Envoyé en préfecture le 10/07/2026
Reçu en préfecture le 10/07/2026
Publié le
ID : 037-213702459-20260706-D2026_61-DE

République Française
Département Indre-et-Loire
**Commune de Semblançay**

Commune de Semblançay

# DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
## Séance du 06/07/2026

| Nombre de membres | | |
|---|---|---|
| Afférents | Présents | Qui ont pris part au vote |
| 19 | 17 | 18 |

| Vote |
|---|
| **A l'unanimité** |
| Pour : **12** |
| Contre : **0** |
| Abstention : **6** |

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture de Tours
Le : 10.07.26
Et
Publication ou notification du :
10.07.26

L'an 2026, le 06 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 Madame Valérie BOIVINET, le Maire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 01/07/2026. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 01/07/2026

**Présents** : Mme BOIVINET Valérie (Le Maire), Mme BOUDEVIN Sandra, M. CHAZAL Augustin, Mme de ROQUEFEUIL Martine, M. DELOGES Bertrand, Mme FELTEN Nathalie, M. GEORGIADIS Matthieu, Mme HENDRICK Elsa, M. LE GARREC Christian, M. LUCAS Franck, Mme MARQUENET Catherine, M. MARTIN Redondo, Mme MILLOUET-PAIN Adeline*, M. MOTTIER-SANTANA Frédéric, M. PERFILLON Jocelyn, M. ROUSSEEAU Philippe*, Mme TOUCHARD Lara

**Excusé(s) ayant donné procuration :** Mme WILSCH Anne-Sophie (ayant donné procuration à Mme BOIVINET)

**Absent(s) excusé(s) :** Mme HUBERT Nadège

**Absent(s) non excusé(s) :**

**A été nommé(e) secrétaire** : M. DELOGES Bertrand

*Note :*
**Mme MILLOUET-PAIN est arrivée à 19h03 et a pris part au vote à partir de la délibération 2026_61*

## 2026_61 – URBANISME : AVIS SUR L'ARRÊT DE PROJET DE PLUI (arrêté le 04/03/2026)

Madame le Maire rappelle au conseil municipal que la Communauté de Communes Gâtine-Racan (CCGR) élabore un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ayant vocation à se substituer aux plans locaux d'urbanisme communaux en vigueur, dont celui de Semblançay.

Elle rappelle que la communauté de communes a également approuvé, le 2 juillet 2025, la révision n°1 du PLU de la commune de Semblançay, à l'issue d'un travail approfondi de recensement et de protection des éléments patrimoniaux, paysagers et fonctionnels de son territoire, mené en concertation avec les habitants et avec l'appui du cabinet d'études Gilson & associés.

Elle expose que le conseil communautaire de la CCGR a arrêté, par délibération du 4 mars 2026, le projet de PLUi, en vue de sa soumission à enquête publique prévue en

Envoyé en préfecture le 10/07/2026
Reçu en préfecture le 10/07/2026
Publié le
ID : 037-213702459-20260706-D2026_61-DE

septembre 2026, et que ce projet a été transmis à la commune de Semblançay pour avis.
Conformément aux articles L. 153-15 et L. 153-16 du Code de l'urbanisme, le conseil municipal disposant d'un délai de trois mois à compter de cette transmission pour se prononcer. A défaut d'avis dans ce délai, l'avis de la commune sera réputé favorable.

Madame le Maire indique qu'à cette fin, les services municipaux (urbanisme et généraux) accompagnés de plusieurs conseillers municipaux ont procédé à une analyse comparative des pièces graphiques et écrites du PLU communal approuvé et du projet de PLUi arrêté, secteur par secteur.

Il ressort de cette analyse une suppression ou réduction généralisées des protections environnementales, patrimoniales et fonctionnelles antérieurement instituées par la commune, sans justification documentée.

## MOTIFS JUSTIFIANTS L'AVIS FINAL DE LA COMMUNE DE SEMBLANÇAY

### Sur le caractère incomplet du dossier soumis à avis

Madame le Maire signale, avant tout examen de fond, que le dossier de PLUi arrêté transmis à la commune n'apparaît pas complet au regard des exigences de l'article R. 151-1 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs à la composition du dossier de PLUi.

En effet, l'analyse du rapport de présentation fait état de mention de type « **Complément à ajouter** », rendant par définition le document exempt d'une information complète justifiant les éléments retranscrits dans les autres documents du PLUi. De même le rapport de présentation fait état d'un recensement du patrimoine bâti des communes. Force est de constater que nombre de communes sont absentes de cette annexe (Annexe 5), notamment la commune de Semblançay disposant pourtant d'un atlas de près de 250 éléments patrimoniaux identifiés dans le PLU approuvé le 02 juillet 2025.

### Sur le fond : un affaiblissement généralisé des protections environnementales et patrimoniales

Madame le Maire expose que l'analyse comparative fait apparaître une régression quasi générale, sur l'ensemble du territoire communal.

#### *1. Les zones naturelles protégées.*

De nombreuses zones Np (protection renforcée) du PLU sont systématiquement reclassées en simples zones N (protection allégée) dans le projet de PLUi.
Cette transformation majeure sur le PLU communal n'est pas sans impact. Dans ces zone (Np) le PLU actuel de la commune interdisait les exploitations forestières (bâtiments). Le PLUi et sa zone N permet désormais les constructions réversibles de type serres démontables si elles sont nécessaires au fonctionnement d'une exploitation.

Envoyé en préfecture le 10/07/2026
Reçu en préfecture le 10/07/2026
Publié le
ID : 037-213702459-20260706-D2026_61-DE

Autre incohérence, la zone N du PLUi autorise les annexes jusqu'à 40m² dans des secteurs initialement protégés de part leur nature à « enjeux écologiques forts ». Même si le risque de voir ces constructions dans ces espaces protégés est faible, la présence d'une habitation à proximité peut légitimer la construction de bâtiments annexes, ce à quoi la commune s'oppose fermement.

D'autres zones N sont reclassées en zone agricole (A) — piste d'auto-école, parcelles du Carroi Mélier, Sud de la Renardière — ouvrant la voie à des constructions agricoles là où aucune ne pouvait auparavant être édifiée.

### 2. *Les zones de jardins et poumons verts (Uj).*

Plusieurs parcelles en zones Uj, protégées par le PLU disparaissent du projet de PLUi, notamment sur le hameau du Serrain, la Renardière, la frange Nord-Ouest du centre-bourg, rue de la Pécauderie, les fonds de jardins intra-bourg (centre Ua/Ub), le verger rue Foulques-Nerra etc.

Certains terrains, notamment le jardin du lavoir et le verger protégé de toute urbanisation bascule en zone UB ou Ua sur le projet de PLUi. Ce changement met en péril la conservation de ces espaces si la maîtrise foncière n'est pas assurée, ce qui est le cas du verger. Ce changement de zonage est incompatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU actuel.

Envoyé en préfecture le 10/07/2026
Reçu en préfecture le 10/07/2026
Publié le
ID : 037-213702459-20260706-D2026_61-DE

### 3. *Les espaces boisés classés (EBC).*

La totalité des EBC disparaissent sans justification documentée ni plan de gestion mentionné.
Il est nécessaire que cette protection limitant les coupes franches dans le paysage forestier, puisses être remise en place.

### 4. *Le patrimoine bâti protégé (art. L.151-19 CU).*

La liste exhaustive des 247 bâtiments et 30 murs repérés au titre de l'article L. 151-19 (pièce 4.12 du PLU approuvé) ne figure plus sur le plan graphique du PLUi pour le territoire de Semblançay, alors même que la légende du document en prévoit le symbole.
Cette absence touche indistinctement le centre-bourg et l'ensemble des hameaux (Beaufoux, la Gagnerie, Chahaigne, le Roussay, la Noue Guerinet, etc.).

Cette liste ayant été fournie lors de l'élaboration du PLUi, et intégrée au PLU de Semblançay approuvée le 02/07/2025, la commune réaffirme le souhait de leur réintégration.

### 5. *Les éléments paysagers protégés (art. L.151-23 CU).*

Les mares, haies, vergers et arbres remarquables (dont les tilleuls du bourg) protégés au titre de l'article L. 151-23 ne sont plus identifiés sur le plan graphique du PLUi, menaçant ainsi leur conservation.

### 6. *Les bâtiments à changement de destination (art. L.151-11 CU).*

Plusieurs bâtiments repérés à ce titre perdent leur identification. Pourtant, permettre le changement de destination concoure à deux objectifs :

- Réhabiliter un patrimoine parfois en mauvais état, mais de qualité.
- Limiter les constructions nouvelles par la réappropriation de biens existants

La commune réitère sa volonté de maintenir cette possibilité sur l'ensemble des bâtiments identifiés, répondant aux exigences de réseaux et de défense incendie.

### 7. *Les secteurs de point de vue.*

Les secteurs de point de vue protégés à la Croix Pageau / hameau des Bruyères, et à l'entrée Ouest du centre-bourg disparaissent du projet de PLUi, sans explication ou justification.

Envoyé en préfecture le 10/07/2026
Reçu en préfecture le 10/07/2026
Publié le
ID : 037-213702459-20260706-D2026_61-DE

### 8. *La trame de présomption de risque lié aux cavités souterraines.*

Cette information préventive essentielle à la sécurité des projets et à l'information des pétitionnaires a disparu du règlement graphique.

Cette protection soumet les pétitionnaires à plusieurs prescriptions spécifiques, notamment sur les modalités de raccordement aux réseaux. En effet, la prescription la plus contraignante du PLU actuel concerne la gestion des eaux pluviales pour éviter la déstabilisation des sols sous-cavés.
Dans les secteurs où la présomption du risque est identifiée, les constructions qui induisent des rejets d'eaux pluviales et/ou d'eaux usées ne sont autorisées qu'à la condition d'être obligatoirement raccordées aux réseaux de collecte publics.

Cette mesure vise à empêcher l'infiltration directe des eaux dans le sol, ce qui pourrait, *in fine*, aggraver les risques d'effondrement ou d'affaissement dans les zones habitées.

Le règlement actuel du PLU de la commune vise à un meilleur entretien des grottes et caves. Le règlement actuel impose une obligation d'entretien patrimonial et de sécurité pour les cavités existantes. Il est explicitement stipulé que « les grottes et les caves doivent être maintenues en bon état ».

Il est donc primordial que pour la sécurité publique, que la trame de présomption de risque lié aux cavités souterraines soit maintenue ainsi que les règles inhérentes à cette protection.

### 9. *Les linéaires commerciaux (art. L.151-16 CU).*

Aucun linéaire « Diversité commerciale », pourtant prévu par le règlement écrit du PLUi comme outil équivalent au dispositif L.151-16 du PLU, n'apparaît sur le plan graphique de Semblançay, alors qu'une vingtaine de bâtiments du centre-bourg bénéficiaient de cette protection.
Le risque de transformation des linéaires commerciaux en une autre destination fait peser un risque important sur le dynamisme commercial du centre-bourg. En effet, un changement de destination est souvent irréversible sans intervention publique (expropriation, préemption…) notamment lorsqu'un bien est transformé en habitation.
La commune mettant en œuvre depuis plusieurs décennies des politiques publiques à destination du dynamisme commercial, ne peut se permettre de lever les protections de son PLU.

Envoyé en préfecture le 10/07/2026
Reçu en préfecture le 10/07/2026
Publié le
ID : 037-213702459-20260706-D2026_61-DE

**Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Madame le Maire rappelle que le PLU communal comportait 15 OAP, dont seules 3 sont reprises dans le projet de PLUi (ZAC Bel-Air, ancienne salle des fêtes, Les Petites Landes). Sont notamment absentes ou insuffisamment reprises :

- l'OAP 4 (pôle d'équipements collectifs, zone 1AUe), alors que l'emplacement réservé SEM-ER03 subsiste sans OAP de programmation opposable ;
- l'OAP 5 (Le Serrain – rue de la Voie-Romaine), le secteur ayant été reclassé en zone Uh (zone urbaine non à urbaniser), ce qui prive la commune de toute capacité programmée d'urbanisation sur ce hameau ;
- l'OAP 7 (avenue de la Chasse-Royale, zone 2AU), sans prescription de réservation d'accès futur ;
- l'OAP 2 (espace de loisirs du Serrain), en lien avec la disparition de l'emplacement réservé n°12

Même si certaines OAP sont obsolètes en raison de l'évolution du bâti et des aménagements (urbanisme opérationnel), d'autres posent question quant à leur suppression ou reprise partielle.

Sur ce point, il est nécessaire que la communauté de communes puisse expliquer les raisons de ces amendements.

**Sur les emplacements réservés (ER)**

Madame le Maire précise que sur les 17 emplacements réservés du PLU communal, cinq sont valablement repris (ER1, ER2, ER3, ER5, ER6, devenus respectivement SEM-ER14, SEM-ER10, SEM-ER02, SEM-ER09 et SEM-ER04) et deux nouveaux emplacements sont créés (SEM-ER01 et SEM-ER11), le conseil municipal constate :

- une réduction de 55% de la surface de l'ER10 (devenu SEM-ER05, bassins de rétention des eaux traitées de la station d'épuration), dont la commune demande la vérification de la suffisance au regard du schéma directeur d'assainissement ;
- la disparition, sans concertation préalable, de l'ER7 (aménagements hydrauliques complémentaires de l'ER6), de l'ER12 (espaces de loisirs, 12 918 m²) et de l'ER15 (réserve foncière pour logements rue Foulques-Nerra, 3 294 m², complémentaire de l'OAP « salle des fêtes ») ;
- une réduction de 99,7% de la surface de l'ER16 (espace naturel sensible du Bois des Rouchoux, 705 726 m²), qui prive la communauté de communes, elle-même, de toute maîtrise foncière sur cet espace naturel majeur.

Madame le Maire s'interroge donc sur la justification d'une telle réduction des capacités du bloc communal à exercer une maîtrise foncière sur des éléments clefs de la commune.

Envoyé en préfecture le 10/07/2026
Reçu en préfecture le 10/07/2026
Publié le
ID : 037-213702459-20260706-D2026_61-DE

**Sur le règlement écrit et autre points complémentaires**

Madame le Maire informe également que l'analyse relève plusieurs imprécisions ou incohérences du règlement écrit appelant correction avant approbation :

- l'absence de codification RAL (ou NCS/Tollens) du nuancier intercommunal, le privant de toute opposabilité en instruction de permis ;
- l'absence de disposition encadrant l'usage de conteneurs maritimes comme habitation ;
- l'absence de définition et de règles applicables aux zones Aeqs et Aeq, créées sans renvoi réglementaire, notamment au lieu-dit la Fosse Pinaudière (haras du soleil) ;
- le zonage incohérent, éclaté entre les zones Ue, Uab, N et A, du secteur unique formé par l'IME La Source et la station d'épuration, dont la commune demande le classement unifié en zone Ue ;
- la nécessité de vérifier la bonne transcription des obligations de la loi engrillagement (loi n° 2023-54 du 2 février 2023) en zones A et N ;
- la nécessité de vérifier le respect des reculs de la loi Barnier (35 mètres) applicables à la ZA du Pilori et à ses extensions ;
- la nécessité de vérifier la compatibilité du règlement du PLUi avec le dossier de réalisation de la ZAC Dolbeaux.

**Entendu** l'exposé des motifs de Madame le Maire ;

**Vu** le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2121-29 ;
**Vu** le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 151-5, L. 151-7, L. 151-9, L. 151-11, L. 151-16, L. 151-19, L. 151-23, L. 151-41, L. 151-43, R. 151-18, R. 151-22, R. 151-27, R. 151-41, R. 151-43 et R. 151-53 relatifs au contenu du règlement du PLUi ;
**Vu** les articles L. 113-1 à L. 113-5 du Code de l'urbanisme et L. 122-7 du Code forestier relatifs aux espaces boisés classés ;
**Vu** les articles L. 153-15 et L. 153-16 du Code de l'urbanisme relatifs à la procédure d'avis des communes membres sur le projet de PLUi arrêté ;
**Vu** l'article L. 110-1 III° du Code de l'environnement relatif aux principes de protection de l'environnement et de développement durable ;
**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Semblançay, approuvé le 2 juillet 2025 ;
**Vu** la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Gâtine-Racan en date du 4 mars 2026 arrêtant le projet de PLUi ;
**Vu** le dossier de PLUi arrêté, transmis à la commune de Semblançay le 19/05/2026 ;
**Vu** les documents d'analyse annexés à la présente délibération ;
**Vu** l'analyse comparative qui ressort de ces documents, portant sur les documents graphiques et écrits du PLU communal et du projet de PLUi, et réalisée par un collège d'agents municipaux et de conseillers municipaux rompus à l'urbanisme ;

**Considérant** que l'analyse comparative fait apparaître une régression substantielle et généralisée des protections environnementales, patrimoniales et fonctionnelles

Envoyé en préfecture le 10/07/2026
Reçu en préfecture le 10/07/2026
Publié le
ID : 037-213702459-20260706-D2026_61-DE

instituées par le PLU communal approuvé le 2 juillet 2025, touchant simultanément les zones naturelles protégées (NP), les zones de jardins (UJ), les espaces boisés classés (EBC), le patrimoine bâti (art. L.151-19 du Code de l'urbanisme), les éléments paysagers (art. L.151-23 du Code de l'urbanisme), les secteurs de point de vue, la trame de présomption de risque lié aux cavités souterraines et les linéaires commerciaux ;

**Considérant** que cette régression n'est assortie d'aucune justification documentée, en méconnaissance du principe générale de non-régression posé par l'article L. 110-1 III° du Code de l'environnement ;

**Considérant** que plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU communal ne sont pas reprises, à tout le moins insuffisamment, dans le projet de PLUi, alors même que des zones à urbaniser ou des emplacements réservés en dépendent ;

**Considérant** que plusieurs emplacements réservés du PLU communal ont été supprimés ou fortement réduits sans concertation préalable avec la commune, compromettant sa capacité ou celle de la communauté de communes, à maîtriser le foncière sur des secteurs stratégiques (bois du Rouchoux entre autres) ;

**Considérant** que le règlement écrit du projet de PLUi comporte des imprécisions et des incohérences de nature à générer une insécurité juridique dans l'instruction des autorisations d'urbanisme ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à **majorité (6 abstentions et 12 votes pour)** de ses membres présents et représentés,

**DÉCIDE :**

- **D'ÉMETTRE**, en application l'article L. 153-15 du Code de l'urbanisme, un **avis favorable avec réserves** au projet de PLUi de la Communauté de Communes Gâtine-Racan tel qu'arrêté le 4 mars 2026, en raison des régressions substantielles et non justifiées qu'il comporte par rapport au Plan Local d'Urbanisme communal approuvé le 2 juillet 2025 ;
- **D'ASSORTIR** cet avis favorable des réserves détaillées dans les documents annexés et l'exposé des motifs de la présente délibération, portant notamment sur : le rétablissement des zones NP, UJ et des espaces boisés classés supprimés ; le report intégral des 247 bâtiments et 30 murs protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ; la reprise des éléments paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 ; la création ou le rétablissement des Orientations d'Aménagement et de Programmation manquantes ; la correction des emplacements réservés supprimés ou réduits ; et les corrections du règlement écrit identifiées précédemment ;
- **DE DEMANDER** formellement à la Communauté de Communes Gâtine-Racan que le dossier de PLUi soit complété et corrigé conformément aux réserves ci-dessus exposées ;
- **D'AUTORISER** Madame le Maire à transmettre la présente délibération, accompagnée du document de réserves annexé, au Président de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

Envoyé en préfecture le 10/07/2026
Reçu en préfecture le 10/07/2026
Publié le
ID : 037-213702459-20260706-D2026_61-DE

- **D'AUTORISER** Madame le Maire à signer tout document et à accomplir toute formalité nécessaire à l'exécution de la présente délibération ;

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

Pour copie conforme :
En mairie, le 06/07/2026
Le Maire
Valérie BOIVINET

Le secrétaire de séance,
Bertrand DELOGES

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de 2 mois à compter de la présente publication.*

Envoyé en préfecture le 10/07/2026
Reçu en préfecture le 10/07/2026
Publié le
ID : 037-213702459-20260706-D2026_61-DE