

OUEST : Les bords des parcelles 178, 177 et 176.

2) Parcelles visées : Commune de SEMBLANCAY Section D.

.....

140-646-J. 4842-42. [36292-2]

Parcelles n° 98p,106p,107,108,111,112,176,177, 178, y compris le chemin vicinal ordinaire n° 14 du Haut Bourg à Charentilly.

3) Propriétaires intéressés :
MM. DERUET, le Vieux Château à Semblancay
106p.107.108.111.176.177.178.
RENIER, Château de la Source à Semblancay
98p.112,

ART. 2.

Le présent arrêté sera notifié au Préfet du département pour les archives de la préfecture, au Maire de la commune de SEMBLANCAY et aux propriétaires intéressés

qui seront responsables, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

Paris, le 14 JAN 1944

Par délégation,
Le Conseiller d'Etat
Secrétaire Général des Beaux-Arts

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

geoportail-urbanisme

SERVITUDES DE TYPE AS1

SERVITUDES RESULTANT DE L'INSTAURATION DE PERIMETRES DE PROTECTION AUTOUR DES CAPTAGES D'EAUX DESTINEES A L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET DES SOURCES D'EAUX MINÉRALES NATURELLES

Servitudes reportées en annexe des PLU et des cartes communales en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et figurant en annexe au Livre Ier dans les rubriques :

I – Servitudes relatives à la conservation du patrimoine
B – Patrimoine naturel
c) Eaux

1 Fondements juridiques

1.1 Définition

Il convient de distinguer deux catégories de servitudes d'utilité publique (SUP) :

- les SUP résultant de l'instauration de périmètres de protection autour des points de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation en eau potable des collectivités humaines ;
- les SUP résultant de l'instauration de périmètres de protection autour des sources d'eaux minérales naturelles déclarées d'intérêt public.

1.1.1 SUP résultant de l'instauration de périmètres de protection autour de captages d'eaux destinées à l'alimentation en eau potable

En application des articles L. 1321-2 et R. 1321-13 du code de la santé publique, l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines détermine autour du point de prélèvement des périmètres de protection en vue d'assurer la protection de la qualité de cette eau, qu'il s'agisse de captages d'eaux souterraines ou d'eaux superficielles (cours d'eau, lacs, retenues…), nouveaux ou déjà existants. Ces périmètres peuvent également concerner des ouvrages d'adduction à écoulement libre et des réservoirs enterrés.

Il existe **3 types de périmètres de protection** :

- **le périmètre de protection immédiate (PPI)** dont les terrains sont à acquérir en pleine propriété par le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique (DUP) et à l'intérieur duquel « *tous les travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des*

sols sont interdits en dehors de ceux qui sont explicitement autorisés par l'acte déclaratif d'utilité publique » (article R. 1321-13 du code de la santé publique). Les terrains situés dans ce périmètre sont clôturés sauf dérogation prévue dans l'acte déclaratif d'utilité publique (Circulaire du 24 juillet 1990 relative à la mise en place des périmètres de protection des points de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine) et sont régulièrement entretenus. Le PPI peut porter sur des terrains disjoints.

- **le périmètre de protection rapprochée (PPR)** à l'intérieur duquel « *sont interdits les travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine. Les autres travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols peuvent faire l'objet de prescriptions, et sont soumis à une surveillance particulière, prévues dans l'acte déclaratif d'utilité publique* » (article R. 1321-13 du code de la santé publique)

- **le périmètre de protection éloignée (PPE)** à l'intérieur duquel « *peuvent être réglementés les travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols qui, compte tenu de la nature des terrains, présentent un danger de pollution pour les eaux prélevées ou transportées, du fait de la nature et de la quantité de produits polluants* » qui leur sont liés ou de l'étendue des surfaces que ceux-ci occupent (article R. 1321-13 du code de la santé publique). Le PPE a un caractère facultatif.

1.1.2 SUP résultant de l'instauration de périmètres de protection autour de sources d'eaux minérales naturelles

En application de l'article L. 1322-3 du code de la santé publique, une source d'eau minérale naturelle peut être déclarée d'intérêt public. Dans ce cas, un périmètre de protection pouvant porter sur des terrains disjoints lui est assigné. A l'intérieur de ce périmètre, peuvent être interdits ou réglementés toutes activités, dépôts ou installations de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux.

Les articles L. 1322-4, L. 1322-5, L. 1322-8 et L. 1322-10 du code de la santé publique précisent que dans ce périmètre :

- aucun sondage, aucun travail souterrain ne peuvent être pratiqués sans autorisation préalable du représentant de l'État dans le département ;
- il peut être imposé aux propriétaires de déclarer, au moins un mois à l'avance, les fouilles, tranchées pour extraction de matériaux ou tout autre objet, fondations de maisons, caves ou autres travaux à ciel ouvert ;
- les autres activités, dépôts ou installations de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux peuvent également être soumis à autorisation ou à déclaration par l'arrêté préfectoral instituant le périmètre de protection ;
- les travaux, activités, dépôts ou installations mentionnés à l'article L. 1322-4 et entrepris, soit en vertu d'une autorisation régulière, soit après une déclaration préalable, peuvent, sur la demande du propriétaire de la source, être interdits par le représentant de l'État dans le département, si leur résultat constaté est d'altérer ou de diminuer la source ;
- le propriétaire de la source a le droit de faire dans le terrain d'autrui, à l'exception des maisons d'habitation et des cours attenantes, tous les travaux de captage et d'aménagement nécessaires pour la conservation, la conduite et la distribution de cette source, lorsque ces travaux ont été autorisés par le représentant de l'Etat dans le département qui en fixe la durée.

Par ailleurs, conformément à l'article R. 1322-16 du code de la santé publique, l'arrêté d'autorisation d'exploiter une source d'eau minérale naturelle détermine un périmètre sanitaire d'émergence. Pour chaque émergence, le propriétaire doit disposer de la pleine propriété ou acquérir des servitudes garantissant sa protection contre les pollutions ponctuelles ou accidentelles. Les terrains compris dans ce périmètre sont clôturés.

1.2 Références législatives et réglementaires

1.2.1 Périmètres de protection des captages d'eaux destinées à l'alimentation en eau potable

Anciens textes :

Loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution, instituant plusieurs périmètres de protection

Code rural ancien
Article 113

Code de la santé publique
Articles 19 et 20

Décrets et arrêtés

- Décret n°61-859 du 1 août 1961 portant règlement d'administration publique pour l'application du chapitre 3 du titre 1 du livre 1 du code de la santé publique relatif aux eaux potables
- Décret 89-3 du 3 janvier1989 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles
- Décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, à l'exclusion des eaux minérales naturelles
- Arrêté du 10 juillet 1989 relatif à la définition des procédures administratives fixées par les articles 4, 5, 15, 16 et 17 du décret n° 89-3 du 3 janvier 1989 concernant les eaux destinées à la consommation humaine, à l'exclusion des eaux minérales
- Arrêté du 24 mars 1998 relatif à la constitution des dossiers mentionnés aux articles 4, 5, 20 et 22 du décret n° 89-3 du 3 janvier 1989 modifié concernant les eaux destinées à la consommation humaine, à l'exclusion des eaux minérales
- Arrêté du 26 juillet 2002 relatif à la constitution des dossiers mentionnés aux articles 5, 10, 28 et 44 du décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001 concernant les eaux destinées à la consommation humaine, à l'exclusion des eaux minérales naturelles

Textes en vigueur :

Code de l'environnement :
Article L. 215-13
Code de la santé publique :

- Articles L. 1321-2, L. 1321-2-1 et L.1321-2-2
- Articles R. 1321-6 à R.1321-14

Arrêtés et circulaires :

- Arrêté du 6 août 2020 relatif aux modalités d'instauration d'un simple périmètre de protection immédiate pour les captages d'eau destinée à la consommation humaine pris en application des dispositions de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique
- Circulaire du 24 juillet 1990 relative à la mise en place des périmètres de protection des points de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine

1.2.2 Périmètres de protection des sources d'eaux minérales naturelles

Anciens textes :

- Ordonnance royale du 18 juin 1823 relative au règlement sur la police des eaux minérales
- Loi du 14 juillet 1856 relative à la déclaration d'intérêt public et au périmètre de protection des sources
- Décret d'application du 8 septembre 1856, modifié par décrets des 2 décembre 1908 et 30 avril 1930

Textes en vigueur :

Code de la santé publique :

- Articles L. 1322-3 à L. 1322-13
- Articles R. 1322-16 à R. 1322-27

Arrêtés et circulaires :

- Arrêté du 26 février 2007 relatif à la constitution des dossiers de demande de déclaration d'intérêt public d'une source d'eau minérale naturelle, d'assignation d'un périmètre de protection et de travaux dans le périmètre de protection
- Circulaire DGS/EA4/2008/30 du 31 janvier 2008 relative à la sécurité sanitaire des eaux minérales naturelles (annexe III)

1.3 Décision

- Concernant les périmètres de protection des captages d'eaux destinées à l'alimentation en eau potable : arrêté préfectoral
- Concernant les périmètres sanitaires d'émergence des captages d'eaux minérales naturelles : arrêté préfectoral
- Concernant les périmètres de protection des captages d'eaux minérales naturelles assignés aux sources d'eaux minérales naturelles déclarées d'intérêt public : décret en Conseil d'Etat (pour les périmètres de protection institués avant le 7/12/2020) ou arrêté préfectoral (pour les périmètres de protection institués depuis le 7/12/2020).

1.4 Restrictions de diffusion

Cette catégorie de servitude fait l'objet de restrictions afin de ne pas porter atteinte à la défense nationale et à la sécurité publique.

Ne font pas l'objet d'une publication sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU), les géométries des générateurs portant sur :

- les captages

- les périmètres sanitaires d'émergence des sources d'eaux minérales naturelles
- les périmètres de protection immédiate.

La publication sur le GPU concerne :
- les périmètres de protection éloignée,
- les périmètres de protection rapprochée

A noter qu'à ce jour, les SUP dont les générateurs sont situés sur des terrains militaires ne sont pas publiés sur le GPU.

Les SUP ne sont pas téléchargeables et n'ont pas de restriction de visualisation.

2 Processus de numérisation

2.1 Responsable de la numérisation et de la publication

2.1.1 Précisions concernant le rôle des administrateurs locaux et des autorités compétentes

Les administrateurs locaux et les autorités compétentes jouent des rôles différents en matière de numérisation et de publication des SUP dans le portail national de l'urbanisme (http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/presentation-des-roles-et-responsabilites-r1072.html).

Il existe plusieurs possibilités d'organisation variant selon que la catégorie de SUP relève de la compétence de l'Etat, de collectivités publiques ou d'opérateurs nationaux ou locaux : http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/organisation_sup_cle1c4755-1.pdf?arg=177835277&cle=1076c598d70e410cc53a94b4e666b09f1882d6b5&file=pdf%2Forganisation_sup_cle1c4755-1.pdf

◊ Administrateur local
L'administrateur local après avoir vérifié que la personne qui sollicite des droits de publication sur le portail national de l'urbanisme est bien gestionnaire de la catégorie de SUP, crée le compte de l'autorité compétente et lui donne les droits sur le territoire relevant de sa compétence (commune, département, région, etc.).

◊ Autorité compétente
L'autorité compétente est responsable de la numérisation et de la publication des SUP sur le portail national de l'urbanisme. Elle peut, si elle le souhaite, confier la mission de numérisation à un prestataire privé ou à un autre service de l'État. Dans cette hypothèse, la publication restera de sa responsabilité.

◊ Prestataire
Le prestataire peut tester la conformité du dossier numérique avec le standard CNIG. S'il est désigné par l'autorité compétente délégataire, il téléverse le dossier numérique dans le GPU.

2.1.2 Administrateurs locaux et autorités compétentes

Le ministère chargé de la santé est désigné autorité compétente pour la publication des SUP.

Il procède à la publication sur le GPU après que les Agences Régionales de la Santé (ARS) aient procédé à la numérisation des données relatives aux périmètres de protection des captages d'eaux potables, des périmètres sanitaires d'émergence des captages d'eaux minérales naturelles et des périmètres de protection des captages d'eaux minérales déclarées d'intérêt.

2.2 Où trouver les documents de base

- Préfecture du département (recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département) pour les arrêtés de déclaration d'utilité publique ainsi que les arrêtés d'autorisation des sources d'eaux minérales naturelles (comportant les informations relatives au périmètre sanitaire d'émergence).
- Journal officiel de la République française pour les décrets en Conseil d'Etat déclarant d'intérêt public une source d'eau minérale naturelle et instituant un périmètre de protection
- ARS ou le ministère chargé de la santé pour les anciens décrets de déclaration d'intérêt public et d'assignation d'un périmètre de protection
- Rapport BRGM (1999) : les documents présentés dans l'atlas ne pourraient constituer des documents officiels en cas de litige éventuel.
- Annexes des PLU(i) et des cartes communales

2.3 Principes de numérisation

Application du standard CNIG SUP**.** La dernière version du standard CNIG SUP est consultable et téléchargeable ici : http://cnig.gouv.fr/ressources-dematerialisation-documents-d-urbanisme-a2732.html

Création d'une fiche de métadonnées respectant les dernières consignes de saisie de métadonnées SUP du CNIG via le générateur de métadonnées en ligne sur le Géoportail de l'urbanisme.

2.4 Numérisation de l'acte

Copie de l'arrêté préfectoral ou du décret en Conseil d'Etat.

2.5 Référentiels géographiques et niveau de précision

Conformément au paragraphe 3.2.4 de la dernière version du standard CNIG SUP, les servitudes d'utilité publique doivent être numérisées à la résolution correspondant à la parcelle cadastrale.

2.6 Numérisation du générateur et de l'assiette

2.6.1 Périmètres de protection des captages d'eaux destinées à l'alimentation en eau potable

Le générateur

Le générateur est le point de prélèvement (captage, forage, prise d'eau superficielle, champ captant…). Sa géométrie est de type ponctuelle ou surfacique.

Les assiettes

Les assiettes sont constituées des périmètres constitués des terrains définis par l'arrêté préfectoral.
- un périmètre de protection immédiate,
- un périmètre de protection rapprochée,
- un périmètre de protection éloignée.

Les assiettes sont de type surfacique.

2.6.2 Périmètres de protection des captages d'eaux minérales naturelles

Le générateur

Le générateur est la source d'eau minérale naturelle, qui peut être composée de plusieurs émergences. Sa géométrie est de type ponctuelle ou surfacique.

L'assiette

Il s'agit du périmètre sanitaire d'émergence (obligatoire pour toutes les sources d'eau minérale naturelle) et éventuellement du périmètre de protection s'il a été assigné à une source déclarée d'intérêt public.

Le périmètre de protection peut porter sur des terrains disjoints.

L'assiette est de type surfacique.

3 Référent métier

Ministère chargé de la Santé
Direction générale de la santé
14 avenue Duquesne
75350 PARIS 07 SP

Annexe

Procédures d'instauration et de modification des servitudes

Instauration

a) Concernant les périmètres de protection des captages d'eaux destinées à l'alimentation en eau potable :

Ces périmètres sont instaurés par arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'instauration, ou la modification, de périmètres de protection autour du point de prélèvement (art. R. 1321-6 à R. 1321-8 du code de la santé publique).

Cet arrêté peut être couplé à l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les travaux de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines et à l'arrêté préfectoral autorisant l'utilisation d'eau en vue de la consommation humaine.

Principales étapes de la procédure :

- Délibération de la collectivité pour mise en place des périmètres de protection des captages d'eaux autour de l'ouvrage de prélèvement ;
- Constitution du dossier technique par la collectivité (aidée par bureau d'étude si besoin) ;
- Désignation de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique par le directeur général de l'ARS ;
- Instruction locale par le préfet avec le concours du directeur général de l'ARS qui recueille l'avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique et consultation des différents services ;
- Enquête publique réalisée conformément aux dispositions du livre Ier du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ;
- Rapport de synthèse établi par le directeur général de l'agence régionale de santé et projet d'arrêté motivé soumis à l'avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST) ;
- Publication de l'arrêté au recueil des actes administratifs ;
- Notification de l'arrêté aux personnes concernées ;
- Mise en œuvre des prescriptions fixées dans l'arrêté.

b) Concernant les périmètres de protection des captages d'eaux minérales naturelles :

1/ Périmètre sanitaire d'émergence

Demande d'autorisation d'exploitation de la source d'eau minérale naturelle adressée au préfet en application de l'article L. 1322-1 du code de la santé publique (article R. 1322-5 du code de la santé publique)

►Instruction locale par l'ARS, pour le compte du préfet, qui recueille l'avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique désigné par le directeur général de l'ARS (R.1322-6 du code de la santé publique) ;

►Rapport de synthèse et projet d'arrêté préfectoral motivé soumis à l'avis du CODERST (R.1322-6 du code de la santé publique) ;

►Pour un usage thérapeutique de l'eau minérale naturelle (établissement thermal) ou si le pétitionnaire souhaite faire état d'effets favorables à la santé d'une eau minérale naturelle

conditionnée, le dossier doit être complété par des études cliniques et thérapeutiques pour saisine de l'Académie nationale de médecine, qui rend son avis sous 4 mois (article R. 1322-7 du code de la santé publique) ;

►Arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter une source d'eau minérale naturelle (article R. 1322-8 du code de la santé publique) déterminant le périmètre sanitaire d'émergence (article R. 1322-16 du code de la santé publique).

2/ Périmètre de protection (déclaration d'intérêt public)

La demande tendant à faire déclarer d'intérêt public une source minérale naturelle et à lui assigner un périmètre est adressée par le pétitionnaire au préfet conjointement ou postérieurement à la demande d'autorisation d'exploiter une source d'eau minérale naturelle concernée (R. 1322-17 du code de la santé publique).
(Les dossiers peuvent être déposés conjointement mais la déclaration d'intérêt public ne vaut pas autorisation d'exploiter et l'instauration du périmètre de protection est subordonnée à l'existence de la déclaration d'intérêt public) :

►Instruction locale par l'ARS, pour le compte du préfet, qui recueille l'avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique ;

►Enquête publique réalisée conformément au chapitre IV du titre III du livre 1er du code des relations entre le public et l'administration (R.1322-18)

► Avis du conseil municipal de chaque commune sur le territoire de laquelle est situé le périmètre de protection sollicité (R.1322-19)
►Rapport de synthèse du directeur général de l'ARS sur la demande et sur les résultats de l'enquête, accompagné de propositions motivées pour les suites à donner puis transmission au CODERST pour avis (R.1322- 20);

►Dossier transmis par le préfet au préfet de région (R.1322-21);

►Le préfet de région statue sur la demande de déclaration d'intérêt public d'une source d'eau minérale naturelle et d'assignation d'un périmètre de protection (R.1322-22).

Modification

Même procédure et mêmes formes que pour l'instauration de ces périmètres.

Pour les captages d'eaux destinées à l'alimentation en eau potable, en cas de modifications mineures d'un ou plusieurs périmètres de protection ou de servitudes afférentes, l'enquête publique est conduite selon une procédure simplifiée (article L. 1321-2-2 du code de la santé publique) dans les conditions définies à l'article R.1321-13-5 du code de la santé publique.

Pour les captages d'eaux minérales naturelles déclarées d'intérêt public, le périmètre de protection qui a été assigné peut-être modifié si de nouvelles circonstances en font reconnaître la nécessité (article L. 1322-3 du code de la santé publique). La procédure à conduire est identique à la procédure initiale.

SERVITUDE EL5
LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL :

Obligations passives

Interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement.

Toute infraction aux obligations résultant de l'approbation du plan de dégagement constitue une contravention de grande voirie ; il s'agit d'une infraction continue.

Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour le propriétaire de procéder à des travaux de constructions, plantations et autres, sous condition de se référer dès la date de notification, aux prescriptions du plan de dégagement.

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

geoportail-urbanisme

SERVITUDES DE TYPE I1

SERVITUDES RELATIVES A LA MAITRISE DE L'URBANISATION AUTOUR DES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ, D'HYDROCARBURES ET DE PRODUITS CHIMIQUES ET DE CERTAINES CANALISATIONS DE DISTRIBUTION DE GAZ

Servitudes reportées en annexe des PLU et des cartes communales en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et figurant en annexe au Livre 1er dans les rubriques :

II- Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements
C – Canalisations
a) Transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques

1 Fondements juridiques

1.1 Définition

Lorsqu'une canalisation de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques en service, ou dans certains cas une canalisation de distribution de gaz, est susceptible de créer des risques, notamment d'incendie, d'explosion ou d'émanation de produits toxiques, menaçant gravement la santé ou la sécurité des personnes, la construction ou l'extension de certains établissements recevant du public (ERP) ou d'immeubles de grande hauteur sont interdites ou subordonnées à la mise en place de mesures particulières de protection par le maître d'ouvrage du projet en relation avec le titulaire de l'autorisation.

En application de l'article R. 555-30-1 du code de l'environnement, dans ces zones les maires ont l'obligation de porter à la connaissance des transporteurs concernés toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager.

A l'intérieur des zones grevées par la SUP I1, les contraintes varient en fonction de la capacité d'accueil de l'ERP et de la zone d'implantation :

➢dans les zones d'effets létaux en cas de phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R. 555-10-1 du code de l'environnement[1], la délivrance d'un permis de construire relatif à un ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture sont subordonnées à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur, ou à défaut du préfet[2]. A cette fin, le CERFA n°15 016 doit être utilisé par le pétitionnaire pour demander à l'exploitant de l'ouvrage les éléments de l'étude de dangers.

1 Cette zone correspond à la SUP 1 dans l'arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques

2 Si l'avis du transporteur est défavorable, le pétitionnaire peut saisir un organisme habilité afin d'expertiser l'analyse de compatibilité. Il mentionne l'avis de cet organisme sur l'analyse de compatibilité et y annexe le rapport d'expertise. Il transmet l'analyse de compatibilité, l'avis du transporteur et le rapport d'expertise

L'analyse de compatibilité présente la compatibilité du projet avec l'étude de dangers relative à la canalisation concernée. La compatibilité s'apprécie à la date d'ouverture de l'ERP ou d'occupation de l'immeuble de grande hauteur. L'analyse fait mention, le cas échéant, de la mise en place par le maître d'ouvrage du projet en relation avec le titulaire de l'autorisation de mesures particulières de protection de la canalisation ;

➢dans les zones d'effets létaux en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R. 555-10-1 du code de l'environnement[3], l'ouverture d'un ERP susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite ;

➢dans les zones d'effets létaux significatifs en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R. 555-10-1 du code de l'environnement[4], l'ouverture d'un ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné (CERFA n°15 017).

En application de l'article R. 555-30-1, ces servitudes s'appliquent également aux :
- canalisations de distribution de gaz à hautes caractéristiques mentionnées au II bis de l'article R. 554-41 du code de l'environnement ;
- canalisations mentionnées aux articles L. 153-8 et L. 153-15 du code minier implantées à l'extérieur du périmètre défini par le titre minier et qui ont été mises en service avant le 1er juillet 2017.

A l'intérieur des servitudes I1, peuvent également être présentes des servitudes I3 qui peuvent être consultées auprès de la mairie ou du transporteur concerné.

1.2 Références législatives et réglementaires

Textes en vigueur :

- Articles L. 555-16, R. 555-30 b), R. 555-30-1 et R. 555-31 du code de l'environnement

- Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques
- Circulaire BSEI n° 09-128 du 22 juillet 2009 relative à la diffusion et protection des données cartographiques relatives aux canalisations de transport (gaz combustibles, hydrocarbures liquides ou liquéfiés, produits chimiques)

1.3 Décision

Arrêté préfectoral.

au préfet qui donne son avis dans un délai de deux mois. A défaut de réponse dans ce délai, cet avis est réputé défavorable.

3 Cette zone correspond à la SUP 2 dans l'arrêté du 5 mars 2014 précité.

4 Cette zone correspond à la SUP 3 dans l'arrêté du 5 mars 2014 précité.

1.4 Restrictions de diffusion

En application de l'article L. 133-3 du code de l'urbanisme, l'insertion dans le portail national de l'urbanisme (dit GPU) des SUP ne doit pas porter atteinte notamment à la sécurité publique ou à la défense nationale.

Des restrictions de diffusion sont applicables aux SUP I1 sensibles au sens de la circulaire du 22 juillet 2009 (paragraphe 1.4.1). Des restrictions complémentaires applicables aux SUP I1 relatives aux canalisations relevant de (ou intéressant) la défense nationale, viennent s'ajouter aux restrictions énumérées au paragraphe 1.4.1 (paragraphe 1.4.2).

1.4.1 Restrictions de diffusion applicables aux SUP I1 « sensibles » au sens de la circulaire du 22 juillet 2009

La circulaire BSEI n° 09-128 du 22 juillet 2009 relative à la diffusion et protection des données cartographiques relatives aux canalisations de transport (gaz combustibles, hydrocarbures liquides ou liquéfiés, produits chimiques) distingue les données cartographiques sensibles des données ordinaires.

Concernant les données sensibles, les restrictions de diffusion sont les suivantes :

-Les données relatives à cette catégorie ne sont pas téléchargeables et aucune donnée ne sera transmise sous forme vectorielle (les données ne pourront être consultées qu'au format image).

- Les données relatives à cette catégorie ne peuvent être consultées à une échelle plus précise que le 1/25 000 ème, correspondant à niveau de zoom inférieur à14.

- Les géométries des générateurs, dont la localisation précise est sensible, ne seront pas transmises au GPU et seules les assiettes des zones SUP1 seront transmises.

1.4.2. Restrictions de diffusion complémentaires applicables aux SUP I1 relatives aux canalisations relevant de ou intéressant la défense nationale

Concernant les SUP I1 relatives aux canalisations relevant de ou intéressant la défense nationale les restrictions de diffusion énumérées ci-dessous, viennent en complément des restrictions énumérées au paragraphe 1.4.1. Ces restrictions de diffusion sont les suivantes :

- les données classifiées ou faisant l'objet d'une mention de protection ne doivent pas être mentionnées dans le GPU

- Une SUP ne doit pas pouvoir être rattachée techniquement à une autre SUP au sein du GPU.

- L'identité de l'autorité bénéficiant ou utilisant les SUP doit être anonymisée ;

- La résolution de la cartographie doit préserver les intérêts de la défense nationale

Ces restrictions particulières s'appliquent notamment aux canalisations de transport du Service de l'énergie opérationnelle (SEO), au réseau des oléoducs de défense commune (ODC) ainsi qu'aux systèmes d'oléoducs présentant un intérêt pour la défense nationale.

2 Processus de numérisation

2.1 *Responsable de la numérisation et de la publication*

2.1.1 Précisions concernant le rôle des administrateurs locaux et des autorités compétentes

Les administrateurs locaux et les autorités compétentes jouent des rôles différents en matière de numérisation et de publication des SUP dans le portail national de l'urbanisme (http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/presentation-des-roles-et-responsabilites-r1072.html).

Il existe plusieurs possibilités d'organisation variant selon que la catégorie de SUP relève de la compétence de l'Etat, de collectivités publiques ou d'opérateurs nationaux ou locaux : http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/organisation_sup_cle1c4755-1.pdf?arg=177835277&cle=1076c598d70e410cc53a94b4e666b09f1882d6b5&file=pdf%2Forganisation_sup_cle1c4755-1.pdf

◊ Administrateur local
L'administrateur local après avoir vérifié que la personne qui sollicite des droits de publication sur le portail national de l'urbanisme est bien gestionnaire de la catégorie de SUP, crée le compte de l'autorité compétente et lui donne les droits sur le territoire relevant de sa compétence (commune, département, région, etc.).

◊ Autorité compétente

L'autorité compétente est responsable de la numérisation et de la publication des SUP sur le portail national de l'urbanisme. Elle peut, si elle le souhaite, confier la mission de numérisation à un prestataire privé ou à un autre service de l'État. Dans cette hypothèse, la publication restera de sa responsabilité.

◊ Prestataire
Le prestataire peut tester la conformité du dossier numérique avec le standard CNIG. S'il est désigné par l'autorité compétente délégataire, il téléverse le dossier numérique dans le GPU.

2.1.2 Administrateurs locaux et autorités compétentes

La Direction Générale de la Prévention des Risques (DGPR) ou la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) géographiquement compétente est désignée à la fois administrateur local et autorité compétente.

2.2 Où trouver les documents de base

Pour les arrêtés préfectoraux : recueil des actes administratifs de la préfecture.

Annexes des PLU et des cartes communales

2.3 Principes de numérisation

Application du standard CNIG SUP (Conseil national de l'information géolocalisée). La dernière version du standard CNIG SUP est consultable et téléchargeable ici : http://cnig.gouv.fr/ressources-dematerialisation-documents-d-urbanisme-a2732.html
Création d'une fiche de métadonnées respectant les dernières consignes de saisie de métadonnées SUP du CNIG via le générateur de métadonnées en ligne sur le Géoportail de l'urbanisme.

2.4 Numérisation de l'acte

Copie de l'arrêté préfectoral

2.5 Référentiels géographiques et niveau de précision

Conformément au paragraphe 3.2.4 de la dernière version du standard CNIG SUP, les servitudes d'utilité publique doivent être numérisées à la résolution correspondant à la parcelle cadastrale.

2.6 Numérisation du générateur et de l'assiette

Le générateur

Le générateur est la canalisation de transport. Il est de type linéaire pour la canalisation ou de type ponctuel ou surfacique pour les installations annexes.

L'assiette

L'assiette est de type surfacique et correspond à la zone de protection dite SUP1.

3 Référent métier

Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires
Direction générale de la prévention des risques
Tour Sequoia
92055 La Défense CEDEX

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE

direction des collectivités territoriales et de l'aménagement
bureau de l'aménagement des territoires et des installations classées

Tél : 02.47.33.12.56
affaire suivie par Jean-François PICARD

direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Centre – Val de Loire
service environnement industriel et des risques
département risques et sécurité industrielle

Tél : 02.36.17 44 24
affaire suivie par Edouard BORDIERE

N° 120-16

ARRÊTÉ
instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques

sur la commune de Semblançay

Le préfet du département d'Indre-et-Loire,
Chevalier de la Légion d'honneur,

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L.555-16, R.555-30 et R.555-31 ;

Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L.101-2, L.132-1, L.132-2, L.151-1 et suivants, L.153-60, L.161-1 et suivants, L.163-10, R.431-16 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R.122-22 et R.123-46 ;

Vu l'arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques ;

Vu l'étude de dangers du transporteur GRT Gaz en date du 21 mars 2014 ;

Vu le rapport de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Centre-Val de Loire, en date du 27 avril 2016 ;

Vu l'avis émis par le conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques d'Indre-et-Loire le 30 juin 2016 ;

Considérant que les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, en service à la date de l'entrée en vigueur des articles R.555-1 et suivants du code de l'environnement, doivent faire l'objet d'institution de servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation en raison des dangers et des inconvénients qu'elles présentent.

Considérant que selon l'article L.555-16 du code de l'environnement, les périmètres à l'intérieur desquels les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent sont déterminés par les risques susceptibles d'être créés par une canalisation de transport en service, notamment les risques d'incendie, d'explosion ou d'émanation de produits toxiques, menaçant gravement la santé ou la sécurité des personnes.

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de l'Indre-et-Loire,

Nom de la commune : Semblançay Code INSEE : 37 245

ARRÊTE :

Article 1er Des servitudes d'utilité publique (SUP) sont instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport décrites ci-après, conformément aux distances figurant dans les tableaux ci-dessous et reproduites sur la carte annexée (1) au présent arrêté.

Seules les distances SUP1 sont reproduites dans la carte annexée au présent arrêté. Les restrictions supplémentaires fixées par l'article 2 pour les projets d'urbanisme dont l'emprise atteint les SUP2 ou SUP3 sont mises en œuvre dans le cadre de l'instruction de l'analyse de compatibilité obligatoire pour tout projet dont l'emprise atteint la SUP1.

NOTA : Dans les tableaux ci-dessous :
- PMS : Pression Maximale de Service de la canalisation
- DN : Diamètre Nominal de la canalisation.
- Distances S.U.P : Distances en mètres de part et d'autre de la canalisation définissant les limites des zones concernées par les servitudes d'utilité publique.

En cas d'écart entre les valeurs des distances SUP figurant dans les tableaux ci-dessous et la représentation cartographique des SUP telle qu'annexée au présent arrêté, les valeurs des tableaux font foi, appliquées au tracé réel des canalisations concernées.

Canalisations de transport de gaz naturel exploitées par le transporteur :

GRT GAZ
Immeuble Bora
6 rue Raoul Nordling
92270 BOIS-COLOMBES

Ouvrage(s) traversant la commune

Type	Influence	Description	PMS (bars)	DN	Longueur (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. (en mètres de part et d'autre de la canalisation)		
							SUP 1	SUP 2	SUP 3
CA	traversant	DN50-2001-BRT SEMBLANCAY LA RENARDIERE	67,7	50	7,72	ENTERRE	15,00	5,00	5,00
CA	traversant	DN50-2001-BRT SEMBLANCAY LA RENARDIERE	67,7	100	0,69	ENTERRE	25,00	5,00	5,00
CA	traversant	DN450-1969-GENNETEIL _CHEMERY	80,0	450	5 443,63	ENTERRE	185,00	5,00	5,00
CA	traversant	DN200-1988-SEMBLANCAY _FONDETTES TOURS-OUEST	67,7	250	2,90	ENTERRE	75,00	5,00	5,00
CA	traversant	DN200-1988-SEMBLANCAY _FONDETTES TOURS-OUEST	67,7	200	6 033,11	ENTERRE	55,00	5,00	5,00

Installations annexes situées sur la commune

Type	Influence	Description – Type inst.					Distances S.U.P. (en mètres de part et d'autre de la canalisation)		
							SUP 1	SUP 2	SUP 3
IA	traversant	SEMBLANCAY - sectionnement					40,00 *	7,00	7,00
IA	traversant	SEMBLANCAY STATION – sectionnement/livraison/ coupure/prédétente					230,00*	7,00	7,00
IA	traversant	SEMBLANCAY LA RENARDIERE - lkivraison					35,00 *	6,00	6,00

(*) NOTA : Si la SUP1 du tracé adjacent est plus large que celle de l'installation annexe, c'est elle qui doit être prise en compte au droit de l'installation annexe.

Ouvrage(s) ne traversant pas la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière : Néant

Installations annexes non situées sur la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière : Néant

Article 2 Conformément à l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

Servitude SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :
La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.
L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :
L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :
L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Article 3 Conformément à l'article R.555-46 du code de l'environnement, le maire informe le transporteur de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme (d'information ou opérationnel) délivré dans l'une des zones définies à l'article 2.

Article 4 Les servitudes instituées par le présent arrêté sont annexées aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales des communes concernées conformément aux articles L.151-43, L.153-60, L.161-1 et L163-10 du code de l'urbanisme.

Article 5 En application du R.555-53 du code de l'environnement, le présent arrêté sera publié sur le site internet de la préfecture d'Indre-et-Loire et adressé au maire de la commune de Semblançay.

Article 6 La présente décision est susceptible de faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification et de sa publication, d'un recours administratif auprès du préfet d'Indre-et-Loire ou du ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer, ainsi que d'un recours contentieux devant le tribunal administratif d'Orléans, 28 rue de la Bretonnerie, 45077 Orléans cedex 1.

Article 7 Le secrétaire général de la préfecture d'Indre-et-Loire, le maire de la commune de Semblançay ou le président de l'établissement public compétent, le directeur départemental des territoires d'Indre-et-Loire, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement Centre-Val de Loire sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté dont une copie leur sera adressée, ainsi qu'au directeur de GRT Gaz.

Fait à Tours, le 26 septembre 2016

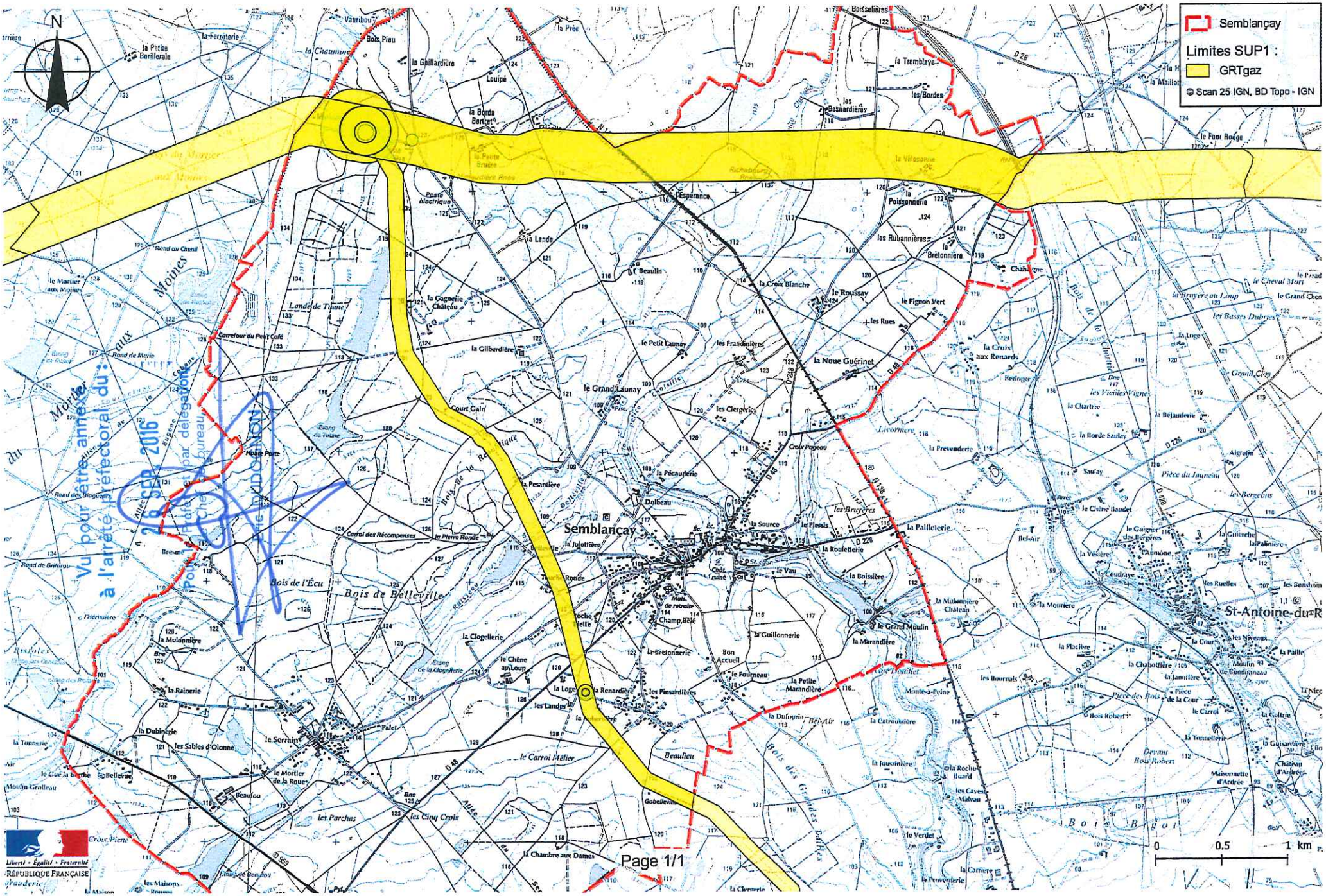
Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général,



Jacques LUCBEREILH

(1) La carte des servitudes d'utilité publique annexée au présent arrêté peut être consultée dans les services de :
- la préfecture d'Indre-et-Loire
- la direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement Centre-Val de Loire
- la mairie concernée ou l'établissement public compétent.

Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

geoportail-urbanisme

SERVITUDES DE TYPE I3

SERVITUDES APPLICABLES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ, D'HYDROCARBURES ET DE PRODUITS CHIMIQUES

Servitudes reportées en annexe des PLU et des cartes communales en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme dans les rubriques :

II – Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements
A– Energie
C – Canalisations
a) Transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques

1 Fondements juridiques

1.1 Définition

1.1.1 Champ d'application

Les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures ou de produits chimiques peuvent présenter des risques ou inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (article L.554-5 du code de l'environnement).

L'article L. 554-6 du code de l'environnement précise les définitions des termes : « canalisations » et« canalisations de transport » et « canalisation de distribution ».

- Une canalisation comprend une ou plusieurs conduites ou sections de conduites ainsi que les installations annexes qui contribuent, le cas échéant, à son fonctionnement.

- Une canalisation de transport achemine des produits liquides ou gazeux à destination de réseaux de distribution, d'autres canalisations de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales ou de sites de stockage ou de chargement.

- Une canalisation de distribution est une canalisation, autre qu'une canalisation de transport, desservant un ou plusieurs usagers ou reliant une unité de production de biométhane au réseau de distribution.

Les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures ou de produits chimiques mentionnées au 1° de l'article L. 554-5 sont celles qui répondent à certaines caractéristiques, qu'elles soient aériennes, souterraines ou subaquatiques. La liste de ces canalisations est énumérée à l'article R. 554-41 du code de l'environnement.

IMPORTANT :

-Les servitudes applicables aux ouvrages de distribution de gaz instituées en application des articles **L. 433-5 à L. 433-11 du code de l'énergie** font l'objet de la **fiche SUP I5**.

-Les servitudes associées aux zones d'effets instituées en application de **l'article L. 555-16 du code de l'environnement** font l'objet de la fiche **SUP I1**.

Le régime applicable aux différentes canalisations de transport a été harmonisé par l'ordonnance du 27 avril 2010 qui a aménagé dans le titre V du livre V du code de l'environnement relatif à la prévention des pollutions, des risques et des nuisances, un nouveau chapitre portant sur les canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques (articles L. 555-1 à L. 555-30 du code de l'environnement). Le décret n°2012-615 du 2 mai 2012 précise les modalités d'application de ces dispositions.
Concernant les SUP instituées sur le fondement des textes antérieurs, il convient de se référer aux textes applicables au moment où les SUP ont été instituées, ceux-ci pouvant prévoir des dispositions spécifiques.

1.1.2 Servitudes d'utilité publique dont bénéficie le titulaire de l'autorisation de construire et d'exploiter une ou plusieurs canalisations

Objet des servitudes

Le titulaire de l'autorisation de construire et d'exploiter une ou plusieurs canalisations dont les travaux sont déclarés d'utilité publique bénéficie de servitudes d'utilité publique (SUP).
Les droits conférés au titulaire de l'autorisation de construire et d'exploiter une ou plusieurs canalisations de transport varient en fonction des bandes de servitudes.
Depuis le 5 mai 2012, date à laquelle sont entrées en vigueur les dispositions du décret n° 2012-615 du 2 mai 2012, la largeur des bandes des SUP est fixée par la déclaration d'utilité publique (DUP). Auparavant, ces servitudes étaient instituées sur le fondement des textes dont les références sont mentionnées ci-dessous.

Les servitudes définies ci-dessous s'appliquent dès la déclaration d'utilité publique des travaux (article L .555-27).

SUP applicables dans la « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes »

Dans la bande étroite, le titulaire de l'autorisation de construire et d'exploiter une ou plusieurs canalisations dont les travaux ont été déclarés d'utilité publique est autorisé à :

- enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection ;
- construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement ;
- procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

La largeur de cette bande de servitudes ne peut être inférieure à 5 mètres et ne peut dépasser 20 mètres (article R. 555-34).

SUP applicables dans la « bande large » ou « bande de servitudes faibles »

Dans la bande large incluant la bande étroite, le titulaire de l'autorisation de construire et d'exploiter une ou plusieurs canalisations a le droit d'accéder en tout temps audit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations (article L.555-27, I, 2°, al.1er).

La largeur de cette bande de servitudes ne peut dépasser 40 mètres (article R. 555-34).

Modalités d'institution des servitudes

Le plus souvent, une convention est signée entre le titulaire de l'autorisation de construire et d'exploiter et les propriétaires des terrains concernés par le tracé du projet de canalisation. A défaut d'accord amiable sur les servitudes (indivision, propriétaires non identifiés, etc.), le préfet détermine par arrêté de cessibilité, sur proposition du bénéficiaire de l'autorisation, la liste des parcelles qui devront être frappées des servitudes.

Servitudes conventionnelles

Des conventions sont passées entre le titulaire de l'autorisation de construire et d'exploiter les canalisations et les propriétaires des terrains concernés par le tracé du projet de canalisation ayant pour objet la reconnaissance de servitudes dans une bande d'au moins 5 mètres de largeur. Sauf cas particuliers, c**es conventions n'ont pas valeur de SUP.**

Certaines de ces conventions peuvent produire les mêmes effets qu'une SUP[1] Ces conventions ne sont pas versées dans le GPU (voir paragraphe 2.2).

SUP instituées par arrêté préfectoral

A défaut d'accord amiable entre le bénéficiaire de l'autorisation et au moins un propriétaire d'une parcelle traversée par le projet de canalisation, le préfet du département concerné conduit, pour le compte du bénéficiaire de l'autorisation, la procédure prévue au livre Ier et aux articles R. 131-1 à R. 132-4 et R. 241-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, afin d'imposer les servitudes prévues à l'article L. 555-27 du code de l'environnement. Le préfet détermine par arrêté de cessibilité, sur proposition du bénéficiaire de l'autorisation, la liste des parcelles qui devront être frappées des servitudes (article R. 555-35).

SUP maintenues pour les exploitants des canalisations existantes

L'exploitant d'une canalisation existante, définie à l'article L. 555-14, conserve les droits d'occupation du domaine public, ainsi que ceux attachés aux servitudes existantes, découlant d'une DUP ou d'une déclaration d'intérêt général (DIG) prise en application des dispositions législatives antérieures abrogées par l'ordonnance n° 2010-418 du 27 avril 2010 harmonisant les dispositions relatives à la sécurité et à la DUP des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques (L. 555-29).

[1] Cour de cassation, 3 civ, 8 septembre 2016, n°15-19.810).

Les SUP maintenues sont celles qui sont prises en application des articles mentionnés ci-dessous (article R. 555-30) :

- articles 10 et 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie pour les canalisations de transport de gaz ;

- article 11 de la loi n° 58-336 du 29 mars 1958 pour les canalisations d'hydrocarbures ;

- articles 2 et 3 de la loi n° 65-498 du 29 juin 1965 relative au transport des produits chimiques par canalisations pour les canalisations de transport de produits chimiques;

- loi n° 49-1060 du 2 août 1949 relative à la construction d'un pipeline entre la Basse-Seine et la région parisienne et la création d'une société des transports pétroliers par pipeline.

SUP maintenues en cas de changement de nature de fluide transporté

En cas de changement de nature de fluide transporté, les SUP sont maintenues même s'il y a changement d'exploitant. La DUP ou la déclaration d'intérêt général dont bénéficie une canalisation existante vaut DUP pour le nouveau fluide transporté (article L.555-26).

1.1.3 SUP s'imposant aux propriétaires des fonds grevés

Les propriétaires des terrains traversés par une ou plusieurs des bandes de servitudes mentionnées à l'article L. 555-27, ou leurs ayants droit, s'abstiennent de tout fait de nature à nuire à la construction, l'exploitation et la maintenance des canalisations concernées. Les propriétaires de terrains situés dans la bande étroite des servitudes sont soumis à des contraintes plus fortes. Ils ne peuvent édifier aucune construction durable et ils s'abstiennent de toute pratique culturale dépassant 0,60 mètre de profondeur et de toute plantation d'arbres ou d'arbustes.

Si la profondeur réelle d'enfouissement de la canalisation le permet, en tenant compte du risque d'érosion des terrains traversés, la déclaration d'utilité publique pourra fixer une profondeur maximale des pratiques culturales supérieure à 0,60 mètre mais ne dépassant pas un mètre, et permettre, dans les haies, vignes et vergers traversés, des plantations d'arbres et arbustes de basses tiges ne dépassant pas 2,70 mètres de hauteur (article L.555-28, I).

1.2 Références législatives et réglementaires

Anciens textes :

Pour le transport de gaz naturel :

- Loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie (articles 10 et 12) modifiée par les lois du 19 juillet 1922, du 13 juillet 1925 (art. 298) et du 4 juillet 1935, les décrets du 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1958 et n° 67-885 du 6 octobre 1967
- Loi n° 46-628 du 8 avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz (article 35)
- Ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 (art. 60) relative à l'expropriation portant modification de l'article 35 de la loi n° 46-628 du 8 avril 1946.
- Loi n° 2003-8 du 3 janvier 2003 relative aux marchés du gaz et de l'électricité et au service public de l'énergie

- Décret n° 67-886 du 6 octobre 1967 sur les conventions amiables portant reconnaissance des servitudes de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 et confiant au juge de l'expropriation la détermination des indemnités dues pour imposition des servitudes.
- Décret n° 70-492 du 11 juin 1970 pris pour l'application de l'article 35 modifié de la loi du 8 avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement de servitudes ainsi que les conditions d'établissement des dites servitudes
- Décret n° 85-1108 du 15 octobre 1985 relatif au régime des transports de gaz combustibles par canalisations (articles 5 et 29) abrogeant le décret n° 64-81 du 23 janvier 1964.
- Décret n° 85-1109 du 15 octobre 1985 modifiant le décret n°70-492 du 11 juin 1970 précité

Pour le transport des hydrocarbures :

- Loi n° 58-336 du 29 mars 1958 (article 11)
- Loi n° 2003-8 du 3 janvier 2003 relative aux marchés du gaz et de l'électricité et au service public de l'énergie
- Décret n° 59-645 du 16 mai 1959 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 11 de la loi de finances n° 58-336 du 29 mars 1958 relatif à la construction dans la métropole des pipe-lines d'intérêt général destinés aux transports d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression.
- Décret n° 2003-1264 du 23 décembre 2003 pris pour l'application au ministère de l'économie, des finances et de l'industrie de l'article 21 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.

Pour le transport des produits chimiques :

- Loi n° 65-498 du 29 juin 1965 relative au transport des produits chimiques par canalisations (articles 2 et 3)
- Décret d'application n° 65-881 du 18 octobre 1965

Textes en vigueur

- Articles L. 555-27 à L. 555-30 du code de l'environnement
- Articles R. 554-41, R. 555-30 et R. 555-32 à R. 555-36 du code de l'environnement
- Loi n° 49-1060 du 2 août 1949 relative à la construction d'un pipe-line entre la Basse-Seine et la région parisienne et la création d'une société des transports pétroliers par pipe-lines
- Article 1er du décret n° 67-886 du 6 octobre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de la loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique
- Article L. 433-1 du code de l'énergie,
- Circulaire BSEI n° 09-128 du 22 juillet 2009 relative à la diffusion et protection des données cartographiques relatives aux canalisations de transport (gaz combustibles, hydrocarbures liquides ou liquéfiés, produits chimiques)

1.3 Décision

Exemples de décisions :

- Décret déclarant d'intérêt général les travaux relatifs à la construction et à l'exploitation des canalisations de transport de produits chimiques pris en application de la loi n°65-498 du 29 juin 1965 et du décret n°65-881 du 18 octobre 1965 précités
- Décret déclarant d'intérêt général les travaux relatifs à la construction et à l'exploitation de pipe-lines destinées au transport d'hydrocarbures pris en application du décret n° 59-645 du 16 mai 1959 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 11 de la loi de finances n° 58-336 du 29 mars 1958 relatif à la construction dans la métropole des pipe-lines d'intérêt général destinés aux transports d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression
- Arrêté préfectoral ou interpréfectoral déclarant d'utilité publique les travaux de construction et d'exploitation des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques et instituant les servitudes prévues aux articles L. 555-27 et R. 555-30 a) du code de l'environnement : l'arrêté fixe la largeur des bandes de SUP. Pour les actes anciens, lorsque l'arrêté ne précise pas la largeur des bandes, une fiche, établie par le gestionnaire, récapitule la largeur de ces bandes.
- Arrêté préfectoral de cessibilité et portant institution de servitudes administratives.
- Arrêté préfectoral portant approbation du projet de détail des tracés de la canalisation et établissant les servitudes légales de passage concernant les anciennes canalisations de transport de gaz naturel, instituées sur le fondement de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906, de l'article 35 de la loi du 8 avril 1946 et des décrets d'application
- Arrêté préfectoral portant approbation du projet de détail des tracés concernant les anciennes canalisations de transport de produits chimiques déclarées d'intérêt général instituées sur le fondement de la loi n° 65-498 du 29 juin 1965 et du décret n°65-881 du 18 octobre 1965 précités
- Conventions signées avant le 5 mai 2012 : Convention amiable signée entre le concessionnaire /le transporteur et le propriétaire

1.4 Restrictions de diffusion

En application de l'article L. 133-3 du code de l'urbanisme, l'insertion dans le portail national de l'urbanisme (dit GPU) des SUP ne doit pas porter atteinte notamment à la sécurité publique ou à la défense nationale.

Des restrictions de diffusion sont applicables aux SUP I3 sensibles au sens de la circulaire du 22 juillet 2009 (paragraphe 1.4.1). Des restrictions complémentaires applicables aux SUP I3 relatives aux canalisations relevant de (ou intéressant) la défense nationale, viennent s'ajouter aux restrictions énumérées au paragraphe 1.4.1 (paragraphe 1.4.2).

1.4.1 Restrictions de diffusion applicables aux SUP I3 « sensibles » au sens de la circulaire du 22 juillet 2009

La circulaire BSEI n° 09-128 du 22 juillet 2009 relative à la diffusion et protection des données cartographiques relatives aux canalisations de transport (gaz combustibles, hydrocarbures liquides ou liquéfiés, produits chimiques) distingue les données cartographiques sensibles des données ordinaires.

Concernant les données sensibles, les restrictions de diffusion sont les suivantes :

- Les données relatives à cette catégorie ne sont pas téléchargeables et aucune donnée ne sera transmise sous forme vectorielle (les données ne pourront être consultées qu'au format image).

- Les données relatives à cette catégorie ne peuvent être consultées à une échelle plus précise que le 1/25 000 ème, correspondant au niveau de zoom inférieur à 14.

- Les géométries des générateurs, dont la localisation précise est sensible, ne seront pas transmises au GPU.

- Seule l'assiette de la servitude correspondant à la bande « large » ou « zone de passage » est représentée dans le GPU.

1.4.2. Restrictions de diffusion complémentaires applicables aux SUP I3 relatives aux canalisations relevant de ou intéressant la défense nationale

Concernant les SUP I3 relatives aux canalisations relevant de ou intéressant la défense nationale les restrictions de diffusion énumérées ci-dessous, viennent en complément des restrictions énumérées au paragraphe 1.4.1. Ces restrictions de diffusion sont les suivantes :

- les données classifiées ou faisant l'objet d'une mention de protection ne doivent pas être mentionnées dans le GPU

- Une SUP ne doit pas pouvoir être rattachée techniquement à une autre SUP au sein du GPU.

- L'identité de l'autorité bénéficiant ou utilisant les SUP doit être anonymisée ;

- La résolution de la cartographie doit préserver les intérêts de la défense nationale

Ces restrictions particulières s'appliquent notamment aux canalisations de transport du Service de l'énergie opérationnelle (SEO), au réseau des oléoducs de défense commune (ODC) ainsi qu'aux systèmes d'oléoducs présentant un intérêt pour la défense nationale.

2 Processus de numérisation

2.1 Responsable de la numérisation et de la publication

2.1.1 Précisions concernant le rôle des administrateurs locaux et des autorités compétentes

Les administrateurs locaux et les autorités compétentes jouent des rôles différents en matière de numérisation et de publication des SUP dans le portail national de l'urbanisme (http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/presentation-des-roles-et-responsabilites-r1072.html).

Il existe plusieurs possibilités d'organisation variant selon que la catégorie de SUP relève de la compétence de l'Etat, de collectivités publiques ou d'opérateurs nationaux ou locaux : http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/organisation_sup_cle1c4755-1.pdf?arg=177835277&cle=1076c598d70e410cc53a94b4e666b09f1882d6b5&file=pdf%2Forganisation_sup_cle1c4755-1.pdf

◊ Administrateur local

L'administrateur local après avoir vérifié que la personne qui sollicite des droits de publication sur le portail national de l'urbanisme est bien gestionnaire de la catégorie de SUP, crée le compte de l' autorité compétente et lui donne les droits sur le territoire relevant de sa compétence (commune, département, région, etc.).

◊ Autorité compétente

L'autorité compétente est responsable de la numérisation et de la publication des SUP sur le portail national de l'urbanisme. Elle peut, si elle le souhaite, confier la mission de numérisation à un prestataire privé ou à un autre service de l'État. Dans cette hypothèse, la publication restera de sa responsabilité.

◊ Prestataire

Le prestataire peut tester la conformité du dossier numérique avec le standard CNIG. S'il est désigné par l'autorité compétente délégataire, il téléverse le dossier numérique dans le GPU.

2.1.2 Administrateurs locaux et autorités compétentes

Les transporteurs de gaz, d'hydrocarbures ou de produits chimiques, en leur qualité de gestionnaires, sont responsables de la numérisation et de la publication des SUP sur le Géoportail de l'urbanisme. Ils sont désignés autorités compétentes.

Les administrateurs locaux sont :
- la Direction générale de la prévention des risques (DGPR) pour les gestionnaires nationaux
- la DREAL pour les gestionnaires locaux.

2.2 Où trouver les documents de base

- Pour les décrets déclarant d'intérêt général les travaux relatifs à la construction et à l'exploitation des canalisations de produits chimiques et d'hydrocarbures : Journal officiel de la république française

- Pour les arrêtés ministériels de DUP concernant les travaux portant sur certaines anciennes canalisations de transport de gaz naturel : Journal officiel de la république française

- Pour les arrêtés préfectoraux ou interpréfectoraux de DUP : auprès des autorités compétentes (voir coordonnées mentionnées dans la fiche d'informations réglementaires), recueil des actes administratifs de la préfecture et site internet de la préfecture pendant une durée minimale d'un an

- Pour les arrêtés préfectoraux de cessibilité et les anciens arrêtés portant approbation du tracé des canalisations de gaz naturel, de produits chimiques ou d'hydrocarbures : auprès des autorités compétentes (voir coordonnées mentionnées dans la fiche d'informations réglementaires), recueil des actes administratifs de la préfecture

  Annexes des PLU et des cartes communales

- Pour les conventions : actes internes détenus par les autorités compétentes, ne faisant pas l'objet d'une publication administrative et non annexés aux documents d'urbanisme. Ces conventions contenant des informations personnelles et financières, elles n'ont pas vocation à être publiées sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU). Dans ce cas, l'autorité compétente fournit la fiche d'informations.

- Une fiche d'informations précisant la réglementation et les coordonnées des transporteurs de gaz naturel responsables de la numérisation est publiée sur le GPU.

2.3 Principes de numérisation

Application du standard CNIG SUP (Conseil national de l'information géolocalisée). La dernière version du standard CNIG SUP est consultable et téléchargeable ici : http://cnig.gouv.fr/ressources-dematerialisation-documents-d-urbanisme-a2732.html

Création d'une fiche de métadonnées respectant les dernières consignes de saisie de métadonnées SUP du CNIG via le générateur de métadonnées en ligne sur le Géoportail de l'urbanisme.

2.4 Numérisation de l'acte

- Décret déclarant d'intérêt général les travaux relatifs à la construction et à l'exploitation des canalisations de produits chimiques et d'hydrocarbures
- Arrêté ministériel, préfectoral ou interpréfectoral de DUP. Pour les actes anciens, lorsque l'arrêté déclarant d'utilité publique les travaux ne précise pas la largeur des SUP, seule la fiche d'informations réglementaires sera publiée dans le GPU pour les parcelles concernées.
- Arrêté préfectoral de cessibilité et portant institution de servitudes administratives
- Arrêté préfectoral portant approbation du tracé de la canalisation et établissant les servitudes légales de passage.
- Fiche d'informations réglementaires (date de l'acte instituant la SUP, rappel des obligations légales, SUP applicables sur la parcelle et coordonnées des gestionnaires) en cas de convention.

2.5 Référentiels géographiques et niveau de précision

Conformément au paragraphe 3.2.4 de la dernière version du standard CNIG SUP, les servitudes d'utilité publique doivent être numérisées à la résolution correspondant à la parcelle cadastrale.

2.6 Numérisation du générateur et de l'assiette

Le générateur

Le générateur est constitué par la canalisation de transport de gaz, d'hydrocarbures ou de produits chimiques, celle-ci comprenant une ou plusieurs conduites ou sections de conduites ainsi que les installations annexes nécessaires à son fonctionnement.

Le générateur est de type :

- linéaire pour la canalisation
- surfacique pour les installations annexes.

La publication des installations annexes dans le GPU n'est pas systématique et dépend du réseau de chaque transporteur.

L'assiette

Les assiettes des SUP correspondent aux bandes situées de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz, d'hydrocarbures ou de produits chimiques, à savoir :

- Une « bande étroite » ou « bandes de servitudes fortes » ou « zone de protection » ,dont la largeur précisée dans la DUP depuis l'entrée en vigueur des dispositions du décret n° 2012-615 du 2 mai 2012, ne peut être inférieure à 5 mètres et ne peut dépasser 20 mètres.
- Une « bande large » ou « bande de servitudes faibles », ou « zone de passage » incluant la « bande étroite », dont la largeur précisée dans la DUP ne peut dépasser 40 mètres.

Seule l'assiette de la servitude correspondant à la bande « large » ou « zone de passage », issue de la DUP ou des conventions amiables conclues avec les propriétaires est représentée dans le GPU.

Les assiettes de ces SUP sont de type surfacique.

3 Référent métier

Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires

Direction Générale de la Prévention des Risques

Service des risques technologiques / Bureau de la sécurité des équipements à risques et des réseaux

Tour Sequoia
92055 La Défense CEDEX

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

géoportail
DE L'URBANISME

Numérisation des servitudes d'utilité publique

SERVITUDES DE TYPE I4

SERVITUDES RELATIVES AUX OUVRAGES DE TRANSPORT ET DE DISTRIBUTION D'ELECTRICITE

Servitudes reportées en annexe des PLU et des cartes communales en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et figurant en annexe au Livre Ier dans les rubriques :

II- Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements
A – Energie
a) Electricité

1 Fondements juridiques

1.1 Définition

La servitude relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité permet la mise en place de deux types de servitudes.

1.1.1 Les servitudes d'ancrage, de surplomb, d'appui, de passage et d'ébranchage ou d'abattage d'arbres

En vue de l'institution de servitudes d'utilité publique (SUP), des travaux nécessaires à l'établissement et à l'entretien des ouvrages de concession de transport ou de distribution d'électricité peuvent être, sur demande du concédant ou du concessionnaire, déclarés d'utilité publique par l'autorité administrative.

Objet des servitudes

Les concessionnaires peuvent établir sur les propriétés privées, sans entraîner de dépossession, les servitudes suivantes :

- une servitude d'ancrage : droit d'établir à demeure des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, soit sur les toits et terrasses des bâtiments, à la condition qu'on puisse y accéder par l'extérieur. La pose des câbles respecte les règles techniques et de sécurité prévues par l'arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique ;

- une servitude de surplomb : droit de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés privées, sous les mêmes conditions et réserves que celles indiquées précédemment applicables aux servitudes d'ancrage ;

- une servitude d'appui et de passage : droit d'établir à demeure des canalisations souterraines, ou des supports pour conducteurs aériens, sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes ;
- une servitude d'ébranchage ou d'abattage d'arbres : droit de couper les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages.

Modalités d'institution des servitudes

Ces différentes SUP peuvent résulter d'une convention conclue entre le concessionnaire et le propriétaire en cas d'accord avec les propriétaires intéressés ou être instituées par arrêté préfectoral, en cas de désaccord avec au moins l'un des propriétaires intéressés.

Servitudes conventionnelles

Des conventions ayant pour objet la reconnaissance des servitudes d'ancrage, de surplomb, d'appui et de passage, d'ébranchage ou d'abattage peuvent être passées entre les concessionnaires et les propriétaires. Ces conventions ont valeur de SUP (Cour de cassation, 3 civ, 8 septembre 2016, n°15-19.810).

Ces conventions produisent, tant à l'égard des propriétaires et de leurs ayants droit que des tiers, les mêmes effets que l'arrêté préfectoral instituant les servitudes. Ces conventions peuvent intervenir en prévision de la déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux ou après cette DUP (article 1er du décret n° 67-886 du 6 octobre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de la loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique).

Servitudes instituées par arrêté préfectoral

Les ouvrages de transport et de distribution d'électricité sont déclarés d'utilité publique en vue de l'institution de servitudes dans les conditions prévues aux articles R. 323-1 à R. 323-6 du code de l'énergie. La procédure d'établissement des SUP instituées par arrêté préfectoral, à la suite d'une DUP est précisée aux articles R. 323-7 à R. 323-15 du code de l'énergie.

1.1.2 Servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts

Après DUP précédée d'une enquête publique, une SUP peut être instituée de part et d'autre de toute ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts, existante ou à créer, dans un périmètre incluant au maximum les fonds situés à l'intérieur :

- de cercles dont le centre est constitué par l'axe vertical des supports de la ligne et dont le rayon est égal à 30 mètres ou à la hauteur des supports si celle-ci est supérieure. Pour les lignes électriques aériennes de tension égale ou supérieure à 350 kilovolts, ce rayon est porté à 40 mètres ou à une distance égale à la hauteur du support si celle-ci est supérieure ;
- d'une bande délimitée par la projection verticale au sol des câbles de la ligne électrique lorsqu'ils sont au repos ;
- de bandes d'une largeur de 10 mètres de part et d'autre du couloir prévu au précédent alinéa.

  Pour les lignes électriques aériennes de tension égale ou supérieure à 350 kilovolts, la largeur des bandes est portée à 15 mètres.

Sous réserve des dispositions applicables aux lignes électriques aériennes de tension égale ou supérieure à 350 kilovolts, le champ d'application des servitudes peut être adapté en fonction des caractéristiques des lieux.

Dans le périmètre défini ci-dessus, sont interdits la construction ou l'aménagement :

- de bâtiments à usage d'habitation ou d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- d'établissements recevant du public au sens du code de la construction et de l'habitation entrant dans les catégories suivantes : structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées, hôtels et structures d'hébergement, établissements d'enseignement, colonies de vacances, établissements sanitaires, établissements pénitentiaires, établissements de plein air.

Par exception, sont autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes édifiées en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur avant l'institution de ces SUP, à condition qu'ils n'entraînent pas d'augmentation significative de la capacité d'accueil dans les périmètres où les SUP ont été instituées.

Peuvent, en outre, être interdits ou soumis à des prescriptions particulières la construction ou l'aménagement des:

- établissements recevant du public au sens du code de la construction et de l'habitation autres que ceux mentionnés ci-dessus ;
- installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et fabriquant, utilisant ou stockant des substances comburantes, explosibles, inflammables ou combustibles.

Au 1er janvier 2021, une seule servitude au voisinage d'une ligne aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts a été instituée.

1.2 Références législatives et réglementaires

Servitudes d'ancrage, de surplomb, d'appui et de passage et d'ébranchage ou d'abattage d'arbres :

Anciens textes :

-Article 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie

-Décret n° 70-492 du 11 juin 1970 pris pour l'application de l'article 35 modifié de la loi du 8 avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement de servitudes ainsi que les conditions d'établissement desdites servitudes

Textes en vigueur :

- Articles L. 323-3 à L. 323-9, R. 323-1 à D.323-16 du code de l'énergie

- Article 1er du décret n°67-886 du 6 octobre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de la loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique

- Arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique

Servitudes au voisinage d'une ligne aérienne de tension supérieure ou égale à 130 Kilovolts:

Anciens textes

Article 12 bis de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie

Textes en vigueur

- Article L. 323-10 du code de l'énergie
- Articles R. 323-19 à R. 323-22 du code de l'énergie

1.3 Décision

- Pour les servitudes d'ancrage, de surplomb, d'appui et de passage, d'ébranchage ou d'abattage d'arbres : Arrêté préfectoral instituant les servitudes d'utilité publique ou convention signée entre le concessionnaire et le propriétaire.

- Pour les servitudes au voisinage d'une ligne aérienne de tension égale ou supérieure à 130 kilovolts : arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les servitudes.

1.4 Restriction Défense

Aucune restriction Défense pour cette catégorie de servitude.
La SUP peut être diffusée, visible et téléchargeable dans la totalité de ses détails.

2 Processus de numérisation

2.1 Responsable de la numérisation

- Pour les ouvrages de transport d'électricité, le responsable de la numérisation et de la publication est RTE (Réseau de Transport d'Électricité).

- Pour les ouvrages de distribution d'électricité, les autorités compétentes sont :
  - essentiellement ENEDIS, anciennement ERDF, pour environ 95 % du réseau de distribution ;
  - dans les autres cas, les entreprises locales de distribution (ELD)[1].

2.2 Où trouver les documents de base

- Pour les arrêtés ministériels portant déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à l'établissement et à l'entretien des ouvrages de concession de transport ou de distribution d'électricité : Journal officiel de la République française

- Pour les arrêtés préfectoraux : recueil des actes administratifs de la préfecture

1 Il existe environ 160 ELD qui assurent 5 % de la distribution d'énergie électrique dans 2800 communes.

Annexes des PLU et des cartes communales

- Pour les conventions : actes internes détenus par les autorités responsables de la numérisation, ne faisant pas l'objet d'une publication administrative et non annexés aux documents d'urbanisme. Ces conventions contenant des informations personnelles et financières, elles n'ont pas vocation à être publiées sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU). Une fiche d'informations précisant la réglementation et les coordonnées des gestionnaires responsables de la numérisation est publiée sur le GPU.

2.3 Principes de numérisation

Application de la version la plus récente possible du standard CNIG SUP : http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732

Création d'une fiche de métadonnées complétée selon les consignes données par le CNIG.

2.4 Numérisation de l'acte

- Pour les servitudes d'ancrage, de surplomb, d'appui et de passage et d'ébranchage ou d'abattage d'arbres **:**
  - Copie de l'arrêté ministériel ou préfectoral déclarant d'utilité publique les travaux nécessaires à l'établissement et à l'entretien des ouvrages de concession, de transport ou de distribution d'électricité en vue de l'établissement de servitudes
  - Fiche d'informations réglementaires (rappel des obligations légales, SUP applicables sur la parcelle et coordonnées des gestionnaires)

Lorsque l'arrêté déclarant d'utilité publique les travaux nécessaires à l'établissement et à l'entretien des ouvrages de concession, de transport ou de distribution d'électricité en vue de l'établissement de servitudes ne peut être produit par le gestionnaire, seule la fiche d'informations réglementaires sera publiée dans le GPU pour les parcelles concernées.

- Pour les servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts : arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les SUP mentionnées à l'article L. 323-10 et R. 323-20 du code de l'énergie.

2.5 Référentiels géographiques et niveau de précision

Les informations ci-dessous précisent les types de référentiels géographiques et de méthodes d'acquisition à utiliser pour la numérisation des objets SUP de cette catégorie ainsi que la gamme de précision métrique correspondante. D'autres référentiels ou méthodes de précision équivalente peuvent également être utilisés.

Les informations de précision (mode de numérisation, échelle et nature du référentiel) relatives à chaque objet SUP seront à renseigner dans les attributs prévus à cet effet par le standard CNIG SUP.

Référentiels :	BD TOPO et BD Parcellaire
Précision :	1/200 à 1/5000

2.6 Numérisation du générateur et de l'assiette

2.6.1 Servitudes d'ancrage, de surplomb, d'appui et de passage et d'ébranchage ou d'abattage d'arbres

Le générateur

Les ouvrages de transport et de distribution d'électricité sont les générateurs. Les générateurs des SUP sont de type:
- linéaire pour les conducteurs aériens d'électricité et les canalisations souterraines
- ponctuel pour les supports et les ancrages pour conducteurs aériens.

L'assiette

L'assiette est de type surfacique. Elle est constituée pour les réseaux :

- aériens de tension inférieure à 45 kV : d'une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage (générateur) ;

- aériens de tension supérieure à 45 kV : de la projection au sol de l'ouvrage de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage (générateur) tenant compte du balancement des câbles dû aux conditions d'exploitation et météorologiques et tenant compte d'une marge de sécurité intégrant les incertitudes de positionnement ;

- souterrains : d'une bande de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage (générateur) dépendant de l'encombrement de l'ouvrage avec une marge de sécurité intégrant les incertitudes de positionnement.

L'assiette des supports de réseaux aériens de tension supérieure à 45 kV est constituée d'un cercle de rayon dépendant de son encombrement.

L'assiette des supports et des ancrages de réseaux aériens de tension inférieure à 45 kV est constituée d'un cercle de rayon de 10 m.

Les parcelles concernées par les servitudes sont déterminées par croisement géographique par le GPU.

2.6.2 Servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts

Le générateur

Les générateurs sont de type :
- ponctuel s'agissant des supports des lignes électriques aériennes de tension supérieure ou égale à 130 kV
- linéaire s'agissant des câbles de la ligne électrique lorsqu'ils sont au repos.

L’assiette

L’assiette est de type surfacique. Il s’agit de périmètres constitués :

- de cercles dont le centre est constitué par l'axe vertical des supports de la ligne et dont le rayon est égal à 30 mètres ou à la hauteur des supports si celle-ci est supérieure. Pour les lignes électriques aériennes de tension égale ou supérieure à 350 kilovolts, ce rayon est porté à 40 mètres ou à une distance égale à la hauteur du support si celle-ci est supérieure ;

- d'une bande délimitée par la projection verticale au sol des câbles de la ligne électrique lorsqu'ils sont au repos ;

- de bandes d'une largeur de 10 mètres de part et d'autre du couloir prévu au précédent alinéa. Pour les lignes électriques aériennes de tension égale ou supérieure à 350 kilovolts, la largeur des bandes est portée à 15 mètres.

3. Référent métier

Ministère de la Transition écologique
Direction générale de l’énergie et du climat
Tour Sequoia
92055 La Défense CEDEX

Annexe

Procédure d'institution des servitudes

1. Servitudes d'ancrage, d'appui, de surplomb, de passage et d'abattage d'arbres

1.1 Servitudes instituées par arrêté préfectoral

Déclaration d'utilité publique (DUP)

Les travaux nécessaires à l'établissement, à l'entretien des ouvrages de la concession de transport ou de distribution d'électricité peuvent être, sur demande du concédant ou du concessionnaire, déclarés d'utilité publique par l'autorité administrative (article L. 323-3 du code de l'énergie). Les demandes ayant pour objet la DUP des ouvrages d'électricité en vue de l'établissement de servitudes sans recours à l'expropriation sont instruites dans les conditions précisées à l'article R. 323-1 du code de l'énergie qui renvoie aux dispositions applicables en fonction des différents types d'ouvrages.

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'abattage d'arbres et d'occupation temporaire s'appliquent dès la déclaration d'utilité publique des travaux (article L. 323-5 du code de l'énergie).

Les dispositions relatives à la demande de DUP et à la procédure d'instruction applicables aux ouvrages sont précisées par les articles suivants :

- R. 323-2 à R. 323-4 du code de l'énergie s'agissant des ouvrages mentionnés au 1° de l'article R. 323-1 du code de l'énergie ;
- R. 323-5 du code de l'énergie s'agissant des ouvrages mentionnés au 3° de l'article R. 323-1 du code de l'énergie ;
- R. 323-6 du code de l'énergie s'agissant des ouvrages mentionnés au 4° de l'article R. 323-1 du code de l'énergie.

Arrêté instituant les servitudes

Les conditions d'établissement des servitudes instituées suite à une DUP sont précisées aux articles R. 323-8 et suivants du code de l'énergie :

- Notification par le pétitionnaire des dispositions projetées en vue de l'établissement des servitudes aux propriétaires des fonds concernés par les ouvrages (article R. 323-8).
- En cas de désaccord avec au moins un des propriétaires intéressés, le pétitionnaire présente une requête accompagnée d'un plan et d'un état parcellaire par commune indiquant les propriétés qui doivent être atteintes par les servitudes (article R. 323-9).
  La requête est adressée au préfet et comporte les renseignements nécessaires sur la nature et l'étendue de ces servitudes.
- Le préfet, dans les quinze jours suivant la réception de la requête, prescrit par arrêté une enquête et désigne un commissaire enquêteur. L'arrêté précise également l'objet de l'enquête, les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête, dont la durée est fixée à huit jours, le lieu où siège le commissaire enquêteur, ainsi que les heures pendant lesquelles le dossier peut être consulté à la mairie de chacune des communes intéressées, où un registre est ouvert afin de recueillir les observations.
- Notification au pétitionnaire de l'arrêté et transmission de l'arrêté avec le dossier aux maires des communes intéressées.

- Publicité concernant l'enquête (article R. 323-10) : ouverture de l'enquête est annoncée par affichage à la mairie et éventuellement par tous autres procédés dans chacune des communes intéressées.
- Enquête publique (article R. 323-11 à R. 323-12).
- Transmission par le commissaire enquêteur du dossier d'enquête au préfet.
- Dès sa réception, le préfet communique le dossier de l'enquête au pétitionnaire qui examine les observations présentées et, le cas échéant, modifie le projet afin d'en tenir compte.
- Si les modifications apportées au projet frappent de servitudes des propriétés nouvelles ou aggravent des servitudes antérieurement prévues, il est fait application, pour l'institution de ces nouvelles servitudes, des dispositions de l'article R. 323-8 et, au besoin, de celles des articles R. 323-9 à R. 323-12.
- Arrêté préfectoral instituant les SUP (article R. 323-14).
- Notification au pétitionnaire et affichage à la mairie de chacune des communes intéressées.
- Notification par le pétitionnaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chaque propriétaire intéressé ainsi qu'à chaque occupant pourvu d'un titre régulier.
- Après l'accomplissement des formalités mentionnées à l'article R. 323-14, le pétitionnaire est autorisé à exercer les servitudes (article R. 323-15).
- Le propriétaire d'un terrain grevé de servitudes doit, avant d'entreprendre tous travaux de démolition, réparation, surélévation, toute clôture ou tout bâtiment mentionnés à l'article L. 323-6, en prévenir par lettre recommandée, au moins un mois avant le début des travaux, le gestionnaire du réseau public de distribution concerné (article D. 323-16).

1.2 Servitudes instituées par conventions amiables

Une convention passée entre le concessionnaire et le propriétaire ayant pour objet la reconnaissance des servitudes d'appui, de passage, d'ébranchage ou d'abattage. La convention dispense de l'enquête publique et de l'arrêté préfectoral établissant les servitudes. Elle produit, tant à l'égard des propriétaires et de leurs ayants droit que des tiers, les effets de l'approbation du projet de détail des tracés par le préfet, qu'elle intervienne en prévision de la déclaration d'utilité publique des travaux ou après cette déclaration (article 1er du décret n°67-886 du 6 octobre 1967).

Les conventions prises sur le fondement des articles L. 323-4 et suivants, R. 323-1 et suivants du code de l'énergie et du décret n°67-886 du 6 octobre 1967 précisent notamment l'objet de la SUP, la parcelle concernée par les travaux et le montant des indemnités versées aux propriétaires.

2. Servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts

Après déclaration d'utilité publique précédée d'une enquête publique, des SUP concernant l'utilisation du sol et l'exécution de travaux soumis au permis de construire peuvent être instituées par l'autorité administrative au voisinage d'une ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts (article L. 323-10 du code de l'énergie).

La procédure d'institution des servitudes mentionnées à l'article R. 323-20 est conduite sous l'autorité du préfet.

Les différentes phases de la procédure d'institution de ces SUP sont précisées à l'article R. 323-22 :

- le préfet sollicite l'avis de l'exploitant de la ou des lignes électriques, des services de l'Etat intéressés et des maires des communes sur le territoire desquelles est envisagée l'institution des servitudes en leur indiquant qu'un délai de deux mois leur est imparti pour se prononcer. En l'absence de réponse dans le délai imparti, l'avis est réputé favorable.

- une enquête publique est organisée dans les conditions fixées par les dispositions prévues au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique applicables aux enquêtes publiques préalables à une déclaration d'utilité publique, sous réserve des dispositions du présent article.

- le dossier soumis à l'enquête publique comporte :
    - 1° une notice présentant la ou les lignes électriques concernées et exposant les raisons de l'institution des servitudes, les éléments retenus pour la délimitation des périmètres envisagés et la nature et l'importance des restrictions au droit de propriété en résultant ;
    - 2° les avis prévus au deuxième alinéa recueillis préalablement à l'organisation de l'enquête publique ;
    - 3° un plan parcellaire délimitant le périmètre établi en application de l'article R. 323-20,

- Les frais de constitution et de diffusion du dossier sont à la charge de l'exploitant de la ou des lignes électriques concernées.

- La déclaration d'utilité publique des servitudes mentionnées à l'article R. 323-20 est prononcée par arrêté du préfet du département. Elle emporte institution des servitudes à l'intérieur du périmètre délimité sur le plan parcellaire annexé.

La suppression de tout ou partie des servitudes mentionnées à l'article L. 323-10 est prononcée par arrêté préfectoral.

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

géoportail
DE L'URBANISME

Numérisation des servitudes d'utilité publique

SERVITUDES DE TYPE PT1 et PT2

SERVITUDES DE PROTECTION DES CENTRES RADIOELECTRIQUES D'EMISSION ET DE RECEPTION CONTRE LES OBSTACLES OU LES PERTURBATIONS ELECTROMAGNETIQUES

Servitudes reportées en annexe des PLU et des cartes communales en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et figurant en annexe au livre Ier dans les rubriques

II- Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements
E - Télécommunications

1 Fondements juridiques

1.1 Définition

Afin d'assurer la propagation des ondes radioélectriques émises ou reçues par les centres radioélectriques, des servitudes d'utilité publique (SUP) sont instituées en application des articles L. 54 à L. 62 du code des postes et des communications électroniques afin de protéger :

- Les communications électroniques par voie radioélectrique contre les obstacles ;
- Les réceptions radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques.

Un plan d'institution des servitudes approuvé par arrêté ministériel fixe les zones qui sont soumises à servitudes. Quatre types de zones peuvent être créées :

- Des zones primaires de dégagement et/ou zones secondaires de dégagement établies en fonction du risque d'obstruction totale ou partielle du volume de propagation en espace libre des antennes autour de chaque station émettrice ou réceptrice d'ondes radioélectriques, ainsi qu'autour des laboratoires et centres de recherches radioélectriques ;
- Des zones spéciales de dégagement entre deux centres assurant une liaison radioélectrique par ondes de fréquence supérieure à 30 mégahertz ;
- Des secteurs de dégagement autour des stations de radiorepérage ou de radionavigation d'émission ou de réception.

Les propriétaires, titulaires de droits réels ou les occupants concernés par ces servitudes doivent s'abstenir de tout fait de nature à nuire au bon fonctionnement des centres radioélectriques.

La servitude contre les obstacles physiques (PT2) a pour conséquence :

- L'obligation, dans toutes ces zones, pour les propriétaires de procéder si nécessaire à la suppression ou la modification de bâtiments constituant des immeubles par nature en application des articles 518

et 519 du code civil. A défaut d'accord amiable, l'administration pourra procéder à l'expropriation de ces immeubles ;

- L'interdiction, dans toutes ces zones, de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède les cotes fixées par l'arrêté ou le décret instituant les servitudes prévues à l'article R. 21 du code des postes et des communications électroniques, sans autorisation du ministre dont les services exploitent le centre ou exercent la tutelle sur lui ;
- L'interdiction, dans la zone primaire de dégagement :
  - *d'une station de sécurité aéronautique ou d'un centre radiogoniométrique*, de créer ou de conserver tout ouvrage métallique fixe ou mobile, des étendues d'eau ou de liquides de toute nature pouvant perturber le fonctionnement de cette installation ou de cette station ;
  - *d'une station de sécurité aéronautique*, de créer ou de conserver des excavations artificielles pouvant perturber le fonctionnement de cette station.
- L'obligation, dans les zones boisées, de solliciter une décision préalable du ministre chargé de la forêt constatant que le maintien de l'état boisé n'est pas reconnu indispensable dans le périmètre des servitudes à imposer.
- L'interdiction, *dans la zone spéciale de dégagement*, de créer des constructions ou des obstacles situés au-dessus d'une ligne droite située à 10 mètres au-dessous de celle joignant les aériens d'émission et de réception, sans cependant que la limitation de hauteur imposée à une construction puisse être inférieure à 25 mètres.

La servitude contre les perturbations électromagnétiques (PT1) a pour conséquence :

- L'obligation de faire cesser les perturbations électromagnétiques : Tout propriétaire ou usager d'une installation électrique produisant ou propageant des perturbations gênant l'exploitation d'un centre de réception est tenu de se conformer aux dispositions qui lui seront indiquées par l'autorité administrative compétente dont les services exploitent ou contrôlent le centre en vue de faire cesser le trouble ;
- L'interdiction faite, dans les zones de servitudes, aux propriétaires ou usagers d'installations électriques de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par le centre et présentant pour les appareils du centre un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec son exploitation.

1.2 Références législatives et réglementaires

Anciens textes :

- Articles L. 54 à L. 62-1 du code des postes et des communications électroniques,
- Articles R. 21 à R.39 du code des postes et des communications électroniques,
- Arrêté du 21 août 1953 modifié relatif à l'établissement de la liste et des caractéristiques du matériel électrique dont la mise en service, la modification ou la transformation sont soumises à autorisation préalable dans les zones de garde radioélectrique.

Textes en vigueur :

- Articles L. 54 à L. 62 et L. 64 du code des postes et des communications électroniques,
- Article L. 5113-1 du code de la défense,
- Articles R. 21 à R. 29 du code des postes et des communications électroniques

1.3 Décision

Les SUP PT1 ou PT2 font l'objet d'un plan d'institution des servitudes soumis à enquête publique.

- Si les conclusions de l'enquête publique sont favorables : le plan est approuvé par arrêté du ministre dont les services ou les établissements publics placés sous sa tutelle exploitent ou contrôlent le centre radioélectrique.
- Si les conclusions de l'enquête publique sont défavorables, la servitude est instituée par décret en Conseil d'État.

1.4 Restrictions de diffusion

En application de l'article L. 133-3 du code de l'urbanisme, l'insertion dans le portail national de l'urbanisme (dit GPU) des SUP ne doit pas porter atteinte notamment à la sécurité publique ou à la défense nationale. Les catégories de SUP PT1 et PT2 sont donc soumises à des restrictions de diffusion dans le GPU (restrictions de téléchargement et de visualisation).
Des restrictions de diffusion sont applicables à toutes les SUP PT1/PT2 (paragraphe 1.4.1) et d'autres restrictions applicables uniquement aux SUP PT1/PT2 relevant de (ou intéressant) la défense nationale ou de la sécurité publique, viennent compléter les restrictions énumérées au paragraphe 1.4.1 (paragraphe 1.4.2).

1.4.1 Restrictions de diffusion applicables aux SUP PT1/PT2

Les données relatives à ces catégories ne sont pas téléchargeables et aucune donnée ne sera transmise sous forme vectorielle (les données ne pourront être consultées qu'au format image).
Les données relatives à cette catégorie ne peuvent être consultées à un niveau de zoom inférieur à 15.
Les SUP dont le ministère des Armées, le ministère de l'intérieur et le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires sont gestionnaires ou bénéficiaires font l'objet de l'anonymat du service bénéficiaire ou utilisateur.
Les mémoires explicatifs des SUP adressés par les affectataires à l'Agence nationale des fréquences dans le cadre de la procédure d'élaboration, de modification ou de suppression des SUP ne seront pas versés dans le GPU.
Une SUP ne doit pas pouvoir être rattachée techniquement à une autre SUP au sein du GPU.
Les géométries des générateurs, dont la localisation précise est sensible, ne seront pas transmises au portail national de l'urbanisme. Seule une assiette globale autour d'un site regroupant plusieurs générateurs est représentée.

1.4.2. Restrictions de diffusion applicables aux SUP PT1/PT2 relevant de la défense nationale ou de la sécurité publique

L'absence de données sur le GPU concernant les SUP relevant de (ou intéressant) la défense nationale ou de la sécurité publique, ne saurait conditionner leur exécution et leur opposabilité.
Les données classifiées ou faisant l'objet d'une mention de protection ne doivent pas être mentionnées dans le GPU.
Au regard des exigences de l'ordre public, de la défense nationale et de la sécurité publique, les informations relatives aux SUP dont le ministère des Armées est gestionnaire ou bénéficiaire, présentes dans le GPU, doivent pouvoir faire l'objet d'un retrait immédiat, total ou partiel à la demande du ministère des Armées. Pour les mêmes motifs, l'insertion, dans le GPU, des informations relatives aux SUP relevant ou intéressant la défense nationale peut faire l'objet d'une suspension immédiate, totale ou partielle, à la demande du ministère des Armées.
Aucune représentation des SUP instituant des zones spéciales de dégagement entre deux centres assurant une liaison radioélectrique par ondes de fréquence supérieure à 30 mégahertz relevant du ministère des Armées n'est insérée dans le GPU.

2 Processus de numérisation

2.1 Responsables de la numérisation et de la publication

2.1.1 Précisions concernant le rôle des administrateurs locaux et des autorités compétentes

Les administrateurs locaux et les autorités compétentes jouent des rôles différents en matière de numérisation et de publication des SUP dans le portail national de l'urbanisme (http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/presentation-des-roles-et-responsabilites-r1072.html).

Il existe plusieurs possibilités d'organisation variant selon que la catégorie de SUP relève de la compétence de l'Etat, de collectivités publiques ou d'opérateurs nationaux ou locaux : http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/organisation_sup_cle1c4755-1.pdf?arg=177835277&cle=1076c598d70e410cc53a94b4e666b09f1882d6b5&file=pdf%2Forganisation_sup_cle1c4755-1.pdf

- Administrateur local

L'administrateur local après avoir vérifié que la personne qui sollicite des droits de publication sur le portail national de l'urbanisme est bien gestionnaire de la catégorie de SUP, crée le compte de l'autorité compétente et lui donne les droits sur le territoire relevant de sa compétence (commune, département, région, etc.).

- Autorité compétente

L'autorité compétente est responsable de la numérisation et de la publication des SUP sur le portail national de l'urbanisme. Elle peut, si elle le souhaite, confier la mission de numérisation à un prestataire privé ou à un autre service de l'État. Dans cette hypothèse, la publication restera de sa responsabilité.

- Prestataire

Le prestataire peut tester la conformité du dossier numérique avec le standard CNIG. S'il est désigné par l'autorité compétente délégataire, il téléverse le dossier numérique dans le GPU.

2.1.2 Administrateurs locaux et autorités compétentes

Les services de l'Etat ou organismes mentionnés ci-dessous sont désignés autorités compétentes :

- la Direction des services de la navigation aérienne
- le Ministère des Armées
- le Centre national d'études spatiales
- le Ministère de l'intérieur
- l'administration de la météorologie
- l'administration des ports et de la navigation maritime et fluviale
- le Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche

- le Ministère de l'économie, des finances et de la relance

- l'Agence nationale des fréquences.

2.2 Où trouver les documents de base

- La SUP est instituée par décret en Conseil d'Etat ou arrêté ministériel publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans chaque département concerné.

- Annexes des PLU et des cartes communales.

2.3 Principes de numérisation

Application du standard CNIG SUP (Conseil national de l'information géolocalisée). La dernière version du standard CNIG SUP est consultable et téléchargeable ici : http://cnig.gouv.fr/ressources-dematerialisation-documents-d-urbanisme-a2732.html
Création d'une fiche de métadonnées respectant les dernières consignes de saisie des métadonnées SUP via le générateur de métadonnées en ligne sur le GPU.

2.4 Numérisation de l'acte

.

Décret en Conseil d'Etat ou arrêté ministériel approuvant le plan d'institution de la SUP

2.5 Référentiels géographiques et niveau de précision

Les informations ci-dessous précisent les types de référentiels géographiques et de méthodes d'acquisition à utiliser pour la numérisation des objets SUP de cette catégorie ainsi que la gamme de précision métrique correspondante. D'autres référentiels ou méthodes de précision équivalente peuvent également être utilisés.

Les informations de précision (mode de numérisation, échelle et nature du référentiel) relatives à chaque objet SUP seront à renseigner dans les attributs prévus à cet effet par le standard CNIG SUP.

Pour les servitudes contre les obstacles :

Référentiels :	Les centres / stations sont des objets facilement identifiables sur le terrain. Il est conseillé de faire le report en s'appuyant sur les référentiels à grande échelle : BD Orthophotoplan et/ou la BD Topo (couche bâtiments).
Précision :	Échelle de saisie maximale, le cadastre Échelle de saisie minimale, 1/ 5000 Métrique suivant le référentiel

Pour les servitudes contre les perturbations électromagnétiques :

Référentiels :	Il est conseillé de faire le report en s'appuyant sur le référentiel à grande échelle : BD Ortho

Précision :	Échelle de saisie maximale, 1/ 5000 Échelle de saisie minimale, 1/ 25000 Métrique ou décamétrique suivant le référentiel

2.6 Numérisation du générateur et de l'assiette

Le générateur

Le générateur est le centre radioélectrique d'émission et de réception.

La limite du centre radioélectrique est constituée par le contour du polygone de surface minimum englobant toutes les installations techniques existantes ou projetées.

La distance entre deux points quelconques du contour du polygone ne doit pas excéder 2 000 mètres.

Dans le cas contraire, l'ensemble des installations techniques doit être fractionné en plusieurs îlots dont les limites répondent à ces conditions. Les zones de servitudes sont alors déterminées à partir de la limite de chacun de ces îlots.

Générateurs des servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques

2 types de générateurs sont possibles :

- Un point : correspondant au centroïde du récepteur (ex. : une antenne),
- Un polygone : correspondant au tracé des installations du centre de réception de type surfacique... (ex. : un bâtiment technique).

Remarque : plusieurs générateurs et types de générateurs sont possibles pour une même servitude (ex. : une antenne et son local technique).
Le générateur est donc de type ponctuel ou surfacique.

Générateurs des servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles, entre deux centres assurant une liaison radioélectrique :

Le générateur est constitué par une ligne reliant les centres des générateurs.
3 types de générateurs sont possibles :

- Un point : correspondant au centroïde du récepteur / émetteur (ex. : une antenne),
- Une polyligne : correspondant au tracé d'un centre d'émission / réception de type linéaire,
- Un polygone : correspondant au tracé des installations du centre d'émission / réception de type surfacique (ex. : un bâtiment technique).

Remarque : plusieurs générateurs et types de générateurs sont possibles pour une même servitude (ex. : une antenne et son local technique).
Le générateur est donc de type ponctuel, linéaire ou surfacique.

L'assiette

L'assiette comprend les zones de servitudes instituées aux abords du centre de réception radioélectrique.

Assiettes des servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles

Il est établi, pour chaque zone de servitude, une distance maximale séparant la limite du centre radioélectrique et le périmètre de ces zones :

- Pour les zones secondaires de dégagement, cette distance ne peut excéder 2000 mètres,
- Pour les zones primaires de dégagement entourant une installation de sécurité aéronautique ou un centre radiogoniométrique, cette distance ne peut excéder 800 mètres,
- Pour les zones primaires de dégagement entourant un centre autre que ceux précités, cette distance ne peut excéder 200 mètres,
- Pour les secteurs de dégagement, cette distance ne peut excéder 6 000 mètres.

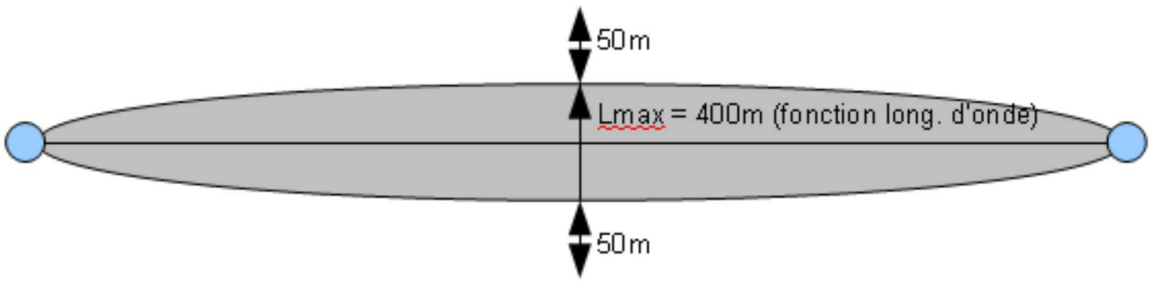
Les assiettes des centres/stations d'émission et de réception sont constituées par :

- Des tampons pour les zones primaires et secondaires de dégagement
- Des secteurs angulaires pour les zones spéciales de dégagement.

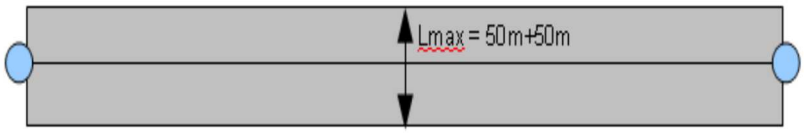
L'assiette entre deux centres assurant une liaison radioélectrique est matérialisée par un polygone créé par un tampon autour du générateur reliant les centres des générateurs.

Concernant la zone spéciale de dégagement protégeant une liaison radioélectrique, sa largeur est :

- Fixée entre deux points fixes comptée perpendiculairement à l'axe du trajet des ondes radioélectriques,
- Ne peut excéder 50 mètres de part et d'autre de l'ellipsoïde du faisceau hertzien.



En pratique, on assimile le faisceau à une bande et l'assiette ne dépassera pas 50m de part et d'autre de l'axe:



Concernant la largeur du secteur de dégagement protégeant une station de radiorepérage ou de radionavigation :

- Elle ne peut excéder la largeur du secteur angulaire exploré par la station, augmenté, s'il y a lieu, d'une marge de sécurité d'un degré au plus au-delà des deux limites de ce secteur.
- Les assiettes de ces servitudes sont de nature surfacique.

Assiettes des servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques

La distance maximale séparant la limite d'un centre radioélectrique et le périmètre des zones de servitudes ne peut excéder 3000m. Les assiettes de ces servitudes sont uniquement de type surfacique.

2.7 Cas de discontinuité de servitude générée par une liaison hertzienne

La servitude PT2 peut être interrompue lorsque les altitudes de propagation sont suffisamment hautes sur le tronçon pour ne pas nécessiter d'interdiction ou de limitation de construction de bâtiments élevés.

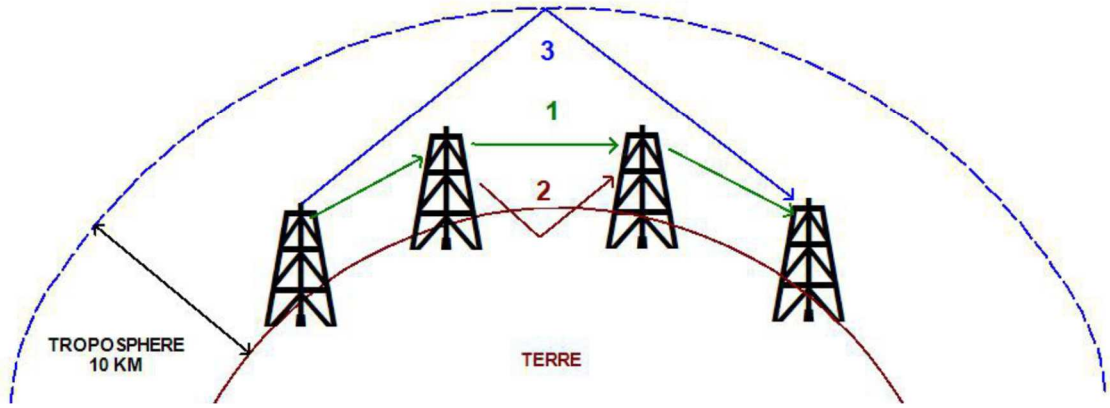
Les ondes hertziennes se propagent directement (1) ou sont réfléchies par le sol (2) ou par les couches atmosphériques (3). Dans le cas d'une réflexion troposphérique le trajet du faisceau entre deux antennes comporte une phase ascendante suivie d'une phase descendante. Certains actes d'institution de SUP PT2 évitent alors de grever les communes situées en milieu de parcours et n'instaurent la servitude que sur les premiers 10 à 30 kilomètres en début et en fin de liaison.

De même, pour un émetteur situé en altitude ou selon une topographie favorable, la protection du faisceau ne sera nécessaire qu'en plaine, sur la partie terminale de la liaison, à proximité du récepteur.

Le fait d'en tenir compte lors de l'établissement des listes de servitudes et des plans communaux annexés aux documents d'urbanisme évite d'allonger inutilement la durée d'instruction des demandes de permis de construire qui nécessiteraient sinon des avis des gestionnaires et prolongerait le temps d'instruction.

Dans tous les cas, la numérisation doit rester conforme au décret ou à l'arrêté, présentant une interruption ou pas du faisceau.

1 : propagation par onde directe (y compris par antennes relais)
2 : propagation par onde de sol
3 : propagation par onde troposphérique



3 Référent métier

Agence nationale des fréquences
Direction de la gestion des fréquences
78, avenue du Général de Gaulle
94704 Maisons-Alfort Cedex

Annexe

Procédures d'institution, de modification et de suppression de la servitude

Procédure d'institution

La procédure d'institution du plan des servitudes PT1 et PT2 est précisée à l'article R. 21 alinéa 1 du code des postes et des communications électroniques :

1. Demande de l'autorité administrative compétente ;

2. Enquête publique organisée dans les conditions prévues par le chapitre IV du titre III du livre Ier du code des relations entre le public et l'administration ;

3. Approbation par :

   - arrêté du ministre dont les services ou les établissements publics placés sous sa tutelle exploitent ou contrôlent le centre ;

   - décret en Conseil d'État si les conclusions de l'enquête publique sont défavorables.

4. Publication (article R. 21 alinéa 3 du code des postes et des communications électroniques)

- Publication de l'arrêté d'approbation au recueil des actes administratifs de l'Etat dans chaque département concerné ;

- Une copie de l'acte doit être adressée au préfet concerné ainsi qu'à l'ANFR.

NB : les procédures d'institution d'une servitude dont l'arrêté d'ouverture d'enquête publique a été publié avant la publication du décret n°2019-229 du 25 Mars 2019 demeurent régies par les dispositions applicables antérieurement à sa publication selon l'article 2 dudit décret.

Procédure de modification

La procédure de modification est précisée à l'article R. 21 alinéa 2 du code des postes et des communications électroniques : les modifications de nature à entraîner une aggravation de l'assiette de la servitude obéissent au principe de parallélisme des formes et doivent donc être opérées conformément à la procédure d'institution. Dans les autres cas, elles sont modifiées par arrêté ministériel, sans qu'il y ait lieu de procéder à enquête publique.

L'arrêté de modification du plan de servitudes fait l'objet d'une publication (article R. 21 alinéa 3 du code des postes et des communications électroniques) :

- Publication au recueil des actes administratifs de l'Etat dans chaque département concerné ;

- Une copie de l'acte doit être adressée au préfet concerné ainsi qu'à l'ANFR.

Procédure de suppression

La procédure de suppression est précisée à l'article R. 21 alinéa 2 du code des postes et des communications électroniques : les servitudes peuvent également être supprimées par arrêté ministériel, sans qu'il y ait lieu de procéder à enquête publique.

L'arrêté de suppression du plan de servitudes fait l'objet d'une publication (article R. 21 alinéa 3 du code des postes et des communications électroniques) :

- Publication au recueil des actes administratifs de l'Etat dans chaque département concerné ;
- Une copie de l'acte doit être adressée au préfet concerné ainsi qu'à l'ANFR.

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

geoportail-urbanisme

SERVITUDES DE TYPE T1

SERVITUDES DE PROTECTION DU DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE

Servitudes reportées en annexe des PLU et des cartes communales en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et figurant en annexe au Livre Ier dans les rubriques :

II – Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

D –Communications
c) Transport ferroviaire ou guidé

1 Fondements juridiques

1.1 Définition

1.1.1 Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée applicables aux propriétés riveraines du domaine public ferroviaire

Définition de l'emprise de la voie ferrée

L'emprise de la voie ferrée est définie à l'article R. 2231-2 du code des transports, selon le cas, à partir :

- De l'arête supérieure du talus de déblai, ou du nu arrière du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée ;

- De l'arête inférieure du talus du remblai, ou du nu avant du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée ;

- Du bord extérieur des fossés ;

- Du bord extérieur de l'ouvrage d'art aérien ;

- Du bord extérieur du quai ;

- De la surface extérieure, ou extrados, de l'ouvrage d'art souterrain ;

- De la clôture de la sous-station électrique ;

- Du mur du poste d'aiguillage ;

- De la clôture de l'installation radio.

A défaut, à partir d'une ligne tracée, soit à :

- 2,20 m pour les lignes ou sections de ligne où il n'est pas circulé ou circulé jusqu'à 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée ;
- 3 m pour les lignes ou section de lignes où il est circulé à plus de 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée.

Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée

Servitudes d'écoulement des eaux (article L. 2231-2 du code des transports)

Les servitudes d'écoulement des eaux prévues par les articles 640 et 641 du code civil sont applicables aux propriétés riveraines du domaine public ferroviaire. Tout déversement, écoulement ou rejet direct ou indirect, qu'il soit diffus ou non, d'eaux usées, d'eaux industrielles ou de toute autre substance, notamment polluante ou portant atteinte au domaine public ferroviaire, est interdit sur le domaine public ferroviaire.

Servitudes portant sur les arbres, branches, haies ou racines empiétant sur le domaine public ferroviaire (article L. 2231-3 et R. 2231-3 du code des transports)

Il est interdit d'avoir des arbres, branches, haies ou racines qui empiètent sur le domaine public ferroviaire, compromettent la sécurité des circulations ou gênant la visibilité de la signalisation ferroviaire. Les propriétaires sont tenus de les élaguer, de les tailler ou de les abattre afin de respecter cette interdiction.

Pour des raisons impérieuses tenant à la sécurité des circulations ferroviaires, les opérations d'élagage, de taille ou d'abattage des arbres, branches, haies ou racines peuvent être effectuées d'office, aux frais du propriétaire, par le gestionnaire.

Distances minimales à respecter pour les constructions (articles L. 2231-4 et R. 2231-4 du code des transports)

Sont interdites les constructions (autres qu'un mur de clôture) ne respectant pas les distances minimales d'implantation mentionnées ci-dessous :

- 2 mètres à partir de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports ;
- 3 mètres à partir de la surface extérieure ou extrados des ouvrages d'arts souterrains ;
- 6 mètres à partir du bord extérieur des ouvrages d'art aériens.

Cette interdiction de construction ne s'applique pas aux procédés de production d'énergies renouvelables intégrés à la voie ferrée ou installés aux abords de la voie ferrée, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité des circulations ferroviaires, le bon fonctionnement des ouvrages, des systèmes et des équipements de transport ainsi que leur maintenabilité.

Distances minimales à respecter concernant les terrassements, excavations ou fondations (articles L. 2231-5 et R. 2231-5 du code des transports)

Des distances minimales par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou, le cas échéant, par rapport à l'ouvrage d'art, l'ouvrage en terre ou la sous-station électrique doivent être respectées.

Lorsque la voie se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, la distance est égale à la hauteur verticale du remblai, mesurée à partir du pied du talus.

Il est interdit de réaliser, dans une distance inférieure à 50 mètres de l'emprise de la voie ferrée et sans la mise en œuvre d'un système de blindage, tout terrassement, excavation ou fondation dont un point se trouverait à une profondeur égale ou supérieure aux deux tiers de la longueur de la projection horizontale du segment le plus court le reliant à l'emprise de la voie ferrée.

Distances minimales à respecter concernant les dépôts et les installations de système de rétention d'eau (articles L. 2231-6 et R. 2231-6 du code des transports)

Une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie ferrée doit être respectée concernant les dépôts, de quelque matière que ce soit, et les installations de système de rétention d'eau.

Obligation d'information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure concernant les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire (articles L. 2231-7 et R. 2231-7 du code des transports)

Les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, envisagés à une distance de moins de 50 m par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou à une distance de 300 à 3000 m d'un passage à niveau, font l'objet d'une information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière.

De plus, sur proposition du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière, le représentant de l'Etat dans le département peut imposer des prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et, le cas échéant, routière et des propriétés riveraines.

Le gestionnaire d'infrastructure est informé par le maître d'ouvrage d'un projet de construction, d'opération d'aménagement, ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, dès lors que le projet est arrêté dans sa nature et ses caractéristiques essentielles et avant que les autorisations et les actes conduisant à sa réalisation effective ne soient pris.

Le gestionnaire d'infrastructure dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'information pour proposer au représentant de l'Etat dans le département d'imposer des prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et, le cas échéant, routière ainsi que celle des propriétés riveraines.

Ces dispositions n'entreront en vigueur qu'à compter de la publication de l'arrêté du ministre chargé des transports listant les catégories de projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire soumis à cette obligation d'information ainsi que les distances à respecter.

Servitudes permettant la destruction des constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, installations de système de rétention d'eau existants (article L. 2231-8 du code des transports)

Lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire, si la sécurité ou l'intérêt du service ferroviaire l'exigent, le représentant de l'Etat dans le département peut faire supprimer les constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, de quelque matière que ce soit, ainsi que les installations de système de rétention d'eau, existants dans les distances mentionnées aux articles L. 2231-4, L. 2231-5 et L. 2231-6 du code des transports.

Entretien des constructions existantes lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire (article L. 2231-8 et R. 2231-8 du code des transports)

Lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions de l'article L. 2231-4 et dont l'état a été constaté dans des conditions précisées à l'article R. 2231-8, peuvent uniquement être entretenues dans le but de les maintenir en l'état.

Possibilité de réduire les distances à respecter concernant les constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, installations de système de rétention d'eau (article L. 2231-9 du code des transports)

Lorsque la sécurité et l'intérêt du domaine public ferroviaire le permettent, les distances mentionnées aux articles L. 2231-4, L. 2231-5 et L. 2231-6 peuvent être réduites en vertu d'une autorisation motivée délivrée par le représentant de l'Etat dans le département, après avoir recueilli l'avis du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière. Cette autorisation peut éventuellement être assortie de prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et des propriétés riveraines.

1.1.2 Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau

Les servitudes de visibilité s'appliquent à la diligence de l'autorité gestionnaire de la voie aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée (article L. 114-6 code de la voirie routière).

Ces servitudes génèrent des obligations et des droits :

- L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement (1° de l'article L.114-2) ;

- L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement (2° de l'article L.114-2) ;

- Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes (3° de l'article L.114-2).

Un plan de dégagement détermine pour chaque parcelle les terrains sur lesquels s'exercent les servitudes de visibilité et définit ces servitudes. Ce plan est approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal, selon qu'il s'agit d'une route nationale, d'une route départementale ou d'une voie communale (article L.114-3).

Servitudes en tréfonds (SUP T3)

Conformément aux dispositions des articles L. 2113-1 et suivants du code des transports, le maître d'ouvrage d'une infrastructure souterraine de transport public ferroviaire peut demander à l'autorité administrative compétente d'établir une servitude d'utilité publique (SUP) en tréfonds.

La servitude en tréfonds confère à son bénéficiaire le droit d'occuper le volume en sous-sol nécessaire à l'établissement, l'aménagement, l'exploitation et l'entretien de l'infrastructure souterraine de transport.

Elle ne peut être établie qu'à partir de 15 mètres au-dessous du point le plus bas du terrain naturel, est instituée dans les conditions fixées aux articles L. 2113-2 à L. 2113-5 du code des transports.

Cette catégorie de SUP distincte de la catégorie de SUP T1, fait l'objet de la fiche SUP T3 disponible sur Géoinformations.

1.2 Références législatives et réglementaires

Anciens textes :

- Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques, abrogé par la loi n°89-413 du 22 juin 1989 relative au code de la voirie routière (partie législative) et par le décret n°89-631 du 4 septembre 1989 relatif au code de la voirie routière (partie réglementaire) ;

- Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer - Titre Ier : mesures relatives à la conservation des chemins de fer (articles 1 à 11).

Textes en vigueur :

- Articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports ;
- Articles R. 2231-1 à R. 2231-8 du code des transports ;
- Articles L. 114-1 à L. 114-3, L.114-6 du code de la voirie routière ;
- Articles R. 114-1, R.131-1 et s.et R. 141-1 et suivants du code de la voirie routière.

1.3 Décision

- Pour les servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée : instituées de plein droit par les textes législatifs et réglementaires ;

- Pour les servitudes de visibilité : plan de dégagement approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal.

1.4 Restrictions de diffusion

Aucune restriction de diffusion pour cette catégorie de SUP. La SUP peut être diffusée, est visible et téléchargeable dans la totalité de ses détails.

2 Processus de numérisation

2.1 Responsable de la numérisation et de la publication

2.1.1 Précisions concernant le rôle des administrateurs locaux et des autorités compétentes

Les administrateurs locaux et les autorités compétentes jouent des rôles différents en matière de numérisation et de publication des SUP dans le portail national de l'urbanisme (http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/presentation-des-roles-et-responsabilites-r1072.html).

Il existe plusieurs possibilités d'organisation variant selon que la catégorie de SUP relève de la compétence de l'Etat, de collectivités publiques ou d'opérateurs nationaux ou locaux : http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/organisation_sup_cle1c4755-1.pdf?arg=177835277&cle=1076c598d70e410cc53a94b4e666b09f1882d6b5&file=pdf%2Forganisation_sup_cle1c4755-1.pdf.

◊ Administrateur local

L'administrateur local après avoir vérifié que la personne qui sollicite des droits de publication sur le portail national de l'urbanisme est bien gestionnaire de la catégorie de SUP, crée le compte de l'autorité compétente et lui donne les droits sur le territoire relevant de sa compétence (commune, département, région, etc.).

◊ Autorité compétente

L'autorité compétente est responsable de la numérisation et de la publication des SUP sur le portail national de l'urbanisme. Elle peut, si elle le souhaite, confier la mission de numérisation à un prestataire privé ou à un autre service de l'État. Dans cette hypothèse, la publication restera de sa responsabilité.

◊ Prestataire

Le prestataire peut tester la conformité du dossier numérique avec le standard CNIG. S'il est désigné par l'autorité compétente délégataire, il téléverse le dossier numérique dans le GPU.

2.1.2 Administrateurs locaux et autorités compétentes

Concernant le réseau ferré géré par SNCF Réseau, l'autorité compétente est : SNCF Immobilier / Département Systèmes d'Information.

2.2 Où trouver les documents de base

Recueil des actes administratifs de la Préfecture pour les plans de dégagement.

Annexes des PLU et des cartes communales.

2.3 Principes de numérisation

Application du standard CNIG SUP (Conseil national de l'information géolocalisée).

La dernière version du standard CNIG SUP est consultable et téléchargeable ici : http://cnig.gouv.fr/ressources-dematerialisation-documents-d-urbanisme-a2732.html

Création d'une fiche de métadonnées respectant les dernières consignes de saisie des métadonnées SUP via le générateur de métadonnées en ligne sur le GPU.

2.4 Numérisation de l'acte

- Pour les servitudes instituées le long de l'emprise de la voie ferrée : copie des articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports et coordonnées du gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire ;
- Pour les servitudes de visibilité : copie du plan de dégagement approuvé.

2.5 Référentiels géographiques et niveau de précision

Les informations ci-dessous précisent les types de référentiels géographiques et de méthodes d'acquisition à utiliser pour la numérisation des objets SUP de cette catégorie ainsi que la gamme de précision métrique correspondante. D'autres référentiels ou méthodes de précision équivalente peuvent également être utilisés.

Les informations de précision (mode de numérisation, échelle et nature du référentiel) relatives à chaque objet SUP seront à renseigner dans les attributs prévus à cet effet par le standard CNIG SUP.

Référentiels :	**BD Ortho/PCI VECTEUR**
Précision :	**Métrique**

2.6 Numérisation du générateur et de l'assiette

Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée

Le générateur

Le générateur est l'infrastructure de transport ferroviaire. Il est défini de la manière suivante :

- La voie ferrée lorsqu'elle est localisée sur le domaine public ferroviaire (actifs fonciers de SNCF Réseau et SNCF Gares & Connexions) ;
- Le passage à niveau.

Le générateur est de type linéaire concernant la voie ferrée. Il est ponctuel lorsqu'il est relatif à un passage à niveau.

L'assiette

L'assiette des servitudes correspond à une bande de terrains dont la largeur varie en fonction du générateur :

- Ligne tracée à 50 m à partir de l'emprise de la voie ferrée correspondant à la distance de recul la plus importante visée à l'article R. 2231-7 du code des transports ;

- Distance de 300 à 3000 mètres autour des passages à niveau, selon l'importance des projets et celle de leur impact sur les infrastructures ferroviaires et les flux de circulation avoisinants (article R. 2231-7 du code des transports).

L'assiette est de type surfacique.

Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau

Le générateur

Les générateurs sont l'infrastructure de transport ferroviaire et la voie publique.

Les générateurs sont de type linéaire.

L'assiette

L'assiette correspond à la bande de terrains situés au croisement d'une voie ferrée et d'une voie publique sur lesquels s'exercent les servitudes de visibilité.

L'assiette est de type surfacique.

3 Référent métier

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires
Direction générale des infrastructures de transport et des mobilités
Tour Séquoia

92055 La Défense Cedex

Annexes

1. Procédure d'institution du plan de dégagement

Le plan de dégagement est soumis à une enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie. Elle est organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration dans le respect des formes prévues par les plans d'alignement.

Le plan est notifié aux propriétaires intéressés et l'exercice des servitudes commence à la date de cette notification (article R.114-1 et R.114-4 du code de la voirie routière).

Le plan de dégagement est approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal selon que la route est nationale, départementale ou communale (article L.114-3).

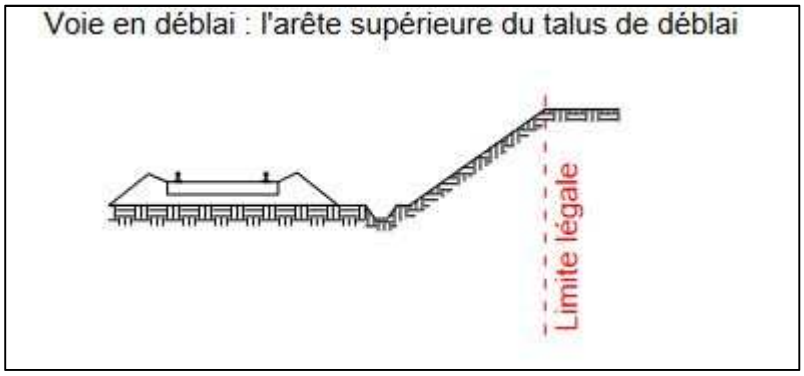
Lorsqu'un plan de dégagement a été institué par un arrêté préfectoral les propriétaires doivent se conformer à ses prescriptions.

2. Matérialisation de l'emprise de la voie ferrée pour le calcul des distances de recul à respecter

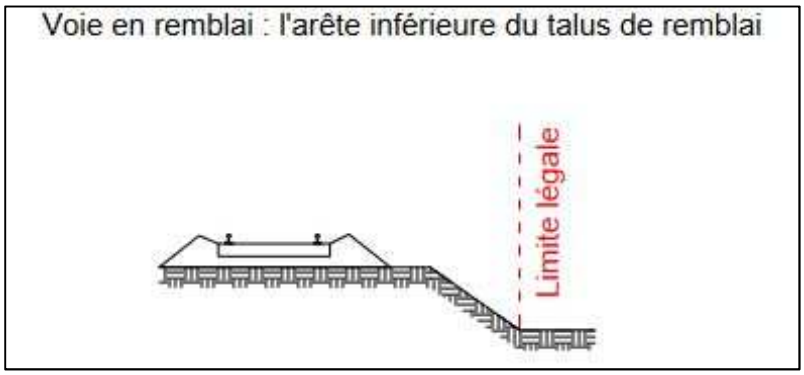
Les distances de recul précisées aux articles R. 2231-4 à R. 2231-6 du code des transports s'appliquent à partir de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports et représentée à titre illustratif par SNCF Réseau dans les schémas ci-dessous figurant la limite légale*.

* la limite légale correspond à l'emprise de la voie ferrée.

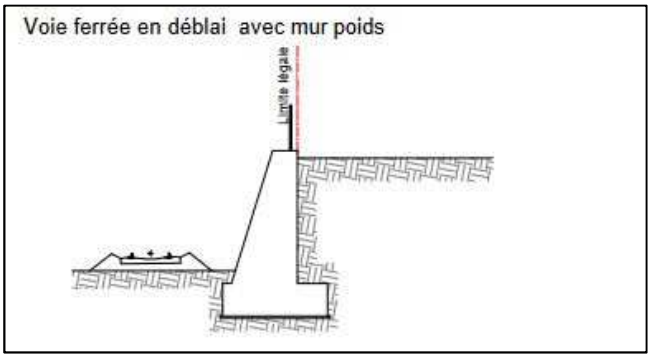
- Arête supérieure du talus de déblai :

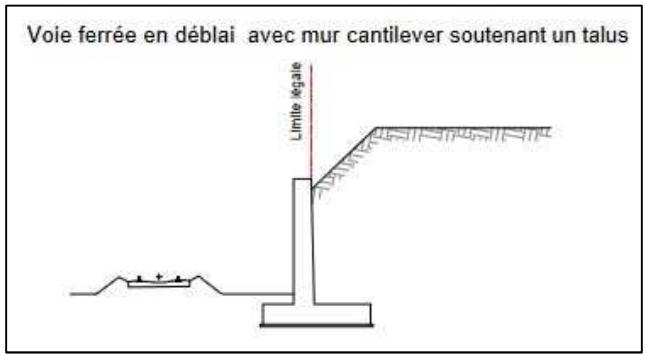


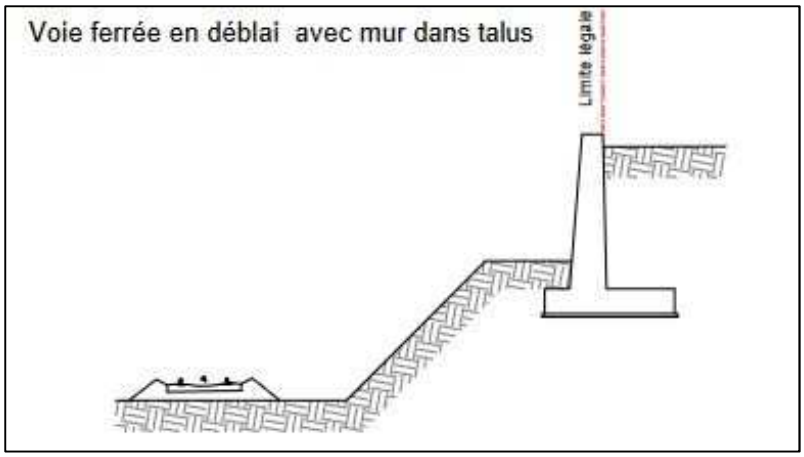
- Arête inférieure du talus du remblai :



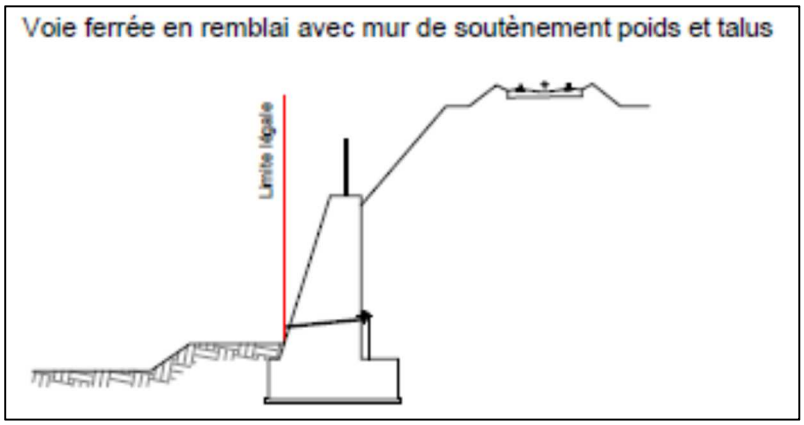
- Nu arrière du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée :



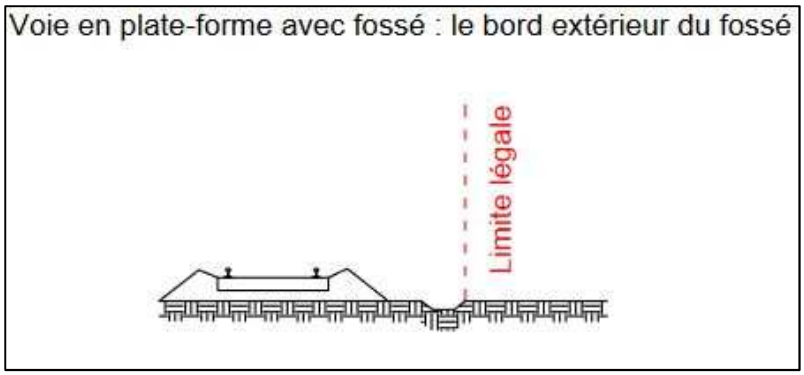




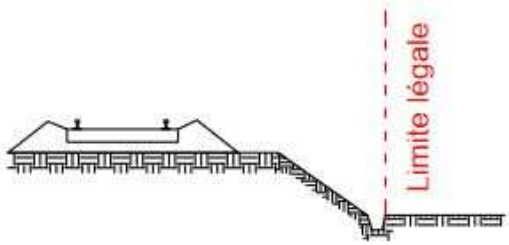
- **Nu avant du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée** :



- **Du bord extérieur des fossés :**

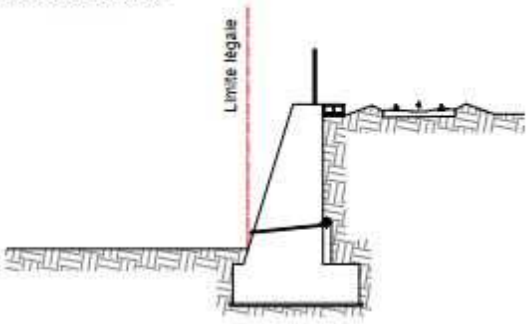


Voie en remblai : le bord extérieur du fossé si cette voie en comporte un

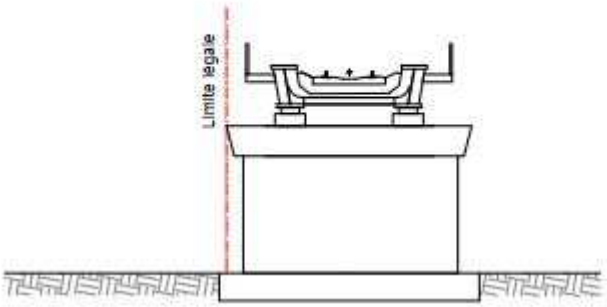


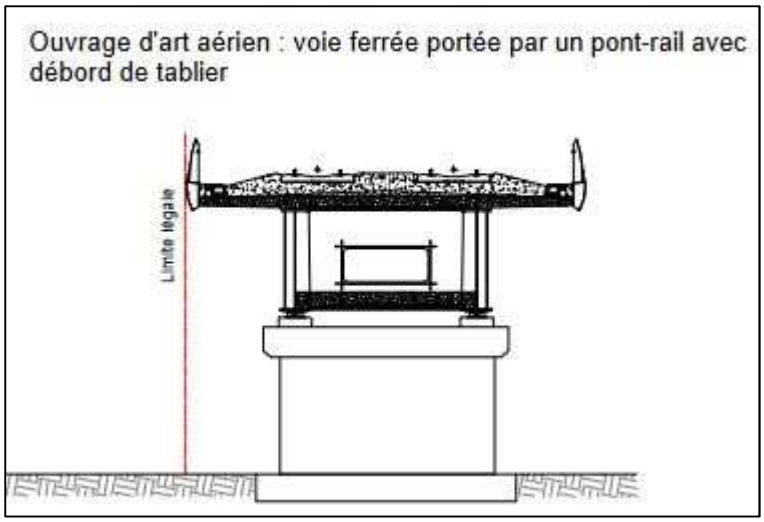
- Du bord extérieur de l'ouvrage d'art aérien :

Ouvrage d'art aérien : voie ferrée en remblai avec ouvrage de soutènement

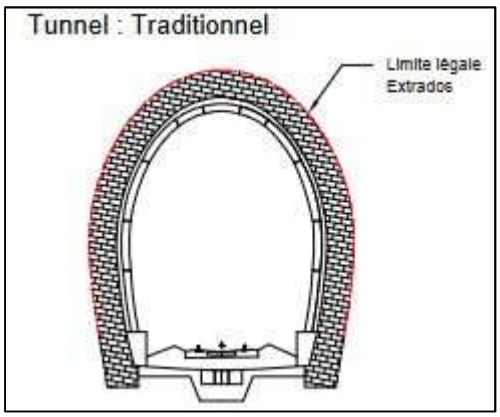


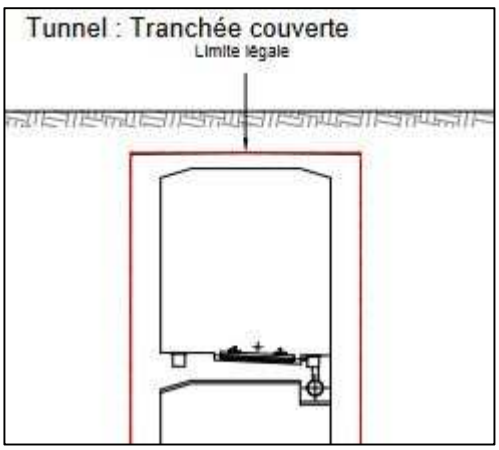
Ouvrage d'art aérien : voie ferrée portée par un pont-rail avec appui en saillie par rapport au tablier



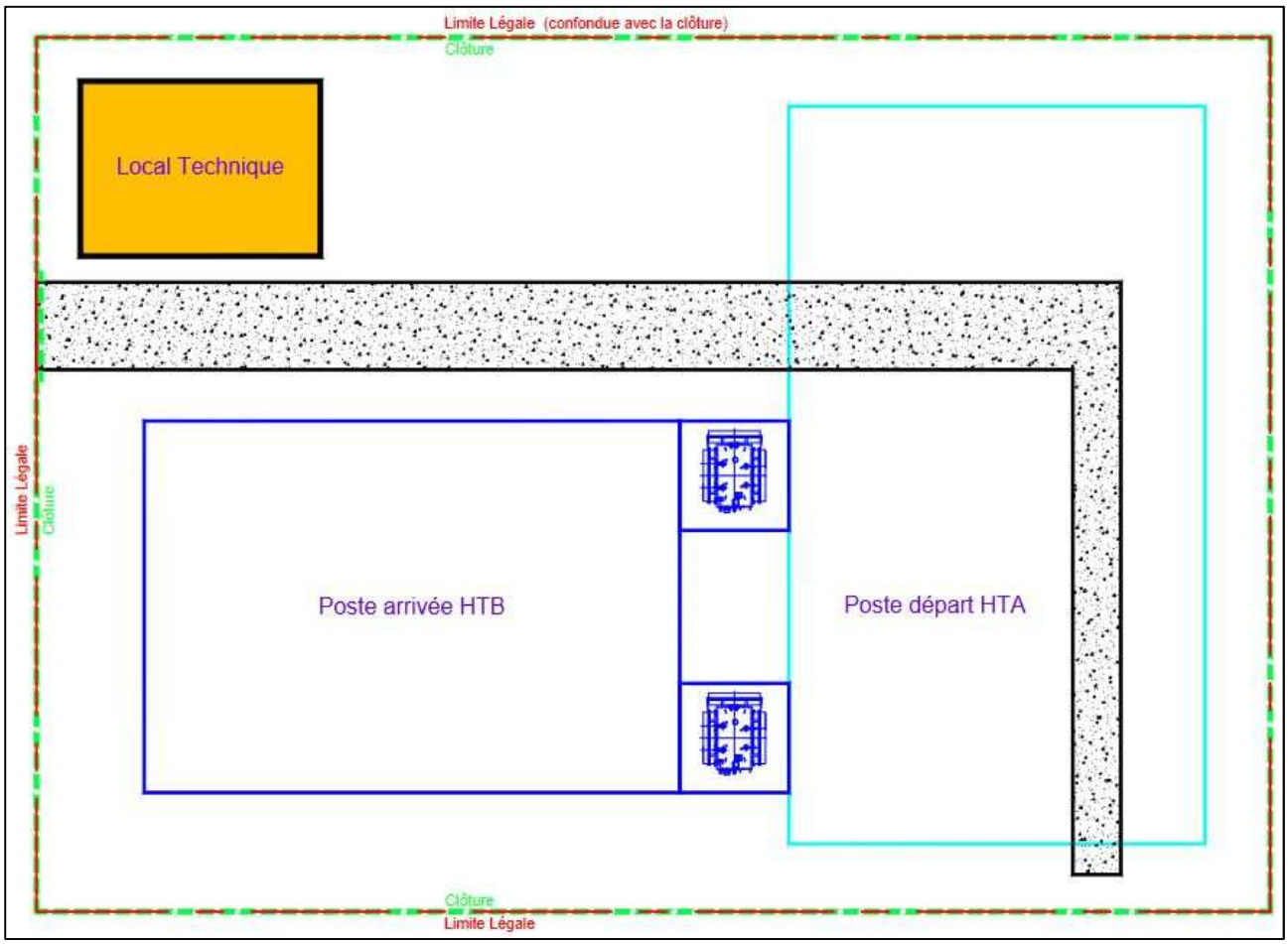


- **De la surface extérieure, ou extrados, de l'ouvrage d'art souterrain** :

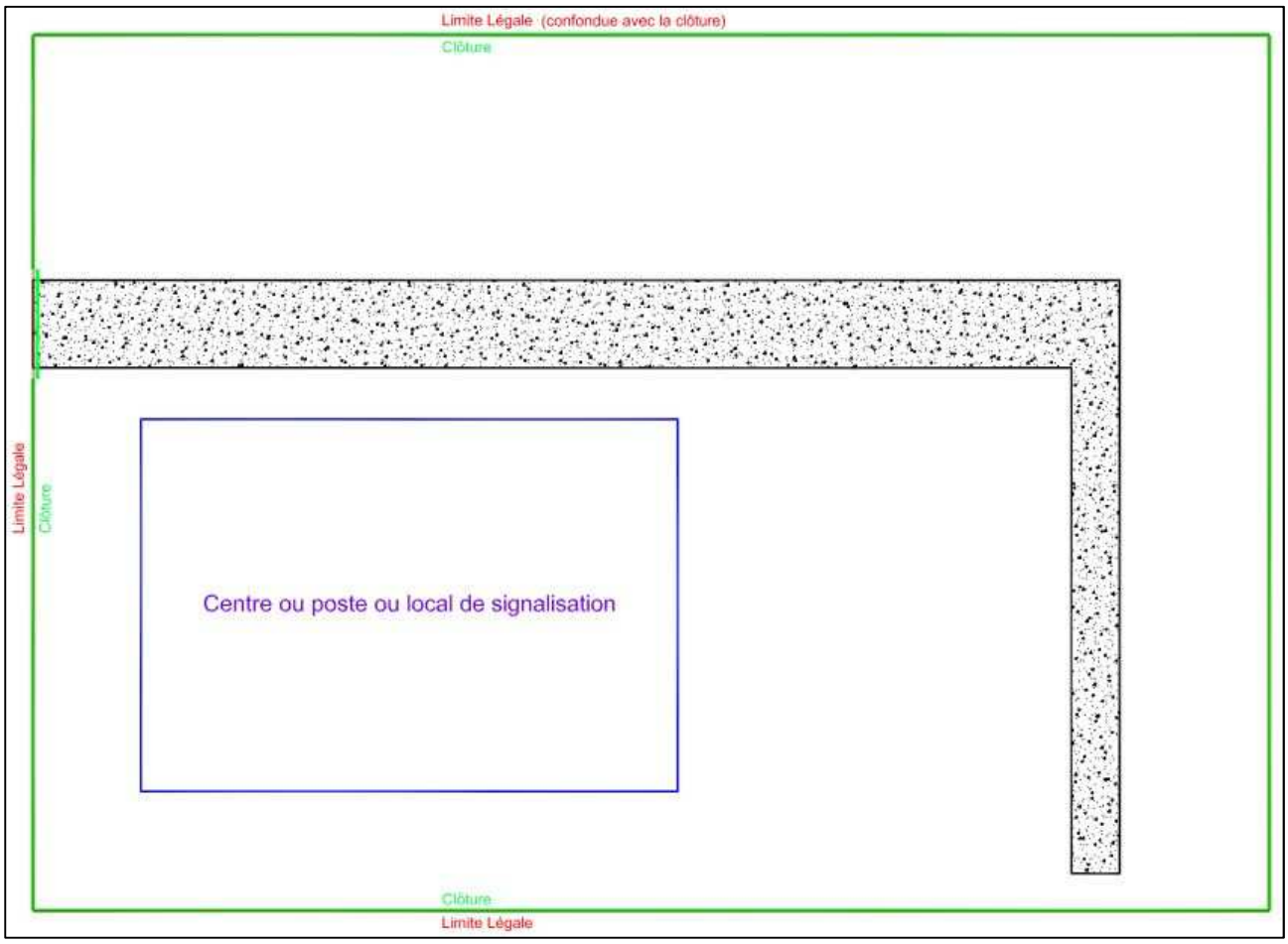




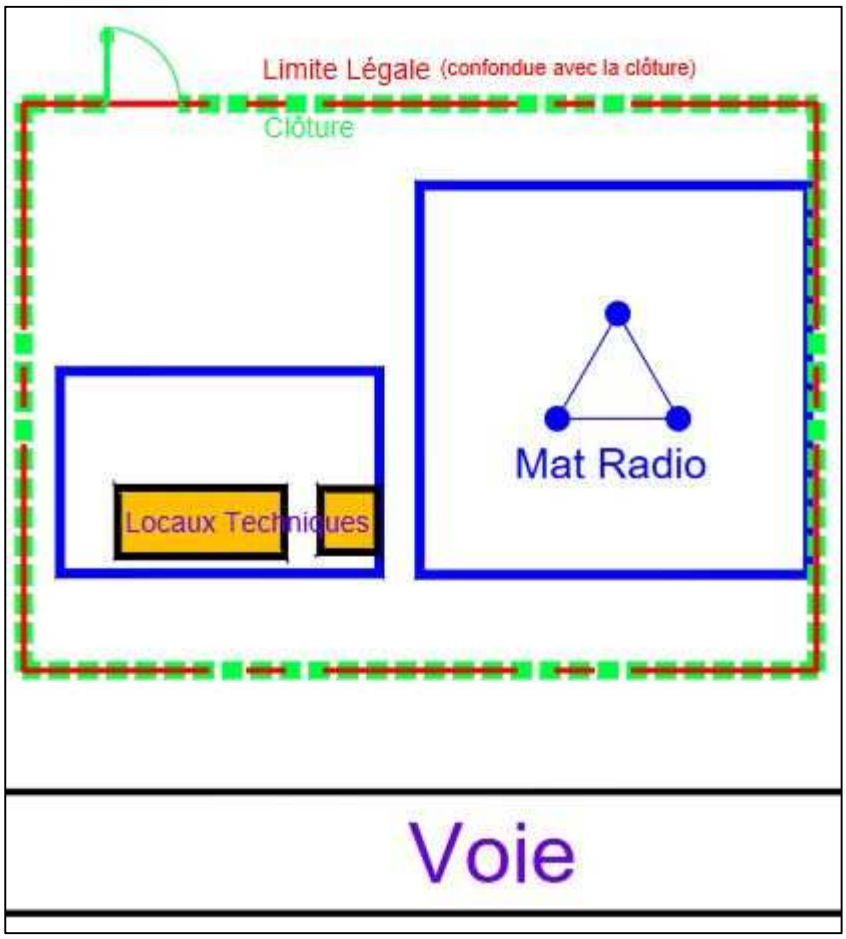
- De la clôture de la sous-station électrique :



- Du mur du poste d'aiguillage :



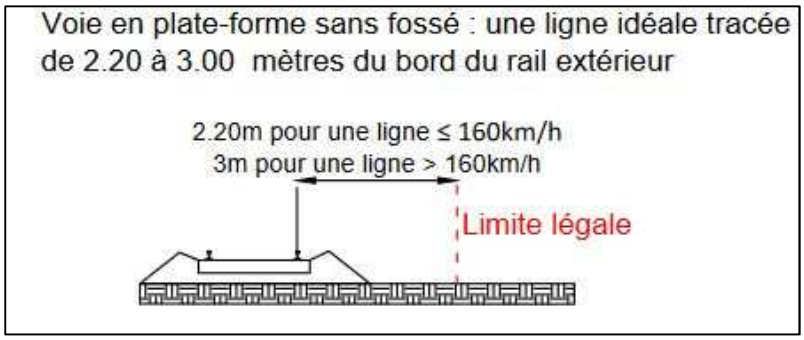
- De la clôture de l'installation radio :



- D'une ligne tracée à 2,20 mètres pour les lignes ou sections de ligne où il n'est pas circulé ou circulé jusqu'à 160 km/ h à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée :

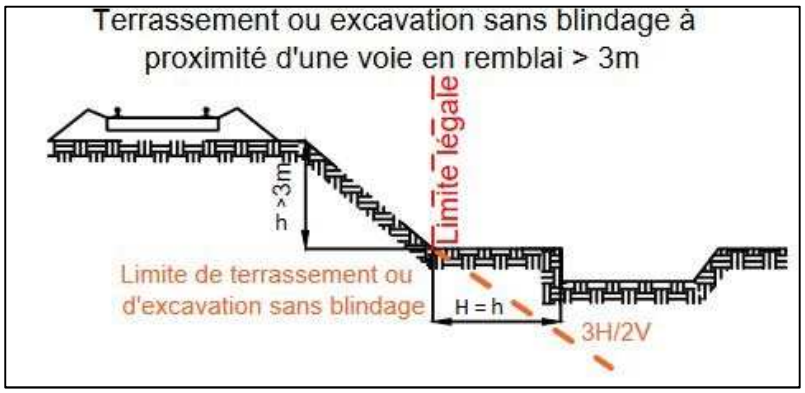
Ou

- D'une ligne tracée à trois mètres pour les lignes ou section de lignes où il est circulé à plus de 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée :



3. Exemples de matérialisation de la distance de recul définie à l'article R. 2231-5 du code des transports à respecter pour les projets de terrassement, excavation, fondation

<u>Situation 1</u> : cas de la voie en remblai pour laquelle s'applique les distances de recul définies aux I et II de l'article R. 2231-5 du code des transports :

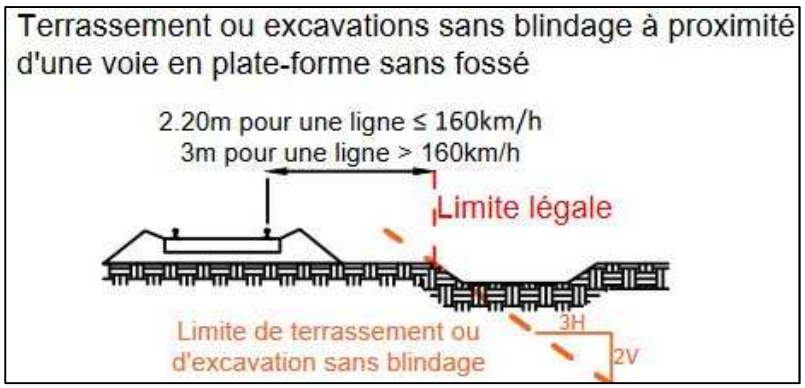


<u>Nota</u> *:* les remblais de plus de 3 mètres de hauteur (h) bénéficient d'une double protection :
- une interdiction de terrasser dans une distance horizontale H inférieure à la hauteur du remblai h ;
- une interdiction de terrasser sans blindage sous un plan de 3 H (horizontal) pour 2 V (vertical), mesurée à partir de l'arrête inférieure du talus.

<u>Situation 2</u> : cas des autres composantes de l'emprise de la voie ferrée pour lesquelles s'appliquent la distance de recul prévue au I de l'article R. 2231-5 du code des transports :

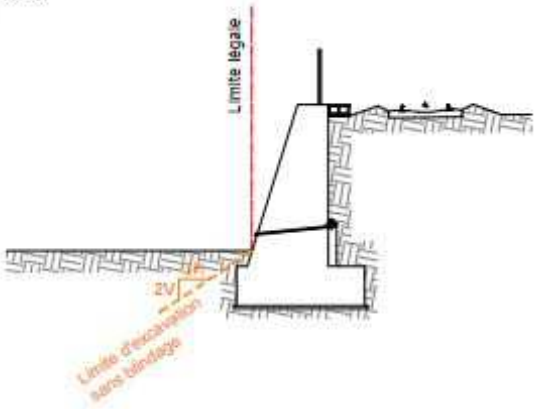
Pour tous les autres éléments composant l'emprise de la voie ferrée (article R.2231-2 du code des transports), il est interdit de réaliser des terrassements, des excavations, des fondations sans la mise en œuvre d'une solution de blindage sous un plan incliné à 3H pour 2V, positionné de telle sorte qu'il passe par le point d'intersection de la limite de l'emprise de la voie ferrée et du terrain naturel (II de l'article R.2231-5).
Le point de départ pour tirer ce trait correspondant au plan de 3H pour 2V, en dessous duquel une solution de blindage doit obligatoirement être mise en œuvre, est la limite de chaque composante de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports.

***Exemple 1* : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour la plateforme ferroviaire.**

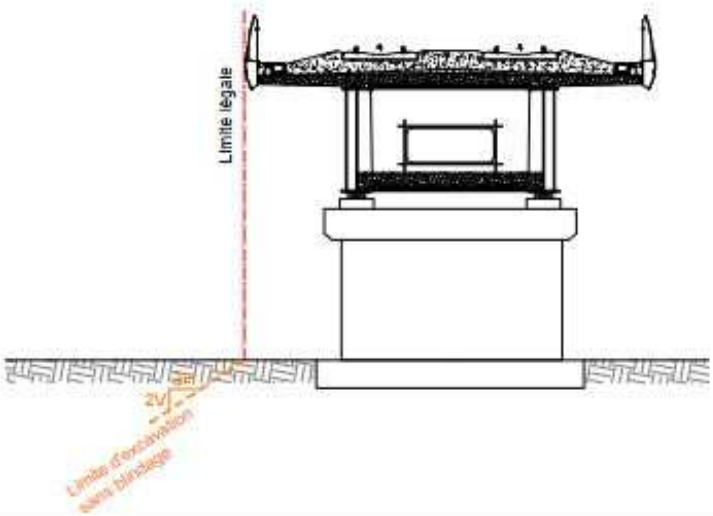


***Exemple 2* : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour l'ouvrage d'art aérien.**

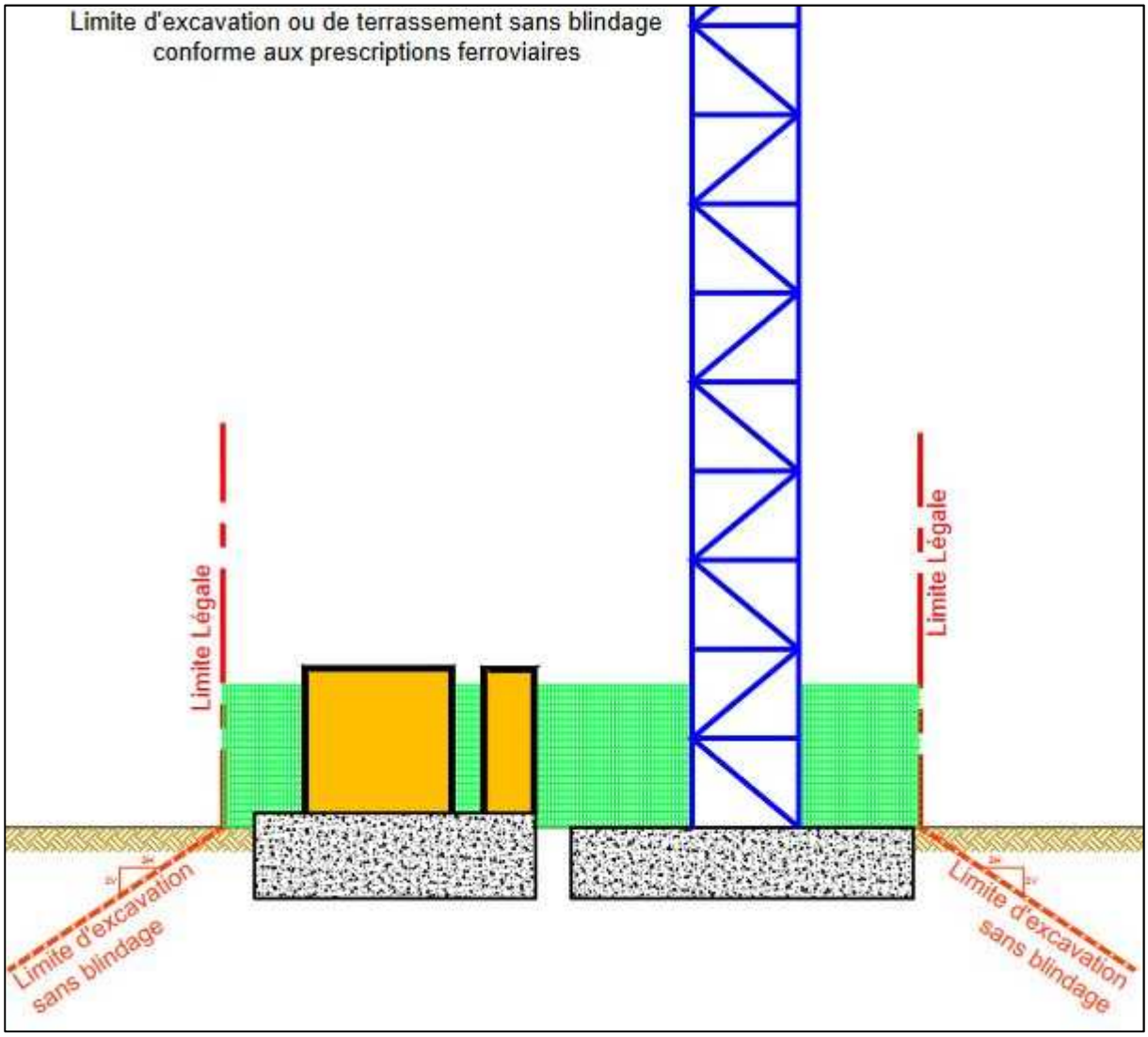
Ouvrage d'art aérien : voie ferrée en remblai avec ouvrage de soutènement



Ouvrage d'art aérien : voie ferrée portée par un pont-rail avec débord de tablier



Exemple 3 **: matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour l'installation radio.**



PLU

DÉPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

GATINE RACAN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Commune de Semblançay

Plan local d'urbanisme

Plan des servitudes d'utilité publique

Date :	Phase :	Echelles :	Pièces :
18 septembre 2024	**Arrêt du projet**	**1 / 8 000**	**5.2**

Gilson & associés Sas, urbanisme et paysage
4bis, rue-Barthélémy, 28000 Chartres / contact@gilsonpaysage.com

N

750 m

A1 - Servitudes de protection des bois et forêts soumis au régime forestier

AC1 - Monuments historiques (MH)

AC1 - Périmètre de 500 m autour des MH

AC2 - Servitudes de protection des sites et monuments naturels

AS1 - Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales

EL5 - Servitudes de visibilité sur voies publiques

I3 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz

I4 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

PT2 - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État

T1 - Servitudes relatives aux chemins de fer

PLU

GATINE RACAN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Commune de Semblançay

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 octobre 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 septembre 2024
Première révision du Plu approuvée le **XXXX**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2024 arrêtant le plan local d'urbanisme de la commune de Semblançay

Le président,
Antoine Trystram

Date : **18 septembre 2024**
Phase : **Arrêt du projet**

N° de pièce : **6.1**

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

2020

037000586

SEMBLANCAY

Quelle eau buvez-vous ?

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Agence Régionale de Santé Centre-Val de Loire

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFETE D'INDRE-ET-LOIRE

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.

Recommandations sanitaires

- 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.

ARS Centre-Val de Loire – Délégation départementale d'Indre-et-Loire
Cité administrative Champ Girault
38 rue Edouard Vaillant - CS 94214
37042 TOURS CEDEX 1
Tél. :02 38 77 34 25 Fax :02 47 20 60 11
www.ars.centre-val-de-loire.sante.fr



LEGENDE

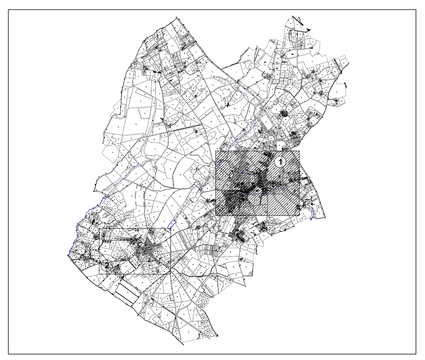
- Réseau d'eaux usées gravitaire
- Conduite de refoulement
- Poste de refoulement

Département de l'INDRE-ET-LOIRE

Commune de SEMBLANCAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

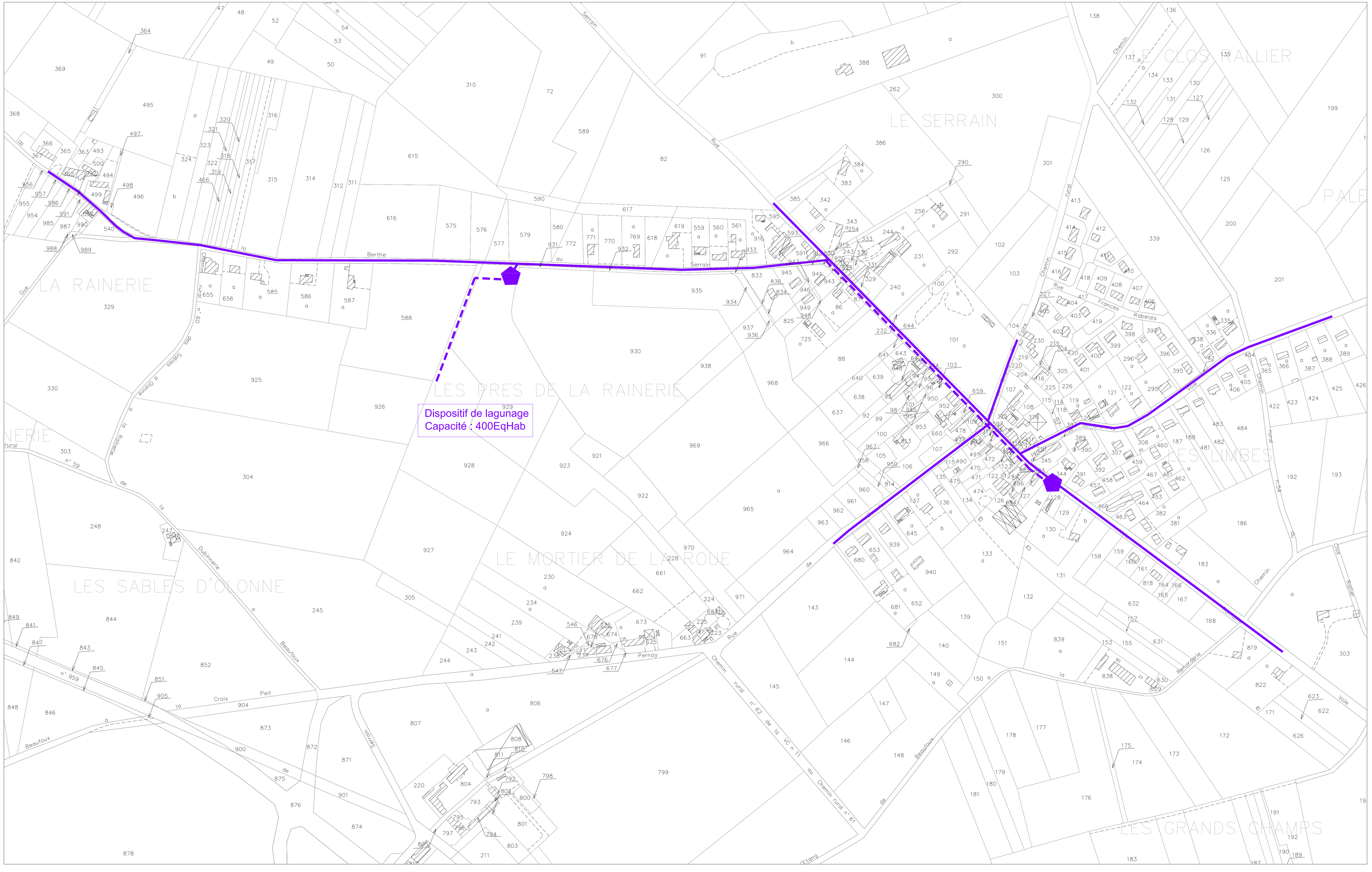
PLAN DES RESEAUX D'EAUX USEES



ECHELLE 1/2000 PIECE N°6.5.1.a

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

CREA - 22 rue Eugène Thomas - 17000 La Rochelle



LEGENDE

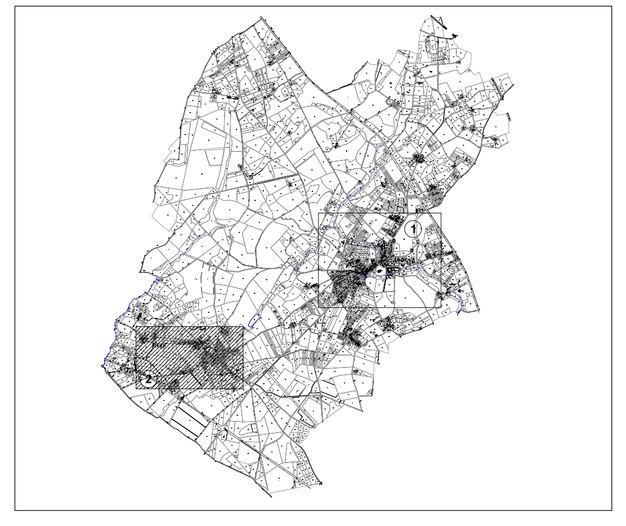
- Réseau d'eaux usées gravitaire
- Conduite de refoulement
- Poste de refoulement

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	APPROUVE
ELABORATION	27/03/02	14/01/05	28/10/05

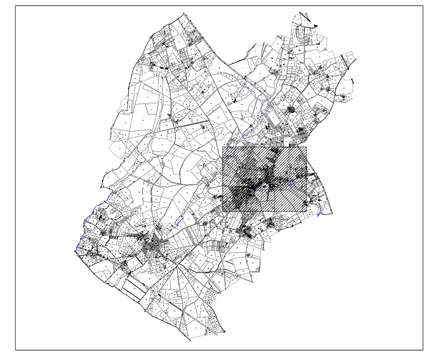
CREA - 22 rue Eugène Thomas - 17000 La Rochelle

Département de l'INDRE-ET-LOIRE

Commune de SEMBLANCAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN DU RESEAU D'EAUX PLUVIALES



ECHELLE 1/2000

PIECE N°6.5.1.b

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

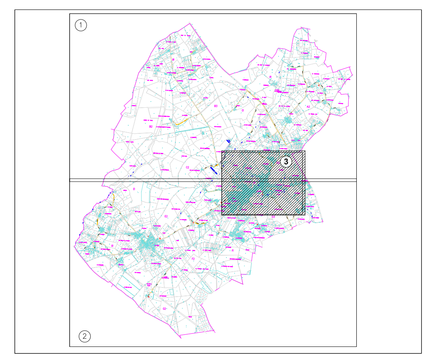
CREA - 22 rue Eugène Thomas - 17000 La Rochelle

Département de l'INDRE-ET-LOIRE

Commune de SEMBLANCAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN DU RESEAU D'EAU POTABLE



ECHELLE 1/2000

PIECE N°6.4.3

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

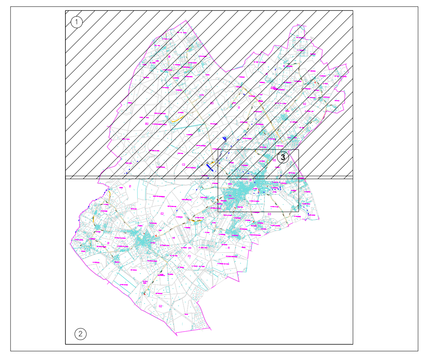
CREA - 22 rue Eugène Thomas - 17000 La Rochelle

Département de l'INDRE-ET-LOIRE

Commune de SEMBLANCAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN DU RESEAU D'EAU POTABLE



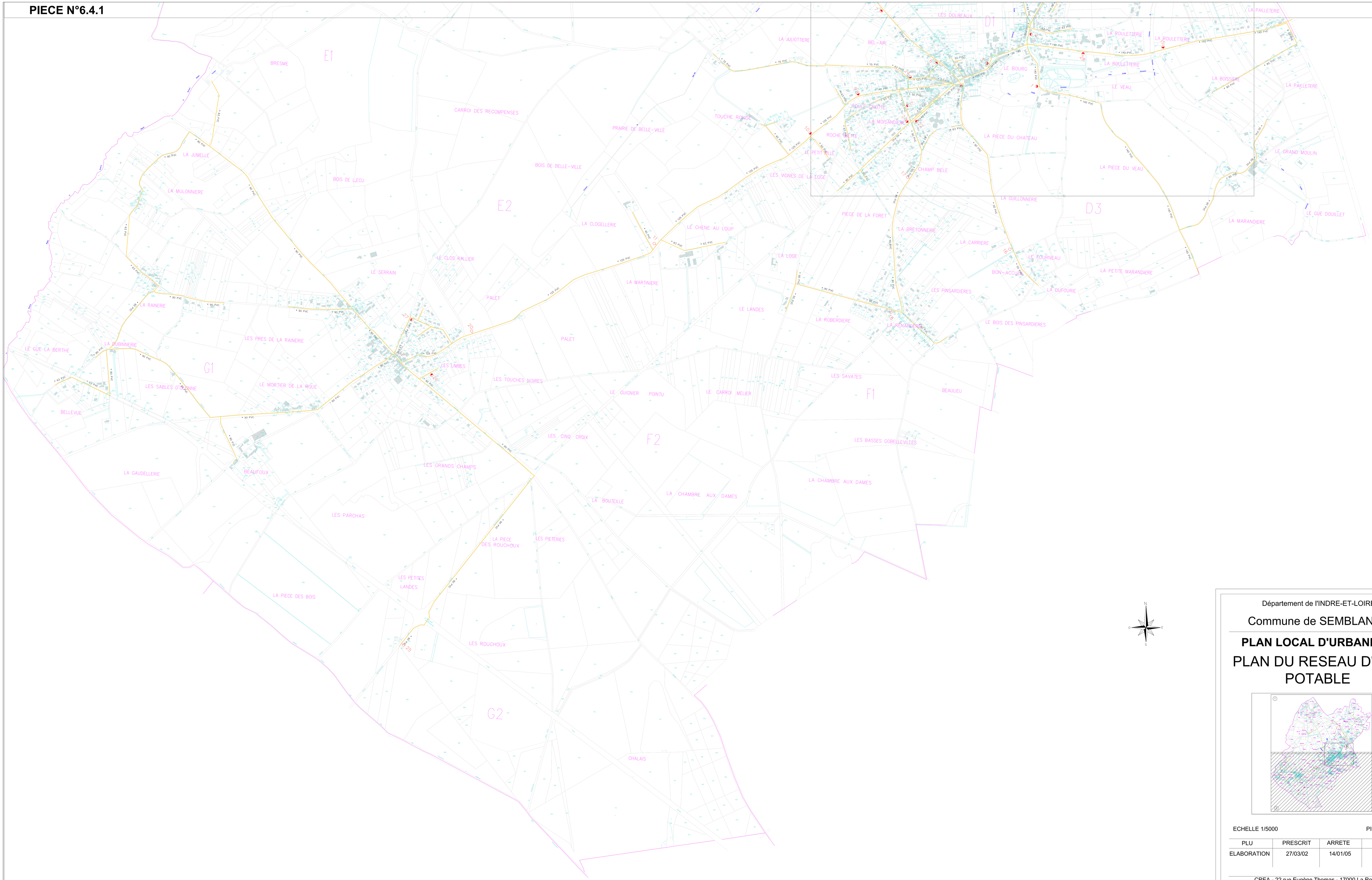
ECHELLE 1/5000

PIECE N°6.4.1

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

CREA - 22 rue Eugène Thomas - 17000 La Rochelle

PIECE N°6.4.1



Département de l'INDRE-ET-LOIRE

Commune de SEMBLANCAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN DU RESEAU D'EAU POTABLE

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

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 Choisilles – 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. *SUP des risques de transport de matières dangereuses*....49
4.2.2. *SUP des installations et ouvrages électriques*....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 fondamentales[1] ;
- 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.

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 ;
	• préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines ;
	• 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 ;

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'étiage ;
	• 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 ;	

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.



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

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 situé 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.

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 1/150000e, 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 SRADDET.

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, l**e 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 offert 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-valdeloire.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 Choisilles – 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.

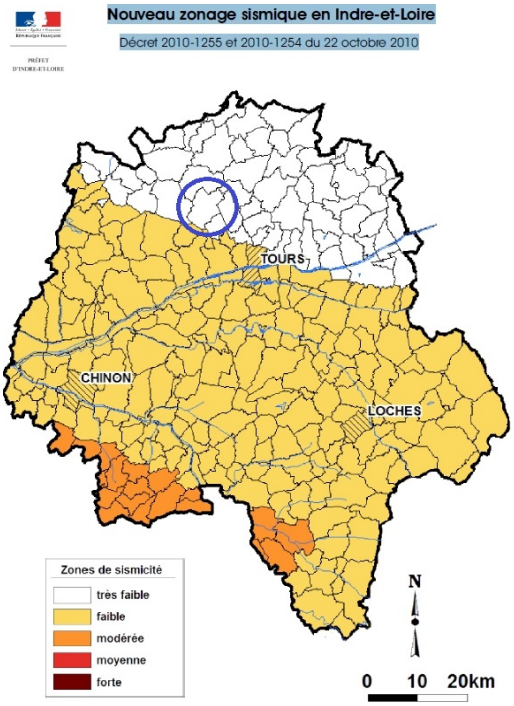
a) Risque sismique

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 :

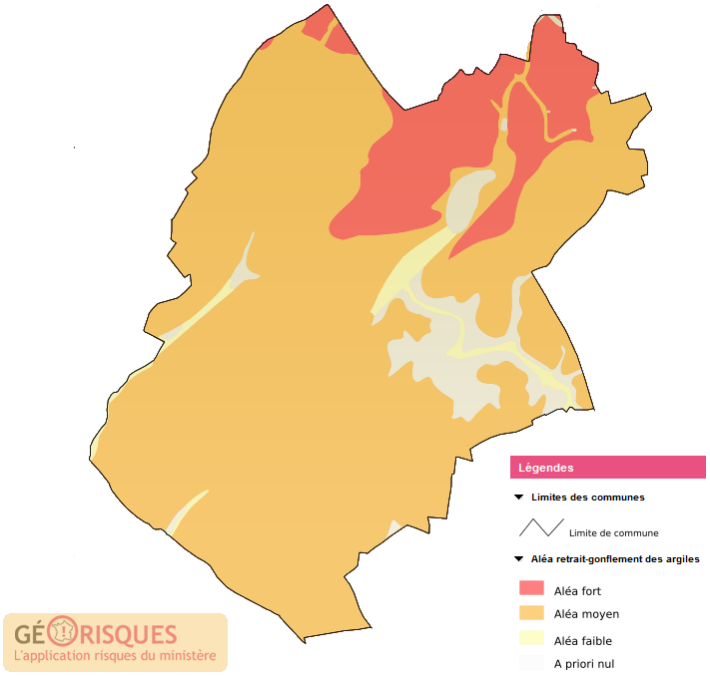
- zone 1 : sismicité très faible
- zone 2 : sismicité faible
- zone 3 : sismicité modérée
- zone 4 : sismicité moyenne
- zone 5 : sismicité forte

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.

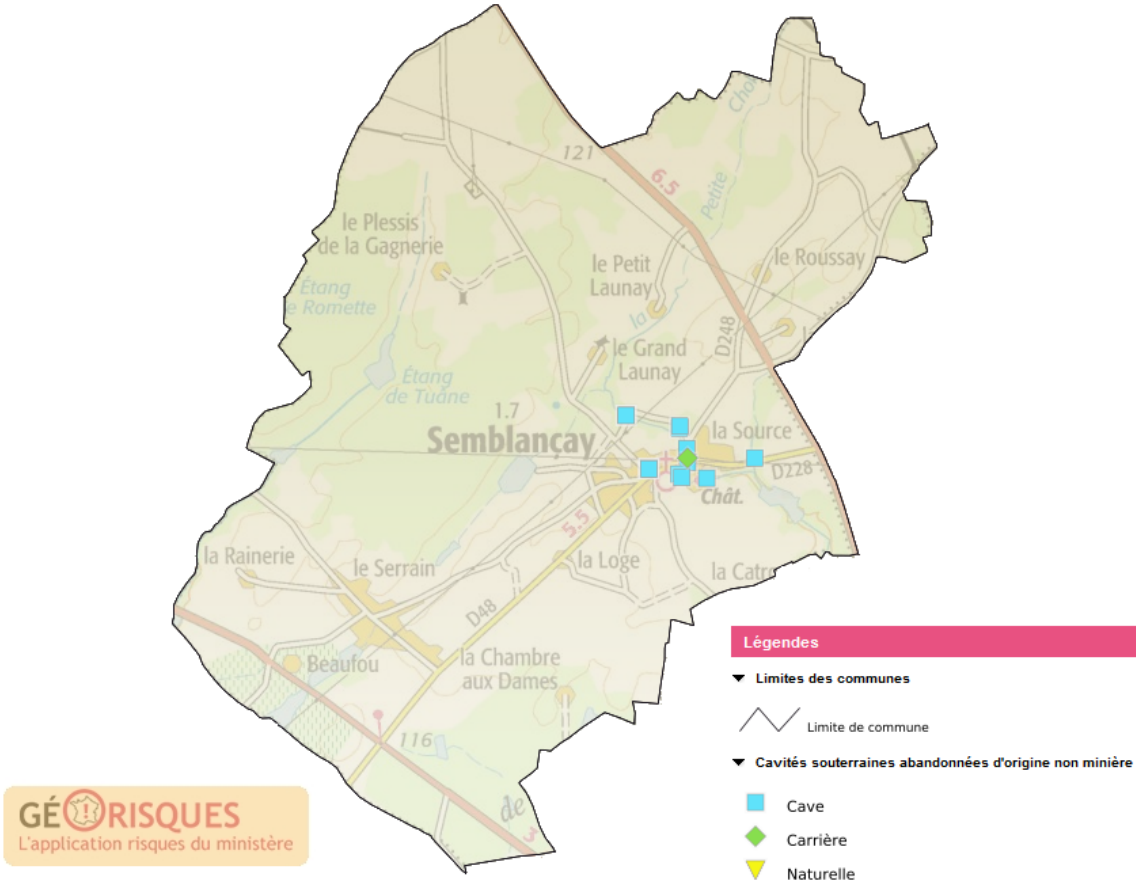
Les recommandations pour les constructions sont les suivantes :

- 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 pompages 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

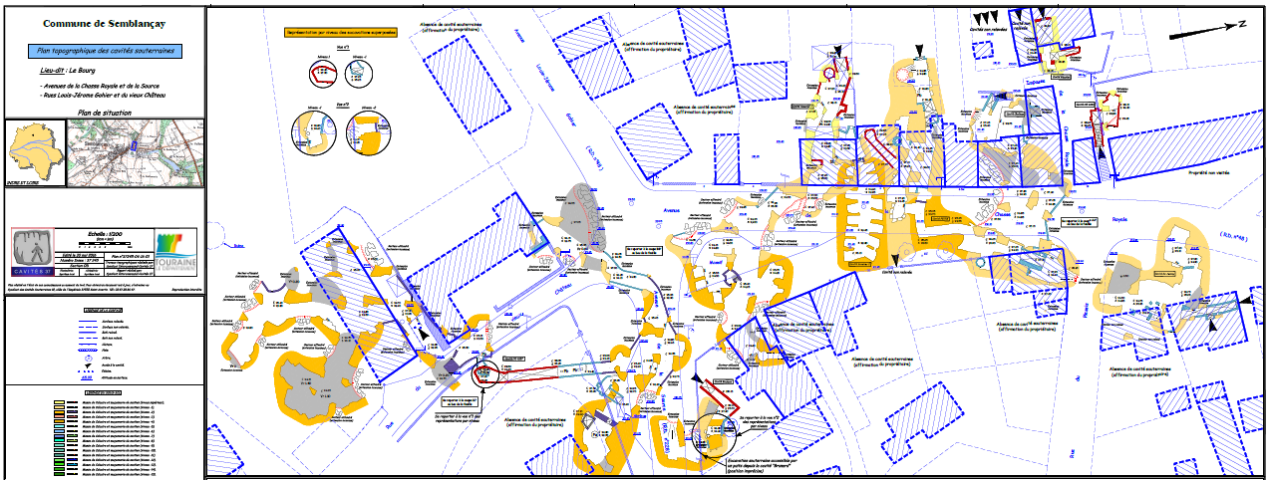
Le BRGM grâce à sa base de données (http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/cavites-souterraines#/), a intégré la politique de prévention des risques naturels mise en place depuis 1981, en permettant le recueil, l'analyse et la restitution des informations de base nécessaires à la connaissance et à l'étude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



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

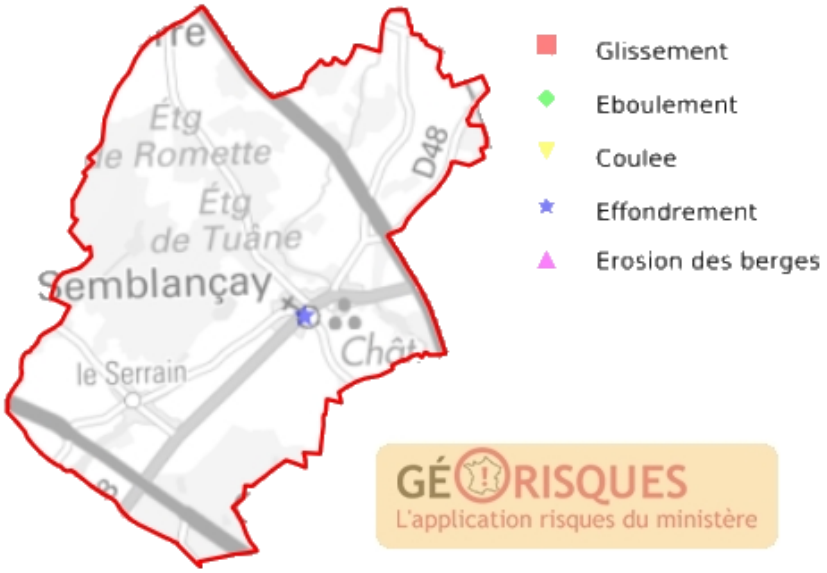
De plus en 2016, dans le cadre d'une étude de prévention effectuée au préalable d'un chantier d'enfouissement des réseaux pour le Syndicat Intercommunal d'énergie d'Indre-et-Loire, le Syndicat Intercommunal Cavités 37 a réalisé une étude géologique et topographique sur la commune, au lieu-dit « Le Bourg ».

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…



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 évènements de mouvement de terrain sur Semblançay, un effondrement au lieu-dit propriété de « La Barrière » en 1943.



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

Notamment en réduisant la vulnérabilité du territoire en :

- <u>utilisant les études existantes pour identifier les secteurs vulnérables aux risques,</u>
- <u>conditionnant dans le PLU la constructibilité des secteurs non bâtis sous cavés :</u>
  - 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/

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 Pilori	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 Semblancay 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

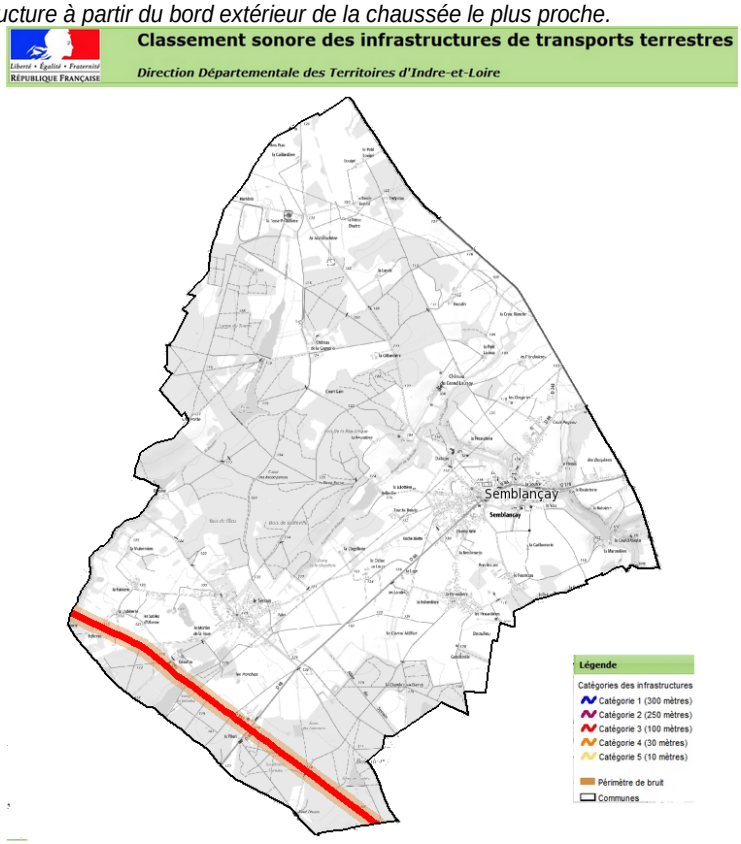
(*) Cette largeur est comptée à partir du bord de la chaussée de la voie la plus proche.

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.

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 ;

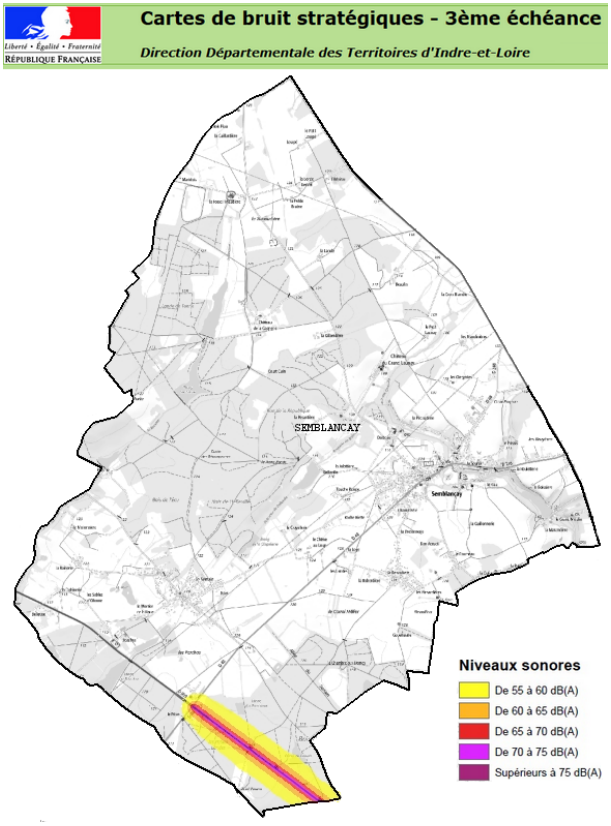
- des plans d'actions pour réduire les niveaux de bruit excessifs.

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.

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 permettre 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.

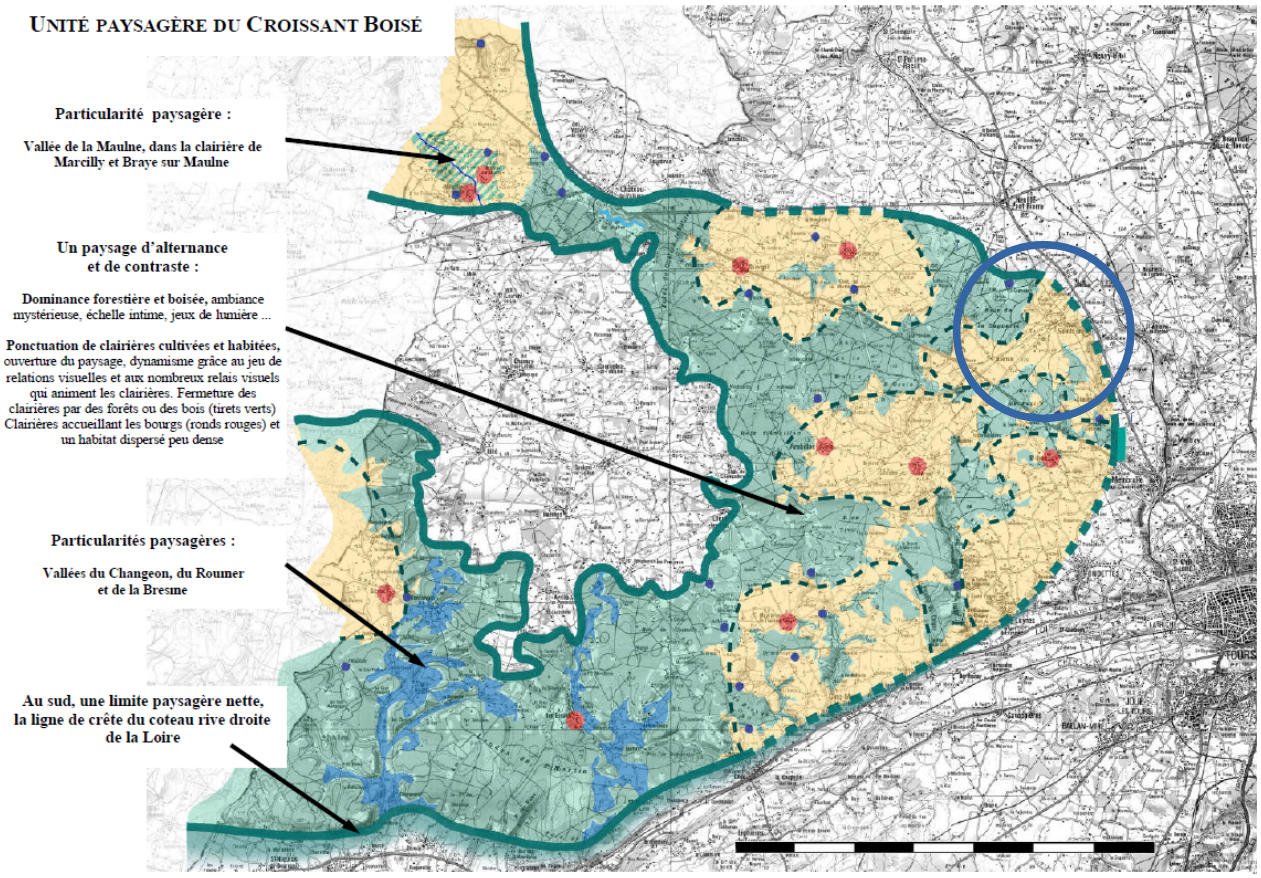
Ces informations sont disponibles sur le site de la Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt du Centre-Val de Loire (DRAAF) à l'adresse suivante :
http://draaf.centre-val-de-loire.agriculture.gouv.fr/Programme-regional-de-la-foret-et

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 Cénomanien,
- 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 $m^{3.}$ Les infrastructures sont caractérisées par 167 installations de traitement, 305 ouvrages de stockage, 10.700 km de réseau et 139 interconnections. La ressource provient à 96 % de la nappe du « Cénomanien », 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 Cénomanien, en 2006, le volume prélevé représente 43 %.

Les besoins à l'horizon 2020 ont été évalués à 46-49 millions de m^3 contre 43 millions actuellement. Sur la décennie à venir, une diminution des prélèvements d'environ 3 millions de m^3 dans le Cénomanien 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 reseau 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 Hébit (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).

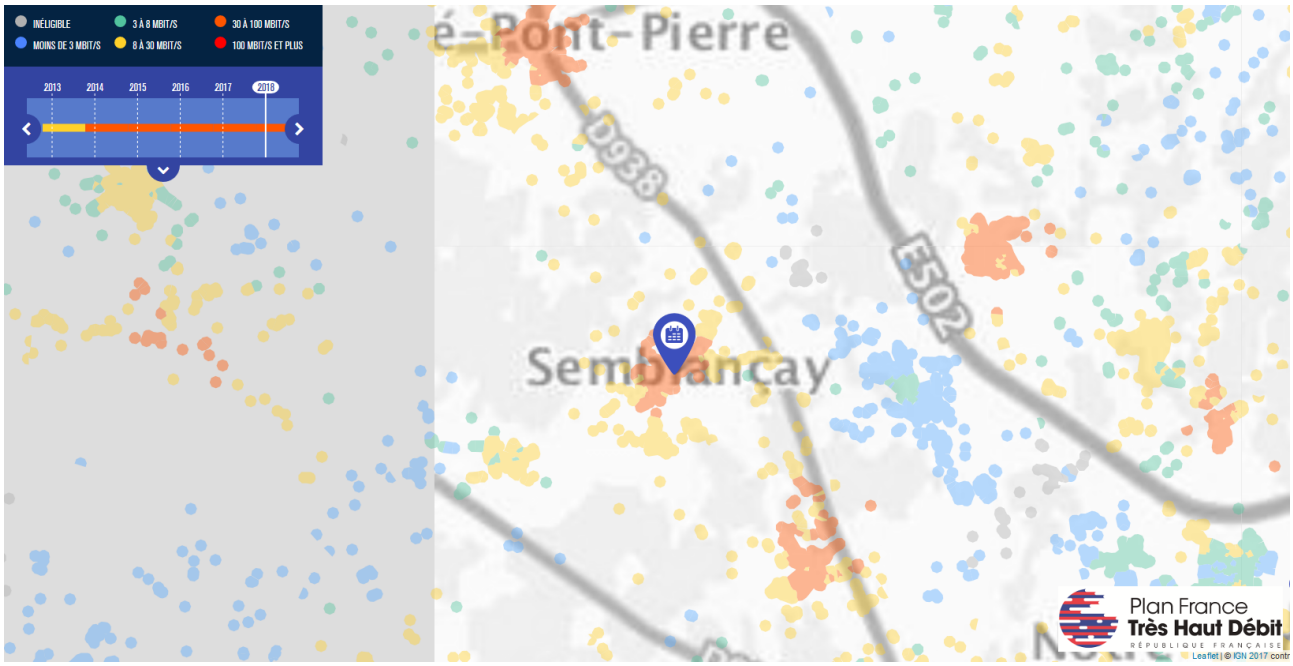
En Indre-et-Loire, il existe un Réseau d'initiative publique à l'échelle de la métropole Tours Val de Loire et qui a comme délégataire « Tours Métropole Numérique ».

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/



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 professionnel 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 a 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) .

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 Semblançay 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 artificialisées 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 000e 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 règlementer 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.

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 extérieur 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 :
  - du type de bâtiment ou de son activité (habitations, établissements recevant du public, bâtiments d'activité, bâtiments agricoles, bâtiment soumis au code du travail …) ;
  - de sa surface
  - 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 :
  - leur nombre ;
  - 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.

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 soit120 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	2ème famille		60 m³/h pendant 2 heures soit 120 m³	1	200 mètres
	3ème famille A et B et 4ème 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.

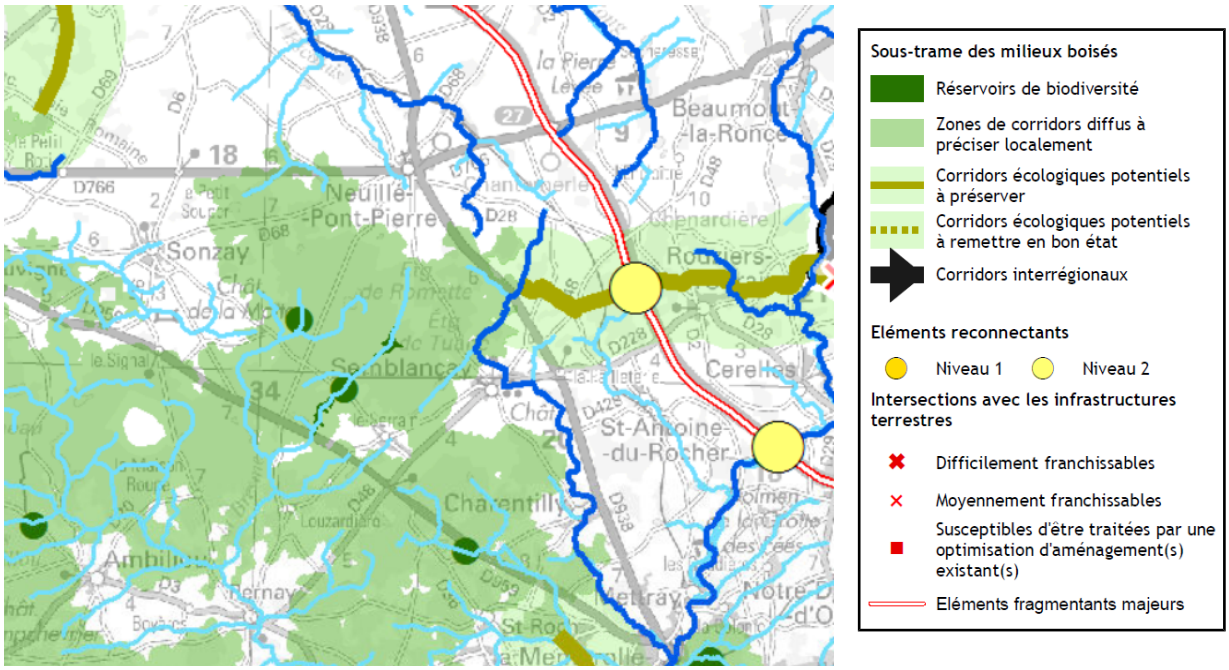
Les sous-trames dites « prioritaires » sont celles rassemblant le plus grand nombre d'habitats naturels menacés en région Centre – Val de Loire. Ce degré de menace est fondé sur les travaux préparatoires des listes rouges régionales. La sous-trame bocagère est également identifiée parmi les sous-trames 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.

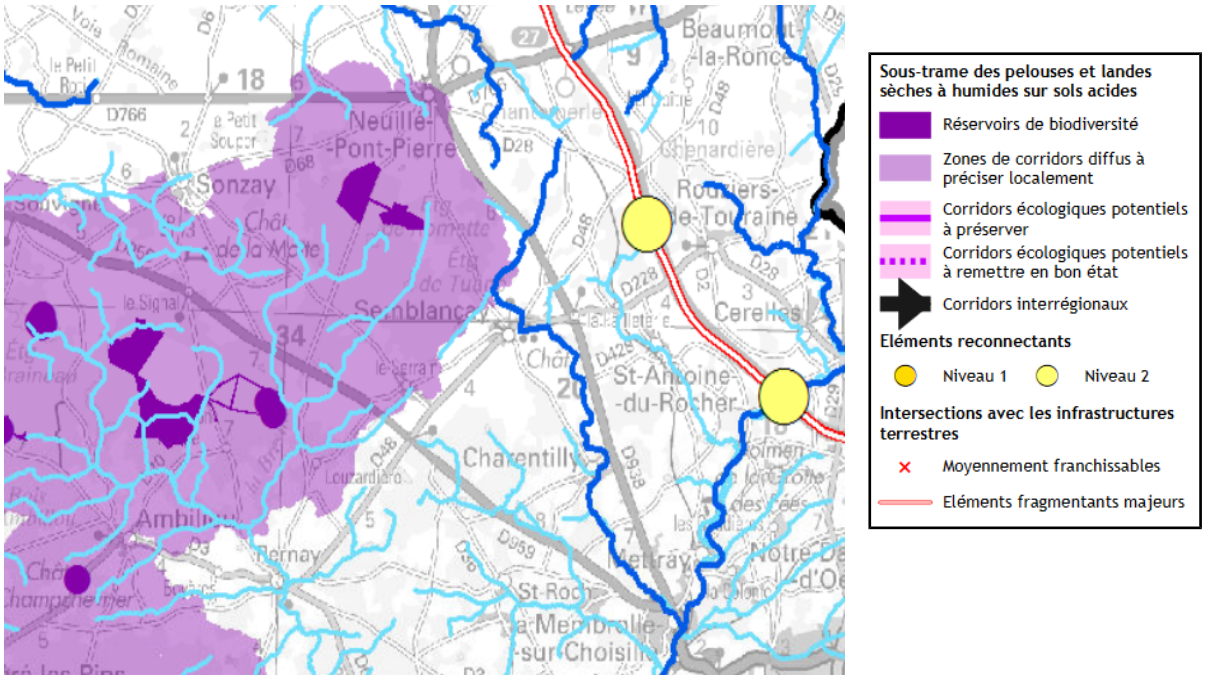
Ces espaces peuvent être identifiés et protégés notamment en application des articles L.151-23 ou L.113-1 du code de l'urbanisme (car un zonage en N stricte est envisageable). L'article L. 151-23 permet d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les sites et secteurs à protéger 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).

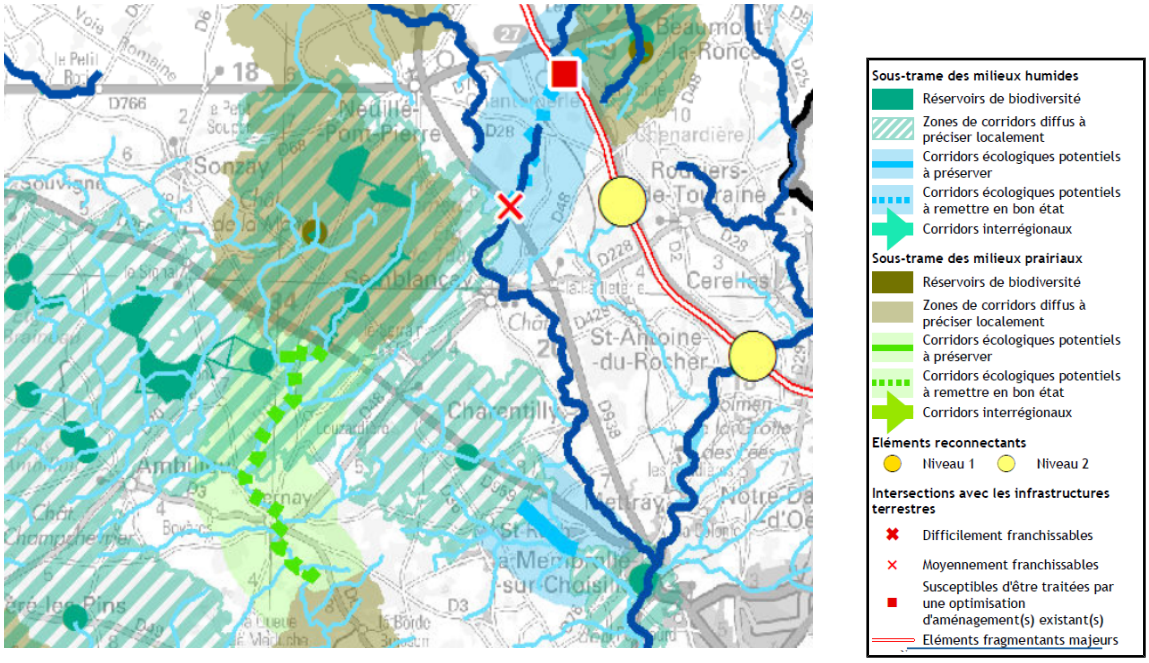
Sous trame des milieux boisés



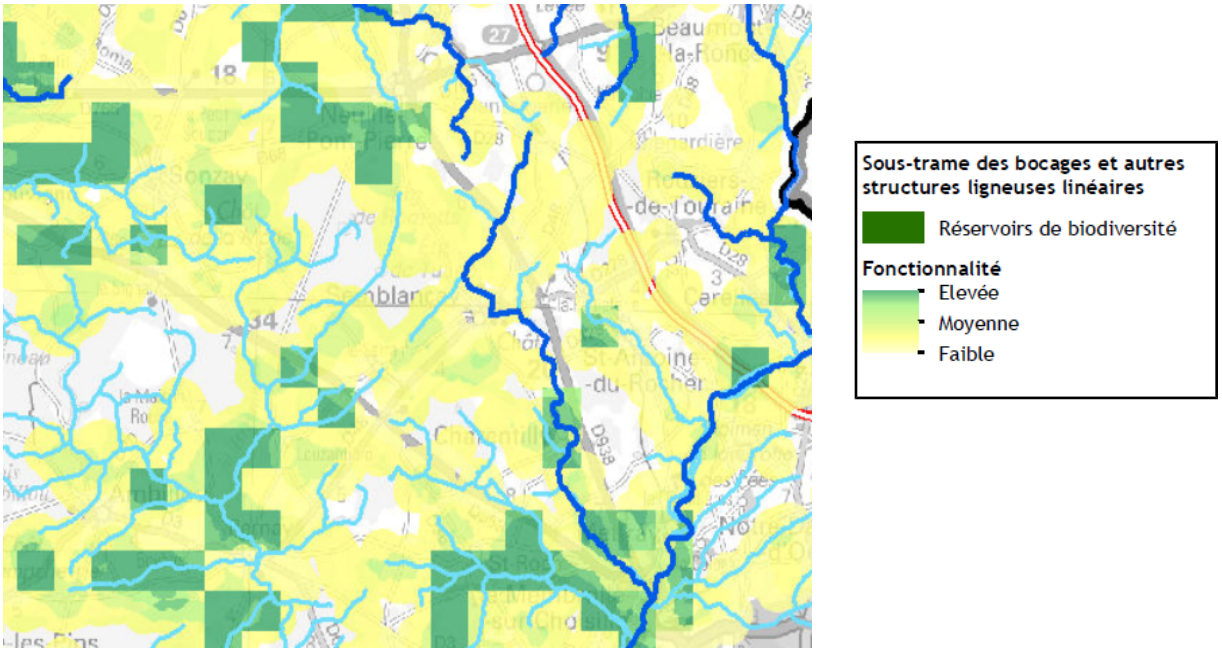
Sous trame des pelouses et landes sèches à humides sur sols acides



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 consultées 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

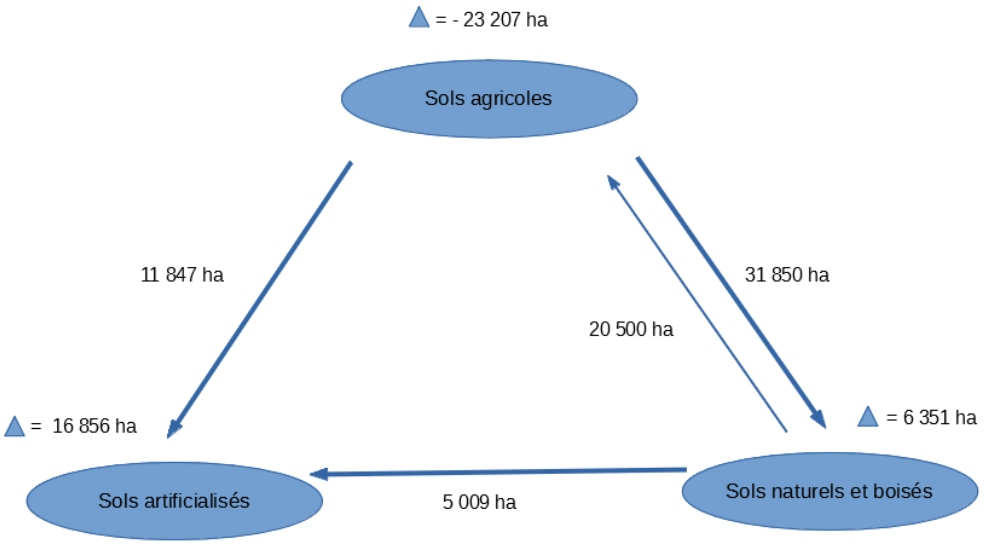
4.4.1. Éléments de contexte

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) : Semblançay 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/km²	900 hab/km²	980 hab/km²	1 080 hab/km²	1 490 hab/km²

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

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 m²	1 401 m²	1 623 m²	1 461 m²	752 m²
1995 – 1999	1 575 m²	1 466 m²	1 575 m²	1 520 m²	902 m²
2000 – 2004	1 519 m²	1 541 m²	1 719 m²	1 458 m²	1 034 m²
2005 – 2009	1 257 m²	1 273 m²	1 299 m²	1 175 m²	822 m²
2010 – 2014	1 138 m²	1 050 m²	1 050 m²	957 m²	644 m²
2015	928 m²	1 445 m²	1 124 m²	799 m²	528 m²
2016	918 m²	792 m²	1 015 m²	870 m²	489 m²
2017	872 m²	1 040 m²	1 001 m²	833 m²	478 m²
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.

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

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 »…).

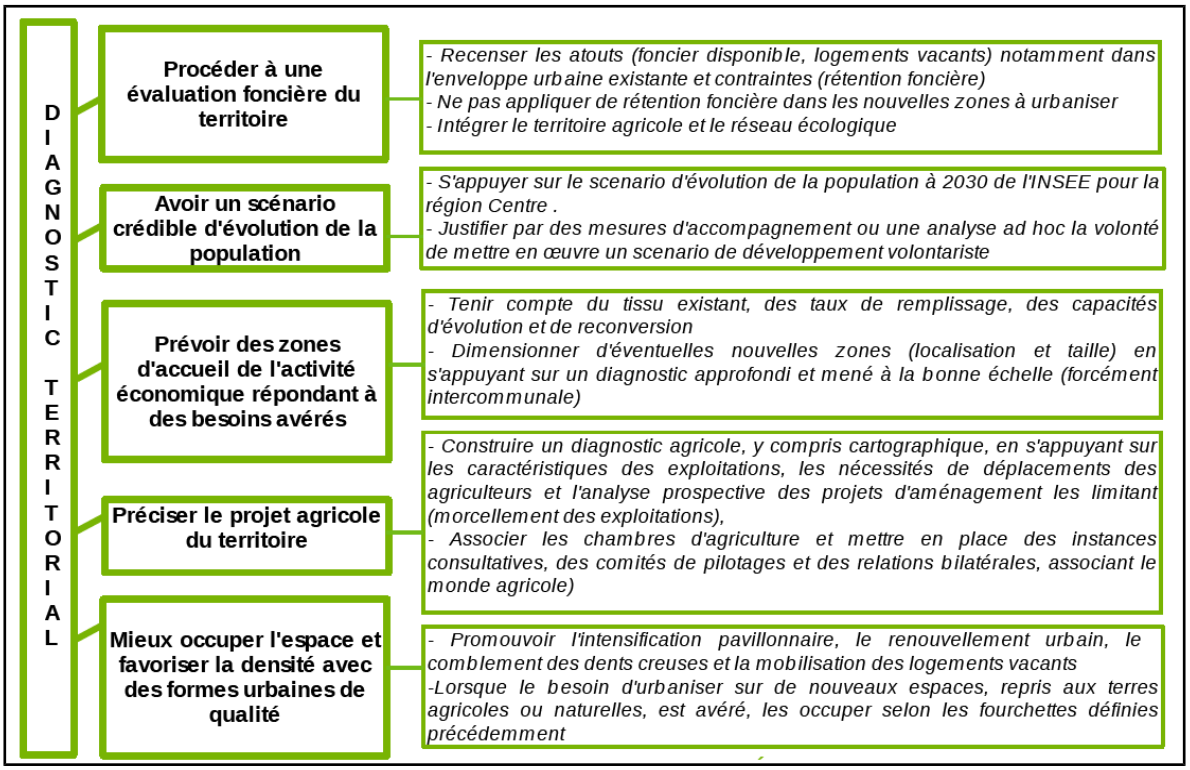
c) Les attendus

L'artificialisation des sols concernerait, sur les quinze dernières années, environ 5700 ha/an en Région Centre-Val de Loire[3].

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**

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 2010[4].

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.

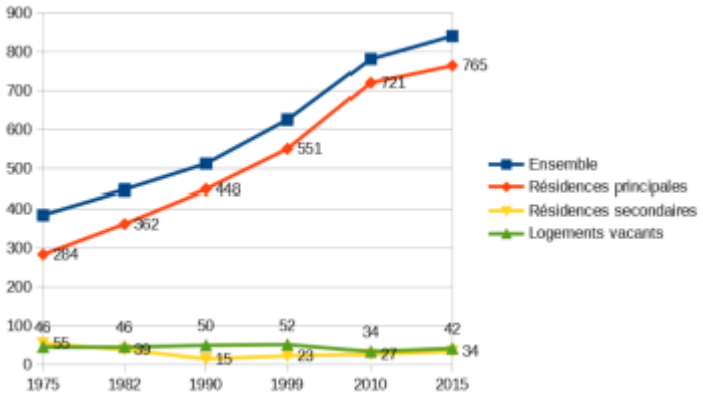
4.6. Produire des logements dans un principe de mixité

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.



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. TOURAINE-LOGEMENT E.S.H	5	1

En 2017, 5 demandes de logement social ont étés 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 Semblancay 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 Cénomanien, mesure 7C5 du SDAGE

La nappe des sables du Cénomanien 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 Cénomanien.
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) Semblancay - 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, rechloration...), 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 mobilité 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 l**e 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 a noté 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 2050[5]. 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.

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 1er 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 1er 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 1/5000ème 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 1/5000ème 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

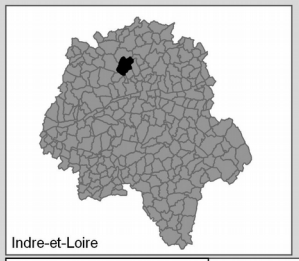
Carte du zonage AOP viticole

Carte des captages AEP du Cénomanien

Carte de l'alimentation en eau potable

Recensement agricole 2010

Liste des servitudes d'utilité publique (SUP)



PLU-PAC - Semblançay - 2019

Udap - Informations à porter à la connaissance

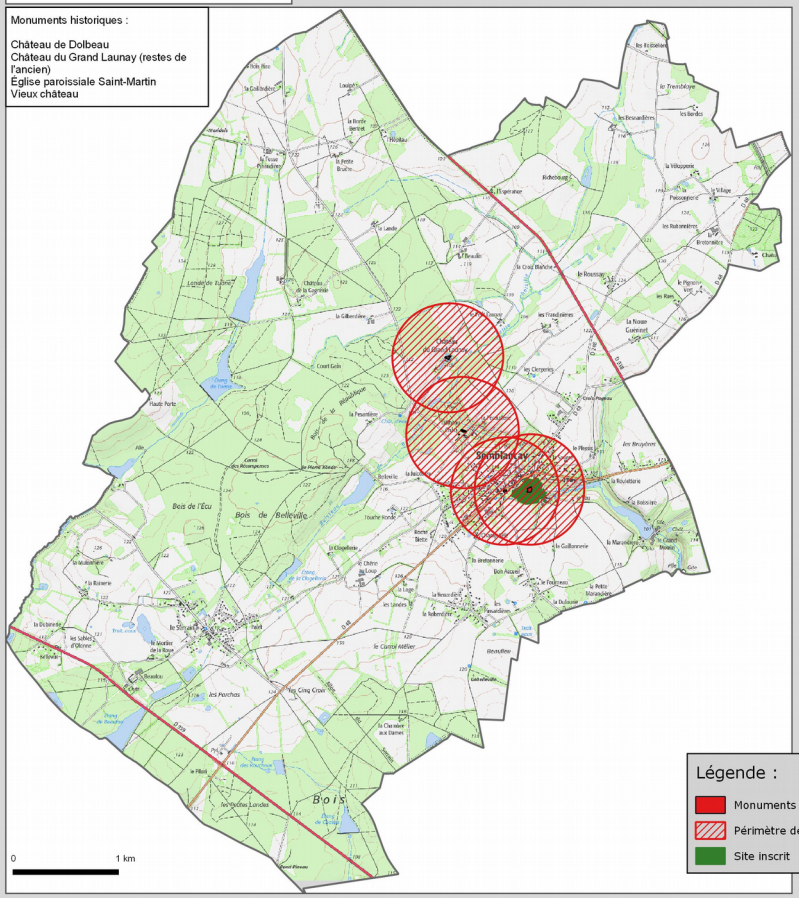
servitudes d'utilité publique
et dispositions réglementaires relatives au patrimoine

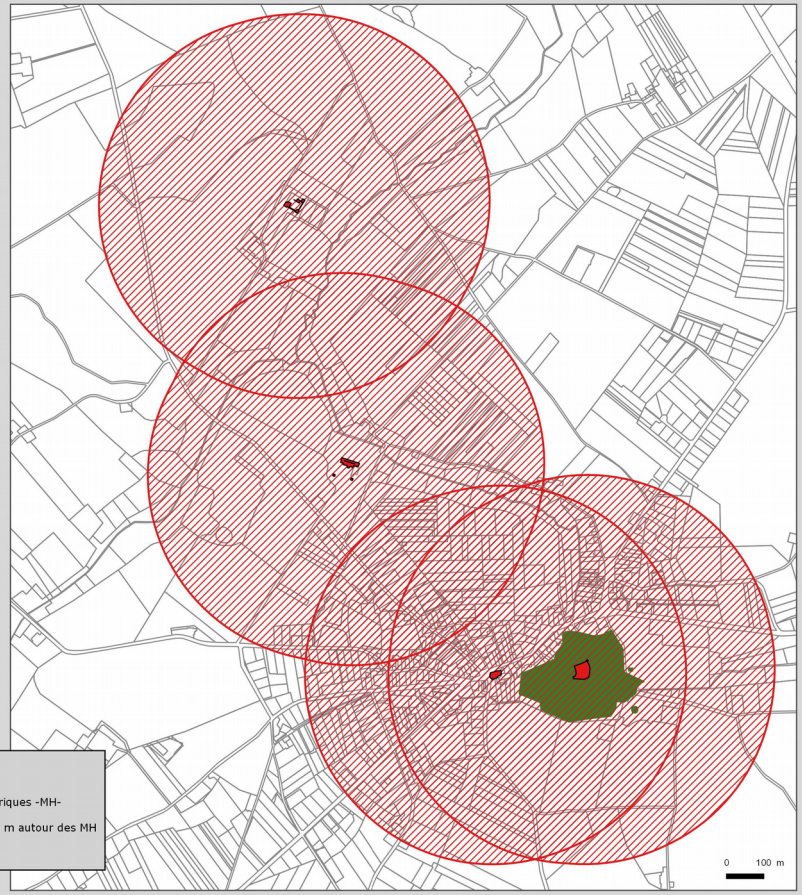
L'accès cartographique aux données réglementaires est disponible sur l'Atlas des patrimoines
-versement du 13/11/2018-

Accés web : atlas.patrimoines.culture.fr

Monuments historiques :

Château de Dolbeau
Château du Grand Launay (restes de l'ancien)
Église paroissiale Saint-Martin
Vieux château





Légende :

- Monuments historiques -MH-
- Périmètre de 500 m autour des MH
- Site inscrit

IGN - SCAN 25® 2013 / BD CARTO® 2016 / BD PARCELLAIRE® 2017

Drac Centre - Val de Loire - Udap Indre-et-Loire - CGM janvier 2019

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère Culture
Direction régionale des affaires culturelles
Centre-Val de Loire

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)

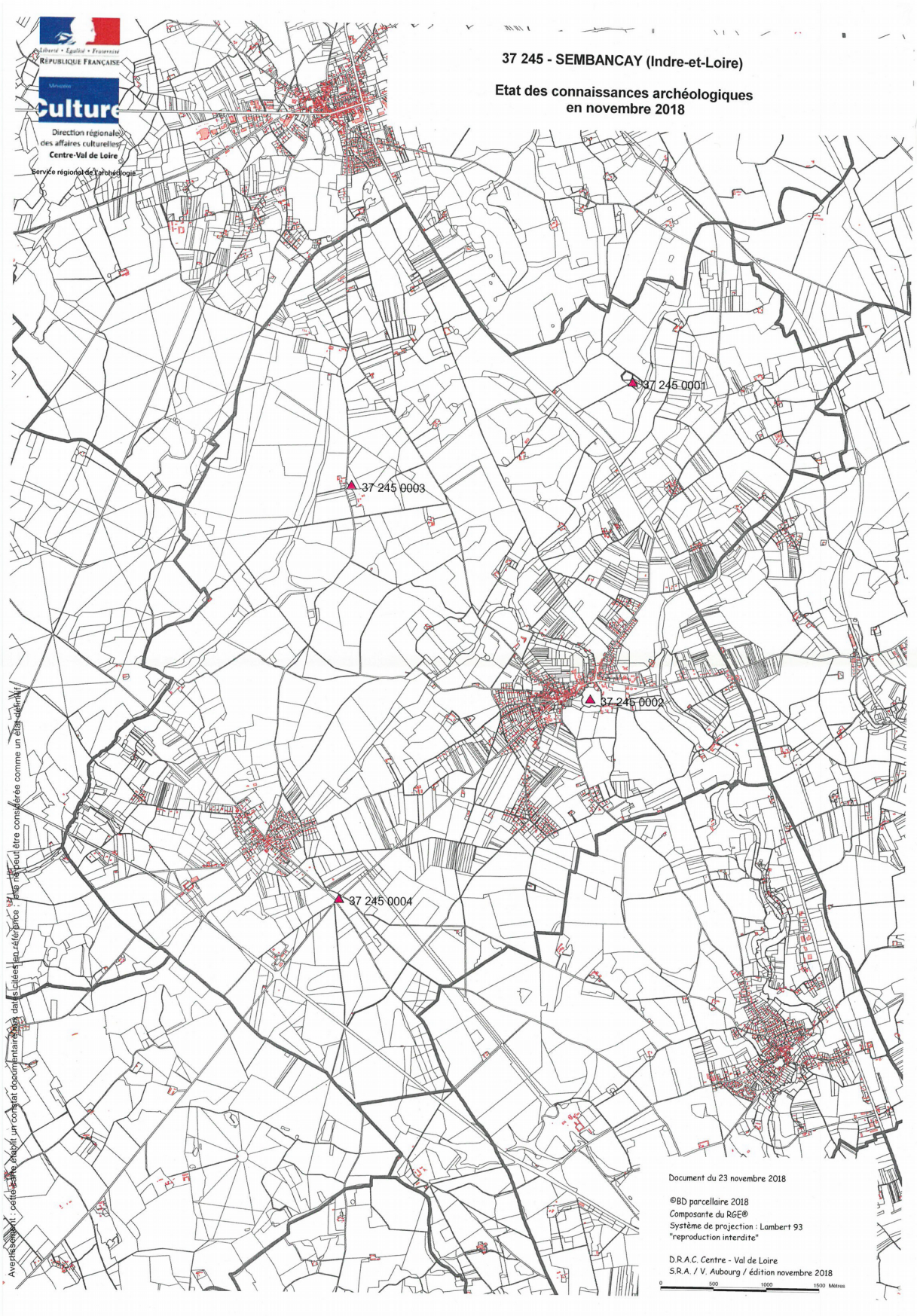
Site inscrit (articles L341-1 à 22 du code de l'environnement)

→ **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.

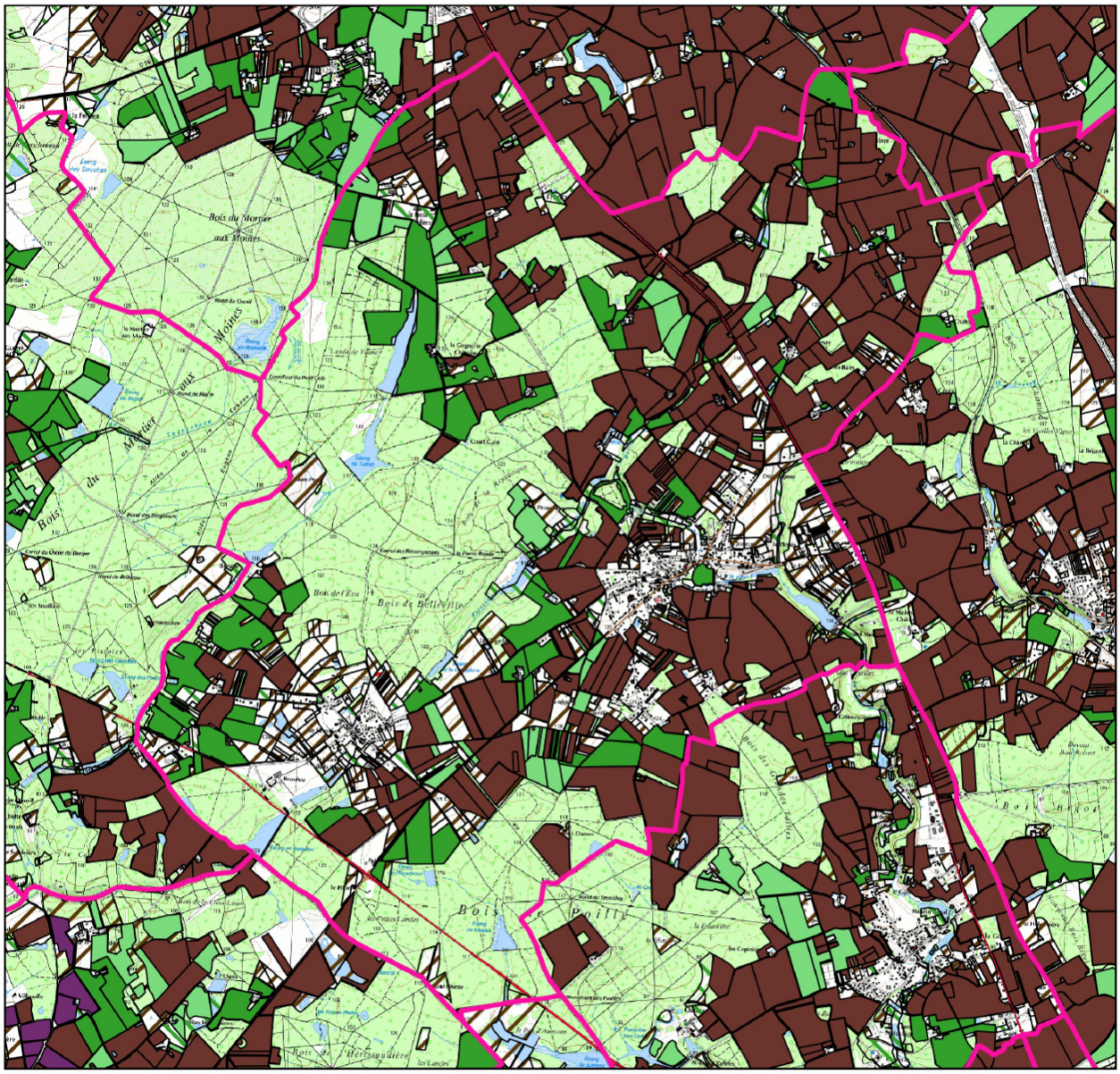
- Fermes, granges, pigeonniers (comme celui, hexagonal, de la ferme du Vau)
- Lavoir, puits
- Châteaux, manoirs (par exemple : La Barrière, La Pailleterie), chapelles…
- Éléments d'architectures (murs anciens par exemple)
- Éléments du paysage végétal (arbres isolés, alignement d'arbres, massifs boisés,…)


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Culture
Direction régionale des affaires culturelles
Centre-Val de Loire
Service régional de l'archéologie
37 245 - SEMBANCAY (Indre-et-Loire)
Etat des connaissances archéologiques
en novembre 2018
37 245 0001
37 245 0003
37 245 0002
37 245 0004
Document du 23 novembre 2018
©BD parcellaire 2018
Composante du RGE®
Système de projection : Lambert 93
"reproduction interdite"
D.R.A.C. Centre - Val de Loire
S.R.A. / V. Aubourg / édition novembre 2018
0 500 1000 1500 Mètres
Avertissement : cette carte établit un constat documentaire dans les limites scientifiques actuelles de référence. Elle ne peut être considérée comme un état définitif.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

Occupation agricole des sols
Commune de SEMBLANCAY



Caractérisation des sols agricoles selon le type de culture dominant

Type de culture dominant de l'îlot 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

N

0 1 2 3 km

SAT/CT - JL - 21/ 11/2018

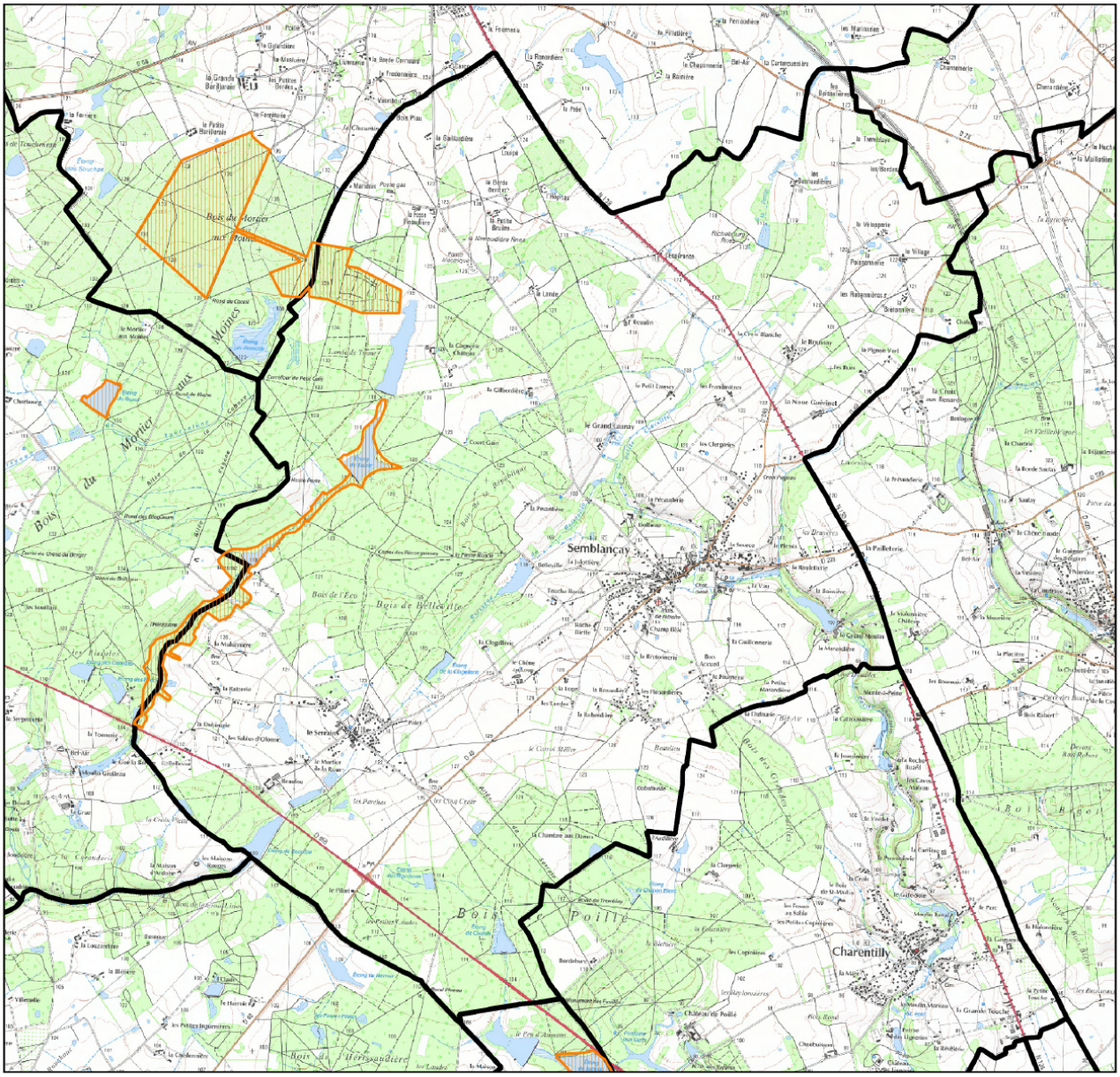
Copyright : IGN@SCAN25
Sources : IGN - DDT37
Copyright : DDT d'Indre-et-Loire

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE
D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

BIODIVERSITE : Carte des inventaires scientifiques
Commune de SEMBLANCAY



Zone intéressante pour la conservation des oiseaux

Zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique

de type 1

de type 2

N

0 1 2 3 km

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

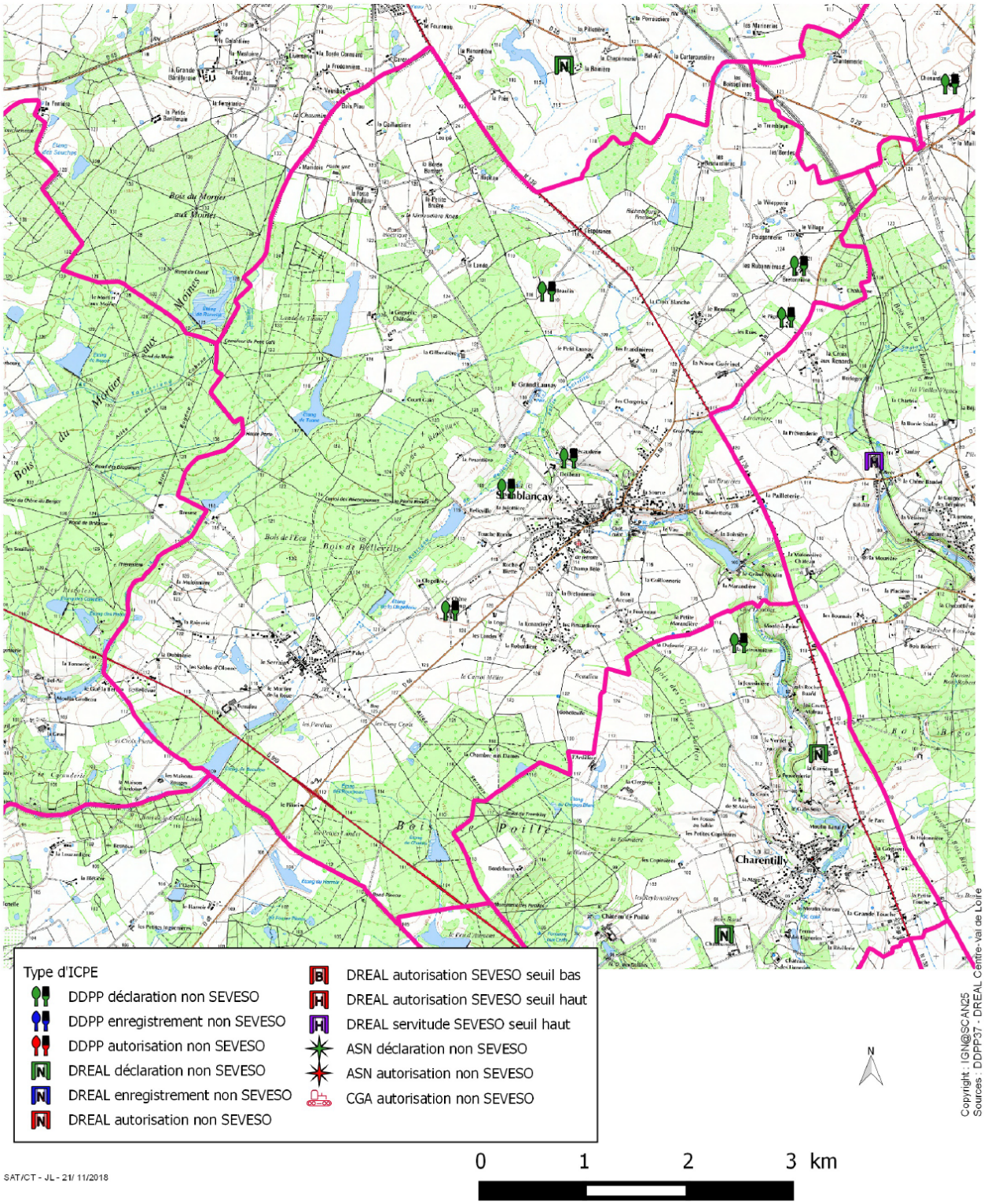
SAT/CT - JL - 21/ 11/2018

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE
D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

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



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

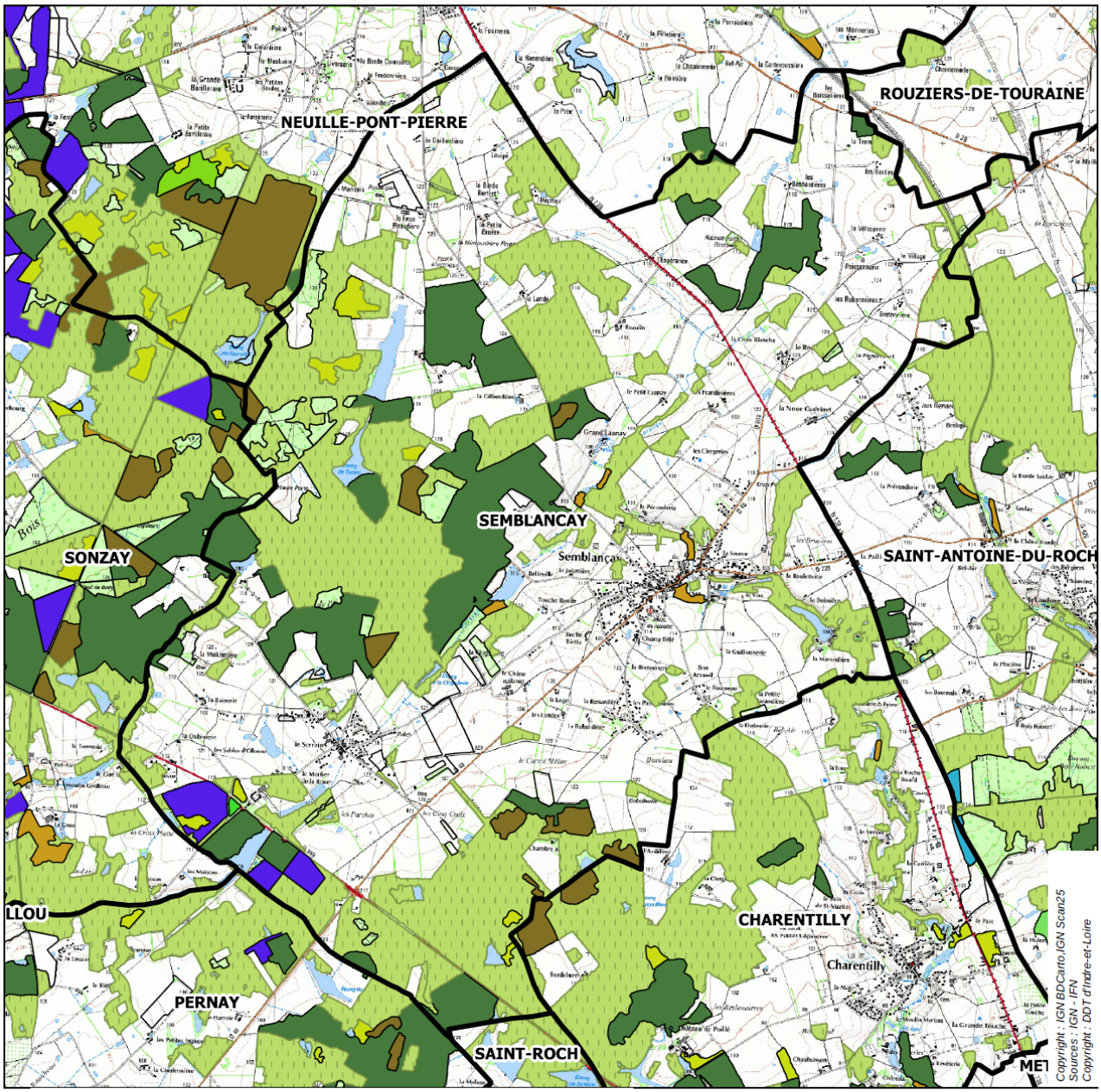
SAT/CT - JL - 21/ 11/2018

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE
D'INDRE-ET-LOIRE

FORET : carte de l'inventaire forestier
Commune de SEMBLANCAY

Direction Départementale des Territoires



Légende

Type de peuplement

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

0 1 2 3 km

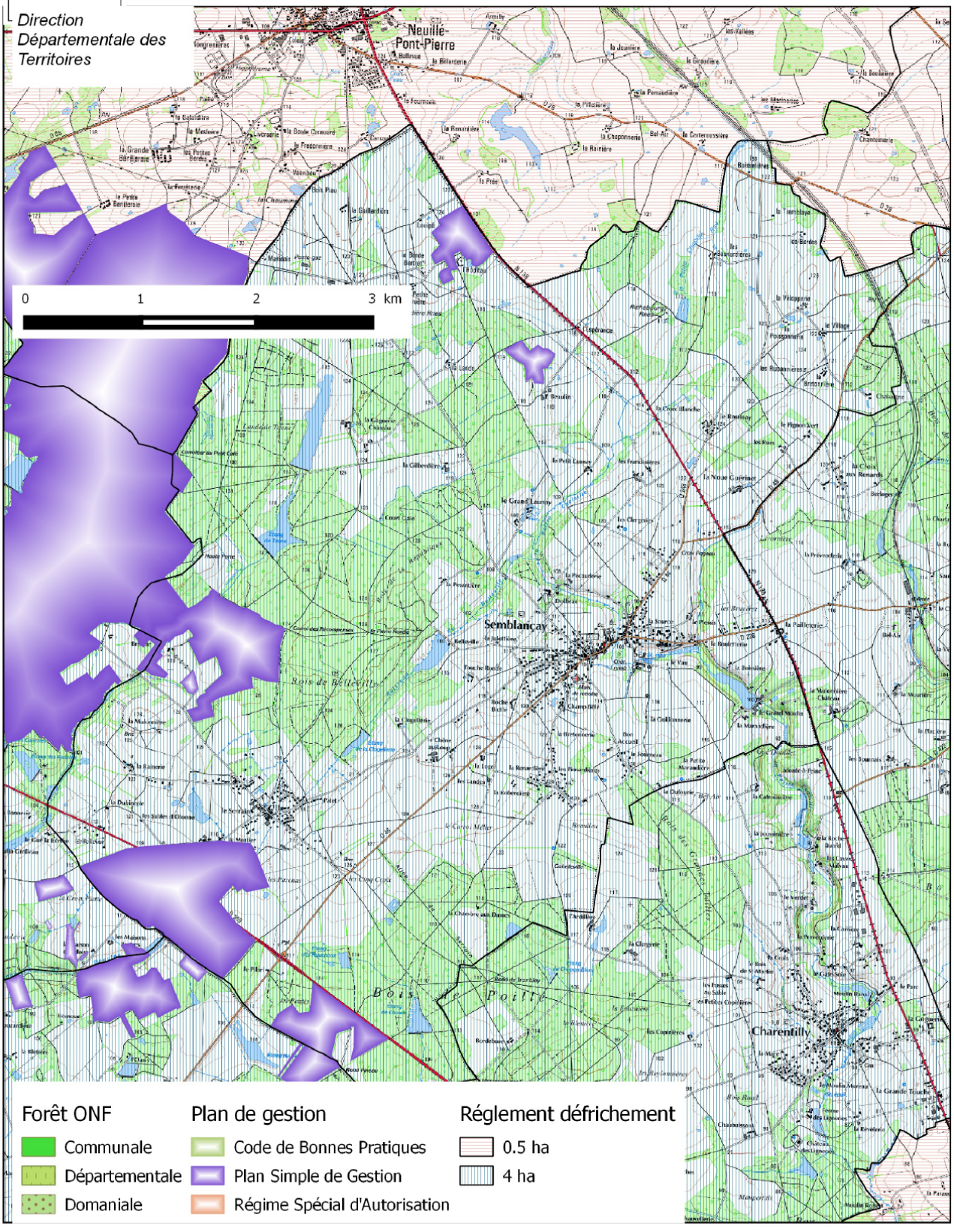
SAT/CT - 21/ 11/2018 - JL -M:\Palc\Carto-MT\1_cartographies_QGIS\ATLAS_Fôret_inv_simplifie

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE
D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

FORET : Type de propriété et suivi administratif
Commune de SEMBLANCAY



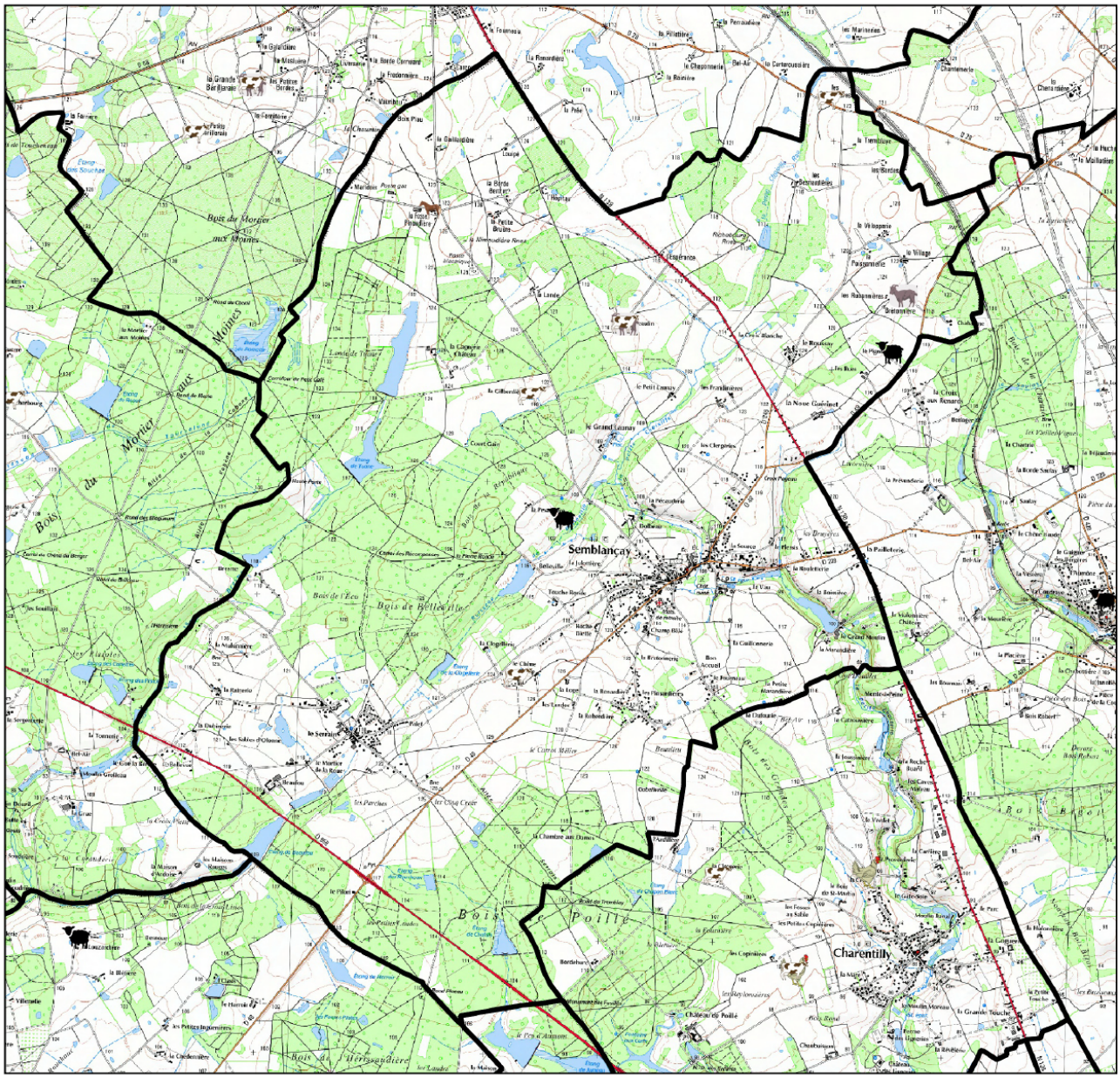
SAT/CT - JL - 21/ 11/2018

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE
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

N

0 1 2 3 km

Copyright : IGN©SCAN25
Sources : DDPP D'Indre-et-Loire
Copyright : DDT d'Indre-et-Loire

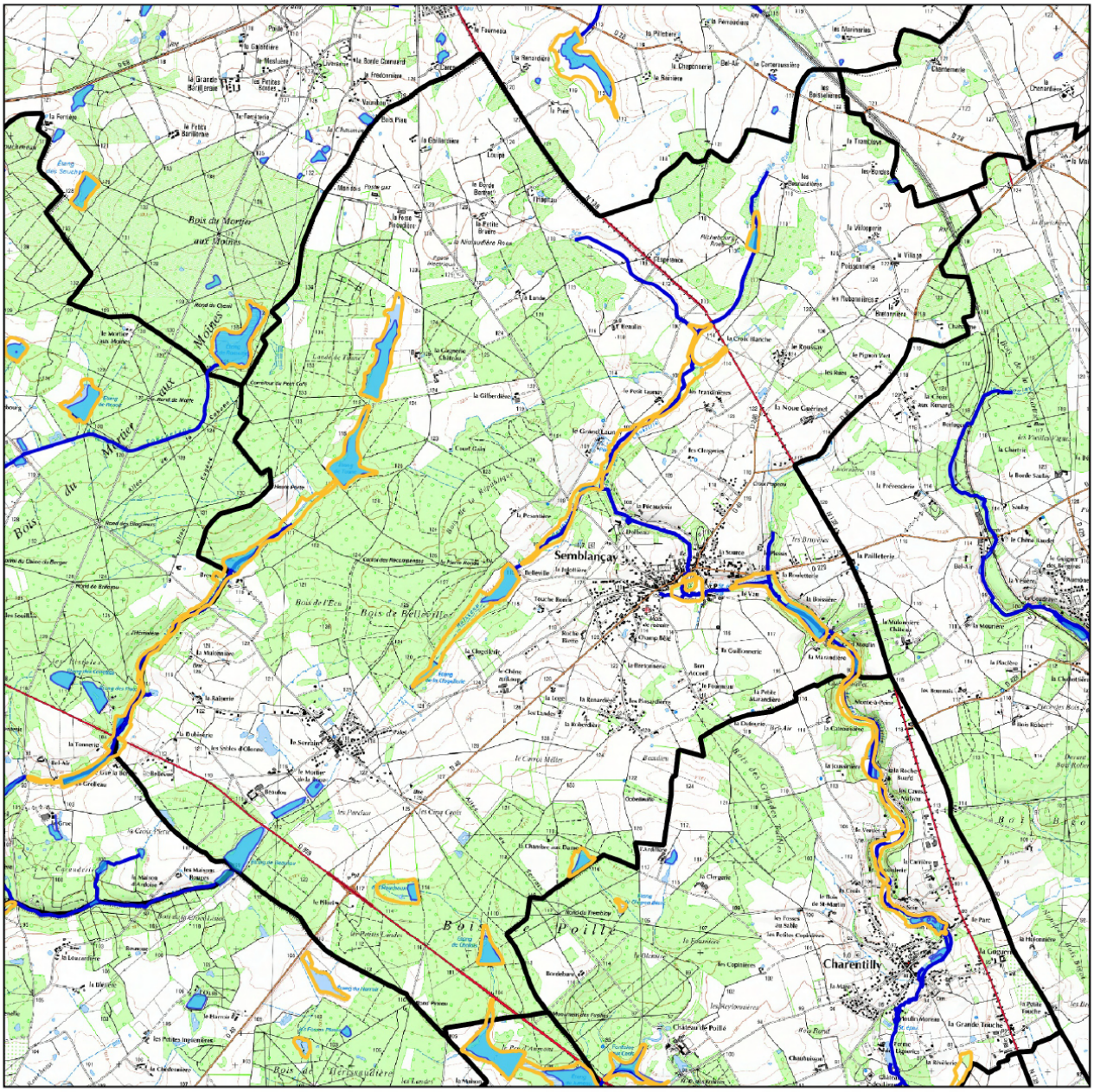
SAT/CT - JL - 21/ 11/2018

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE
D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

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



Légende

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

0 1 2 3 km

N

SAT/CT - JL - 21/ 11/2018

Copyright : IGN©BDSCAN25 - IGN - BdTopo
Sources : Conseil départemental 37 - DDT37

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

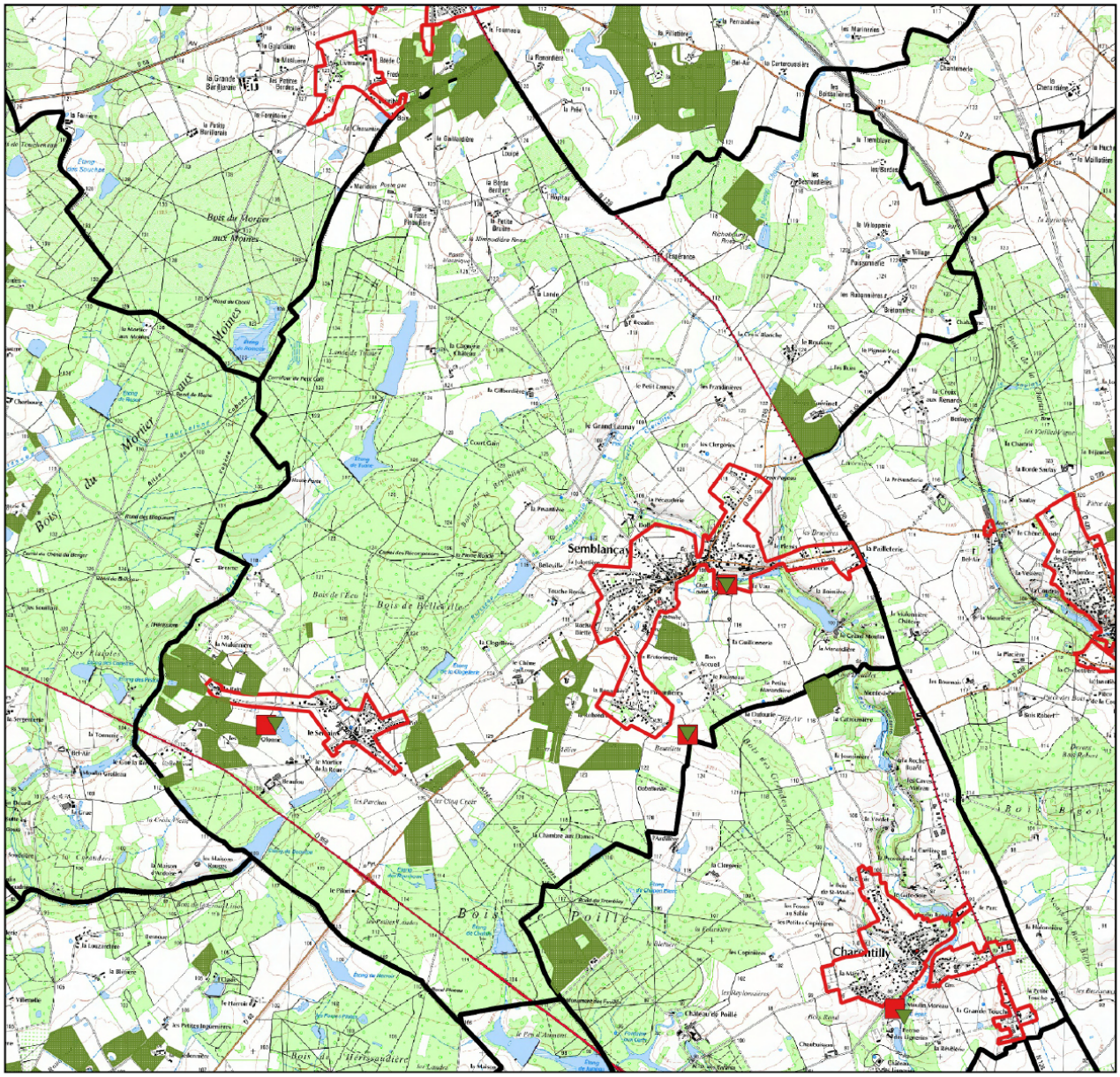
0370THEMA0134	Vallée de la Petite Choisille de Belleville à la Croix Planche	17,75	ha
0370THEMA0335	Vallée de la Bresme autour de l'Etang de la Bresme	12,66	ha
0370THEMA0289	Etangs de Belleville et de la Clogellerie	12,63	ha
0370THEMA0333	Etang de la Gagnerie Château	12,18	ha
0370THEMA0133	Etang du Grand 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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

N

0 1 2 3 km

Copyright : IGN©SCAN25
Sources : ARS Centre-Val de Loire - DDT37
Copyright : DDT d'Indre-et-Loire

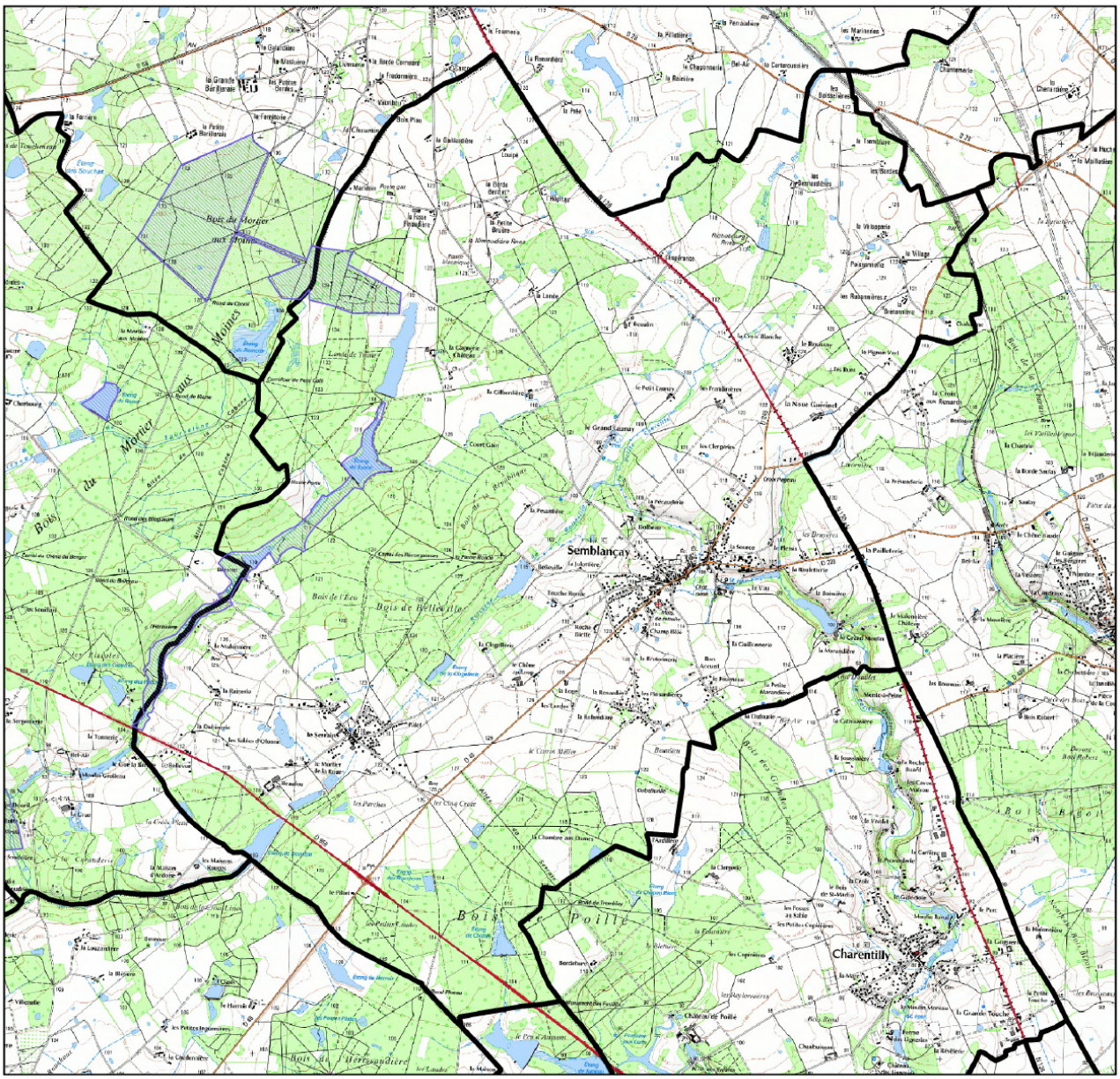
SAT/CT - JL - 21/ 11/2018

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE
D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

BIODIVERSITE : Carte des protections réglementaires
Commune de SEMBLANCAY



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

N

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

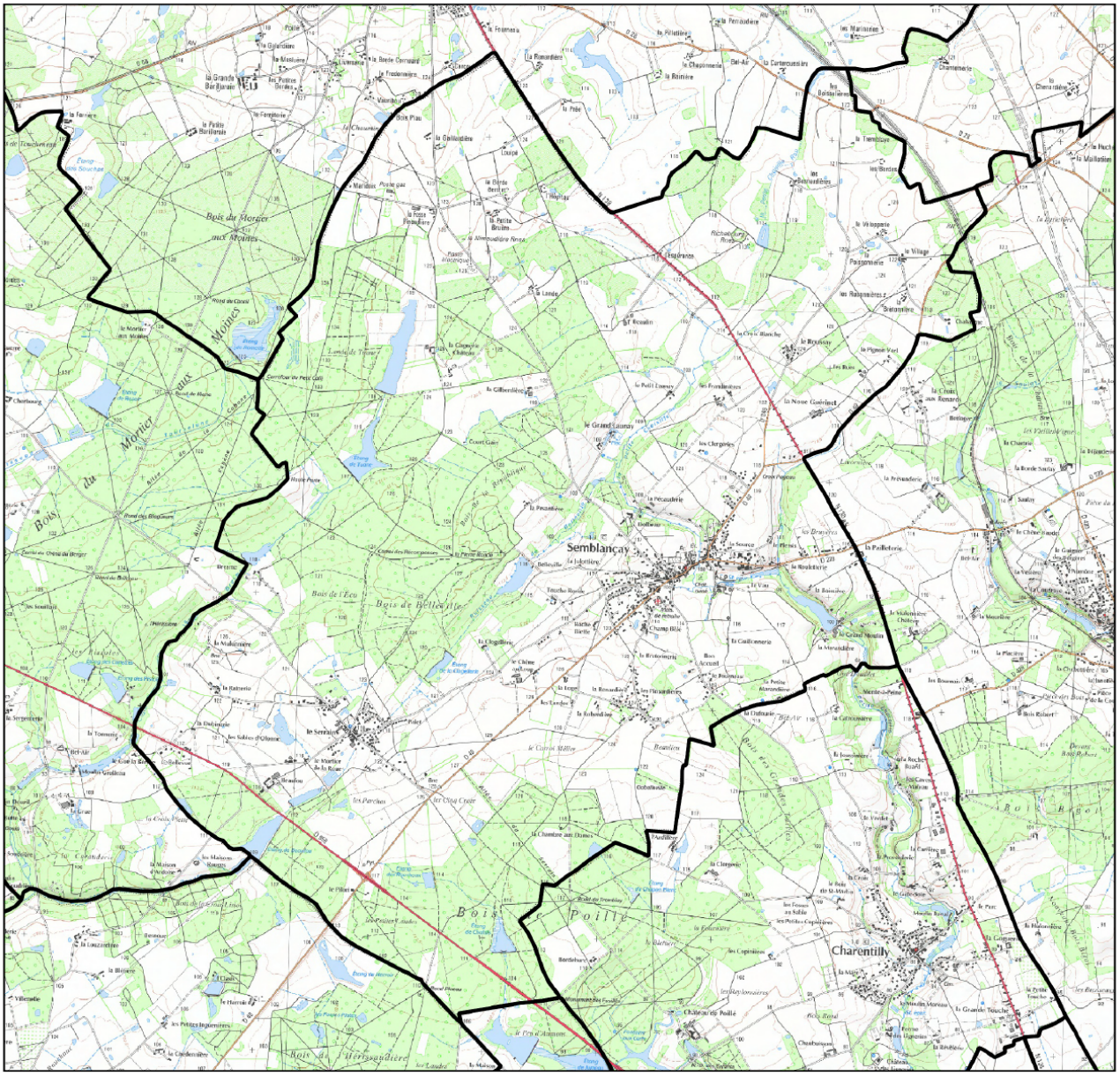
SAT/CT - JL - 21/ 11/2018

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE
D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

AGRICULTURE : Carte du zonage AOP viticole
Commune de SEMBLANCAY



Zonage parcellaire de l'aire d'apellation (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

N

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

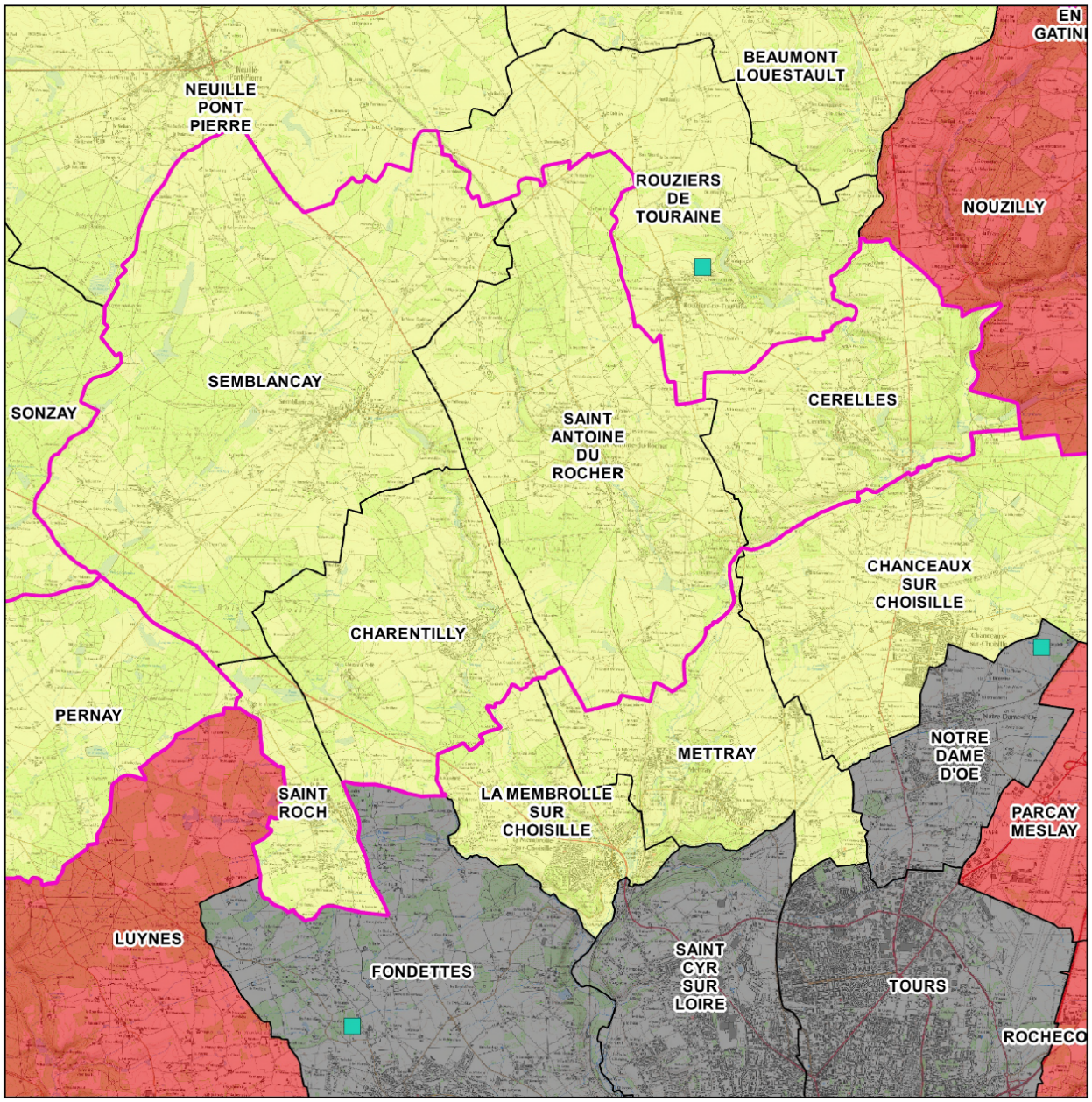
Copyright : IGN@SCAN25
Sources : INAO
Copyright : DDT d'Indre-et-Loire

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE
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
- stabilite

- captage AEP dans le Cénomanien
- Syndicat adduction AEP

N

0 1 2 3 km

SAT/CT - JL - 21/ 11/2018

Copyright : IGN@SCAN25
Sources : DDT 37 - ARS Centre-Val de Loire
Copyright : DDT d'Indre-et-Loire

Recensement agricole 2010 - fiche communale synthétique

recensement agricole 2010

département : 37 - Indre et Loire

libellé commune : 37245 - Semblançay ← *Choisissez la commune ici*

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

Données de cadrage

Population totale 2009	2 120
Population totale 1999	1 692
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
Otex de la commune en 2010	Polyculture et polyélevage
Otex de la commune en 2000	Polyculture polyélevage

Les Otex

		ensemble des exploitations 2010	ensemble des exploitations 2000	moyennes et grandes * 2010	moyennes et grandes * 2000
nombre d'expl.	Grandes cultures	6	12	s	7
	Polyculture et polyélevage	3	3	s	s
	Ovins, caprins et autres herbivores	3	4	s	s
	Viticulture	0	s	0	0
	Toutes orientations	**14**	**25**	**6**	**12**
SAU (ha)	Grandes cultures	172	670	s	603
	Polyculture et polyélevage	404	176	s	s
	Ovins, caprins et autres herbivores	182	77	s	s
	Viticulture	0	s	0	0
	Toutes orientations	**874**	**1 211**	**747**	**1 086**

Les personnes

Actifs agricoles permanents (nombre de personnes)	ensemble des exploitations 2010	ensemble des exploitations 2000	moyennes et grandes * 2010	moyennes et grandes * 2000
chefs d'exploitation et coexploitants	15	26	7	13
salariés permanents hors famille	s	s	s	s

Age du chef ou du 1er coexploitant		ensemble des exploitations 2010	ensemble des exploitations 2000	moyennes et grandes * 2010	moyennes et grandes * 2000
nombre d'expl.	moins de 40 ans	s	s	s	s
	40 à moins de 50 ans	s	s	s	s
	50 à moins de 60 ans	4	7	s	4
	60 ans ou plus	6	9	s	s
	ensemble	**14**	**25**	**6**	**12**
SAU (ha)	moins de 40 ans	s	s	s	s
	40 à moins de 50 ans	s	s	s	s
	50 à moins de 60 ans	292	471	s	421
	60 ans ou plus	137	162	s	s
	ensemble	**874**	**1 211**	**747**	**1 086**

Les cultures

		ensemble des exploitations 2010	ensemble des exploitations 2000	moyennes et grandes * 2010	moyennes et grandes * 2000
nombre d'expl. ayant	Céréales	9	16	6	12
	Fourrages et STH	12	20	6	11
	Légumes frais, fraises, melons	0	0	0	0
	Vignes	0	6	0	s
	Vergers 9 espèces (1)	0	0	0	0
	total SAU hors arbres de Noël	**14**	**25**	**6**	**12**
SAU (ha)	Céréales	294	391	274	s
	Fourrages et STH	341	350	292	260
	Légumes frais, fraises, melons	0	0	0	0
	Vignes	0	2	0	s
	Vergers 9 espèces (1)	0	0	0	0
	total SAU hors arbres de Noël	**874**	**1 211**	**747**	**1086**

(1) : abricotiers, cerisiers, pêchers, pruniers, pommiers et poiriers de table, agrumes, actinidias (kiwis) et noyers

Statuts et succession

		ensemble des exploitations 2010	ensemble des exploitations 2000	moyennes et grandes * 2010	moyennes et grandes * 2000
nombre d'expl.	exploitations individuelles	s	21	s	8
	GAEC	0	0	0	0
	ensemble	**14**	**25**	**6**	**12**
SAU (ha)	exploitations individuelles	s	873	s	748
	GAEC	0	0	0	0
	ensemble	**874**	**1 211**	**747**	**1 086**

Qui succèdera au chef âgé de 50 ans ou plus ?		ensemble des exploitations 2010	ensemble des exploitations 2000	moyennes et grandes * 2010	moyennes et grandes * 2000
nombre d'expl.	exploitations non concernées	4	9	s	s
	exploitations avec successeur	3	4	s	s
	exploitations sans successeur ou inconnu	7	12	s	s
	ensemble	**14**	**25**	**6**	**12**

Le cheptel

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

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 (rubrique: résultats RA 2010, données par canton, par département, par filière et par thématique)

s : secret statistique nd : non disponible

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 oiture du corps de logis et deux tours isolées, terrase*
	Eglise d'Abilly (Inv. MH)		Arrêté 14 septembre 1949	*abside et transept de l'église*
	Eglise Saint Martin (Inv MH)		Arrêté ministeriel 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*

	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 Mélaine - 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 Mélaine - 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 Mélaine - CS 96417 35064 RENNES Cédex*

Code	Intitulé de la servitude	Textes institutifs	Gestionnaire	
T1	Chemins de fer	Loi de 15 juillet 1845 modifiée	SNCF Immobiler - 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*

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.

PLU

DÉPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

GATINE RACAN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Commune de Semblançay

Plan local d'urbanisme

Plan des contraintes

Date :	Phase :	Echelles :	Pièces :
18 septembre 2024	Arrêt du projet	1 / 9 000	6.2

Gilson & associés Sas, urbanisme et paysage
4bis, rue-Barthélémy, 28000 Chartres / contact@gilsonpaysage.com

N

500 m

- Cavités souterraines
- Contraintes réglementaires liées aux voies ferrées
- Itinéraires de randonnée
- Classement sonore des infrastructures de transports terrestres de type routes
- Contraintes réglementaires aeronautiques civiles - IFR (5-55km)
- Contraintes réglementaires aeronautiques civiles - CTR
- Périmètre de bruit (infrastructures routières)
- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1
- Espace Naturel Sensible des Rouchoux
- NATURA 2000 - Sites classés au titre de la Directive Habitats

PLU

GATINE RACAN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Commune de Semblançay

Note de présentation du PLU

Semblançay (37)

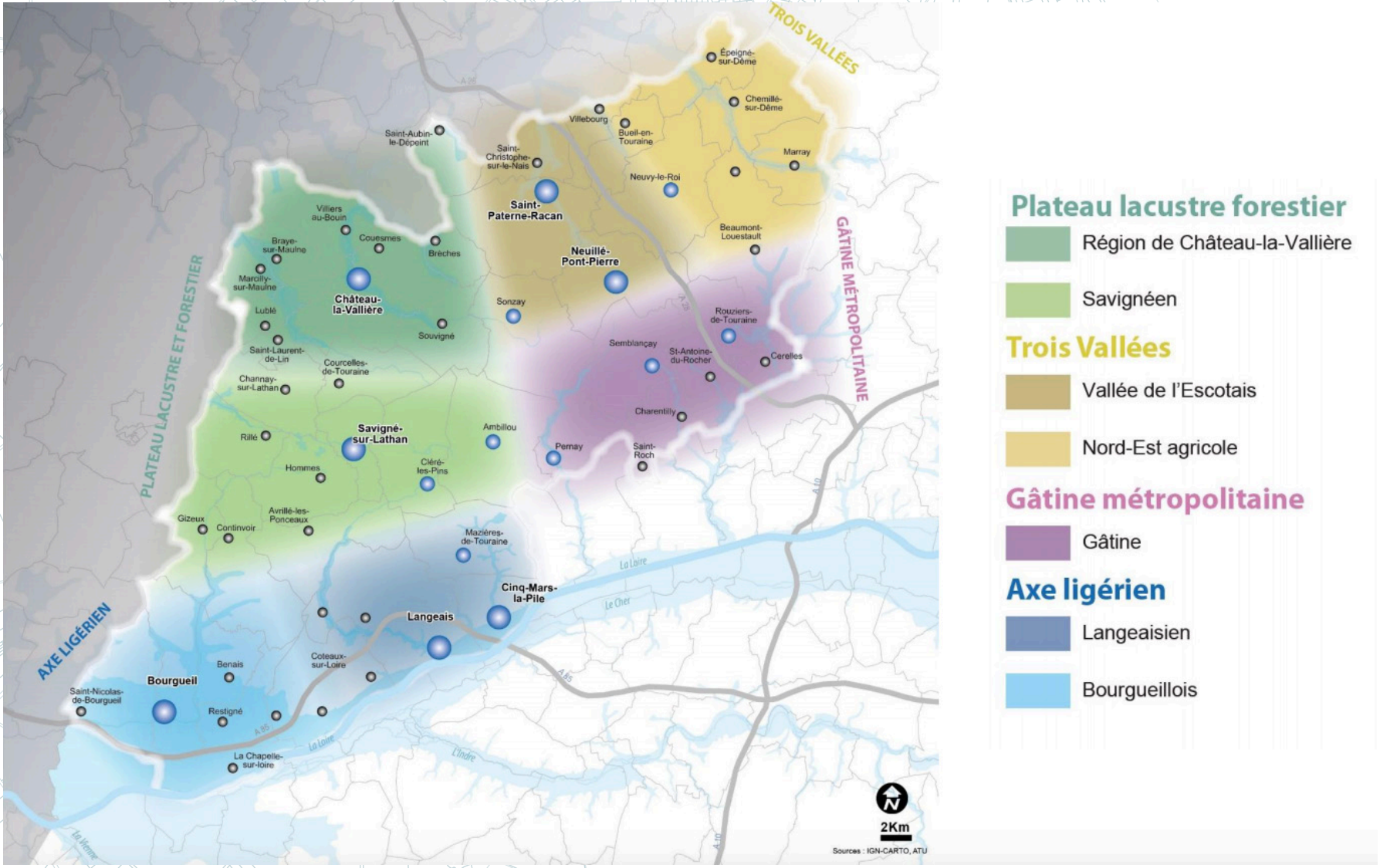
Révision du Plu

Agence Gilson & associés Sas
URBANISME ET PAYSAGE
4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com

Synthèse du diagnostic

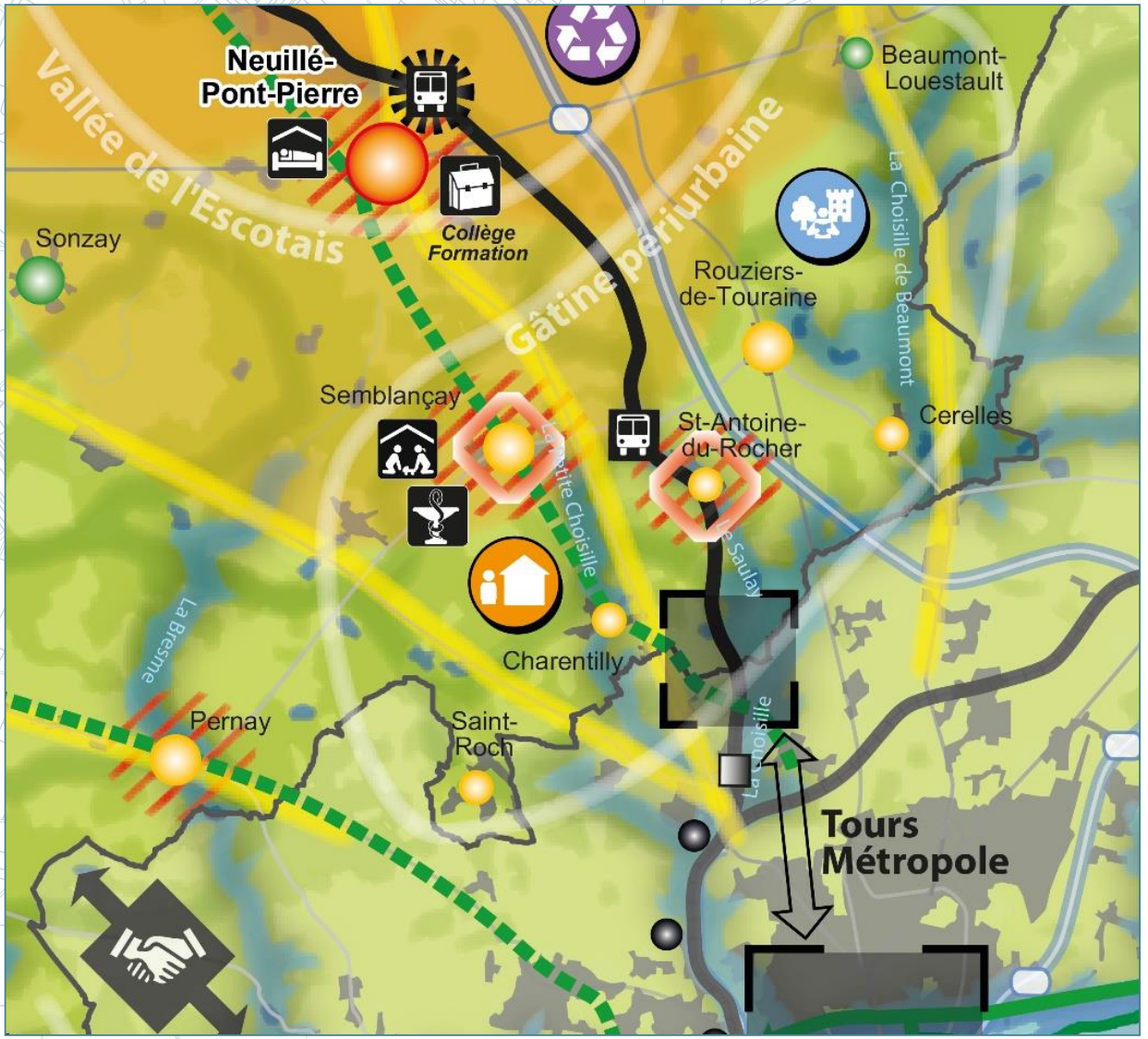
Le schéma de cohérence territoriale du Nord-Ouest de la Touraine (SCoT NOT)

Le PLU devra notamment être compatible avec le schéma de cohérence territoriale du Nord-Ouest de la Touraine (SCoT NOT)



LA GÂTINE PÉRIURBAINE

- Structurer les portes d'entrée du territoire
- Conforter le rôle structurant des gares et organiser la connexion au futur service express férroviaire métropolitain
- Développer des axes d'usage partagés de la voiture en direction la Métropole
- Composer le réseau cyclable structurant en interconnexion avec la Métropole
- Structurer les bourgs à dynamique périurbaine (développement résidentiel et complémentarité des équipements avec les communes limitrophes)
- Accompagner le développement des bourgs et villages dans le respect de leurs spécificités
- Pôle de mobilités et de services (en réflexion)
- Pole santé
- Equipement de loisirs et d'accueil de l'enfance
- Maintenir la cohérence du socle agronaturel et renforcer les continuités écologiques
- Préserver les paysages de vallées
- Pôle d'accueil préférentiel de la production de logements
- Capitaliser ou développer l'économie touristique
- Diversifier l'offre de logements
- Développer le tourisme evènementiel et culturel



Une croissance démographique régulière mais en net ralentissement

1970 - 1990

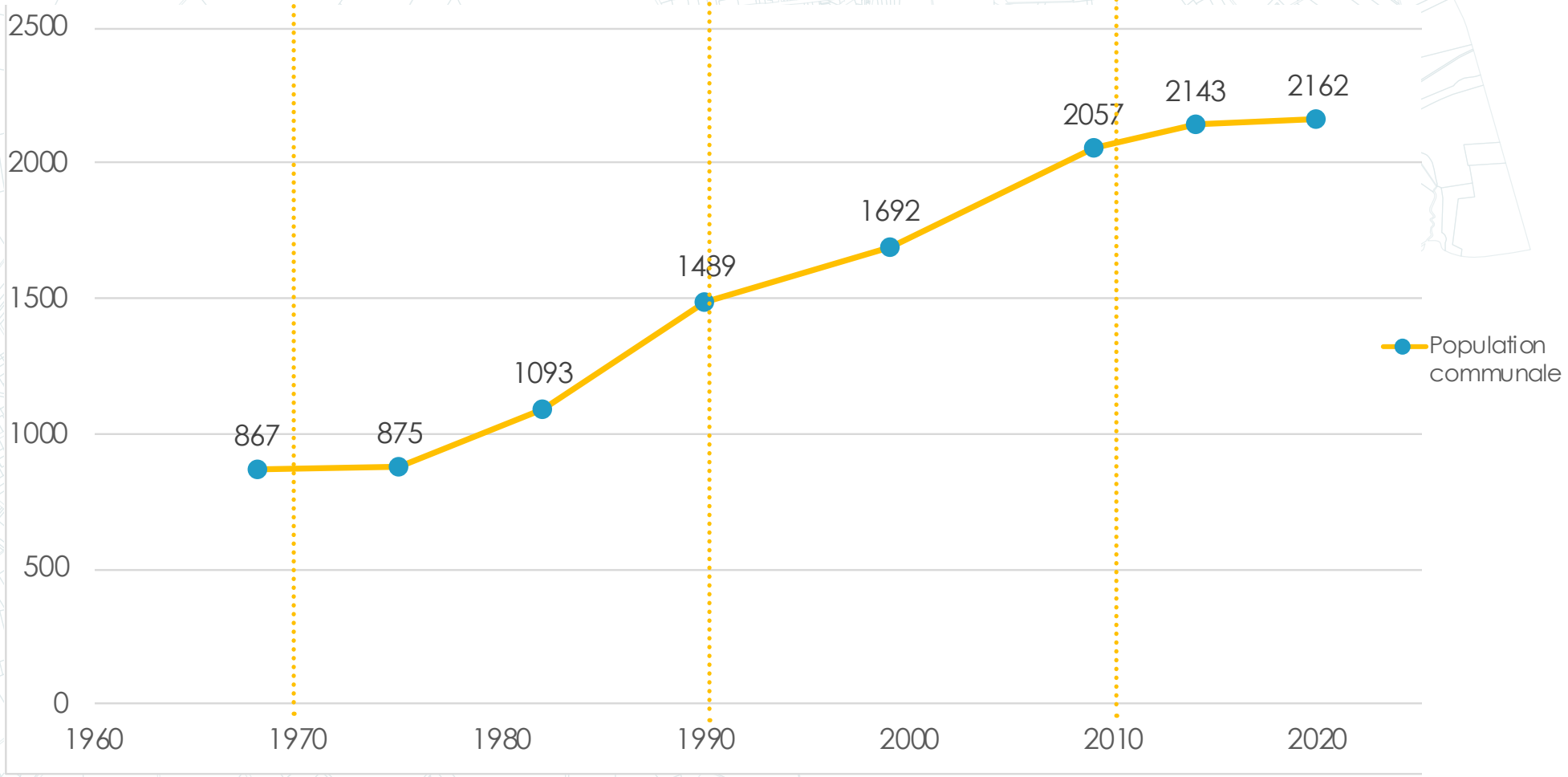
Forte croissance démographique due à une forte production de logements pour loger les enfants de l'après guerre.

1990 - 2010

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

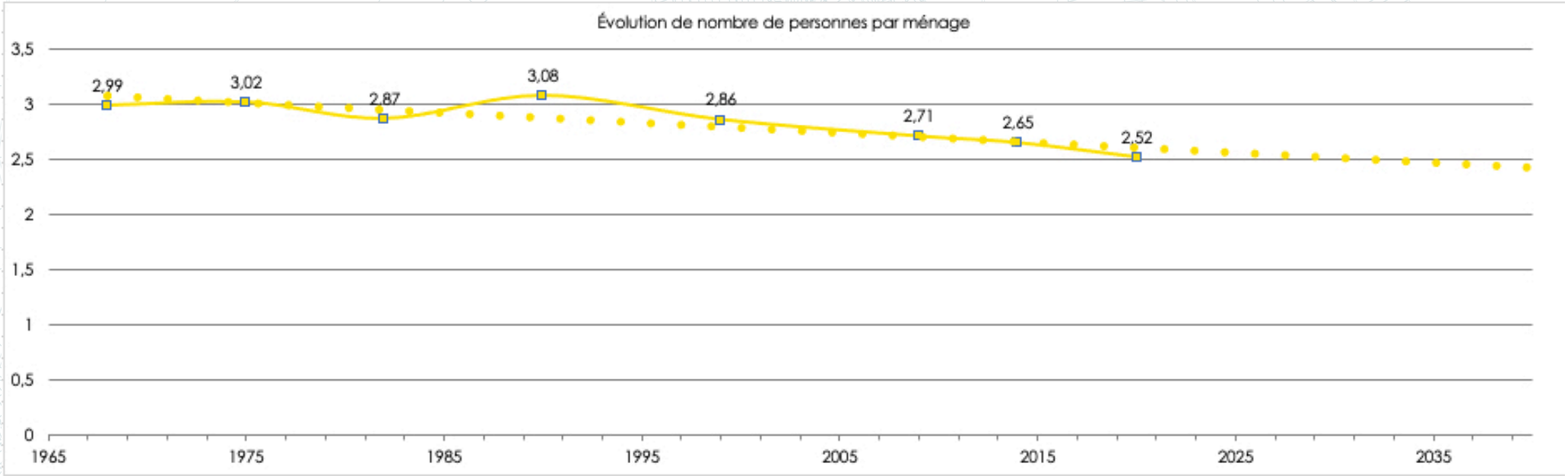
2010 - ...

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



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

Cette diminution du nombre moyen de personnes par ménage est structurelle et concerne la majorité des territoires. Cela nécessite de produire des logements pour maintenir le nombre d'habitants actuel.



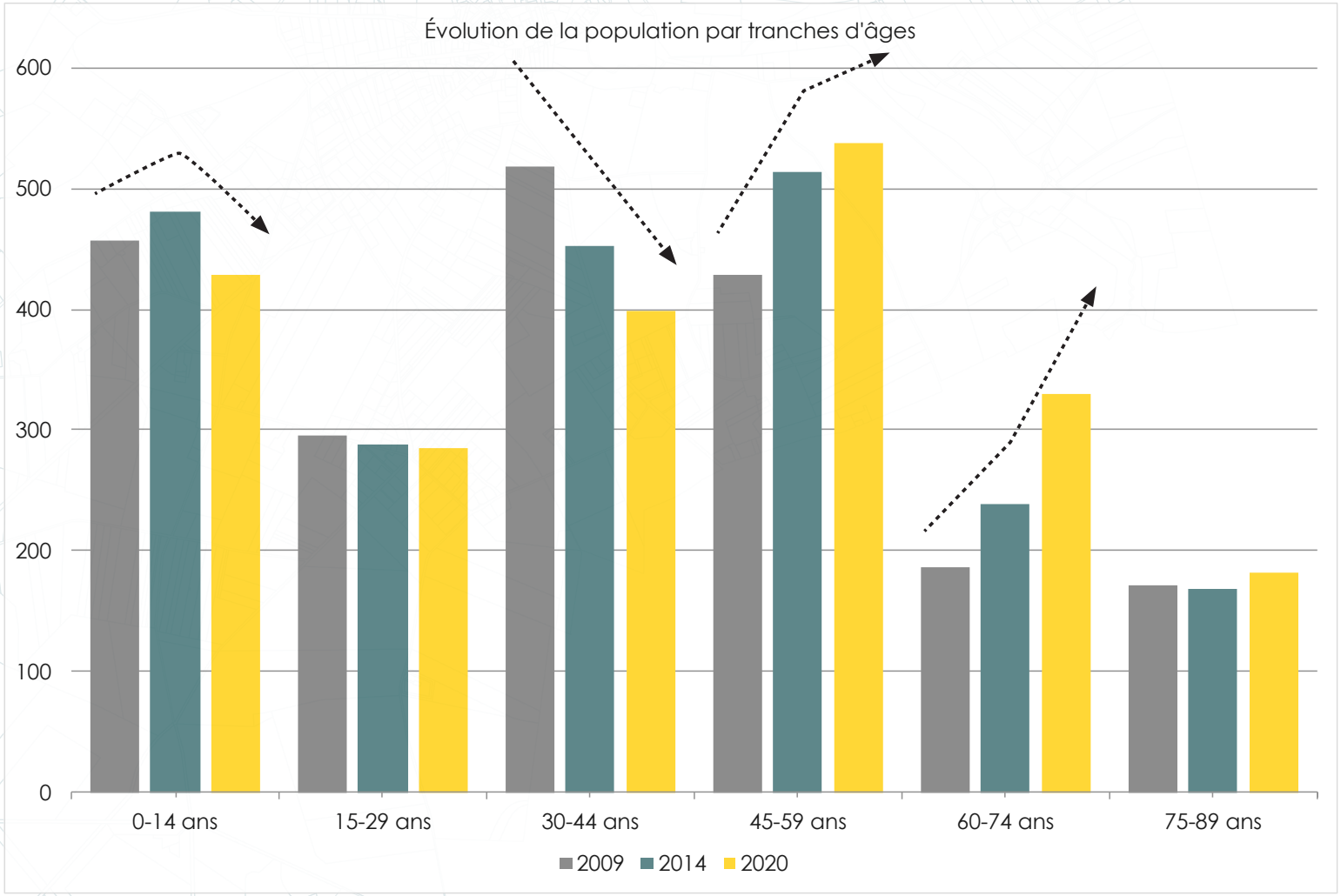
Une population en cours de vieillissement

L'indice de jeunesse est le rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans. Il diminue régulièrement illustrant un vieillissement de la population.

2009 2,08

2014 1,88

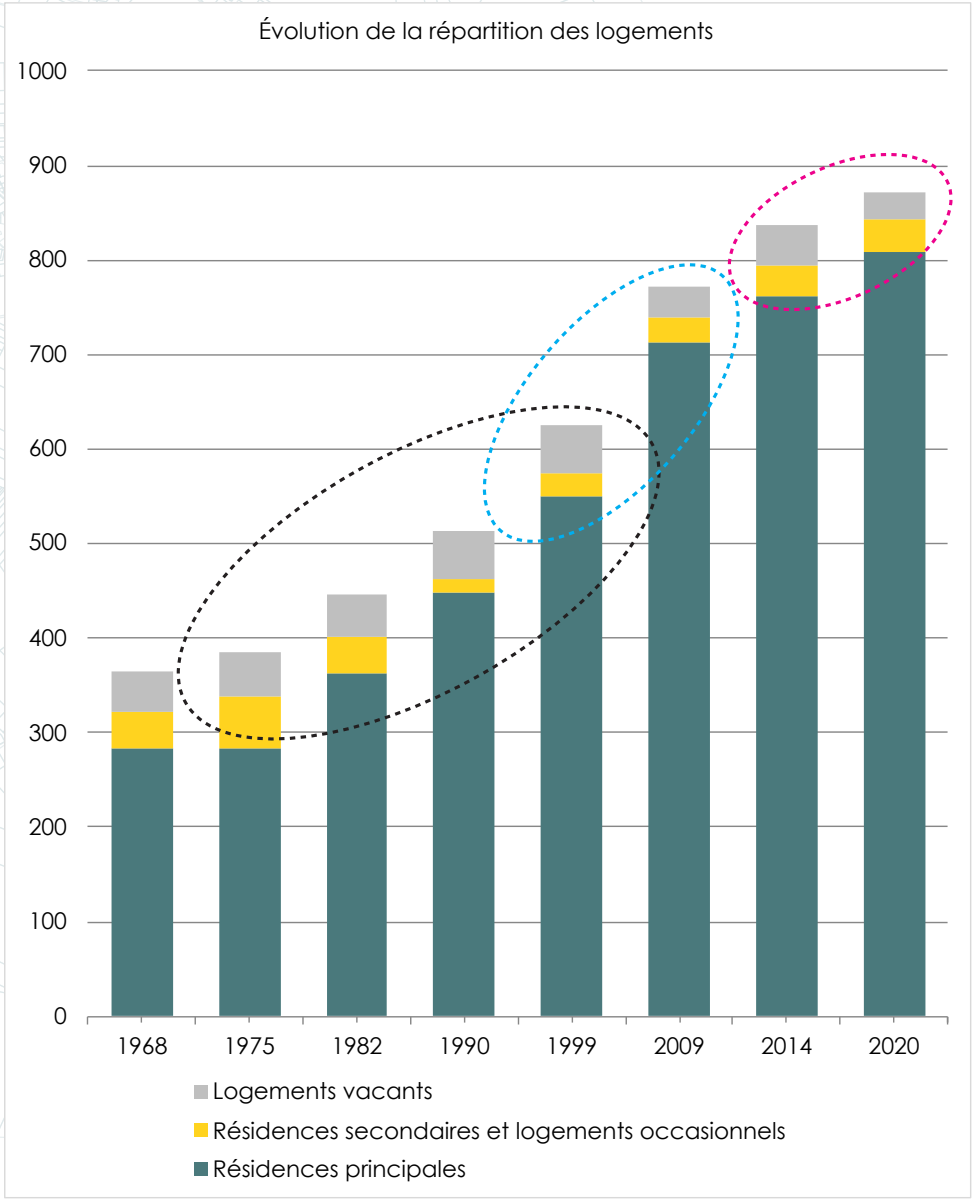
2020 1,39



Une production de logements à stabiliser sur le long terme

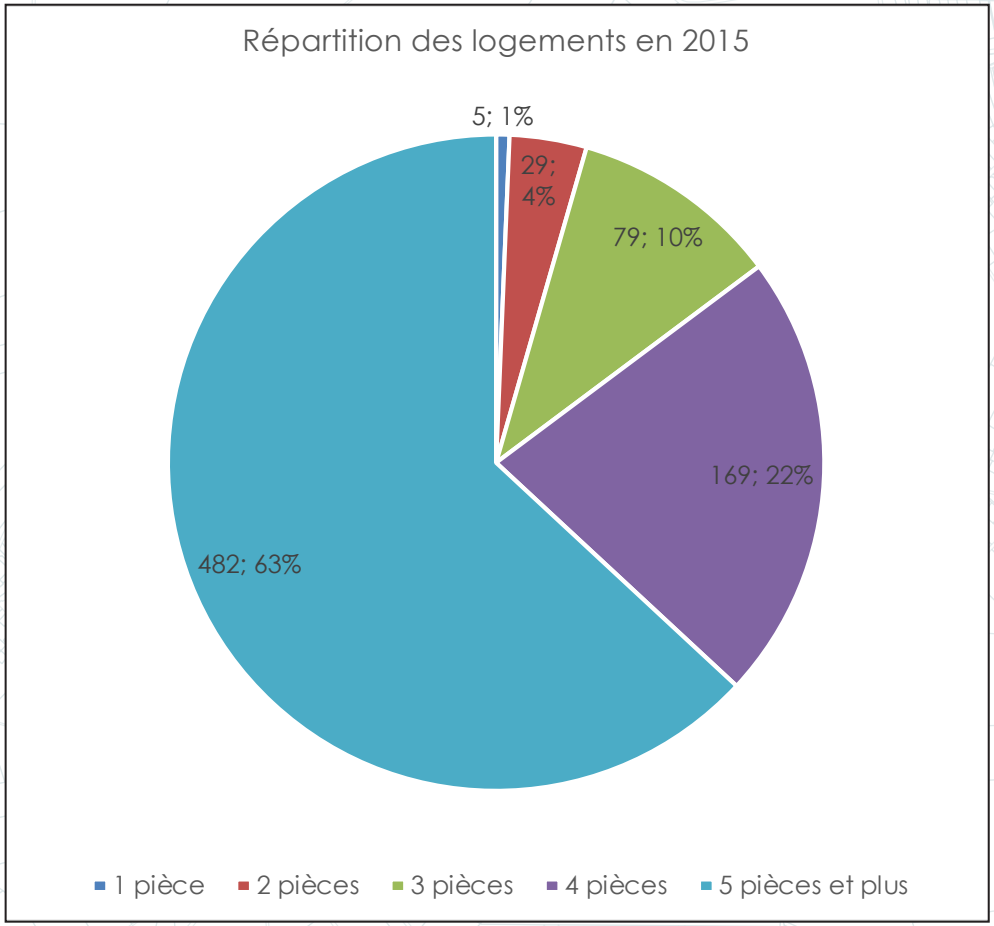
Les logements vacants représentent moins de 5% du parc, cela illustre une tension sur le marché de l'immobilier, la demande n'est pas satisfaite.

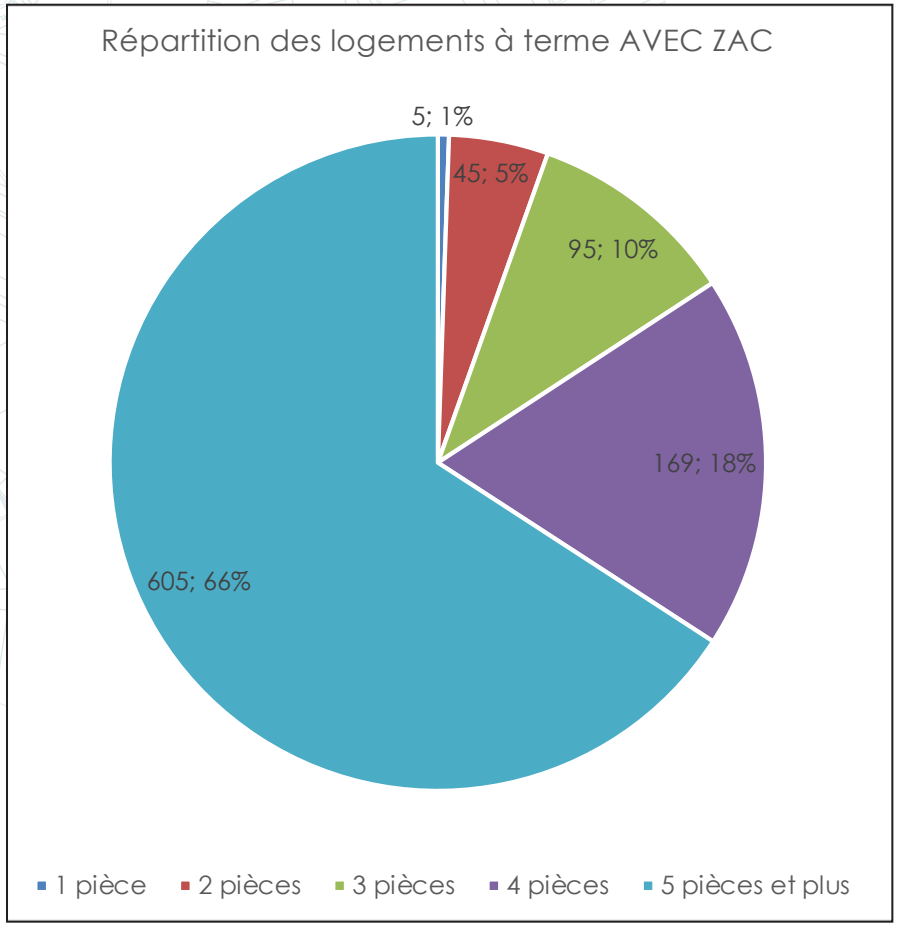
Le graphique ci-contre illustre le ralentissement de la production de logements du fait notamment du temps normal de mise en place de la zone d'aménagement concertée des Dolbeaux.



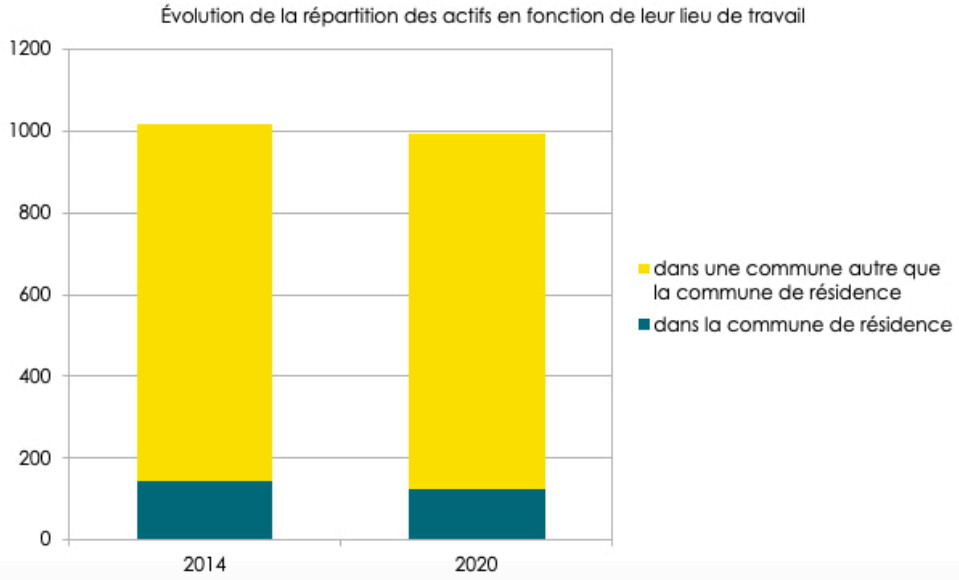
Continuer les efforts pour favoriser le renouvellement de population régulier

La commune a commencé a diversifier l'offre de logements notamment en direction des jeunes en programmant une part de logements locatifs dans la Zac. Compte tenu du volume de logements, ces efforts doivent être confortés pour continuer à renforcer cette offre.

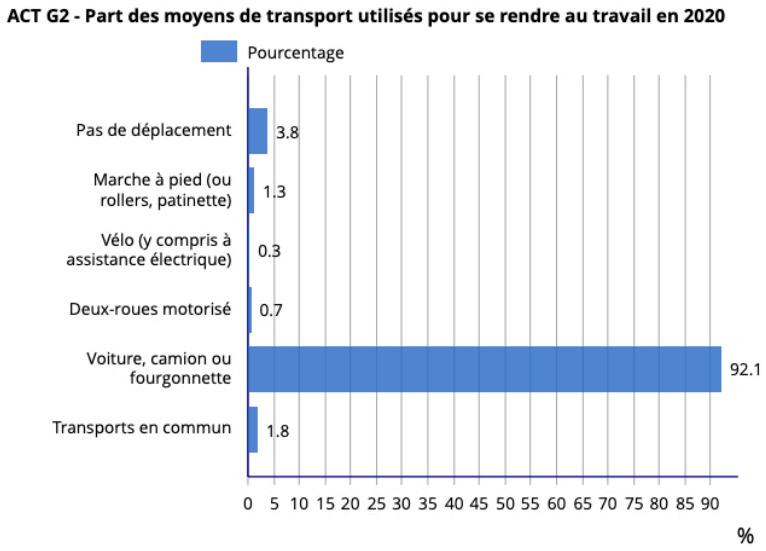




Pour l'instant la voiture domine

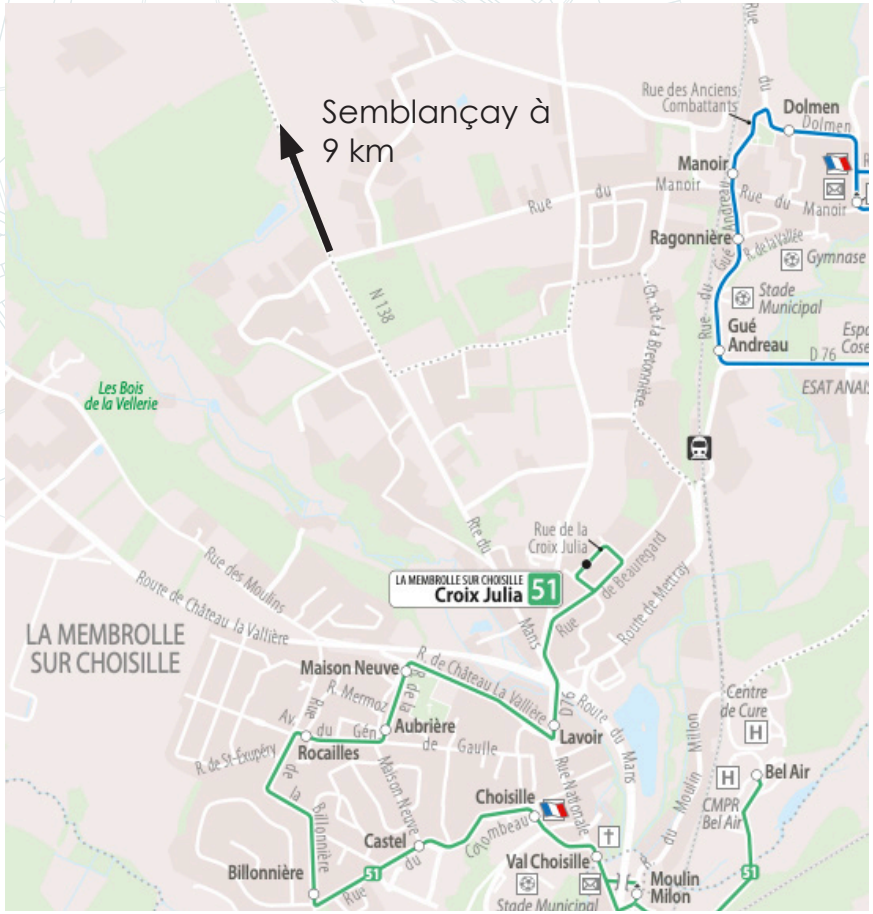


Plus de 90% des actifs se rendent au travail en véhicule individuel.



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





Une riche offre d'équipements


L'école primaire Alfred de Vigny

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

Les effectifs scolaires tendent à baisser

Les équipements sportifs


Le dojo


Le tennis


La salle de sport


Le terrain de football

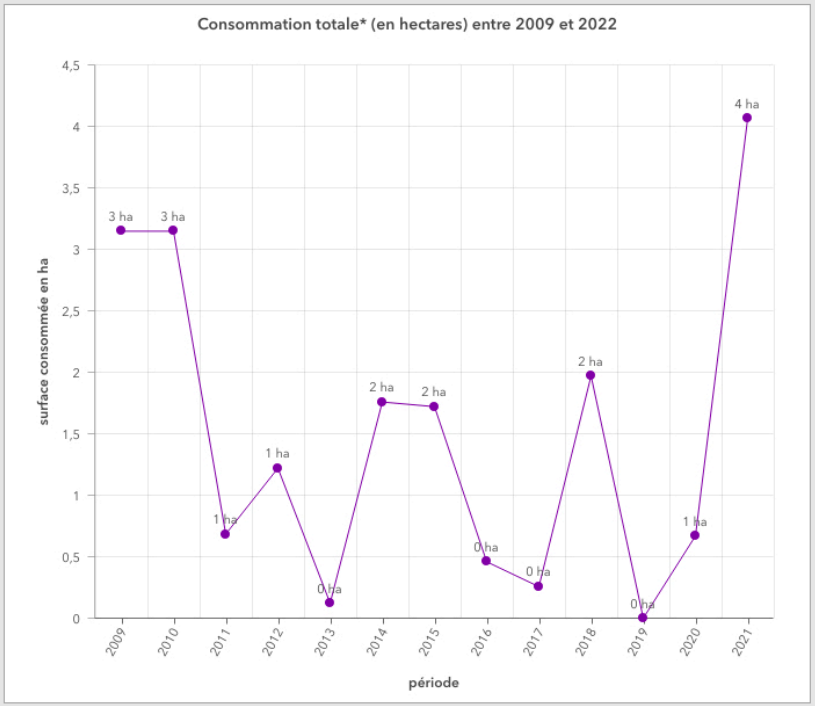
L'analyse de la consommation d'espace des dix dernières années

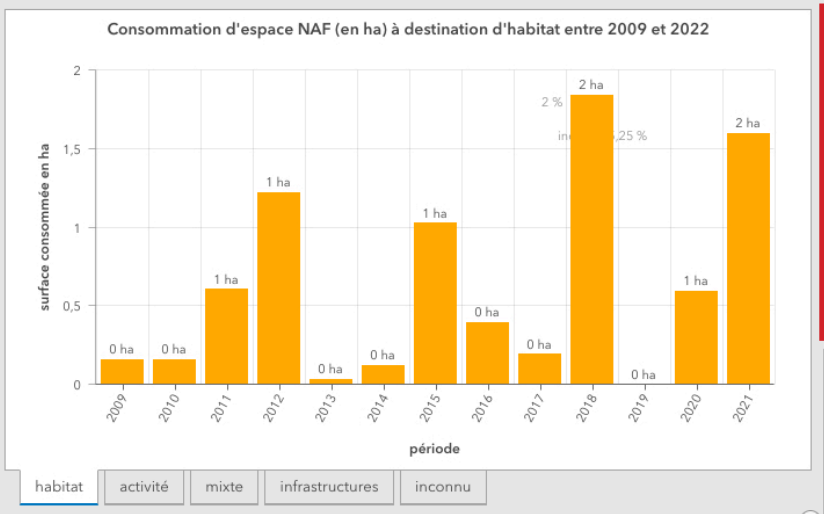
La loi zéro artificialisation nette impose de réduire à néant la consommation d'espace d'ici 2050. Pour ce faire, les collectivités doivent consommer 50% d'espace en moins que dans les dix dernières années.

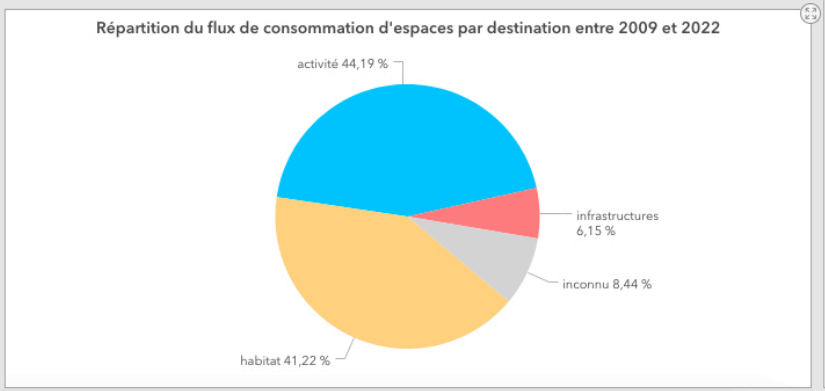
Les espaces consommés de 2012 à 2021

La commune de Semblançay a consommé 9 ha de 2012 à 2021.

consommation d'espaces NAF 2009-2022 | Région: Centre-Val de Loire | Départements: 37 - Indre-et-Loire | EPCI: CC de Gâtine et Choisilles - Pa… | Communes: Semblançay







GOUVERNEMENT Liberté Égalité Fraternité — Cerema CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

Données issues de l'observatoire de l'artificialisation (https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/)

Bilan de référence de consommation d'ENAF (du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2021) pour la loi Climat et résilience :

9 ha

Entre 2013 et 2019,

6 ha

ont été consommés

- 2,17k habitants en 2019
  + 45 par rapport à 2013
- 800 ménages en 2019
  + 45 par rapport à 2013
- 446 emplois en 2019
  + 18 par rapport à 2013

Le potentiel de densification

La densification des principaux cœurs d'îlots

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

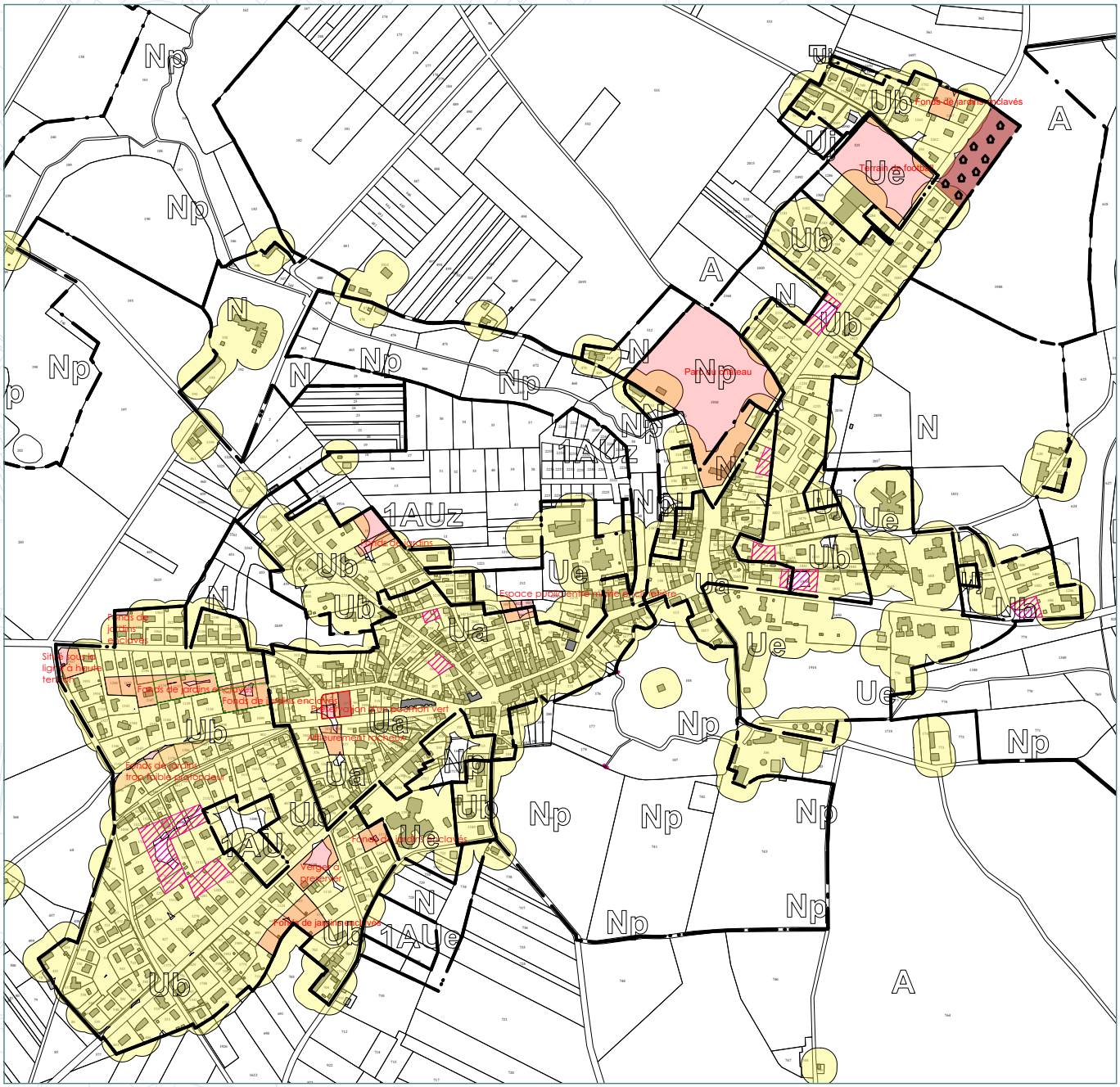
Le foncier de l'actuel salle des fêtes pourrait ainsi être valorisé pour y aménager un nouveau petit quartier d'habitat dans le bourg, à toute proximité des commerces du cœur de bourg.

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

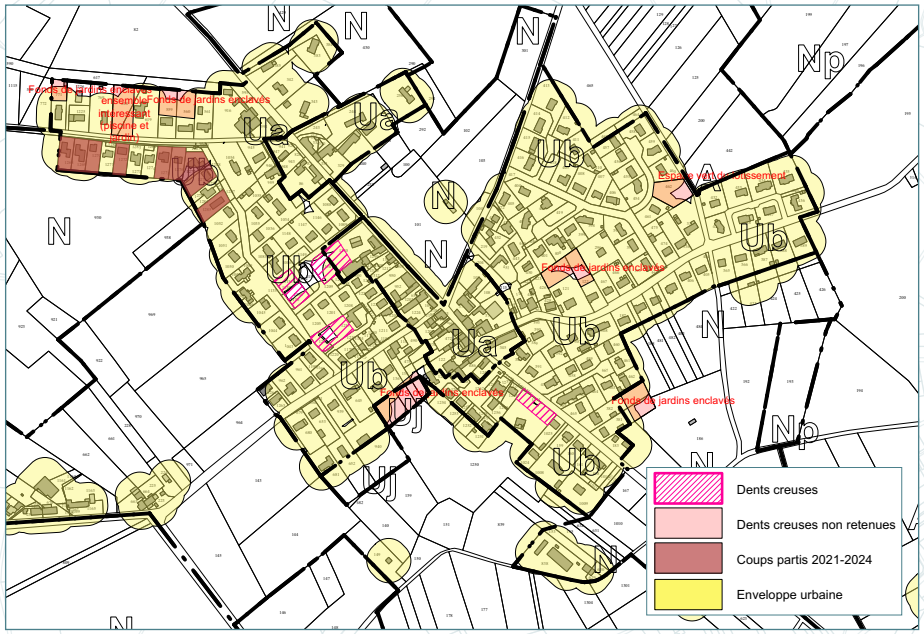


Les dents creuses

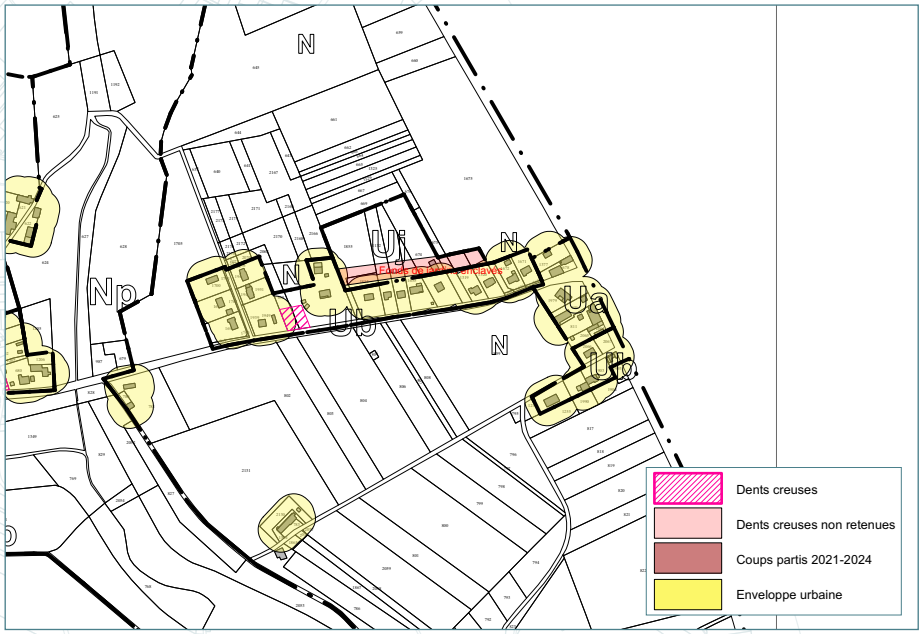
Il s'agit des espaces restant à construire dans le tissu bâti existant. A Semblançay, la superficie des dents creuses représente 2,23 ha.


Np
N
A
Ub
Ue
Ua
1AUz
1AUe
1AU
Fonds de jardins enclavés
Terrains de football
Parking paysager
Espace public dent creuse
Fonds de jardins enclavés
Fonds de jardins enclavés
Fonds de jardins enclavés

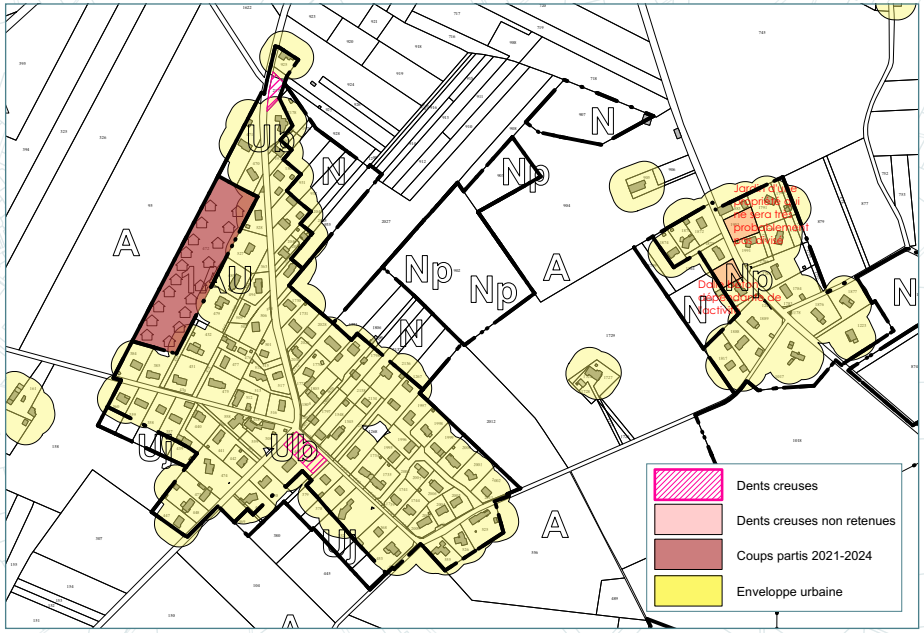
Le Serrain



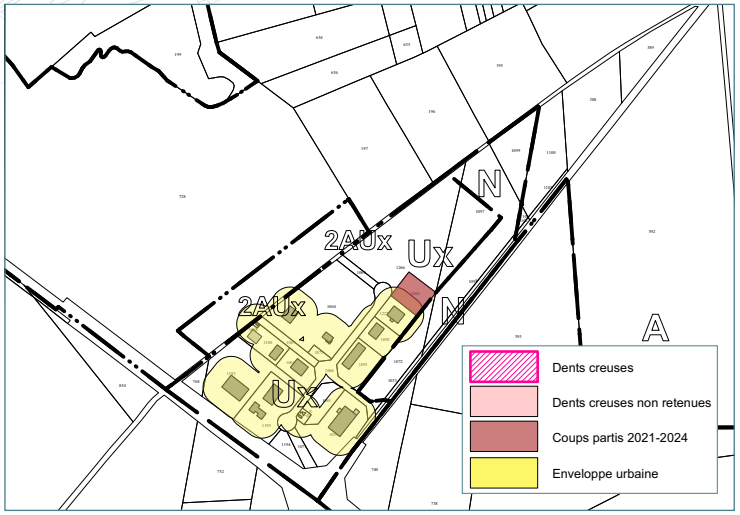
La Pailletterie



La Renardière



ZA du Pilori



Les logements vacants dans le tissu existant

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

27 logements sont vacants en 2020 soit moins de 3,1 % du parc de logements. Cela révèle une tension du marché du logement.

Aucun logement vacant ne peut donc être considéré comme mobilisable.

Les changements de destination en zones agricole et naturelle

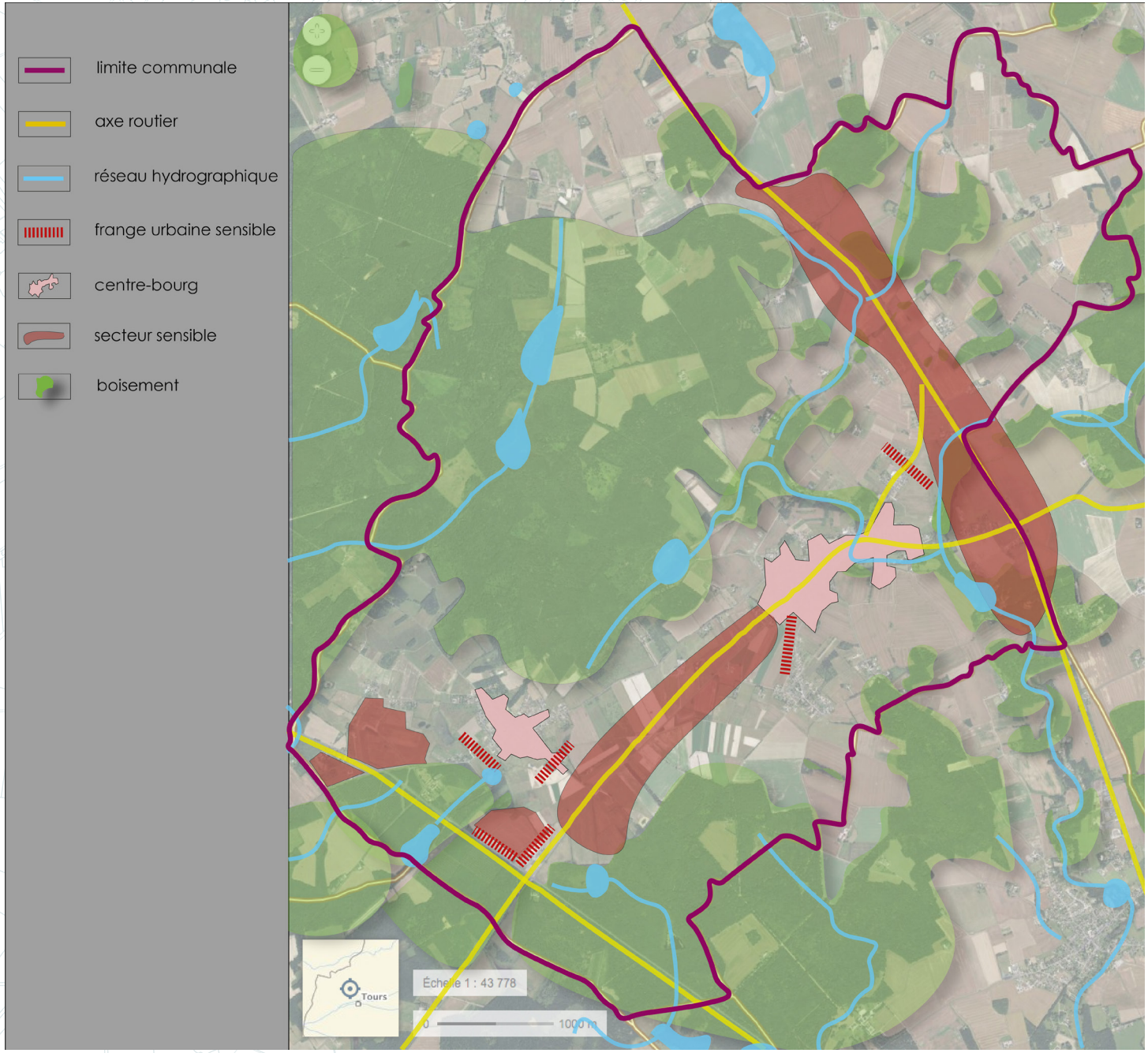
Pour recenser les bâtiments pouvant potentiellement changer de destination en zones A et N, un premier filtrage a été opéré suivant les critères suivants :

- bâtiments dont la destination agricole n'est pas pérenne dans la dizaine d'années à venir ;
- bâtiments situés à moins de 50 m d'une voirie ;
- bâtiments autres que des bâtiments légers ;
- bâtiments d'une emprise au sol supérieure à 100 m2 ;
- bâtiments situés à moins de 50 m des réseaux d'eau potable et d'électricité ;
- bâtiments situés en dehors des secteurs concernés par des risques forts d'incendie (feux de forêt par exemple)

En complément de ces critères, une évaluation visuelle via des images aériennes a été opérée.

35 bâtiments sont recensés comme pouvant changer de destination, ils sont localisés sur les plans de zonage joints au dossier.

Un paysage sensible



Le patrimoine







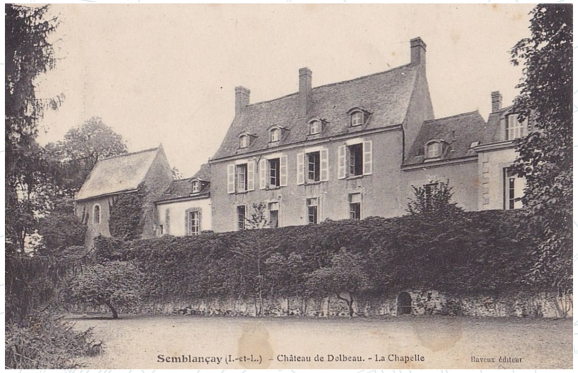


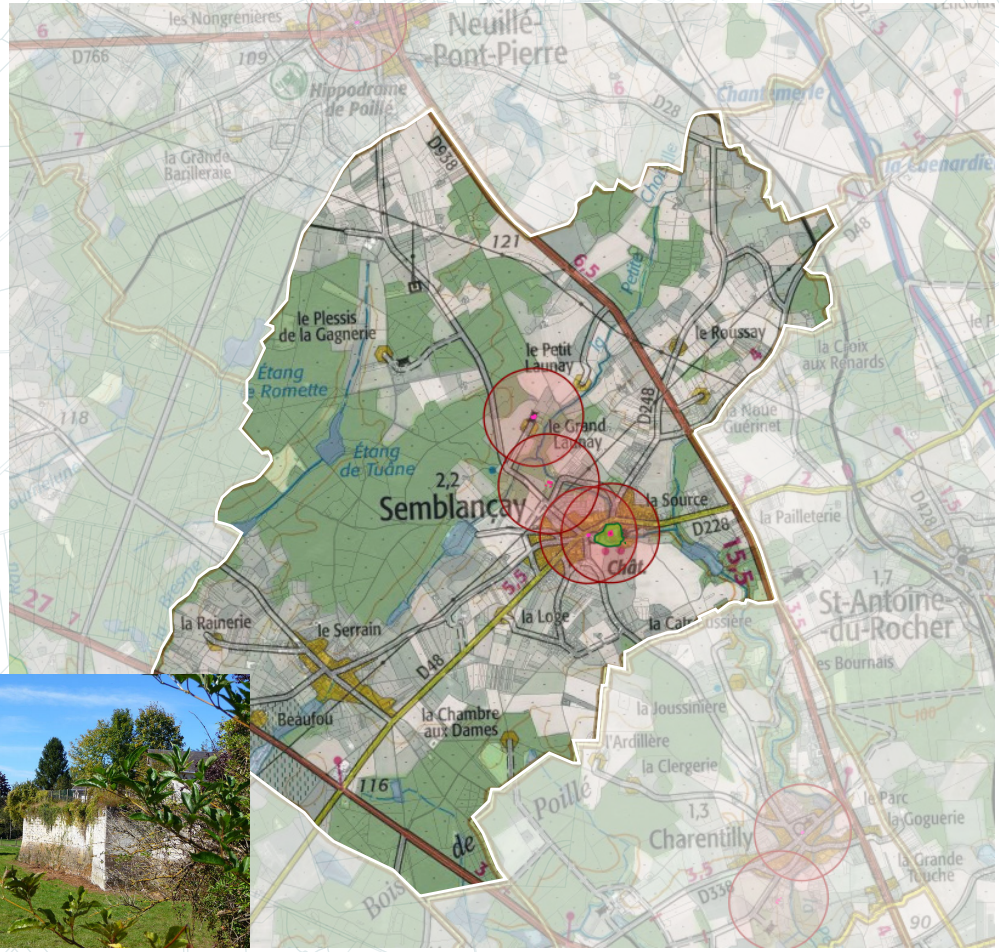










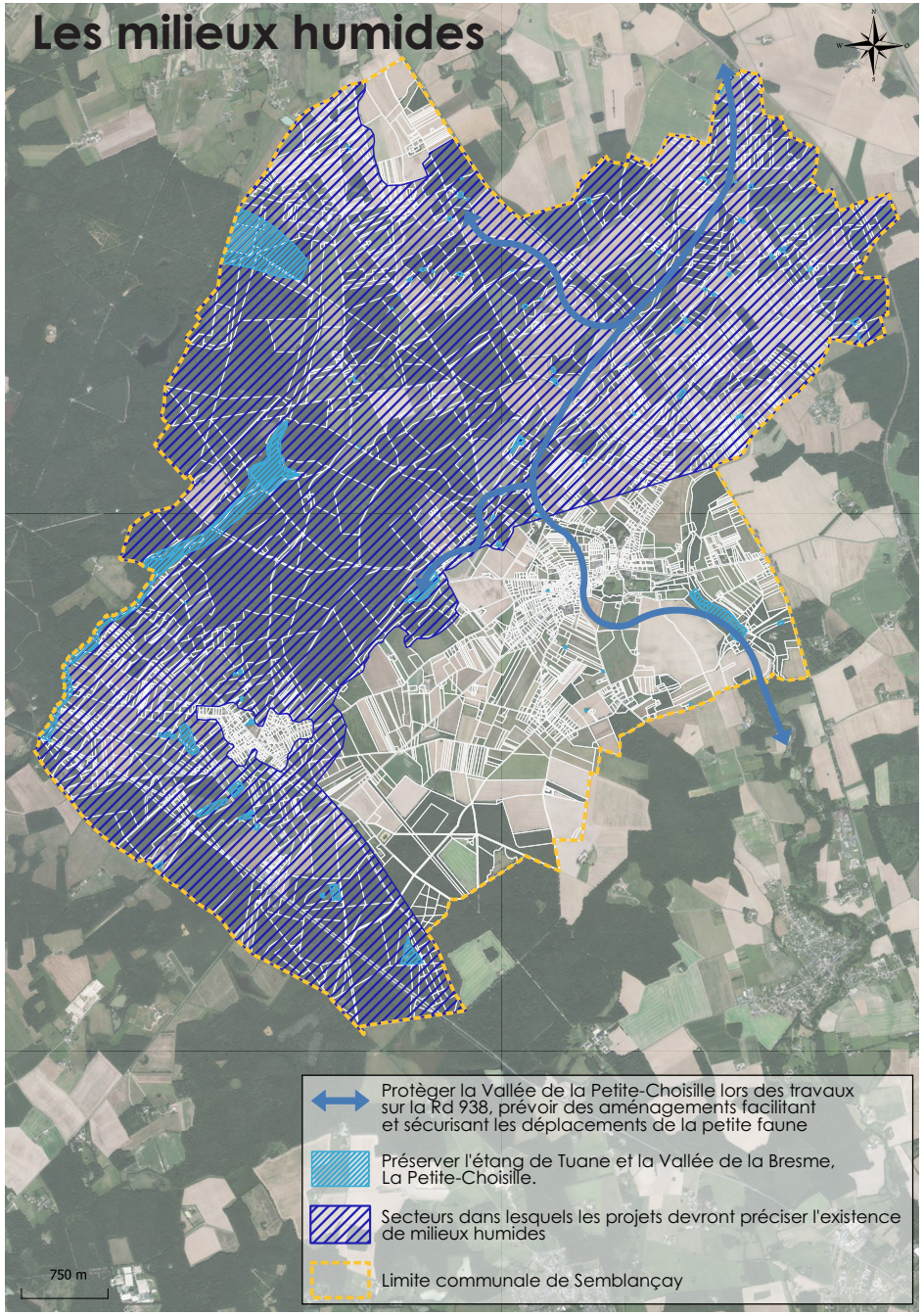




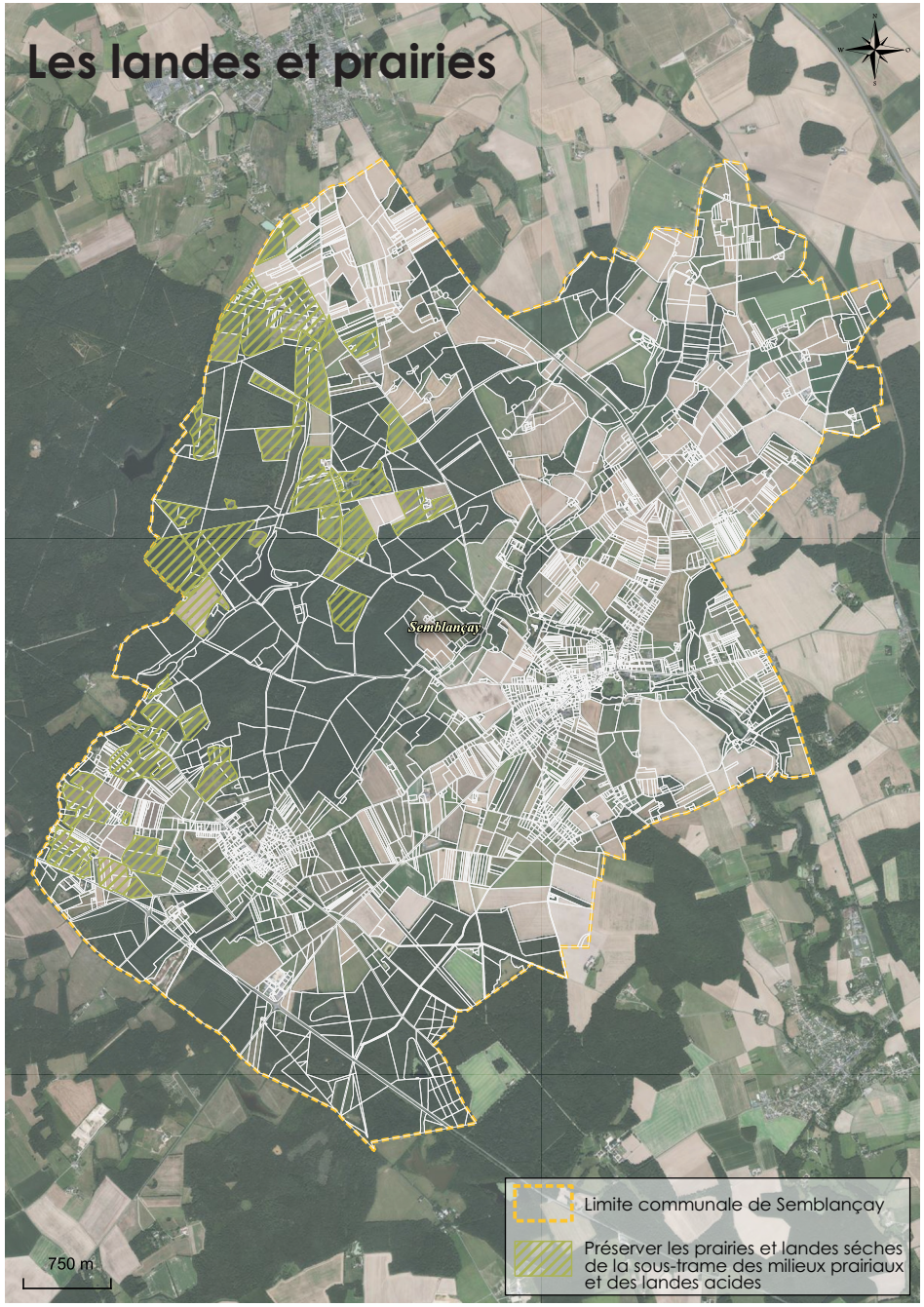
Le centre bourg et sa partie nord sont concernés par des périmètres de protections des monuments historiques, en rouge sur le plan ci-dessous.

La biodiversité

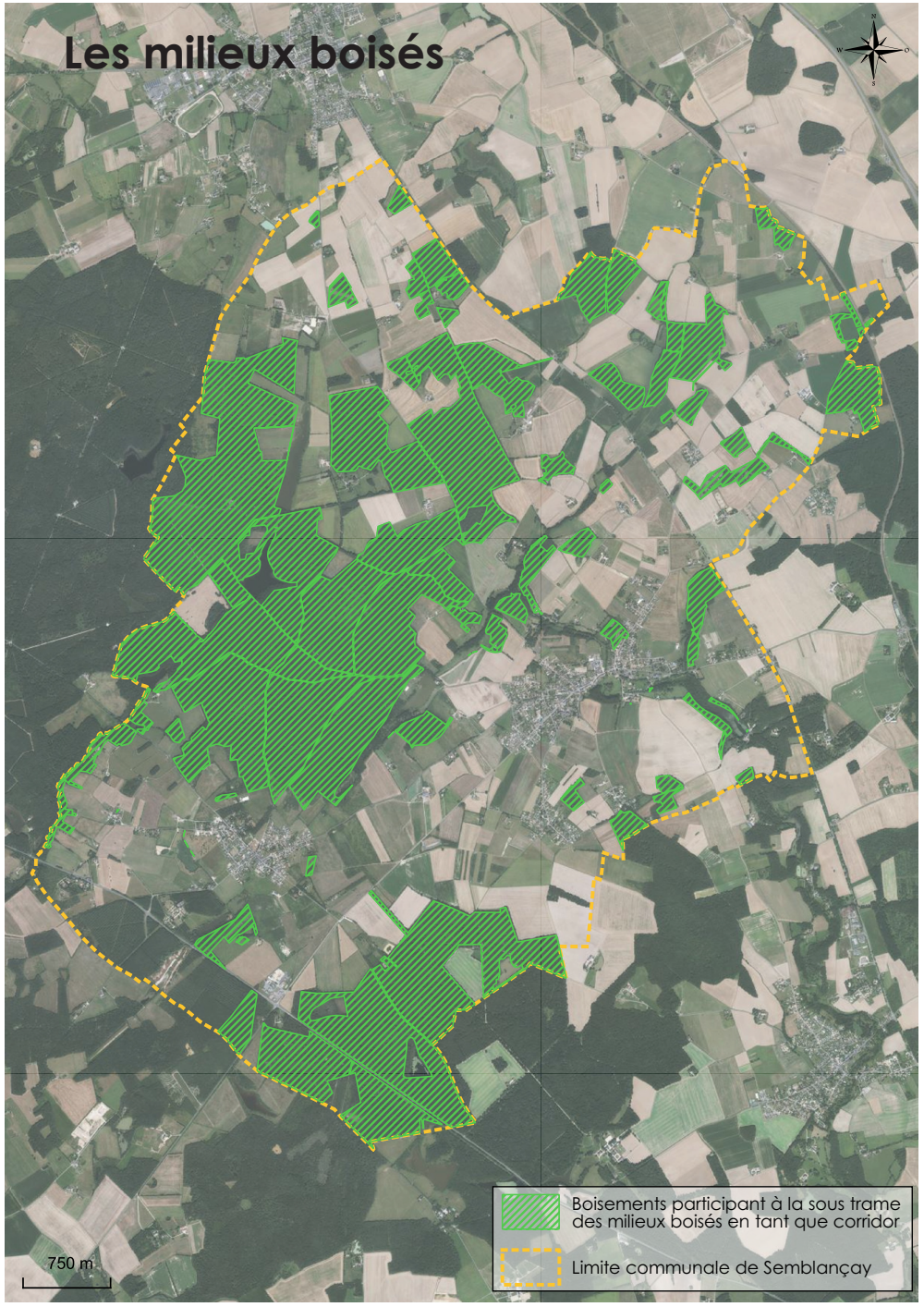
Les milieux humides



Les landes et prairies



Les milieux boisés



Le projet d'aménagement et de développement durables

Orientations générales du futur Plu

Affirmer Semblançay dans son rôle intercommunal

Se démarquer en valorisant un cadre de vie exceptionnel

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

Renforcer et améliorer les échanges

Affirmer Semblançay dans son rôle intercommunal

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

Conforter l'assise démographique

Assurer un renouvellement démographique régulier et pérenne

Valoriser les ressources locales

Développer une offre de services complémentaire

Soutenir un tissu associatif dynamique

Profiter du développement du numérique

Affirmer Semblançay dans son rôle intercommunal

Accueillir 350 habitants supplémentaires

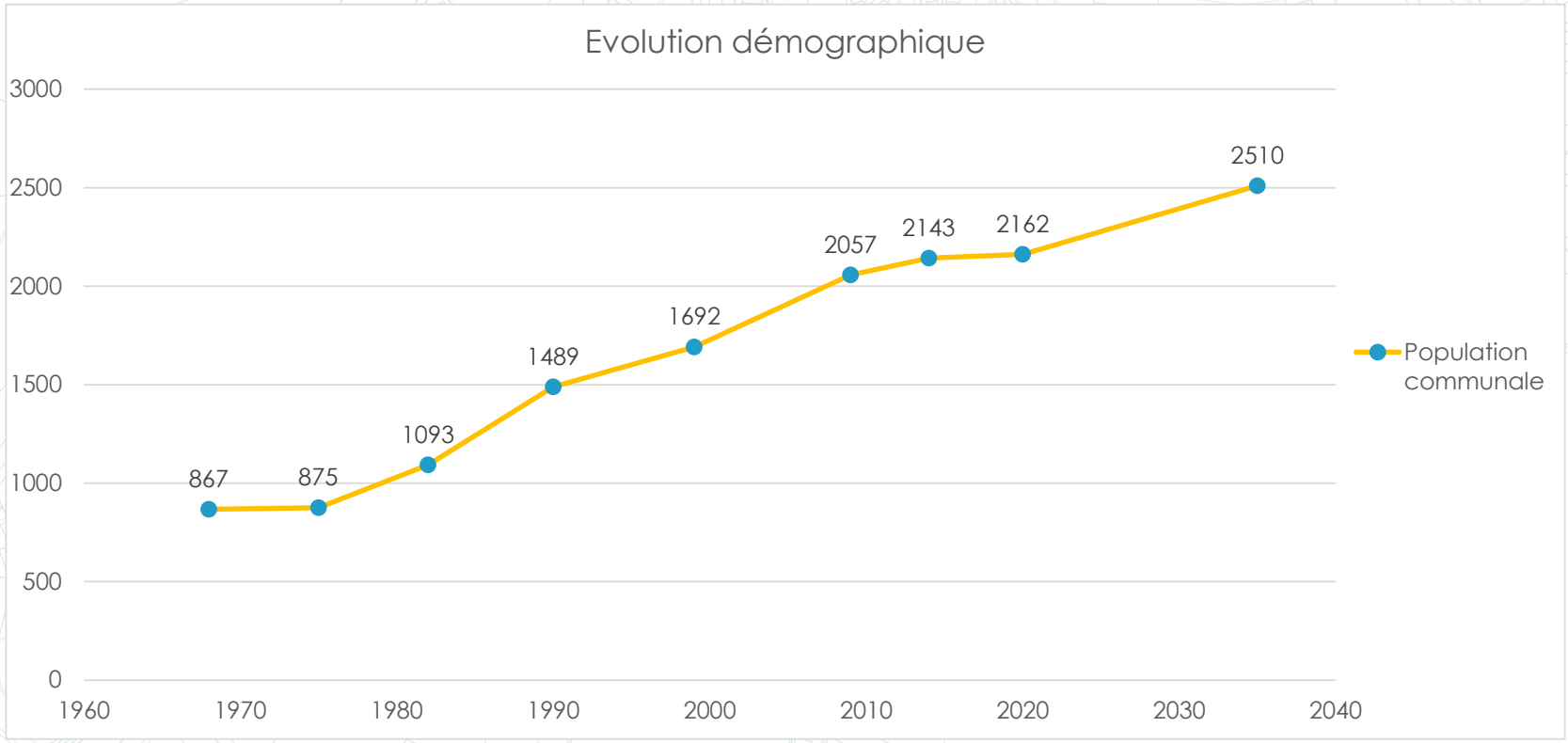
Le projet de PLU vise à revenir à la croissance démographique connue avant le projet de Zac. En effet, ce dernier a pris du temps à émerger et a induit une stagnation démographique de 2010 à aujourd'hui.

144 logements

Intégrer le desserrement des ménages

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

38 logements



Au total ce sont donc 178 logements que le PLU doit permettre **dont 110 logements dans le cadre de la Zac des Dolbeaux** et **20 logements déjà produits de 2020 à aujourd'hui**

Se démarquer en valorisant un cadre de vie exceptionnel

Valoriser la diversité des paysages

Préserver les poumons verts dans les secteurs habités

Développer l'activité touristique

Continuer à améliorer l'image de la commune

Valoriser le riche patrimoine bâti

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

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

Atténuer les effets du changement climatique

Limiter l'impact des transports

Modérer la consommation d'espace

Protéger et valoriser les trames verte et bleue

Renforcer et améliorer les échanges

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

Valoriser les offres de transports urbains les plus proches

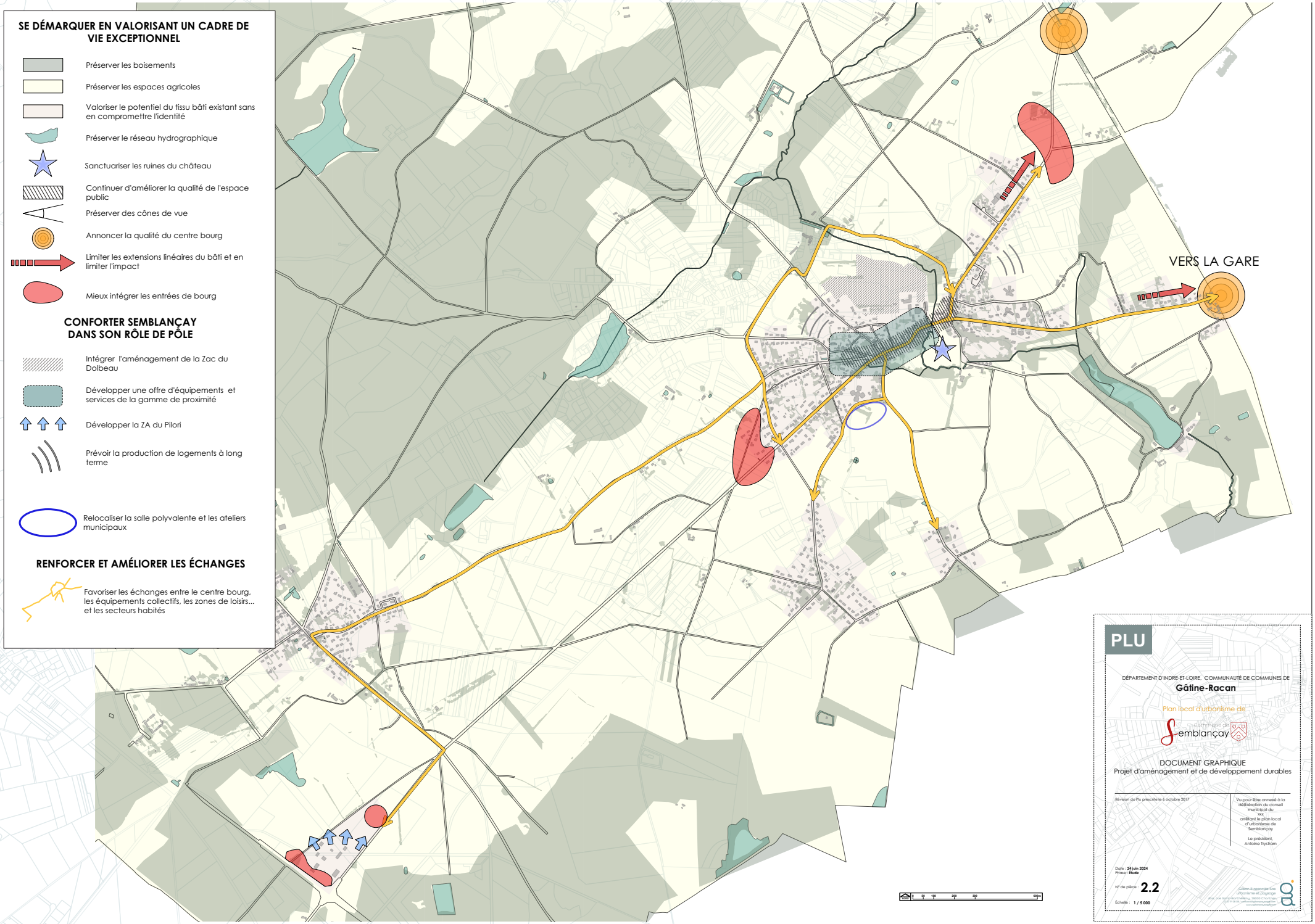
Favoriser les échanges entre le centre bourg, les équipements collectifs, les zones de loisirs... et les secteurs habités

Améliorer les liaisons douces entre le bourg et le Serrain

Relier le centre bourg à la base de loisirs

Préserver les accès à la nature

Intégrer les déplacements doux dans l'ensemble des projets d'aménagement


SE DÉMARQUER EN VALORISANT UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL
Préserver les boisements
Préserver les espaces agricoles
Valoriser le potentiel du tissu bâti existant sans en compromettre l'identité
Préserver le réseau hydrographique
Sanctuariser les ruines du château
Continuer d'améliorer la qualité de l'espace public
Préserver des cônes de vue
Annoncer la qualité du centre bourg
Limiter les extensions linéaires du bâti et en limiter l'impact
Mieux intégrer les entrées de bourg
CONFORTER SEMBLANÇAY DANS SON RÔLE DE PÔLE
Intégrer l'aménagement de la Zac du Dolbeau
Développer une offre d'équipements et services de la gamme de proximité
Développer la ZA du Pilori
Prévoir la production de logements à long terme
Relocaliser la salle polyvalente et les ateliers municipaux
RENFORCER ET AMÉLIORER LES ÉCHANGES
Favoriser les échanges entre le centre bourg, les équipements collectifs, les zones de loisirs... et les secteurs habités
VERS LA GARE
PLU
DÉPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE, COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE
Gâtine-Racan
Plan local d'urbanisme de
Semblançay
DOCUMENT GRAPHIQUE
Projet d'aménagement et de développement durables
Révision du Plu prescrite le 6 octobre 2017
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du xxx arrêtant le plan local d'urbanisme de Semblançay
Le président,
Antoine Tryptram
Date : 24 juin 2024
Phase : Etude
N° de pièce : 2.2
Échelle : 1 / 5 000

Le zonage

LÉGENDE DU ZONAGE

- Limites de zone et secteur
- Ua — Zone d'habitat ancien
- Ub — Zone d'habitat, extension récente
- Ue — Zone à dominante d'équipements
- Uj — Secteur de jardins
- Ux — Zone à dominante d'activité économique
- 1AU — Zone d'urbanisation à dominante d'habitat
- 1AUz — Zone d'urbanisation à dominante d'habitat, secteur concernant la zone d'amènagement concertée
- 1AUe — Zone d'urbanisation à dominante d'équipement
- 2AUx — Zone d'urbanisation à long terme dominante d'activité économique
- A — Zone d'activité agricole
- N — Zone naturelle
- Np — Zone naturelle à forte valeur écologique et paysagère
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- bâti pouvant changer de destination (art L.151-11)
- Secteur de présomption de risque lié aux cavités souterraines
- OAP — Secteur soumis à orientation d'aménagement

Éléments repérés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme :

- bâtiments faisant l'objet de mesures spécifiques en faveur du commerce et de l'artisanat

Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 :

- Bâti et mur
- Ensemble bâti
- Secteur de point de vue

Éléments repérés au titre de l'article L.151-23 :

- Ensemble paysager
- Arbre, haie

Divers

- Axe de ruissellement des eaux pluviales

PLU

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

Semblançay

Plan local d'urbanisme

RÈGLEMENT - DOCUMENT GRAPHIQUE
plan de zonage de l'ensemble de la commune (nord)

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

Révision n°1 du PLU prescrite le 6 octobre 2017
Projet de première révision du PLU arrêtée le 25 septembre 2024
Révision n°1 du PLU approuvée le XXX

Date : **25 septembre 2024**
Phase : **Arrêt du projet**

N° de pièce : **4.4**

Échelle : **1 / 5 000**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2024 arrêtant le plan local d'urbanisme de Semblançay

Le président,
Antoine Tystram

Communauté de communes de Gâtine-Racan
4, rue du Château-Boulder
37340 LAINE-ANTOINE-DU-BOCHER

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

0 50 100 200 300 400m

n°	Désignation	Superficie approximative	Bénéficiaire
1.	Extension de la station d'épuration	28 195 m2	Commune
2.	Aménagement de la zone de loisir	981 m2	Commune
3.	Extension du parking	850 m2	Commune
4.	Aménagement d'un pôle d'équipements collectifs, salle des fêtes, ateliers municipaux, préservation du boisement central...	17 685 m2	Commune
5.	Extensions de la zone de loisirs	164 m2	Commune
6.	Aménagement d'un ouvrage hydraulique	2 328 m2	Commune
7.	Aménagements hydrauliques	4 742 m2	Commune
8.	Extension de la zone d'activité du Pilori	17 154 m2	Communauté de communes
9.	Aménagement de la zone de loisir	246 m2	Commune
10.	Réalisation de bassins de rétention des eaux traitées de la station d'épuration	38 707 m2	Commune
11.	Aménagement de bassin de rétention des écoulements d'eaux pluviales	38 121m2	Commune
12.	Aménagement d'espaces de loisirs	12 918 m2	Commune
13.	Aménagement d'une voie piétonne et cycliste	1 243 m2	Commune
14.	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales	2 291 m2	Commune
15.	Réalisation d'un programme de logements	3 294 m2	Commune
16.	Protection de l'espace naturel sensible et valorisation pédagogique	705 726 m2	Communauté de communes

LÉGENDE DU ZONAGE

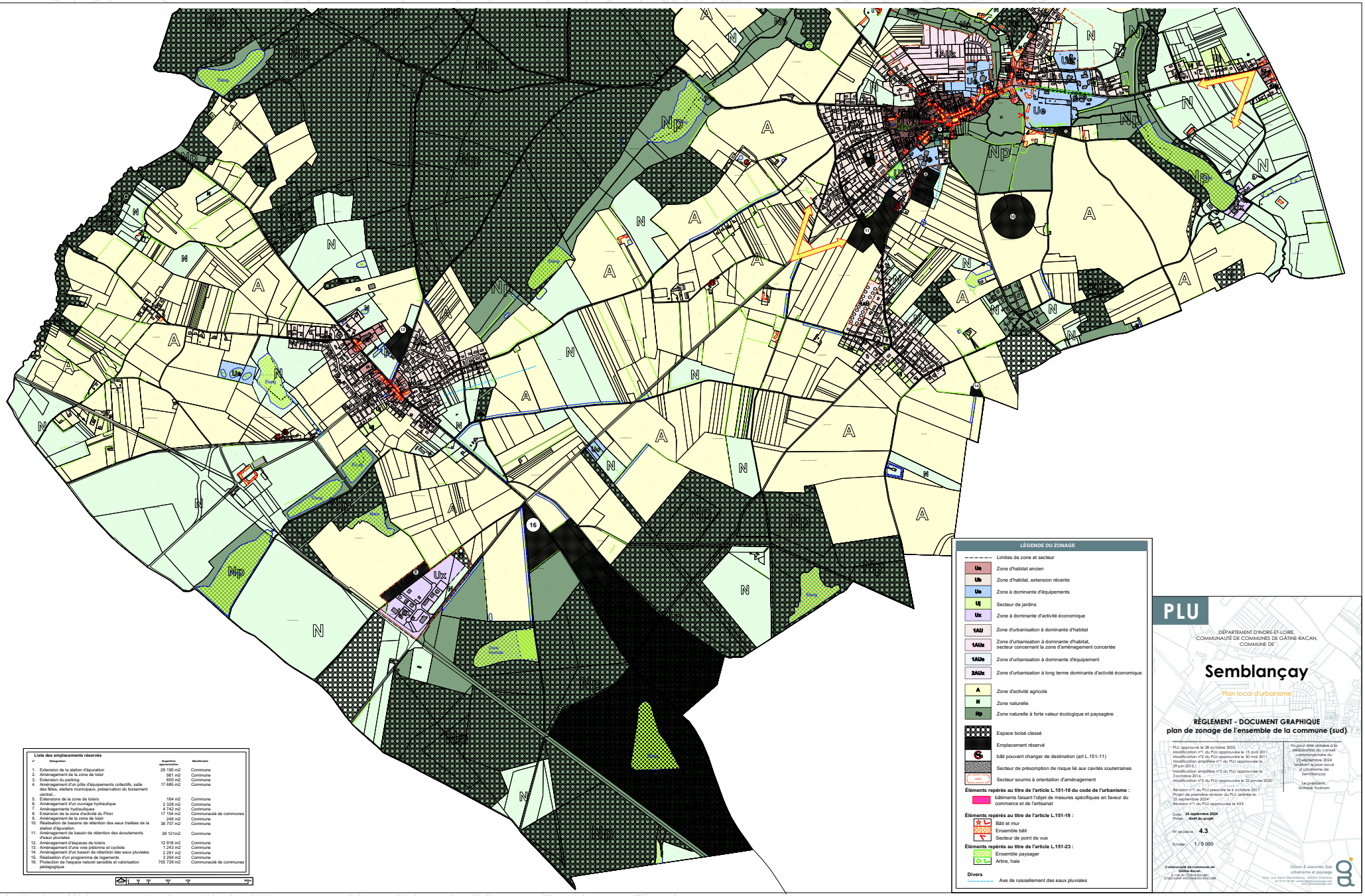
- Limites de zone et secteur
- Ua — Zone d'habitat ancien
- Ub — Zone d'habitat, extension récente
- Ue — Zone à dominante d'équipements
- Uj — Secteur de jardins
- Ux — Zone à dominante d'activité économique
- 1AU — Zone d'urbanisation à dominante d'habitat
- 1AUx — Zone d'urbanisation à dominante d'habitat, secteur concernant la zone d'aménagement concertée
- 1AUe — Zone d'urbanisation à dominante d'équipement
- 2AUx — Zone d'urbanisation à long terme dominante d'activité économique
- A — Zone d'activité agricole
- N — Zone naturelle
- Np — Zone naturelle à forte valeur écologique et paysagère
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- bâti pouvant changer de destination (art L.151-11)
- Secteur de présomption de risque lié aux cavités souterraines
- Secteur soumis à orientation d'aménagement

Éléments repérés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme :
- bâtiments faisant l'objet de mesures spécifiques en faveur du commerce et de l'artisanat

Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 :
- Bâti et mur
- Ensemble bâti
- Secteur de point de vue

Éléments repérés au titre de l'article L.151-23 :
- Ensemble paysager
- Arbre, haie

Divers
- Axe de ruissellement des eaux pluviales



Liste des emplacements réservés

n°	Désignation	Superficie approximative	Bénéficiaire
1.	Extension de la station d'épuration	28 195 m2	Commune
2.	Aménagement de la zone de loisir	981 m2	Commune
3.	Extension du parking	850 m2	Commune
4.	Aménagement d'un pôle d'équipements collectifs, salle des fêtes, ateliers municipaux, préservation du boisement central.	17 685 m2	Commune
5.	Extensions de la zone de loisirs	164 m2	Commune
6.	Aménagement d'un ouvrage hydraulique	2 328 m2	Commune
7.	Aménagements hydrauliques	4 742 m2	Commune
8.	Extension de la zone d'activité du Pilori	17 154 m2	Communauté de communes
9.	Aménagement de la zone de loisir	246 m2	Commune
10.	Réalisation de bassins de rétention des eaux traitées de la station d'épuration	38 707 m2	Commune
11.	Aménagement de bassin de rétention des écoulements d'eaux pluviales	38 121m2	Commune
12.	Aménagement d'espaces de loisirs	12 918 m2	Commune
13.	Aménagement d'une voie piétonne et cycliste	1 243 m2	Commune
14.	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales	2 291 m2	Commune
15.	Réalisation d'un programme de logements	3 294 m2	Commune
16.	Protection de l'espace naturel sensible et valorisation pédagogique	705 726 m2	Communauté de communes

0 50 100 200 300 400m

LÉGENDE DU ZONAGE

- Limites de zone et secteur
- Ua — Zone d'habitat ancien
- Ub — Zone d'habitat, extension récente
- Ue — Zone à dominante d'équipements
- Uj — Secteur de jardins
- Ux — Zone à dominante d'activité économique
- 1AU — Zone d'urbanisation à dominante d'habitat
- 1AUx — Zone d'urbanisation à dominante d'habitat, secteur concernant la zone d'aménagement concertée
- 1AUe — Zone d'urbanisation à dominante d'équipement
- 2AUx — Zone d'urbanisation à long terme dominante d'activité économique
- A — Zone d'activité agricole
- N — Zone naturelle
- Np — Zone naturelle à forte valeur écologique et paysagère
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- bâti pouvant changer de destination (art L.151-11)
- Secteur de présomption de risque lié aux cavités souterraines
- Secteur soumis à orientation d'aménagement

Éléments repérés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme :
- bâtiments faisant l'objet de mesures spécifiques en faveur du commerce et de l'artisanat

Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 :
- Bâti et mur
- Ensemble bâti
- Secteur de point de vue

Éléments repérés au titre de l'article L.151-23 :
- Ensemble paysager
- Arbre, haie

Divers
- Axe de ruissellement des eaux pluviales

PLU

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

Semblançay

Plan local d'urbanisme

RÈGLEMENT - DOCUMENT GRAPHIQUE
plan de zonage de l'ensemble de la commune (sud)

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

Révision n°1 du PLU prescrite le 6 octobre 2017
Projet de première révision du PLU arrêtée le 25 septembre 2024
Révision n°1 du PLU approuvée le XXX

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2024 arrêtant le plan local d'urbanisme de Semblançay

Le président,
Anthony Trystram

Date : **25 septembre 2024**
Phase : **Arrêt du projet**

N° de pièce : **4.3**

Echelle : 1 / 5 000

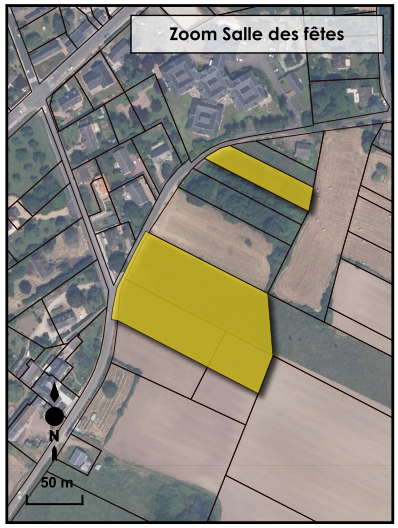
Communauté de Communes de Gâtine-Racan
4, rue du Champ-Boutier
37340 LIGRÉ-ANTOGNY-DO-45C1469

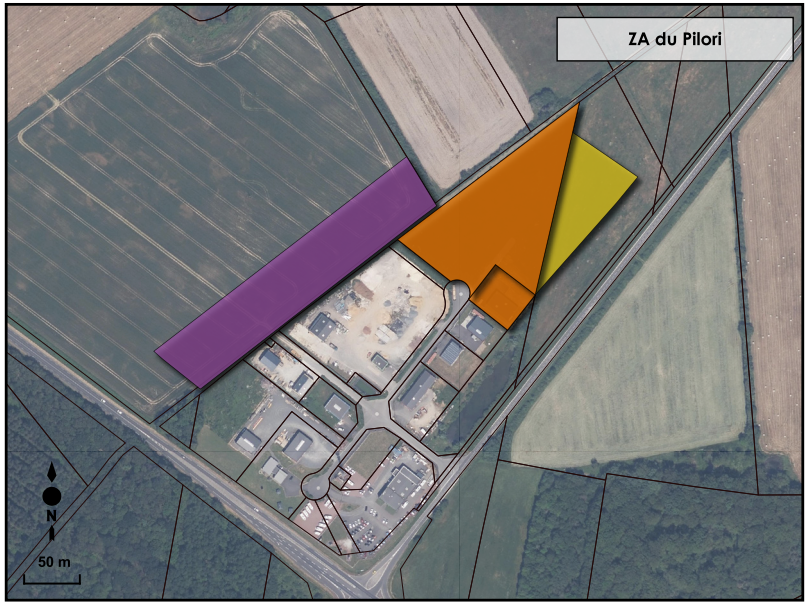
Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
40bis, rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com

Conséquences du PLU en matière de consommation d'espace

Le potentiel du tissu bâti existant est au mieux pris en compte dans le plan de zonage puisque, dans l'enveloppe urbaine, tous les secteurs permettant de produire des logements en respectant les autres enjeux poursuivis par la commune ont été zonés en zone urbaine.

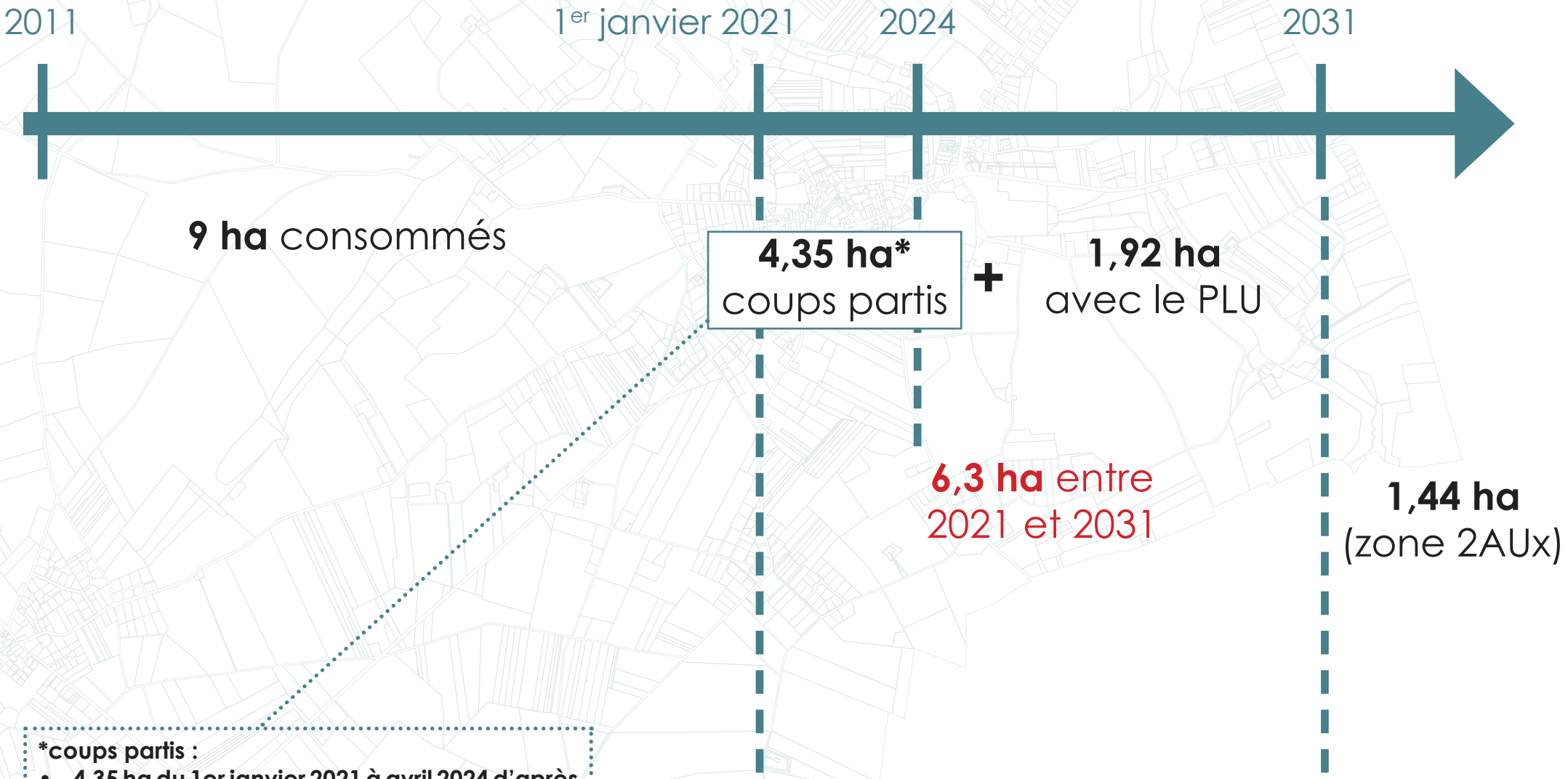








La chronologie de la consommation d'espace induite



*coups partis :

- 4,35 ha du 1er janvier 2021 à avril 2024 d'après autorisations d'urbanisme accordées

Le règlement

L'état d'esprit du règlement

Travail sur la base du règlement actuellement en vigueur pour assurer une forme de continuité

Prise en compte un peu plus forte de l'aspect extérieur des constructions

Mise à jour par rapport à l'évolution de la réglementation

Ajout de fiches conseil pédagogiques pour aider les pétitionnaires

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

MRAe Centre-Val de Loire
Inspection générale de l'environnement et du développement durable
Courriel : maae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr

Orléans, le 24 janvier 2025

Monsieur le Président,

Le 17 octobre 2024, vous avez saisi l'autorité environnementale pour avis sur le dossier relatif à la révision du PLU de la commune de Semblançay.

Je vous informe que la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois prévu à l'article R. 122-21 du code de l'environnement.

Cette information devra être jointe au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public. Elle figure sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire :

http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/centre-val-de-loire-r10.html

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le président de la mission régionale
d'autorité environnementale
Centre-Val de Loire

Jérôme PEYRAT

Communauté de Communes de Gâtine-Racan
6 rue du Chêne Baudet
37360 SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

PRÉFET
D'INDRE-
ET-LOIRE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Révision générale du PLU de Semblançay

Avis détaillé des Services de l'État sur le projet arrêté

Janvier 2025

Annexé à la lettre de Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire à Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Gâtine-Racan

Table des matières

1. RISQUES....2
1.1 Les risques naturels de mouvements de terrain liés aux cavités souterraines....3
1.2 Prise en compte des nuisances sonores des infrastructures de transports terrestres....3
2. ENVIRONNEMENT....3
2.1 Gestion des eaux usées....3
2.2 Identification et préservation des Zones Humides (ZH)....3
3. HABITAT....4
3.1 Un territoire qui connaît une croissance démographique positive....4
3.2 La nécessaire intégration au PLU du règlement de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) des Dolbeaux (R151-52 du Code de l'urbanisme)....4
3.3 Le nécessaire développement du logement social....4
4. ARCHITECTURE ET PATRIMOINE....5
4.1 Règlement....5
4.2 Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)....8
5. DÉVELOPPEMENT DURABLE....9
5.1 Prise en compte du SRADDET et du PCAET dans le PLU....9
5.2 Prise en compte partielle de la thématique « air climat énergie » dans les OAP du PLU....9
5.3 Énergies renouvelables (EnR)....9
6. AMÉNAGEMENT URBANISME....10
6.1 Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)....10
6.2 Règlement graphique....10
7. SERVITUDE ET PLAN DE ZONAGE....10
7.1 Servitudes des abords de monuments historiques....10
7.2 ICPE....11
8. ARCHÉOLOGIE....11
9. GÉOPORTAIL....11
ANNEXE 1 – DOSSIER ARCHÉOLOGIQUE - À ANNEXER AU PLU....12

1. RISQUES

Après analyse du dossier d'arrêt de projet du Plan local d'urbanisme (PLU) de Semblançay, il ressort que la prise en compte des risques est correcte. Il reste cependant quelques erreurs à rectifier et actualisations à apporter.

1.1 Les risques naturels de mouvements de terrain liés aux cavités souterraines

Le rapport de présentation identifie parfaitement le risque existant, en reprenant les données transmises dans le porter à connaissance.

Cependant, ces données apparaissent insuffisamment prises en compte dans le PLU. **Ainsi, dans le plan des contraintes : les secteurs vulnérables dans le bourg sont insuffisamment identifiés**. Au lieu d'un figuré par point, il aurait sans doute été plus judicieux de représenter ces cavités par des cercles englobants. Ceci n'est pas sans conséquence, car le règlement conditionne la constructibilité des zones identifiées dans le plan de zonage.

Il devrait être également rappelé dans la partie générale du règlement que le maire peut faire usage de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme dès lors qu'il a connaissance d'un risque pour refuser ou assortir de prescriptions un projet de construction ou d'aménagement dès lors que le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation.

Enfin, la référence à l'article L111-13 du Code de la construction et de l'habitation qui figure deux fois pour la prise en compte du risque retrait et gonflement des argiles (sans doute par erreur), devrait être également mentionnée pour le risque lié aux cavités souterraines.

1.2 Prise en compte des nuisances sonores des infrastructures de transports terrestres

Le classement sonore des voies d'Indre-et-Loire de 2016 est en cours de révision et l'arrêté est à la signature du Préfet, avec pour conséquence pour la commune de Semblançay de voir la route départementale (RD) 938 classée en catégorie 3.

Le classement sonore doit obligatoirement être repris dans le PLU. La mise à jour de l'arrêté devra être intégrée dans le cadre de l'approbation du PLU.

2. ENVIRONNEMENT

2.1 Gestion des eaux usées

Il est indiqué dans les documents que les prévisions d'extension d'urbanisation sont compatibles avec la capacité de la station d'épuration. En complément, il apparaît nécessaire de rappeler les recommandations du Syndicat d'Assistance Technique pour l'Épuration et le Suivi des Eaux d'Indre-et-Loire (SATESE 37), notamment concernant la station d'épuration de « la renardière ». Dans les conditions actuelles, **il est en effet déconseillé de raccorder toute nouvelle habitation sur ce système d'assainissement.** Une attention particulière devra être portée quant-au lotissement de 19 lots prévus rue de la Renardière (en zone Ub).
La commune devra également accorder une vigilance accrue sur le traitement des eaux parasites dans le réseau ; problème particulièrement prégnant pour le système d'assainissement du « Serain ».

2.2 Identification et préservation des Zones Humides (ZH)

L'inventaire ZH a été réalisé notamment dans le cadre du rapport de présentation (P.244) sur la base d'un critère lié au sol (pédologie). Ce critère seul n'est pas suffisant, car **il convient également de**

prendre en compte le critère floristique. En effet, la zone humide (définition du Code de l'environnement) est caractérisée par les deux critères pédologique et floristique de façon alternative et non pas cumulative. Limité à la pédologie comme c'est le cas dans votre projet de PLU, l'inventaire est donc incomplet.

Par ailleurs, concernant l'application de la doctrine éviter, réduire, compenser (ERC) les zones humides, rien n'est prévu dans le règlement du PLU sur les nécessités de compensation en cas d'atteinte à une zone humide. Dans le cadre du rapport de présentation, P.173, le PLU évoque les notions d'évitement et de réduction, **mais aucune prescription de compensation en cas d'atteinte inévitable à une zone humide. Cette notion doit être inscrite dans le règlement**. Il conviendra de **reprendre explicitement ce qui est imposé par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)**, afin que ces prescriptions puissent s'imposer ensuite aux aménageurs.

3. HABITAT

3.1 Un territoire qui connaît une croissance démographique positive

Concernant le développement démographique, le projet de PLU envisage d'atteindre une population de 2600 habitants environ à l'horizon 2035, contre 2149 habitants en 2020. Cette évolution (+1,4% par an en moyenne) bien que légèrement surestimée apparaît en cohérence avec la croissance observée lors des vingt dernières années (+1,3 % constaté entre 1999 et 2020 source INSEE), malgré la baisse de ce taux de croissance observée ces dernières années.

3.2 La nécessaire intégration au PLU du règlement de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) des Dolbeaux (R151-52 du Code de l'urbanisme)

La ZAC des Dolbeaux est évidemment stratégique pour le développement d'une offre locative sociale. **Cependant**, bien que mentionné, ce programme de logements n'est pas détaillé. **Il apparaît indispensable d'intégrer le dossier de réalisation de cette ZAC au PLU. L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) proposée sur ce secteur devra également reprendre les règles principales, notamment la densité prévue de logements, le phasage et la typologie des logements attendus (taille et logements sociaux).**

3.3 Le nécessaire développement du logement social

La commune ne compte que cinq logements locatifs sociaux (Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) au 1er janvier 2023) pour 810 résidences principales (INSEE - RP 2021), soit un taux de logements locatifs sociaux (LLS) inférieur à 1 %. L'**offre locative sociale doit être renforcée d'autant plus que la commune souhaite voir évoluer sa population et renforcer l'offre de logements adaptés pour les jeunes ménages et les seniors**.

La commune, classée dans le SCoT du Nord-Ouest de la Touraine en bourg à dynamique périurbaine et 2e commune de l'EPCI en termes de population devrait tendre vers une part d'offre locative sociale de 30 % de la production globale de logements prévue sur la durée du PLU. **Cette part de 30 % dans la production prévue sur le PLU permettrait de s'approcher du taux de 5 - 6 % de LLS par rapport aux résidences principales** comparable aux taux des autres communes de l'EPCI classées en bourg à dynamique péri-urbaine.

En complément du secteur de la ZAC des Dolbeaux (qui comme évoqué plus haut doit reprendre les dispositions du règlement de la ZAC notamment en matière de programmation de production de logement social), le site de la salle des fêtes paraît également opportun pour le développement d'une offre locative sociale. **Il serait pertinent que ce site, sur lequel l'OAP prévoit plus de 10 logements, soit dédié entièrement à la production de logements locatifs sociaux.**

Par ailleurs, sur le plan formel dans la rédaction actuelle de l'OAP, les logements en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) sont mentionnés. Il conviendrait de retirer de la liste les logements financés en PLI, ce produit ciblant plutôt les zones tendues.

4. ARCHITECTURE ET PATRIMOINE

4.1 Règlement

L'analyse du règlement, notamment le règlement écrit, amène les remarques suivantes qu'il convient de reprendre. En outre, le règlement tel qu'il est présenté concernant la « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère», ne sera pas applicable en espaces protégés d'abords de monuments historiques.

Par ailleurs, toutes les mentions dans le règlement se rapportant à des fiches avec comme source le site du « SDAP » doivent être supprimées (mention et lien vers le site internet sdap-37.culture.gouv.fr). Ce site n'est plus d'actualité et est fermé. Le site de référence des UDAP (et non des SDAP) se trouve sur le site de la DRAC Centre - Val de Loire du ministère de la Culture et ne présente plus ce type de fiches (adaptation des règles selon les contextes locaux).

Article L151-19 du code de l'urbanisme

Il convient de relever que le repérage d'éléments patrimoniaux (maisons, murs, éléments ponctuels de petit patrimoine...) est tout à fait louable. Toutefois, le choix des bâtiments repérés afin de préserver et valoriser le patrimoine de la commune ignore un grand nombre de bâtiments anciens qui participent à la qualité du contexte bâti de la commune et devraient être valorisés et protégés au titre de cet article. **Il conviendrait de compléter cet important repérage en intégrant le patrimoine bâti, même s'il est « ordinaire » ou s'il est dans l'épaisseur des îlots, au repérage déjà réalisé.** Par exemple, seront ajoutés des murs et piliers anciens rue Alfred-de-Vigny, grange et longère rue de Baufoux..., quelques éléments bâtis anciens rue du Champ-de-Foire, vestiges du tissu ancien du Serrain visibles sur le cadastre « napoléonien » de 1827 qui échappent à ce repérage.

Il en est de même pour nombre de hameaux et fermes anciennes, y compris les bâtiments repérés comme pouvant changer de destinations, qui n'ont pas fait l'objet de repérage au titre de cet article (par exemple, La Noue Guérinet...).

Avec le souci de conservation de la qualité du bâti ancien, les travaux doivent se faire dans le respect de leur intégrité, en respectant les dispositions d'origine (composition et matériaux) : ordonnancement et rythme des façades, proportions des ouvertures (plus hautes que larges) et spécificités des toitures (2 pentes fortes). Les matériaux de couverture respecteront l'identité locale. Les matériaux de couverture, de menuiseries, seront traditionnels et durables.

Le végétal (alignement d'arbres, arbres, haies, bosquets...) n'a été traduit dans le règlement que sur la base de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs « écologiques ». L'article L151-19 est, lui, approprié au repérage pour « des motifs paysagers ». **Or, sauf erreur, le repérage pour des motifs paysagers a été omis et il sera à ajouter**. Les deux articles seront simultanément appliqués à ces espaces au titre de ces deux caractéristiques : par exemple, avenue de la Source avec l'alignement d'arbres.

Zones UA

Dans ce secteur couvrant le bâti ancien, **les constructions à toitures terrasses ne peuvent pas être autorisées (schéma page 18 du règlement)**. Ce type de construction, étranger aux constructions traditionnelles de la commune, doit être proscrit afin de garantir la qualité architecturale de Semblançay et de ne pas dénaturer le paysage tant urbain que rural qui contribue à la préservation du cadre de vie des habitants. Comme il est mentionné ci-dessous dans le chapitre « toutes zones », **des toitures terrasses, de taille limitée, pourront être autorisées à la seule condition de venir articuler deux volumes couverts à deux pentes.** Pour les « expressions architecturales » citées, se référer également au chapitre « toutes zones » nommé « innovation architecturale ».

Pour les ouvertures en toitures autorisées, il est essentiel de préciser, pour le bâti ancien, que les lucarnes doivent correspondre à la typologie architecturale de la construction (tant dans la forme que son implantation par rapport aux dispositions d'origine du bâti). Dans les secteurs UA, les remarques faites dans le chapitre « toutes zones » doivent être intégrées au règlement.

Zones Ub

Le règlement du secteur Ub ne permet pas à lui seul une insertion paysagère et urbaine de nouvelles constructions. En effet, la zone Ub couvre de grandes parcelles non urbanisées ou dont les fonds de parcelles sont indiqués comme urbanisables. Sans OAP sur ces secteurs ou sans mise en place, par exemple, de « zones de jardin » en fonds de parcelles, aucun contrôle n'est possible sur la densification à venir, avec le risque de créer des urbanisations hors contexte et ne respectant pas les objectifs liés à la préservation du cadre de vie et à la recherche de qualité architecturale et urbaine présentée dans le PADD. En effet, la densification du tissu existant est un sujet dont la commune doit se saisir afin que les opérations de densification spontanées (particulier qui vend un terrain qui est divisé pour construire plusieurs maisons neuves) participent à la qualité du cadre de vie. **Il convient de revoir ces secteurs, notamment ceux sensibles en marge de secteurs A ou N (ou Np) et visibles depuis les axes traversants, ceux d'entrées de bourg ou hameaux, et/ou les axes bucoliques (par exemple le secteur Ub le long de la rue Jeanne-de-Busse**.

Sur ces secteurs, les règles sur les clôtures doivent également permettre une intégration de qualité se référant aux dispositifs de clôtures traditionnels (selon les secteurs). Voir « clôtures » dans « toutes zones ».

Toutes zones

Toute construction ou installation doit, par sa situation, son architecture, sa dimension ou son aspect extérieur ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquels elle doit s'intégrer. Ce rappel à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme doit être mieux traduit dans le règlement écrit.

En effet, certaines règles ne sont pas adaptées à la préservation et mise en valeur de l'architecture ou du tissu urbain ou du paysage. **Il est à rappeler que plusieurs de ces règles, telles qu'elles sont écrites dans le règlement du projet arrêté, ne pourront pas s'appliquer sur les secteurs couverts par des espaces protégés au titre du Code du patrimoine.**

Par ailleurs, pour les secteurs en zone AU, tels que le secteur des Dolbeaux, il convient de s'assurer que le règlement, notamment sur les implantations, **permette de faire évoluer très sensiblement la forme urbaine « pavillonnaire » des dernières décennies, produisant des quartiers standards consommateurs de foncier. Cela doit se traduire par des implantations en limite ou proche de la limite sur rue et en limites latérales.**

Pour le bâti ancien, aucune isolation par l'extérieur ne peut être autorisé, cette mesure allant à l'encontre des caractéristiques architecturales et structurelles des constructions traditionnelles.

Implantation des constructions

les constructions principales et annexes doivent s'implanter :

- **Sur au moins une limite séparative**, y compris pour les volumes annexes : ce doit être la règle. Or, cet article n'est pas réglementé ; il doit être modifié (notamment en zone UA afin de respecter les paramètres du tissu urbain ancien et dans les secteurs AU afin de ne pas reproduire des tissus urbains lâches). Les exceptions à la règle doivent être justifiées (impossibilité liée à une configuration topographique spécifique par exemple).
- **À l'alignement des voies ou emprises publiques** dans le but de préserver le caractère du milieu bâti et d'économie en foncier (notamment dans le tissu ancien) : ce doit être la règle. Le recul autorisé, à condition que la limite soit constituée d'une continuité minérale (comme le mur cité), devrait être conditionné au contexte (mur ancien existant…).
- En contexte urbain, les règles d'implantation doivent veiller à **privilégier l'accolement, en référence au bâti traditionnel,** dispositif favorisant l'économie du foncier et participant au « bioclimatisme » par réduction des déperditions énergétiques.

Afin de respecter la composition urbaine et architecturale traditionnelle de la commune, les constructions neuves doivent :

- Respecter les principales caractéristiques architecturales des bâtiments avoisinants traditionnels ayant le même usage, notamment en termes de volumétrie, de composition et de teintes.
- Être composée de volumes simples, basés sur un plan franchement rectangulaire relativement peu profond (pignons étroits), avec un encuvement permettant l'évolutivité du bâti (agrandissement dans les combles). La hauteur des constructions aurait pu être exprimée de façon relative en fonction du contexte (plus ou moins 1 m de hauteur du bâti voisin existant, dans le souci d'une harmonisation dans le paysage urbain constitué). La hauteur métrée serait une donnée secondaire dans le cas d'une construction qui s'implanterait dans un contexte non bâti.
- Avoir des toitures à deux pentes avec une inclinaison minimale de 40° doivent être la règle courante, les faîtages étant parallèles au long pan. Des toitures terrasses, de taille limitée, peuvent venir articuler deux volumes couverts à deux pentes. Des volumes en appentis peuvent venir en complément des volumes principaux.
- Les matériaux de couverture doivent être l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de terre cuite de ton patiné et de teinte brun-rouge. Le zinc, selon le contexte, peut être autorisé.
- Les enduits auront une teinte et un aspect proche des enduits anciens environnants. Dans le cas de bardage, celui-ci sera en bois massif, posé verticalement. Il sera soit laissé grisé naturellement, soit pré-grisé, soit traité à l'huile de lin, soit peint à l'huile de lin et pigments naturels de teinte moyenne ou soutenue (gris coloré, noir de fumée, noir de vigne, ocre rouge/brun…). Le bardage ne sera ni verni ni lasuré.

Innovation architecturale

Les projets de constructions faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine **s'attacheront à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales**. Ainsi, si le projet développe un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie majoritaires du contexte, avec des teintes générales proches des matériaux traditionnels avoisinants, la composition des façades et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels (à l'exclusion de matériaux synthétiques et composites non naturels), pour que cette ouverture à l'architecture « contemporaine » soit possible tout en préservant l'esprit des lieux, le règlement doit être repris.

Les châssis de toit

L'implantation des châssis de toit et des lucarnes doit se faire dans le respect de l'ordonnancement de la composition architecturale du bâtiment.

Les dispositifs solaires ou photovoltaïques pour le bâti

Le règlement met en avant des images qui ne sont pas convenables. En effet, pour préserver la composition architecturale des bâtiments, les panneaux solaires ne doivent pas être disposés sur un versant ayant déjà des éléments en toiture (lucarne, châssis de toit). Afin de préserver la cohérence des abords de monuments historiques, les perspectives principales (monumentales ou d'entrée de bourg et hameaux), les principes généraux sont les suivants :

- panneaux thermiques sous toiture
- panneaux au sol
- panneaux sur toiture annexe existante ou à créer (appentis, garage…)
- panneaux formant un élément architectural (marquise, brise-soleil, pergola, petit abri de jardin…)

- sur une bande continue en bas de versant sur les toitures en ardoise (versant ne présentant pas de lucarnes ou châssis de toit)
- les panneaux doivent être entièrement sombres, sans effets de quadrillages clairs et avoir reçu un traitement anti-reflet ; les cadres et autres accessoires seront dans la même teinte sombre.

Les grands bâtiments

De par leur échelle, en rupture avec leur environnement, une attention particulière doit être portée aux grands bâtiments (à usage d'équipements, entrepôts logistiques, d'activités artisanales ou agricoles). Pour les insérer au mieux et limiter leur impact paysager, i**l faut prescrire des règles précises pour leur implantation, gabarit, teinte et veiller impérativement à intégrer la part du végétal (écran planté, masses boisées…).**

La question paysagère doit s'attacher à préserver voire recréer des continuités plantées au sein même du secteur. Le règlement doit permettre d'éviter le mitage et favoriser la forme de « hameaux agricoles ». L'architecture doit être simple et sobre. Le bâtiment ne doit pas provoquer, par ses formes, hauteur, matériaux et couleurs, un impact visuel qui dénaturerait le paysage naturel ou urbain. Une silhouette familière aux bâtiments anciens des territoires agricoles locaux doit être recherchée, par des volumes assez bas, des lignes de faîtage et pentes de toit traditionnelles. Les bardages (bois et métal) devront être mis en œuvre selon une pose verticale et de couleur foncée et mate, le bois étant à privilégier (matériau durable). Le bardage métallique sera réalisé en zinc à joint debout ou imitation d'aspect mat et peints dans une teinte soutenue. Les couleurs contrastant avec l'environnement devront être interdites. C'est pourquoi le règlement doit être repris, seul gage d'une intégration paysagère réussie.

Les clôtures

Les clôtures constituent la délimitation entre l'espace privé et l'espace public. À ce titre, cette transition doit être soignée. **Elles doivent respecter le caractère paysager des lieux** (mur plein, mur bahut et haie vive). En outre, pour arrêter l'appauvrissement architectural et la banalisation du paysage rural, les dispositifs de clôture de type « site industriel », le treillis soudé, les **claustras composites** et matériaux synthétique, plastique ou aluminium, gabion, devraient être interdits, tout comme les clôtures d'aspect plaques béton. Le grillage galvanisé non plastifié étant le plus discret, le moins coûteux, il devrait être préconisé, ainsi que les ganivelles ou échalas de châtaigner. Des palissades ajourées en bois à lames verticales (limitées à un linéaire permettant de préserver l'intimité) devraient remplacer le terme « claustra ».

4.2 Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

De manière générale, les OAP doivent présenter une réinterprétation des formes urbaines existantes modulée par les éléments spécifiques au site : topographie, points de vue vers des éléments patrimoniaux ou des repères à valoriser, raccordement au réseau viaire voisin, éléments végétaux à conserver, etc. Les dispositions développées par le projet doivent ainsi être appropriées à l'opération et non définies par les systématismes des aménagements récents. Les OAP présentée dans le dossier devrait s'inspirer plus de cette analyse.

Une **OAP sur les secteurs Ub devrait être créée** afin de permettre une densification respectant les objectifs liés à la préservation du cadre de vie et à la recherche de qualité architecturale et urbaine présentée dans le PADD. En effet, la densification du tissu existant est un sujet dont la commune doit se saisir afin que les opérations de densification spontanée (particulier qui vend un terrain qui est divisé pour construire plusieurs maisons neuves) participent à la qualité du cadre de vie. Par exemple, dans le hameau du Serrain, où de nombreuses possibilités de densification sont repérables, il convient qu'il soit mis un terme aux densifications par découpage parcellaire en drapeau, déjà réalisées sur certaines zones. Il en est de même pour les secteurs Ub généralement (entrées du bourg ancien par exemple).

OAP « salle des fêtes »

L'OAP manque de présentation du contexte topographique et urbain du secteur. Par ailleurs, elle indique page 14 une absence d'accès rue des Anciens-Combattants-d'Afrique-du-Nord, puis précise page 16 « préserver une possibilité d'accès par la rue des Tilleuls » (en fait rue des Anciens-Combattants). Cet accès devrait améliorer les orientations de l'OAP dès maintenant afin d'éviter de présenter une impasse avec aménagement de demi-tour. Une ruelle traversante devrait être privilégiée. À défaut, l'organisation de part et d'autre de l'impasse doit permettre de proposer un tissu urbain qui soit qualitatif et ne reproduise pas des parcellaires en drapeau. Par ailleurs une analyse de la végétation existante à préserver devrait être indiquée. Enfin, les fonds de jardin jouxtant l'OAP ne font pas l'objet de préservation en tant que tel sur le zonage du PLU et peuvent ainsi être construits, créant des parcellaires en drapeau qui viendront se heurter au secteur d'OAP. Les constructions internes et hors OAP ne présentent aucune garantie de préservation du cadre de vie. L'OAP manque de précisions sur ces sujets, y compris sur ceux de qualité architecturale attendue.

En conclusion, sur **le plan architectural, le PLU et notamment son règlement, favorise une architecture ne tenant pas suffisamment compte de l'environnement bâti et paysager. Un travail important de reprise du document doit être effectué.** L'écriture des règles doit être vérifiée, complétée ou modifiée.

5. DÉVELOPPEMENT DURABLE

5.1 Prise en compte du SRADDET et du PCAET dans le PLU

Le PADD du PLU de Semblançay propose certaines mesures en faveur du développement durable, mais la qualité de l'air et les énergies renouvelables ne sont par exemple pas abordées, ce qui est un manque important.

5.2 Prise en compte partielle de la thématique « air climat énergie » dans les OAP du PLU

La commune de Semblançay dans la révision de son PLU, présente onze OAP qui incluent des éléments portant uniquement sur l'habitat (densification urbaine), les déplacements (développement et amélioration de voies douces), l'éclairage public (limitation des impacts sur la biodiversité), la gestion des eaux pluviales (intégration de l'eau dans l'espace public par l'aménagement paysager à dominance végétale, un meilleur stockage) et la trame verte et bleue (préservation des zones humides, mares, des prairies, les réservoirs de biodiversité).

Ces OAP participent chacune à une prise en compte globale de la thématique Air-Climat-Energie et de l'adaptation au changement climatique. Néanmoins, des OAP pourraient être également précisées sur les axes suivant :

- l'accessibilité;
- la production d'énergie renouvelable;
- une meilleure efficacité énergétique des bâtiments ;
- la mise en place de bornes électriques sur les stationnements publics et/ou privées ;
- la mise en place de parking vélo dédié et sécurisé.

La traduction opérationnelle du PADD, via les OAP, ne reflète donc pas suffisamment la prise en compte de la thématique air, climat et énergie.

5.3 Énergies renouvelables (EnR)

Dans le cadre du rapport de présentation les transitions écologiques et énergétiques ne sont pas citées parmi des enjeux. **Le potentiel du territoire sur l'éolien, le photovoltaïque, la filière bois-énergie et la méthanisation sera à déterminer**, en complément de l'affichage des consommations

et production d'énergie sur la Communauté de communes. Seul le potentiel géothermique est présenté dans le document.

Dans le cadre du règlement, **certaines réserves à l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques empêchent la réalisation de ces équipements** notamment pour les constructions situées au Nord d'une rue orientée Est/Ouest. C'est notamment le cas pour les zones Ua, Ub et 1AU du PLU. Pour exemple, les constructions situées entre l'avenue des tilleuls et la rue de Belleville ne pourraient pas installer de panneaux car ils seraient visibles du domaine public ; les parcelles étant bordées au Nord et au Sud par des rues.

6. AMÉNAGEMENT URBANISME

6.1 Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

Les orientations de développement du PLU de votre commune entraînent un potentiel de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) estimé à 6,5 Ha sur la période d'application du PLU (2021-2031). Ces objectifs de développement apparaissent cohérents au regard de la localisation des secteurs ouverts à l'urbanisation, de l'absence d'extension de hameaux et considérant l'importance de la commune de Semblançay à l'échelle du Nord-Ouest du département et de son identification dans le cadre du SCOT NOT comme bourg à dynamique péri-urbaine et « pôle d'accueil préférentiel de la production de logements ».

Cependant, certains ajustements apparaissent indispensables afin de garantir le caractère vertueux de ce PLU. Il sera **notamment nécessaire de revenir sur l'ouverture à l'urbanisation (classement en zone Ub) des parcelles 0D0007, 0D2201 et 0D2202 (pour une surface d'environ 0,3 Ha) non construites le long de la rue du Petit Bercy au Nord-Ouest de la commune**.

De plus l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activité économique (2AUx) prévue après 2031 devra être étudiée après un diagnostic intercommunal afin de s'assurer de l'opportunité de cette ouverture au regard des éventuelles disponibilités à l'échelle de la communauté de commune.

6.2 Règlement graphique

Deux secteurs (plan d'eau et aire d'accueil des gens du voyage) ont fait l'objet d'un classement en zone Ue. Ces zones spécifiques situées dans des espaces naturels nécessitent la mise en place de règlement et de deux zones dédiés (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités – STECAL, vu en CDPENAF du 12 décembre 2024), de type Ne avec un règlement spécifique pour le lagunage et l'aire d'accueil pour les gens du voyage. **Le règlement de ces zones devra limiter les constructions possibles sur ces espaces afin de préserver leur aspect naturel et/ou agricole.** Sans réglementation spécifique, ces secteurs devront être automatiquement comptabilisés comme de la consommation d'ENAF ce qui pourrait remettre en cause l'équilibre de votre projet de territoire.

Concernant l'identification des changements de destination, certains ajustements seront à apporter. Il s'agira notamment de vérifier la compatibilité des changements de destination envisagés avec le règlement sanitaire départemental (RSD), notamment les sites agricoles avec animaux.

Concernant les secteurs boisés du PLU, il est rappelé que les mesures de protection des zones boisées (L151-19) ne sont recommandées que sur les surfaces présentant un intérêt paysager ou patrimonial particulier. Pour les secteurs boisés ne répondant pas à ces particularités, d'autres outils de protection pourront être mobilisés, notamment l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

7. SERVITUDE ET PLAN DE ZONAGE

7.1 Servitudes des abords de monuments historiques

Fichier 5.1. La liste des servitudes AC1 (page 2 du fichier) doit être corrigée. En effet l'église d'Abilly n'a pas à apparaître ici. Par ailleurs les trois monuments cités pages 10, 11 et 12 doivent être complétés avec la fiche du Château. Le fichier des annexes est également à corriger.

Fichier 5.2. Plan des servitudes: il serait judicieux d'enlever les étoiles sur les monuments historiques; elles empêchent la lecture de la représentation réelle des emprises des monuments historiques. La légende « AC1 périmètre de 500 m autour des MH » peut être modifiée en:« AC1 - Périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques».

Le tracé de l'emprise du site inscrit doit être corrigé, à la suite des corrections des servitudes au titre du code de l'environnement portées par la DREAL depuis 2019. L'ensemble de ces données est disponible sur le GpU (onglet Afficher/Servitude d'utilité publique/Conservation du patrimoine).

7.2 ICPE

Dans le rapport de présentation à la page 35, le listing des exploitations en lien avec une activité d'élevage ou de culture ne mentionne pas deux élevages de chiens et une meunerie présents sur votre commune. **Ces trois exploitations sont des Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et impliquent des distances minimales d'éloignement avec les tiers**.

Toutes les informations concernant les ICPE situées sur votre territoire sont répertoriées sur le site GEORISQUES icpe accessible via le lien www.georisques.gouv.fr/risques/installations

8. ARCHÉOLOGIE

Les documents à jour en annexe 1 P.12 sont à intégrer au PLU définitif.

9. GÉOPORTAIL

Vous trouverez toutes les informations relatives au Géoportail sur le site internet départemental de l'État :

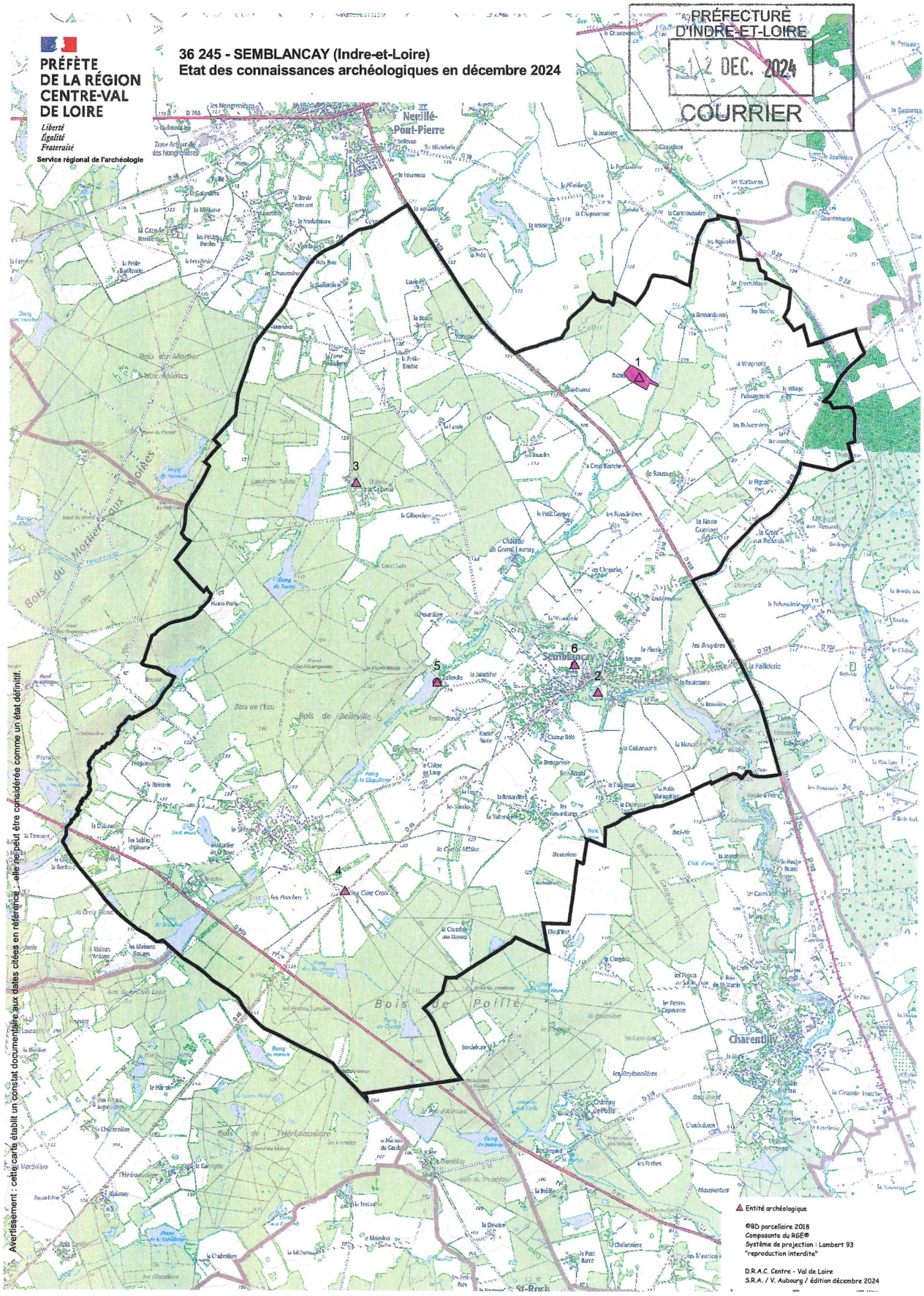
http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Urbanisme-et-habitat/Planification-territoriale/Geoportail-de-l-urbanisme

ANNEXE 1 – DOSSIER ARCHÉOLOGIQUE - À ANNEXER AU PLU

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

Numéro de l'EA	Nom du site / Lieu-dit-cadastral	Chronologie et vestiges
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 ?
37 245 0002	le Bourg / le Bourg/le Bourg	(Haut moyen-âge) château fort
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
37 245 0004	voie ancienne / voie ancienne/voie ancienne	(Epoque indéterminée?) voie
37 245 0005	Belle Ville / Belle Ville/Belle Ville	(Gallo-romain?) bâtiment
37 245 0005	Belle Ville / Belle Ville/Belle Ville	(Gallo-romain?) occupation
37 245 0006	ZAC des Dolbeaux, tranche 2 / /ZAC des Dolbeaux, tranche 2	(Epoque moderne) fosse
37 245 0006	ZAC des Dolbeaux, tranche 2 / /ZAC des Dolbeaux, tranche 2	(Epoque moderne) production de chaux

Ministère de la culture - DRAC Centre-Val de Loire - Service régional de l'archéologie *Edition du : jeudi 05 décembre 2024* 1


PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité
Service régional de l'archéologie
36 245 - SEMBLANCAY (Indre-et-Loire)
Etat des connaissances archéologiques en décembre 2024
PRÉFECTURE
D'INDRE-ET-LOIRE
12 DEC. 2024
COURRIER
Neuillé-
Pont-Pierre
Semblançay
Charentilly
Bois du Mottier aux Moines
Bois de l'Ecu
Bois de Belleville
Bois de Poillé
Bois de l'Hérisaudière
1
2
3
4
5
6
Avertissement : cette carte établit un constat documentaire aux dates citées en référence ; elle ne peut être considérée comme un état définitif.
Entité archéologique
©BD parcellaire 2018
Composante du RGE®
Système de projection : Lambert 93
"reproduction interdite"
D.R.A.C. Centre - Val de Loire
S.R.A. / V. Aubourg / édition décembre 2024

PRÉFET
D'INDRE-
ET-LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Affaire suivie par :
Clément SOULARD
Service Urbanisme et démarche de territoires
Unité planification
Chargé d'études urbanisme
Tél. : 02.47.70.80.47
Courriel : clement.soulard@indre-et-loire.gouv.fr

Tours, le 16 JAN. 2025

Le préfet d'Indre-et-Loire

à

Monsieur le Président de la Communauté
de Communes de Gâtine-Racan
6 rue du Chêne Baudet
37360 SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

Objet : Semblançay – Plan Local d'Urbanisme – Révision générale : avis des services de l'État sur le projet de PLU arrêté

PJ : annexe 1 : Avis détaillé de l'État

Le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Semblançay a été arrêté par délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2024 et le dossier a été réceptionné le 22 octobre 2024 par la préfecture d'Indre-et-Loire. Conformément aux dispositions de l'article L 153-16 du Code de l'urbanisme (CU), les personnes publiques associées (PPA) sont consultées sur ce projet et peuvent exprimer un avis. C'est dans ce cadre que j'ai l'honneur de vous faire part de mes observations.

Ce projet de PLU présente un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dont les objectifs sont compatibles avec les spécificités du territoire communal et sont conformes à ceux du développement durable énoncés dans l'article L 101-2 du CU. Cependant, il apparaît que **certains des objectifs fixés dans le cadre du PADD ne sont pas systématiquement traduits dans le cadre des autres pièces de cet arrêt de projet** (plan de zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation...).

Concernant le développement démographique, le projet de PLU propose d'atteindre une population de 2 600 habitants environ à l'horizon 2035, contre 2 149 habitants en 2020. Cette évolution (+1,4% par an en moyenne), bien qu'assez ambitieuse, apparaît en cohérence avec la croissance observée lors des vingt dernières années (hausse de 1,3 % par an entre 1999 et 2020 source INSEE) et ce malgré la baisse du taux de croissance ces dernières années. En conséquence, il est prévu de produire 12 logements par an, soit 180 logements pour la période 2020-2035 conformément aux objectifs portés par le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest de la Touraine (SCoT NOT).

Sur le plan qualitatif, en cohérence avec la volonté affichée d'adapter la typologie des logements aux besoins de la population, **des prescriptions complémentaires pourront être intégrées dans le cadre des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Il s'agit notamment de renforcer la**

concentration attendue des logements sociaux programmés. Par exemple, au regard de son emplacement, il apparaît que **l'OAP du site de la salle des fêtes pourrait se prêter à une opération composée intégralement de logements sociaux**.

Par ailleurs, nous rappelons **la pertinence d'intégrer les éléments de programmation de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) des Dolbeaux dans les pièces réglementaires du PLU (OAP, règlement...).** Cette rédaction permettra de rappeler les attentes dans le cadre du PLU en termes de phasage, de typologie des logements attendus et d'objectifs de logements sociaux. De plus **conformément à l'article R.151-52 du CU la ZAC devra faire l'objet d'une intégration aux annexes du PLU**.

Les orientations de développement du PLU de votre commune entraînent un potentiel de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) estimé à 6,5 Ha sur la période d'application du PLU (2021-2031). Ces objectifs de développement apparaissent cohérents au regard de la localisation des secteurs ouverts à l'urbanisation, de l'absence d'extension de hameaux et considérant l'importance de la commune de Semblançay à l'échelle du Nord-Ouest du département et de son identification dans le cadre du SCOT NOT comme bourg à dynamique péri-urbaine et « pôle d'accueil préférentiel de la production de logements ».

Cependant, certains ajustements apparaissent indispensables afin de garantir le caractère vertueux de ce PLU. Il sera **notamment nécessaire de revenir sur l'ouverture à l'urbanisation (classement en zone Ub) des parcelles 0D0007, 0D2201 et 0D2202 (pour une surface d'environ 0,3 Ha)** non construites le long de la rue du Petit Bercy au Nord-Ouest de la commune. En complément, et afin de préserver le caractère des espaces agricoles et naturels de votre commune, **il conviendra également d'introduire deux Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans le cadre du règlement de votre PLU** en remplacement de zones classées Ue, comme précisé dans l'avis détaillé en annexe. Ces modifications vous permettront de vous rapprocher des objectifs qui découlent de l'application de la loi climat et résilience sur votre commune.

Au regard de la préservation des monuments historiques et de l'insertion paysagère le règlement mérite de mieux prendre en compte l'environnement bâti et paysager. **Un travail de reprise du document doit être effectué**, notamment dans le cadre du règlement dont l'écriture des règles doit être vérifiée, complétée ou modifiée comme précisé dans l'annexe en pièce-jointe de ce courrier.

Concernant la préservation de l'environnement, certaines précisions devront êtres apportées quant à la caractérisation des zones humides et **il conviendra de reprendre explicitement ce qui est imposé par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)**, afin que ces prescriptions puissent s'imposer ensuite aux aménageurs. Des précisions doivent également être proposées concernant la gestion des eaux usées, avec la limitation nécessaire des raccordements à certaines stations de traitement.

Sur le plan juridique, depuis le 1er janvier 2023, le PLU devient exécutoire dès lors qu'il est publié sur le Géoportail national de l'urbanisme (GPU) et qu'il a été transmis aux services préfectoraux. Il vous appartient donc de numériser votre PLU selon le standard du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) afin de le téléverser et le publier sur le GPU conformément à l'article L.133-1 du CU.

En conclusion, j'émets **un avis favorable sur votre projet, sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus ainsi que celles détaillées dans l'annexe ci jointe**. Ces éléments doivent être intégrés après l'enquête publique et avant l'approbation du PLU. C'est pourquoi **je vous invite à organiser une réunion avec mes services avant l'approbation du projet** afin d'échanger sur l'ensemble des remarques exposées et sur les suites que vous pourrez y apporter.

Les services de l'État sont à votre disposition pour toute information ou conseil complémentaire pour vous accompagner dans cette phase conclusive de votre document d'urbanisme.

Le préfet

CHAMBRE D'AGRICULTURE
INDRE-ET-LOIRE

Monsieur le Président
Communauté de Communes Gâtine Racan
6 rue du Chêne Baudet
37360 SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

Le Président

Chambray-lès-Tours, le 9 janvier 2025

Monsieur le Président, Cher Antoine

Par courrier électronique en date du 17 octobre 2024, vos services nous ont adressé sous forme de lien de téléchargement les documents relatifs au **projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Semblançay.**

Objet
Avis sur arrêt de projet PLU
Commune de SEMBLANCAY

Référence
N/Réf. : HF/IHB 24047

L'examen attentif des différentes pièces de ce dossier nous amène à formuler les remarques ci-après.

Votre projet de PLU prévoit d'atteindre une population d'environ 2 600 habitants à échéance du PLU (2035), soit un gain annuel de + 1% par an (+ 350 habitants). Cet objectif est basé sur un taux de croissance régulière et maitrisé tenant compte du ralentissement démographique induit par le retard pris par le projet de ZAC des Dolbeaux.

Dossier suivi par
Isabelle HALLOIN-BERTRAND
Pôle ALIMENTATION et TERRITOIRES
isabelle.halloin@cda37.fr

Pour atteindre cet objectif vous estimez un besoin de production de 180 logements d'ici à 2035 comprenant les 110 logements prévus dans le cadre de la ZAC des Dolbeaux et 21 logements déjà produits depuis 2020.

Copie/mail :

Estimé à 3%, le taux de vacance est faible et conduit à ne pas considérer la mobilisation de logements vacants dans la production de logements.

Concernant les changements de destination, 35 sont identifiés (pour un potentiel de mobilisation retenu de 11). Cependant, il conviendrait de préciser pour chacun la distance au bâtiment agricole le plus proche (notamment si moins de 100 m) afin de s'assurer du respect du principe de réciprocité et veiller à la non-compromission de l'activité agricole.

En comparaison au précédent PLU datant de 2005, la consommation d'espace naturel agricole et forestier (ENAF) apparait limitée (1,92 ha en décomptant les « coups partis »).

Siège Social
38 rue Augustin Fresnel
BP 50139
37171 CHAMBRAY-LES-TOURS CEDEX
Tél : 02 47 48 37 37
Fax : 02 47 48 17 36
Email : accueil@cda37.fr

.../...

Une même logique de sobriété foncière devra être appliquée dans la mise en œuvre des projets envisagés dans les espaces réservés prévus au PLU (stations d'épuration, bassins de rétention, aménagements hydrauliques, ...). En effet, ce sont plus d'une dizaine d'hectares qui sont proposés en espaces réservés et qui sont situés en zone agricole, il conviendra de veiller à la limitation de la consommation effective d'espace.

Compte-tenu de l'aménagement progressif de la ZAC des Dolbeaux, nous proposons de veiller au maintien de l'activité agricole sur le site tant qu'il n'y a pas de nécessité impérieuse d'aménager.

Concernant le zonage 2AU de la zone d'activités du Pilori, nous nous interrogeons sur le découpage induit en partie sud-ouest de la zone d'activité liée à l'absence de prolongation jusqu'à la RD 959.

Concernant l'OAP Chasse royale, il conviendra de s'assurer du maintien d'une accessibilité aux terrains agricoles situés à l'arrière du front habité (accès depuis la zone agricole en partie Nord ou largeur suffisante pour des engins agricoles si accès depuis la rue).

Concernant le règlement, nous notons les points suivants :

- Secteurs de point de vue : les limites de ces secteurs ne sont pas matérialisées. Aussi, il pourrait être opportun de les délimiter afin de préciser les terrains visés. Il y est évoqué une interdiction des centrales photovoltaïques, s'agit-il de tout dispositif photovoltaïque au sol ?

- Zones humides : les restrictions doivent se limiter aux zones humides effectives et non potentielles. Par ailleurs, il ne semble pas opportun dans un règlement de se référer à des outils sans portée réglementaire tels que le réseau partenarial des données sur les zones humides ou une fiche de lecture du SDAGE. Concernant les zones humides, nous proposons de renvoyer strictement aux dispositions du SDAGE et non la fiche de lecture.

- Rivière : cette terminologie n'a pas de sens d'un point de vue juridique. Aussi, nous proposons de la remplacer par le terme « cours d'eau » dont la définition est précisée par le code de l'environnement. Par ailleurs, nous nous interrogeons sur le terme installation. Si les constructions peuvent être interdites à moins de 5 m d'un cours d'eau, les installations nécessaires aux prélèvements d'eau notamment agricoles (abreuvement, irrigation) doivent rester possibles (dans le respect bien entendu de la réglementation afférente aux prélèvements d'eau).

Chambre d'Agriculture
Indre et Loire
38 rue Augustin Fresnel
BP 50139
37171 CHAMBRAY-LES-TOURS CEDEX
Tél : 02 47 48 37 37
Fax : 02 47 48 17 36
Email : accueil@cda37.fr

Concernant le règlement graphique, nous notons qu'une part importante du massif forestier présent sur la commune est proposée en Espace Boisé Classé. Ce type de classement particulièrement contraignant est à réserver à des boisements aux enjeux spécifiques. Comme rappelé en annexe, ce classement impose pour toute coupe d'arbre des démarches administratives préalables lourdes (hors bois mort, boisement soumis à Plan Simple de Gestion (PSG), ...). Ce classement EBC pourrait s'avérer préjudiciable à l'entretien des boisements sur votre commune dont une part non négligeable semble correspondre à des propriétés de taille modeste non soumises au PSG ou règlement de gestion. Aussi, nous vous proposons de restreindre le zonage EBC aux seuls boisements qui le justifient et pour le reste de remplacer le zonage EBC par une protection des boisements au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Nous notons qu'un travail conséquent pour aboutir à ce projet de PLU a été mené.

Sous condition de la prise en compte des remarques précitées, la Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire émet un avis favorable sur l'arrêt de projet du PLU de la commune de Semblançay.

Conformément aux dispositions règlementaires du Code de l'Urbanisme, cet avis sera joint, en annexe, au dossier soumis à enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Bien à toi

CHAMBRE D'AGRICULTURE d'Indre-et-Loire

Henry FREMONT

Chambre d'Agriculture
Indre et Loire
38 rue Augustin Fresnel
BP 50139
37171 CHAMBRAY-LES-TOURS CEDEX
Tél : 02 47 48 37 37
Fax : 02 47 48 17 36
Email : accueil@cda37.fr

PRÉFET
D'INDRE-
ET-LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Affaire suivie par :
Pauline LUGNOT-ALBRECHT
Service Urbanisme et Démarches de Territoires
Unité Planification et Urbanisme

Tél. : 02.47.70.80.56
Courriel : **ddt-cdpenaf@indre-et-loire.gouv.fr**

Tours, le 10 JAN. 2025

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE RÉUNION DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Séance du 12 décembre 2024

I – OBJET : ÉTUDE D'UN DOSSIER DE RÉVISION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DES ARTICLES L.151-12 DU CODE DE L'URBANISME ET L.112-1-1 DU CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME

1-1 - Pétitionnaire : Monsieur le Maire de Semblançay

1-2 – Adresse du pétitionnaire : Mairie
7 place Jacques de Beaune
37360 Semblançay

1-3 – Objet du dossier : Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme de Semblançay

II – RÉGLEMENTATION APPLICABLE :

Textes de référence :

Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 : article 51

Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014

Article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime

Article L.151-12 du Code de l'urbanisme

III – ÉTAIENT PRÉSENTS :

Membres avec voix délibérative :

- Monsieur Michaël CHARIOT, Directeur départemental des territoires, Adjoint, d'Indre-et-Loire, représentant monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire, Président
- Madame Myriam REBIAI, Cheffe du Service Urbanisme et Démarches de Territoires de la direction départementale des territoires d'Indre-et-Loire, représentant la directrice de la direction départementale des territoires d'Indre-et-Loire
- Madame Colette JOURDANNE, représentant le Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale
- Monsieur Joël BOISARD, représentant les Co-présidents de Terres de Liens Centre
- Monsieur Lilian GIBOUREAU représentant le Directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité
- Monsieur Dominique DURAND, représentant le Président de la Ligue de Protection des Oiseaux
- Monsieur Olivier FLAMAN, représentant le Président des Propriétaires Forestiers de Touraine
- Monsieur Franck MALLET, représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Alain ANCEAU, représentant le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire
- Madame Patricia SUARD représentant le Président du Conseil Tours Métropole Val de Loire
- Monsieur Jacques THIBAULT, représentant le porte-parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Monsieur Dominique BOUTIN, représentant le Président de la Société d'Étude de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine
- Monsieur Aurélien LEBRETON, représentant le Président des Jeunes Agriculteurs d'Indre-et-Loire

Pouvoirs :

- Monsieur Fabien LABRUNIE, représentant le Président de la Fédération départementale des Chasseurs a donné son pouvoir à la représentante du Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale (Colette JOURDANNE)
- Monsieur Nicolas STERLIN, représentant le Président de l'Union Départementale Syndicale des Exploitants Agricoles a donné son pouvoir au représentant du Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire (Franck MALLET)

IV - <u>Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur le projet du PLU de Semblançay - Révision</u> : (avis simple)

- Considérant le souhait de la commune d'accueillir 348 habitants supplémentaires d'ici 2035, soit une population totale de 2 510 contre 2 162 habitants en 2020, ce qui correspond à un taux d'évolution annuel de + 1 % par an contre + 0,53 % par an sur les dix dernières années,
- Considérant que le nombre moyen de personnes par ménage à l'horizon du PLU serait de 2,41 personnes par logement contre 2,52 en 2020,
- Considérant que la démarche de la commune vise à réaliser 182 logements, soit 12 logements par an entre 2020 et 2035 selon la répartition suivante :
    - **42** logements par densification du tissu urbain de la commune
    - **11** logements par changement de destination sur les 29 identifiés,
    - **130 à 135** logements en extension
- Considérant que la commune de Semblancay, classée en bourg à dynamique périurbaine dans le périmètre du SCoT du Nord-Ouest de la Touraine approuvé en 2022 dont la répartition des logements impose 25 à 30 % en densification et 70 à 75 % en extension et fixe une densité minimale de 15 logts/ha en extension,
- Considérant que le projet a classé tous les écarts et les hameaux du territoire en zones A et N et que toutes les nouvelles constructions sont proscrites, hormis les extensions et annexes soumis aux règlements écrit de ces zones,
- Considérant que le projet autorise en zone A et N la réalisation :
    - d'annexes d'une emprise au sol limitée à 40 m² et à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale
    - d'extensions pour les constructions à usage d'habitation sont limitées pour les constructions de moins de 100 m² à 40 m² maximum et pour les constructions de plus de 100 m² à 30 % d'emprise au sol et 40 m² maximum
- Considérant que le taux de logements vacants est inférieur à 5 % en 2021 ce qui correspond au taux de rotation normal d'un parc de logements,
-Considérant que le projet de PLU prévoit une consommation globale d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de 6,5 hectares sur la période d'application du PLU (2020-2035),
- Considérant que la localisation des secteurs ouverts à l'urbanisation et l'absence d'extension des hameaux sont cohérents avec l'identification de la commune comme bourg à dynamique périurbaine dans le cadre du SCOT,
- Considérant que le projet de PLU est cohérent avec la trajectoire ZAN,
- Considérant que le projet prévoit une consommation d'ENAF de 0,5 hectares pour les activités économiques, commerciales et artisanales et classée en zone Ux,
- Considérant que le projet prévoit une consommation d'ENAF de 0,77 hectares consacrée aux équipements publics futurs et classée en zone 1AUe,
- Considérant que le projet ne prévoit aucun STECAL en zone agricole (A) et naturelle et forestière (N),
- Considérant que le projet prévoit des mesures de protection des zones boisées,

<u>2 avis simples</u> :

1) Le projet recueille **15** votes favorables sur **15** votes au regard de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.

La CDPENAF émet un **<u>avis favorable</u>** au regard de l'article L 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime sur l'ensemble du projet de PLU sous réserves :

- de la création de deux Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités de type Nel et Negv sur les secteurs classés en zone UE : plan d'eau et aire d'accueil des gens du voyage,
- de vérifier la compatibilité des changements de destination envisagés avec le règlement sanitaire départemental (RSD), notamment les sites agricoles avec animaux,
- de la prise en compte de la doctrine Espaces Boisés Classés. Les mesures de protection des zones boisées ne sont recommandées que sur les surfaces présentant un intérêt paysager ou patrimonial particulier. Le cas échéant, d'autres outils de protection peuvent être mobilisés, notamment l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

2) Le projet recueille **15** votes favorables sur **15** votes au regard de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.

La CDPENAF émet un **avis favorable** au regard de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme relatif à l'extension des maisons d'habitation et leurs annexes en zones A et N.

Pour le Préfet d'Indre-et-Loire et par délégation

Le président de séance



Michaël CHARIOT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

06/02/2025

N° E25000013 /45

TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'ORLÉANS

Le président du tribunal administratif

E- Décision désignation commissaire

Vu, enregistrée le 29/01/2025, la lettre par laquelle le président de la Communauté de Communes Gâtine Racan demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

le projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de SEMBLANCAY (Indre-et-Loire) présenté par la Communauté de Communes de Gâtine-Racan ;

Vu la décision en date du 1er septembre 2024 par laquelle le président du tribunal a donné délégation permanente à Monsieur Denis LACASSAGNE, vice-président, délégué aux enquêtes publiques, à l'effet de désigner les commissaires enquêteurs chargés des enquêtes publiques et leurs suppléants ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

Article 1er : Monsieur Claude ALLIOT est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 2 : Monsieur Gérard CAUDRELIER est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

Article 4 : La présente décision sera notifiée au président de la Communauté de Communes Gâtine Racan, à Monsieur Claude ALLIOT et à Monsieur Gérard CAUDRELIER.

Le président délégué,

Denis LACASSAGNE

Envoyé en préfecture le 20/02/2025
Reçu en préfecture le 20/02/2025
Publié le 20/02/2025
ID : 037-200073237-20250217-ARRETE_PLU_02-AR

GATINE RACAN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

ARRÊTÉ D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Arrêté n° A 2025 - 02 / PLU

Prescrivant l'Enquête Publique sur le projet de Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SEMBLANCAY

- Vu le code général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L123-1 et R123-1 et suivants relatifs à l'enquête publique ;
- Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L153.19 et R 153-8 relatifs à la mise à l'enquête publique du Plan Local d'urbanisme ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 octobre 2005 ;
- Vu la Modification n°1 du PLU approuvée le 15 avril 2011 ; la Modification n°2 du PLU approuvée le 30 mai 2011 ; la Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 29 juin 2015 ; la Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 3 octobre2016 ; ainsi que la Modification n°3 du Plu approuvée le 22 janvier 2020 ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 6 octobre 2017 prescrivant la Révision n°1 du PLU ;
- Vu la délibération du conseil communautaire en date du 25 septembre 2024 arrêtant le projet de Révision n°1 du PLU ;
- Vu la demande d'avis sur le projet arrêté à l'autorité environnementale en date du 17 octobre 2024, ainsi que l'absence d'avis de cette dernière au 17 janvier 2025 et publié le 24 janvier 2025 ;
- Vu la consultation pour avis des Personnes Publiques Associées sur le projet arrêté en date du 17 octobre 2024 sur le Projet arrêté, concluant à l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire émis le 9 janvier 2025, ainsi que l'avis favorable des Services de l'État émis le 16 janvier 2025 ;
- Vu le passage en CDPENAF en séance du 12 décembre 2024, ainsi que le Procès-verbal de réunion en date du 10 janvier 2025 concluant à un avis favorable au regard de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime sur le projet arrêté ;
- Vu l'ordonnance n° E25000013 / 45 en date du 6 février 2025 du Tribunal Administratif d'Orléans désignant Monsieur Claude ALLIOT, inspecteur des installations classées en retraite, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Gérard CAUDRELIER en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

ARRÊTE :

ARTICLE 1

Il sera procédé à une enquête publique préalable à la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme SEMBLANCAY, **du lundi 17 mars 2025 à 9h, au jeudi 17 avril 2025 à 12h.**

Le siège de l'enquête publique est fixé en Mairie de SEMBLANCAY.

Envoyé en préfecture le 20/02/2025
Reçu en préfecture le 20/02/2025
Publié le 20/02/2025
ID : 037-200073237-20250217-ARRETE_PLU_02-AR

ARTICLE 2

A l'issue de la présente enquête publique, le plan local d'urbanisme, éventuellement révisé pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur pourra être approuvé par le conseil municipal et le conseil communautaire.

ARTICLE 3

Monsieur Claude ALLIOT, inspecteur des installations classées en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur ; et Monsieur Gérard CAUDRELIER en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Tribunal Administratif d'Orléans.

ARTICLE 4

Le dossier d'enquête publique et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au siège de l'intercommunalité (CCGR) à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER et à la mairie de SEMBLANCAY pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements et seront mis en ligne sur les sites de la CCGR et de la mairie.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur :

- Soit par courrier postal :

  - À l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur (précisez *« à ne pas ouvrir »).*
  - Précisez *« Révision n°1 du PLU »*
  - Mairie – 7 Place Jacques de Beaune, 37360 Semblançay

- Soit par courriel à l'adresse suivante : plu@semblancay.fr

Le dossier d'enquête publique pourra être consulté sur un poste informatique mis à disposition du public en mairie de SEMBLANCAY et au siège de la communauté de communes aux jours et horaires d'ouverture de la mairie / de l'établissement.

ARTICLE 5

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie, 7 Place Jacques de Beaune, 37360 Semblançay :

- **Le lundi 17 mars** - de 9h à 12h
- **Le vendredi 28 mars** - de 13h30 à 17h
- **Le mercredi 02 avril** - de 9h à 12h
- **Le jeudi 17 avril** - de 9h à 12h

ARTICLE 6

Les permanences se dérouleront dans le respect des mesures sanitaires en vigueur au moment de la période d'enquête publique.

Envoyé en préfecture le 20/02/2025
Reçu en préfecture le 20/02/2025
Publié le 20/02/2025
ID : 037-200073237-20250217-ARRETE_PLU_02-AR

ARTICLE 7

A l'issue du délai de l'enquête publique fixé à l'article 1 du présent arrêté, les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour remettre à Monsieur le Président de la communauté de communes le dossier avec son rapport ainsi que ses conclusions et avis motivés.

Dès réception, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront consultables par le public au siège de l'intercommunalité et à la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur les sites internet de la communauté de communes GÂTINE-RACAN et de la commune de SEMBLANCAY :

- Site de la CCGR : ***https://www.gatine-racan.fr***

  Site de la Mairie : ***https://semblancay.com***

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'administration.

ARTICLE 8

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Monsieur Antoine TRYSTRAM, Maire de la commune, et Président de la Communauté de Communes.

ARTICLE 9

Le présent arrêté sera affiché en mairie et au siège de l'intercommunalité quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête. Un avis portant à la connaissance du public les indications figurant dans le présent arrêté, sera porté à la connaissance du public et publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, et dans deux journaux régionaux ou locaux habilités et diffusés dans le ou les départements concernés.

ARTICLE 10

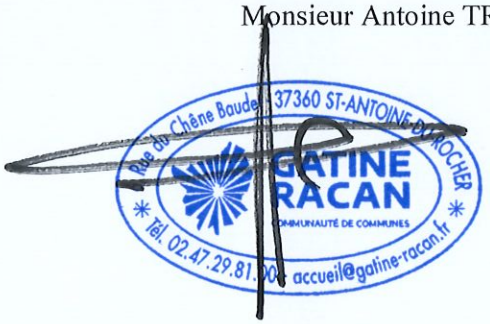
Copie du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Commissaire Enquêteur,
- M. le Président du Tribunal Administratif,
- M. le Sous-Préfet de l'arrondissement de Chinon

Fait à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER, le 17 février 2025.

Le Président,

Monsieur Antoine TRYSTRAM



pro-legales
Annonces Légales et Formalités

Nos bureaux sont ouverts du lundi au vendredi
de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
Téléphone : 02 47 60 62 70
Mail : legales@nr-communication.fr

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce 0000099178-1 est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage, au sein de :

Support : LA NOUVELLE REPUBLIQUE
Édition : Indre et Loire
Département : Indre-et-loire
Date de parution : 21/02/2025

Fait à Tours, le 18/02/2025

Le Président Directeur Général de NR Communication

Pierre-Yves ETLIN

Vérifier la validité de l'attestation avec votre code :

Votre code de vérification : aeWtFUNEP

Cliquez ici :
https://digitalisation.actulegales.fr/#/aeWtFUNEP

Pro-légales / NR Communication s'autorise à na pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.
La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet la validation des éléments relatifs au contenu de l'annonce, mais n'en garantit pas sa composition.

GATINE RACAN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Enquête Publique

Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SEMBLANCAY
Arrêté n° A 2025 - 02 PLU du 17 février 2025

Il sera procédé à une enquête publique préalable à la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme SEMBLANCAY, **du lundi 17 mars 2025 à 9h, au jeudi 17 avril 2025 à 12h.**

Monsieur Claude ALLIOT - inspecteur des installations classées en retraite - a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Gérard CAUDRELIER en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Tribunal Administratif d'Orléans.

Le dossier d'enquête publique et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au siège de l'intercommunalité à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER et à la mairie de SEMBLANCAY pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements et seront mis en ligne sur les sites de la communauté de communes et de la mairie.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : plu@semblancay.fr

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie, 7 Place Jacques de Beaune, 37360 Semblançay :
- **Le lundi 17 mars** - de 9h à 12h - en mairie.
- **Le vendredi 28 mars** - de 13h30 à 17h - en mairie.
- **Le mercredi 02 avril** - de 9h à 12h - en mairie.
- **Le jeudi 17 avril** - de 9h à 12h - en mairie.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de l'intercommunalité et à la mairie concernée, aux jours et heures habituels d'ouverture. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'administration.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Monsieur Antoine TRYSTRAM, Maire de la commune, et Président de la Communauté de Communes.

Actulegales.fr
Retrouvez tous les jours, toutes les annonces légales relatives à la vie des entreprises, sociétés et fonds de commerce, parues dans la presse française habilitée depuis le 1er janvier 2010 sur le site https://actulegales.fr

pro-legales
Annonces Légales et Formalités

Nos bureaux sont ouverts du lundi au vendredi
de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
Téléphone : 02 47 60 62 70
Mail : legales@nr-communication.fr

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce 0000099179-1 est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage, au sein de :

Support : LA NOUVELLE REPUBLIQUE DIMANCHE
Édition : Indre et Loire
Département : Indre-et-loire
Date de parution : 23/02/2025

Fait à Tours, le 18/02/2025

Le Président Directeur Général de NR Communication

Pierre-Yves ETLIN

Vérifier la validité de l'attestation avec votre code :

Votre code de vérification : aeWtGcjMJ

Cliquez ici :
https://digitalisation.actulegales.fr/#/aeWtGcjMJ

Pro-légales / NR Communication s'autorise à na pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.
La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet la validation des éléments relatifs au contenu de l'annonce, mais n'en garantit pas sa composition.

GATINE RACAN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Enquête Publique

Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SEMBLANCAY
Arrêté n° A 2025 - 02 PLU du 17 février 2025

Il sera procédé à une enquête publique préalable à la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme SEMBLANCAY, **du lundi 17 mars 2025 à 9h, au jeudi 17 avril 2025 à 12h.**

Monsieur Claude ALLIOT - inspecteur des installations classées en retraite - a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Gérard CAUDRELIER en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Tribunal Administratif d'Orléans.

Le dossier d'enquête publique et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au siège de l'intercommunalité à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER et à la mairie de SEMBLANCAY pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements et seront mis en ligne sur les sites de la communauté de communes et de la mairie.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : plu@semblancay.fr

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie, 7 Place Jacques de Beaune, 37360 Semblançay :
- **Le lundi 17 mars** - de 9h à 12h - en mairie.
- **Le vendredi 28 mars** - de 13h30 à 17h - en mairie.
- **Le mercredi 02 avril** - de 9h à 12h - en mairie.
- **Le jeudi 17 avril** - de 9h à 12h - en mairie.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de l'intercommunalité et à la mairie concernée, aux jours et heures habituels d'ouverture. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'administration.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Monsieur Antoine TRYSTRAM, Maire de la commune, et Président de la Communauté de Communes.

Actulegales.fr — *Retrouvez tous les jours, toutes les annonces légales relatives à la vie des entreprises, sociétés et fonds de commerce, parues dans la presse française habilitée depuis le 1er janvier 2010 sur le site https://actulegales.fr*

pro-legales
Annonces Légales et Formalités

Nos bureaux sont ouverts du lundi au vendredi
de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
Téléphone : 02 47 60 62 70
Mail : legales@nr-communication.fr

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce 0000099189-1 est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage, au sein de :

Support : LA NOUVELLE REPUBLIQUE
Édition : Indre et Loire
Département : Indre-et-loire
Date de parution : 18/03/2025

Fait à Tours, le 18/02/2025

Le Président Directeur Général de NR Communication

Pierre-Yves ETLIN

Vérifier la validité de l'attestation avec votre code :

Votre code de vérification : aeWtGRbrf

Cliquez ici :
https://digitalisation.actulegales.fr/#/aeWtGRbrf

Pro-légales / NR Communication s'autorise à na pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.
La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet la validation des éléments relatifs au contenu de l'annonce, mais n'en garantit pas sa composition.

GATINE RACAN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

RAPPEL Enquête Publique

Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SEMBLANCAY
Arrêté n° A 2025 - 02 PLU du 17 février 2025

Il sera procédé à une enquête publique préalable à la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme SEMBLANCAY, **du lundi 17 mars 2025 à 9h, au jeudi 17 avril 2025 à 12h.**

Monsieur Claude ALLIOT - inspecteur des installations classées en retraite - a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Gérard CAUDRELIER en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Tribunal Administratif d'Orléans.

Le dossier d'enquête publique et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au siège de l'intercommunalité à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER et à la mairie de SEMBLANCAY pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements et seront mis en ligne sur les sites de la communauté de communes et de la mairie.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : plu@semblancay.fr

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie, 7 Place Jacques de Beaune, 37360 Semblançay :
- **Le lundi 17 mars** - de 9h à 12h - en mairie.
- **Le vendredi 28 mars** - de 13h30 à 17h - en mairie.
- **Le mercredi 02 avril** - de 9h à 12h - en mairie.
- **Le jeudi 17 avril** - de 9h à 12h - en mairie.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de l'intercommunalité et à la mairie concernée, aux jours et heures habituels d'ouverture. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'administration.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Monsieur Antoine TRYSTRAM, Maire de la commune, et Président de la Communauté de Communes.

Actulegales.fr — *Retrouvez tous les jours, toutes les annonces légales relatives à la vie des entreprises, sociétés et fonds de commerce, parues dans la presse française habilitée depuis le 1er janvier 2010 sur le site https://actulegales.fr*

pro-legales
Annonces Légales et Formalités

Nos bureaux sont ouverts du lundi au vendredi
de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
Téléphone : 02 47 60 62 70
Mail : legales@nr-communication.fr

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce 0000099191-1 est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage, au sein de :

Support : LA NOUVELLE REPUBLIQUE DIMANCHE
Édition : Indre et Loire
Département : Indre-et-loire
Date de parution : 23/03/2025

Fait à Tours, le 18/02/2025

Le Président Directeur Général de NR Communication

Pierre-Yves ETLIN

Vérifier la validité de l'attestation avec votre code :

Votre code de vérification : a4Dk4WTw

Cliquez ici :
https://digitalisation.actulegales.fr/#/a4Dk4WTw

Pro-légales / NR Communication s'autorise à na pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.
La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet la validation des éléments relatifs au contenu de l'annonce, mais n'en garantit pas sa composition.

GATINE RACAN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

RAPPEL Enquête Publique

Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SEMBLANCAY
Arrêté n° A 2025 - 02 PLU du 17 février 2025

Il sera procédé à une enquête publique préalable à la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme SEMBLANCAY, **du lundi 17 mars 2025 à 9h, au jeudi 17 avril 2025 à 12h.**

Monsieur Claude ALLIOT - inspecteur des installations classées en retraite - a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Gérard CAUDRELIER en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Tribunal Administratif d'Orléans.

Le dossier d'enquête publique et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au siège de l'intercommunalité à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER et à la mairie de SEMBLANCAY pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements et seront mis en ligne sur les sites de la communauté de communes et de la mairie.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : plu@semblancay.fr

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie, 7 Place Jacques de Beaune, 37360 Semblançay :
- **Le lundi 17 mars** - de 9h à 12h - en mairie.
- **Le vendredi 28 mars** - de 13h30 à 17h - en mairie.
- **Le mercredi 02 avril** - de 9h à 12h - en mairie.
- **Le jeudi 17 avril** - de 9h à 12h - en mairie.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de l'intercommunalité et à la mairie concernée, aux jours et heures habituels d'ouverture. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'administration.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Monsieur Antoine TRYSTRAM, Maire de la commune, et Président de la Communauté de Communes.

Actulegales.fr Le site officiel des annonces légales d'entreprises
Retrouvez tous les jours, toutes les annonces légales relatives à la vie des entreprises, sociétés et fonds de commerce, parues dans la presse française habilitée depuis le 1er janvier 2010 sur le site https://actulegales.fr

JOUÉ-LÈS-TOURS

Six kilos de drogue saisis : les regrets du boucher endetté

PAGE 4



Magazine
SPECIAL JEUX
Mots croisés, mélangés, codés, quiz, sudoku, fubuki, kakuro...
ACTUELLEMENT EN VENTE
la Nouvelle République Centre Presse

la Nouvelle République
lanouvellerepublique.fr
1,50 €
n° 24472
Vendredi
21 février 2025
Indre-et-Loire

Notre article...

Des idées de sorties du week-end en Touraine

sur lanr.fr

Salon de l'agriculture : des chats en lice

PAGE 3



Maïna, médaillée en 2023, et l'éleveuse Ariane Louis, de La Membrolle, sont prêtes pour le concours général agricole. (Photo NR, J.P.)

LOCHES

Comment sécuriser les terrasses ?

PAGE 18



(Photo NR, Bruno Bouchet)

LE SCOUARNEC

Une plongée dans des carnets nauséabonds

PAGE 34

RETRAITES

L'éventuel « déficit caché » bel et bien écarté

PAGE 35

CYCLISME

La Classic Var fait de l'œil à Lucas Bénéteau

PAGE 27



R 27666 - 0221 - 1,50 € 37

saint-nicolas-de-bourgueil

Les parents d'élèves se mobilisent

Mercredi 19 février, les parents d'élèves de l'école des Vignes de Saint-Nicolas-de-Bourgueil se sont retrouvés pour dénoncer une éventuelle fermeture d'une classe à la rentrée prochaine. Une décision qu'ils contestent car cette dernière entraînerait d'importants bouleversements pour les enfants et enseignants : dégradation des conditions d'apprentissage, notamment une réduction du temps individualisé, classes surchargées et perte d'un poste d'enseignant.



Des parents d'élèves mobilisés et déterminés. (Photo NR)

Dernièrement, la municipalité a tout mis en œuvre pour fournir des locaux neufs et de qualité pour accueillir une cinquième classe. De ce fait, elle ne servirait plus malgré l'argent investi.

Une pétition a été lancée en ligne et des pétitions papiers ont été déposées chez les commerçants locaux, en espérant avoir le soutien des habitants. Les parents mobilisés seront reçus à l'inspection académique ce vendredi.

la chapelle-sur-loire

Ça roule pour le Cercle des bateliers

De nombreux sociétaires sont venus participer à l'assemblée générale de l'association du Cercle des bateliers de La Chapelle-sur-Loire.

Après l'approbation du rapport moral, présenté par le secrétaire Denis Jousselin, et du bilan financier, dressé par le trésorier Hervé Xainte, le président Alain Bertin rappela les évènements ayant marqué l'année écoulée.

Des travaux ont été réalisés : changement de luminaires, installation de volets roulants solaires et le changement de la pompe à chaleur qui, après des années de fonctionnement, a fini par céder. Le président a remercié la municipalité pour sa participation à la réalisation des travaux, grâce à une aide financière.

Le Cercle des bateliers félicite tous les sociétaires qui se déplacent sur les challenges des autres communes, tout comme les bénévoles donnant de leur temps pour les permanences lors des challenges internes.

Cette année, l'association a regroupé les deux finales des challenges : un sociétaire et un invité ainsi qu'un sociétaire et deux invités, le 1er mars. Ensuite, le challenge de la mairie prendra le relais avec, pour l'instant, 125 équipes engagées. La finale aura lieu au mois de juin.

Par ailleurs, un concours de pétanque est programmé début juin et les inscriptions se feront du 15 avril au 15 mai. Le cercle prévoit aussi deux concours de belote mais les dates ne sont pas encore arrêtées. Lors du tiers sortant, Patrick Piquier et Pierre Mabilleau intègrent le bureau. Le conseil d'administration sera voté ce vendredi 21 février.



Le président, Alain Bertin, entouré du secrétaire, Denis Jousselin, et du trésorier, Hervé Xainte. (Photo NR)

l'île-bouchard

Une heure de tranquillité pour les Strapontins



La troupe met en scène une nouvelle pièce. (Photo NR)

C'est une comédie de Florian Zeller, intitulée *Une heure de tranquillité*, que va jouer dans quelques jours la troupe théâtrale Les Strapontins, dans la salle culturelle du Cube, à Panzoult. Les comédiens (trois femmes et quatre hommes) répètent déjà depuis plusieurs mois cette pièce qui promet de ravir le public.

Les acteurs vont interpréter avec passion cette histoire humoristique racontant les déboires de Michel, passionné de jazz, qui, un matin, déniche au marché aux puces un disque introuvable et dont il rêve depuis trente ans. Alors qu'il s'installe dans son salon pour l'écouter, sa femme veut lui parler de ses tourments, sa maîtresse menace de dévoiler leur liaison etc. Va s'ensuivre de nombreux quiproquos avec le protagoniste qui cherche désespérément un moment calme et qui va, pendant six soirs, déclencher les rires du public.

Les représentations ont lieu les samedis 8, 15 et 22 mars, à 20 h 30, et les dimanches 9, 16 et 23 mars, à 15 h.

Tarif : 9 € et 5 € réduit. Réservations au 07.69.15.04.96, du lundi au vendredi, de 18 h à 20 h 30. L'ACCAB recherche des bénévoles projectionnistes pour participer et aider à la mise en place des séances de cinéma dans la salle du Cube.
Contact : 06.63.01.65.87

chemillé-sur-dême

Un spectacle musical à destination du jeune public



Un spectacle de musique burlesque présenté par un trio de choc. (Photo Chap'de lune)

Dimanche 2 mars, à la salle des fêtes, l'association Cultur'O pré, en partenariat avec le conseil départemental, la Région Centre, la Communauté de communes Gâtine-Racan et la commune de Chemillé-sur-Dême, propose un spectacle de musique burlesque.

Un rendez-vous qui s'inscrit dans le cadre de la programmation Public en herbe, qui souhaite mettre en place une saison culturelle à destination des plus jeunes. Intitulé *Trio de mômes*, il sera interprété par la compagnie Chap de lune, venant spécialement de Vasles (Deux-Sèvres). *« Des sons qui vous enveloppent puis trois femmes émergent entre ordinaire et extraordinaire. Elles jouent de leur voix, de leur corps, de leurs instruments, elles jouent de l'enfance, son humour, sa petite folie. »*

Un rendez-vous avec la douceur d'une berceuse, le burlesque d'un rythme gascon et l'énergie d'un rock débridé !

Dimanche 2 mars, à 17 h, à la salle des fêtes. Spectacle tout public. Renseignements : culturopre@gmail.com ; 07.66.19.39.24. Tarif unique de 6 € sur la billetterie en ligne : www.culturopre.com, et 7 € sur place le jour du spectacle.

agenda

channay-sur-lathan

> **Boule de fort.** Vendredi 21 février, finale du challenge des Faluns au club La Tourangelle, à 17 h 15.

langeais

> **Exposition.** Pour la nouvelle édition de Nouvelle Donne, samedi 22 février, l'espace culturel de la Douve accueille onze artistes.
Le vernissage aura lieu samedi 22 février, à 18 h.
L'exposition se tiendra jusqu'au dimanche 16 mars.
Les participants sont issus de diverses disciplines telles que la peinture, la photographie, la sérigraphie et la sculpture.
> **Messe.** Dimanche 23 février, à 10 h 30, à Langeais.

mazières-de-touraine

> **Randonnée pédestre.** Dimanche 23 février, à Mazières-de-Touraine, Séquoia Rando organise une randonnée pédestre de 11 km, sans difficultés particulières hormis quelques passages boueux en forêt. Départ devant le porche de l'église à 14 h, parking dans le centre bourg. Tarif : 3 € par personne pour les non-adhérents, gratuit moins 12 ans. Boisson offerte (apportez son gobelet). Contact 06.43.68.86.51.

neuillé-pont-pierre

> **Café partage.** Organisé par l'association S'Père organise, samedi 22 février à 16 h, au P'tit Novillacien. L'animateur François Falco viendra témoigner de son expérience sur le thème « Chrétien et militaire ».
> **Messe.** Pour la paroisse Notre-Dame-de-la-Clarté-Dieu, cérémonie dimanche 23 février, à 10 h 30, dans l'église de Neuillé-Pont-Pierre.

richelieu

> **Football.** Dimanche 23 février, à 15 h, au stade du Puits-de-la-Roche, le Richelais Foot reçoit Montargis en championnat R2.

saint-benoît-la-forêt

> **Match.** Dimanche 23 février, à 15 h, l'équipe du FSBH recevra l'équipe de Lignières-de-Touraine au stade de Saint-Benoît-La-Forêt.

légales et officielles

www.pro-marchespublics.com / nr-legales.com

Pour publier vos annonces légales et avis de marchés publics dans la Nouvelle République, NRD, Centre Presse et autres presses habilitées :

E-mail : **aof@nr-communication.fr -** Tél : **02 47 60 62 10**
NR Communication - 26, rue Alfred-de-Musset
BP 81228 – 37012 Tours Cedex 1

****

Pour saisir ou consulter une annonce légale : **www.nr-legales.com**
Pour consulter un avis de marchés publics : **www.pro-marchespublics.com**

ANNONCES LÉGALES

Adjudications immobilières

WALTER & GARANCE AVOCATS

SELARL WALTER ET GARANCE

AVOCATS
1 rue du Pont Volant 37300 JOUE-LES-TOURS
Case 27
Tél. : 02.36.97.28.45

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES

La S.E.L.A.R.L. VILLA-FLOREK, prise en la personne de Maître Julien VILLA, mandataire judiciaire demeurant 18 rue Néricault Destouches à Tours (37000), nommé à la fonction de liquidateur par jugement du tribunal de commerce de Tours du 04 Juin 2015.

Ayant pour Avocat, Maître Julien BERBIGIER, membre de la SELARL WALTER & GARANCE AVOCATS, Avocats au Barreau de Tours, demeurant, 1 Rue du Pont Volant - 37300 Joué Les Tours.

Poursuivant la vente de l'immeuble suivant :

VILLE DE TOURS (Indre et Loire) 9 rue du Cluzel,
Une maison d'habitation en pierres et briques, d'une surface habitable de 151,74 m² hors cave, cadastrée section DT n° 312 pour 01 are 50 centiares.
La maison est construite sur quatre niveaux et comprend :
Rez-de-chaussée : couloir, salon salle à manger, cuisine, arrière-cuisine, sanitaire
Premier étage : sanitaire à mi-palier, palier distribuant sur quatre chambres et une salle de bains
Deuxième étage : une grande pièce de vie, et une salle de bains
Cave en sous-sol
Extérieurs : garage et jardin
Des travaux sont à prévoir.
Occupation : affaires laissées à l'abandon.

Visite sur place sous contrôle du commissaire de justice le jeudi 6 mars 2025 de 14h00 à 16h00.

MISE A PRIX : 225.000 € (Deux cent vingt-cinq mille euros)
Avec faculté de baisse à la somme de 150.000 € (Cent cinquante mille euros) à défaut d'enchère sur la première mise à prix.

La vente aura lieu au Palais de justice de TOURS sis Palais de Justice, Place Jean Jaurès, audience des Criées du Juge de l'exécution

LE MARDI 25 MARS 2025 à 14H30

Le cahier des conditions de vente a été déposé au greffe du Tribunal Judiciaire de Tours le 19 décembre 2024 sous le numéro de RG 24/00046 où il peut être consulté, ainsi que le dire additionnel.

Les enchères ne peuvent être portées que par l'intermédiaire d'un avocat inscrit au barreau de Tours.

Enquêtes publiques

GATINE RACAN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Enquête Publique

Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SEMBLANCAY
Arrêté n° A 2025 - 02 PLU du 17 février 2025

Il sera procédé à une enquête publique préalable à la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme SEMBLANCAY, **du lundi 17 mars 2025 à 9h, au jeudi 17 avril 2025 à 12h.**

Monsieur Claude ALLIOT - inspecteur des installations classées en retraite - a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Gérard CAUDRELIER en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Tribunal Administratif d'Orléans.

Le dossier d'enquête publique et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au siège de l'intercommunalité à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER et à la mairie de SEMBLANCAY pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements et seront mis en ligne sur les sites de la communauté de communes et de la mairie.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : plu@semblancay.fr

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie, 7 Place Jacques de Beaune, 37360 Semblançay :
- **Le lundi 17 mars** - de 9h à 12h - en mairie.
- **Le vendredi 28 mars** - de 13h30 à 17h - en mairie.
- **Le mercredi 02 avril** - de 9h à 12h - en mairie.
- **Le jeudi 17 avril** - de 9h à 12h - en mairie.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de l'intercommunalité et à la mairie concernée, aux jours et heures habituels d'ouverture. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'administration.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Monsieur Antoine TRYSTRAM, Maire de la commune, et Président de la Communauté de Communes.

AUTOUR DE CHENONCEAUX
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BLÉRÉ-VAL DE CHER

Commune de Sublaines

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Projet de déclassement et d'aliénation d'une partie du chemin rural n°23 de Cours à la Roche

Par arrêté n°03-2025 du 18 février 2025, le Maire de Sublaines a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur le déclassement et l'aliénation d'une partie du chemin rural n°23 de Cours à la Roche à Sublaines, du 11 mars 2025 au 25 mars 2025 inclus, soit 15 jours consécutifs.

Monsieur le Maire a désigné Monsieur GAYNO Denis en tant que commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête est constitué : d'une notice explicative, un plan de situation générale, un plan de situation actuelle, un plan de situation future.

Le dossier d'enquête publique en version papier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en Mairie de Sublaines (2 rue du 8 Mai 1945 – le mardi et le vendredi de 14h00 à 17h00) pendant toute la durée de l'enquête, du 11 mars 2025 au 25 mars 2025 inclus.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable en version numérique, durant l'enquête publique, sur le site : *https://www.cc-autourdechenonceaux.fr/*

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie de Sublaines pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le public pourra transmettre ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête :
- Sur le registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, au siège de la mairie de Sublaines ;
- Par courrier adressé à Monsieur le Commissaire enquêteur au siège de la Mairie de Sublaines - 2 rue du 8 Mai 1945 37310 SUBLAINES ;
- Oralement aux lieux, jours et heures de permanence du Commissaire enquêteur indiqués ci-dessous ;

Les observations et propositions du public reçues par le commissaire enquêteur seront consultables au siège de la Mairie de Sublaines.
Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations dans le cadre des permanences définies ci-après :
- 11 mars 2025 de 14h00 à 17h00 ;
- 25 mars 2025 de 14h00 à 17h00.

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le Commissaire enquêteur.

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public pendant un an à compter de la remise du rapport et des conclusions : au siège de la Mairie de Sublaines et à la Préfecture d'Indre-et-Loire.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal de la commune de Sublaines se prononcera sur l'approbation du déclassement et l'aliénation d'une partie du chemin rural n°23 de Cours à la Roche.

Vie de sociétés

HOLDING MARETRE.

SCI. au Capital social : 16000 euros.
Siège social : 10 CLOS MOTEN BIHAN, 56370 LE TOUR-DU-PARC.
497 636 977 RCS de Vannes.

Aux termes de l'assemblée générale extraordinaire en date du 20 décembre 2024, les associés ont décidé de transférer le siège social à 61 rue Rabelais, 37130 LANGEAIS.
Objet : Acquisition d'un terrain, l'exploitation et la mise en valeur de ce terrain pour l'édification de constructions et l'exploitation par bail ou autrement de ces constuctions qui resteront la propriété de la Société, éventuellement et exceptionnellement, l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société. durée : 99 ans.
Radiation du RCS de Vannes et immatriculation au RCS TOURS.



MARCHÉS PUBLICS ET PRIVÉS

Marchés publics sup. à 90 000 Euros

CHINON VIENNE & LOIRE
Communauté de communes

Communauté de communes Chinon Vienne et Loire

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

M. Jean-Luc DUPONT, président, 32, rue Marcel Vignaud, BP 110, 37420 Avoine. Tél. : 02.47.93.78.78. Fax : 02.47.93.78.87.
Mèl : l.acier@cc-cvl.fr - web : http://www.pro-marchespublics.com
SIRET 20004308100104.

Groupement de commandes : non.

L'avis implique un marché public.

Objet : restauration de la Maison Rouge à l'abbaye de Seuilly.

Type de marché : travaux.

Procédure : procédure adaptée ouverte.

Technique d'achat : sans objet.

Lieu d'exécution : 37500 Seuilly.

Classification CPV : principale : 45454000 - travaux de restructuration.

Forme de marché : prestation divisée en lots : oui.

Les variantes sont exigées : non.

Lot n° 1 : GROS ŒUVRE - MAÇONNERIE - PIERRE DE TAILLE. Lieu d'exécution : Seuilly (37500)
Lot n° 2 : CHARPENTE BOIS - PLANCHER BOIS. Lieu d'exécution : Seuilly (37500)
Lot n° 3 : MENUISERIE EXTÉRIEURE EN BOIS. Lieu d'exécution : Seuilly (37500)
Lot n° 4 : MENUISERIE INTÉRIEURE EN BOIS. Lieu d'exécution : Seuilly (37500)
Lot n° 5 : FERRONNERIE. Lieu d'exécution : Seuilly (37500)
Lot n° 6 : PLATRERIE. Lieu d'exécution : Seuilly (37500)
Lot n° 7 : CHAPE. Lieu d'exécution : Seuilly (37500)
Lot n° 8 : REVÊTEMENT EN PIERRE NATURELLE. Lieu d'exécution : Seuilly (37500)
Lot n° 9 : PEINTURE. Lieu d'exécution : Seuilly (37500)
Lot n° 10 : CHAUFFAGE - VENTILATION - PLOMBERIE SANITAIRES. Lieu d'exécution : Seuilly (37500)
Lot n° 11 : ELECTRICITE COURANTS FORTS & FAIBLES. Lieu d'exécution : Seuilly (37500)

Conditions de participation : justifications à produire quant aux qualités et capacités du candidat : aptitude à exercer l'activité professionnelle : Cf règlement de consultation. Capacité économique et financière : liste et description succincte des critères de sélection, indication des informations et documents requis : Cf règlement de consultation. Référence professionnelle et capacité technique : liste et description succincte des critères de sélection, indication des informations et documents requis : Cf règlement de consultation.

Marché réservé : non.

Réduction du nombre de candidats : non.

La consultation comporte des tranches : non.

Possibilité d'attribution sans négociation : oui.

Visite obligatoire : non.

Critères d'attribution : offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous avec leur pondération.
60 % valeur technique de l'offre. 40 % prix.

Renseignements d'ordre administratifs : service marchés/achats. Tél. : 02.47.93.78.78.

L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : oui.

Présentation des offres par catalogue électronique : interdite.

Remise des offres : 18/03/2025 à 12 h 30 au plus tard.

Envoi à la publication : le 18/02/2025.

Les dépôts de plis doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour retrouver cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur http://www.pro-marchespublics.com

Buxeuil VIENNE 86

Commune de Buxeuil

AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

15, rue de l'Eglise, 37160 Buxeuil.

Intitulé du marché : mise aux normes du réseau d'éclairage public - commune de Buxeuil.

Code CPV principal 34928500 - équipement d'éclairage public. Code CPV complémentaire 45316110 - installation de matériel d'éclairage public.

Division en lots : non.

Type de procédure : procédure adaptée.

Justificatifs à produire par le candidat : voir Règlement de la Consultation.

Critères d'attribution : valeur technique 50 % ; prix 40 % ; délai/planning : 10 %.

Date d'envoi à la publication : 18/02/2025.

Date de remise des offres : 11/03/2025 à 16 h.

Langues pouvant être utilisées dans l'offre ou la candidature : français.

Unité monétaire utilisée, l'euro.





(Photo NR, Thomas Delaunay)

TOURS

Ils marchent en hommage à Glen Gantsoua

PAGE 3



la Nouvelle République
lanouvellerepublique.fr
1,50 €
n° 942
Dimanche
23 février 2025
Indre-et-Loire

Vins de Loire : comment ils séduisent le monde

PAGE 4



Production, tourisme, commercialisation... Les vins de Loire déploient leur stratégie pour gagner des marchés. (Photo archives NR, Julien Pruvost)

FOOTBALL

Montlouis enfonce encore l'AOCC

JOURNAL DES SPORTS



(Photo cor. NR, Frédéric Dubuisson)

TOURS

Le Korean Festival crée l'événement

PAGE 5



(Photo NR, Bastien David)

MULHOUSE

Une attaque au couteau fait au moins un mort

PAGE 13

ÇA VA FAIRE L'ACTU

Tueurs en série : pourquoi tant de fascination ?

PAGE 17

L'ODYSSÉE AGRICOLE



Format : L 240 x H 290 mm

Seulement 19,95 € Frais de port OFFERTS !

150 ans d'histoire de l'agriculture sous le regard de la presse

Ouvrage de 198 pages

la Nouvelle République Centre Presse

BON DE COMMANDE

☐ OUI, je souhaite profiter de l'offre spéciale et commander _____ exemplaires de « L'ODYSSÉE AGRICOLE » au prix unitaire de 19,95 €. Les frais de port me sont offerts. soit un total de _____ € TTC seulement !

Nom _____ Prénom _____

Adresse _____

_____ Code postal |_|_|_|_|_|

Ville _____ Tél |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

Je joins mon règlement par chèque à l'ordre de NRCO à La Nouvelle République - L'ODYSSÉE AGRICOLE - 232, avenue de Grammont - 37048 Tours cedex 1. Renseignements : 02 47 31 70 00. Offre valable dans la limite des stocks disponibles jusqu'au 31/12/2025 en France métropolitaine. Livraison sous 2 semaines à réception du règlement

la Nouvelle République Centre Presse

Je déclare avoir pris connaissance des conditions générales de vente sur le site www.lanouvellerepublique.fr ou par simple demande écrite à La Nouvelle République, 232, av. de Grammont, 37048 Tours Cedex 1. Vous pouvez être amenés à recevoir par notre intermédiaire d'autres offres commerciales de tiers. Si vous le souhaitez, il suffit de cocher la case ci-contre ☐ Offre valable en France métropolitaine jusqu'au 31/12/2025 dans la limite des stocks disponibles. Vous avez le droit de vous rétracter du présent contrat, sans donner de motifs, dans un délai de quatorze jours. Ce délai expire 14 jours après le jour de réception du produit. Pour exercer ce droit, vous devez notifier votre décision en l'adressant à La Nouvelle République du Centre Ouest et au moyen d'une déclaration dénuée d'ambiguïté et ce, avant l'expiration du délai de rétractation. Vous pouvez également utiliser le formulaire de rétractation prévu dans nos conditions générales en vente disponibles sur le site www.lanouvellerepublique.fr ou par simple demande écrite à La Nouvelle République. En cas de rétractation, vous devez renvoyer ou rendre le bien à l'adresse indiquée ci-après, et au plus tard 14 jours après nous avoir communiqué votre décision de rétractation. Vous devez prendre en charge les frais directs de renvoi du bien. La Nouvelle République du Centre Ouest, Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance, siège social à Tours, 232, av. de Grammont, RCS Tours B.584800122 / N° de TVA intracommunautaire FR81584800122.

R 28345 - 0223 - 1,50 € 37

HISTOIRES DE NOS CITÉS

« Fiers de leur quartier »

Après-guerre, pour résoudre la crise du logement, les grands ensembles sont construits en France. Une histoire sur laquelle revient le sociologue Renaud Epstein.

Une collection urbaine insolite. Renaud Epstein, sociologue spécialiste des politiques de la ville, professeur à Sciences Po Saint-Germain-en-Laye (Yvelines), a rassemblé, depuis 1994, près de 3.000 cartes postales de tous les grands ensembles de France.
Images de petites, moyennes, ou grandes villes, diffusées à partir de 2014 sur Twitter (devenu X) avec la série « Un jour, une Zup, une carte postale » et rassemblant jusqu'à 25.000 abonnés, sur un compte aujourd'hui fermé.
Durant deux mois, nous allons, chaque dimanche, vous proposer un échantillon de ces milliers de clichés vintage, datant des années 50 à 70, pris dans les Deux-Sèvres, l'Indre, l'Indre-et-Loire, le Loir-et-Cher et la Vienne. Et confronter la nostalgie au présent.
Entretien.

Qu'est-ce que ces cartes postales incarnaient ?
Les habitants qui les envoyaient, à l'époque, étaient fiers de leur quartier. Les grands ensembles étaient valorisés ; accéder au logement social, c'était de la promotion résidentielle, avec le confort moderne, des chambres individuelles, le chauffage, la lumière, etc., au regard de la crise du logement et de l'état absolument déplorable du parc locatif après-guerre. Ces grands ensembles étaient en rupture avec la ville historique, ils incarnaient une sorte de monde du futur, dans cette France qui se modernisait à grands pas, celle de l'avion Caravelle, d'Orly, des loisirs.

Sur combien d'années ces grands ensembles ont-ils été construits ?
L'essentiel de la production s'étale de 1958 à 1973, avec environ deux millions de logements construits dans 220 grandes Zup (Zones à urbaniser par priorité). C'est une période très courte, qui a produit des effets spectaculaires sur l'organisation des villes et le parc de logements. Sous l'effet d'un volontarisme modernisateur étatique, quinze ans de construction dans les grands ensembles ont permis de faire disparaître la crise du logement, qui était endémique depuis la fin du 19e siècle. Mais qui a repris depuis...

Quel est le contexte de la construction ?
Celui du baby boom, de l'industrialisation, de l'exode rural, de la décolonisation à partir des années 60 et du retour des rapatriés ; les besoins de logements explosent. C'est aussi le contexte de la modernisation des Trente Glorieuses, avec le triomphe des idées de l'urbanisme moderne promues par Le Corbusier. Les plus grands architectes de l'époque ont dessiné les plans de ces grands quartiers, obtenant des prix prestigieux.



Renaud Epstein, sociologue spécialiste des politiques de la ville, dispose d'une collection de près de 3.000 cartes postales de grands ensembles en France. (Photo Bénédicte Roscot)

Comment ces quartiers ont-ils évolué ?
Il en existe une très grande diversité dans leur localisation – certains construits dans le centre, comme le Sanitas, à Tours (Indre-et-Loire) –, leur taille, leur architecture ou leur peuplement. Mais on observe globalement un mouvement de paupérisation à partir des années 80, dans un contexte de chômage de masse et de promotion de l'accession à la propriété. À partir de 1977, l'État français va inciter les ménages les plus favorisés des grands ensembles à accéder aux pavillons en périphérie. Les bailleurs sociaux vont reloger des ménages plus pauvres, souvent immigrés, qui étaient auparavant tenus à l'écart de ces logements. Certains grands ensembles demeurent néanmoins des quartiers de classes moyennes.

Entre hier et aujourd'hui, que s'est-il passé ?
Il y a eu un investissement massif des pouvoirs publics au départ, mais à peine ces quartiers ont-ils été livrés qu'ils ont été abandonnés. Les mairies considéraient que c'était l'État qui les avait construits et que ce n'était pas à eux de les prendre en charge, tandis que les bailleurs sociaux assuraient souvent très peu de présence de gardiens sur place ; l'entretien était très mal ou très peu fait. La dégradation s'est opérée, dans un contexte de crise sociale et économique à partir des années 80. Il a fallu attendre la fin des années 90 pour que s'amorce une timide politique de réinvestissement. Dans le débat public, on entend beaucoup parler des milliards pour les banlieues. Mais toutes les études montrent que l'État mobilise beaucoup moins d'argent par habitant pour ces quartiers que pour les centres-villes ou les espaces ruraux.

Quand débute la rénovation urbaine ?
Celle des grands ensembles s'est amorcée dès 1998 avec Claude Bartolone, et elle s'est accélérée en 2003 avec le programme de Jean-Louis Borloo. Dans ce cadre, des opérations de démolition-reconstruction ont été conduites dans plus de 500 quartiers, et un second programme, lancé en 2014, se déploie dans 450 quartiers.

Cette politique a-t-elle changé leur visage ?
L'objectif n'était pas juste de démolir pour reconstruire, c'était de transformer le cadre de vie, l'habitat pour produire de la mixité sociale, avec des quartiers où il y ait moins de pauvres et surtout, même si c'est un fait implicite en France, plus de blancs. La rénovation urbaine a permis un réinvestissement dans des quartiers qui n'avaient pas été entretenus, avec un habitat et des équipements de meilleure qualité, et c'est positif. Mais la transformation urbaine ne s'est pas prolongée par un retour de la mixité sociale : toutes les études disponibles nous montrent que les quartiers rénovés demeurent très populaires.

L'image négative des grands ensembles est-elle le résultat des émeutes des années 80-90 et de 2005 ?
Ces révoltes sporadiques, suite à des bavures policières, ont polarisé l'attention médiatique et politique sur ces quartiers. Mais l'image négative existait avant, produite par la culture populaire des films, des chansons, des discours politiques, entretenue par des plateaux de télévision en continu.
Les émeutes produisent des peurs, mais aussi des effets d'alerte sur les problèmes auxquels les habitants des quartiers sont confrontés, sur les discriminations qu'ils subissent, notamment de la part de la police. En 2005, il y avait eu des mesures annoncées sur l'égalité des chances, la rénovation urbaine, etc. Mais en juillet 2023, après la mort de Nahel M. à Nanterre et les émeutes qui ont embrasé la France, le gouvernement n'a rien annoncé. Comme si rien ne s'était passé.

Propos recueillis par Flore Mabilleau

Chronologie des grands ensembles

1953
Lancement du « Plan Courant », programme étatique de construction massive de logements.

1958
Création des Zones à urbaniser par priorité (Zup) sur des sites à la périphérie des villes.

1971-73
Arrêt de la construction des grands ensembles ; les opérations lancées suivent leurs cours.

2003
Programme national de rénovation urbaine de Jean-Louis Borloo.

Annonces Légales

Pour publier vos annonces légales et avis de marchés publics dans la Nouvelle République Dimanche et autres presses habilitées :

E-mail : **aof@nr-communication.fr**
Tél : **02 47 60 62 10**
NR Communication - 26, rue Alfred-de-Musset
BP 81228 – 37012 Tours Cedex 1

****

Pour saisir ou consulter une annonce légale :
www.nr-legales.com

Vie des sociétés

TRIVA
Société à responsabilité limitée
au capital de 50 000 euros
Siège social : 2 Route de Villandry
37190 AZAY-LE-RIDEAU
818 217 655 RCS TOURS

Aux termes d'une décision en date du 03.02.2025, les Associés ont décidé de transférer le siège social du 2 Route de Villandry, 37190 AZAY-LE-RIDEAU au 6 Avenue Foch, 89000 AUXERRE à compter du 01.02.2025, et de modifier en conséquence l'article 4 des statuts.

Rectificatif à l'annonce parue le 03/11/2024, concernant la société **STELLIDENT MANGOLD**, il y avait lieu de lire : enregistré au SPFE de BLOIS le 23/01/2025, dossier n° 202500001773, référence 2025 A 00109

RIVERAULT C et F
Société Civile d'Exploitation Agricole
Au capital de 23.790 €
Siège social : 1 La Chênaie
37500 LIGRE
417 514 304 RCS TOURS

Aux termes du procès-verbal de l'AGO du 5/02/2025, les associés ont pris acte de la démission de M. Christian RIVERAULT de son mandat de gérant à effet au 1/01/2025 et ont décidé de nommer M. Fabien RIVERAULT demeurant 2 Migny, 37220 Parçay sur Vienne à compter du 1/01/2025.

IROISE BELLEVIE
Société par actions simplifiée
au capital de 106 858 640 euros
Siège social : 18 rue du Pont de l'Arche
37550 ST AVERTIN
823 168 554 RCS TOURS

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 29 novembre 2024, il résulte qu'IB DEVELOPPEMENT, Société par action simplifiée au capital de 4 635 476,00 euros, dont le siège social est 27 rue de Longchamp (92200) NEUILLY-SUR-SEINE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 908 574 007, a été nommée en qualité de Présidente en remplacement de Monsieur Benoît POTTIER, démissionnaire.

POUR AVIS
Le Président

TRANSFERT DE SIEGE MÊME
RESSORT

SAS JEQUIPE & CO

SAS au capital de 2000 €
Siège Social : **1 RUE DES AFN 37160 LA CELLE ST AVANT**
980968937 RCS de TOURS
Par AGE du 01/01/2025, il a été décidé de transférer le siège social au 4 place VERDUN 37600 LOCHES, à compter du 01/01/2025.
Mention au RCS de TOURS

AKO - Transfert siège social et
démission DG

AKO
Société par actions simplifiée
Au capital de 16.016 €
Siège social : 41 rue Nationale
37190 Azay-le-rideau
929 166 411 RCS Tours

Aux termes d'une décision en date du 29/01/2025, les associés ont pris acte de la démission de Mme Aurore Auberger de son poste de Directrice générale à compter du 29/01/2025 et ont décidé de transférer le siège social, à compter du 29/01/2025, au 3 rue des Internautes, Zone artisanale de Châtenay, 37210 Rochecorbon et de modifier les statuts.

CERFRANCE

DISSOLUTION ANTICIPEE

LE FOUR AU NOIR
Société civile immobilière en liquidation au capital de 1 500 euros
Siège social et de liquidation : Le Four au Noir 37460 CERE LA RONDE
479 823 627 RCS TOURS

L'AGE réunie le 06/12/2024 a décidé la dissolution anticipée de la Société à compter 06/12/2024 et sa mise en liquidation amiable sous le régime conventionnel dans les conditions prévues par les statuts et les délibérations de ladite assemblée. Elle a nommé comme liquidateur Madame Muriel BUSSER demeurant Le Four au Noir 37460 CERE LA RONDE, pour toute la durée de la liquidation, avec les pouvoirs les plus étendus tels que déterminés par la loi et les statuts pour procéder aux opérations de liquidation, réaliser l'actif, acquitter le passif, et l'a autorisé à continuer les affaires en cours et à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation. Le siège de la liquidation est fixé Le Four au Noir 37460 CERE LA RONDE. C'est à cette adresse que la correspondance devra être envoyée et que les actes et documents concernant la liquidation devront être notifiés. Les actes et pièces relatifs à la liquidation seront déposés au GTC de TOURS, en annexe au RCS. Pour avis, Le Liquidateur

NON DISSOLUTION MALGRE LES
PERTES

ACS LA TOUR

SARL au capital de 1000 €
Siège Social : **153 rue de la Fuye 37000 TOURS**
908049927 RCS de TOURS
L'associé unique, en date du 30/05/2024, après avoir constaté que l'actif net est devenu inférieur à la moitié du capital social, adécidé qu'il n'y avait pas lieu de dissoudre la société, conformément aux dispositions de l'article L.223-42 du code de commerce.
Mention au RCS de TOURS

PHINTIA
Société civile immobilière
au capital de 152,45 euros
Siège social : 2 Route de Villandry
- 37190 AZAY-LE-RIDEAU
342 851 334 RCS TOURS

Aux termes d'une décision en date du 03.02.2025, l'Associée unique a décidé de transférer le siège social du 2 Route de Villandry, 37190 AZAY-LE-RIDEAU au 6 Avenue Foch, 89000 AUXERRE à compter du 01.02.2025, et de modifier en conséquence l'article 4 des statuts.

Fonds de commerce

MISE EN LOCATION GERANCE

Suivant acte ssp en date du 12/02/2025, la société BIOTECH USA FRANCE SASU au capital de 37000 €, RCS 827517277 PARIS, 37-39, avenue Ledru-Rollin 75012 PARIS 12, représenté par LEVAI Balàzs a donné en location gérance à la société NUTRINESS SARL unipersonnelle au capital de 800 €, RCS en cours TOURS, 59 Avenue Marcel Mérieux Local Nbt17, CCAL L'heure Tranquille 37200 TOURS, représenté par PENNEQUIN Yann, Charly, Hugo un fonds de commerce de Vente de compléments alimentaires, protéines, vitamines sous forme de poudre, comprimés, ou boissons. sis et exploité au 59 Avenue Marcel Mérieux Local Nbt17, CCAL L'heure Tranquille 37200 TOURS, pour une durée allant du 14/01/2025 au 14/04/2025 renouvelable par tacite reconduction.

Divers

cabinet CANTIN

Expertise comptable - Commissariat aux comptes
Saint Pierre des Corps Tél : 02.47.44.71.11

CESSION DE FONDS DE
COMMERCE

Suivant acte sous seing privé en date du 6 janvier 2025, enregisté au service de la publicite fonciere et de l'enregistrment le 31 janvier 2025 sous le numéro 2025 00004923 reference 3704P012025A00156, la société SARL AUTO CLIM SERVICE Société à responsabilité limitée au capital de 3 500,00 €, dont le siège social est situé au 4 rue de la Liodière, ZI La Liodière, 37300 Joué-lès-Tours, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Tours sous le numéro 490 281 185, a cédée à la société la société SASU RM AUTO Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 10 000,00 €, dont le siège social est situé au 4 rue de la Liodière, 37300 Joué-lès-Tours, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Tours sous le numéro 938 466 810 son fonds de commerce de vente de pièces détachées, installation, réparation et entretien dans le secteur de la climatisation automobile, ainsi que la vente de véhicules neufs et d'occasion, exploité au 4 rue de la Liodière, 37300 Joué-lès-Tours connu sous le nom commercial « AUTO CLIM SERVICE » moyennant le prix de à 70 000 €, dont 40.000 € pour les éléments incorporels et 30.000 € pour les éléments corporels. La date d'entrée en jouissance est le 6 janvier 2025. Oppositions : pour la validité et la correspondance au cabinet CANTIN, 37 avenue de la république 37700 SAINT-PIERRE-DES-CORPS en la forme légale dans les 10 jours de la publication au BODACC. Pour insertion. Le séquestre.



SELARL Gilles ROY

Notaire
37160 DESCARTES

CHANGEMENT DE REGIME
MATRIMONIAL

Suivant acte reçu par Maître Gilles ROY, notaire à DESCARTES (37160), CRPCEN 37082, le 14 février 2025, a été conclu le changement de régime matrimonial portant adoption de la communauté universelle entre :

Monsieur Patrick André Yvon DUPIN, né à CHATELLERAULT (86100) le 16 février 1959, et Madame Mireille Brigitte VERNAT, née à CHATELLERAULT (86100) le 15 novembre 1963, demeurant ensemble à ABILLY (37160) 3 rue de la Brunelière,

Mariés à la mairie de ABILLY (37160) le 10 juillet 2015 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Les oppositions des créanciers à ce changement, s'il y a lieu, seront reçues dans les trois mois de la présente insertion, en l'office notarial où domicile a été élu à cet effet.

Pour insertion
Le notaire.

Enquêtes publiques

PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE
Liberté Égalité Fraternité

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Une enquête publique unique est ouverte du mardi 11 mars 2025 à 14 h au jeudi 10 avril 2025 à 17 h sur la commune de Courcoué relativement à la demande d'autorisation environnementale présentée par la S.C.E.A. DOMAINE DE LA CROIX MORIN en vue de l'augmentation de l'effectif de son élevage bovin situé au lieu-dit « Beaumené » pour atteindre 550 vaches laitières et la demande d'enregistrement, volontairement soumise à évaluation environnementale, présentée par la S.A.S. BIOGAZ LA CROIX MORIN en vue de l'augmentation de la capacité de traitement de son installation de méthanisation située à la même adresse pour atteindre 85 t/j de matières traitées.

Le commissaire enquêteur, désigné par le président du tribunal administratif d'Orléans, est M. Jean-Pierre VIROULAUD, secrétaire général de la DDT en retraite. M. Christian MOHEN, directeur hygiène sécurité et environnement au sein de la société PRIMAGAZ retraité, a été désigné commissaire enquêteur suppléant.

Les informations relatives à l'enquête publique unique sont consultables sur le site internet http://www.indre-et-loire.gouv.fr-/Publications/Enquetes-publiques-en-cours.

Les dossiers d'enquête sont déposés en mairie de Courcoué en support papier et sur un poste informatique. Ils sont tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux horaires habituels, excepté fermeture exceptionnelle, les mardis et jeudis de 14 h à 17 h.

Un registre papier unique est ouvert en mairie de Courcoué pour que le public y présente ses observations et propositions.

Celles-ci peuvent également être formulées soit par courrier postal adressé en mairie de Courcoué, siège principal de l'enquête, à l'attention du commissaire enquêteur, soit en se connectant au registre numérique sur le site **https://www.registre-numerique.fr/croix-morin** ou par courriel à l'adresse de messagerie dédiée **croix-morin@mail.registre-numerique.fr**

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Courcoué,
le mardi 11 mars 2025 de 14h à 17h
le jeudi 20 mars 2025 de 14h à 17h
le mardi 1er avril 2025 de 14h à 17h
le jeudi 10 avril 2025 de 14h à 17h.

A l'issue de la procédure, le préfet d'Indre-et-Loire sera amené à prendre un arrêté d'autorisation ou, le cas échéant, un arrêté de refus, pour la demande d'autorisation environnementale présentée par la S.C.E.A. DOMAINE DE LA CROIX MORIN, ainsi qu'un arrêté d'enregistrement ou, le cas échéant, un arrêté de refus, pour la demande d'enregistrement présentée par la S.A.S BIOGAZ LA CROIX MORIN.

Toute personne pourra, après l'enquête publique, prendre connaissance, dès réception, en préfecture d'Indre-et-Loire, en mairie de Courcoué et sur le site internet des services de l'Etat en Indre-et-Loire du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête.

La personne responsable du dossier faisant l'objet de la présente enquête publique est M. Bauke WIERSMA (téléphone : 06 47 26 47 44 - courriel : scea.la.croix.morin@orange.fr) .

PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE
Liberté Égalité Fraternité

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Demandes de permis de construire trois parcs photovoltaïques au sol d'une puissance installée d'environ 16,1 MWc sur la commune de Les Hermites

Il sera procédé à une enquête publique, dans les formes prescrites par le Code de l'environnement, relative à trois demandes de permis de construire présentées par la SAS PARC SOLAIRE DES HERMITTES en vue de construire une centrale photovoltaïque d'une puissance installée de 16,1 MWc sur la commune de Les Hermites (lieu-dit « Baury »)

Le dossier d'enquête, qui comprend une étude d'impact, sera consultable par toutes les personnes intéressées, du mardi 18 février à 9H au vendredi 21 mars 2025 à 12H, aux jours et heures habituels d'ouverture au public en mairie de Les Hermites (1, place de la Mairie – 37 110 LES HERMITES)

Le dossier dématérialisé sera consultable sur un poste informatique mis à la disposition du public en mairie de Les Hermites et sur le site internet des services de l'État dans le département d'Indre-et-Loire, à l'adresse suivante :
https://www.indre-et-loire.gouv.fr/Publications/Enquetes--publiques-en-cours.

Des informations sur le projet peuvent être demandées auprès du pétitionnaire représenté par monsieur Aimé BOSCQ, chef de projets photovoltaïques pour la société RWE RENOUVELABLES FRANCE (adresse postale : 50, rue Madame de Sanzillon – 92 110 CLICHY / adresse mél : aime.boscq@rwe.com).

Madame Nicole TAVARES est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique (suppléant : monsieur Pierre AUBEL).

Pendant toute la durée de l'enquête, un registre établi sur feuillets non mobiles, déposé en mairie, sera tenu à la disposition du public qui pourra y consigner directement ses observations et propositions sur le projet.

Les observations pourront également être adressées par écrit à la mairie de Les Hermites, siège de l'enquête, à l'attention du commissaire enquêteur qui les visera et les annexera au registre d'enquête, et où elles seront tenues à la disposition du public.

En l'absence de registre dématérialisé, elles pourront également être adressées, par courrier électronique, à l'adresse suivante :
pref-enquetes-publiques@indre-et-loire.gouv.fr

Les observations et propositions écrites transmises par courrier électronique seront tenues à la disposition du public sur le site internet des services de l'État d'Indre-et-Loire.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Les Hermites :
– le mardi 18 février, de 09H à 12H
– le samedi 8 mars, de 09H à 12H
– le vendredi 21 mars, de 09H à 12H

Une copie du rapport et des conclusions sera tenue à la disposition du public à la préfecture d'Indre-et-Loire, à la mairie concernée, ainsi que sur le site internet de l'État d'Indre-et-Loire, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le préfet sera l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis de construire dans les deux mois qui suivront la remise du rapport du commissaire enquêteur.

GATINE RACAN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Enquête Publique

Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SEMBLANCAY
Arrêté n° A 2025 - 02 PLU du 17 février 2025

Il sera procédé à une enquête publique préalable à la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme SEMBLANCAY, **du lundi 17 mars 2025 à 9h, au jeudi 17 avril 2025 à 12h.**

Monsieur Claude ALLIOT - inspecteur des installations classées en retraite - a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Gérard CAUDRELIER en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Tribunal Administratif d'Orléans.

Le dossier d'enquête publique et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au siège de l'intercommunalité à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER et à la mairie de SEMBLANCAY pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements et seront mis en ligne sur les sites de la communauté de communes et de la mairie.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : plu@semblancay.fr

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie, 7 Place Jacques de Beaune, 37360 Semblançay :
- Le lundi 17 mars - de 9h à 12h - en mairie.
- Le vendredi 28 mars - de 13h30 à 17h - en mairie.
- Le mercredi 02 avril - de 9h à 12h - en mairie.
- Le jeudi 17 avril - de 9h à 12h - en mairie.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de l'intercommunalité et à la mairie concernée, aux jours et heures habituels d'ouverture. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'administration.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Monsieur Antoine TRYSTRAM, Maire de la commune, et Président de la Communauté de Communes.



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de SEMBLANCAY

Le Maire,

- Vu le code général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L123-1 et R123-1 et suivants relatifs à l'enquête publique ;
- Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L153.19 et R 153-8 relatifs à la mise à l'enquête publique du Plan Local d'urbanisme ;
- Vu le Plan Local d'Ur approuvé le 28 octobre 2005 ;
- Vu la Modification n°1 du PLU approuvée le 15 avril 2011 ; la Modification n°2 du PLU approuvée le 30 mai 2011 ; la Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 29 juin 2015 ; la Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 3 octobre2016 ; ainsi que la Modification n°3 du Plu approuvée le 22 janvier 2020 ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 6 octobre 2017 prescrivant la Révision n°1 du PLU ;
- Vu la délibération du conseil communautaire en date du 25 septembre 2024 arrêtant le projet de Révision n°1 du PLU ;
- Vu la demande d'avis sur le projet arrêté à l'autorité environnementale en date du 17 octobre 2024, ainsi que l'absence d'avis de cette dernière au 17 janvier 2025 et publié le 24 janvier 2025 ;
- Vu la consultation pour avis des Personnes Publiques Associées sur le projet arrêté en date du 17 octobre 2024 sur le Projet arrêté, concluant à l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire émis le 9 janvier 2025, ainsi que l'avis favorable des Services de l'État émis le 16 janvier 2025 ;
- Vu le passage en CDPENAF en séance du 12 décembre 2024, ainsi que le Procès-verbal de réunion en date du 10 janvier 2025 concluant à un avis sur le projet arrêté ;
- Vu l'ordonnance n° E25000013 / 45 en date du 6 février 2025 du Tribunal Administratif d'Orléans désignant Monsieur Claude ALLIOT, inspecteur des installations classées en retraite, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Gérard CAUDRELIER en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Il sera procédé à une enquête publique préalable à la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme SEMBLANCAY, **du lundi 17 mars 2025 à 9h, au jeudi 17 avril 2025 à 12h.**

Monsieur Claude ALLIOT a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Gérard CAUDRELIER en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Tribunal Administratif d'Orléans.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Monsieur Antoine TRYSTRAM, Maire de la commune, et Président de la Communauté de Communes.

DATES DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	
Du lundi 17 mars 2025 à 9h, au jeudi 17 avril 2025 à 12h	Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations **à la mairie, 7 Place Jacques de Beaune, 37360 Semblançay** : • **Le lundi 17 mars -** de 9h à 12h • **Le vendredi 28 mars -** de 13h30 à 17h • **Le mercredi 02 avril -** de 9h à 12h • **Le jeudi 17 avril -** de 9h à 12h

CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête publique et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au siège de l'intercommunalité et à la mairie de SEMBLANCAY pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements et seront mis en ligne sur les sites de la communauté de communes et de la mairie.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur :

Soit par courrier postal :

- À l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur (précisez *« à ne pas ouvrir »).*
- Précisez *« Révision n°1 du PLU »*
- Mairie – 7 Place Jacques de Beaune, 37360 Semblançay

Soit par courriel à l'adresse suivante : **plu@semblancay.fr**

Le dossier d'enquête publique pourra être consulté sur un poste informatique mis à disposition du public en mairie de SEMBLANCAY et au siège de la communauté de communes aux jours et horaires d'ouverture des établissements.

CONSULTATION ET PUBLICITE DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A l'issu du délai de l'enquête publique, les registre seront clos et signés par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 1 mois pour remettre à Monsieur le Président de la communauté de communes Gâtine-Racan le dossier avec son rapport ainsi que ses conclusions et avis.

A l'issue de la présente enquête publique, le plan local d'urbanisme, éventuellement révisée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur pourra être approuvé par le conseil municipal et le conseil communautaire.

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée par Monsieur le Maire à Monsieur le Préfet.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur au siège de l'enquête, désigné à la mairie de SEMBLANCAY, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ainsi qu'à la Préfecture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête

DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TITRE DE L'ENQUETE

Ainsi qu'il résulte du code de l'urbanisme et du droit commun des enquêtes publiques, au terme de l'enquête réalisée conformément aux dispositions du code de l'environnement, et éventuellement après mise en œuvre des nouvelles procédures de suspension d'enquête ou d'enquête complémentaire par délibération, l'organe délibérant du conseil municipal pourra approuver le PLU éventuellement modifié. Les changements opérés au dossier mis à l'enquête publique devront donner lieu à motivation dans la délibération d'approbation du conseil municipal.