



# Commune de SEMOY

## PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 22 FÉVRIER 2018

### 2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal	19 septembre 2014
PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire	23 mars 2017
PLU arrêté par délibération du Conseil métropolitain	22 février 2018

# Sommaire

PRÉAMBULE .....	3
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN .....	6
1. UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE .....	8
2. UNE VALORISATION DU CADRE DE VIE DES SEMEYENS .....	10
3. UNE ATTRACTIVITÉ RENFORCÉE DU TERRITOIRE .....	13
CARTE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DE SEMOY .....	15

Agence d'urbanisme de l'agglomération  
orléanaise  
6 bis, avenue Jean Zay - 45000 Orléans  
tél. : 02 38 78 76 76  
agence.urba.orleans@auao.org  
www.auao.org  
Date de publication : février 2018 - ©AUAO

# PRÉAMBULE

### • PRÉAMBULE

**Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** est une pièce importante du PLU (article L.123-1 du code de l'urbanisme). Il est l'outil principal par lequel la ville organise le développement de son territoire et encadre les droits du sol.

Ce document institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000, **définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** de la commune pour les 10 à 15 ans à venir. Véritable cadre de cohérence des différentes actions qui seront engagées sur le territoire communal, le PADD doit être l'expression claire et accessible d'une stratégie d'aménagement et de développement souhaitée à moyen et long terme.

Il doit **permettre de répondre aux besoins actuels des habitants, sans compromettre ceux des générations futures** : c'est la logique de développement durable. À ce titre, le PADD expose les grandes orientations du projet communal, lesquelles s'inscrivent dans le respect des principes fondamentaux de l'urbanisme durable :

- maîtriser l'étalement urbain,
- favoriser la diversité des fonctions urbaines (habiter, travailler, se divertir) et la mixité de l'habitat,
- freiner la surconsommation des espaces naturels, ruraux et périurbains, réduire la dégradation des paysages et le gaspillage des ressources naturelles.

Élaboré dans un souci de transparence à partir d'un diagnostic détaillé (*voir le rapport de présentation*), **le PADD fait l'objet d'une concertation publique**. Il est entre autre présenté en conseil municipal à travers un débat spécifique.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat de 2003, le PADD n'est plus opposable aux autorisations d'urbanisme. Toutefois, les pièces du PLU qui ont une valeur juridique (règlement, documents graphiques, orientations d'aménagements et de programmation) doivent être cohérentes avec le PADD. Par ailleurs, le PADD sert, entre autres, de référence pour définir la procédure d'évolution du PLU. Ainsi, pour pouvoir procéder à une évolution du document d'urbanisme de manière allégée (révision allégée, modification normale, modification simplifiée, mise en compatibilité), les orientations du PADD ne doivent pas être remises en cause.

Pour rappel, les objectifs communaux fixés dans la délibération de mise en révision générale du PLU de Semoy (délibération du 19 septembre 2014 complétée par la délibération du 10 juillet 2015) sont :

**1. Assurer une gestion économe de l'espace :**

- a. Préserver les zones agricoles en utilisant tous les outils juridiques qui permettent de pérenniser les terres agricoles et favoriser l'installation de nouveaux exploitants.

**2. Favoriser la cohésion et la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle :**

- a. Appliquer voire dépasser les objectifs du PLH3 de l'agglomération spécifiques à la commune de Semoy,
- b. Créer un nouveau quartier (Champ Prieur) en respectant les objectifs fixés au projet (mixité sociale et intergénérationnelle et parcours résidentiel des habitants).

**3. Préserver la biodiversité et valoriser les espaces naturels et le patrimoine communal :**

- a. Mener un inventaire de la Biodiversité Communale et le mettre en œuvre,
- b. Valoriser et protéger la Vallée de l'Égoutier et l'Étang de la Beulie et ouvrir ce site à la population,
- c. Mettre en valeur la forêt communale du Haut des 1000 lièvres (32 ha).

**4. Économiser l'énergie et valoriser les énergies renouvelables.**

**5. Soutenir le développement d'activités économiques.**

**6. Constituer des réserves foncières.**

**7. Permettre des formes innovantes d'urbanisme et d'architecture :**

- a. Favoriser les projets innovants et diversifiés afin d'augmenter le patrimoine architectural moderne de la commune

**8. Favoriser la continuité écologique :**

- a. Veiller à la préservation de la trame verte et bleue entre la forêt et le sud de la commune (vallée de l'Egoutier).

**9. Prendre en compte les objectifs de protection des populations :**

- a. Informer la population sur le PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) autour des dépôts pétroliers,
- b. Établir des règles spécifiques d'implantation des constructions nouvelles sur les terrains traversés par la ligne HT
- c. Étudier la pertinence de limiter l'implantation d'établissement sensibles à proximité de la tangentielle (Cf Plan de Protection de l'Atmosphère fiches 1.3.1 et 1.3.2).

**LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES  
ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE  
MODÉRATION DE LA CONSOMMATION  
DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE  
L'ÉTALEMENT URBAIN**

Le PADD de la commune de Semoy résulte d'une réflexion complète sur le territoire communal, d'une volonté de s'engager dans une politique tournée vers le développement durable de façon à ne pas hypothéquer l'avenir. Le projet s'appuie sur une forte volonté d'agir pour les habitants tout en incitant au changement des mentalités face aux dangers pour la planète et pour l'humanité.

À son échelle, la commune souhaite répondre aux besoins des Semeyens et des futurs habitants en matière d'offre de logements, d'emplois et d'équipements tout en conservant son équilibre social et son aspect périurbain, qui la caractérise aujourd'hui.

Ainsi, le PADD de Semoy vise :

- **Un développement durable du territoire ;**
- **Une valorisation du cadre de vie des Semeyens ;**
- **Une attractivité renforcée du territoire.**

## 1

## UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

## 1.1. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

<p><b>ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS</b></p>	<p>La commune de Semoy souhaite poursuivre sa croissance démographique dans les années à venir. Elle envisage ainsi d'accueillir environ 3 900 habitants à l'horizon 2026, soit près de 600 habitants supplémentaires par rapport à la population estimée au moment de l'approbation du plan local d'urbanisme.</p> <p>Pour atteindre cet objectif, elle prévoit de construire un peu plus de 300 logements, soit 31 logements/an en moyenne. Cela lui permettra d'accueillir les nouveaux habitants et de prendre en compte le desserrement des ménages.</p>
<p><b>LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN</b></p>	<p>La limitation de l'étalement urbain est une préoccupation importante pour les élus semeyens. Ils souhaitent ainsi concentrer l'habitat et les équipements au sein de la zone urbaine existante, à l'ouest de l'Égoutier, qui dispose d'une desserte par les transports en commun. Ils envisagent ainsi d'ouvrir à l'urbanisation un nouveau secteur, situé au sein de la tâche urbaine, à proximité du centre-ville et qui est aujourd'hui en friche : le Champ Prieur. Ils choisissent également de ne pas développer l'urbanisation des écarts afin de ne pas enclaver les zones agricoles.</p>
<p><b>MAÎTRISER LA DENSIFICATION DE LA ZONE URBAINE</b></p>	<p>Afin de gérer de manière économe sa consommation foncière, la commune souhaite aller vers davantage de densité de l'habitat. Toutefois, une attention particulière est portée sur la maîtrise de cette densité, aussi bien dans une opération d'aménagement que dans le diffus. Elle souhaiterait par exemple agir contre les divisions foncières inappropriées. L'objectif est de rendre la densité compatible avec la qualité urbaine, la gestion des réseaux et l'harmonie du voisinage.</p>

### Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Ne pas consommer de terres agricoles cultivées ;
- Concentrer la totalité du développement de l'habitat au sein de la tâche urbaine existante ;
- Accroître l'intensité urbaine, de 9 logements par hectare en 2016 à près 10,5 logements à l'hectare au total sur la commune en 2026, tout en garantissant le maintien de la qualité de vie ;
- Réduire d'environ 40 % la consommation d'espaces agricoles, naturels ou boisés par les activités économiques par rapport à la période 2006-2016.

## 1.2. INTÉGRER DAVANTAGE DE MIXITÉS DANS LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

<p><b>PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉE</b></p>	<p>Dans sa vie, un ménage change plusieurs fois de logements pour l'adapter aux différentes situations familiales auxquelles il se trouve confronté. Pour tenir compte des besoins et des capacités financières variés des ménages, et ainsi répondre au mieux aux attentes de la population, la commune souhaite favoriser la diversification de l'offre en logements. Cela passe notamment par la promotion de formes urbaines variées (y compris petits collectifs et habitat groupé) mais aussi de taille diversifiée des logements (y compris petits logements). La commune ambitionne également de permettre la réalisation de logements et services adaptés aux personnes âgées et handicapées.</p>
<p><b>FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE</b></p>	<p>Dans le prolongement de l'orientation précédente, la municipalité souhaite intégrer 25 % de logements sociaux dans les nouvelles opérations d'habitat. L'objectif est à nouveau de diversifier l'offre en logements, mais cette fois en favorisant une mixité dans les statuts d'occupation (location / accession). In fine, cela permet de mieux répondre aux besoins et capacités financières de la population et de favoriser la mixité sociale.</p>
<p><b>FAVORISER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE</b></p>	<p>Afin de répondre aux besoins de modernisation de l'habitat, il est nécessaire de permettre l'évolution des constructions existantes. Il s'agit notamment de rendre possible les travaux de rénovation thermique des logements anciens.</p>

## 2

## UNE VALORISATION DU CADRE DE VIE DES SEMEYENS

## 2.1. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE PAYSAGER DE LA COMMUNE

<p><b>PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES</b></p>	<p>L'identité et le cadre de vie semeyens reposent, entre autres, sur les espaces agricoles qui s'étendent essentiellement à l'est du territoire. Ces derniers offrent une diversité paysagère intéressante et des vues dégagées sur le territoire. La commune a ainsi choisi de les préserver notamment en ne développant pas l'urbanisation des écarts.</p>
<p><b>VALORISER LES ESPACES NATURELS</b></p>	<p>De la même manière, les espaces naturels sont garants de la qualité du cadre de vie et des paysages de la commune. L'objectif de cette orientation est donc d'une part, de les préserver (notamment les boisements et les lisières forestières), et d'autre part de les valoriser (particulièrement le Haut des 1 000 lièvres, l'Égoutier et l'étang de la Beulie).</p>
<p><b>DÉVELOPPER LA TRAME VERTE ET BLEUE</b></p>	<p>L'objectif est de maintenir et même développer la biodiversité sur l'ensemble du territoire. Au-delà de la préservation et la mise en valeur des espaces naturels, cela passe par l'installation de continuités écologiques sur le territoire pour faciliter, entre autres, la circulation des espèces. La municipalité souhaite, en ce sens, favoriser le développement d'un réseau de parcs et espaces verts et d'un réseau aquatique (s'appuyant sur l'Égoutier et le réseau de mares et fossés existant) au sein de la zone urbaine.</p>
<p><b>PROTÉGER LE PATRIMOINE BÂTI</b></p>	<p>Le territoire de Semoy contient un patrimoine architectural ancien lié aux traditions agricoles, viticoles et arboricoles et un patrimoine contemporain intéressant. La commune souhaite les identifier pour les protéger mais également pour sensibiliser les habitants à leur valeur patrimoniale.</p>

## 2.2. DÉVELOPPER LA VILLE DES PROXIMITÉS

<p><b>DYNAMISER LE CENTRE-BOURG</b></p>	<p>Semoy dispose de commerces et services de proximité qui participent au dynamisme de son centre-bourg. Afin de le conforter, la commune envisage de créer un espace de convivialité à l'arrière de la mairie, et de soutenir ces activités de proximité tout en diversifiant l'offre commerciale existante. Elle réfléchit ainsi à sa possible extension vers le futur quartier du Champ Prieur.</p>
<p><b>DÉVELOPPER UNE AGRICULTURE DE PROXIMITÉ</b></p>	<p>Afin de développer la ville des proximités, la commune souhaite s'appuyer sur une agriculture de proximité en soutenant la vente directe par des producteurs locaux et en aménageant des jardins familiaux et /ou collectifs et /ou partagés.</p>
<p><b>AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ</b></p>	<p>Afin de favoriser la ville des proximités, la commune souhaite améliorer l'accessibilité de son centre-bourg en travaillant sur l'organisation du stationnement.</p>
<p><b>INCITER À LA PRATIQUE DES DÉPLACEMENTS DOUX</b></p>	<p>Semoy dispose d'ores et déjà d'un maillage développé de pistes cyclables et piétonnes qui irriguent son territoire. Pour conforter l'attractivité de son centre-bourg et inciter à l'utilisation des modes doux (marche à pied, vélos...), la commune prévoit de supprimer les discontinuités qui existent entre les liaisons douces, y compris intercommunales. Elle envisage également la réalisation de nouvelles voies douces dans les nouveaux secteurs d'urbanisation, ainsi que l'utilisation et la valorisation des venelles et des chemins ruraux existants. Elle souhaite d'autre part, permettre l'accès à ces liaisons douces depuis les espaces privés des habitants. Enfin, elle prévoit l'aménagement de places de stationnement pour les vélos.</p>
<p><b>FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES TRANSPORTS EN COMMUN</b></p>	<p>Afin de favoriser l'intermodalité et, in fine, le report des déplacements en voiture vers les autres modes, la municipalité envisage d'améliorer l'accès aux transports en commun par des liaisons douces. La commune participe également activement, aux côtés de l'AggLO, au développement des transports en commun. Elle œuvre notamment pour que la desserte du territoire communal par les transports en commun et les évolutions de l'urbanisation soient adaptées, en cohérence réciproque.</p>

## 2.3. PRÉMUNIR LES HABITANTS DES RISQUES ET NUISANCES

<b>LUTTER CONTRE LES NUISANCES</b>	<p>Afin de soutenir le cadre de vie de qualité des Semeyens, la municipalité œuvre pour lutter contre les nuisances créées par certaines infrastructures présentes sur le territoire.</p> <p>Elle envisage ainsi de limiter les nuisances sonores induites par la présence de la RD2060 en prolongeant le boisement au nord de la zone d'activités des Châtelliers.</p> <p>Elle souhaite également limiter l'implantation d'établissements sensibles à proximité de cette voie (notamment en lien avec la pollution atmosphérique qu'elle génère).</p> <p>Enfin, elle prévoit de préserver de toute urbanisation les espaces situés à proximité des lignes haute tension.</p>
<b>LIMITER LA POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE</b>	<p>Afin de lutter contre la pollution atmosphérique, la commune souhaite contribuer à la diminution de la place de la voiture en agissant par exemple pour le développement des modes de transports alternatifs (transports en commun, vélos, marche à pied...). Elle projette également d'inciter à l'utilisation de véhicules non polluants en soutenant l'installation de bornes électriques.</p>

3

UNE ATTRACTIVITÉ RENFORCÉE DU TERRITOIRE

3.1. CONFORTER LE RAYONNEMENT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

<p><b>VALORISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE</b></p>	<p>Le soutien et la valorisation de l'activité agricole est une volonté forte de la municipalité. Elle souhaite s'inscrire dans les actions de la charte agricole adoptée par l'Agglo en 2012. En ce sens, elle envisage de favoriser la reprise des exploitations agricoles et l'installation d'agriculteurs, notamment en agriculture biologique. Elle souhaite également concourir au maintien de la diversité agricole du territoire, et à la reconquête de certaines terres agricoles aujourd'hui en friche.</p>
<p><b>CONFORTER LES ZONES D'ACTIVITÉS EXISTANTES</b></p>	<p>Semoy possède deux grandes zones d'activités : le Pressoir Vert, au nord de sa zone urbaine, et Les Châtelliers, au sud. La commune souhaite conforter ces activités existantes.</p>
<p><b>CRÉER UNE NOUVELLE ZONE D'ACTIVITÉS POUR L'ACCUEIL DE PETITES STRUCTURES ARTISANALES NOTAMMENT</b></p>	<p>La municipalité envisage de créer une nouvelle zone d'activités pour accueillir des petites structures, artisanales notamment. Il est prévu que ce nouveau secteur économique s'appuie sur les zones d'activités existantes. La commune envisage en priorité de développer ce site au lieu-dit de «Bel Air», à l'est du parc d'activités des Châtelliers et au nord de la RD2060. Elle étudie également la possibilité de l'implanter au nord du parc des Châtelliers, entre «les Terres Faures» et «le Champ Sablon».</p>

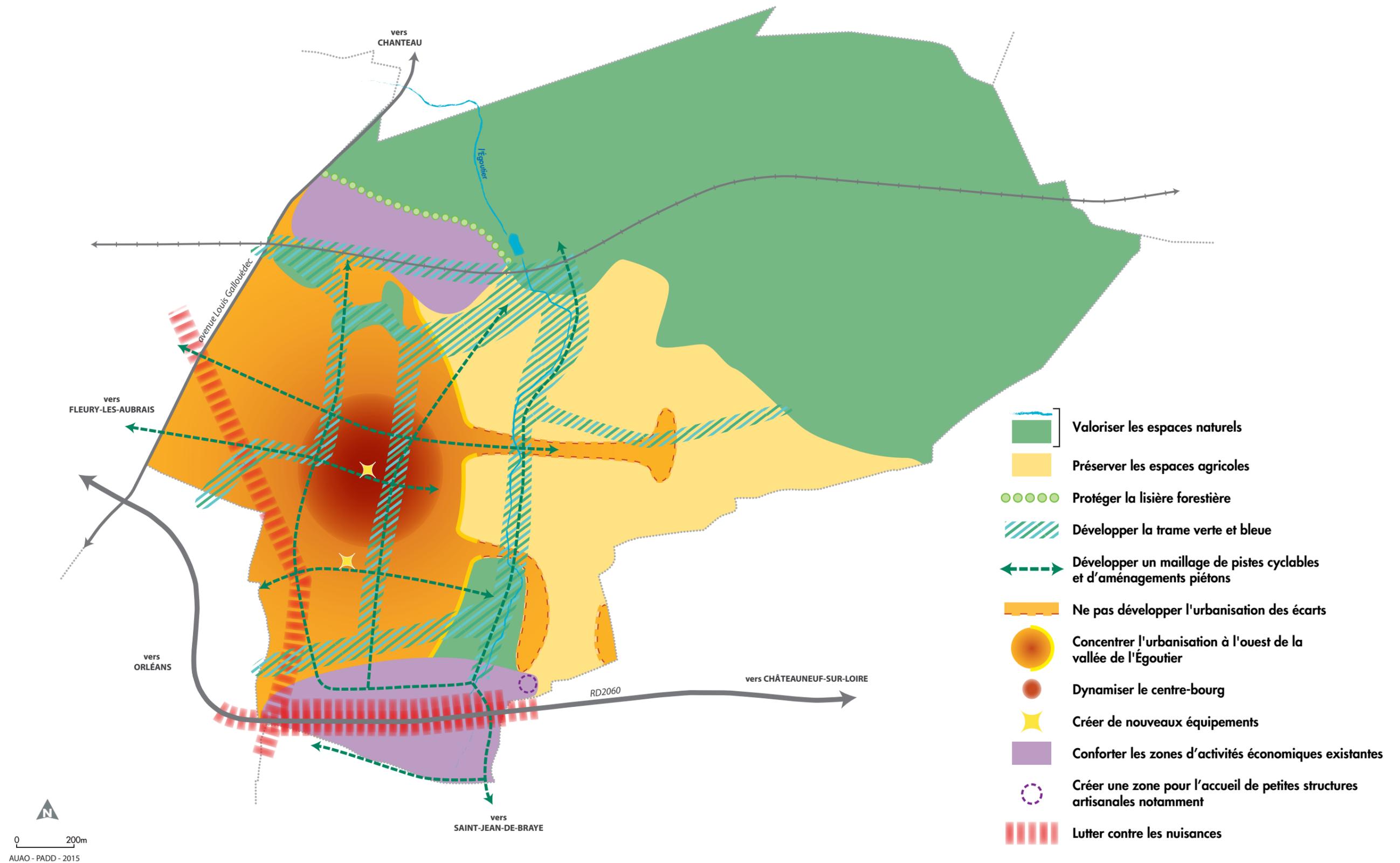
### 3.2. DÉVELOPPER L'ATTRAIT TOURISTIQUE DE LA COMMUNE

<p><b>VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL COMMUNAL</b></p>	<p>Le territoire possède un patrimoine naturel riche que la commune souhaite valoriser. Il est ainsi prévu d'améliorer l'accessibilité aux espaces naturels, de différencier leur usage et les aménagements en fonction de la proximité avec la ville, mais également de les mettre en valeur auprès des habitants.</p>
<p><b>DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS DE LOISIRS</b></p>	<p>En complément de l'orientation précédente, il est souhaité développer les activités de loisirs sur la commune. Cela passe notamment par la valorisation de chemins de petite et grande randonnée (dont le chemin de Saint-Jacques) et de la liaison entre la Loire et la Forêt d'Orléans qui est rattachée au circuit de la Loire à vélo. L'idée est également de faciliter la création de lieux d'hébergement touristique dans la commune.</p>

### 3.3. CONFORTER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS

<p><b>CRÉER DE NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS</b></p>	<p>Afin d'accompagner le développement de Semoy en maintenant la qualité de vie, la commune projette la construction de nouveaux équipements, dans le centre-ville et ses extensions, qui compléteront l'offre existante. Elle envisage ainsi de créer un nouvel équipement petite enfance et réfléchit à l'opportunité de construire un équipement pour les pratiques artistiques et une structure pluridisciplinaire de santé de proximité.</p>
<p><b>PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES ÉQUIPEMENTS EXISTANTS</b></p>	<p>En complément de l'orientation précédente, il est prévu d'étudier la possibilité de faire évoluer l'école de musique pour répondre au mieux aux besoins des habitants.</p>
<p><b>AMÉLIORER LA DESSERTE NUMÉRIQUE DU TERRITOIRE</b></p>	<p>La municipalité souhaite favoriser le développement des communications numériques sur son territoire. Ainsi, elle prévoit de prendre en compte cette problématique dans le développement de son urbanisation.</p>

# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DE SEMOY



# CARTE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DE SEMOY



COMMUNE DE SEMOY  
AGENCE D'URBANISME  
DE L'AGGLOMÉRATION ORLÉANAISE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 22 FÉVRIER 2018

### 2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES