CONCLUSIONS et AVIS
DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'enquête s'est déroulée normalement conformément aux textes et à la réglementation en vigueur.

Le public a été largement informé de l'enquête par les publications réglementaires (affichage en mairie de Semblançay, dans divers secteurs de la commune, panneaux pédagogiques mobiles et annonces légales).

Le dossier d'enquête réglementaire était complet,

Il comprenait :

- Les délibérations du conseil communautaire et arrêtés du Président (pièce n°0)

- Le rapport de présentation (Pièce n°1) qui comprenait :
    - Des généralités notamment sur ce qu'était un PLU et sur la prise en compte des documents supra communaux
    - Un diagnostic socio-économique
    - Un diagnostic foncier et consommation d'espace
    - Un état initial de l'environnement
    - Une justification des objectifs poursuivis et leur traduction
    - Une évaluation environnementale
    - Un résumé non-technique
    - Des annexes

Il a permis une bonne compréhension du projet de révision du PLU par le public en montrant le choix d'un développement futur harmonieux de la commune avec ses contraintes environnementales spécifiques (zones humides, retrait et gonflement des argiles et important massif forestier couvrant 35% de la superficie de la commune)

- Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables (Pièce n°2) qui a bien traité :
    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 remise en bon état des continuités écologiques
    2) Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, l'équipement commercial et des loisirs et le développement économique de la commune.

Observations du commissaire enquêteur

Le PADD a bien définis les orientations générales d'aménagement à prendre pour le développement de la commune

- Les **O**rientation d'**A**ménagement et de **P**rogrammation (Pièce n°3) qui a défini les zones à aménager :
    - La zone d'aménagement concerté des Dolbeaux
    - La salle des fêtes
    - Le deuxième pôle d'équipements collectifs
    - La zone d'activité du Pilori

- Le Plessis
- La Renardière
- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à urbaniser et de réalisation des équipements
- Entrée de bourg est et liaison en direction de Saint-Antoine du Rocher
- Limiter les impacts de l'éclairage public
- La gestion extensive et intégrée des eaux pluviales
- La trame verte et bleue

Observations du commissaire enquêteur

Les aménagements prévus dans les OAP correspondent à l'accroissement de la population (notamment les équipements collectifs) prévu et à la préservation du développement économique (Zone d'activité du Pilori) de la commune, tout en respectant les contraintes environnementales.

- Le Règlement écrit (Pièce n°4.1) définissant les règles d'urbanisme à respecter dans les différentes zones.

- Les Documents graphiques comprenant :
  - Le plan de zonage de l'ensemble de la commune au 1/10 000 (pièce 4.2)
  - Le plan de zonage de la zone sud de la commune au 1/5 000 (pièce 4.3)
  - Le plan de zonage de la zone nord de la commune au 1/5 000 (pièce 4.4)
  - Le plan de zonage des hameaux au 1/2 000 (pièce 4.5)
  - Le plan de zonage du bourg au 1/2 000 (pièce 4.6)

Observations du commissaire enquêteur :

Les plans posés sur des panneaux verticaux ont permis de bien identifier les différents zonages et les espaces réservés, même si parfois la numérotation des parcelles était assez difficile à lire (la présence d'un PC a permis en zoomant d'identifier les n° des parcelles pour les habitants étant venus aux permanences).

- Les servitudes d'utilité publique (pièce n°5.1) sur :
  - Les monuments historiques
  - Les captages d'eau potable
  - Les canalisations de transport de gaz
  - Les ouvrages de transport d'électricité
  - La protection des centres radioélectriques
  - La protection des voies ferrées

- Le plan au 1/9000 des servitudes d'utilité publique (pièce n°5.2)

- Annexes (pièce n°6.1) comprenant :
  - L'Annexe sanitaire
  - Les plans des réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales et potables
  - Le porter à connaissance du PLU de l'état

- Plan des contraintes (pièce n°6.2) sur :
  - Les contraintes aéronautiques civiles
  - Les contraintes sonores sur les infrastructures routières
  - Les ZNIEFF
  - Espace Naturel sensible des Rouchoux
  - Natura 2000

- Annexe « Divers » (Pièce 7) contenant
  - Note de présentation du PLU
  - Arrêté et désignation TA

- AP de l'EP
- Parutions NR
- Affiche EP

Le dossier a été réalisé par **GILSON &associés Sas** 4bis rue Saint Barthélémy 28000 Chartres

Le dossier administratif comprenait

- Les 2 registres d'enquête publique (commune de Semblançay et communauté de communes Gâtine Racan)

- L'arrêté du Président de la communauté de communes Gâtine-Racan en date du 17 février 2025 prescrivant l'enquête publique,

- La délibération du conseil municipal du 06 octobre 2017 prescrivant la révision n°1 du PLU

- La délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2024 arrêtant le projet de révision n°1 du PLU

- La liste des Personnes Publiques Associées aux quelles un dossier du PLU a été transmis pour avis.

Ce dossier a été complété à la demande du commissaire enquêteur (documents en annexes du rapport) par la liste d'implantation des photographies des panneaux d'information de l'EP dans la commune de Semblançay afin de s'assurer que l'ensemble de la population était bien averti.

L'ensemble de ces documents mis à disposition du public a ainsi permis une bonne compréhension de la procédure et du projet de la révision générale du PLU par le public.

Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions.
Pendant les permanences Mme Valéry Baillet, responsable de l'urbanisme puis Mr Gérald Marchand Directeur des services étaient présents et ont pu donner des renseignements complémentaires aux habitants sur le projet du PLU.
Par ailleurs, lors de certaines permanences du commissaire enquêteur, Mr le Maire de Semblançay a donné aux habitants des renseignements complémentaires sur le projet de PLU.
Il n'y a eu :
- 6 observations écrites et 15 lettres jointes sur le registre d'enquête,
- 20 mails, ce qui prouve que l'information du public a été correctement faite.
- 1 lettre recommandée avec AR

Il faut noter que les mêmes observations ont été écrites sur des supports différents, ce qui diminue le nombre global des observations en réalité.

1-DU POINT DE VUE REGLEMENTAIRE

Toutes les PPA ayant donné un avis ont émis des avis favorables accompagnés de remarques synthétisées ci-dessous

- **MRAe**

Par courrier du 24 janvier 2025, la MRAe informe qu'elle n'a pas donné d'avis dans les délais réglementaires.

- **DDT 37**

La DDT37 a fait différentes observations sur :

- *Le respect de certains objectifs du PADD qui ne sont pas repris dans le cadre des autres pièces du projet (plan de zonage, règlement, OAP, etc…)*

- *La typologie des logements aux besoins de la population (prescriptions complémentaires à intégrer dans l'OAP : renforcer la concentration des logements sociaux notamment au niveau de la salle des fêtes, d'intégrer les éléments de programmation de la ZAC des Dolbeaux dans les pièces réglementaires du PLU – cf. : article R-151-52 du CU).*
- *La nécessité de revenir sur l'ouverture à l'urbanisation (classement en zone Ub) des parcelles 0D0007, 0D2201 et 0D2202 (pour une surface de 0,3ha environ)*
- *La nécessité d'introduire deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans le cadre du règlement du PLU en remplacement de zones Ue (application de la loi climat et résilience)*
- *La reprise du document sur les règles à respecter au regard des monuments historiques et du paysage*
- *La préservation de l'environnement concernant des précisions sur les zones humides. Il conviendra de reprendre explicitement ce qui est imposé par le SDAGE afin que ces prescriptions puissent s'imposer aux aménageurs. Par ailleurs, il faudra des précisions sur la gestion des eaux usées pour les raccordements futurs.*

L'avis détaillé des services joint à l'avis du Préfet précise les observations ci-dessus.

- **Chambre d'Agriculture**

La Chambre d'agriculture a fait différentes remarques sur :

- *La sobriété foncière à appliquer sur les espaces réservés,*
- *L'aménagement de la ZAC des Dolbeaux*
- *Le zonage 2AU de la zone d'activité du Pilori,*
- *Le zonage de l'OAP « Chasse Royale »*
- *Le règlement :*
  - *Secteur de points de vu*
  - *Zones humides*
  - *Remplacer la terminologie « rivière » par cours d'eau*
- *Le règlement graphique (notamment sur le classement de bois en EBC)*

- **CDPENAF**

La CDPENAF a émis un avis favorable sous réserve :

- *De la création de deux Secteurs de taille et de de capacité d'accueil de type Nel et Negv sur les secteurs en zone UE*
- *De vérifier la compatibilité des changements de destination envisagées avec le RSD sur certains sites agricoles*
- *De la prise en compte Espace Boisés Classés*

Observation du commissaire enquêteur

L'absence d'avis dans les délais réglementaires vaut avis favorable pour les organismes consultés n'ayant pas répondu.

2-Pour les observations émises par les PPA

La commune de Semblançay s'est engagée à prendre en compte toutes les remarques ou observations des divers services ayant répondu. Cet engagement a été confirmé, lors des rencontres avec le maire de la commune après certaines permanences, au commissaire enquêteur et lors de la remise du rapport final à la représentante de la commune responsable de l'urbanisme.

3-Au niveau des observations émises lors de l'enquête publique

La commune a répondu dans son mémoire en réponse (cf. annexe 3 du rapport) aux observations émises lors de l'enquête publique

-Sur les observations des habitants

La commune dans son mémoire en réponse a répondu positivement ou négativement à toutes les observations émises (registre, lettres, mails).
Les observations concernaient principalement des demandes de permis de construire sur des parcelles non constructibles, de modification d'usage de bâtiments existants et de possibilités d'installer des champs photovoltaïques et de stockage d'électricité en batteries ion-lithium en zones agricoles ou naturelles.

-Sur les observations du commissaire enquêteur

La commune a répondu aux observations émises par le commissaire enquêteur concernant la modernisation et capacité de traitement des STEP, les mesures de préventions à mettre en place pour éviter les feux de forêts, les contraintes des constructions en zones argileuses et zone humides (compensation).

Le commissaire enquêteur considère donc que la commune de Semblançay a répondu explicitement à toutes les observations émises par ses habitants et aux siennes, dans son mémoire en réponse reçu par mail le 09 mai 2025 (cf. annexe 3 du rapport).
Les explications données ont répondu aux inquiétudes émises par les habitants de Semblançay ainsi qu'au questionnement du commissaire enquêteur.

4-Conclusion et avis

En conclusion, la commune de Semblançay a bien pris en compte et répondu dans son mémoire en réponse :

- Aux observations des habitants en répondant positivement ou négativement (parcelles constructibles ou non, modification de la destination de bâtiments, implantations d'équipements collectifs, etc…).
- Aux observations du commissaire enquêteur concernant l'adaptation des aménagements collectifs et des risques naturels pour faire face à l'accroissement de la population (modernisation des STEP, respect des zones humides, argileuses, sous cavées etc.…) ainsi que les mesures de prévention prises et mises en place sur les dangers d'incendie des espaces boisés occupant une surface importante de la commune.

L'analyse de ses observations et les réponses données montrent qu'il n'y a pas eu d'oppositions notables à cette révision générale du PLU nécessaire avec les évolutions réglementaires. Ce qui prouve que la population a bien été informé en amont sur le PLU et eu des explications complémentaires pendant l'enquête publique.

Elle s'est engagée à assurer :

- La qualité des voies d'accès aux futures zones à urbaniser (routières et douces),
- La préservation ou compensation des zones humides qui seront urbanisées selon les orientations du SDAGE Loire-Bretagne (« *notamment de tenir compte lorsqu'un projet conduit sans alternative avérée à la disparition de zones humides de prendre en compte la disposition 8B-2 du SDAGE concernant leurs compensations »).*
- La végétalisation en cohérence avec la spécificité environnementale de la commune (35% du territoire couvert par des bois)
- Les contraintes dues aux sols argileux pour les zones urbanisables
- De suivre les résultats, en cours d'étude, du cabinet DUPUET concernant la modernisation des 3 STEP et du réseau de collecte des eaux usées (cf. rapports SATESE) afin d'assurer un traitement des eaux usées en correspondance avec l'urbanisation future prévue.
- Que les équipements de la commune seraient suffisants pour inclure l'arrivée des nouveaux habitants en fonction du phasage de l'urbanisation (modernisation des STEP, alimentation en eau potable, traitement des eaux pluviales),

- Que les règles de protections des monuments historiques (inscrits ou répertoriés) seraient respectées pour assurer de ne pas dénaturer l'urbanisme ancien,
- Le caractère agricole de la commune serait respecté,

En conséquence la révision du PLU :
- Est en cohérence avec les textes de rang supérieur notamment le SCoT et le PCAET,
- A bien défini les grandes orientations du développement futur de la commune dans le PADD assurant un développement équilibré entre le développement urbain et le respect rural de la commune,
- Respecte les contraintes environnementales (notamment la trame verte, la trame bleue, zones humides) avec le développement de l'urbanisation.
- Complète les zones d'habitat existant (éviter le mitage) afin d'éviter la consommation de terres agricoles (loi ZAN),
- Tient compte des contraintes de voiries pour assurer une bonne circulation des usagers avec les nouveaux arrivants,
- Permet un développement harmonieux urbain avec les diverses contraintes environnementales,
- A bien défini les OAP permettant une amélioration des équipements collectifs (notamment la salle des fêtes, le stade, centre technique communal, etc…),
- Assure le meilleur compromis entre les contraintes environnementales, économiques et sécuritaires de circulation,
- Garantit une végétalisation en harmonie avec l'environnement existant (végétalisation des zones à urbaniser, jardins) améliorant le cadre de vie des habitants,
- Tient compte des contraintes géologiques (retrait et gonflement des argiles, cavités souterraines, zones humides),

La commune s'est également engagée de bien informer les futurs habitants de la nécessité d'études hydrogéologiques avant la construction de maisons ou de bâtiments sur les zones urbanisables,
L'ensemble de ces engagements de la commune permettra d'accueillir sur son territoire de nouveaux habitants en respectant le bâtit existant et le milieu naturel,
Cependant, en ce qui concerne la possibilité d'implantations :
- de champs photovoltaïques en zone N ou A, il faudra attendre qu'un arrêté préfectoral définisse spécifiquement à l'échelle départementale un document cadre pour permettre ces implantations (cf. liaison entre la loi ZAN et APER -modification du zonage en Npv)
- de stockage de l'électricité en batteries ion-lithium, cette activité qui relève des ICPE (rubrique n°2925) devra faire l'objet d'une modification ultérieure du PLU (STECAL- Ue) pour permettre son implantation.

En définitive, je considère, que comptes tenus des engagements de la commune, en tenant compte des recommandations ci-dessus qui peuvent-être reprises dans le futur PLUi de la communauté de communes Gâtine-Racan en cours d'élaboration, que la révision du PLU va dans le sens de l'intérêt général du développement de la commune de Semblançay en tenant compte globalement des contraintes environnementales et urbaines dans une commune située en périphérie de la métropole de Tours.

En conséquence, j'émets un **AVIS FAVORABLE**, à la révision générale du PLU

A Joué les Tours, le 10 mai 2025

Le commissaire enquêteur

Claude ALLIOT