Commune de Sepmes

Département d'Indre-et-Loire



Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation de la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme par le conseil municipal du 2 septembre 2026
La Maire Régine Rezeau

Commune de Sepmes
Place de l'Eglise
37800 SEPMES

Elaboration du PLU : 22 Janvier 2008
Mise en compatibilité LGV : 19 Octobre 2012

Préambule.....4
1. Diagnostic..... 5
1.1. Territoire : les données de cadrage..... 5
1.1.1. Chiffres clés.....5
1.1.2. Situation..... 6
1.1.3. Communauté de Communes Loches Sud Touraine.....7
1.1.4. Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).....9
1.1.5. Schéma de Cohérence Territorial (SCoT).....9
1.2. La population..... 10
1.2.1. La population en baisse depuis 2010..... 11
1.2.2. Un vieillissement de la population..... 12
1.2.3. Un faible renouvellement de population..... 13
1.3. Le logement..... 14
1.3.1. Point définition..... 15
1.3.2. Une augmentation constante du parc du logement..... 16
1.3.3. La part des résidences secondaires en augmentation..... 18
1.3.4. Une proportion très faible de logements vacants..... 19
1.3.5. Un parc de logements anciens et grands..... 20
1.3.6. Une bonne représentation des logements locatifs..... 21
1.4. Les activités.....22
1.4.1. Des actifs avec un profil employés et ouvriers..... 23
1.4.2. Un territoire agricole..... 25
1.4.3. Les actifs bien présents sur la commune..... 26
1.4.4. Une commune à vocation résidentielle et économique..... 27
1.4.5. Un secteur dédié à la construction..... 30
1.4.6. Des commerces de proximité à maintenir.....31
1.5. Les équipements..... 32
1.5.1. Un réseau d'équipements et de services satisfaisant.....33
1.5.2. Des locaux à disposition sur la commune..... 34
1.5.3. Une vie associative bien présente sur la commune..... 35
1.5.4. Le Syndicat des rivières Val de Vienne..... 36
1.5.5. Une attractivité touristique modérée..... 37
1.6. La mobilité..... 39
1.6.1. Les axes de communication dans le bourg de Sepmes..... 40
1.6.2. Une utilisation massive de la voiture..... 41
1.6.3. Un territoire enclavé par l'absence de desserte en transport en commun.....42
1.7. Les perspectives.....43
1.7.1. Les scénarios démographiques..... 43
1.7.2. Les scénarios pour les logements.....44
1.7.3. Les scénarios pour les activités et les équipements..... 46
2. État initial de l'Environnement..... 47
2.1. Le Paysage..... 47
2.1.1. Commune à la jonction de l'unité paysagère de la Boutonnière de Ligueil et des plateaux du Centre Touraine..... 48
2.1.2. Contexte physique.....51
2.1.3. Une végétation intégrée à la commune.....52
2.1.4. Une végétation intégrée au Bourg.....53
2.1.5. Géologie.....55
2.1.6. Occupation du sol.....56
2.1.7. Activités agricoles.....58
2.1.8. Ressources du sol.....59
2.1.9. Synthèse.....60
2.2. L'urbanisme.....61
2.2.1. Les repères historiques.....62
2.2.2. L'évolution du centre-bourg.....63
2.2.3. Les formes urbaines au sein du bourg..... 65
2.2.4. Les formes urbaines au sein du bourg..... 66
2.2.5. Les périodes de construction du bâti du bourg..... 67
2.2.6. L'implantation des constructions dans le centre-bourg..... 68
2.2.7. Les monuments historiques de Sepmes..... 69
2.2.8. Le patrimoine vernaculaire de la commune..... 70
2.2.9. Les sites archéologiques..... 73
2.3. La consommation d'espace..... 74
2.3.1. L'habitat : la consommation foncière à limiter.....75
2.3.2. La consommation d'espace NAF.....76
2.3.3. La consommation d'espace NAF au regard de la vacance.....77
2.3.4. Le rapport triennal sur la consommation d'ENAF 2021/2022..... 78
2.4. L'environnement.....80
2.4.1. Eau et environnement.....81
2.4.1.1. Hydrologie.....81
2.4.1.2. Hydrogéologie.....83
2.4.1.3. Zones classées.....87

2.4.1.4. Zones de protection de la faune et de la flore..... 88
2.4.1.5. Les milieux remarquables..... 95
2.4.1.6. Trame verte et bleue..... 99
2.4.1.7. Trame noire..... 103
2.4.1.8. Synthèse..... 104
2.4.2. Climat - Air - Energie..... 105
2.4.2.1. Climat..... 105
2.4.2.2. Potentiel en énergies renouvelables..... 106
2.4.2.3. Synthèse..... 109
2.4.3. Risques et nuisances..... 110
2.4.3.1. Pollution de l'air..... 110
2.4.3.2. Pollution de l'eau..... 112
2.4.3.3. Pollution du sol..... 114
2.4.3.4. Gestion des déchets..... 114
2.4.3.5. Risques naturels..... 115
2.4.3.6. Risques technologiques..... 119
2.4.3.7. Nuisances..... 120
2.4.3.8. Synthèse..... 122
3. Les justifications..... 123
3.1. Les orientations fondamentales du PLU..... 123
3.1.1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme..... 123
3.1.2. Les orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques..... 125
3.1.3. Les orientations générales concernant l'habitat..... 126
3.1.4. Les orientations générales concernant les transports et les déplacements..... 130
3.1.5. Les orientations générales concernant les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques..... 131
3.1.6. Les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs..... 132
3.1.7. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain..... 133
3.2. Explication des choix retenus pour établir les OAP..... 136
3.2.1. Justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du PADD..... 136
3.2.2. Programmation des OAP sectorielles..... 142
3.3. Les choix retenus pour le règlement..... 143
3.3.1. Nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en oeuvre du PADD..... 143
3.3.2. Complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation..... 171
3.4. La justification de la délimitation des zones..... 172
3.4.1. Définition des enveloppes urbaines et des gisements fonciers..... 172
3.4.2. Définition des zones urbaines et à urbaniser..... 181
3.4.3. Les zones agricoles..... 183
3.4.4. Les zones naturelles..... 185
3.4.5. Bilan des surfaces..... 187
3.4.6. La préservation du paysage..... 188
3.4.7. Les changements de destination en zones agricoles et naturelles... 190
3.5. Les indicateurs de suivi du PLU..... 191

Préambule

Contexte de l'étude

Par délibération en date du 4 juillet 2023, le conseil municipal de la commune de Sepmes a prescrit la révision de Plan Local d'Urbanisme (PLU).
Ce PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité du Maire de la commune.
C'est un document opposable aux tiers dès qu'il a été rendu public. Cette élaboration apportera toutes les réflexions nécessaires à la prise en compte des contraintes, des servitudes, des activités et de la protection de l'agriculture, de l'environnement et des paysages.

Les PLU doivent intégrer les orientations des documents de rang supérieur selon un principe de compatibilité ou de prise en compte. La compatibilité est un principe de non opposition à la norme supérieure. La règle doit être respectée dans l'esprit. La prise en compte est le principe de ne pas s'écarter des orientations fondamentales du document autre. Le PLU de la commune de Sepmes devra être compatible avec :

- Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire, adopté en 2020 et modifié en 2023 ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Loches Sud Touraine, adopté en 2022;
- Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) de la communauté de communes de Loches Sud Touraine, adopté en 2020;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), ainsi que les plans de gestion des risques d'inondation, de Loire Bretagne et de Seine Normandie.

La commune a confié la conduite de cette réflexion au bureau d'études Scale 4 rue du Ponant 85500 LES HERBIERS.

Motif de l'étude

La commune de Sepmes est située dans la région Centre-Val de Loire, au sud du département d'Indre-et-Loire, à environ 45 kilomètres de Tours, 30 kilomètres de Loches et 35 kilomètres de Châtellerault. D'après la grille communale de l'INSEE, Sepmes est considérée comme rurale puisqu'elle fait partie des communes peu ou très peu denses. Elle fait partie de la communauté de communes de Loches Sud Touraine. Elle est composée d'un espace naturel patrimonial remarquable avec la vallée troglodytique des coteaux et la vallée de la Manse.

La population municipale en 2021 est de 603 habitants.

Le dernier Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sepmes a été approuvé en 2008. Les objectifs de la révision du PLU s'inscrivent dans les grands objectifs des lois portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) consécutives au Grenelle de l'environnement, et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR). Le renouvellement urbain, l'utilisation économe des espaces naturels, la protection des espaces agricoles, la sauvegarde des espaces urbains et la conservation du patrimoine culturel en constituent les thèmes importants.

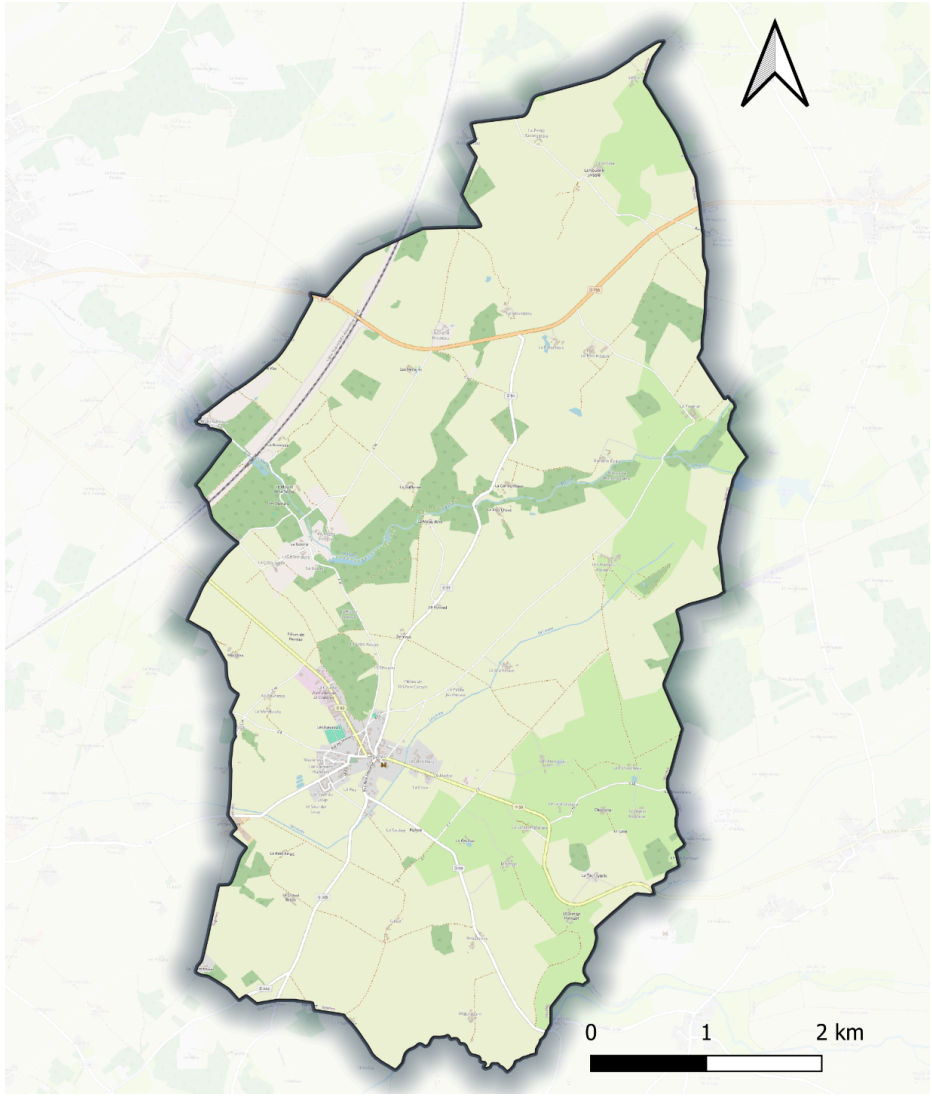
Le PLU doit aussi permettre à la commune de conforter ses aménités urbaines, de valoriser les activités économiques, de maîtriser les entrées de ville, et d'assurer la sécurité et la salubrité publiques.

1. Diagnostic

1.1. Territoire : les données de cadrage

1.1.1. Chiffres clés

- Superficie du territoire : 28,6 km²
- 603 habitants en 2021 (source : INSEE)
- 21,1 habitants au km²
- Canton de Descartes
- Communauté de communes de Loches Sud Touraine
- Arrondissement de Loches
- Département de l'Indre-et-Loire (37)



Carte de Sepmes. Source Scale.

1.1.2. Situation

La commune de Sepmes est traversée au nord par la RD760 qui joint Saumur à Loches avec près de 2599 véhicules par jour en 2023. Il s'agit d'un axe très important à l'échelle intercommunale et départementale puisqu'il permet de rejoindre l'échangeur de l'A10 situé sur la commune de Sainte-Maure-de-Touraine et de connecter les différents pôles du territoire aux réseaux des métropoles voisines (cf données recensement du conseil départemental).

Sepmes est également traversée au nord-ouest par la LGV Paris-Bordeaux qui a vu le jour en 2016. La gare la plus proche se trouve à Noyant-de-Touraine, à environ 10 kilomètres de Sepmes, elle assure la desserte de Tours.

On peut voir que Sepmes est traversée par de nombreux cours d'eau dont le principal, est celui de la Manse. La vallée de la Manse offre un panorama remarquable avec notamment le village des coteaux qui se trouve à l'ouest de la commune.

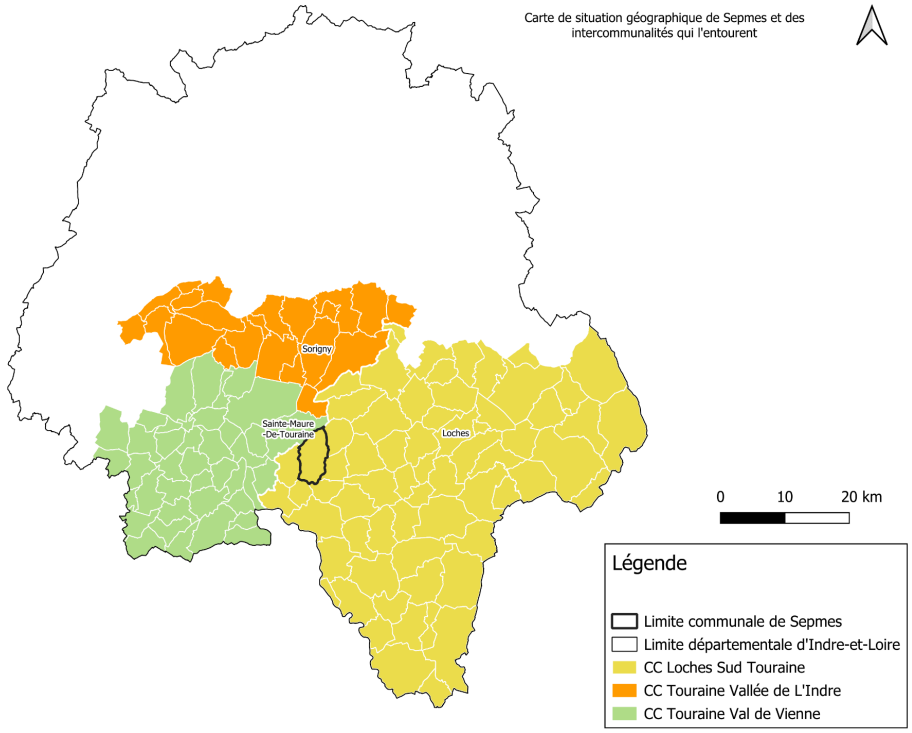
Sepmes dispose d'une situation géographique assez stratégique qui lui permet une certaine visibilité grâce à la traversée de la départementale. De plus, elle se trouve à 45 kilomètres de la métropole de Tours et à une trentaine de kilomètres de Loches. Son emplacement peut être considéré comme stratégique au regard de l'évolution démographique à venir de la métropole et de la demande en logement qui y est associée. Même si à ce jour la population de Sepmes est en baisse, la commune pourrait bénéficier d'une nouvelle attractivité dans quelques années et accueillir de nouveaux habitants du fait de sa proximité avec la métropole de Tours et de son influence.



Situation de Sepmes. Scale.

1.1.3. Communauté de Communes Loches Sud Touraine

La commune de Sepmes fait face à des problèmes liés à sa situation géographique par rapport à sa situation administrative. En effet, Sepmes se trouve au nord de la communauté de communes à laquelle elle est rattachée, Loches Sud Touraine. Ainsi, elle se retrouve un peu enclavée par rapport au dynamisme de son intercommunalité et profite davantage de l'emprise de ses communes voisines frontalières qui n'appartiennent pas à la même intercommunalité, comme par exemple, Sainte-Maure-de-Touraine qui appartient à la communauté de communes de Val de Vienne.
Effectivement, les Sepmois se dirigent davantage vers cette ville, située à seulement 8 kilomètres pour satisfaire leurs besoins quotidiens.



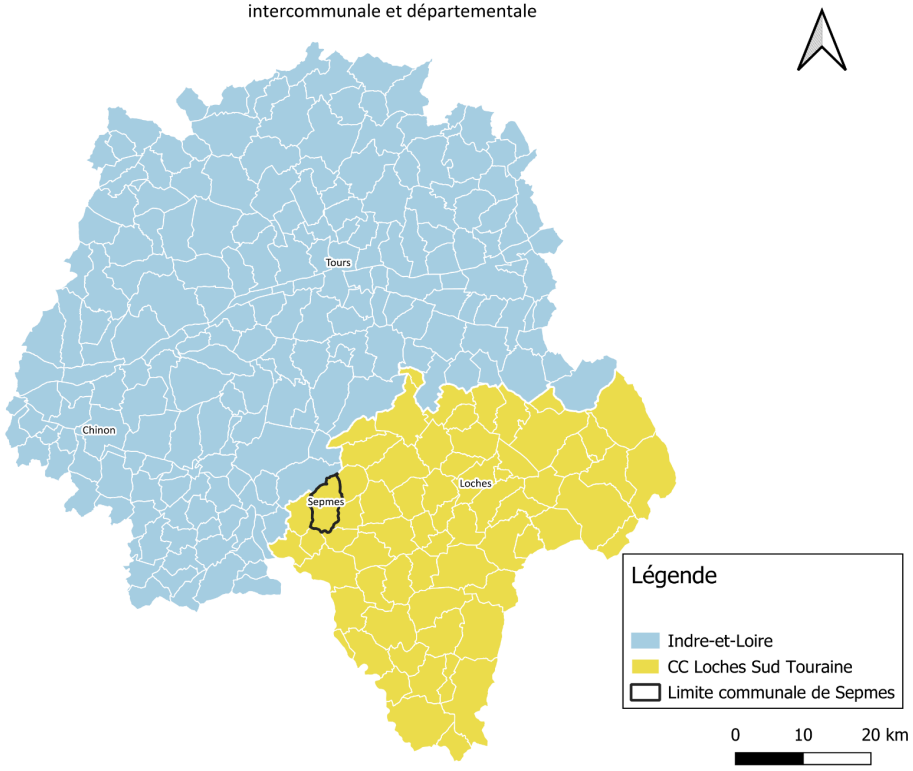
Communauté de communes Loches Sud Touraine. Source : SCALE.

La communauté de communes Loches Sud Touraine, basée à Loches, regroupe 67 communes. L'INSEE recense en 2021, 50 640 habitants, ce qui représente 28 habitants au kilomètre carré. Il s'agit donc d'un territoire très rural avec 9 % d'emplois dans le secteur de l'agriculture contre seulement 2,5 % à l'échelle nationale.
L'intercommunalité s'étend sur 1809 km², c'est la plus grande intercommunalité du département, elle le recouvre sur près de la moitié d'ailleurs.

Elle est compétente dans les domaines suivants :

- Aménagement de l'espace
- Développement économique
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- Collecte et traitement des déchets ménagers
- Politique du logement et cadre de vie
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Assainissement
- Création et aménagement de la voirie d'intérêt communautaire
- Création et gestion de Maisons de Services au Public et définition des obligations de services publics y afférentes
- Action sociale d'intérêt communautaire
- Eau
- Petite enfance
- Enfance / jeunesse
- Sport
- Culture
- Production d'énergie
- Gendarmeries
- Participation au contingent incendie
- Transport
- Elaboration et négociation des contrats de Pays / Projet de territoire et politique contractuelle

Carte de localisation du terrtioire de Sepmes à l'échelle intercommunale et départementale



1.1.4. Schéma régional d’aménagement, de développement durable et d’égalité des territoires (SRADDET)

Le SRADDET Centre-Val de Loire a été approuvé le 4 février 2020 et modifié en 2023. C’est un document stratégique, prospectif et intégrateur. Le PLU doit être compatible avec ce document.

En cohérence avec le rôle moteur de la Région, en particulier en matière d’aménagement du territoire et de transport, et face à l’ampleur des défis, la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) donne au SRADDET un caractère opposable et le place au sommet de la hiérarchie des documents de planification territoriale tout en étant soumis au respect, à la compatibilité ou à la prise en compte des documents qui lui sont supérieurs comme les Projets d’Intérêt Général (PIG), le Schéma directeur d’aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ou encore le Plan de gestion des risques d’inondation (PGRI).

Il définit des objectifs de moyen et long termes en matière d’équilibre et d’égalité des territoires, d’implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l’espace, d’intermodalité et de développement des transports, de maîtrise et de valorisation de l’énergie , de lutte contre le changement climatique, de pollution de l’air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets.

1.1.5. Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)

Le SCoT de Loches Sud Touraine a été approuvé le 27 octobre 2022 et est opposable depuis le 2 mars 2023. Le SCoT est un document d’urbanisme planifiant un projet d’aménagement de territoire commun à plusieurs communes. Ce document met en cohérence différentes thématiques telles que l’agriculture, l’habitat, l’environnement, la mobilité et l’urbanisme. Le PLU doit être compatible avec ce document.
Le SCoT s'articule autour de 4 objectifs principaux :
S’affirmer comme un territoire qui compte
Développer et accompagner une économie diversifiée et performante permettant maintien et création d’emplois locaux.
Valoriser les ressources et le cadre de vie dans le projet d'aménagement et de développement.
Proposer une offre de proximité, adaptée et de qualité, au plus grand nombre sur l’ensemble du territoire.

A noter :
Le SRADDET est en cours de modification. Le SCoT doit être mis en compatibilité avant février 2027. L’échéance est fixée à 2028 pour les documents d’urbanisme qui doivent eux-mêmes être conforme au SCoT modifié (PLU et carte communale). La commune anticipe ces obligations et prend dès maintenant une trajectoire cohérente avec les obligations connues.
Des travaux récents (notamment en matière de consommation d’ENAF) ont été réalisés par la région et par la communauté de communes Loches Sud Touraine. Ils sont également pris en compte.

1.2. La population

Chiffres clés

- **603 habitants en 2021**
- **une part des 60 ans et plus à 30% de la population.**
- **1% est le solde d'entrées et sorties**

Ce qu'il faut retenir

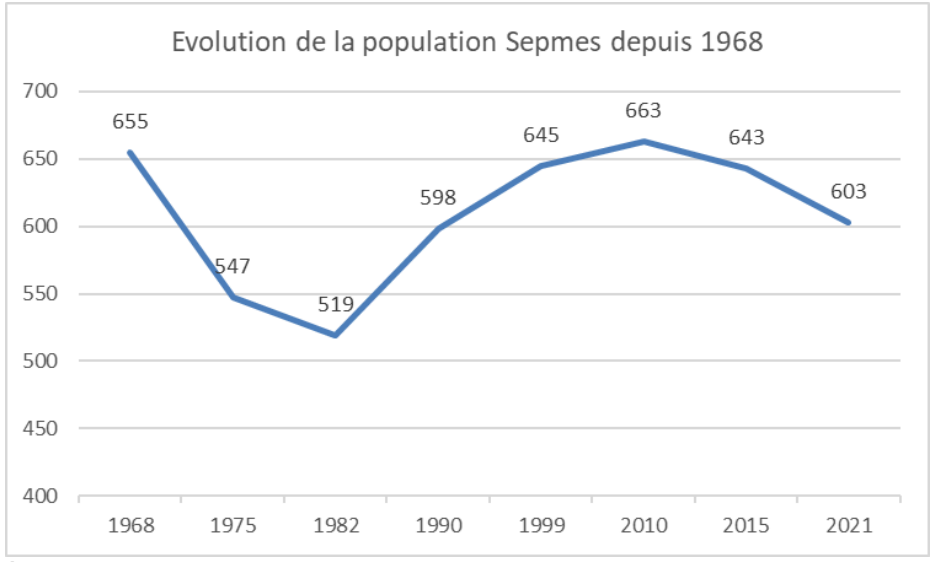
- Diminution et vieillissement de la population sont à venir. C'est un phénomène observable à l'échelle nationale, principalement dans les territoires ruraux comme Sepmes.
- La commune conserve un solde migratoire positif. Elle accueille de nouveaux habitants permettant un léger renouvellement de sa population. Toutefois la variation annuelle négative de la population indique que ce renouvellement n'est pas suffisant pour augmenter la population communale.

Les enjeux

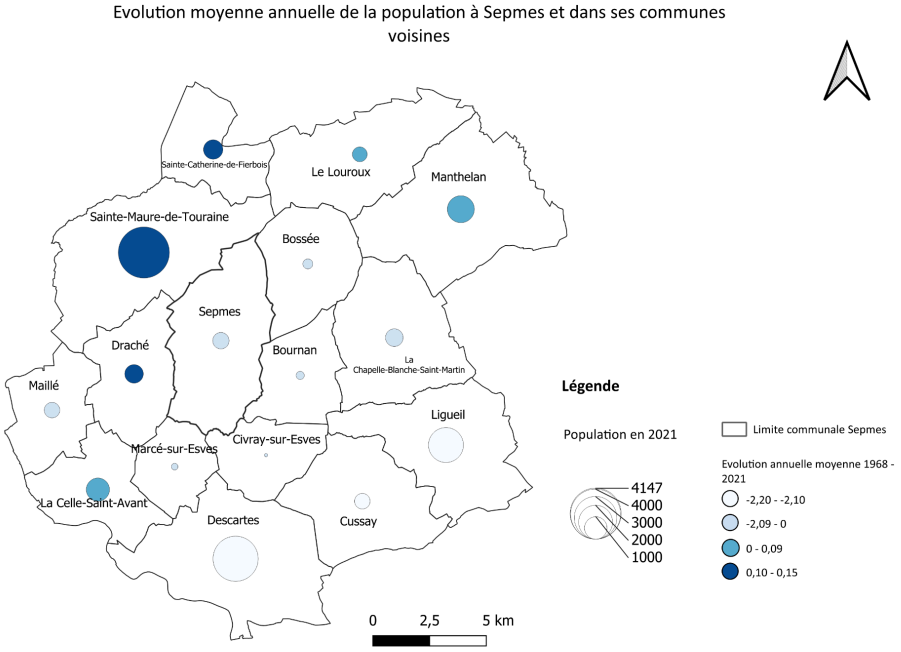
- Maintenir la jeunesse sur le territoire afin de maintenir un équilibre démographique favorable.

1.2.1. La population en baisse depuis 2010

On constate à Sepmes depuis 1968, des variations dans l'évolution démographique. De 1968 à 1982, il y a une perte de 136 habitants en 14 ans, soit plus de 20% de sa population. Cette courbe s'inverse jusqu'en 2010, où Sepmes atteint son pic démographique avec, en 30 ans, +144 habitants soit + 28%. En 2021, la commune compte seulement 603 habitants, ainsi, on observe une perte de 9% en 11 ans, soit - 0.8% par an. A l'inverse, les communes voisines de Sepmes connaissent une légère augmentation de leur population, notamment Sainte-Maure-de-Touraine, commune limitrophe de Sepmes.



Évolution de la population communale. Source INSEE

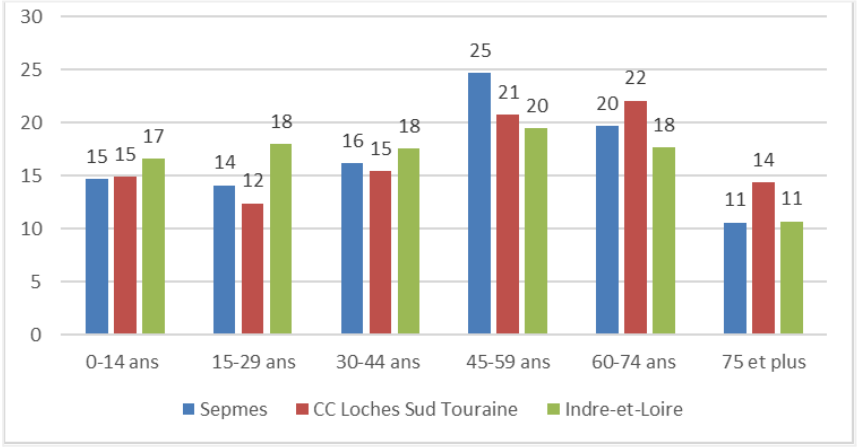


Évolution moyenne annuelle de la population par commune. Source INSEE

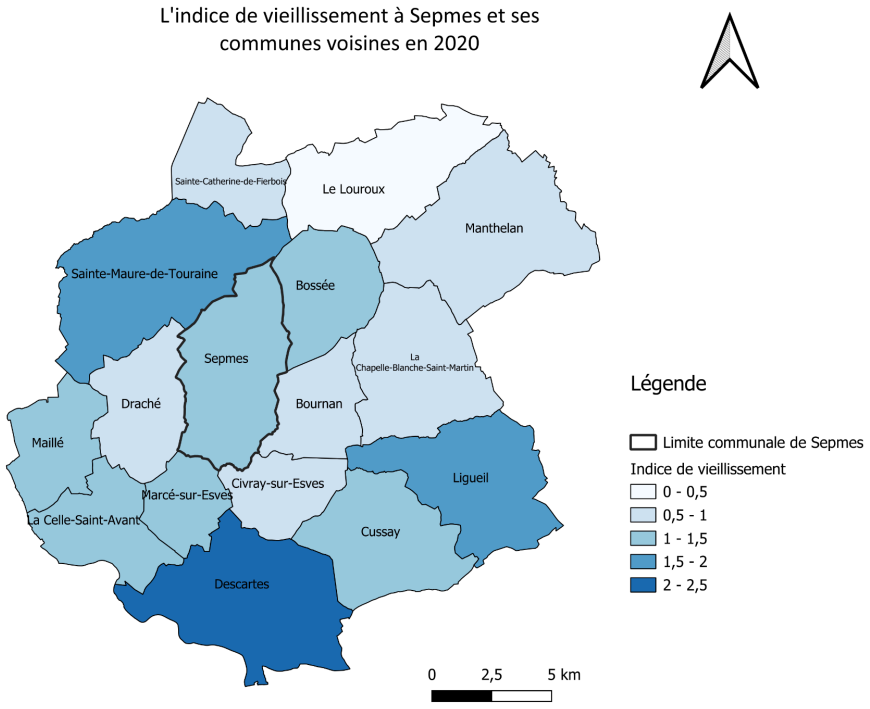
1.2.2. Un vieillissement de la population

Ce phénomène de déclin démographique peut s'expliquer d'abord par l'âge de la population qui a tendance à être vieillissante avec une part des 60 ans et plus, qui représente près de 30% de la population. Il est également notable, qu'une part importante de la population, soit 25 %, est âgée de 45 à 59 ans. Cette tranche d'âge représente la génération intermédiaire, située entre les jeunes adultes et les personnes pré-retraitées.
Toutefois, l'indice de vieillissement qui prend le vieillissement de la population à un instant donné, est de 1.02. Autrement dit, seulement 102 personnes ont plus de 65 ans pour 100 jeunes qui ont moins 20 ans. En effet, un indice proche de 1 indique que les personnes âgées de 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire.
Ainsi, aujourd'hui, Sepmes n'est pas perçue comme une commune à population vieillissante. Cependant, dans 10 à 15 ans, l'indice de vieillissement augmentera avec le passage de la tranche actuelle des 45 à 59 ans à celle des 65 ans et plus.

Cette observation est à relativiser puisque le phénomène de vieillissement est un phénomène qui est observable sur l'ensemble du territoire français.



Répartition de la population par tranche d'âge. Source INSEE.



Indice de vieillesse par commune. Source INSEE.

1.2.3. Un faible renouvellement de population

Le phénomène de déclin démographique s'explique aussi par l'analyse des flux migratoires. Entre 2010 et 2021, la commune a connu une transition significative, passant d'une phase de faible croissance démographique à une période de déclin marqué. Concrètement, la croissance annuelle de la population, qui était de +0,3 % entre 1999 et 2010, est devenue négative, chutant à -0,6 % entre 2010 et 2015, puis s'aggravant encore à -1,1 % entre 2015 et 2021.
Un des facteurs clés de ce déclin est le ralentissement des soldes naturels, qui sont devenus négatifs sur la dernière période. Un solde naturel négatif signifie que le nombre de décès a légèrement dépassé celui des naissances. Cette tendance pourrait indiquer un vieillissement croissant de la population, où une proportion plus élevée de la population est âgée et entraîne une augmentation du taux de mortalité.
Parallèlement, le solde apparent des entrées et sorties est devenu négatif depuis 2010. Cela indique qu'il y a davantage de départs que d'arrivées dans la commune. Cette situation pourrait être liée non seulement à une diminution de l'attractivité de Sepmes, mais aussi à un phénomène de "desserrement familial". Ce terme désigne la tendance des membres d'une même famille à quitter le foyer familial pour former des ménages distincts, souvent en dehors de la commune d'origine. Ce processus contribue à la réduction de la population locale.

Sepmes	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	-2,6	-0,7	1,8	0,8	0,3	-0,6
due au solde naturel en %	0,9	-0,3	0,4	0,4	0,5	0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	-3,4	-0,4	1,4	0,4	-0,2	-1

1.3. Le logement

Chiffres clés

- **359 logements en 2021 contre seulement 241 logements en 1968.**
- **2 personnes par ménage**
- **12% de résidence secondaire**
- **Une estimation de 35 % de passoires énergétiques sur le parc de logement**
- **96 % de maisons individuelles**

Ce qu'il faut retenir

- Il y a une bonne représentation des types de logements avec un peu de locatif et du social. Cela offre un large choix de types de logements aux ménages qui choisissent de se loger sur la commune.
- Le taux de vacance est très bas, ce qui signifie que la totalité des bâtiments de la commune est utilisée. Cependant, avec si peu de logements vacants disponibles, il existe très peu de solutions pour le logement, même si la nécessité de construire de nouveaux logements est évidente. La division des terrains pourrait être envisagée comme une solution supplémentaire.
- Il y a un besoin de logements, du fait notamment de l'augmentation du nombre de ménages afin de maintenir la population en place, permettre aux habitants de rester sur la commune.
- La majorité du parc de logements est ancien, des opérations de rénovation énergétique devront être réalisées afin de répondre aux objectifs de 2050.

Les enjeux

- Travailler sur la question des parcours résidentiels en offrant des petits logements adéquats pour les personnes âgées situées en cœur de bourg à proximité des différentes commodités afin qu'elles puissent libérer leur grande maison pour de nouvelles familles.
- Continuer à développer l'offre en logement locatif et en logement social, tout en développant des petits logements types T2-T3 pour permettre aux jeunes actifs et aux personnes âgées d'avoir un logement qui répond à leurs besoins.

1.3.1. Point définition

DÉFINITIONS

La loi définit la résidence principale comme un logement occupé au moins 8 mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure (loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs).

L'INSEE définit la résidence secondaire comme un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi les deux catégories sont regroupées.

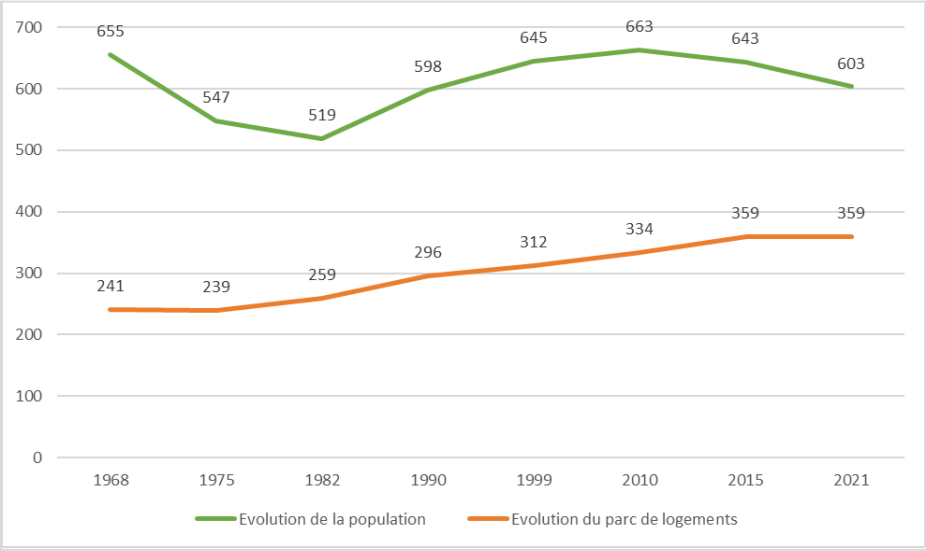
L'INSEE définit un logement vacant comme un logement inoccupé soit :

- *proposé à la vente ou à la location ;*
- *déjà attribué à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation ;*
- *en attente de règlement de succession ;*
- *conservé par un employeur pour un usage futur au profit de l'un de ses employés ;*
- *gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire.*

1.3.2. Une augmentation constante du parc du logement

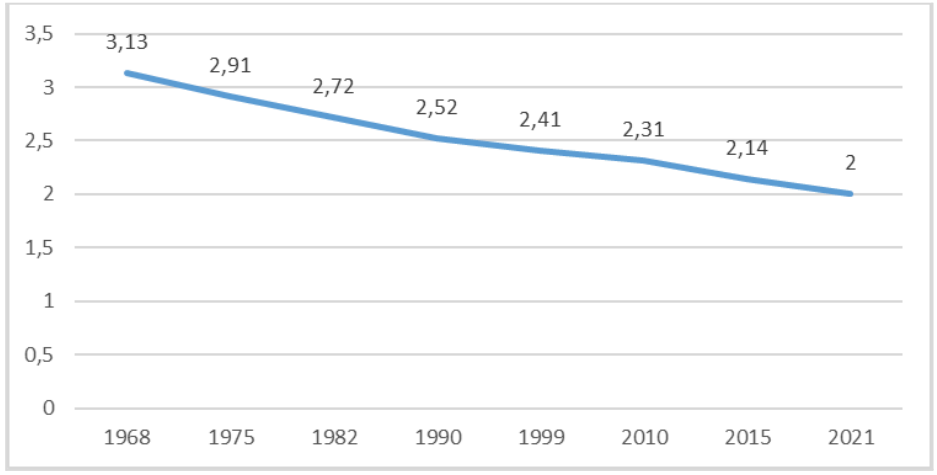
La commune compte en 2021, 359 logements contre seulement 241 logements en 1968. Autrement dit, en 52 ans le parc de logements a augmenté de 49% alors que la population, elle, a diminué de 8%.

Cet accroissement constant s'explique en particulier par l'évolution de la composition des ménages au fil des années par un phénomène de desserrement. Ce phénomène comprend :
la décohabitation plus précoce des jeunes adultes,
l'augmentation des divorces,
la multiplication des familles monoparentales,
le vieillissement de la population
la diminution du nombre moyen d'enfants.
L'ensemble de ces facteurs fait baisser le taux d'occupation des résidences principales en France et tend à créer un besoin supplémentaire en logements sans pour autant augmenter la population.

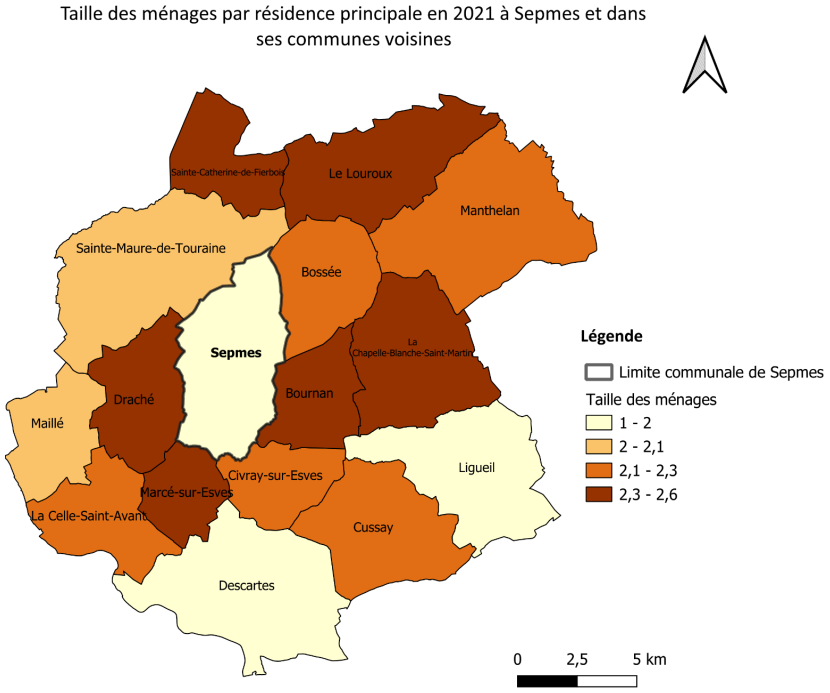


Comparaison entre l'évolution de la population et l'évolution du parc de logements depuis 1968. Source INSEE

On peut voir qu'en 1968, la composition des ménages est de 3,13 personnes contre seulement 2 personnes en 2021.
On peut constater que Sepmes est particulièrement touchée par cette diminution de la taille des ménages. La commune se situe dans la moyenne basse parmi ses communes voisines et est également en dessous de la moyenne nationale, qui est de 2,16.



Évolution de la taille des ménages depuis 1968. Source INSEE

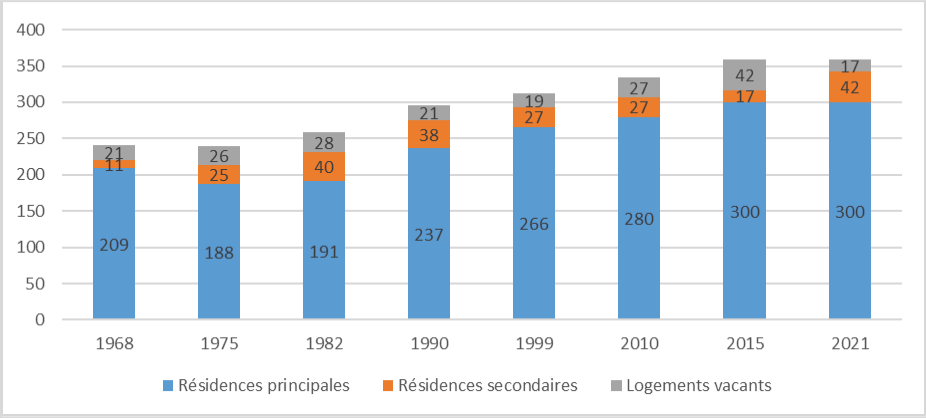


Taille des ménages par résidence principale en 2021 sur Sepmes et les communes voisines

1.3.3. La part des résidences secondaires en augmentation

Sur la commune, les logements secondaires représentent 12 % du parc immobilier. Ce taux est légèrement supérieur à celui de l'intercommunalité, qui est de 10 %, et nettement au-dessus de celui du département, qui est de 5 %.
A noter, le nombre de résidences secondaires a connu une augmentation entre 1968 et 2021 passant de 11 à 42 résidences secondaires, ainsi qu'entre 2015 à 2021, où le nombre de résidences secondaires est passé de 17 à 42.

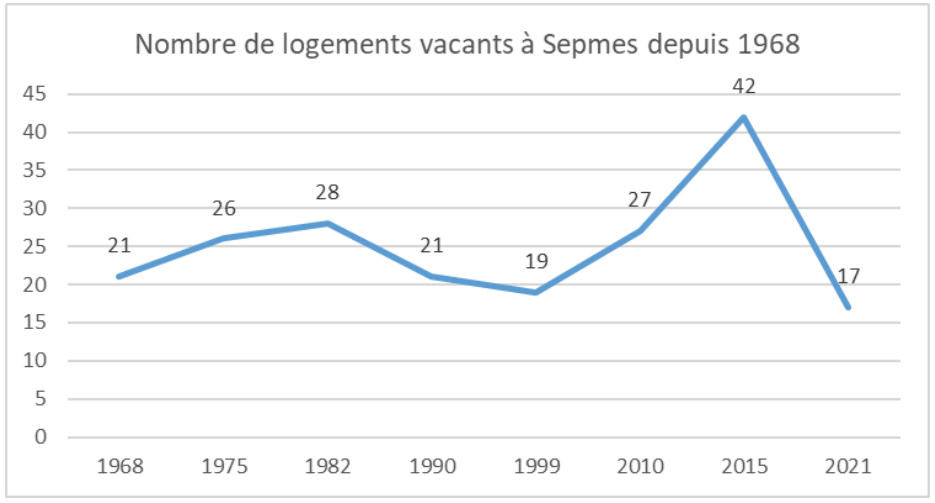
Le parc secondaire, correspond à une demande qui a un réel intérêt pour la vie dans les territoires ruraux, notamment pour ceux qui ont du mal à attirer des résidents permanents :
vie locale durant les week-ends et vacances,
mise en location touristique possible en complément de l'occupation secondaire.
Ce statut permet aussi d'assurer l'entretien du bâti et donc de faciliter sa transmission. Enfin, il peut évoluer vers une occupation à titre principal, notamment au moment de la retraite des propriétaires ou lors d'une mutation.
Dans les secteurs les plus attractifs, principalement balnéaires, le marché des résidences secondaires peut entrer en concurrence avec le marché des résidences principales sur le neuf et l'ancien. Dans les autres secteurs comme à Sepmes, le marché repose principalement sur les opportunités dans l'ancien.



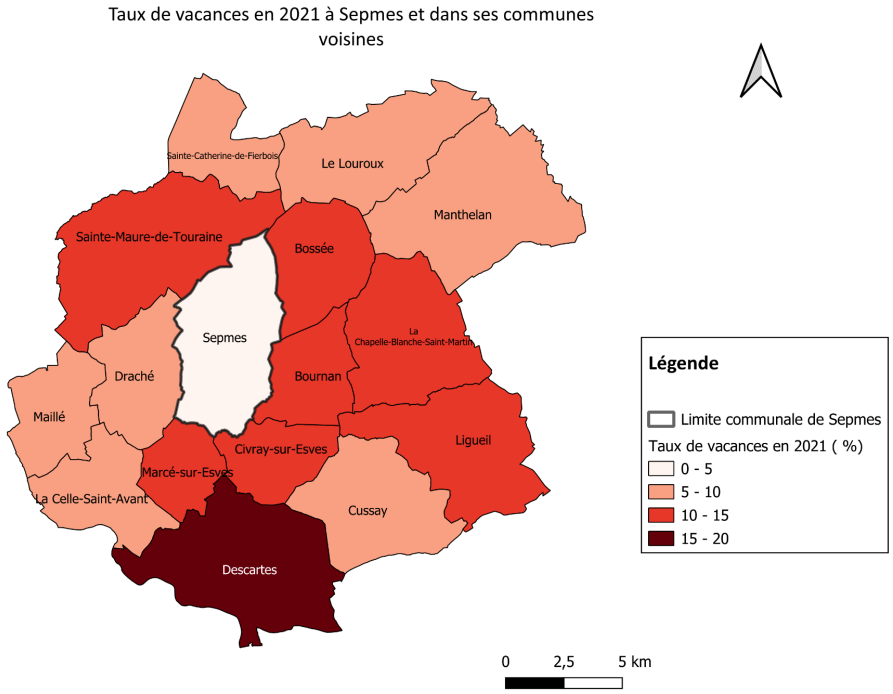
Évolution du parc de logements entre 1968 et 2021 (en nombre). Source INSEE.

1.3.4. Une proportion très faible de logements vacants

D'après l'INSEE, on peut remarquer, que la vacance sur la commune est relativement faible. En effet, en 2021, le taux de vacance est de 4,7 %, c'est une part très faible au regard des communes voisines et de la part des logements vacants à l'échelle intercommunale avec 11% et à l'échelle nationale avec 8%.
De plus, depuis 2015 à Sepmes, un grand nombre de logements vacants ont été remis dans le parc de logements principaux et secondaires , il y a eu une baisse de 25 logements vacants.



Nombre de logements vacants depuis 1968 à Sepmes. Source INSEE



Taux de vacance par commune. Source INSEE.

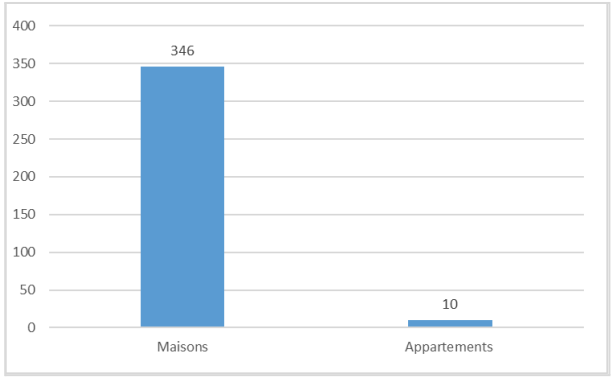
Les données des fichiers fonciers indiquent une part de logements vacants plus importante que celle donnée par l'INSEE avec 42 logements au 1er janvier 2023. Un travail de terrain avec la commune a été mené afin de définir précisément les logements réellement vacants et ceux en attente ou en cours de procédure (location, vente, travaux…). L'analyse menée en 2024 à révélée 20 logements vacants.

1.3.5. Un parc de logements anciens et grands

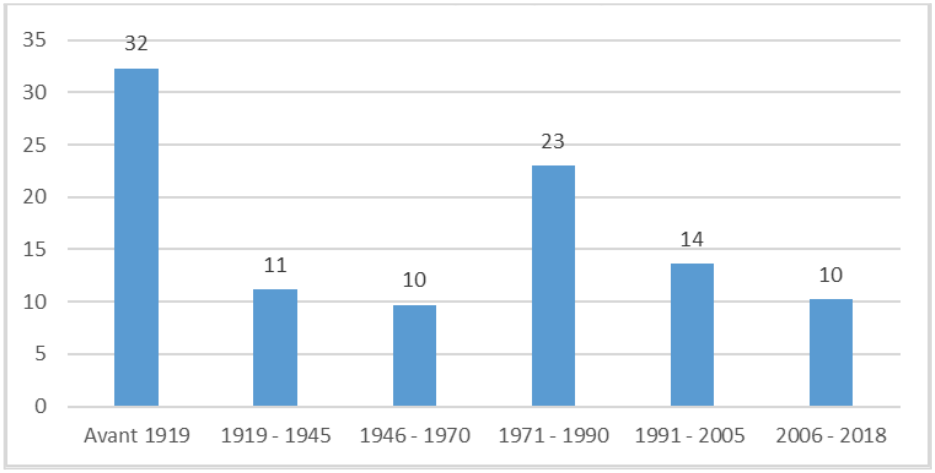
On constate que les résidences principales sont anciennes, en effet 32 % des résidences principales ont été construites avant 1919, elles peuvent donc être très énergivores.
Selon les chiffres de l'ADEME (2021) :

- 35 % de passoires énergétiques parmi le parc de logements de la commune soit une estimation de 126 logements.
- et 91.3 % du parc de résidences principales de la commune à rénover d'ici 2050.

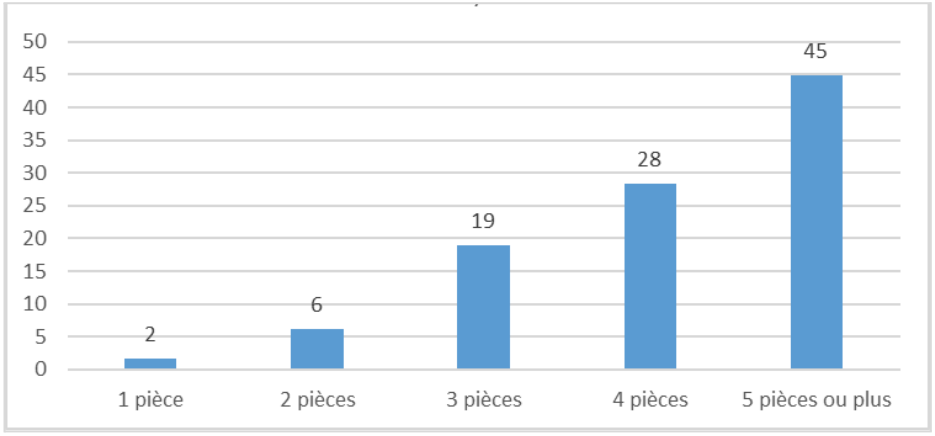
Le parc de logements de Sepmes est composé de 346 maisons individuelles contre 10 appartements, ce qui représente finalement, 96 % de maisons individuelles.
Ainsi, les logements d'une pièce restent presque inexistants seulement 2% du parc de logements, tandis que les plus représentés, avec 45 % du parc de logements, sont ceux comptant 5 pièces ou plus, c'est-à-dire les très grands logements.
Toutefois, la part des 3 pièces reste assez bien représentée avec tout de même 19 % du parc. Cela permet à la commune d'avoir une certaine diversité dans son offre en logement, permettant notamment l'accueil de jeunes ménages.



Typologie de logement à Sepmes en 2021. Source INSEE.



Période de construction des résidences principales à Sepmes. Source INSEE.

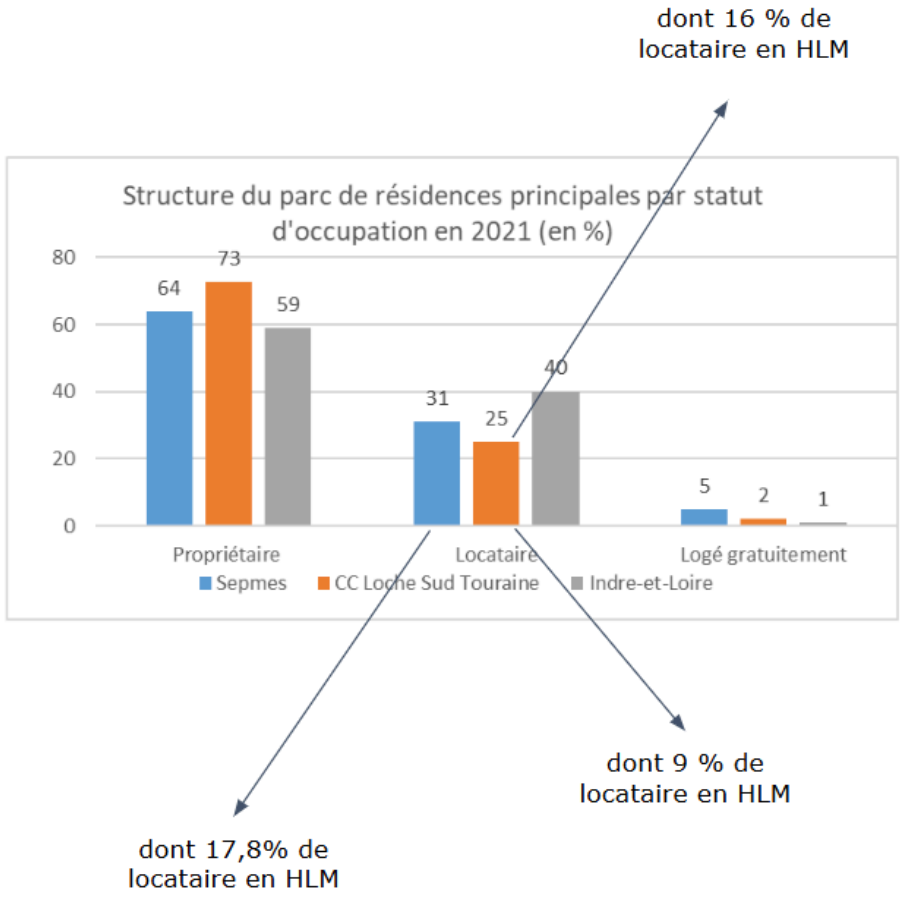


Nombre de pièces des résidences principales à Sepmes en 2021 (en %). Source INSEE.

1.3.6. Une bonne représentation des logements locatifs

Sur Sepmes, la part des logements locatifs est bien représentée, notamment celle des logements sociaux, avec 31% de logements locatifs, dont 17.8% de logements sociaux. La commune offre un parc de logements diversifiés, assurant l'accueil d'une population variée.

Le parc locatif est intéressant au sens du renouvellement de la population. En effet, il attire notamment des jeunes ménages en début d'un parcours résidentiel et peut les conduire à acquérir dans la commune. Le niveau des loyers, souvent limité en secteur rural, fait parfois du parc privé un parc social de fait.



Structure du parc de résidences principales par statut d'occupation en 2021 (en%). Source INSEE

1.4. Les activités

Chiffres clés

- **20% d'employés et 15% d'ouvriers parmi les actifs**
- **15 exploitants agricoles**
- **10.8 % de chômage**
- **2 zones d'activités**
- **223 emplois sur la commune**

Ce qu'il faut retenir

- Sepmes bénéficie d'un dynamisme économique avec un réseau d'entreprises, formant un pôle d'emplois.
- On trouve un bon réseau de petites entreprises.
- La commune recense un manque de diversité en termes d'activité agricole, monospécifique.
- La faible démographie entraîne l'absence ou le peu d'activités de proximité. Les résidents sont donc obligés d'utiliser leur voiture pour aller faire leurs courses dans les communes voisines.

Les enjeux

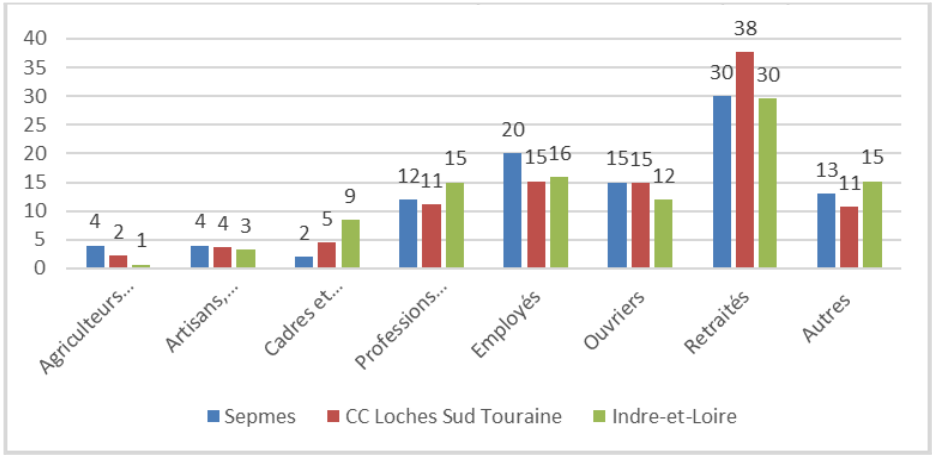
- Maintenir des commerces de proximité, afin de valoriser les producteurs locaux.
- Conserver l'emploi local et sa dynamique économique.

1.4.1. Des actifs avec un profil employés et ouvriers

Sepmes est composé principalement de populations issues de la catégorie socio-professionnelle des employés et des ouvriers avec respectivement 20% et 15% de ses actifs. On peut noter qu'elle dispose d'un pourcentage de personnes retraités plus élevé que l'échelle intercommunale et départementale. Cela est dû à la forte proportion de la classe d'âge des 60 ans et plus qui représente presque 30% de la population communale.
On remarquera également un pourcentage d'agriculteurs plus important à Sepmes qu'à l'échelle intercommunale et départementale, en effet 4% des actifs ayant un emploi sont agriculteurs exploitants.

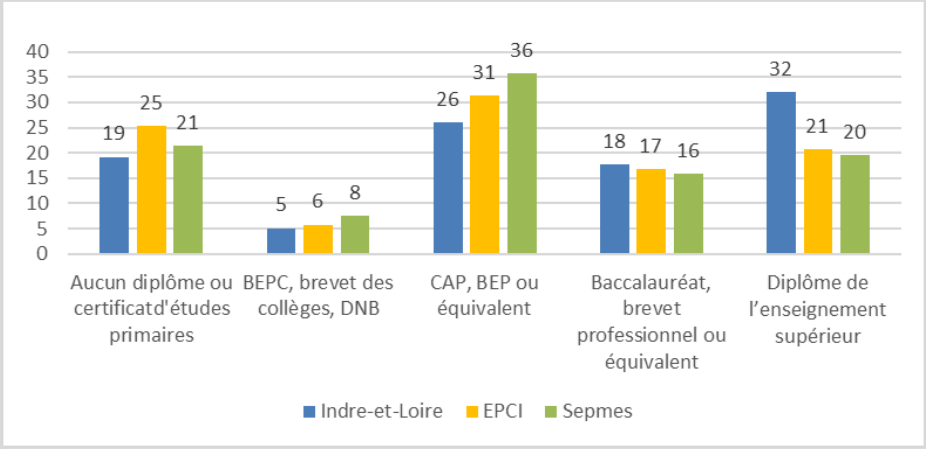
En résumé et en comparaison avec l'intercommunalité et le département, les caractéristiques de Sepmes sont les suivantes :

- une forte proportion d'employés, d'ouvriers et de retraités,
- une proportion supérieure d'agriculteurs,
- une proportion inférieure de cadres et de professions supérieures.



Les catégories socio-professionnelles. Source INSEE.

On peut voir aussi que la population dispose d'un revenu médian inférieur aux communes voisines et qu'à l'échelle départementale et intercommunale.
Cela s'explique d'abord, par la faible part de la population qui appartient à la catégorie socio-professionnelle des cadres, seulement 2 % de ces actifs.
Mais également, par le niveau de diplôme obtenu par la population, en particulier dans l'enseignement supérieur, qui est relativement bas, avec seulement 20 % de la population concernée. La majorité de la population ne possède pas de diplôme ou détient des qualifications équivalentes au CAP ou BEP, représentant plus de 65 % de la population. Ces diplômes sont généralement moins rémunérateurs.



Diplôme obtenu de la population non scolarisée des 15 ans et plus (en%). Source INSEE.

Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros), en 2021 ***Source : INSEE***				
Indre-et-Loire	**CC Sud Loches Touraine**	**Le Louroux**	**La Chapelle-Blanche-Saint-Martin**	**Sepmes**
23 140	21 870	24 230	22 940	21 320

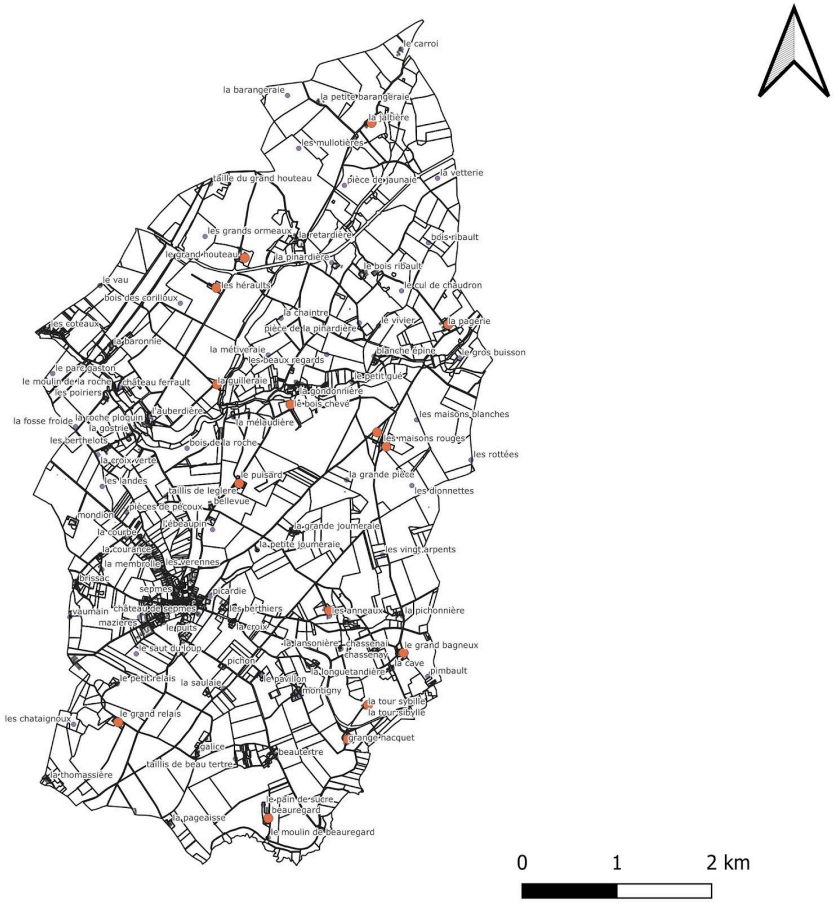
1.4.2. Un territoire agricole

L'agriculture est l'activité principale de la commune. Comme nous avons pu le voir, la CSP des agriculteurs exploitants est bien représentée sur la commune. De plus, l'agriculture fait partie intégrante du paysage communal avec près de 2300 hectares de parcelles agricoles, principalement orientées vers des cultures céréalières.

De ce fait, dans le cadre de la révision générale du PLU, un questionnaire a été adressé aux agriculteurs locaux ayant une activité sur la commune ainsi qu'une session de concertation sous forme de discussion a été organisée exclusivement pour leur activité. Tout cela a permis de préciser les informations sur leurs activités et leurs projets. Au total, 10 agriculteurs ont répondu au questionnaire et 6 agriculteurs étaient présents lors de la rencontre. La commune compte 15 exploitants répartis de la manière suivante (carte ci-contre).

Une analyse plus fine de l'activité agricole est réalisée dans la partie état initial de l'environnement.

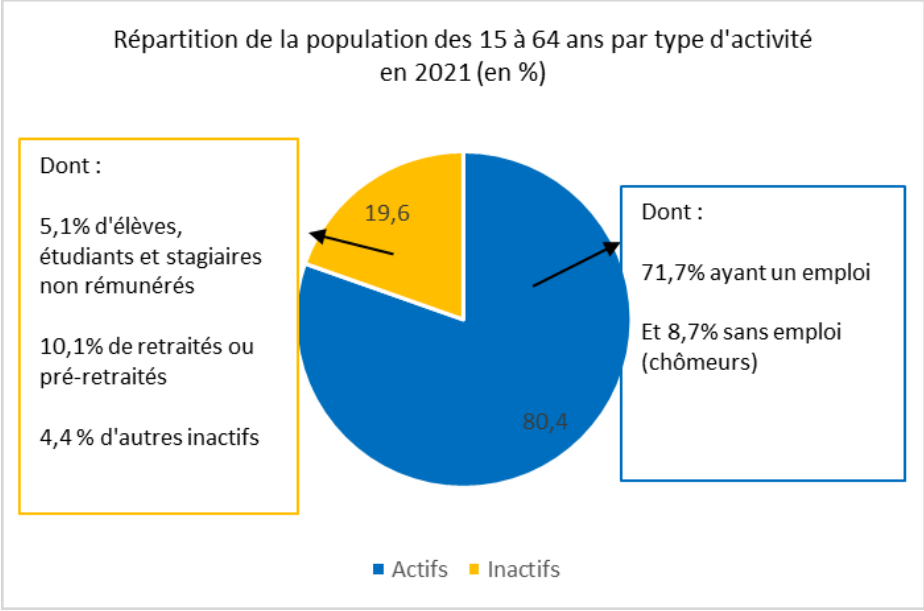
Carte de localisation des agriculteurs exploitants à Sepmes en 2024

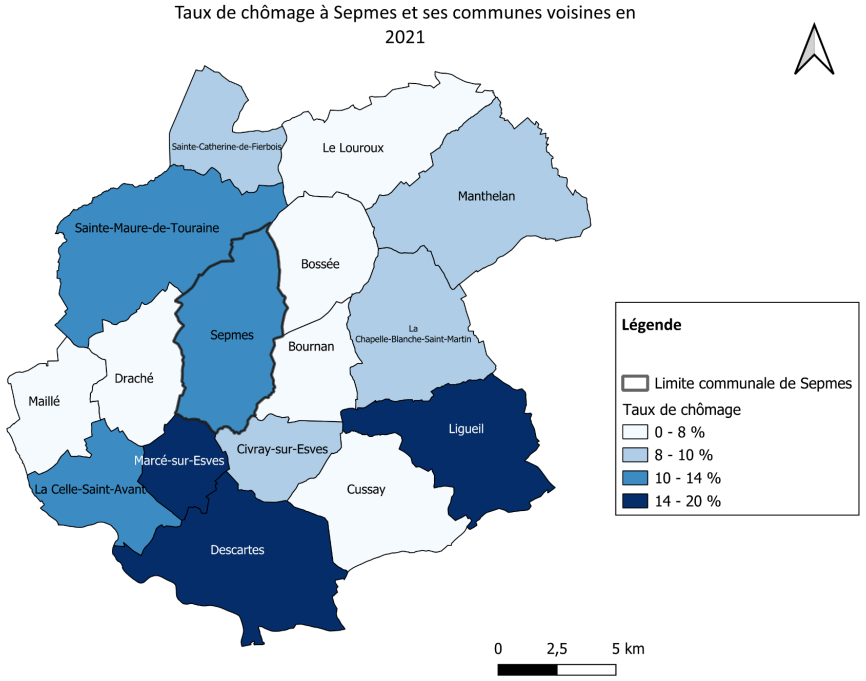

le carroi
la barangeraie
la petite barangeraie
la pâtière
les mullotières
taillis du grand houteau
pièce de jaunais
la vetterie
les grands ormeaux
la tetardière
bois ribault
le grand houteau
la pinardière
le bois ribault
les hérauts
le cul de chaudron
le vau
bois des cornilloux
la chaintre
le vivier
la pagerie
les coteaux
la baronnie
haie de la pinardière
la métairaie
les bosseaux regards
pomme épine
les gros buisson
le parcageant
le moulin de la roche
château ferrault
la pâtullerie
la pagodonnière
les poiriers
la fosse froide
la roche plantée
la gobinière
la suberdière
le mélaudière
les maisons blanches
les berthelots
bois de la roche
les maisons rouges
les rottées
les landes
le puisard
la grande pièce
les dionnettes
taillis de legier
bellevue
pièces de pécoux
la grande journerie
la petite journerie
les vingt arpents
la membrolle
les verennes
sepmes
la cardie
les berthiers
la picronnière
mazières
le grand bagneux
le saut du loup
la cave
pichon
le pétrelais
la saulaie
le pavillon
la tour sibylle
le grand relais
les chataignoux
la grange lacquet
taillis de beau terrier
beauterre
la pageaisse
le moulin de beauregard
0
1
2 km

Exploitations agricoles 2024. Source : INSEE

1.4.3. Les actifs bien présents sur la commune

On compte 311 actifs dans la commune, âgés de 15 à 64 ans en 2021 dont 278 qui ont un emploi et 34 personnes qui sont au chômage. Ainsi, on recense 10.8 % de chômage sur la commune, un pourcentage qui est supérieur aux communes voisines mais qui reste en deçà de la moyenne nationale, qui est de 12.1%.

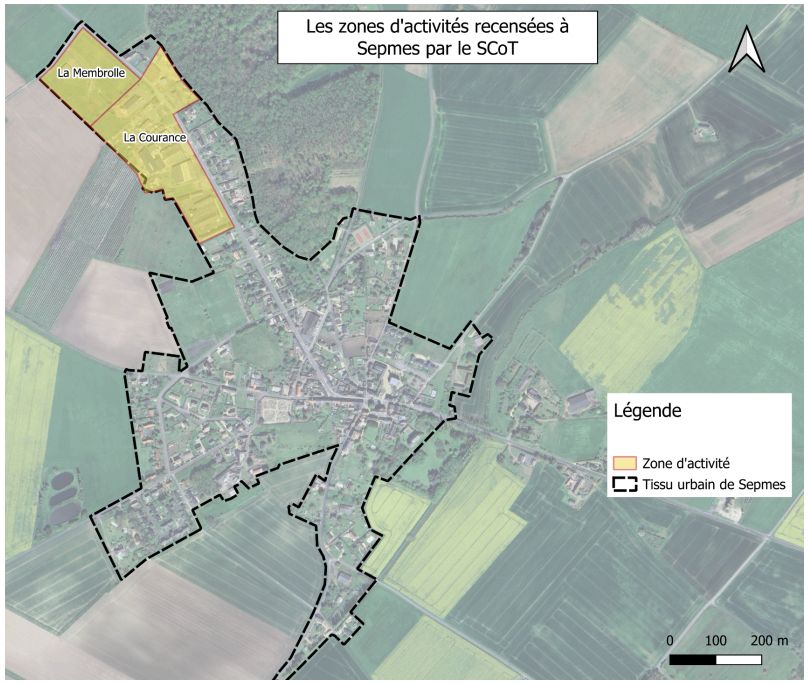


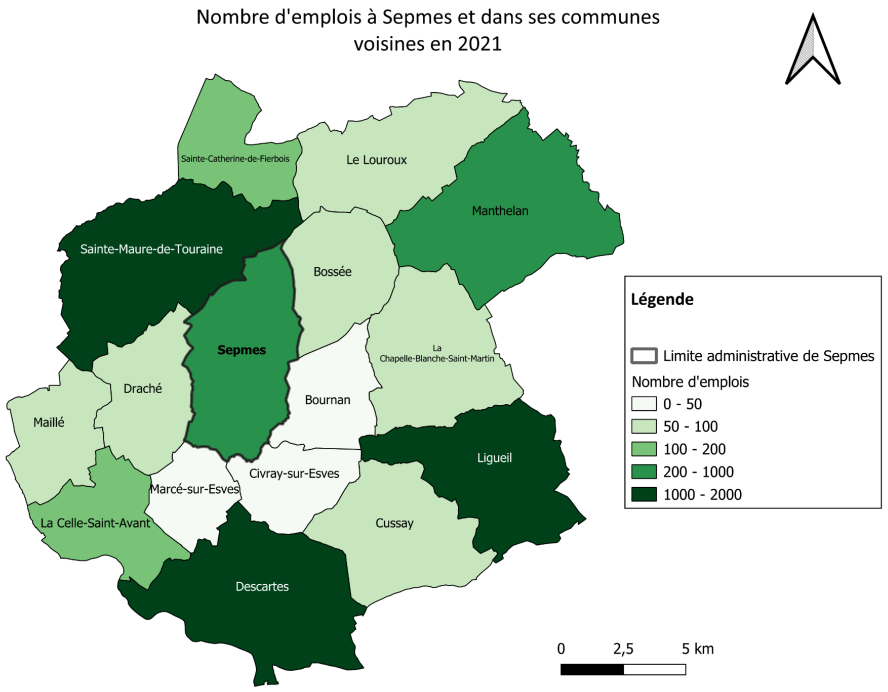


Taux de chômage à Sepmes et sur les communes voisines. Source : INSEE.

1.4.4. Une commune à vocation résidentielle et économique

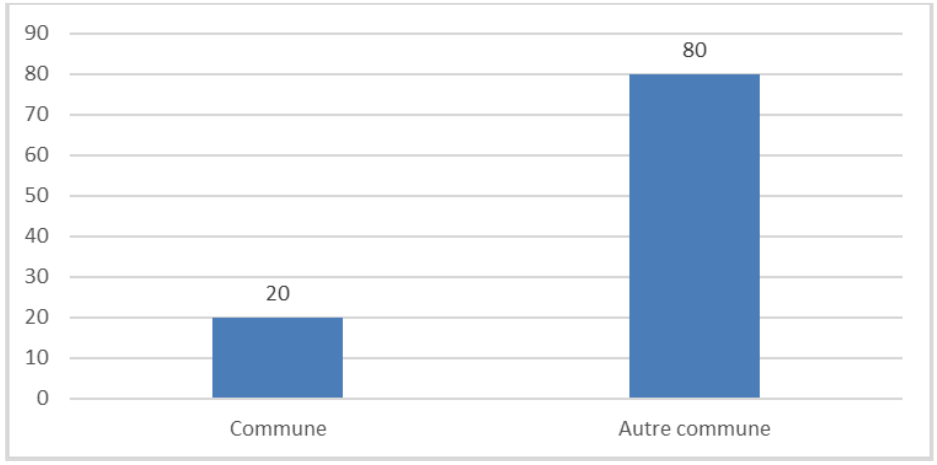
Le SCoT Loches Sud Touraine recense sur le territoire de Sepmes deux zones d'activités, au nord du bourg direction Sainte-Maure-de-Touraine sur la D59.
La présence de ces 2 zones d'activités : La Courance et la Membrolle et d'un réseau de petites entreprises artisanales issues du secteur principalement de la construction et du tertiaire (commerces, transports, services), positionne Sepmes comme un petit pôle d'emploi à l'échelle locale. La commune est par ailleurs qualifiée de "site de proximité" dans le SCoT. En effet, la commune de Sepmes offre 223 emplois en 2021, un chiffre considérable au vu de sa taille démographique et de son caractère rural. Avec la carte ci-après nous pouvons voir que ces communes voisines, avec les mêmes caractéristiques démographiques, ne disposent pas d'un nombre d'emplois si important.





Nombre d'emplois à Sepmes et dans les communes voisines en 2021. Source : INSEE.

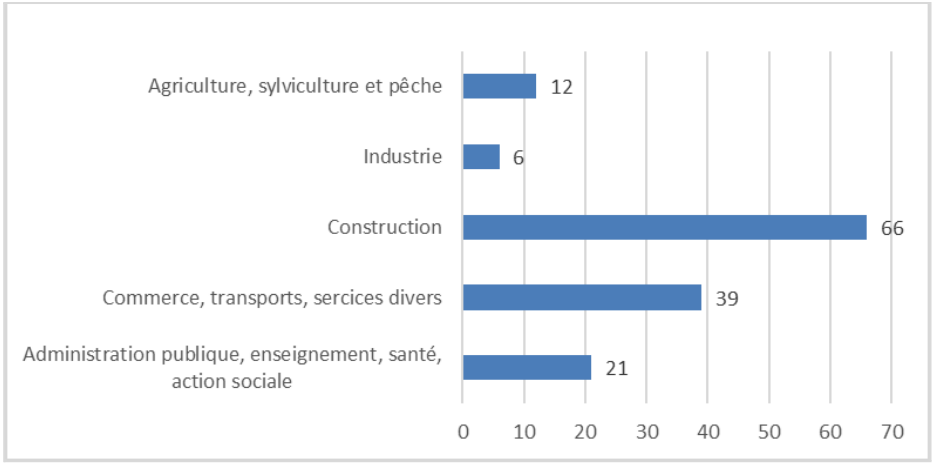
Sepmes se positionne également comme une commune à vocation d'accueil résidentiel avec une majorité d'actifs travaillant à l'extérieur, En effet, seuls 20% des actifs résidants à Sepmes travaillent à Sepmes.



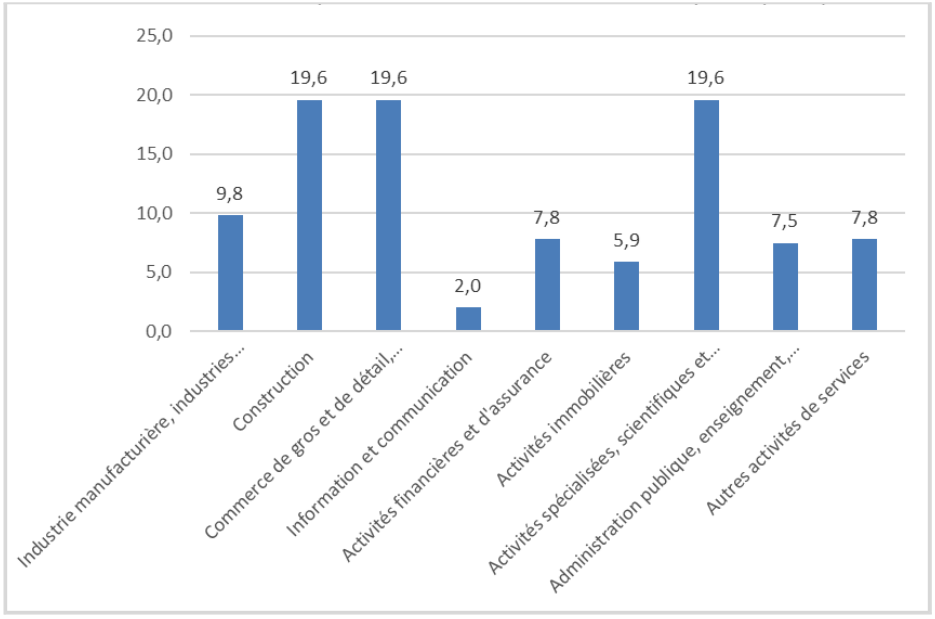
Lieux de travail des résidents de Sepmes en 2021 (en %). Source CCI.

1.4.5. Un secteur dédié à la construction

Comme l'indique la carte ci-après, les entreprises du secteur du BTP sont prédominantes sur la commune.
Par ailleurs les données INSEE nous confirment cette observation, la majorité des emplois salariés sur la commune est dans le secteur d'activité de la construction (66 salariés dans ce secteur sur 144). On peut voir sur ce graphique que les établissements de ce secteur sur la commune en 2021, sont majoritaires avec 19,6 % dans le secteur de la construction.



Nombre de postes salariés par secteur d'activité à Sepmes en 2021. Source : INSEE.



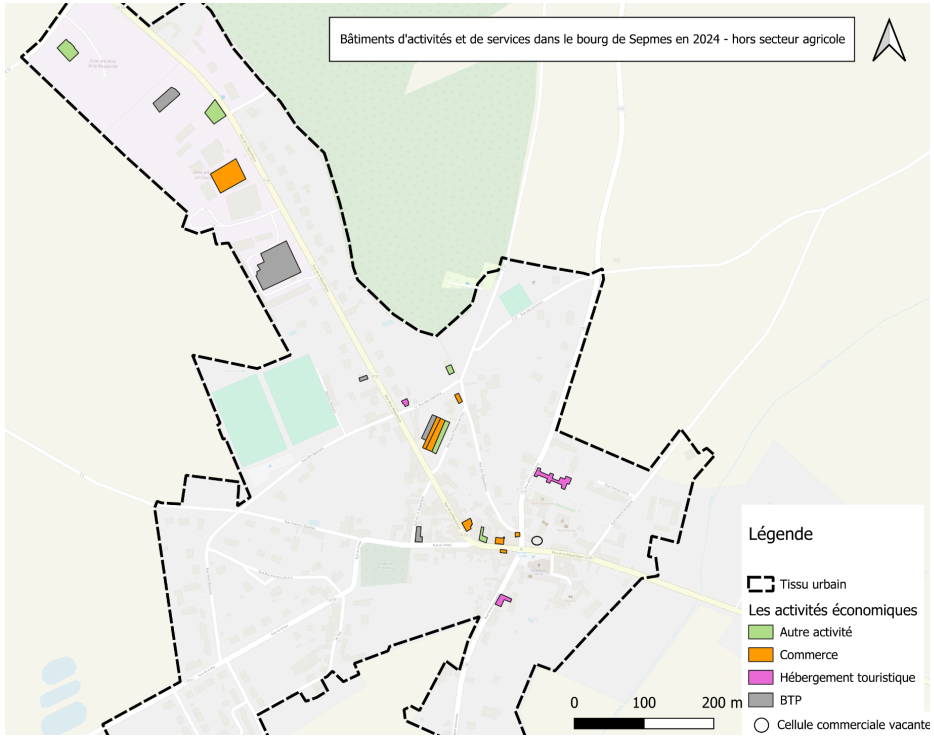
Établissements par secteur d'activité à Sepmes en 2021 (en %). Source : INSEE.

1.4.6. Des commerces de proximité à maintenir

Sepmes et les 223 emplois qu'elle offre sur son territoire dispose d'un dynamisme économique considérable.

Il est important pour la commune d'encourager et de maintenir les entreprises et les commerçants locaux.
Comme on peut le voir sur la carte, les entreprises du BTP sont majoritaires. On peut voir également qu'elle dispose de quelques commerces qui dynamisent le bourg avec un bar-tabac-dépôt de pain et une boucherie. Il est important de noter aussi que la commune dispose de petits commerces et de producteurs locaux. Ce réseau de producteurs locaux est encouragé par une AMAP (l'association pour le maintien d'une agriculture paysanne) qui est présente sur la commune.

Il est essentiel de maintenir ce dynamisme pour encourager les commerces de proximité. En effet, bénéficier de commerces de proximité permet non seulement de valoriser les productions locales qui font l'attrait du territoire mais également de limiter les déplacements automobiles. L'augmentation de la distance entre les commerces alimentaires et les domiciles dans les territoires ruraux peut amener à un isolement de certaines personnes, notamment les personnes âgées. Le supermarché le plus près se situe à Sainte-Maure-de-Touraine, à 7 kilomètres du bourg de Sepmes.



Bâtiments d'activités et de services dans le bourg de Sepmes en 2024 - hors secteur agricole. Source Scale.

1.5. Les équipements

Chiffres clés

- **1 réseau d'équipements**
- **2 locaux disponibles en centre-bourg**
- **+ de 20 associations sur la commune**

Ce qu'il faut retenir

- Une vie associative dynamique qui participe à l'activité communale et à la qualité de vie des habitants de Sepmes et au maintien du dynamisme local.
- Une richesse patrimoniale et des sentiers de randonnée reconnus qui contribuent à la découverte du territoire.
- La vie associative de Sepmes fonctionne beaucoup avec les communes voisines, ce qui renforce son dynamisme.

Les enjeux

- Maintenir le dynamisme associatif en créant des événements et du lien entre les habitants.
- Maintenir l'attrait touristique du territoire

1.5.1. Un réseau d’équipements et de services satisfaisant

Au même titre que pour les commerces et services, et compte tenu du faible poids démographique de la commune, Sepmes dispose d'un niveau d'équipement satisfaisant, assurant un certain confort de vie aux Sepmois. L’avantage c’est que le centre-bourg dispose d’un ensemble de services communaux, réunis à proximité les uns des autres.

L’école de Sepmes fonctionne en RPI avec 2 autres communes : Marcé-sur-Esves et Draché.
Les maternelles sont à Sepmes et regroupent 52 élèves.
Les CP- CE1-CE2 à Marcé-sur-esves et les CE2-CM1-CM2 à Draché.
Collège de rattachement est à Sainte Maure de Touraine

Les lycées les plus proches sont soit à Chinon ou à Loches, sachant qu’il y a une ligne de transport scolaire qui relie Sepmes aux deux lycées de Chinon.

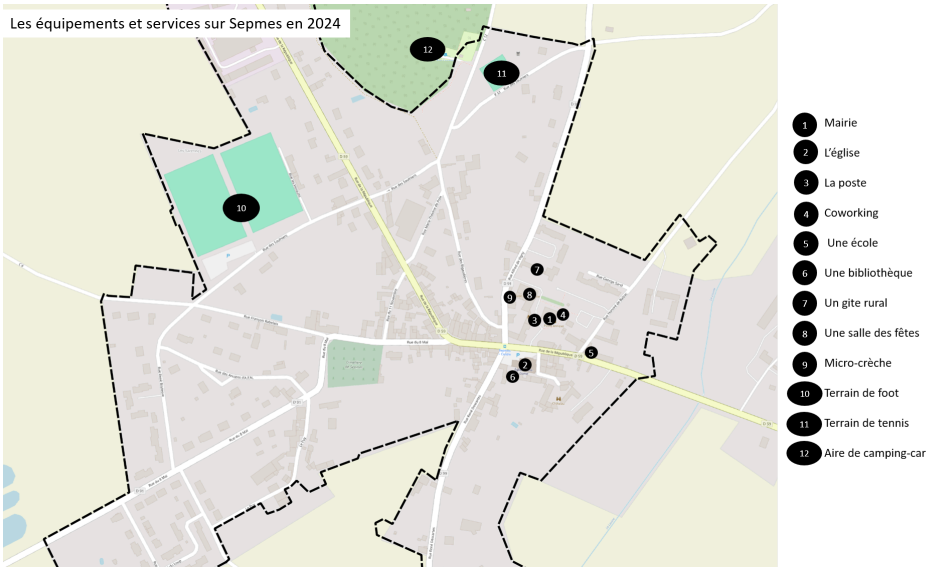
Concernant les activités extérieures, à disposition des habitants et en particulier pour les plus jeunes, on retrouve :

- Un terrain de foot
- Un terrain de tennis

On retrouve également une bibliothèque, une micro-crèche.

Tous ces équipements participent à l'attrait de la commune et participent au maintien de la population et notamment des jeunes familles.

Toutefois, on constate que les services manquent sur la commune. Les communes de report pour le commerce et la santé sont Sainte-Maure-de-Touraine, Loches, Ligueil, Manthelan ou Descartes.



Localisation des équipements. Source : Scale

1.5.2. Des locaux à disposition sur la commune

La commune dispose de bâtiments dont elle est propriétaire pour envisager la création ou le développement de lieux de service, d'association ou encore de tiers-lieu. Parmi ces bâtiments deux sont en plein centre-bourg :



Anciens locaux des pompiers, mais les locaux se retrouvent actuellement vides. La Croix Rouge souhaite les utiliser afin de stocker du matériel.



Local de l'association "le petit café" a été racheté par la commune.

1.5.3. Une vie associative bien présente sur la commune

La présence d'associations sur la commune démontre une certaine solidarité intergénérationnelle et un attachement au cadre de vie communal. Cette dimension de l'activité communale participe amplement à la qualité de vie des habitants de Sepmes et au maintien du dynamisme local.

On peut constater que la vie associative de Sepmes fonctionne beaucoup avec les communes voisines.

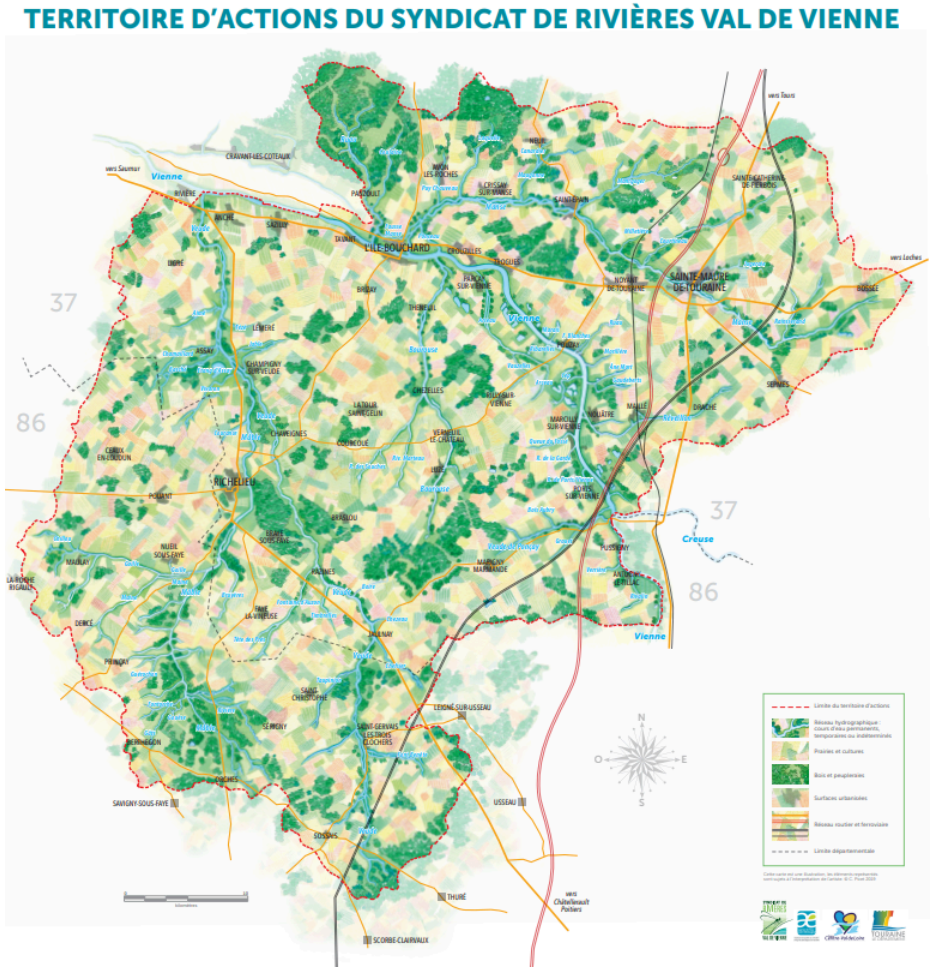
Union sportive Sepmes et Draché (foot)
L'athlétic Basket Club Draché
Tennis Club (CRACC)
Gym Sepmes
Atelier mémoires → animation jeu de mémoire
ACIVEM → Théâtre
SEPTIMUS → animation culturelle (en veille)
Bibliothèque et multimédia
L'ouvroir St martin Fabrication manuelle d'objets pour vente dans un but caritatif et humanitaire (en veille)
Tous en coeur pour le Patrimoine chant chorale de bournan
Vent d'Ouest → Groupe de musique
Comité des fêtes → organisation des manifestations festives
APE Association des parents d'élèves sur le RPI
Cantine Préparation repas enfants école de Sepmes-Marcé
Génération Mouvement Sepmes→Animations retraités
Union nationale des Combattants Animations anciens combattants
Comité d'animation des Coteaux → protection et animation des coteaux
Amicales des Pompiers → animation pompier
AMAP Consoude -> vente de produits alimentaires biologiques et locaux

Liste des associations sur la commune. Source : Mairie, mise à jour en 06/2025

1.5.4. Le Syndicat des rivières Val de Vienne

Sepmes accueille sur son territoire, dans les locaux de la mairie, un acteur clé de la gestion de l'eau : le syndicat de rivière val de vienne, anciennement syndicat de la Manse et ses affluents.

L'objet du syndicat est la réalisation de projets de restauration, d'aménagement, d'entretien, ainsi que d'études diverses sur la Manse et ses affluents : , le Ruau, le Réveillon, la Veude, le Mâble, la Bourouse, la Veude de Ponçay, l'Arceau ...
Son territoire s'étend sur 64 communes, pour plus de 450 km de longueur de cours d'eau et 1000 km² de bassin versant. Les communautés de communes Touraine Val de Vienne, Chinon Vienne et Loire, Loches Sud Touraine, Touraine Vallée de l'Indre et Pays Loudunais adhèrent au Syndicat pour les cours d'eau de leurs communes
Son action s'inscrit dans le cadre des lois sur l'eau et doit contribuer à l'amélioration de la qualité de ces rivières, comme le précise la Directive Cadre sur l'Eau (D.C.E.).



Les cheminements urbains. Source : site du syndicat des rivières Val de Vienne.

1.5.5. Une attractivité touristique modérée

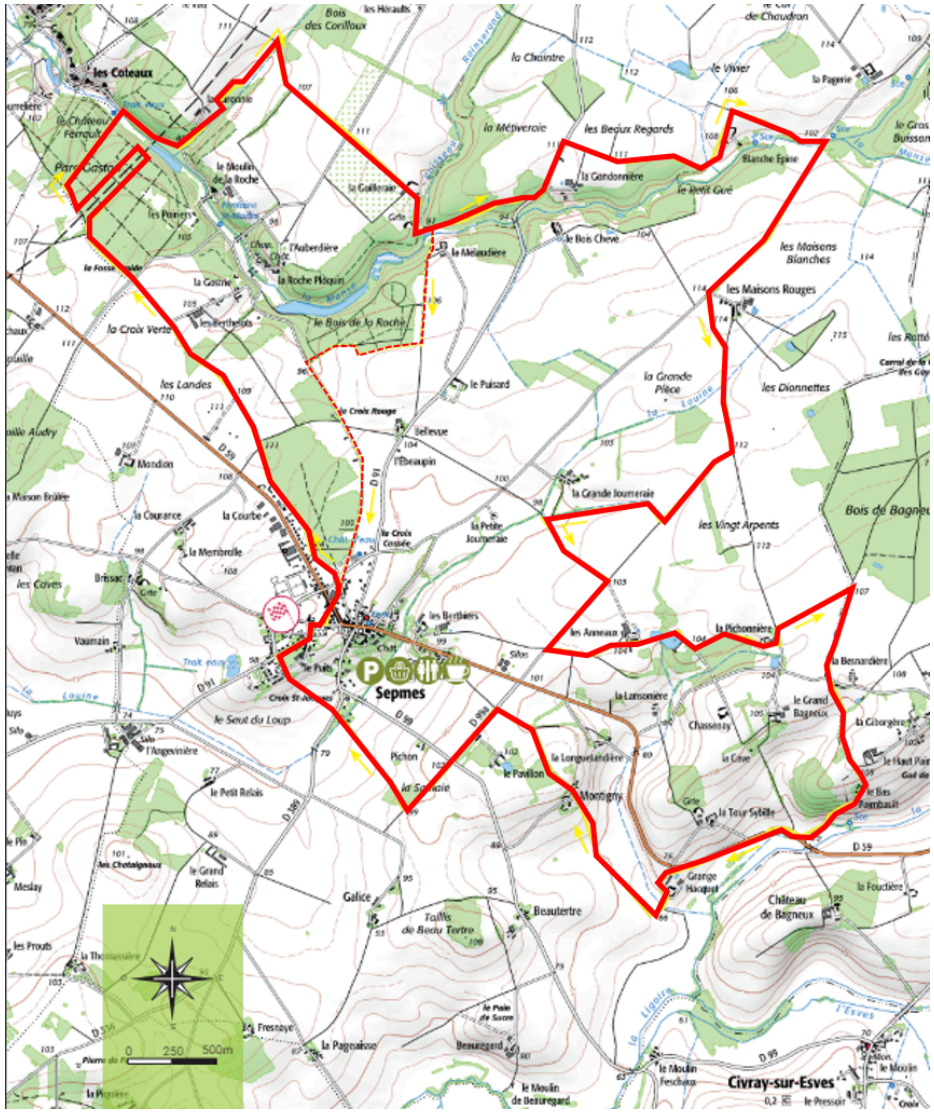
Le développement touristique est une compétence de l'intercommunalité Loches Sud Touraine. La commune ne dispose pas d'office de tourisme. Le tourisme et sa communication sont gérés par l'Office de Tourisme Loches Touraine Châteaux de la Loire. L'office de tourisme le plus proche se trouve à Sainte-Maure-de-Touraine, il dépend de la communauté de communes voisine "Touraine Val de Vienne".

La commune bénéficie de plusieurs monuments historiques qui participent à l'attrait du territoire : le château et l'église.
Mais également d'un patrimoine remarquable dont le château La Roche-Ploquin, qui est un hôtel 4 étoiles, situés dans la vallée de la Manse et le village troglodytique des Coteaux qui participent à l'attrait de la commune.

La commune dispose de plusieurs gîtes, ou hébergements touristiques (aire de camping-car) qui fonctionnent bien puisqu'ils bénéficient de la proximité avec les châteaux de la Loire, le Futuroscope et le zoo de Beauval.
On recense également plusieurs sentiers de randonnée permettant de découvrir le territoire.

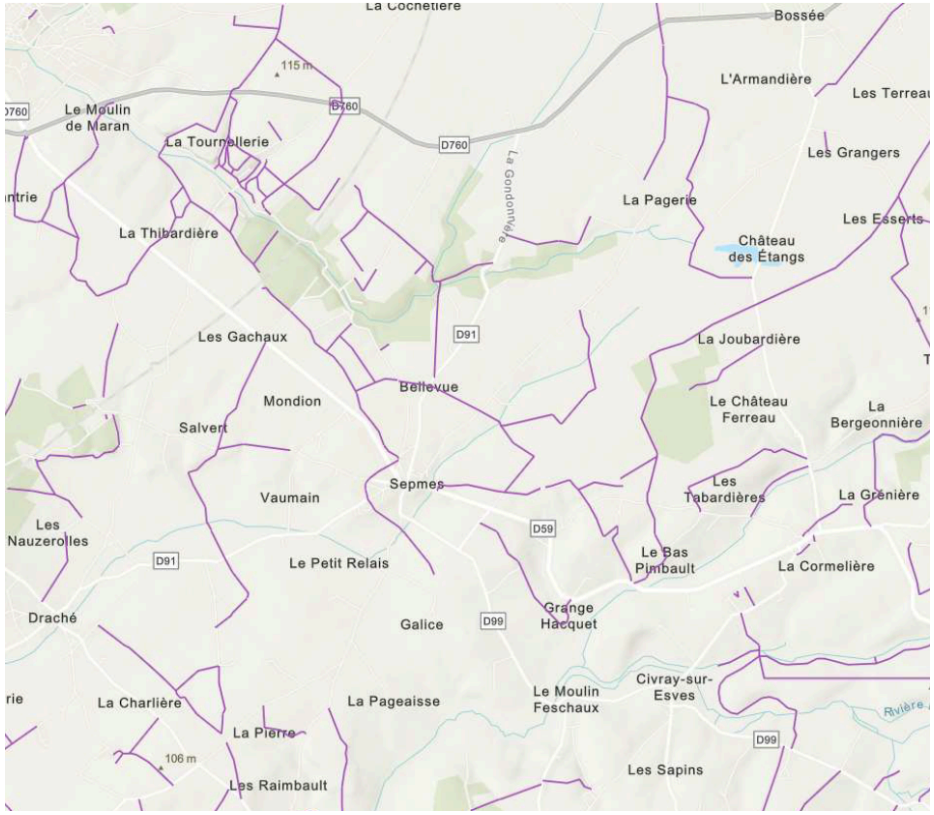
Ainsi, l'office de tourisme, Loches Touraine recense :

- un parcours pédestre de 21.7 kilomètres, à travers la commune, en passant par le village troglodytique des Coteaux, la château La Roche-Ploquin; la vallée de la Manse et la traversée du bourg et du reste du territoire communal entre paysage de plaine agricole et forestière,
- un sentier d'interprétation de 4,5 kilomètres, dans le coeur du village troglodytique des Coteaux qui se trouve entre les communes de Sepmes et de Draché,
- et un circuit vélo de 40 kilomètres qui traverse 6 communes et permet ainsi une découverte du territoire à une échelle plus large : Sainte-Maure-de-Touraine, Bossée, Bournan, Civray-sur-Esves, Marcé-sur-Esves et Sepmes.



Sentiers de randonnées pédestres et à vélo. Source : Site de la mairie de Sepmes.

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR) a vocation à préserver le réseau de chemins ruraux et de garantir la continuité des itinéraires dans le respect de l'environnement. De nombreux chemins ont été identifiés sur Sepmes.



Extrait du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées sur la commune de Sepmes.

1.6. La mobilité

Chiffres clés

- **4 routes départementales**
- **92.5 % des ménages ont au moins un véhicule**
- **81 % des déplacements domicile-travail se font en voiture, camion ou fourgonnette**

Ce qu'il faut retenir

- Sepmes bénéficie de la proximité de Sainte-Maure, de la gare de Noyant.
- Toutefois, Sepmes est un territoire enclavé, avec très peu de desserte en transports en commun et de voies pour les mobilités actives, ce qui entraîne une dépendance à la voiture.

Les enjeux

- Développer une réflexion sur les alternatives à l'utilisation de la voiture et le maillage vers les communes voisines .
- En développant les mobilités douces sur la commune notamment des pistes cyclables vers les communes de référence. Il s'agit en fait de réfléchir à un maillage entre les villages.
- En mettant en place des systèmes de covoiturage pour se rendre dans les grands pôles et les communes de référence.
- Lutter contre l'isolement des personnes non-véhiculés :
- En développant un service de solidarité et d'entraide, pour permettre à ces personnes de se déplacer et d'accéder aux services afin de répondre à leurs besoins.

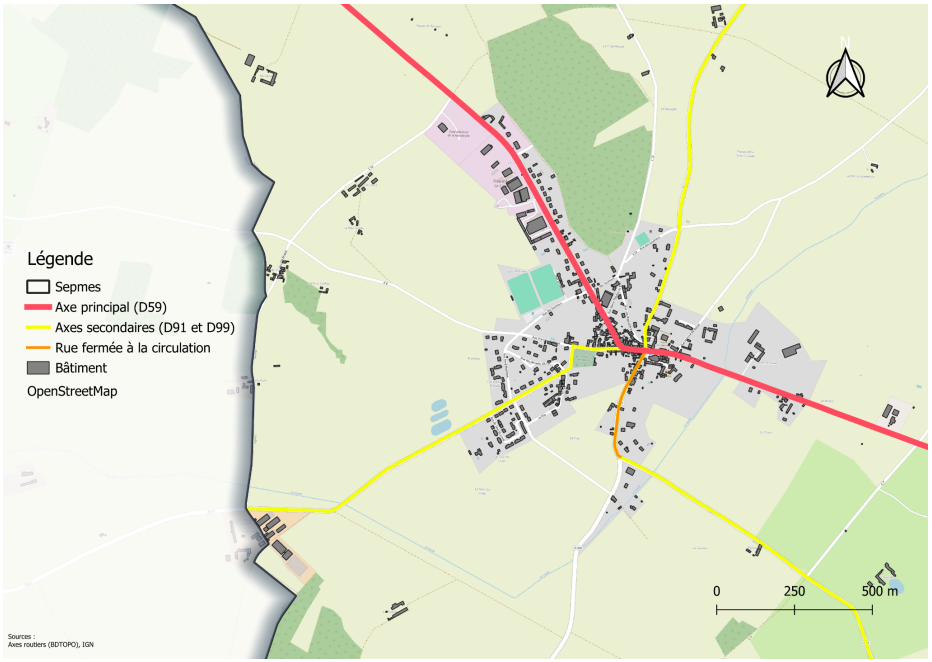
1.6.1. Les axes de communication dans le bourg de Sepmes

Le territoire communal s'appuie sur une desserte exclusivement routière, de niveau départemental. Le bourg de la commune est relié par 6 voies départementales qui sont plus où moins fréquentées (les RD n° 59, 91, 99, 99a, 389 et 760). Certaines sont représentées sur la carte ci-contre au niveau du bourg avec des couleurs différentes pour leur fréquentation.

L'axe principal du bourg est la départementale 59 qui rejoint Sainte-Maure-de-Touraine à Ligueil (les 2 pôles de proximité). Le département recense un nombre de véhicules inférieur à 2000 chaque jour. La traversée du bourg se fait par la D59 depuis le nord du bourg en passant par la zone industrielle et se poursuit à l'est du bourg au niveau de l'école publique. Il existe dans le bourg un point sensible qui se trouve au niveau du bar restaurant "Chez Christophe". Il est potentiellement dangereux car il s'agit d'un virage où la vitesse et la visibilité posent problème. En effet, c'est un point critique de la départementale 59 qui mériterait d'être étudié.

Les autres axes que sont les départementales 91, 99 et 389 sont, eux, des entrées secondaires de la commune. Ils sont principalement utilisés par les habitants de Sepmes et permettent de joindre les communes voisines : Draché, Bossée, Civray-sur-Esves.

En outre, un maillage dense de voies communales et de chemins permet de desservir l'ensemble des habitations dispersées sur le territoire de la commune.



Carte des axes routiers du bourg, Sepmes. Source Scale.

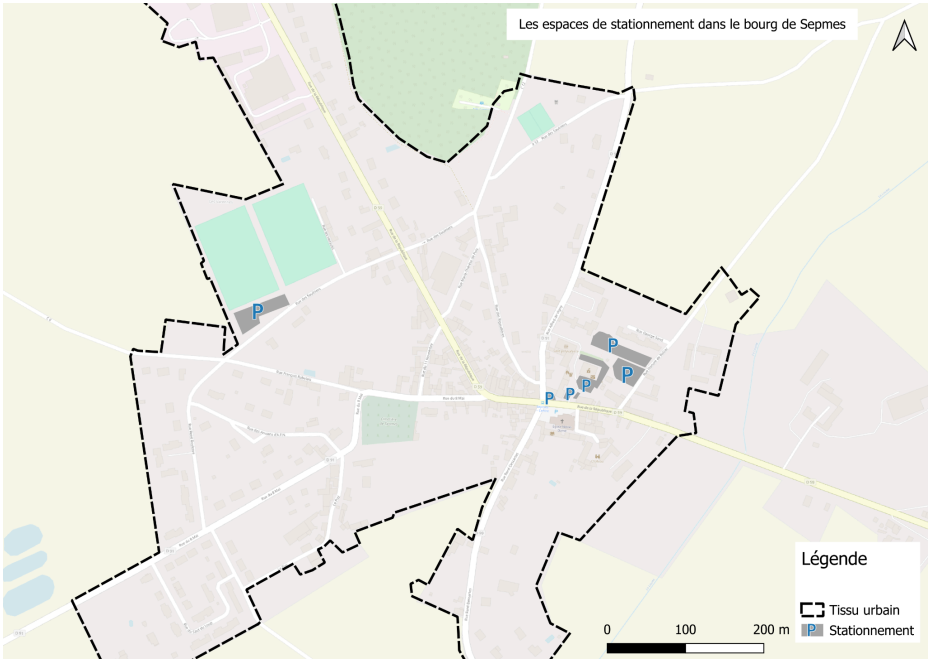
1.6.2. Une utilisation massive de la voiture

Sepmes est une commune rurale, où les lieux de travail, les services commerciaux, les soins sont en majorité à l'extérieur de la commune, ce qui rend l'utilisation de la voiture indispensable.
En 2021 :

- 92.5 % des ménages ont au moins un véhicule
- 81 % des déplacements domicile-travail se font en voiture, camion ou fourgonnette

Dans le cadre d'un développement d'une mobilité plus durable et alternative à la voiture individuelle, le service express régional métropolitain (SERM) a réalisé une étude de mobilité sur le secteur de Sepmes. Les conclusions de cette étude ont abouti à la future mise en place d'un transport à la demande trois fois par semaine sur Sepmes. De plus, le transport scolaire, dépendant des places restantes dans le bus, pourra être ouvert à tous, moyennant la prise d'un abonnement.

Concernant l'offre de stationnement, on peut voir que la plupart des logements disposent d'un stationnement (81.3 % en 2021). Les autres zones de stationnement se concentrent autour de la mairie, car c'est là que se trouvent les principaux services : mairie, école, bibliothèque, église.



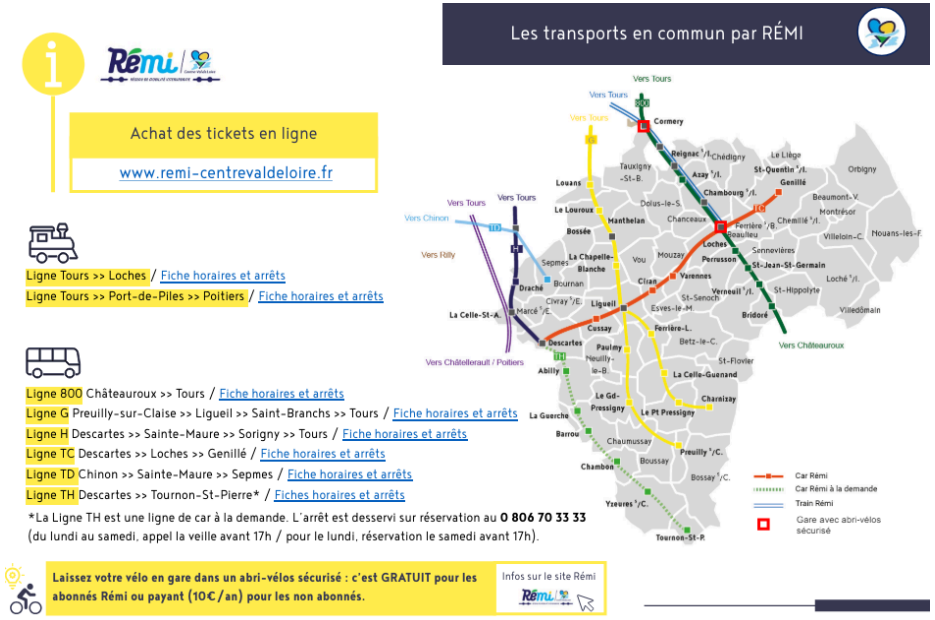
Carte des zones de stationnement dans le bourg de Sepmes. Source : Scale

1.6.3. Un territoire enclavé par l'absence de desserte en transport en commun

Sepmes dispose d'un réseau de transport scolaire communal interne à la commune pour les élèves les plus éloignés, ainsi qu'un autre pour le fonctionnement du regroupement pédagogique. Le transport pour le collège de Sainte-Maure-de-Touraine est également assuré par une ligne avec 1 aller-retour matin et soir. Cette ligne permet de rejoindre Sainte-Maure-de-Touraine et de relier Sepmes aux deux lycées de Chinon via le réseau région "rémi" passant par Sainte-Maure-de-Touraine.

Le territoire de Sepmes est concerné, dans sa partie nord-ouest, par le passage de la ligne à grande vitesse Sud Europe Atlantique entre Tours et Angoulême, elle peut bénéficier de la gare qui se trouve à Noyant-de-Touraine à environ 9 kilomètres de Sepmes avec des trains assez réguliers en direction de Tours en moins de 25 minutes.

On constate que Sepmes est largement enclavée en termes de desserte par les transports en commun, et qu'elle souffre d'un manque de connexions transversales avec les communes limitrophes, notamment en matière de mobilité douce.
Ainsi il pourrait être intéressant de développer des réseaux cyclables notamment pour se rendre à la gare, ou sur les chemins de l'école, afin de rendre l'utilisation de la voiture moins évidente. Il pourrait aussi être développé des systèmes de covoiturage et d'entraide notamment pour ceux qui ont des difficultés à se déplacer et se trouvent isolés de certains services notamment médicaux.



Carte des transports RÉMI sur le territoire Loche Sud Touraine. Source : Site RÉMI

1.7. Les perspectives

1.7.1. Les scénarios démographiques

Évolutions démographiques récentes

	1999	2010	2015	2021
Population en nombre	645	663	643	603
Evolution globale		18	-20	-40
Moyenne annuelle		2	-4	-7
Evolution annuelle en %		0,25%	-0,60%	-1,04%
Observations	La baisse démographique est effective depuis plus d'une dizaine d'années			

Scénarios démographiques

Projections	**Scénario 1 Tendanciel**	**Scénario 2 Amortissement**	**Scénario 3 Développement**
Moyenne par an	- 0,90 %	+0,20%	+0,40%
Année 2035	532 habitants (-71 habitants)	621 habitants (+ 18 habitants)	638 habitants (+ 35 habitants)
Vraisemblance du scénario	+/-	+/+	+/+
Observations	Diminution de la population sur la commune due à un vieillissement de la population et un manque d'attractivité de la commune, qui n'attire pas de nouvelles populations.	Légère augmentation de la population, dû à l'attractivité du territoire, qui attire de nouveaux habitants. Cela peut s'expliquer par son cadre de vie, rural qui est de plus en plus recherché, tout en étant proche de plusieurs pôles : Loches et Tours, notamment avec la proximité de la gare SNCF de Noyant-de-Touraine Mais cette attractivité peut s'expliquer également par la création de nouveaux emplois sur la commune.	Augmentation de la population, dû à l'attractivité du territoire, qui attire de nouveaux habitants. Cela peut s'expliquer par son cadre de vie, rural qui est de plus en plus recherché, tout en étant proche de plusieurs pôles : Loches et Tours, notamment avec la proximité de la gare SNCF de Noyant-de-Touraine Mais cette attractivité peut s'expliquer également par une dynamique globale et la création de nouveaux emplois sur la commune.

1.7.2. Les scénarios pour les logements

Données de bases					
Scénarios			**SC1**	**SC2**	**Scénario choisi SC3**
Date	2015	2021	**2035**		
Taux d'évolution entre période	-0,61%	-1,06%	-0,9%	+0,20%	**+0,40%**
Nombre d'habitants	643	603	532	621	638
Taille des ménages	2,14	2,03	1,7		
Résidences principales occupées	300	300	313	366	376
Résidences secondaires	17	42	40		
Résidences vacantes INSEE	42	17	16	19	19
Taux vacance	11,70%	4,74%	5%		
Résidences vacantes réelles		20			
Taux vacance réel		5,57%			

Besoin de logements			
Desserrement ménages	55		
Résidence secondaire	-2		
Variation vacance	-1		
Renouvellement du parc	-5		
Point mort	**+47**		
Croissance démographique	-42	+11	**+21**
Logements construits entre 2021 et 2024	**-7**		
BESOIN LOGEMENTS NEUFS	**-2**	**51**	**61**
par an	**0**	**5,1**	**6,1**

Source potentielle de production de logements	
Changement de destination	5
Renouvellement urbain	5
Comblement de la vacance	1
Gisements fonciers (dents creuses et parcelles densifiables)	53
TOTAL	**64**

Commentaires :

Scénario 1
Hypothèse d'une poursuite de la baisse démographique avec la diminution de la population, le vieillissement et la transformation de la structure des ménages. Les besoins en logements sont inférieurs au parc actuellement disponible. L'existant suffit à la population mais avec une nécessité d'amélioration et de rénovation. Certaines démolitions sont envisageables.

Scénario 2
Hypothèse d'une croissance démographique, regain d'attractivité notamment basé sur le cadre de vie. Les besoins en logements sont en majorité comblés par le parc existant et les gisements fonciers : vacance, renouvellement urbain, changement de destination, comblement des dents creuses et parcelles densifiables.
La vacance est une vacance conjoncturelle ou dite « de rotation » qui permet de répondre à un besoin ponctuel.
Le renouvellement urbain et le changement de destination sont un levier envisageable. Enfin, la production au sein de l'enveloppe urbaine en dent creuse est celle permettant le développement urbain le plus important sur la commune. La rétention foncière reste un frein important pour la commune dans son développement.

Scénario 3
Hypothèse d'un regain d'attractivité basé sur le cadre de vie et de nouveaux projets d'aménagements qui se développent sur la commune et à proximité (Sainte-Maure de Touraine et sa gare SNCF).
Les besoins en logements sont en majorité comblés par le parc existant et les gisements fonciers : vacance, renouvellement urbain, changement de destination, comblement des dents creuses et parcelles densifiables.
La vacance est une vacance conjoncturelle ou dite « de rotation » qui permet de répondre à un besoin ponctuel.
Le renouvellement urbain et le changement de destination sont un levier envisageable. Enfin, la production au sein de l'enveloppe urbaine en dent creuse est celle permettant le développement urbain le plus important sur la commune.
La commune bénéficie d'atouts pour un développement rapide pouvant répondre à la demande accrue en logements sur le territoire communal.

Choix du scénario :
Orientation retenue : scénario 3 pour contrer une baisse de population en grande partie liée à de la rétention foncière et encourager un développement ambitieux et vertueux capable d'offrir un parc de logements diversifié et répondre aux besoins des parcours résidentiels des habitants et futurs habitants.
Le regain de la ligne SNCF de Ste Maure couplé avec la présence de la zone d'activités qui peut accueillir de nouvelles entreprises permettraient d'atteindre les objectifs démographiques du scénario 3.

1.7.3. Les scénarios pour les activités et les équipements

Projections	Scénario 1 Tendanciel	Scénario 2 Amortissement	Scénario 3 Développement
Economie Année 2035	Évolution économique moins favorable pour la commune liée au contexte économique général ou à une volonté politique de confortement prioritaire d'autres pôles urbains du territoire, notamment déjà privilégié en commerces, en services. Les différents pôles d'activités du bourg vivent au gré des évolutions du marché, sans politique volontariste. La diminution et le vieillissement de la population favorise néanmoins leur déclin.	Reprise des commerces vacants du centre-bourg par le libre jeu des acteurs économiques, et favorisé par la politique communale qui permet l'augmentation du nombre d'habitants, notamment dans le centre-bourg où le PLU incite à la densification et à la reprise de logements vacants. Maintien et développement de commerces et services favorisant l'augmentation du nombre d'emplois au sein de la commune.	Développement volontariste des commerces et services, soutenu par un développement et une diversification des modes de déplacement favorisés par la politique communautaire. Accroissement du rôle de bourg centre pour le territoire rural : reprise de logements vacants, opérations urbaines centrales encadrées par la collectivité (petit collectif habitat + activité en RDC), maintien des fonds de commerce existants par engagement de la collectivité (acquisition, droit de préemption pour le commerce de proximité, action avec la CCI…).
Equipements Année 2035	Maintien des équipements administratifs Érosion des effectifs scolaires consécutive au vieillissement de la population Maintien des services et commerces Développement des voies douces en centre-bourg	Maintien des équipements administratifs, sportifs, commerciaux et de services Stabilité des effectifs scolaires avec l'accueil de nouveaux habitants dont des familles avec enfants Maintien de l'activité touristique sur la commune Développement des voies douces	Maintien des équipements administratifs Augmentation des effectifs scolaires suite à l'accueil de nouveaux habitants dont des familles avec enfants Confortement des équipements touristiques et développement de l'accueil touristique en milieu rural (gîtes, chambres d'hôtes) Développement des mobilités douces et des services de transport en commun
Vraisemblance du scénario	+/-	+/+	+/+

2. État initial de l'Environnement

2.1. Le Paysage

Chiffres clés

L'agriculture couvre près de 90% du territoire pour 2279 hectares

Altitudes comprises entre 60 à 120 mètres

Les haies forment au total 41 km de linéaire

Ce qu'il faut retenir

- Jonction des plateaux agricoles du centre Touraine et de la Boutonnière de Ligueil
- Relief est marqué par des coupures topographiques
- Végétation particulièrement dense dans la vallée de la Manse
- Tissu urbain, comprenant le bourg et divers hameaux, constitué de bâtisses en tuffeau, typiques de la vallée de la Loire

Les enjeux

- Prendre en compte les contraintes physiques du territoire
- Protéger autant que faire se peut la végétation et la ressource en eau
- Composer avec l'agriculture, prépondérante dans le territoire

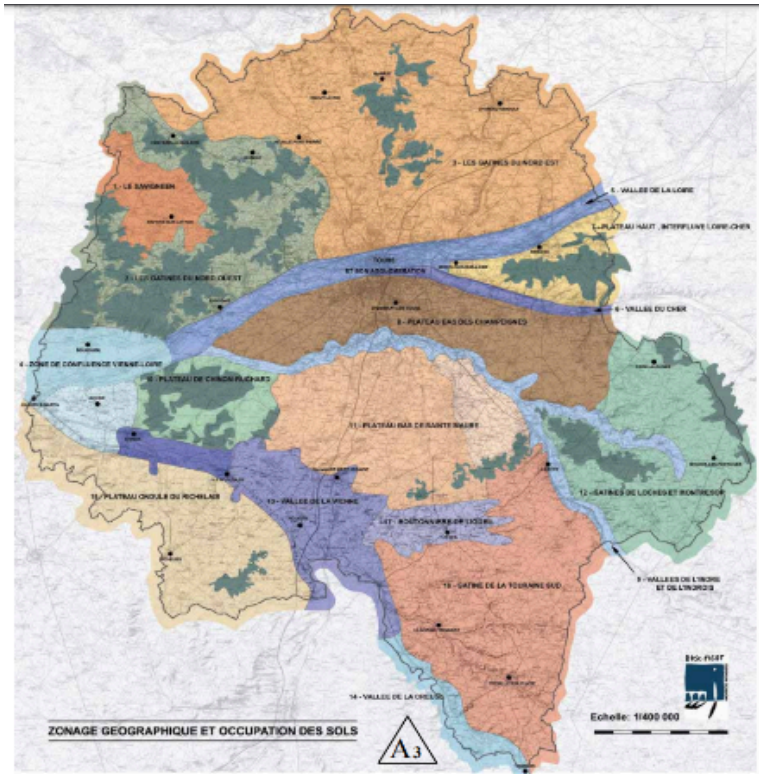
2.1.1. Commune à la jonction de l'unité paysagère de la Boutonnière de Ligueil et des plateaux du Centre Touraine

Au regard de l'atlas des paysages de la région Centre-Val de Loire, la commune de Sepmes se situe à la jonction de l'unité paysagère de la Boutonnière de Ligueil et des plateaux agricoles du Centre Touraine.

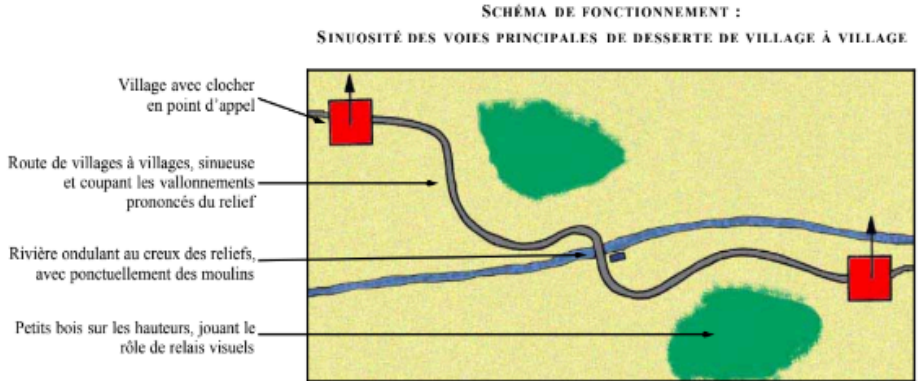
L'unité paysagère des plateaux du Centre Touraine (au Nord de la commune) est marquée par de grandes étendues planes avec quelques bois et forêts qui témoignent d'une densité forestière importante, déboisée et défrichée au profit de l'agriculture. Cette unité est principalement constituée de vastes parcelles agricoles principalement céréalières. Au sud, les franges du territoire présentent une forme ondulée, liée à la présence de nombreux cours d'eau.

À la différence du plateau nord, le plateau de Sainte Maure est entaillé par de nombreux cours d'eau, affluents de l'Indre (au nord) ou de la Vienne (au sud), ce qui engendre une ondulation des franges du plateau.

L'unité paysagère de la Boutonnière de Ligueil, au Sud des plateaux agricoles du Centre Touraine, marque une fracture paysagère. On retrouve des limites marquées par la topographie qui marque un changement de relief net. Les collines et vallées ont façonné les axes de communications. La Boutonnière de Ligueil est une enclave paysagère entre le plateau de Sainte Maure (Nord-Ouest), Gâtines du Sud- Touraine (Est, Sud, Nord-Est), Vallée de la Vienne (Ouest).



Source : Atlas du paysage Indre-et-Loire



Source : Atlas du paysage Indre-et-Loire

La commune se distingue par plusieurs sous-unités paysagères, façonnées par la topographie et l'hydrologie.

La vallée de la Manse est une première sous-unité, située le long du cours d'eau majeur de la commune. Cette vallée étroite et encaissée crée une rupture marquée avec le plateau agricole, tant par sa topographie que sa végétation dense. Le contraste entre le paysage ouvert du plateau et l'enfermement de la vallée est saisissant. La végétation dense des coteaux et du fond de vallée constitue un fond de paysage participant à l'échelle humaine de l'espace. Des fermes, un château (Roche-Ploquin) et des habitats troglodytiques rendent cette vallée particulièrement attractive.

Les hameaux constituent une autre sous-unité. Les fermes, souvent implantées sur les pentes des coteaux, ainsi que les arbres isolés et bosquets, animent le relief et créent des points d'appel visuels. Les vallonnements dégagés favorisent la covisibilité, rendant chaque élément bâti visible à distance.



Photos des unités paysagères présentes sur la commune de Sepmes

Le territoire de Sepmes, couvrant 2859 hectares au sein de la communauté de communes Loches Sud Touraine, se caractérise par de vastes espaces agricoles ouverts, parfois vallonnés, avec quelques zones boisées. L'agriculture domine et occupe presque toute la surface communale.

Des cours d’eau, comme la Manse, traversent la commune d'ouest en est. Ces éléments hydrologiques restent peu visibles en raison du relief marqué. Ils forment cependant un maillage important sur le territoire communal.

La végétation se compose de forêts de feuillus, bois et haies, dispersés à travers le territoire. La plus forte concentration de végétation se trouve au niveau de la vallée de la Manse ou de nombreuses formations végétales sont présentes.

En matière de transport, la D760 — principal axe de circulation entre Loches et Saumur — longe le nord de la commune, tandis que la D59 traverse directement le bourg de Sepmes.

Enfin, la ligne LGV Sud Europe Atlantique, construite en 2016 au nord-ouest, traverse le territoire sans impacter visuellement le paysage, étant en bordure de la commune.



Carte générale commune de Sepmes

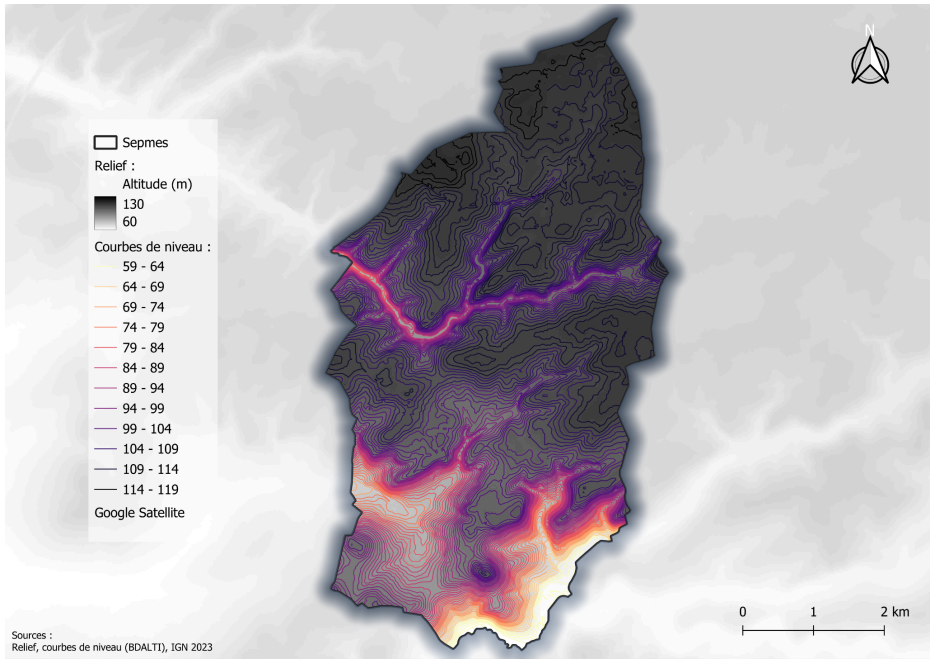
2.1.2. Contexte physique

Le relief de la commune est contrasté, avec des altitudes variant de 60 à 120 mètres. Le territoire est marqué par des vallons modelés par les cours d'eau.

Au nord, un plateau agricole domine, offrant un paysage ouvert avec des vues dégagées vers le sud. L'altitude y varie entre 110 et 120 mètres. Une rupture topographique nette se produit au niveau de la Manse, où l'altitude chute brutalement de 110 à 60 mètres. Les berges abruptes de la Manse remontent rapidement jusqu'à 90 mètres en quelques mètres seulement.

Au sud de la Manse, l'altitude remonte à environ 105 mètres, formant un deuxième plateau similaire à celui du nord, mais avec des variations plus prononcées. Le bourg se trouve à la limite sud de ce plateau, avec une altitude plus variable et des pentes marquées vers le sud et l'ouest. Le bourg domine cette partie du territoire. Un belvédère est présent au sein de la commune afin d'observer les paysages du sud de la commune.

Au sud, la commune est intégrée à l'unité paysagère de la Boutonnière de Ligueil, composée de collines et de vallées. L'altitude descend jusqu'à 60 mètres au niveau de la rivière Riolle, qui marque la limite sud de la commune.



Carte du relief du territoire communal de Sepmes

2.1.3. Une végétation intégrée à la commune

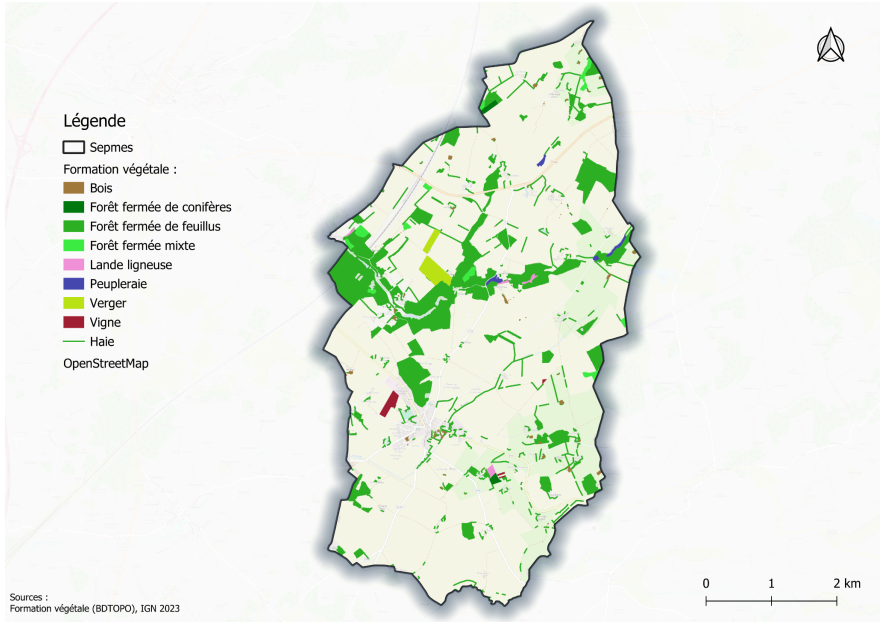
La végétation sur le territoire communal est principalement constituée de boisements épars, bien que l'agriculture domine le paysage, limitant ainsi la présence de forêts.

Le principal espace boisé se trouve au nord du bourg, le long de la rivière de la Manse, où des forêts de feuillus fermées forment un corridor naturel d'ouest en est. Cet espace joue un rôle essentiel pour la faune et la flore, facilitant leur déplacement.

Ailleurs, quelques bois et forêts de feuillus, vestiges d'un paysage ancien, sont disséminés de manière désordonnée, leur présence ayant été réduite par l'expansion agricole.

Les haies bordent certaines parcelles agricoles, mais leur longueur totale est limitée à 41 km, conséquence du remembrement qui a entraîné la disparition de nombreuses haies. Des initiatives encouragent aujourd'hui les agriculteurs à replanter des haies, notamment via des actions conjointes du syndicat de la Manse étendue et de la fédération de chasse. Les plantations de haies comme à la ferme du bois Ribault par exemple, contribuent à servir de refuge pour de nombreuses espèces, mais également à épurer les eaux de ruissellement.

Par ailleurs, peupleraies, forêts de conifères, vergers, vignes et landes ligneuses sont présents, mais n'ont pas d'impact significatif sur le paysage. Ils participent néanmoins à la richesse végétale du territoire.



Carte de la végétation sur le territoire communal de Sepmes



Images de végétation, Sepmes

2.1.4. Une végétation intégrée au Bourg

La végétation, aux entrées et dans le bourg, est bien intégrée. De nombreux espaces de végétations sont présents et permettent de créer un lien entre les espaces agricoles et l'espace bâti.

Au nord du bourg, un espace important de forêts fermées de feuillus est présent. Il permet de faire le lien entre le bâti et la partie agricole de la commune. Cet espace constitue un poumon vert pour le bourg. Enfin, le site accueille une zone de camping ainsi qu'un parking pour campings-cars.

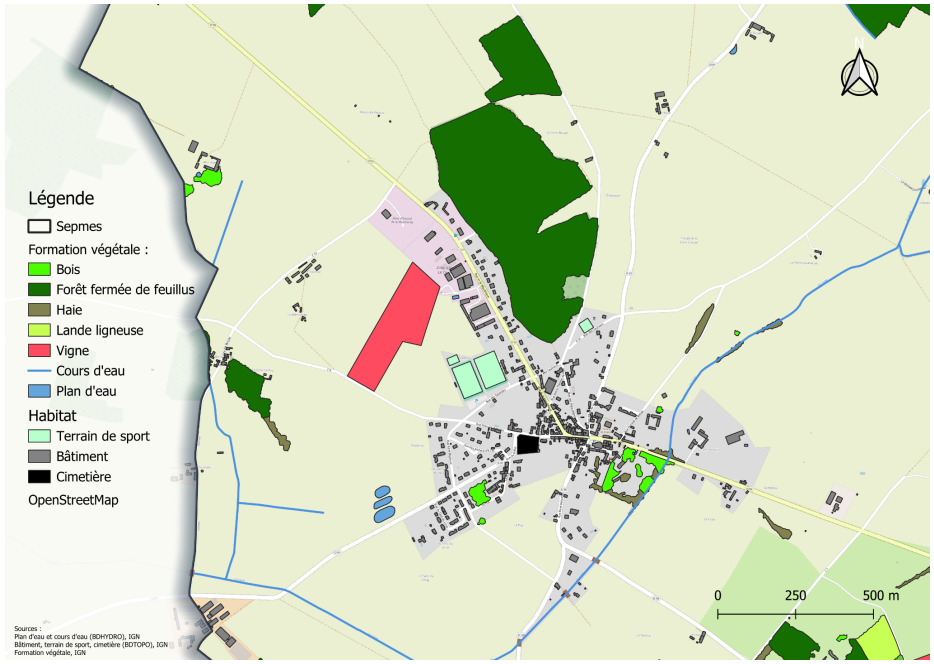
Au sud-est, l'entrée du bourg est marquée par un autre bois, qui joue également un rôle de transition entre les zones bâties et agricoles, tout en apportant de la verdure au bourg.

Le centre du bourg, notamment autour de l'église et de la mairie, est agrémenté de pelouses, d'arbres et de haies, participant à la lutte contre l'effet d'ilot de chaleur. Cette végétation pourrait servir à créer un corridor écologique traversant la commune.

Enfin, la végétation entourant le bourg le rend presque invisible de l'extérieur, intégrant parfaitement le bâti dans son environnement naturel. Les strates arborées et arbustives renforcent cette intégration.



Image place de l'église, Sepmes



Carte de la végétation autour et dans le bourg, Sepmes

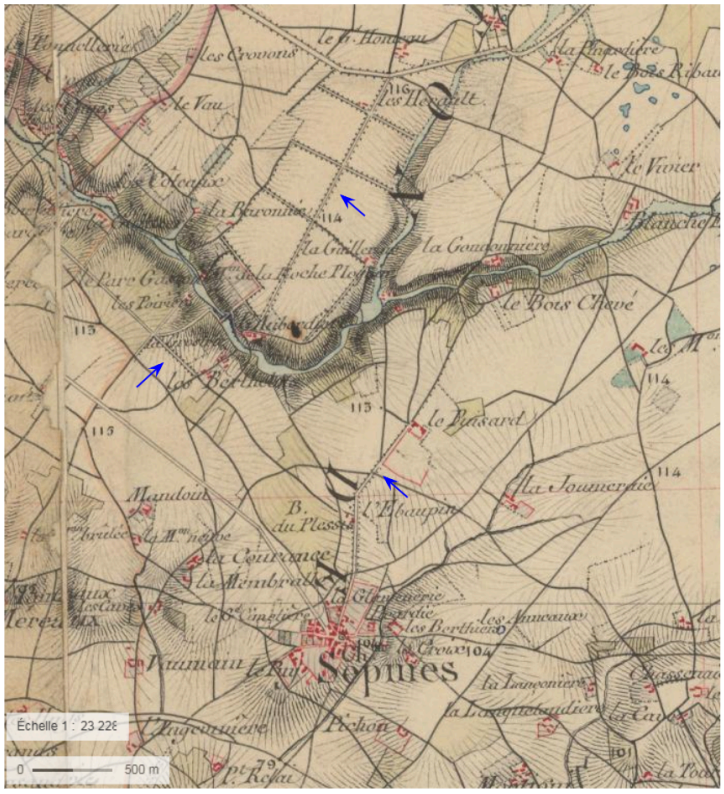


Image entrée de bourg est (D59), Sepmes

Le cadastre Napoléonien identifie la rue Alfred de Vigny, et d'autres voies aux abords du château de Laroche Ploquin, comme étant des routes départementales "empierrées, bordées d'arbres et sans arbres". Cette double caractéristique témoigne du patrimoine historique et paysager de ces voies, qui peut être prise en compte dans les orientations d'aménagement et de valorisation urbaine.

Cette trace du passé représente un patrimoine historique et paysager important pour la commune. Sa conservation contribue à préserver l'identité locale et à valoriser le caractère rural et naturel du secteur.

Les enjeux portent ainsi sur la préservation de cette qualité paysagère, notamment les alignements d'arbres qui participent à la trame verte, tout en adaptant l'aménagement de la voirie pour assurer la sécurité et la fonctionnalité.



→ Voie "empierrée, bordée d'arbres et sans arbres"

Source : Cadastre Napoléonien - IGN Géoportail

2.1.5. Géologie

La majeure partie de la commune est formée par un plateau à sous-sol secondaire (turono-sénonien). Au nord, on observe l'extrémité occidentale du bassin falunien de Manthelan de l'ère tertiaire.

Au sud de la commune de Sepmes, dominent les sols de l'époque du Turonien. Ces dépôts profonds correspondent à la pierre calcaire communément appelée Tuffeau.

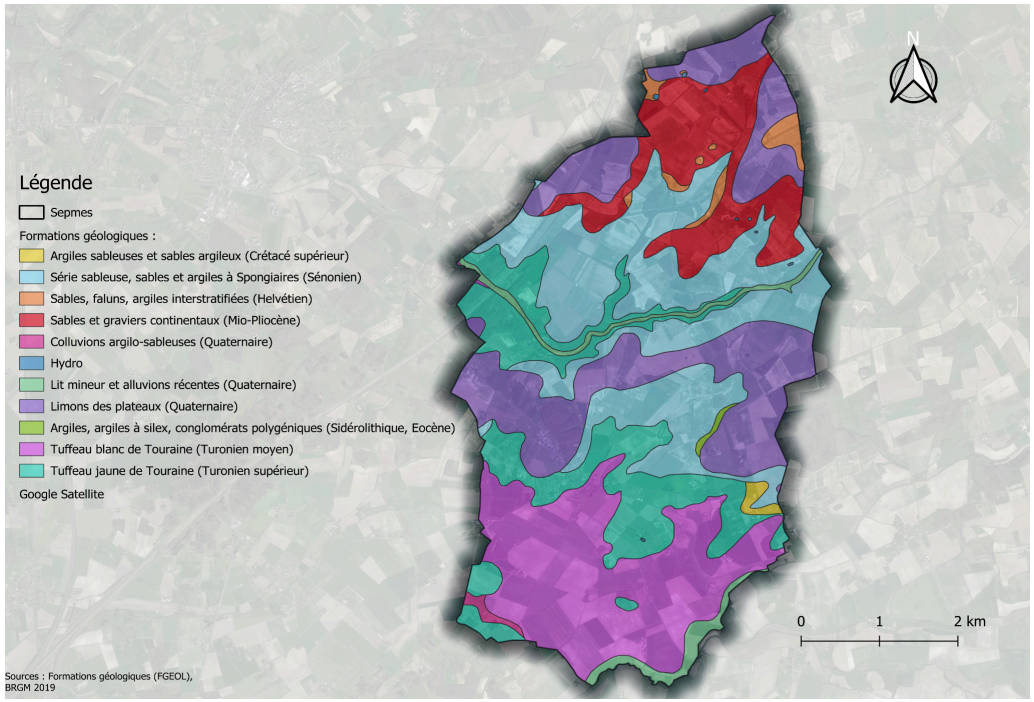
Le Tuffeau blanc est utilisé comme pierre de taille et a servi à l'édification de la plupart des monuments et des habitations de la région.

Le Tuffeau jaune de Touraine, plus récent, se trouve sur les parties les plus hautes.
Les sols développés sur les craies et le tuffeau du Turonien constituent des sols riches et qui sont essentiellement consacrés à la céréaliculture (blé, orge…) ou à la production d'oléagineux (colza, tournesol).

Au nord de Sepmes, de part et d'autre de la vallée de la Manse, on trouve des terrains du Sénonien. Ce sont essentiellement des argiles blanches à silex et spongiaires siliceux et des sables quartzeux. Ils forment le substratum du plateau de Sainte-Maure.

Plus au nord de la commune, ces argiles ont été recouvertes par des dépôts à l'ère tertiaire. Ces dépôts, appartenant au bassin de Manthelan, sont constitués de sables grossiers et de graviers.

À l'ère quaternaire, se sont déposés des limons des plateaux. Vraisemblablement d'origine éolienne, ils recouvrent les formations du tertiaire ou du cétacé.
L'épaisseur des limons des plateaux est assez faible (inférieur à 2 mètres). Ils se rencontrent le plus souvent au-dessus de l'altitude de 100 mètres. Ces limons sont favorables à la culture céréalière.



Carte de la géologie, Sepmes

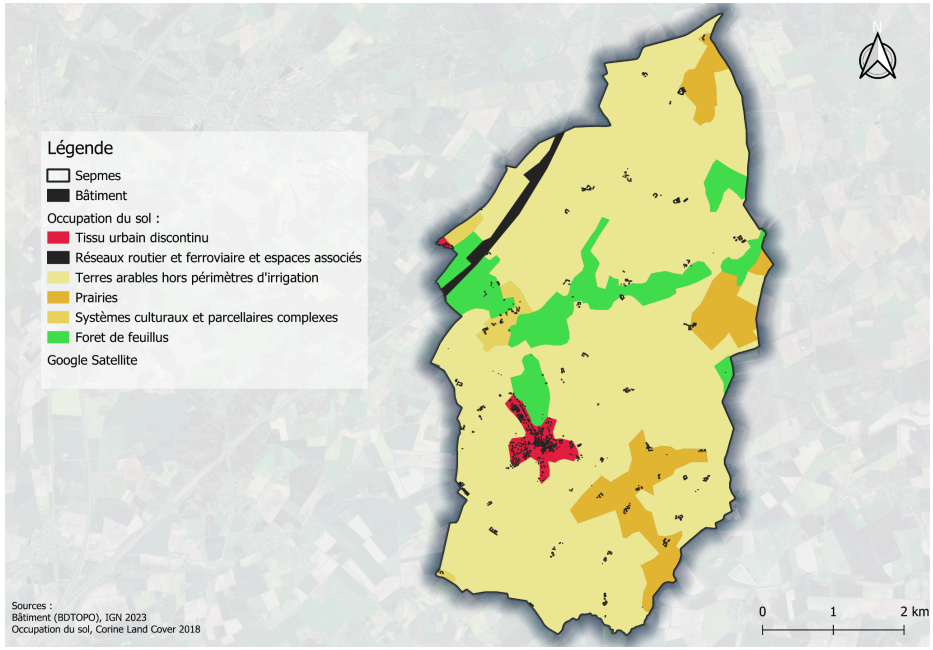
2.1.6. Occupation du sol

La commune de Sepmes est majoritairement agricole, avec 87,5% de son territoire dédié à cette activité. Les zones de végétation couvrent 9,4% de la surface, tandis que le tissu urbain occupe 3,1%.

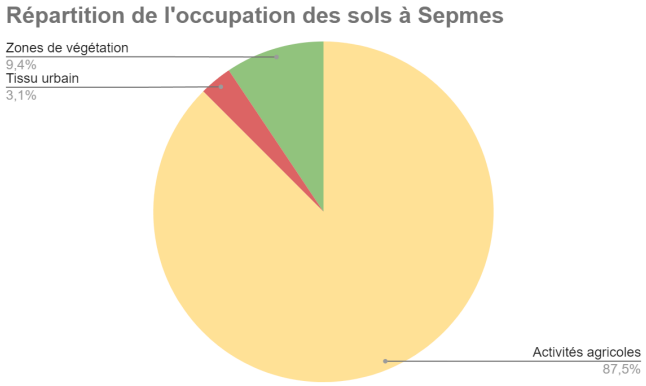
L'agriculture, activité principale, façonne le paysage avec de vastes plaines réparties sur tout le territoire.

Les principaux espaces de végétation se trouvent le long de la rivière Manse, constituant la zone végétale principale. D'autres éléments de végétation, comme des haies, bois et forêts de feuillus, sont dispersés à travers la commune.

Le tissu urbain comprend le bourg de Sepmes, qui s'étend sur 49,9 hectares, ainsi que plusieurs hameaux et bâtiments agricoles répartis sur l'ensemble du territoire.



Carte de l'occupation du sol du territoire communal de Sepmes



Graphique occupation du sol, Sepmes

La commune présente une diversité d'occupations du sol qui est représentée par les images ci-contre.

Les terres agricoles dominent le paysage et les paysages agricoles varient selon les usages et la taille des parcelles, offrant une mosaïque visuelle en fonction de leur emplacement sur le territoire.

Des espaces de prairies créent des ruptures entre les champs, apportant des contrastes dans le paysage agricole.

À certains endroits, des paysages distincts, comme les champs de vignes, offrent une atmosphère différente de celle des grandes plaines agricoles.

La végétation est variée, incluant haies, petits bois et espaces mixtes avec différentes strates végétales, qui ponctuent et diversifient le paysage.

Le bâti du bourg et des hameaux est principalement en tuffeau, une pierre emblématique de la région, que l'on retrouve dans l'ensemble des constructions, renforçant l'identité visuelle de la commune.



Images du paysage sur le territoire communal de Sepmes

2.1.7. Activités agricoles

L'agriculture est l'activité principale de la commune, occupant une grande partie du territoire. Selon les données de l'IGN, Sepmes compte 642 parcelles agricoles, couvrant un total de 2279,25 hectares.

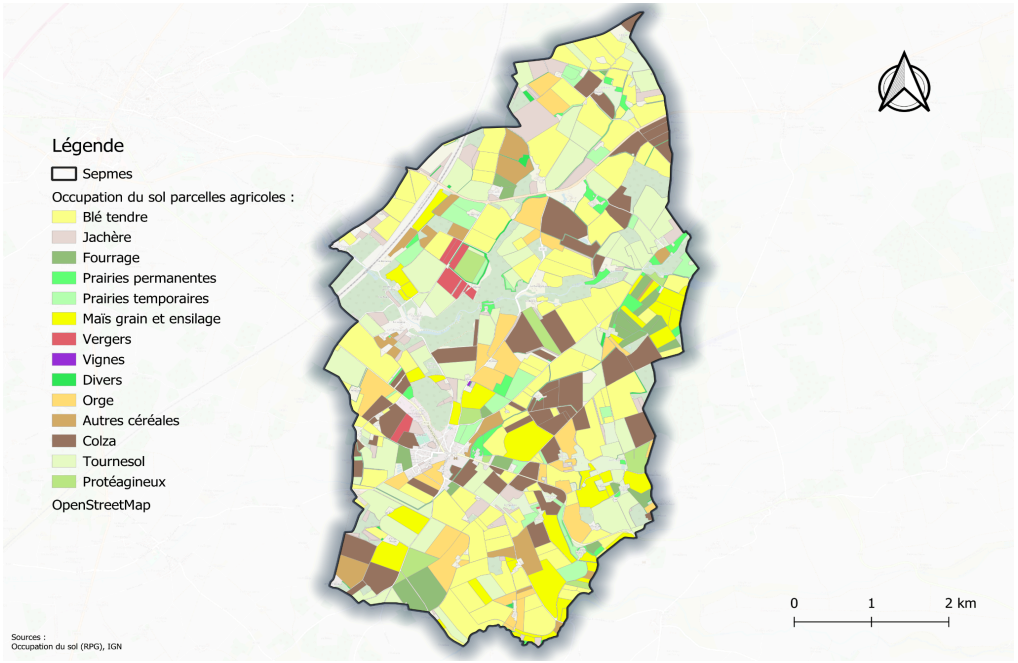
La production céréalière domine, représentant près de 60% des cultures de la commune. Il est principalement cultivé du blé tendre (683,28 ha), du colza (317,14 ha), de l'orge (170,74 ha) et du maïs grain et ensilage (189,64 ha), destinés en grande partie à nourrir le bétail. Ces cultures sont réparties sur l'ensemble de la commune.

La culture de tournesol est également bien implantée sur la commune et occupe 400,81 hectares (17,6% des terres agricoles) répartis sur 58 parcelles à travers le territoire.

Les prairies permanentes et temporaires couvrent 5,4% du territoire, jouant un rôle crucial pour la fertilité des sols, la régulation du climat et la biodiversité. Elles se situent sur l'ensemble du territoire communal.

D'autres types de cultures, comme les vergers (23,56 ha) et les vignes (0,22 ha), restent minoritaires, avec seulement 9 parcelles concernées.

Bien que peu visible, l'élevage est présent via des exploitations combinant cultures céréalières et élevage, telles que l'EARL du Moulin de Beauregard, la Jaltière ou encore Les Maisons Rouges et La Grange Hacquet.



Carte des parcelles agricoles, Sepmes



Images des différents types de cultures, Sepmes

2.1.8. Ressources du sol

- Valeurs agronomiques des terrains

Le taux de boisement à Sepmes est faible, avec environ 10% de couverture forestière. Les massifs forestiers, majoritairement privés, ne sont pas exploités à des fins industrielles. Ces espaces boisés sont néanmoins essentiels au maintien de la biodiversité locale, offrant des habitats pour la faune et la flore.

L'agriculture occupe 2279 hectares, majoritairement consacrés aux cultures céréalières, et les terres agricoles présentent un bon potentiel agronomique. Ce secteur constitue la principale activité économique de la commune.

Sur le plan hydrologique, la commune est traversée par plusieurs cours d'eau (la Manse, la Ligoire, la Louine, la Riolle) formant un réseau hydraulique dense qui marque le paysage.

La gestion de l'eau potable est assurée par l'intercommunalité Loches Sud Touraine, qui fixe les tarifs et gère les réseaux d'eau.

D'après le schéma régional des carrières, la commune de Sepmes n'est pas apte à accueillir une carrière. Tout d'abord, la commune ne dispose pas de ressources minérales et de zones de gisement d'intérêt national et régional. De plus, la partie située dans et autour du bourg est en zone E1-E2 qui correspond à une zone ou les carrières sont réglementairement interdites. La commune n'est donc pas destinée à implanter une carrière sur son territoire communal.



E - Enjeux environnementaux et zones urbanisées

- E0 - Zones urbanisées
- E1-E2 - Niveaux 1 et 2 : carrières réglementairement interdites ou présomption d'interdiction
- E3 - Niveau 3 : implantation déconseillée par le SRC
- E4 - Niveau 4 : implantation envisageable sous conditions

Sources : Corine land Cover, INAO, ARS Centre-Val de Loire, DRAC Centre-Val de Loire, DDT et Conseils départementaux de la région Centre-Val de Loire, PNR de la région Centre-Val de Loire

2.1.9. Synthèse

La commune de Sepmes présente un territoire varié avec des reliefs et ambiances paysagères distincts. Située à la jonction des plateaux agricoles du centre Touraine et de la Boutonnière de Ligueil, elle offre une diversité de paysages.

Le relief est marqué par des coupures topographiques, comme la vallée de la Manse, et des vallonnements au sud, où les hameaux sont implantés sur les flancs.

La végétation, bien que variée avec bois, forêts et haies, est particulièrement dense dans la vallée de la Manse, avec des forêts de feuillus fermées.

L'agriculture, couvrant près de 90% du territoire, façonne un paysage ouvert avec de grandes plaines céréalières, offrant des vues dégagées.

Le tissu urbain, comprenant le bourg et divers hameaux, est constitué de bâtisses en tuffeau, typiques de la vallée de la Loire, reflétant l'évolution du bâti au fil du temps.

2.2. L’urbanisme

Chiffres clés

- **2 monuments historiques**
- **1 tissu ancien remarquable**
- **1 zone d’activité**
- **1 riche patrimoine vernaculaire**

Ce qu’il faut retenir

- Sepmes est un bourg carrefour.
- Elle s’est donc développée autour de son église et son parvis, positionnée au croisement des axes est/ouest et nord, nord-ouest/sud.
- L’organisation urbaine est compacte avec un tissu ancien mitoyen et continu.
- Des extensions composées d’un tissu pavillonnaire se développent à partir de la seconde moitié du XXe siècle, soit le long des axes de communication, soit en poches caractéristiques du lotissement.
- Sepmes dispose de zones dédiées à de l'équipement ou de l’activité.

Les enjeux

- Préserver le tissu ancien du centre-bourg et des hameaux
- Garantir la préservation et la mise en valeur du patrimoine tant classé et inscrit que remarquable

2.2.1. Les repères historiques

Le nom de la commune trouverait son origine étymologique dans SEPTIMUS ; septième en latin. Sepmes serait la septième commune en Touraine à avoir vu s'édifier une église par St Gatien, évêque de Tours au XIIIe siècle, sur le chemin des grands pèlerinages espagnols.

Au XIe siècle, la commune formait une châtellenie qui relevait du château de Sainte-Maure. Elle possédait alors une forteresse sur laquelle fut construite, au XVIe siècle, l'actuel château dont les caves existantes en sont les vestiges.

L'histoire communale est marquée par la succession de deux seigneurs :

- Jean de Thaix, Seigneur de Sepmes, fut l'un des hommes les plus illustres de son temps. L'actuel château fut très certainement édifié sur son ordre. Héros de la victoire de Cérisole (Italie) en 1544 sur les Espagnols, il fut ordonné la même année colonel général de l'infanterie française par François Ier, puis en 1546, grand maître de l'artillerie de France. Il fut également Maître des Eaux et Forêts de Loches, diplomate autant que stratège et ambassadeur de France à Rome. En 1547, il fut brutalement disgracié pour avoir tenu des propos jugés déplacés sur la conduite, qu'il jugeait contestable, de Diane de Poitiers. Madame de La Fayette en relate d'ailleurs les faits dans La Princesse de Clèves (1648). Jean de Thaix mourut en 1553 les armes à la main après avoir été appelé auprès d'Antoine de Bourbon, roi de Navarre. Il fut inhumé en l'église de Sepmes.
- Louis de Brassin de Mère lui succéda. Il fut à son tour colonel général de l'infanterie, grand maître de l'artillerie de France et proclamé Chevalier de l'Ordre du Roi.

Un document daté de 1573 relate l'existence de cinq foires annuelles et d'un marché hebdomadaire. Ce texte précise que «le bourg de Sepmes, en Touraine, est l'un des plus gros et anciens bourgs dudit pays, fort opulent, assis en lieu fertile, peuplé et habité de grand nombre d'habitants qui font la plupart train et commerce de marchandises qui sont sur le lieu, où passent et affluent gens de diverses qualités ; ledit bourg est orné de plusieurs belles et grandes maisons.»

Source: ancien plu approuvé en 2008

2.2.2. L’évolution du centre-bourg

Sepmes se développe sous la forme d’un bourg carrefour.
Il s’agit d’une organisation autour d’un croisement d’axes de circulation majeurs qui correspondent très souvent aux grandes directions nord-sud et ouest-est. Généralement, le cœur du village constitué de l’église et de sa place est implanté à l’intersection de ces axes principaux. Ce qui est le cas de Sepmes avec un axe est-ouest et un axe venant du nord rejoignant Sainte-Maure.

Sepmes s’est donc développée autour de son église et son parvis, positionné au croisement des axes est/ouest et nord, nord-ouest/sud, visible sur la carte d’Etat-Major.

L’organisation urbaine est compacte avec un tissu mitoyen et continu. On trouve le hameau du Puy, dissocié du centre-bourg mais fonctionnant avec.

Par la suite, le développement urbain de Sepmes va se transformer.



Carte état-major (1820-1866)

Des extensions composées d’un tissu pavillonnaire se développent à partir de la seconde moitiée du XXe siècle, soit le long des axes de communication, soit en poches caractéristiques du lotissement.
Ce tissu se compose de maisons individuelles implantées généralement au milieu de la parcelle. La continuité se fait par la clôture, cependant la disparité des dispositifs ne permet pas de créer une réelle continuité urbaine. Il y a alors une rupture urbaine, architecturale et paysagère.



Vue satellite 1950-1965



Vue satellite 2000-2005



vue satellite 2006-2010



Vue satellite 2023

2.2.3. Les formes urbaines au sein du bourg

Le centre-bourg de Sepmes se compose ainsi :

- d'un tissu urbain dense et compact avec des bâtiments alignés sur rue et mitoyens, caractéristique du tissu urbain et bâti ancien,
- de zones dédiées à de l'équipement ou de l'activité,
- de maisons individuelles.



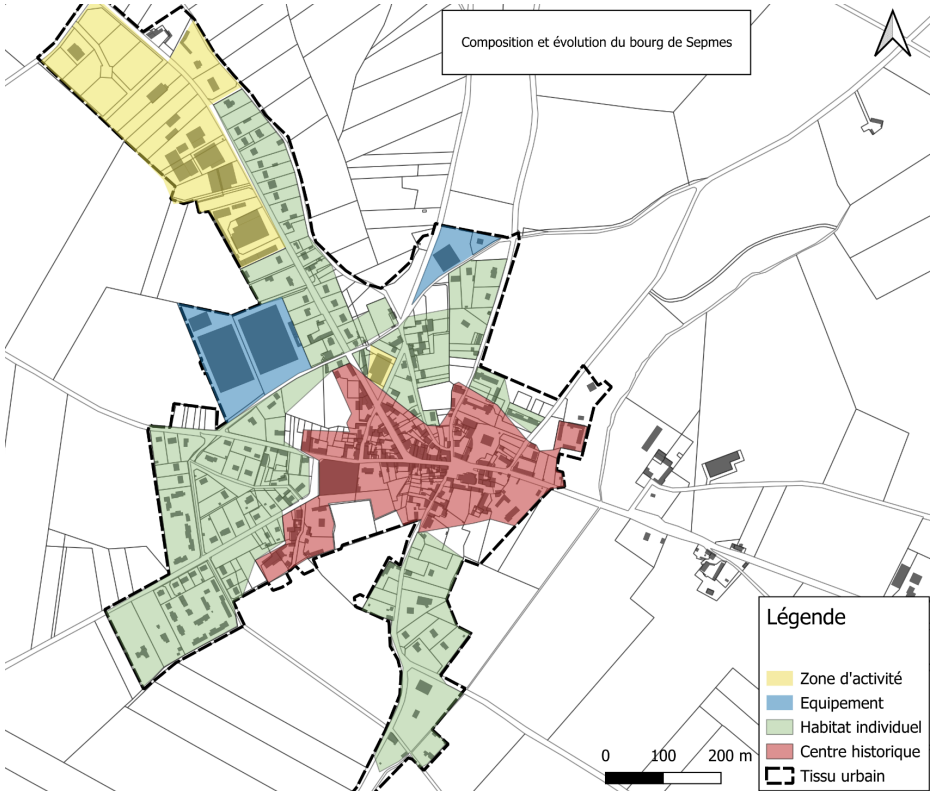
Tissu bâti ancien



Zone d'activités



Maison individuelle



2.2.4. Les formes urbaines au sein du bourg

Les entrées de Sepmes sont principalement marquées par un tissu urbain et bâti contemporain.
On trouve en entrée nord une zone d'activité puis un tissu pavillonnaire marqué par la maison en retrait de la rue. Ce sont les clôtures qui forment la continuité urbaine. Cependant la disparité des clôtures offre peu de qualité urbaine à cette entrée de village.

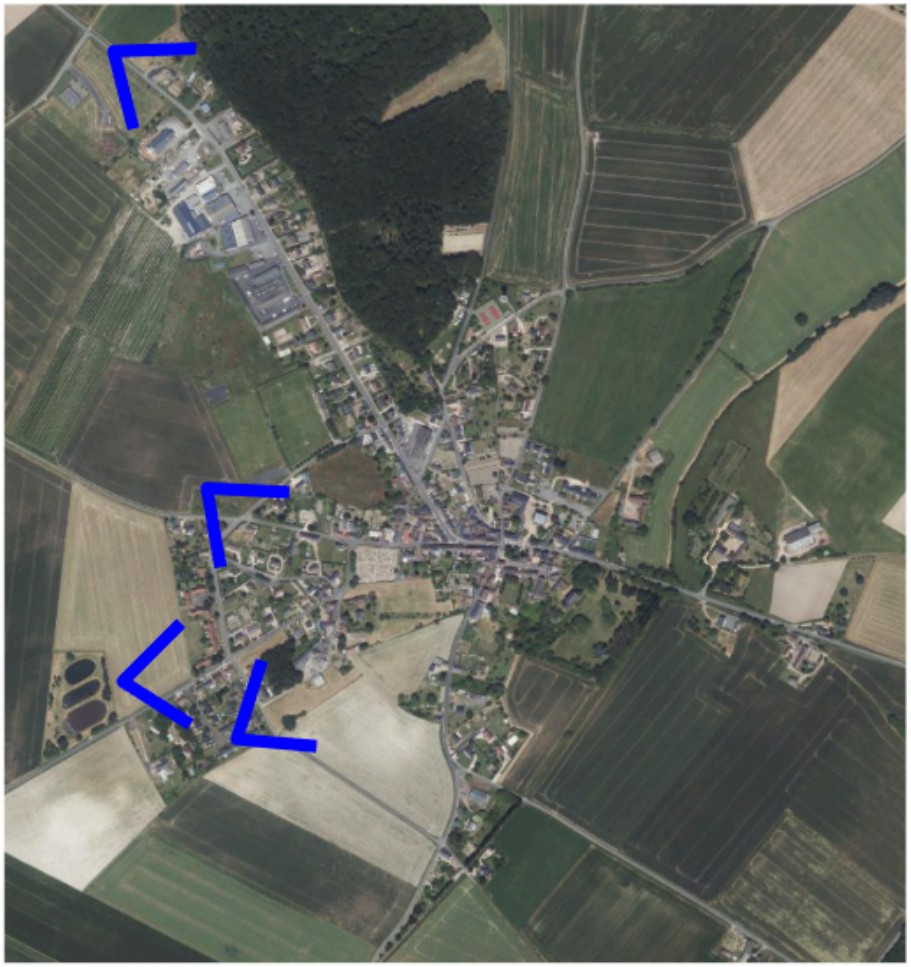
Sur d'autres entrées, notamment est, le tissu bâti bien qu'il soit récent, est plus dense avec un traitement plus homogène des clôtures. Ces entrées offrent une meilleure continuité urbaine et plus de qualité au village, dans son ensemble.



Entrée nord avec la zone d'activité



Entrées est



Vue

Localisation des perspectives en entrée de bourg. Source Scale.

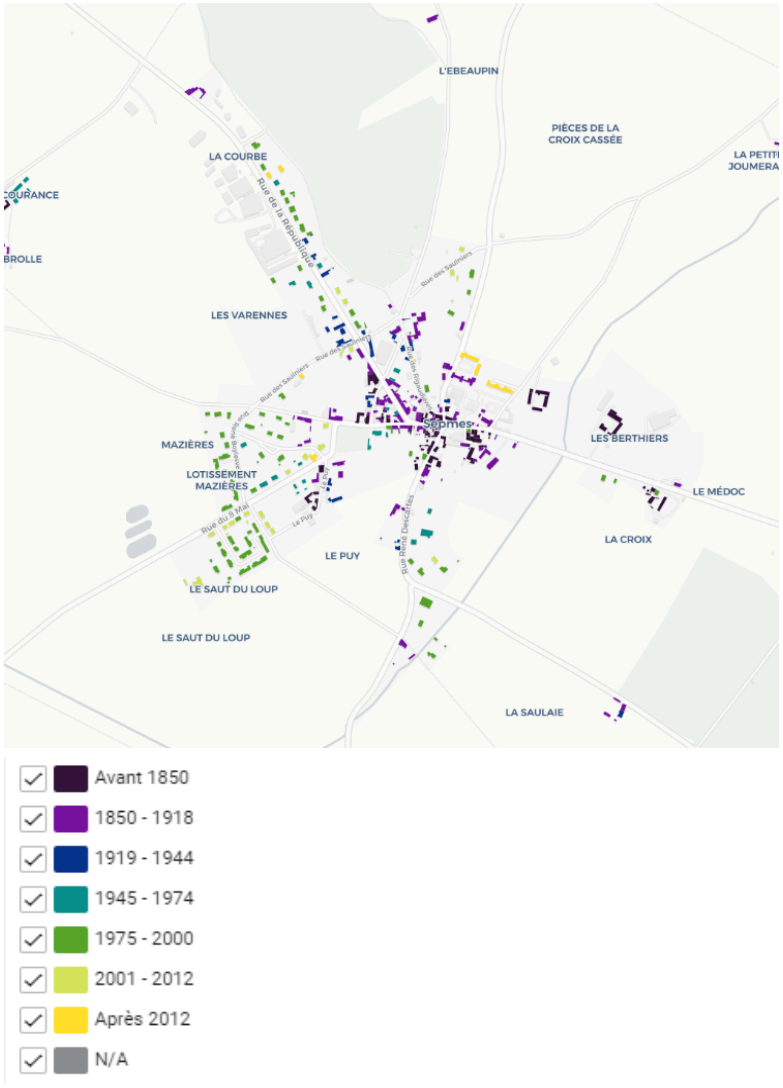
2.2.5. Les périodes de construction du bâti du bourg

Des extensions résidentielles principalement composées de maisons individuelles sont construites dans la continuité du centre-bourg. On retrouve des maisons individuelles de toutes les périodes : entre des maisons typiques des années 1920, des années 1970, 2000 ou encore plus récentes, des années 2010.
On remarque que les extensions se sont réalisées principalement entre les années 1975 et les années 2012.


Maison années 20


Maison années 70


Maison années 2010



2.2.6. L'implantation des constructions dans le centre-bourg

Le centre-bourg a évolué différemment au cours du temps, aussi on trouve des formes urbaines propres à chaque période de construction.
On constate que, plus la période est récente, plus la construction est en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives. Cependant, dans les bourgs où les constructions sont plus anciennes, l'alignement et la mitoyenneté font partie intégrante de l'implantation. Cela signifie que la densité était plus élevée au XIXe siècle qu'au XXIe siècle. C'est la particularité des centres-bourgs : une densité plus élevée au cœur de bourg que dans ses extensions.





Aujourd'hui, généralement, à l'exception des centres-bourgs, les habitations sont éloignées de la voirie. Cela entraîne une consommation d'espace. Pour compenser ce manque d'alignement, des clôtures de faible hauteur sont installées en façade de la voie.





2.2.7. Les monuments historiques de Sepmes

La commune dispose de deux monuments historiques :

- Le château dispose de deux protections, la demeure est classée par arrêté du 26 mai 1977 et le bâtiment des communs est inscrit par arrêté du 26 mai 1977. L'ensemble bénéficie d'une protection totale. Le monument a fait l'objet d'une création de périmètre délimité des abords pour sa protection et sa mise en valeur.
- L'église paroissiale Notre-Dame est inscrite par arrêté du 30 avril 2010. Elle dispose d'un périmètre de protection d'un rayon de 500 m.

Le château est classé à l'inventaire des Monuments Historiques. Il fut élevé au XVIe siècle à la place d'une ancienne forteresse. Aujourd'hui à demi ruiné, il n'en subsiste que le corps de logis principal accompagné d'un pavillon à son extrémité méridionale. Les façades offrent de belles fenêtres à croisée de pierre simple ou double, dont la plupart ont été condamnées. La corniche du pavillon est moulurée de trois échines superposées. A l'intérieur on remarque un bel escalier à rampes droites couvertes de voûtes à caisson et réunies par des paliers voûtés sur huit nervures avec pendentifs.

Datant du XIIIe siècle, l'église fut construite à la place d'un monument plus ancien datant du Xe siècle dont une partie du mur nord a été conservée. La nef est divisée en deux travées voûtées d'ogives retombant sur les chapiteaux garnis de crochets de colonnes engagées. Au nord de la seconde travée s'ouvre «la chapelle du Crucifix» couverte d'une voûte à caissons. Le clocher est une tour carrée à arcature aveugle et sur laquelle repose une courte flèche en charpente.
On peut remarquer dans l'église la présence d'objets mobiliers classés : une toile peinte représentant « St François de Paule » et son cadre en or, une toile représentant «La sainte Famille», datant du 19ème siècle et une statue de « la vierge de la rue du Bac » datant du 19ème siècle. On retrouve de nombreuses verrières inventoriées au patrimoine régional. Source: ancien plu approuvé en 2008



Château de Sepmes



Eglise paroissiale Notre-Dame

2.2.8. Le patrimoine vernaculaire de la commune

Château de la Roche-Ploquin
Il se situe à 2 km au nord du bourg dans le vallon de la Manse. Ancien fief relevant de Sainte-Maure, le château est construit à flanc de coteau dans un des plus jolis sites de Touraine. Il comprend deux corps de bâtiments en équerre et une tour cylindrique au nord. Le site occupe également une chapelle et des caves troglodytes. Il a été reconstruit au 18ème siècle en utilisant des éléments de l'ancien édifice, datant des 13ème et 15ème siècles. (source: ancien plu)

Les calvaires
Sepmes possède sur son territoire plusieurs calvaires, souvent localisés au croisement de voies et gardant mémoire d'une partie de l'histoire locale. Par exemple, le calvaire de la Croix rouge localisé sur un chemin rural à l'est du bois de Sepmes faisait partie des croix près desquelles on venait en procession pour attirer les bénédictions du ciel sur les récoltes. Autre exemple, le calvaire de la Croix Saint Jacques, rappelant que Sepmes se trouvait sur l'un des principaux itinéraires empruntés en Touraine pour se rendre à St Jacques de Compostelle. (source: ancien plu)

La Mairie
Il s'agit d'un bâtiment remarquable avec sa construction en carré.
Autrefois dénommée « Le Château » par les habitants, elle a été édifiée par la famille RABAULT-BERGER vers 1885 pour devenir le siège d'une grande propriété viticole. A cette époque, les surfaces en vignes étaient importantes. Sa construction, ainsi que celle des dépendances (chais, remises, écuries) a employé une centaine d'ouvriers pendant 3 ans.


Château de la Roche-Ploquin


Calvaire




Mairie de Sepmes

La vallée des Coteaux

La vallée des Coteaux est l'un des petits joyaux discrets de la Touraine. Située sur les communes de Sepmes et Draché, elle s'étire sur 3 km le long de la Manse, qui rejoint la Vienne quelques kilomètres plus loin. Ses troglodytes témoignent d'une époque, pas si lointaine, où la vallée résonnait encore de l'extraction du tuffeau, cette pierre de taille typique de la vallée de la Loire. Si l'habitat troglodytique reflète une activité récente, la présence de grottes préhistoriques et de souterrains rappelle une occupation humaine bien plus ancienne.

La vallée des Coteaux est également connue pour sa richesse en biodiversité, avec notamment la jonquille, fleur emblématique du site. Elle abrite la plus grande station de jonquilles du département. On y retrouve aussi toute la faune et la flore des bords de rivière : oiseaux, batraciens, reptiles, mammifères, plantes et fleurs. (Source : dépliant de Touraine Loire Valley, sentier d'interprétation des Coteaux.)

Afin de répondre aux besoins de la vie moderne, cet habitat troglodytique a été complété par des annexes en débord de l'autre côté de la voie avec des plateaux pour l'accueil d'un véhicule ou encore des habitations, la partie troglodytique devenant une annexe.

La préservation de ce patrimoine avec sa structure urbaine et son paysage est donc essentielle à l'identité de la commune et du territoire tourangeau. Son adaptation au besoin nouveau de la vie moderne est également nécessaire pour maintenir cet habitat et le faire perdurer.








Les loges de vigne

La plupart d'entre elles datent de la seconde moitié du XIXe siècle et du début du XXe, mais quelques-unes pourraient remonter au XVIIIe siècle. On en retrouve sur l'ensemble du territoire. Elles sont composées d'une pièce ou deux et dans ce cas, l'une était réservée au vigneron tandis que l'autre était occupée par le cheval. Ces maisonnettes peuvent être surmontées d'un grenier, auquel on accède de l'extérieur. La façade, généralement exposée sud ou sud-est, est percée d'une ou deux ouvertures (portes et fenêtres), surmontées d'un linteau en pierre ou en bois. Le tuffeau jaune était utilisé pour les fondations car il est plus solide que le tuffeau blanc et il évite les remontées de salpêtre. Les murs sont montés en moellons et enduits de chaux. Les chaînages d'angle et les encadrements des ouvertures sont en pierre de taille. La toiture à deux pans est recouverte de tuiles plates ou d'ardoises. Sur le mur exposé au nord, il est possible qu'un appentis s'adosse. Quant à la cheminée, elle est faite de briques ou de pierres de taille. La charpente et parfois les linteaux sont en bois.

Les loges de vigne sont des éléments liés à la présence d'un vignoble qui a maintenant disparu du fait de plusieurs facteurs : l'épidémie de phylloxéra à la fin du 19e siècle, l'absence de classement dans les AOC en 1937 et le développement de la culture céréalière avec la mécanisation. Ces abris présentent un réel intérêt car ils témoignent d'un mode de vie rurale et d'anciennes pratiques agricoles fondées sur la polyculture élevage où chaque paysan possédait quelques parcelles de vigne. L'éloignement important entre la parcelle de vigne et la ferme obligeait le vigneron à partir pour la journée accompagné de son cheval. Les loges permettaient aux hommes de prendre leur repas à l'abri et de se reposer. Ils y laissaient également le matériel nécessaire pour le travail dans les vignes. Par ailleurs, la région de Sainte-Maure était très réputée pour son terroir et plusieurs exploitations spécialisées étaient implantées sur les sites favorables : les Archambaults, le Bois Chaudron, Picadère, Vaux… Un seul viticulteur (les Archambaults) et quelques parcelles subsistent aujourd'hui. (Source : Touraine Loire Valley)



Loge de vigne sur Sepmes

2.2.9. Les sites archéologiques

Le code de l'urbanisme précise pour les autorisations d'occuper le sol : « Le 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 ».
Les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement sont susceptibles d'être conditionnés à l'accomplissement de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde des sites archéologiques par l'étude scientifique. Toute découverte fortuite doit être signalée sans délai au conservateur régional de l'archéologie. Le maire peut saisir le service régional de l'archéologie : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».
Dans les Zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA), le préfet est obligatoirement saisi de tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zones d'aménagement concerté. Ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage.
Pour les aménagements non soumis à autorisation administrative hors ZPPA, il revient à l'aménageur d'adresser un dossier au Préfet de région, notamment pour les travaux soumis à déclaration d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement du sol liés à des travaux d'aménagement, d'une superficie supérieure à 10 000 m² et pour certains aménagements soumis à étude d'impact au titre du code de l'environnement.

Sepmes ne compte pas de ZPPA, néanmoins dix secteurs ont été identifiés selon la loi du 27 septembre 1941; article R.111-3-2 du code de l'urbanisme; et selon la loi du 7 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive :

- L'église
- Cimetière
- Le château de Sepmes
- La Roche-Ploquin
- Le Petit et le Grand Relai
- La voie gallo-romaine Vendôme-Poitiers
- Le site gallo-romain au lieu-dit Taille de Pichon
- Gains Clos
- Saut du Loup

Pour grande partie, les vestiges archéologiques hors du bourg sont des anciens enclos.



Sites archéologiques identifiés à Sepmes, la Voie Gallo-Romaine n'a pu être localisée précisément.

2.3. La consommation d'espace

Chiffres clés

- **+1,8 ha consommés entre 2011 et 2020**
- **23,41 hectares d'espaces NAF consommés entre 2011 et 2023**
- **6,27 % des logements privés de la commune étaient inoccupés depuis plus de deux ans en 2023**

NB. Les données exposées ci-après sont issues du site étatique mondiagartif.beta.gouv.fr.

Ces données ont fait l'objet d'une seconde analyse à partir d'un travail de terrain, mettant en évidence des contradictions, à partir du rapport triennal de la communauté de communes Loches Sud Touraine sur la consommation d'ENAF 2021/2022 de Sepmes.

Ce qu'il faut retenir

- Consommation d'espace globalement maîtrisée, hors pic exceptionnel en 2022 lié aux travaux de la LGV
- Taux de vacance conjoncturelle notable, avec peu de construction neuve récente
- Artificialisation élevée en 2022, sans corrélation avec les besoins réels en logement.

Les enjeux

- Réduction progressive de la consommation foncière d'ici 2030, dans le respect des objectifs fixés par la loi Climat & Résilience
- Valorisation prioritaire du parc de logements vacant avant d'envisager de nouvelles ouvertures à l'urbanisation
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, en limitant le mitage et en soutenant la pérennité des activités agricoles.

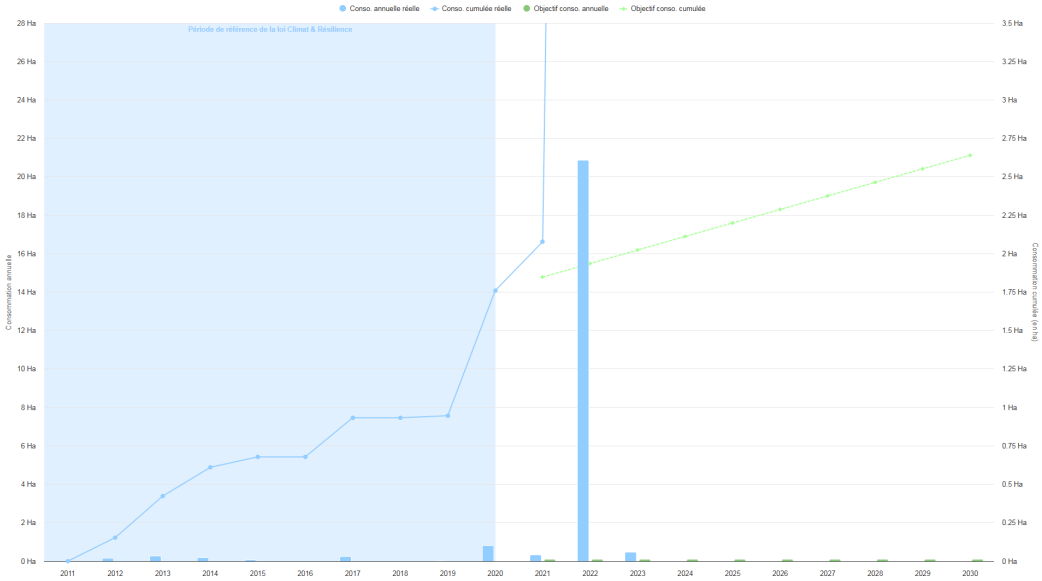
2.3.1. L’habitat : la consommation foncière à limiter

La loi Climat & Résilience fixe l’objectif d’atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » d’ici 2050, avec une première étape visant à réduire de 50 % la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente 2011-2021. Pour Sepmes, la consommation d’espaces sur la période de référence 2011-2020 s’élève à +1,8 ha, soit une moyenne annuelle de +0,2 ha/an. En application de l’objectif de réduction fixé par la loi, la consommation projetée pour la période 2021-2030 est de +0,9 ha, avec une moyenne annuelle ramenée à +0,1 ha/an. Bien que cette réduction de 50 % ne soit pas une obligation réglementaire stricte, elle constitue un enjeu majeur pour l’aménagement du territoire communal, impliquant une gestion plus sobre de l’urbanisation et une priorisation du renouvellement urbain afin de limiter l’étalement et la consommation de nouveaux espaces naturels.

Entre 2011 et 2020, la commune de Sepmes a connu une consommation modérée mais croissante d’espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), atteignant environ 11 hectares cumulés. En 2022, une forte hausse apparente a été enregistrée, avec près de 1,85 hectare consommé en 2021 et environ 21 hectares en 2022. Cette hausse exceptionnelle s'explique par les emprises liées aux travaux de la Ligne à Grande Vitesse (LGV). Toutefois, ces surfaces, bien qu’elles impactent le territoire, ne sont pas destinées à l’urbanisation (habitat, activités, équipements) et ne sont donc pas prises en compte dans le calcul réglementaire de la consommation foncière au sens de la loi Climat & Résilience.

À partir de 2023, pour respecter la trajectoire de sobriété foncière fixée par la loi, la commune doit néanmoins réduire très fortement sa consommation annuelle effective, quasiment à zéro, afin de ne pas dépasser 0.9 hectare* supplémentaire consommé d’ici 2030.

(Source : Mon diagnostic artificialisation)



Consommation foncière à Sepmes entre 2011 et 2023; et objectif pour le nouveau PLU. Source : Mon diagnostic artificialisation

Une garantie minimale de 1 hectare de consommation d’ENAF d’ici 2031 a été introduite par la loi ZAN pour les communes rurales peu consommatrices. Cette mesure vise à leur permettre un développement minimal, même si leur consommation passée était inférieure à ce seuil.

2.3.2. La consommation d'espace NAF

Les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) jouent un rôle essentiel dans l'équilibre territorial, en contribuant à la préservation de la biodiversité, à la lutte contre l'artificialisation des sols et au maintien des activités agricoles et sylvicoles. À Sepmes, ces espaces représentent une ressource précieuse qu'il convient de protéger face aux pressions foncières et aux besoins en développement.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la gestion des espaces NAF implique plusieurs enjeux majeurs. Il s'agit tout d'abord de limiter l'urbanisation sur ces zones afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi Climat & Résilience. Ensuite, le PLU doit permettre de pérenniser l'activité agricole, en évitant le mitage des terres et en garantissant des conditions d'exploitation viables pour les agriculteurs. Enfin, la préservation des milieux naturels et forestiers est essentielle pour protéger la biodiversité locale, limiter l'érosion des sols et favoriser la résilience écologique face au changement climatique.

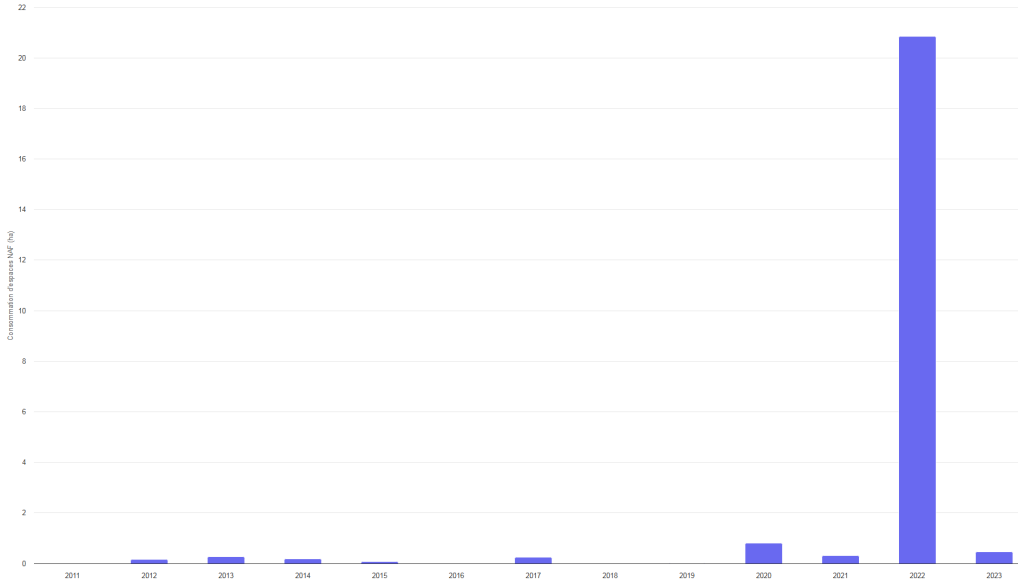
Ainsi, le PLU devra établir une stratégie d'aménagement équilibrée, conciliant développement maîtrisé et protection des espaces NAF, notamment en favorisant le renouvellement urbain et en définissant des zonages stricts pour encadrer l'urbanisation future.

Le cadre réglementaire de la loi Climat & Résilience stipule que la consommation d'espaces NAF correspond à la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

La commune de Sepmes a, jusqu'en 2021, maîtrisé sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), avec des niveaux faibles et relativement constants. L'année 2022 marque toutefois une rupture nette, avec une consommation exceptionnelle de plus de 21 hectares. Cette hausse est liée aux emprises de la Ligne à Grande Vitesse (LGV), un projet d'infrastructure linéaire non destiné à l'urbanisation. Bien que ces surfaces soient effectivement artificialisées, elles ne sont pas comptabilisées dans la consommation foncière au sens réglementaire de la loi Climat & Résilience.

Cet épisode ponctuel de forte artificialisation en 2022 constitue un impact environnemental réel et souligne l'importance de distinguer les projets d'aménagement du territoire des dynamiques urbaines classiques dans l'analyse de la trajectoire de sobriété foncière.

(Source : Mon diagnostic artificialisation)



Consommation NAF à Sepmes entre 2011 et 2023; et objectif pour le nouveau PLU. Source : Mon diagnostic artificialisation

2.3.3. La consommation d’espace NAF au regard de la vacance

Il existe deux principales formes de vacance des logements : la vacance conjoncturelle, qui est temporaire et permet au marché immobilier de fonctionner normalement, et la vacance structurelle, qui représente un problème plus durable. Cette dernière pourrait, dans certains cas, constituer une alternative à la construction neuve, dont l’impact sur l’artificialisation des sols est important, et contre laquelle il est pertinent d’agir.

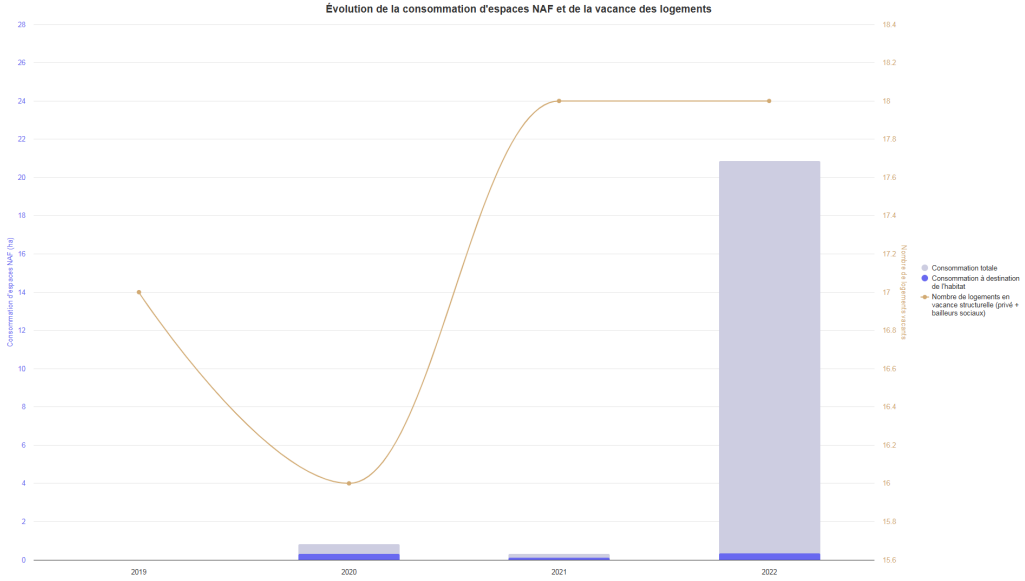
En 2023, la commune de Sepmes a délivré une seule autorisation de construction de logement, représentant une augmentation de 0,27 % du parc total de logements.

À la même date, 20 logements du parc privé, soit 6,27 % de ce parc, étaient vacants depuis plus de deux ans. Du côté des bailleurs sociaux, 1 logement, représentant 1,75 % du parc social, était inoccupé depuis plus de trois mois.

Le graphique révèle un certain décalage entre la consommation foncière observée et les dynamiques résidentielles à Sepmes. En 2022, plus de 20 hectares d’espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés, avec le chantier de la Ligne à Grande Vitesse (LGV), un projet d’infrastructure non destiné à l’habitat. Parallèlement, la commune comptait 18 logements vacants, traduisant une vacance conjoncturelle à prendre en compte dans la planification locale.

Dans cette perspective, il apparaît pertinent de valoriser en priorité le parc existant et de mobiliser les logements vacants, tout en maintenant une capacité d’accueil adaptée aux besoins futurs. Cette approche permettrait d’articuler sobriété foncière, attractivité résidentielle et développement territorial de manière cohérente et soutenable.

(Source : Mon diagnostic artificialisation)



Évolution de la consommation d’espaces NAF et de la vacance des logements

(Source : Mon diagnostic artificialisation)

2.3.4. Le rapport triennal sur la consommation d'ENAF 2021/2022

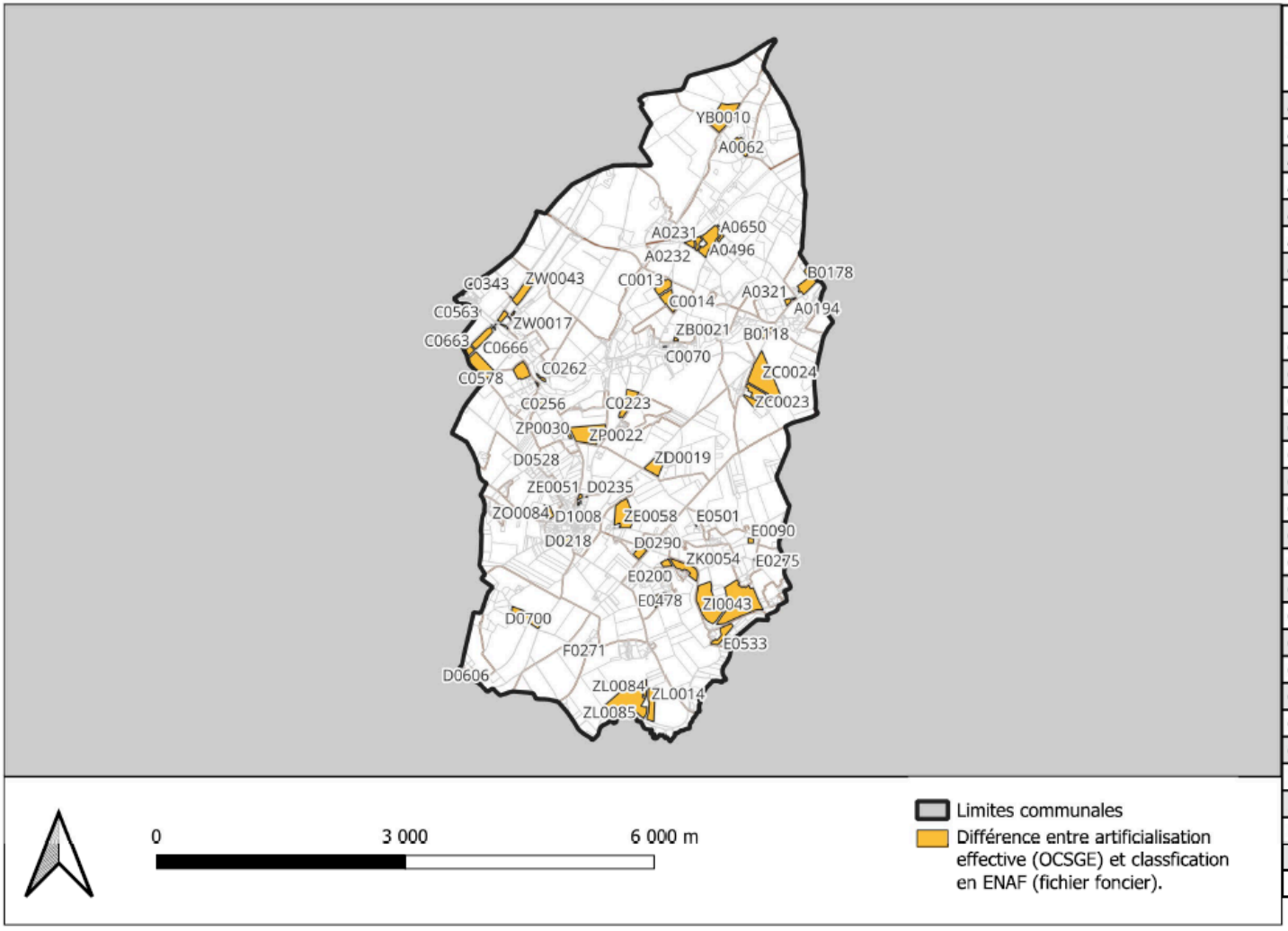
En parallèle des fichiers fonciers, la communauté de communes Loches sud Touraine a établi un rapport sur le consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers sur la période 2021/2022.

Les données ci-dessous sont le résultat d'un travail de terrain mené avec la commune. Ainsi, la commune entre 2021 et 2022 a consommé 0.3148 ha.

Consommation retenue 2011/2021	Consommation 2021 (Fichiers fonciers)	Consommation 2022 (Fichiers fonciers)	Total consommé (Fichiers fonciers)	Consommation 2021 (Analyse CCLST)	Consommation 2022 (Analyse CCLST)	Total consommé (Analyse CCLST)
1,7600 Ha	**0,3181 Ha**	**20.6810 Ha**	**20.9991 Ha**	**0,0000 Ha**	**0,3148 Ha**	**0.3148 Ha**

Parcelles artificialisées avant 2021 selon l'OCSGE et non consommées à ce jour.

Total de la surface communale artificialisée et non imputée en consomation : 0.6951 Ha
Total de la surface communale artificialisée et non imputée en consomation : 4.556 Ha



Numéro de parcelle	Surface artificialisée et non imputée en consommation
A0062	70 m²
A0194	59 m²
A0231	180 m²
A0232	328 m²
A0321	66 m²
A0496	2143 m²
A0650	421 m²
B0118	57 m²
B0178	1067 m²
C0013	134 m²
C0014	192 m²
C0070	308 m²
C0223	89 m²
C0256	194 m²
C0262	145 m²
C0343	194 m²
C0447	344 m²
C0584	334 m²
C0563	61 m²
C0574	3311 m²
C0578	55 m²
C0663	1235 m²
C0666	4316 m²
C0674	450 m²
C0677	444 m²
D0218	64 m²
D0235	122 m²
D0290	364 m²
D0528	56 m²
D0606	55 m²

2.4. L'environnement

Chiffres clés

- **5 cours d'eau notables (Manse, Louine, Esves, Riolle, Ligoire) et 60 plans d'eau**
- **42 ouvrages souterrains (puits, forages) alimentés par la nappe du Cénomanien**
- **Espèces protégées : 8 mammifères, 26 oiseaux, 4 reptiles/amphibiens, 1 mollusque et 2 plantes menacées.**
- **4 arrêtés catastrophes naturelles depuis 1993, 10 caves à risque d'effondrement**
- **4 ICPE, 5 sites pollués historiques, et trafic routier quotidien de 2 459 véhicules sur la D760**

Ce qu'il faut retenir

- Présence d'espèces protégées et de corridors écologiques (vallée de la Manse), mais fragmentation par les infrastructures (LGV, routes)
- Réseau hydrologique relativement dense, mais vulnérable aux pollutions diffuses et aux sécheresses
- Projets éoliens et photovoltaïques en cours, mais potentiel limité pour l'hydroélectricité et la biomasse
- Mouvements de terrain, pollution des sols et nuisances sonores (LGV) peuvent impacter le territoire
- SDAGE Loire-Bretagne, SAGE Vienne Tourangelle et PCAET guident les actions locales.

Les enjeux

- Préserver la biodiversité
- Gérer durablement l'eau
- Développer les énergies renouvelables
- Anticiper et, au mieux, réduire les risques et nuisances
- Adapter l'urbanisme aux enjeux environnementaux

2.4.1. Eau et environnement

2.4.1.1. Hydrologie

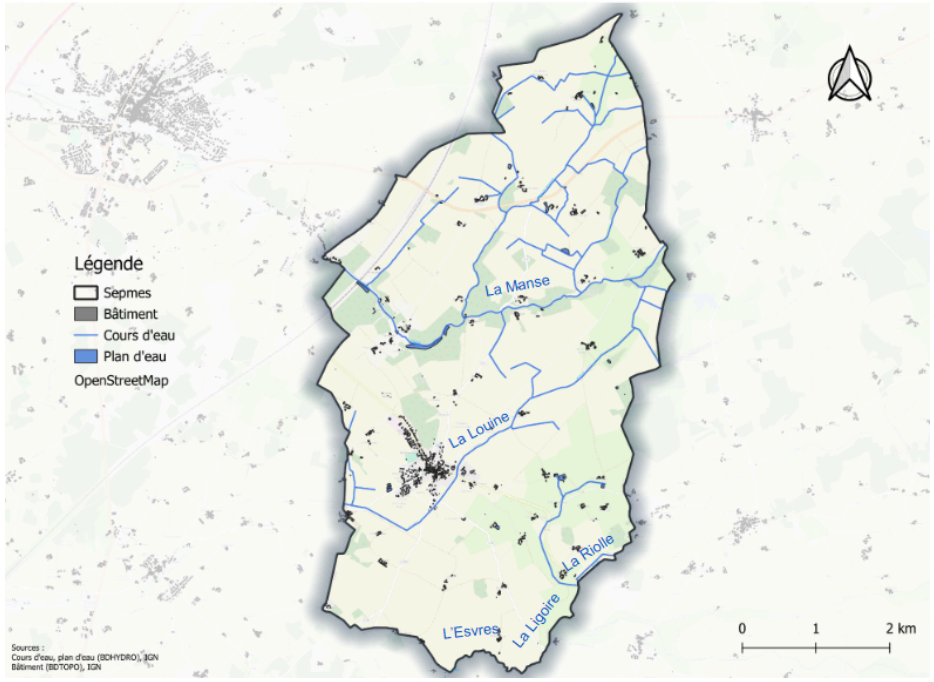
À Sepmes, limite entre le bassin versant de la Vienne et de la Creuse, le réseau hydrologique comprend 5 cours d'eau notables. L'Esves (0,658 km), la Manse (5,31 km), la Ligoire (0,141 km), la Riolle (0,621 km) et la Louine (4,99 km) sont les cours d'eau principaux et marquent le paysage du territoire.

Il y a également quatre petits cours d'eau qui sont pour certains temporaires. Ceux-ci sont principalement représentés par des canaux ou/et des fossés le long des axes routiers et en limite de parcelles agricoles. Ils servent majoritairement à l'irrigation des eaux.

La Manse, plus grand cours d'eau de Sepmes, prend sa source sur le plateau de Sainte-Maure-de-Touraine et part vers l'ouest jusqu'à la Vienne. Son débit moyen est de 0,71 m³/s lorsqu'elle passe par Sepmes (SAGE Vienne Tourangelle).

La Louine, aussi appelée le Réveillon, est un affluent de la Vienne et coupe la commune d'ouest en est sur 4,99 km. Le cours d'eau est décrit comme un fossé dans la commune. En effet, ce cours d'eau est intermittent et est parfois à sec. Sur le plan piscicole, le Réveillon est classé en deuxième catégorie. Cela signifie que les espèces dominantes de ce cours d'eau sont constituées essentiellement de poissons blancs (cyprinidés) et de carnassiers (brochet, sandre et perche). Il a été constaté des débordements sur des champs. Une étude hydraulique devra être menée pour étudier l'évolution de ces débordements et éventuellement mener des actions pour limiter les risques.

60 plans d'eau sont présents sur la commune de Sepmes. Ils sont répartis sur l'ensemble du territoire, principalement à côté de hameaux. Ces cours d'eau et surfaces d'eau sont principalement de petite taille et n'ont pas d'impact particulier sur le paysage du territoire. Ils peuvent servir, pour certains, de bassin de rétention d'eau ou de bassin d'orage afin de pouvoir réutiliser l'eau.



Carte du réseau hydrographique de Sepmes



Photos réseau hydrographique, Sepmes

Les milieux aquatiques de Sepmes sont principalement représentés par les ressources en eau superficielles : les cours d'eau et les plans d'eau. Ces milieux sont essentiels pour de nombreuses espèces aquatiques, rendant leur préservation et leur continuité particulièrement importantes.

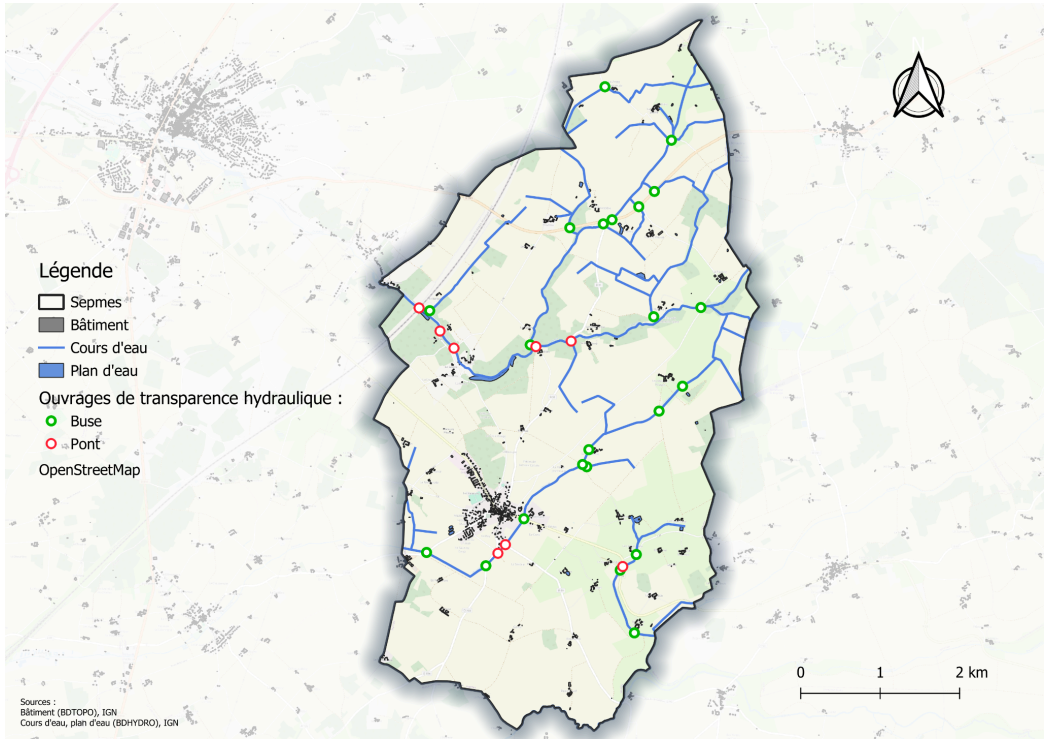
Des obstacles à la continuité écologique des cours d'eau sont identifiés sur l'ensemble du réseau hydrographique. Ces obstacles sont caractérisés par la présence de buses et de ponts aux endroits où les cours d'eau croisent des axes routiers.

Les ouvrages de transparence hydraulique installés sous les voiries évitent d'interrompre l'écoulement des cours d'eau et permettent une continuité écologique. Cependant, cette continuité est assurée uniquement si les ouvrages permettent la libre circulation des sédiments transportés par l'eau et des espèces piscicoles.

Sur la commune, une trentaine d'ouvrages facilitent la continuité écologique, dont 8 ponts et 22 buses.

Des enjeux importants se dégagent de ces ouvrages : il est crucial d'assurer leur entretien pour éviter qu'ils ne se bouchent, ce qui pourrait interrompre l'écoulement de l'eau et le passage des espèces. Les buses, en raison de leurs dimensions parfois insuffisantes, ne permettent pas toujours le passage complet des espèces aquatiques.

En général, les ponts et les buses de la commune sont bien entretenus, ce qui permet à l'eau et aux espèces de circuler dans le territoire communal. Cet entretien est en partie assuré par le syndicat de la Manse étendue.



Carte des ouvrages de transparence hydraulique, Sepmes

2.4.1.2. Hydrogéologie

La commune de Sepmes dispose de 42 ouvrages souterrains, comprenant des puits et des forages (selon le BRGM). Ces ouvrages sont principalement utilisés pour la consommation d'eau potable individuelle ou à des fins agricoles.

Sepmes se situe dans une Zone de Répartition des Eaux (ZRE) en relation avec la nappe du Cénomanien.

Cette nappe est un vaste système aquifère sableux, recouvert par un horizon marneux quasi-imperméable (nappe captive), avec une épaisseur variant de 100 à 200 mètres. Les écoulements y sont lents et l'eau est de bonne qualité. Elle est utilisée pour l'eau potable, l'industrie et l'agriculture. Les régulations applicables à cette nappe concernent principalement :

- La réduction des prélèvements pour préserver la nappe, conformément au SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027.
- La nécessité de réaliser un dossier de demande de déclaration quelque soit la profondeur. Le prélèvement dans le forage peut être soumis à déclaration ou autorisation en fonction de la nappe et des caractéristiques d'exploitation.
- La mise en place d'un schéma d'aménagement pour l'alimentation en eau potable.

La protection des ressources en eau est essentielle pour le développement durable de la commune.



Carte des ouvrages souterrains, Sepmes

La commune de Sepmes est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne.
Il a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 3 mars 2022 et arrêté par la préfète coordonnatrice de bassin le 18 mars 2022. Le SDAGE 2022-2027 fixe les objectifs de qualité et quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne d'ici 2027.

Il maintient l'objectif de 61% des eaux en bon état pour les années 2022 à 2027.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) tout comme le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) doivent être compatibles avec les orientations fondamentales du SDAGE Loire-Bretagne. Les collectivités sont donc concernées par les orientations et dispositions suivantes :

- Dans l'exercice des compétences "urbanisme-aménagement" du territoire :
  - 1I Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines
  - 3D Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme
  - 8A Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités
  - 8B Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités
  - 8E Améliorer la connaissance
  - 10F Aménager le littoral en prenant en compte l'environnement
  - 12C Renforcer la cohérence des politiques publiques
  - 12E Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau

- En tant que gestionnaire des milieux naturels :
  - 1A Préservation et restauration du bassin versant
  - 1B Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux
  - 1D Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau
  - 6F Maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade et autres usages sensibles en eaux continentales et littorales
  - 8B Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités
  - 8E Améliorer la connaissance
  - 9A Restaurer le fonctionnement des circuits de migration

La commune de Sepmes se situe dans le périmètre des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin de la Vienne Tourangelle. Le SAGE n'est pas encore mis en oeuvre et est au stade du diagnostic. Des enjeux ont été soulevés et ont pu mener à des pistes d'objectifs qui sont les suivants

-Qualité des ressources en eau :
- Maîtriser les pollutions diffuses pour sécuriser l'alimentation en eau potable et améliorer la qualité des cours d'eau et des nappes souterraines
- Renforcer la connaissance pour mieux comprendre, faire connaître et agir en conséquence
- Quantité des ressources en eau :
- Organiser une gestion quantitative équilibrée entre prélèvement et disponibilité de la ressource en eau
- Mieux comprendre le fonctionnement des nappes et rivières et agir sur les causes d'étiage sévères
- Améliorer la connaissance des zones humides et restaurer leur fonctionnalité
- Maîtriser les inondations et régler les désordres hydrauliques qui concourent à la formation des inondations

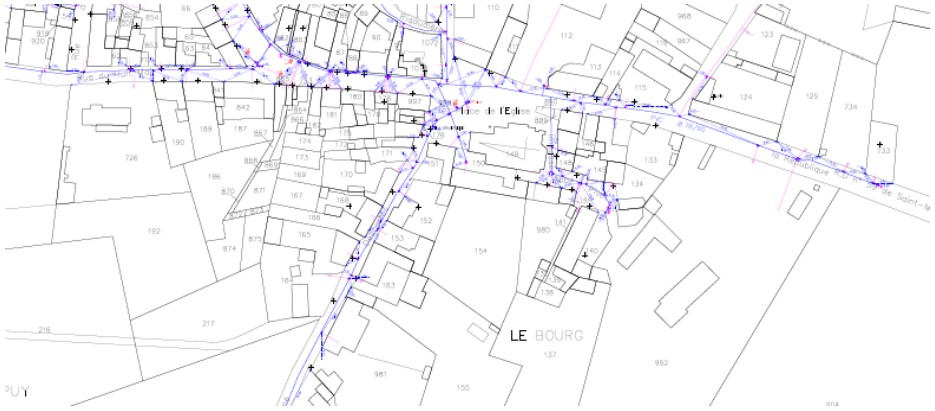
- Milieux aquatiques :

- Restaurer et préserver les cours d’eau pour améliorer leur fonctionnement physique
- Promouvoir les cours d’eau et milieux aquatiques comme vecteurs d’attractivité du territoire
- Organiser une gestion globale et coordonnée des espèces exotiques envahissantes.

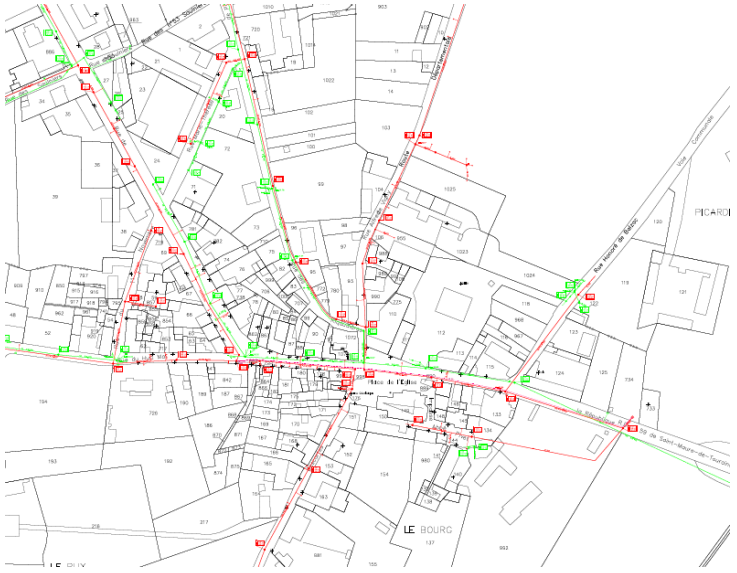
La gestion de l'eau et de l'assainissement est assurée par la Communauté de Communes Loches Sud Touraine. Cette collectivité supervise les services d'eau potable et d'assainissement collectif pour l'ensemble de ses communes membres, y compris Sepmes . Le réseau de collecte des eaux usées est estimé à 488 km, avec 93 stations d'épuration assurant le traitement des eaux usées avant leur rejet dans le milieu naturel.

Concernant les eaux pluviales, leur gestion relève de la compétence de la commune de Sepmes. Les eaux pluviales sont généralement captées en toiture puis dirigées vers le milieu naturel, notamment via des fossés collecteurs le long des routes départementales . Cette approche vise à limiter les risques d'inondation et à préserver la qualité des eaux superficielles.

La distribution de l’eau potable est assurée en régie par la Communauté de Communes Loches Sud Touraine depuis le 1er janvier 2019 . L’eau distribuée provient du forage de La Glomenerie, captée dans la nappe du cénomanien. La qualité de l’eau est régulièrement contrôlée par l’Agence Régionale de Santé Centre-Val de Loire, garantissant sa conformité aux normes sanitaires en vigueur.



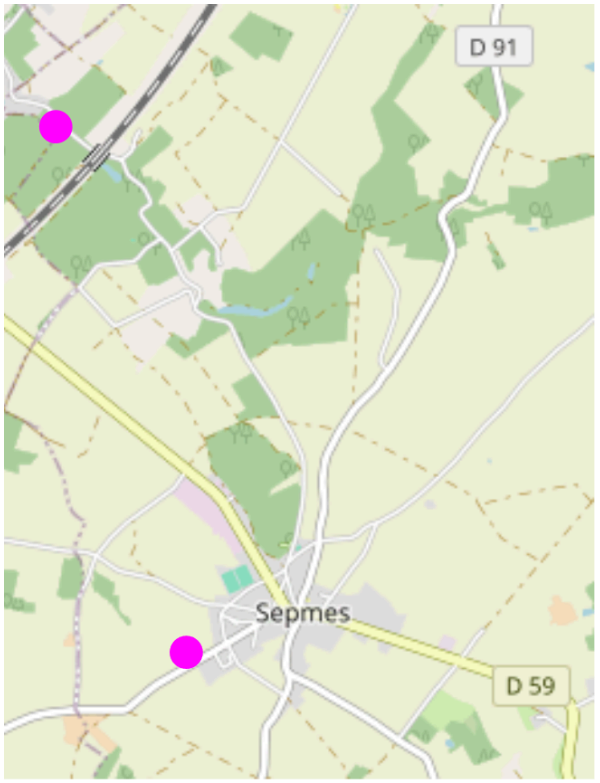
Réseau d’eau potable dans le centre bourg de Sepmes - HYDRACOS



Réseau d’assainissement dans le centre bourg de Sepmes - HYDRACOS

Sepmes possède deux stations d'épuration :

- située rue du 8 mai, à l'entrée ouest du bourg, sur le secteur dit de Mazières, route de Draché.
    - Ce dispositif assure la collecte et l'épuration des eaux usées domestiques du bourg avant leur rejet dans le milieu naturel. La capacité nominale de la station est de 450 équivalents-habitants (EH), ce qui correspond au nombre théorique de personnes dont les eaux usées peuvent être traitées efficacement.
    - La charge maximale en entrée est actuellement de 0 EH, ce qui indique qu'aucun rejet d'eaux usées n'est enregistré à ce jour.
    - Un débit de référence de 75 m³/jour est retenu pour les besoins de dimensionnement ou en cas de remise en fonctionnement.
    - La production annuelle de boues, issues du traitement, est elle aussi nulle (0 tonne de matière sèche par an), confirmant que la station est faiblement sollicitée.
    - Les équipements sont conformes ; la performance ne l'est pas.
- située sur la route des coteaux, au bord de la Manse.
    - La capacité nominale de la station est de 50 équivalents-habitants (EH)
    - La charge maximale en entrée est actuellement de 0 EH.
    - Un débit de référence de 7 m³/jour est retenu pour les besoins de dimensionnement ou en cas de remise en fonctionnement.
    - La production annuelle de boues, issues du traitement, est elle aussi nulle (0 tonne de matière sèche par an), confirmant que la station est faiblement sollicitée.
    - Les équipements sont conformes ; pas d'indications sur la performance.



Station d'épuration (STEU)

Source : Ministère de la transition écologique, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche

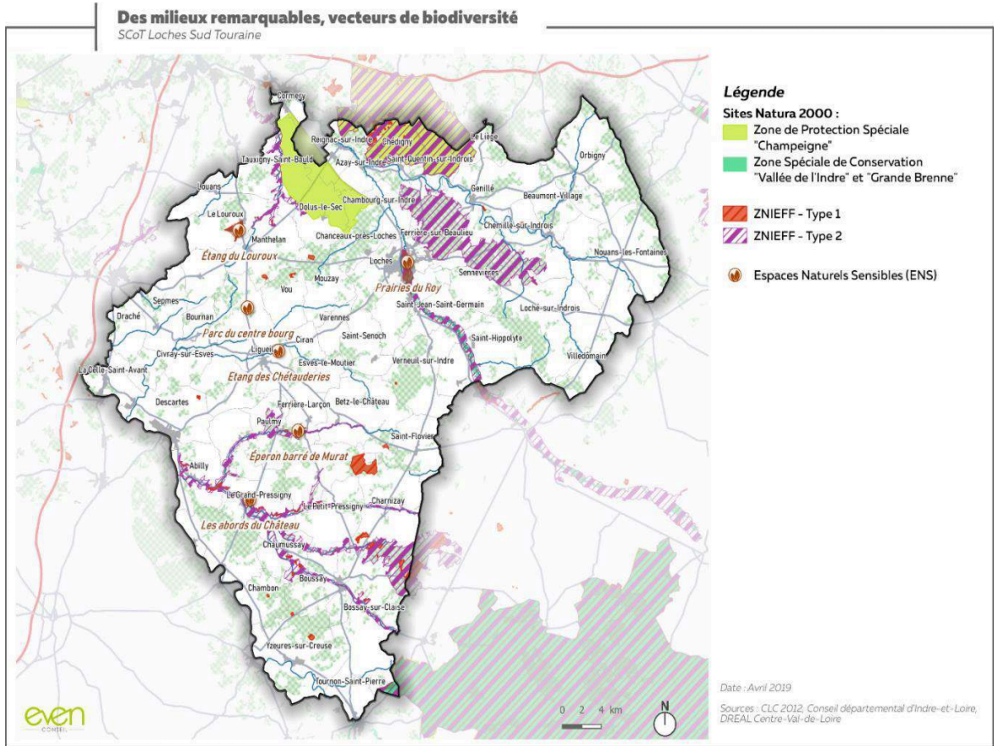
2.4.1.3. Zones classées

La commune de Sepmes ne dispose pas de zones spécifiquement classées pour la biodiversité. Néanmoins, au sein de la communauté de communes Loches Sud Touraine, plusieurs espaces sont protégés et classés.

Au nord de Sepmes, on trouve un site Natura 2000 ainsi que diverses zones ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique). Ces classifications mettent en avant les valeurs environnementales du territoire, soulignant la nécessité de les préserver et de les valoriser.

À l'est de la commune, plusieurs Espaces Naturels Sensibles (ENS) sont identifiés. Ces espaces sont classés en raison de la pression urbaine ou du développement d'activités humaines qui menacent leur caractère naturel. Ils peuvent également être classés en raison de la qualité du site et des espèces végétales ou animales qu'il abrite. Ces espaces protégés jouent un rôle clé dans la conservation de la biodiversité et contribuent à la trame verte et bleue en reliant divers milieux naturels.

Bien que Sepmes ne possède pas de zones classées directement sur son territoire, le contexte local souligne l'importance de prendre en compte la biodiversité dans la gestion de la commune.



Source : SCoT Loches sud Touraine

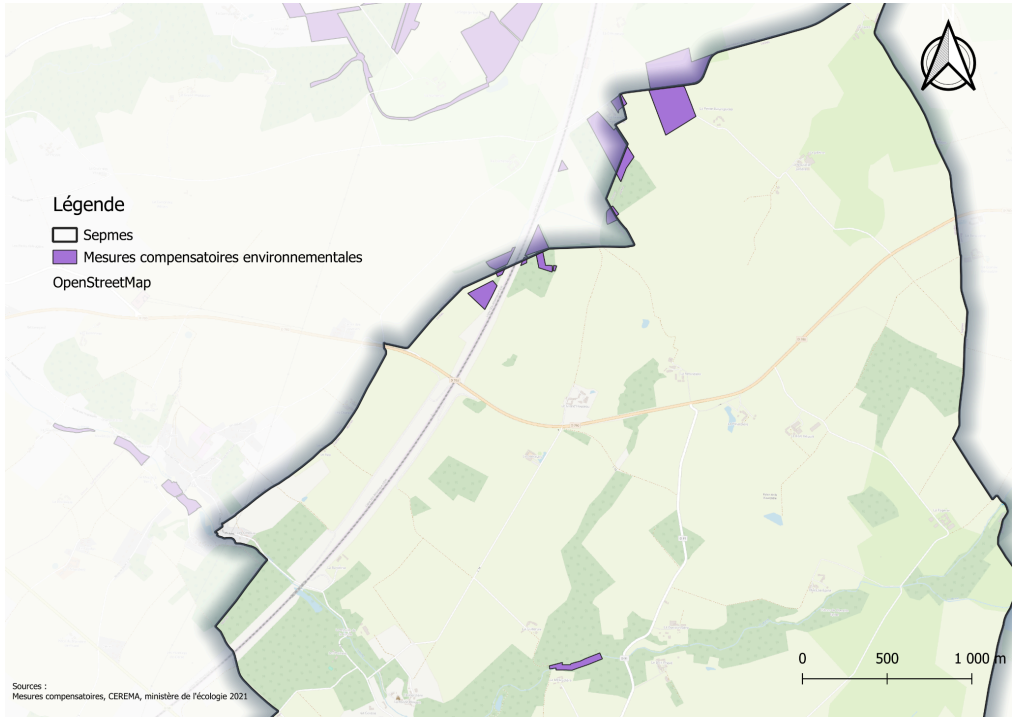
2.4.1.4. Zones de protection de la faune et de la flore

Sur le territoire de Sepmes, six parcelles sont dédiées à des mesures de compensation environnementale, situées principalement au nord de la commune et le long de la Manse.

Ces mesures compensatoires incluent des actions telles que la réhabilitation, la restauration ou la création de milieux naturels. Elles sont complétées par des mesures de gestion conservatoire (par exemple, pâturage extensif, entretien de haies) pour garantir la qualité environnementale continue des milieux concernés.

Les parcelles visées permettent la création ou la renaturation d'habitats favorables aux espèces cibles dans le cadre du projet de construction de la LGV Sud-Europe-Atlantique entre Tours et Bordeaux. Cette mesure, instaurée en 2012, est prévue pour durer 50 ans.

Ces mesures compensatoires sont mises en place lorsque des projets d'aménagement impactent des sites de biodiversité. Lorsque les mesures d'évitement ou de réduction ne suffisent pas à préserver ces milieux, des mesures compensatoires sont appliquées. Elles visent à compenser la perte des sites impactés par la création ou la restauration d'autres secteurs présentant des caractéristiques similaires en termes de biodiversité.



Carte des mesures compensatoires environnementales, Sepmes

La commune de Sepmes est concernée par des zones de bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE 4). Celles-ci se retrouvent le long des cours d'eau de la Manse, de l'Esvre ou encore de la Ligoire. Les règles BCAE visent à contribuer à l'atténuation du changement climatique et à son adaptation. Des mesures sont mises en place par la chambre d'agriculture pour les années 2023-2030 :

BCAE 4 : Établissement de zones tampon le long des cours d'eau :

Modalités à respecter pour les bandes tampons végétalisées le long des cours d'eau BCAE

- Présence obligatoire d'une bande tampon végétalisée entre la partie cultivée des terres agricoles et les cours d'eau définis comme des cours d'eau BCAE (*).
- Largeur minimale fixée à 5 mètres, sauf largeur plus importante lorsque la réglementation en vigueur en application de la Directive Nitrates en impose une
- Présence d'un couvert végétal tout au long de l'année, constitué d'une strate herbacée, arbustive ou arborée (interdiction de sols nus, interdiction de couverts de légumineuses pures et du miscanthus, exclusion des espèces invasives)
- Entretien du couvert végétal (friches interdites):

- Possibilité de valorisation du couvert par fauche, broyage ou pâturage,

- Interdiction d'apport d'intrants (fertilisation minérale et organique et produits phytosanitaires)

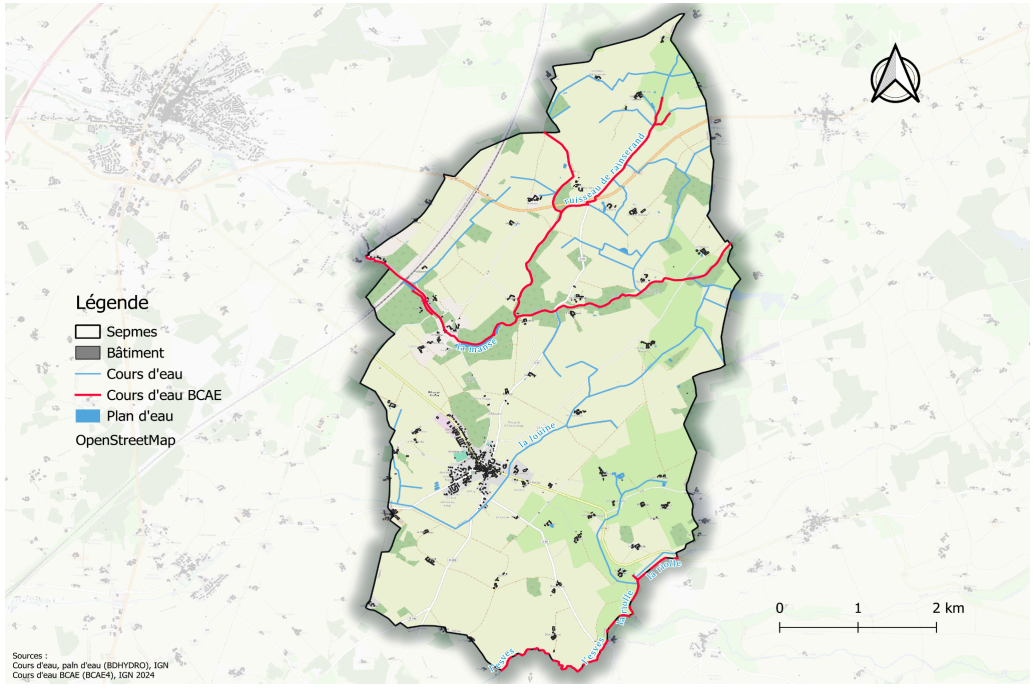
- Interdiction du labour (sauf par autorisation du préfet en cas d'infestation par une espèce invasive), mais le travail superficiel du sol est autorisé.

- Interdiction de l'entreposage de matériel agricole ou d'irrigation, de stockage de produits ou des sous-produits de récolte ou de déchets (fumier)

Modalités adaptées à respecter pour les bandes tampons le long des canaux d'irrigation et des fossés collecteurs de drainage cartographiés comme cours d'eau permanents

- Présence d'une bande tampon de 1 mètre sans obligation d'enherbement, sans traitement phytosanitaire ni fertilisation.

Source : BCAE, Chambre d'agriculture Centre val de Loire.



Carte des cours d'eau BCAE, Sepmes

Les espèces faunistiques patrimoniales et menacées identifiées sur la commune de Sepmes par les naturalistes affiliés à l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) sont présentées ci-dessous.

- Mammifères :

La commune de Sepmes accueille de nombreuses espèces de mammifères (murin, rhinolophe…), seulement 8 espèces protégées et menacées ont été recensées sur le territoire communal.

Il est possible que les territoires abritent d'autres espèces de mammifères qui ne se trouvent pas dans ce tableau de recensement. Les 8 espèces présentes dans le tableau ci-dessous ont été observées sur la commune et sont sur les listes rouges régionales et/ou nationales.

Nom scientifique de référence	Nom vernaculaire	Liste rouge nationale	Liste rouge régionale
Barbastella barbastellus (Schreber, 1774)	Barbastelle d'Europe,Barbastelle		Quasi menacée
Castor fiber Linnaeus, 1758	Castor d'Eurasie,Castor,Castor d'Europe		Vulnérable
Myotis daubentonii (Kuhl, 1817)	Murin de Daubenton		Quasi menacée
Myotis mystacinus (Kuhl, 1817)	Murin à moustaches,Vespertilion à moustaches		Quasi-menacé
Myotis nattereri (Kuhl, 1817)	Murin de Natterer,Vespertilion de Natterer	Vulnérable	
Nyctalus noctula (Schreber, 1774)	Noctule commune	Vulnérable	Quasi menacée
Rhinolophus ferrumequinum (Schreber, 1774)	Grand rhinolophe		Quasi menacée
Rhinolophus hipposideros (Borkhausen, 1797)	Petit rhinolophe		Quasi menacée

Tableau regroupant les mammifères terrestres protégés sur la commune de Sepmes. Source : INPN.

- Les Escargots/mollusques :

Il a été recensé sur la commune, différents types d'espèces d'escargots et de mollusques dont un fait partie de la liste rouge régionale. En effet, la mulette épaisse est en danger sur le territoire communal de Sepmes.

Nom scientifique de référence	Nom vernaculaire	Liste rouge nationale	Liste rouge régionale
Unio crassus Philipsson, 1788	Mulette épaisse		En danger

Tableau regroupant les escargots et mollusques protégés sur la commune de Sepmes. Source : INPN.

- Les reptiles/amphibiens :

Quelques espèces de reptiles sont recensées sur la commune de Sepmes, dont 4 sont protégées sur le territoire communal. Elles peuvent être rencontrées dans les milieux bocagers, boisés et en friche. L'espèce de reptile la plus menacée sur le territoire est la couleuvre vipérine, avec un degré de vulnérabilité fort.

Nom scientifique de référence	Nom vernaculaire	Liste rouge nationale	Liste rouge régionale
Epidalea calamita (Laurenti, 1768)	Crapaud calamite (Le)		Quasi menacée
Hyla arborea (Linnaeus, 1758)	Rainette verte (La)	Quasi menacée	
Natrix maura (Linnaeus, 1758)	Couleuvre vipérine (La)	Quasi menacée	Vulnérable
Pelophylax kl. esculentus (Linnaeus, 1758)	Grenouille verte (La),Grenouille commune	Quasi menacée	

Tableau regroupant les reptiles et amphibiens protégés sur la commune de Sepmes. Source : INPN.

- Avifaune

La commune de Sepmes accueille un nombre important d'espèces avifaune. C'est en effet, les espèces les plus présentes sur la commune. Dans celles-ci, 26 espèces protégées sont menacées et présentes sur les listes rouges nationale et régionale. Certaines sont en danger critique comme le milan royal ou encore le tarier des prés.

Nom scientifique de référence	Nom vernaculaire	Liste rouge nationale	Liste rouge régionale
Falco tinnunculus Linnaeus, 1758	Faucon crécerelle	Quasi menacée	
Galerida cristata (Linnaeus, 1758)	Cochevis huppé		Vulnérable
Hirundo rustica Linnaeus, 1758	Hirondelle rustique,Hirondelle de cheminée	Quasi menacée	
Linaria cannabina (Linnaeus, 1758)	Linotte mélodieuse	Vulnérable	Quasi menacé
Milvus migrans (Boddaert, 1783)	Milan noir		Vulnérable
Milvus milvus (Linnaeus, 1758)	Milan royal	Vulnérable	En danger critique
Muscicapa striata (Pallas, 1764)	Gobemouche gris	Quasi menacée	
Oenanthe oenanthe (Linnaeus, 1758)	Traquet motteux	Quasi menacée	
Saxicola rubetra (Linnaeus, 1758)	Tarier des prés,Traquet tarier	Vulnérable	En danger critique
Saxicola rubicola (Linnaeus, 1766)	Tarier pâtre	Quasi menacée	
Tyto alba (Scopoli, 1769)	Effraie des clochers,Chouette effraie		Quasi menacée
Vanellus vanellus (Linnaeus, 1758)	Vanneau huppé	Quasi menacée	Vulnérable

Nom scientifique de référence	Nom vernaculaire	Liste rouge nationale	Liste rouge régionale
Apus apus (Linnaeus, 1758)	Martinet noir	Quasi menacée	
Asio flammeus (Pontoppidan, 1763)	Hibou des marais	Vulnérable	En danger critique
Athene noctua (Scopoli, 1769)	Chevêche d'Athéna,Chouette chevêche		Quasi menacée
Bubulcus ibis (Linnaeus, 1758)	Héron garde-bœufs		Vulnérable
Carduelis carduelis (Linnaeus, 1758)	Chardonneret élégant	Vulnérable	
Cettia cetti (Temminck, 1820)	Bouscarle de Cetti	Quasi menacée	Quasi menacée
Chloris chloris (Linnaeus, 1758)	Verdier d'Europe	Vulnérable	
Ciconia ciconia (Linnaeus, 1758)	Cigogne blanche		En danger
Circus cyaneus (Linnaeus, 1766)	Busard Saint-Martin		Quasi menacée
Circus pygargus (Linnaeus, 1758)	Busard cendré	Quasi menacée	Vulnérable
Delichon urbicum (Linnaeus, 1758)	Hirondelle de fenêtre	Quasi menacée	
Emberiza calandra Linnaeus, 1758	Bruant proyer		Quasi menacée
Emberiza cirlus Linnaeus, 1766	Bruant zizi		Préoccupations mineures
Emberiza citrinella Linnaeus, 1758	Bruant jaune	Vulnérable	Quasi menacée

Tableau regroupant les espèces ornithologiques protégées sur la commune de Sepmes. Source : INPN.

- La flore :

Les espèces floristiques protégées et menacées présentes sur la commune de Sepmes sont listées dans le tableau ci-dessous. Elles sont au nombre de 2 et se développent dans les milieux les plus communs comme les forêts et prairies.

Nom scientifique de référence	Nom vernaculaire	Liste rouge nationale	Liste rouge régionale
Helictochloa marginata (Lowe) Romero Zarco, 2011	Helictochloa margine,Avenule marginée,Avoine de Loudun		Quasi menacée
Ophioglossum vulgatum L., 1753	Ophioglosse répandu,Herbe paille-en-queue,Herbe un coeur,Langue de serpent		Vulnérable

Tableau regroupant les espèces floristiques protégées sur la commune de Sepmes. Source : INPN.

Sur le territoire communal de Sepmes, il y a une multitude d'espèces de faune et de flore menacées et ont besoin d'être protégées pour continuer à se développer et à rester sur le territoire. Il faut prendre en compte cette biodiversité riche au sein de la commune. Il faut la protéger pour qu'elle perdure dans le temps.

2.4.1.5. Les milieux remarquables

Les milieux remarquables sont soit :

- des habitats rares susceptibles d'héberger une faune et/ou une flore remarquables. Ces milieux sont listés à l'annexe I de la directive « habitats ». Ils peuvent justifier la création d'un site Natura 2000 ;
- des milieux ordinaires susceptibles d'héberger une faune remarquable ;
- des milieux constituant de corridors écologiques.

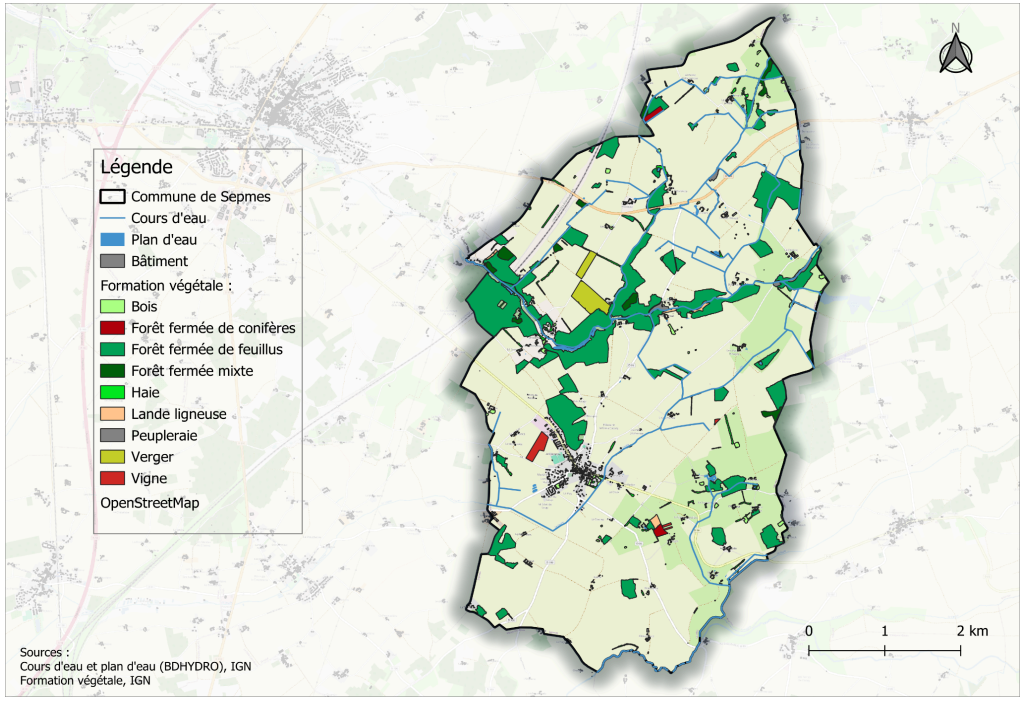
Concernant les habitats ordinaires, les Orientations Régionales de Gestion et de conservation de la Faune sauvage et de ses Habitats les définissent comme suit :

- les zones humides et landes qui sont des habitats propices pour l'avifaune, les insectes et les mammifères notamment l'Agrion de mercure (milieux représentés sur la commune) ;
- les milieux rupestres et cavernicoles qui accueillent les chiroptères dont 50% de la population nationale du Rhinolophe euryale (milieux représentés sur la commune) ;
- les coteaux et plateaux agricoles qui assurent un corridor écologique intéressant pour de nombreuses espèces avec les haies, bandes enherbées et arbres isolés qui composent en partie ces habitats (milieux bien représentés sur la commune) ;
- les massifs forestiers qui accueillent de nombreux oiseaux et mammifères.

Bien qu'aucun milieu remarquable ne soit officiellement défini sur la commune, plusieurs espaces ont le potentiel d'abriter une faune et une flore exceptionnelles, notamment le long des cours d'eau.

Le long de la Manse, les nombreux boisements présents peuvent servir de refuges pour des espèces remarquables. Ils contribuent à la création d'un corridor écologique orienté d'est en ouest à travers la commune, facilitant ainsi le passage des espèces.

En outre, certains espaces tels que les zones de végétation, les haies et les zones humides peuvent répondre à la définition de milieux remarquables en formant un réseau précieux pour la biodiversité.



Carte des formations végétales sur le territoire communal de Sepmes

- Les haies bocagères remarquables

Les haies jouent de nombreux rôles écologiques au sein des espaces dans lesquels elles sont implantées.

Fonction de « microclimat » : Sous la haie et à proximité, le sol est meuble et riche en humus. Les haies constituent d'importants capteurs d'eau. Ainsi, lors de précipitations, elles stockent l'eau des pluies qui va ensuite être progressivement ponctionnée par les racines des arbustes, avant d'être évaporée par le feuillage de ceux-ci, c'est ce qu'on appelle l'évapotranspiration.
Ce processus favorise une humidité de l'air plus importante qui s'accentue durant la nuit, ce qui explique le phénomène de rosée du matin. La haie maintient donc une humidité plus ou moins constante à la fois dans les sols et dans l'air, théoriquement favorable au développement de la biodiversité. Cet apport en humidité représente une solution sérieuse face aux épisodes de sécheresse très rudes ces derniers étés.

Fonction de « brise-vent » : Selon les types de haies, leur essence et leurs dimensions, les formations végétales linéaires ont la possibilité de freiner la vitesse du vent jusqu'à plus de 40 %, sur une distance qui peut atteindre dix fois la hauteur de la haie. Cette fonction brise-vent a pour conséquence de réduire la pression exercée par l'érosion du vent et l'évaporation du sol par celui-ci.

Fonction de « stabilisation du sol » : Les haies participent à la consolidation du sol et diminuent la probabilité d'un aléa glissements de terrain grâce à la solide implantation de leurs racines. Cette fonction stabilisatrice est prépondérante sur les berges des cours d'eau où les racines maintiennent ces dernières. Les haies peuvent également jouer un rôle « d'épurateur » des nitrates rejetés dans les cours d'eau et participent à maintenir un bon état chimique de l'eau.

Continuité écologique et refuge : Selon les essences et les types de haies, celles-ci peuvent constituer des corridors écologiques pour l'entomofaune, les micromammifères, batraciens et reptiles afin que ces derniers puissent regagner les prairies, bosquets et autres réservoirs biologiques représentant leur lieu de nourrissage ou de reproduction en toute sécurité. En effet, les formations végétales linéaires comme les haies assurent une protection à ces espèces vis-à-vis de leurs prédateurs notamment.
Les haies forment ainsi une continuité écologique importante qui assure la circulation naturelle de nombreuses espèces entre plusieurs réservoirs de biodiversité comme les forêts.

Sur la commune de Sepmes, les haies sont réparties sur l'ensemble du territoire de manière égale. Cependant, elles sont peu représentées. Il y a sur le territoire de grands espaces ouverts sans végétation, ce qui peut être problématique pour le passage et la préservation d'espèces naturelles. Il est important de garder et essayer de mettre en place des continuités écologiques pour permettre à la biodiversité de se développer et continuer à exister sur la commune. Des actions sont menées afin de replanter des haies. En effet, le syndicat de la Manse étendue a permis la plantation de haies.



Carte des haies, Sepmes

L’article L211-1 du Code de l’Environnement définit la notion de zone humide
de la façon suivante :

« [...] On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

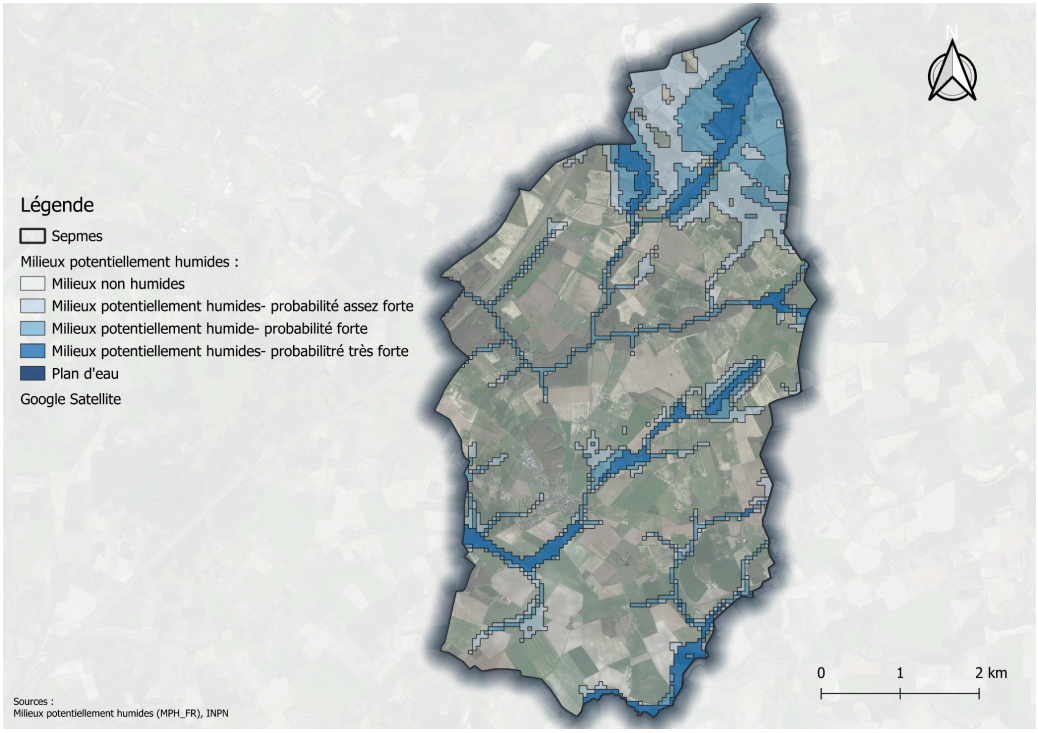
Les zones humides ont considérablement régressé en France et même dans le reste du monde depuis les années 1960. En effet, entre 1960 et 1990, plus de 50 % des zones humides en France ont disparu, et même si cette tendance semble reculer depuis 30 ans, ces milieux continuent de disparaître. Les principaux responsables de cette catastrophe écologique sont :

- le détournement sans réelle gestion environnementale, et pendant de nombreuses années, des eaux des zones humides pour la consommation en eau potable ;
- l’assèchement de ces biotopes pour l’agriculture ;
- l’artificialisation des sols et des bassins versants provoquée par l’urbanisation qui empêche l’alimentation naturelle en eau des zones humides et des cours d’eau environnants.

La préservation des zones humides est un enjeu environnemental majeur de ces dernières décennies. Ce sont des habitats naturels qui abritent de nombreuses espèces faunistiques et floristiques rares nécessitant un milieu aquatique pour se développer.

Par ailleurs, elles contribuent notamment à l’épuration des eaux, au soutien des nappes à l’étiage et à l’écrêtement des crues. Ainsi, les zones humides se comportent comme une éponge en absorbant l’eau en période hivernale et en la rendant en période estivale.

Le territoire de Sepmes accueille plusieurs zones humides, en particulier dans la partie nord de la commune, où sont cartographiés des milieux présentant un caractère potentiellement humide. Cette zone au nord indique que la commune doit faire preuve de vigilance lors des aménagements et veiller à protéger cet espace. De plus, des milieux humides existent également le long des cours d'eau de la Louine, de la Riolle et de l'Esves. Bien que cette pré-localisation ne confirme pas la présence effective de zones humides, elle souligne la forte probabilité d'en rencontrer dans ces secteurs.

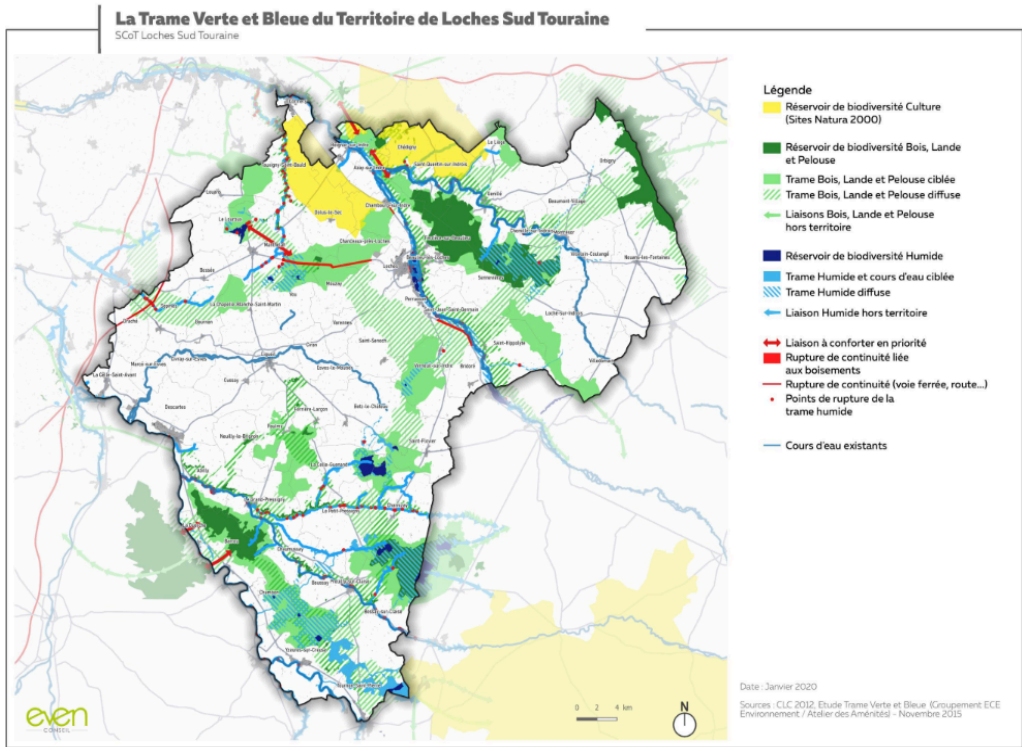


Carte des zones potentiellement humides, Sepmes

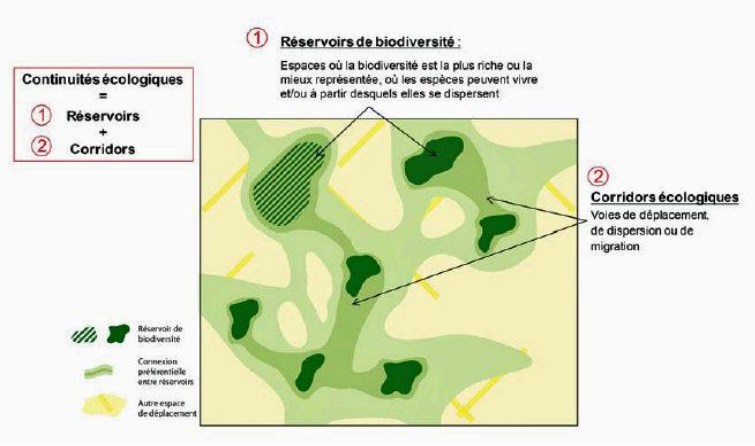
2.4.1.6. Trame verte et bleue

La trame verte et bleue est une des mesures du Grenelle de l'environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et la restauration des continuités écologiques.
D'après l'article L.371 du code de l'environnement, "la trame verte et bleue ont pour objectifs d'enrayer la perte de la biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. À ces fins, les trames contribuent à :
1- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leurs déplacements dans le contexte du changement climatique.
2- Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques.
3- Mettre en œuvre les objectifs visés au VI de l'article L.212-1 et préserver les zones humides visées au 2° et 3° du III du présent article.
4- Prendre en compte la biologie des espèces sauvages.
5- Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages.
6- Améliorer la qualité et la diversité des paysages

La trame verte et bleue se caractérise par des continuités écologiques qui correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. La trame verte et bleue est ainsi constituée de continuités écologiques sous la forme de réservoirs de biodiversité et de corridors qui les relient.



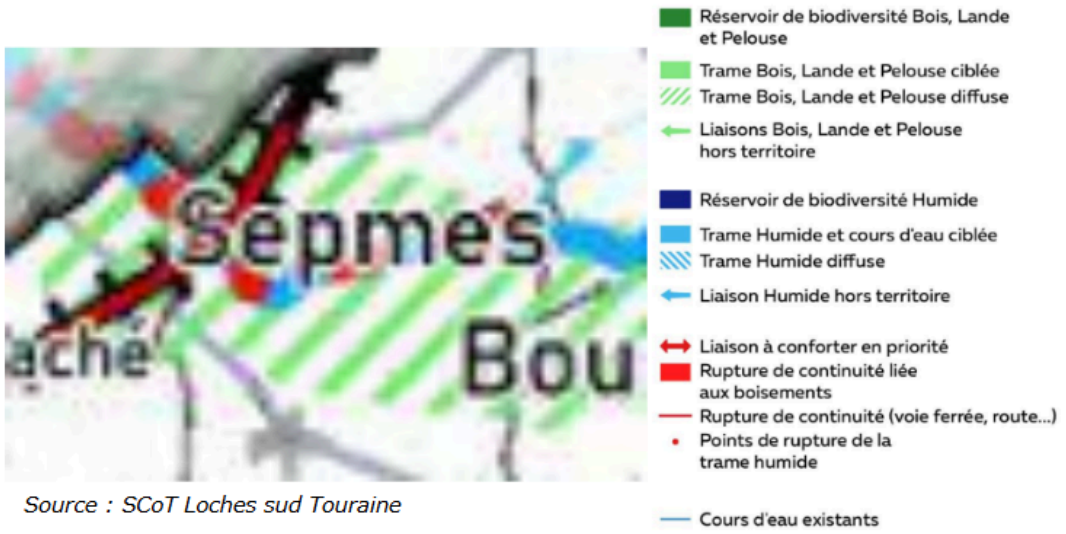
Source : SCoT Loches sud Touraine



La commune de Sepmes, selon le SCoT Loches Sud Touraine, se situe dans un espace de trame boisée, lande et pelouse diffuse. La présence de bois sur le territoire contribue à une continuité écologique avec les communes voisines. Les boisements le long de la Manse font partie de cette trame, qu'il est important de conserver et de développer.

La commune est également traversée par une trame humide, principalement constituée par la Manse, qui relie les différents espaces aquatiques de la communauté de communes.

Le SCoT indique que le secteur de Sepmes est une zone où la trame verte doit être renforcée en priorité. L'objectif est d'étendre cette trame au-delà de la communauté de communes pour faciliter le déplacement de la faune. Toutefois, deux obstacles écologiques majeurs sur le territoire de Sepmes sont présents. La départementale 760 et la ligne LGV, interrompent nettement les corridors écologiques. Des solutions, comme la création d'éco-ponts, sont mises en place pour permettre à la faune de traverser ces obstacles.



Source : SCoT Loches sud Touraine

Le SCoT Loches Sud Touraine impose également des prescriptions qui devront être intégrées dans les documents d'urbanisme :

P1 : Les documents d'urbanisme traduiront la Trame Verte et Bleue (TVB) à l'échelle de leur territoire en s'appuyant sur celle identifiée au SCoT et sur les connaissances locales. Cette TVB doit servir de base pour une réflexion plus générale sur la multifonctionnalité des espaces (biodiversité, qualité des paysages, « nature en ville », amélioration du cadre de vie...).

P4 : La dominante agro-naturelle est privilégiée dans l'occupation du sol des réservoirs liés à la biodiversité ordinaire (trames ciblées et diffuses). Les documents d'urbanisme s'assureront que l'urbanisation nouvelle permise est limitée et ne porte pas atteinte à la fonctionnalité des habitats.

Pour chacun des espaces, des préconisations sont également faites afin de favoriser au maximum le maintien de la faune et de la flore sur le territoire.

- Les boisements :

P1 : Les documents d'urbanisme doivent protéger les boisements en prenant en compte leur superficie, la présence d'activités sylvicoles ainsi que leur rôle environnemental et paysager, par le biais d'outils adaptés comme un zonage spécifique et/ou des prescriptions graphiques.

- Les haies :

P1 : Les documents d'urbanisme doivent identifier, et le cas échéant protéger les haies, alignements d'arbres et/ou ripisylves selon l'évaluation de leurs intérêts (hydraulique, écologique et/ou paysager).

P2 : Des mesures compensatoires de replantation en cas d'arrachage d'une haie protégée doivent être définies et mises en œuvre.

- Les zones humides :

P1 : Les zones humides et cours d'eau, lorsqu'ils sont identifiés, doivent être préservés dans les documents d'urbanisme, dans le respect des dispositions prévues par le SDAGE Loire-Bretagne, via un zonage ou une prescription spécifique.

À l’échelle communale, Sepmes présente divers espaces, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.

La majorité des éléments de la trame verte et bleue se trouvent le long de la rivière de la Manse.

D'abord, la trame bois, landes et pelouses diffuses est observable d’ouest en est de la commune grâce à la végétation le long de la Manse. On y trouve principalement des forêts de feuillus. Cet espace forme un réservoir de biodiversité au sein de la commune, essentiel pour la protection et le passage des espèces (faune et flore). De plus, des espaces de végétation sont répartis sur l’ensemble du territoire communal, facilitant le passage et le maintien des espèces. Les haies jouent un rôle important en créant des corridors entre les différentes zones de végétation plus dense. Cette végétation contribue à une cohérence écologique et à une trame verte bien implantée sur le territoire communal. Toutefois, cette trame pourrait être renforcée par un meilleur entretien des massifs arborés et une augmentation des haies pour contrebalancer l'emprise agricole importante.

La seconde trame, la trame humide et cours d’eau diffus, correspond à la trame bleue. Elle inclut la Manse et les autres cours d’eau de la commune. Sepmes est traversée par un réseau aquatique essentiel à la préservation et au passage des espèces. Il est crucial de préserver et d’entretenir tous les éléments de la trame bleue pour maintenir leur qualité écologique.



Carte de la trame verte et bleue, Sepmes

2.4.1.7. Trame noire

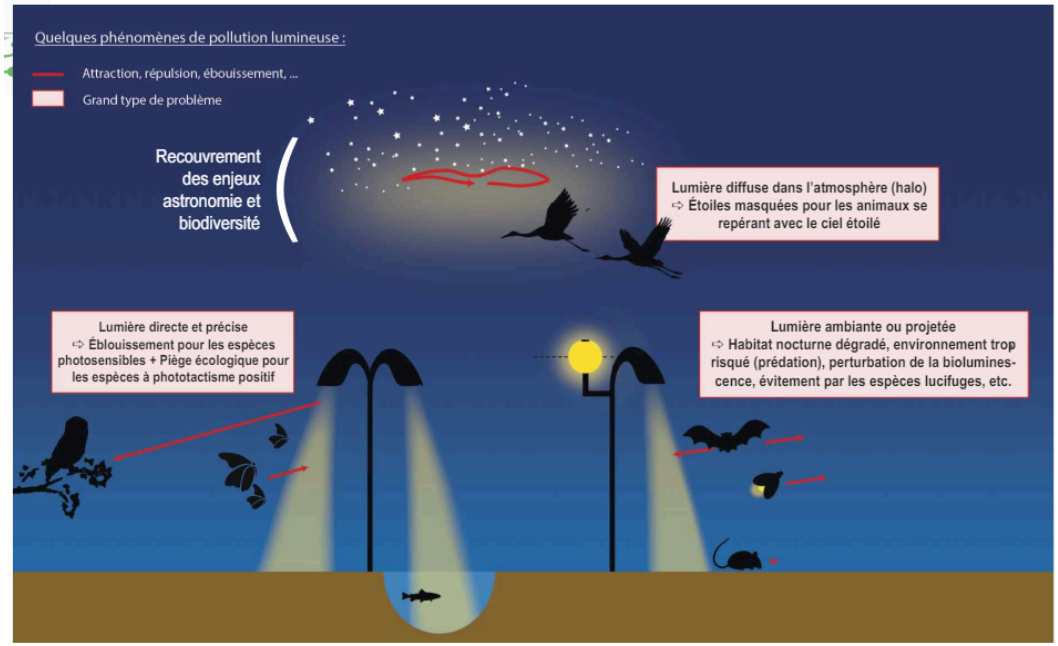
La trame noire est définie comme un ensemble de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques pour divers milieux, prenant en compte un niveau d'obscurité suffisant pour la faune nocturne.

L'artificialisation croissante des territoires, notamment à travers l'éclairage nocturne public ou privé, engendre une perte d'habitats naturels, une fragmentation accrue des milieux et une mortalité directe pour les espèces nocturnes.

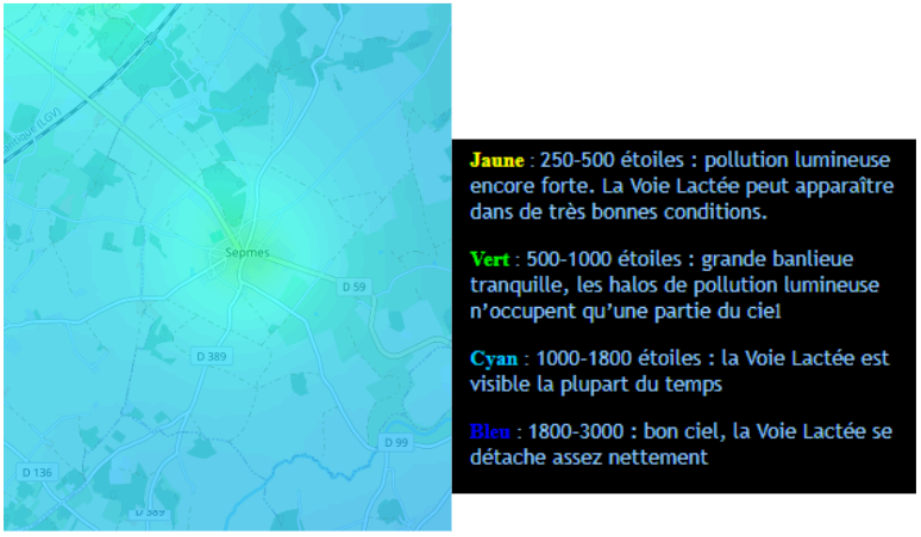
L'objectif principal de la trame noire est de préserver un environnement où l'observation des cieux nocturnes est optimale, ce qui bénéficie non seulement aux populations humaines et à leur santé, mais aussi à la faune et à la flore. En réduisant la pollution lumineuse, les réseaux d'obscurité contribuent à maintenir les rythmes naturels de la nuit, minimisent les perturbations pour la faune nocturne et permettent des économies d'énergie en limitant l'utilisation inutile de l'éclairage extérieur.

Dans la version des ONTVB validée par le décret du 24 janvier 2014, la pollution lumineuse est mentionnée parmi les "problématiques connexes à l'urbanisation." Les ONTVB publiées le 17 décembre 2019 prennent davantage en compte la pollution lumineuse en incluant ce type de pollution dans la définition des obstacles aux continuités écologiques.

La commune de Sepmes, étant une commune rurale, est moins concernée par la trame noire. Toutefois, un impact lumineux existe. Comme le montre la carte ci-contre, le bourg de Sepmes émet une pollution lumineuse significative, ce qui peut entraîner des risques pour les espèces nocturnes telles que les chiroptères. Ces données sont toutefois à relativiser car elles datent de 2016. Depuis plusieurs années, la commune procède à une limitation de l'éclairage de nuit, préservant ainsi la trame noire.



Principaux phénomènes de pollution lumineuse ayant des effets sur le vivant. Source : d'après Sordello, 2017 [32].



2.4.1.8. Synthèse

Le territoire communal de Sepmes est caractérisé par la présence importante d'eau, avec de nombreux cours d'eau et plans d'eau qui créent un maillage allant de l'Est à l'Ouest de la commune. Parmi ces cours d'eau majeurs, on trouve la Manse, la Riolle et la Louine.

Concernant les zones de protection de la biodiversité, la commune de Sepmes ne semble pas spécifiquement concernée. Toutefois, les éléments naturels présents sur la commune, tels que les espaces naturels, jouent un rôle crucial dans la préservation de l'environnement et de la biodiversité.

Des actions de protection sont mises en place pour préserver les espaces naturels de la commune. Par exemple, des mesures de compensation ont été mises en œuvre à la suite de la création de la LGV, visant à recréer des espaces favorables au maintien et au développement de la biodiversité. De plus, certains cours d'eau bénéficient de mesures BCAE (bonnes conditions agricoles et environnementales) qui protègent les cours d'eau des pratiques agricoles nuisibles. Des inventaires de faune et de flore ont également été réalisés pour identifier les espèces en danger et permettre la mise en place d'actions de protection spécifiques.

La commune abrite également des milieux remarquables, tels que les haies et les zones humides, qui présentent un intérêt particulier pour la faune et la flore. Les haies, situées principalement le long des cours d'eau et des parcelles agricoles, sont peu nombreuses et ne permettent pas de créer des corridors écologiques suffisants pour le développement et la circulation des espèces. Les zones humides, majoritairement présentes le long des cours d'eau, offrent des refuges importants pour les espèces. Il est crucial de prendre en compte et de préserver ces zones humides.

En ce qui concerne la trame verte, bleue et noire, la commune est concernée par la trame bois, lande et pelouse diffuse ainsi que par la trame humide et cours d'eau ciblé, selon le SCoT. L'élément central des deux trames est la vallée de la Manse, qui constitue un réservoir de biodiversité essentiel grâce à son cours d'eau majeur et à sa végétation abondante. La vallée de la Manse traverse la commune d'est en ouest, facilitant le déplacement des espèces vers les communes voisines.

Quant à la trame noire, la pollution lumineuse dans la commune est principalement concentrée dans le bourg. Bien que faible, elle a un impact limité sur les espèces nocturnes.

2.4.2. Climat - Air - Energie

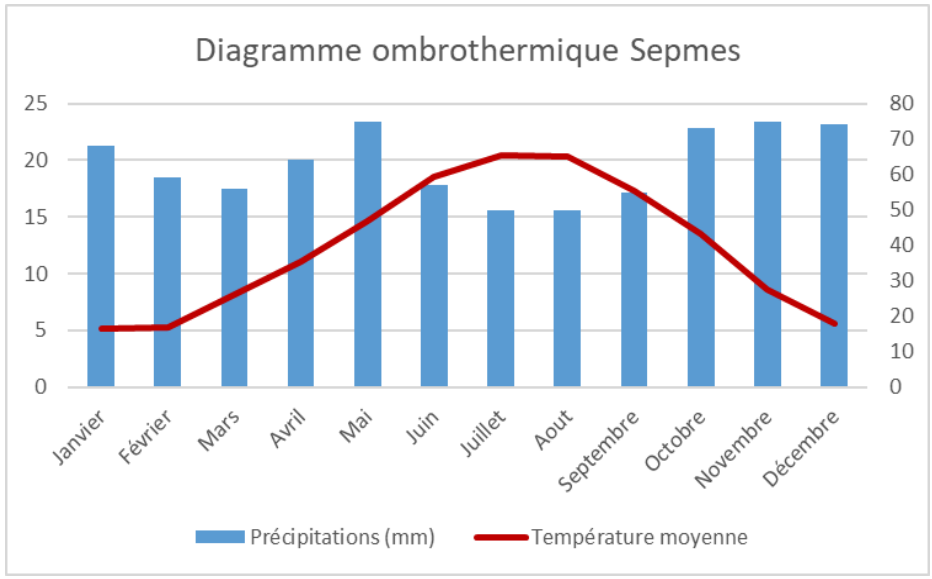
2.4.2.1. Climat

Le climat de Sepmes est de type océanique altéré, caractérisé par des températures modérées et une pluviométrie relativement abondante en raison des perturbations venant de l'Atlantique. La région climatique de Sepmes se situe dans la Moyenne Vallée de la Loire, bénéficiant d'un bon ensoleillement (1 850 heures par an) et d'un été relativement sec.

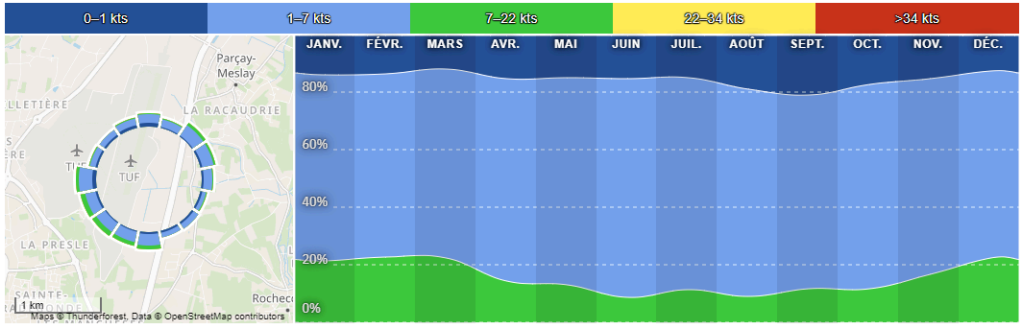
Les températures sont douces, avec une température moyenne annuelle de 12,4 °C. Les mois les plus froids sont janvier, février et décembre, avec des températures moyennes respectives de 5,1 °C, 5,3 °C et 5,6 °C. En revanche, les mois les plus chauds sont de juin à septembre, avec des températures variant entre 18,5 °C et 20,4 °C.

En ce qui concerne les précipitations, elles varient de 50 mm en juillet et août à 75 mm en mai et novembre. La hauteur totale des précipitations annuelles est de 756 mm, avec une moyenne mensuelle de 63 mm.

La station météorologique de l'aéroport de Tours Val de Loire, situé à 35 km au nord de Sepmes, indique que la commune est soumise à des vents faibles, principalement orientés vers le sud-ouest. Les rafales sont modérées, atteignant jusqu'à 38,9 et 42,6 km/h en hiver. La vitesse moyenne annuelle du vent est d'environ 13 km/h.



Source : Infoclimat, Météo-France



Source : station météorologique aéroport de Tours Val de Loire

Mois	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Température moyenne	5,1	5,3	8,1	11,1	14,6	18,5	20,4	20,3	17,3	13,5	8,6	5,6
Précipitations (mm)	68	59	56	64	75	57	50	50	55	73	75	74

Tableau climat, Infoclimat, Sepmes

2.4.2.2. Potentiel en énergies renouvelables

La commune a répertorié dans un document appelé "Identification des zones d'accélérations de la commune de Sepmes" une quantité importante de parcelles afin de développer l'éolien, le photovoltaïque, la biomasse ou encore la géothermie.

Dans la commune, une borne de recharge pour véhicule électrique est présente.

Hydroélectricité

Les débits des cours d'eau sont relativement faibles (0,71 m³ /s pour la Manse à Sepmes par exemple), et autres cours d'eau comme la Louine sont intermittents, ce qui entrave grandement une exploitation hydro-électrique.

Bois-énergie

Les espaces boisés de Sepmes ne sont pas suffisants pour fournir du bois de chauffage en grande quantité. Le bois présent n'est pas non plus optimal pour la création de bois de chauffage. De plus, les espaces de forêts et bois forment la trame verte de la commune et sont donc importants pour le maintien et le passage d'espèces. Ainsi, il n'existe aucune chaufferie au bois sur Sepmes.

Biomasse

La commune de Sepmes n'est pas concernée par un projet de méthanisation. Cependant, des projets pourraient voir le jour afin de développer cette énergie.

Potentiel photovoltaïque

La commune possède vraisemblablement un gisement solaire intéressant avec 152.8h de soleil en moyenne par mois sur une année.
De plus en plus de panneaux photovoltaïques sont et vont être installés sur les bâtiments agricoles. Le photovoltaïque est une des solutions privilégiées par la commune pour le développement d'énergies renouvelables.
Il convient de rappeler l'arrêté préfectoral du 7 décembre 2025 qui approuve le document cadre de la chambre d'agriculture. Celui-ci vient limiter le potentiel de développement du photovoltaïque au sol sur la commune. Une fois le document cadre entré en vigueur, si les parcelles en ZAENR ne rentrent pas dans les critères du document cadre, aucun ouvrage photovoltaïque, hors installations agrivoltaïques, ne pourra y être implanté. Toutefois d'autres projets ENR pourront toujours y être développés.

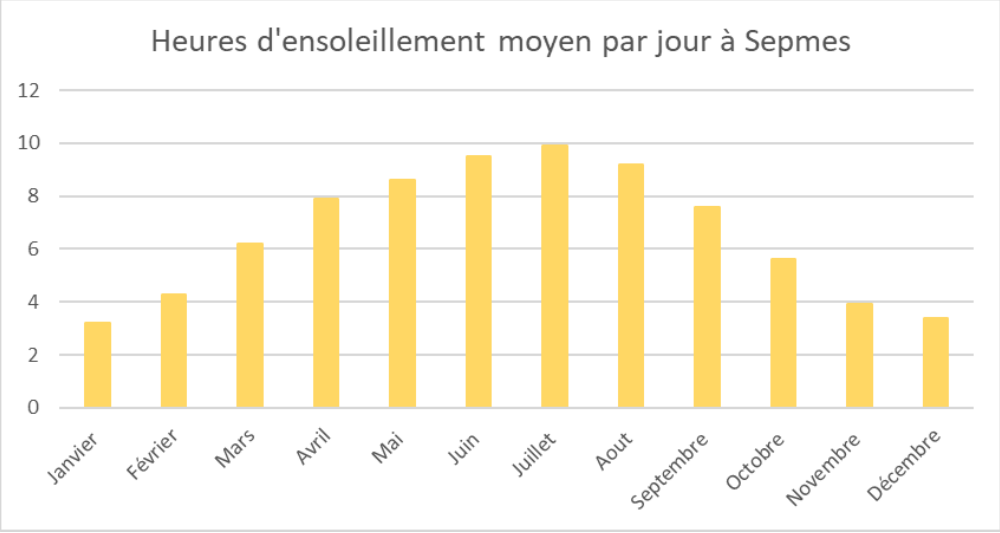


Tableau ensoleillement Sepmes, Infoclimat, Météo-France

Géothermie
Le territoire ne présente pas de limitation au développement de la

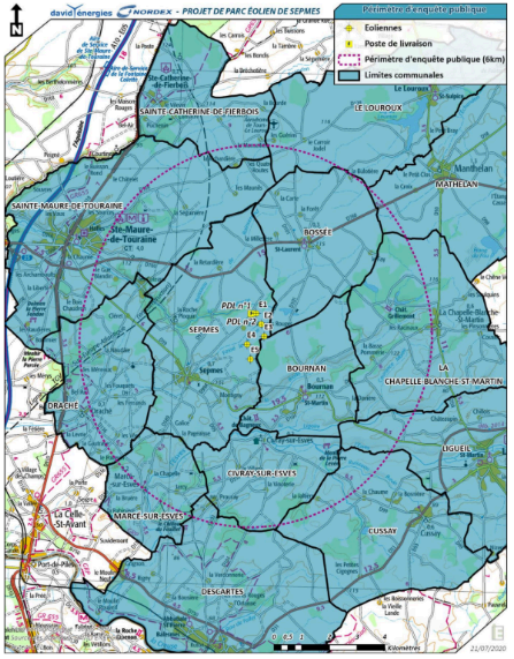
géothermie sur sonde et sur nappe. Le recours à la géothermie sera à analyser pour tout projet neuf.

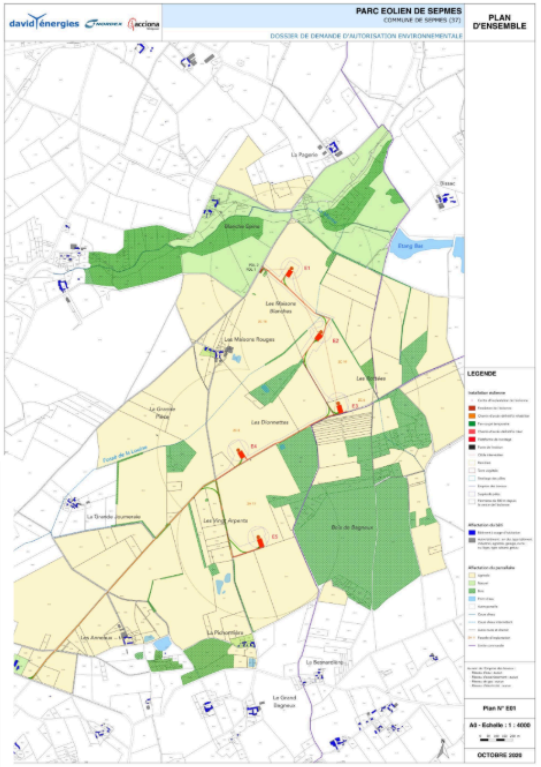
À l'échelle de la communauté de commune, un plan de relance et de transition écologique a été mis en place pour les années 2021-2026. Ce plan a pour objectif de développer les énergies renouvelables dans la communauté de communes. Elle s'inscrit également dans le projet LIFE_GO4CLIMATE, un projet européen qui vise à accélérer la production d'énergie renouvelable et diminuer la consommation énergétique individuelle et collective.
Suite au COT (contrat d'objectifs territorial), la communauté de commune propose également des subventions pour la création de projet d'énergies renouvelables (45% pour les travaux).

Potentiel éolien

Un projet d'implantation de cinq éoliennes (production annuelle estimée de 46,06 GWh, ce qui correspond à la consommation d'environ 5000 foyers) a été approuvé par la préfète d'Indre-et-Loire en 2022 pour la commune de Sepmes. Ce projet a été récemment annulé.

Néanmoins, la commune possède un potentiel de développement d'éolien important.





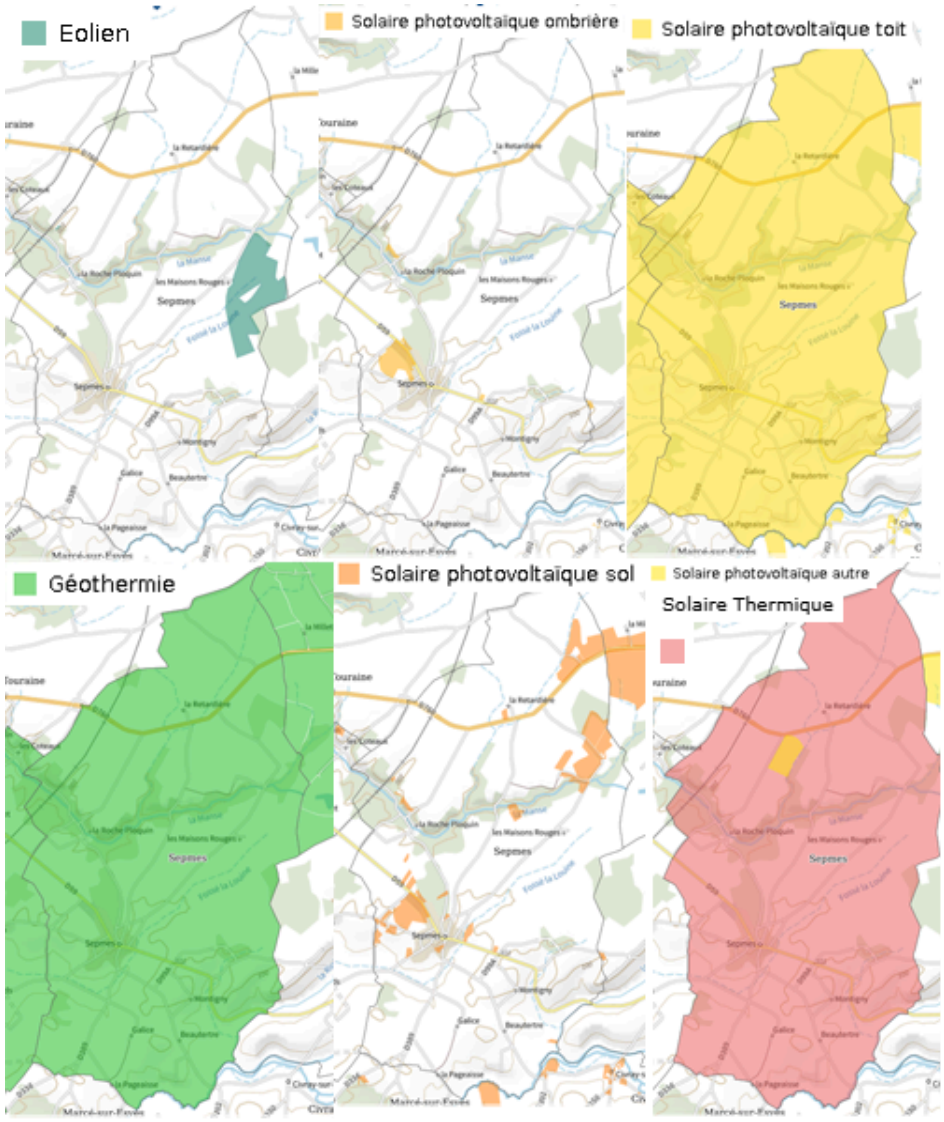
Cartes du projet éolien

Zone d’accélération des énergies renouvelables

Dans le cadre des objectifs nationaux en matière de production d’énergie renouvelable, la loi n°2023-175 du 10 mars 2023, dite loi APER (Accélération de la Production des Énergies Renouvelables), consacre la planification territoriale comme un levier essentiel. À ce titre, les communes ont identifié, pour chaque filière, des zones d’accélération des énergies renouvelables (ZAER) sur leur territoire. Ces zones offrent une meilleure lisibilité aux porteurs de projets sur les orientations locales en matière de développement des énergies renouvelables, tout en permettant aux collectivités de guider les implantations vers les secteurs jugés les plus pertinents.

À l’issue de cette démarche, l’arrêté préfectoral officialisant la cartographie des zones d’accélération pour l’implantation d’installations terrestres de production d’énergies renouvelables dans le département a été signé le 22 avril 2025 par la Sous-Préfète de Chinon, référente préfectorale pour les énergies renouvelables.

La commune de Sepmes a identifié, dans le cadre de ses zones d’accélération des énergies renouvelables (ZAER), plusieurs filières prioritaires. Ces zones incluent le développement de l’éolien, du solaire photovoltaïque en ombrière, du solaire photovoltaïque en toiture, du solaire photovoltaïque au sol, ainsi que du solaire thermique et de la géothermie. Ce choix diversifié reflète la volonté de la commune de valoriser les ressources locales disponibles et de contribuer activement à la transition énergétique, en soutenant des projets adaptés aux spécificités de son territoire.



Zones d’accélération ENR identifées selon l’arrêté portant arrêt de la cartographie des zones d'accélération de la production d'énergies renouvelables du département d'indre-et-loire

2.4.2.3. Synthèse

Le climat tempéré de la commune de Sepmes favorise le développement d'activités et l'implantation de diverses énergies renouvelables. Actuellement, l'énergie photovoltaïque est en expansion sur le territoire, avec de nombreux panneaux solaires installés sur les bâtiments agricoles et les habitations. De plus, un projet d'éoliennes, qui prévoit l'implantation de cinq éoliennes à l'est de la commune, est en cours et a été validé. Il a été récemment annulé.

D'autres formes d'énergies renouvelables pourraient également être envisagées, telles que la méthanisation. Étant donné la prédominance de l'agriculture sur la commune, des projets de méthanisation pourraient émerger pour produire de l'énergie, tout en répondant aux objectifs environnementaux.

2.4.3. Risques et nuisances

2.4.3.1. Pollution de l'air

La pollution de l'air est directement liée aux installations de combustion, aux activités domestiques, industrielles, agricoles et au transport routier qui rejettent des polluants et des gaz à effet de serre. La pollution de l'air est aussi indirectement liée à la consommation énergétique.

Il n'existe pas de station de mesure dans la commune de Sepmes. La qualité de l'air est alors calculée à l'échelle de l'Indre-et-Loire et est surveillée à l'aide de 4 stations permanentes de mesure réparties dans l'agglomération tourangelle :

- 1 station urbaine La Bruyère
- 1 station urbaine Joué-lès-Tours
- 1 station périurbaine Tours périurbaine
- 1 station trafic Pompidou

Une étude de la qualité de l'air a été réalisée par Lig'Air (association de surveillance de la qualité de l'air en région Centre-Val de Loire) en 2020. Cette étude permet de donner des indications sur la qualité de l'air et les problématiques liées à la pollution de celui-ci.

L'année 2020 confirme la baisse de l'ensemble des polluants primaires. Cependant, 3 types de polluants ont dépassé les seuils sanitaires :

- Ozone : le seuil sanitaire recommandé par l'OMS étant de 100 µg/m3/8 h, il a été dépassé 12 jours à la station Joué-lès-Tours (station urbaine) et 8 jours à la station Tours périurbaine. Un dépassement a également été observé pour la protection de la végétation (AOT40). La réglementation en vigueur limite la quantité à 6000 µg/m3.h alors que la station Tours périurbaine obtient des mesures de 7466 µg/m3.h
- PM10 : Le seuil sanitaire de recommandation de l'OMS est de 50 µg/m3/24h et les stations de Tours Pompidou et Tours la Bruyère ont mesuré 50 µg/m3/24h

Les données ne sont pas exactes, car elles ne correspondent pas à l'air de Sepmes et sont, pour certaines, mesurées dans des stations urbaines et/ou périurbaines. Cependant, elles représentent tout de même les grands axes de la pollution de l'air.

Particules fines PM2,5	0-10	10-20	20-25	25-50	50-75	> 75
	Moyenne journalière en µg/m³					
Particules fines PM 10	0-20	20-40	40-50	50-100	100-150	> 150
	Moyenne journalière en µg/m³					
Dioxyde d'azote NO_2	0-40	40-90	90-120	120-230	230-340	> 340
	Maximun horaire journalier en µg/m³					
Ozone O3	0-50	50-100	100-130	130-240	240-380	> 380
	Maximun horaire journalier en µg/m³					
Dioxyde de soufre SO_2	0-100	100-200	200-350	350-500	500-750	> 750
	Maximun horaire journalier en µg/m³					
Indice ATMO *Maximum des 5 sous-indices*	Bon	Moyen	Dégradé	Mauvais	Très mauvais	Extrêmement Mauvais

Tableau de correspondance entre les concentrations en polluants atmosphériques et les indices ATMO.

La commune abrite plusieurs industries, dont 4 sont classées en installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Aucune d'entre elles n'est classée SEVESO (site qui produit ou stocke des substances potentiellement dangereuses pour la population et l'environnement). Les 4 ICPE identifiées sur la commune sont : Lisea, Cosea, Vinci Construction Terrassem, EARL du Bois Ribault, EARL de la Grange Hacquet et GAEC des Deux Val. Ces activités ne sont pas susceptibles de détériorer l'air au sein de la commune.

Ce sont surtout les axes routiers qui engendrent le plus de pollution de l'air à Sepmes. En effet, la commune, et notamment le centre-bourg, est traversée par plusieurs axes routiers importants, dont les Départementales 59 et 760.

À Sepmes, l'axe le plus emprunté est la Départementale 760. Chaque jour, 2 459 véhicules l'empruntent, dont 11,9 % de poids lourds, soit environ 290. Pour ce qui est de l'axe traversant le bourg, moins de 2 000 véhicules l'empruntent quotidiennement (source : recensement permanent de la circulation en Indre-et-Loire). Le passage est assez faible dans le bourg, mais beaucoup plus important au nord de la commune. Cela peut entraîner des rejets de gaz polluants et une pollution de l'air. Ce trafic routier est responsable de nombreux rejets atmosphériques de divers polluants, dont les plus classiques sont le monoxyde et le dioxyde de carbone, ainsi que des particules fines.

Politiques de réduction des gaz à effet de serre :

Au sein de la commune, un projet d'énergie renouvelable a été proposé afin d'implanter des éoliennes pour lutter contre la pollution et la consommation d'énergies fossiles. Il a été récemment annulé.

Au niveau de la communauté de communes Loches-Sud-Touraine, un Plan Climat-Air-Énergie Territoire (PCAET) a été mis en place. Ce document définit les objectifs et le programme d'action visant à réduire le changement climatique et à développer des moyens pour s'y adapter.



Carte des installations classées ICPE, Sepmes

- Renouveler les équipements de chauffage peu performants,
- Réduire le chauffage au fioul,
- Développer les modes de transports doux,
- Encourager une utilisation d'engrais moins émissifs ; éviter le brûlage des déchets verts ; accompagner le secteur agricole par la diffusion des bonnes pratiques.

Source : PCAET Loches sud Touraine

2.4.3.2. Pollution de l'eau

Eaux usées - Réseaux d'assainissement collectif

L'assainissement de l'eau est géré par la Communauté de Communes Loches Sud Touraine depuis 2019. La Communauté de Communes a conventionné avec Sepmes afin que la commune réalise l'exploitation des réseaux et du système de traitement.

En 2022, 261 habitants de Sepmes étaient abonnés avec une consommation de 14 783 m³. Les abonnés domestiques et assimilés sont ceux redevables à l'Agence de l'eau au titre de la pollution de l'eau d'origine domestique, en application de l'article L213-10-3 du Code de l'environnement.

La commune de Sepmes dispose d'un réseau d'assainissement collectif. Il y a plus de 6,4 km de collecte linéaire.

Deux ouvrages d'épuration sont présents sur la commune :

- **Un situé aux Coteaux**, raccordé à 35 habitants et rejetant ses flux dans la Manse. Cette station traite l'eau avec des filtres à sable et est en activité depuis 2003. Cet ouvrage a une capacité de 50 EH pour un débit journalier de 7 m³/j.
- **L'autre, au lieu-dit Mazières**, est raccordé à 410 habitants et rejette dans la Louine. Elle traite l'eau en lagunage naturel et est en activité depuis 1994. Sa capacité est de 450 EH pour un débit journalier de 75 m³/j.

Les deux stations produisent 0,15 tMS de boue, qui sont évacuées et épandues.

Eau potable

L'eau potable est également gérée par la Communauté de Communes Loches Sud Touraine, qui dessert 42 communes en régie ou en délégation de services publics. Pour la commune de Sepmes,

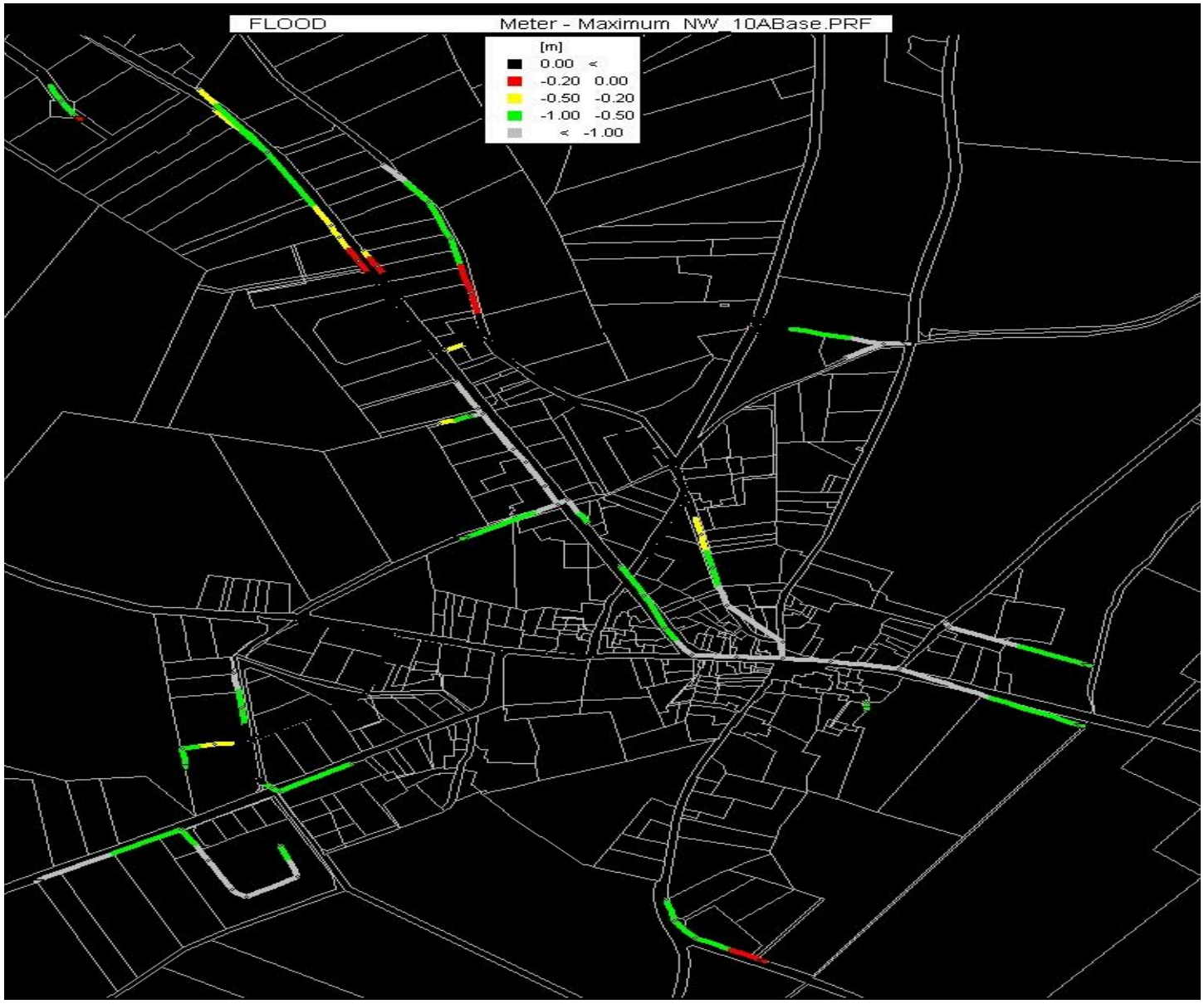
L'ARS Centre-Val de Loire est chargée du contrôle sanitaire de l'eau potable. Ce contrôle est assuré régulièrement au niveau des ressources, de la production et de la distribution. En mars 2024, un prélèvement a été réalisé sur le réseau et en production, donnant lieu à diverses analyses indiquant une eau de bonne qualité bactériologique et physico-chimique. L'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

Eaux pluviales

Le réseau d'eau pluviale de Sepmes est séparé du réseau d'assainissement afin de ne pas saturer la station d'épuration et ainsi préserver la qualité des eaux.

Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle ou par le biais d'ouvrages destinés à la gestion intégrée des eaux pluviales avant d'être évacuées vers les cours d'eau. Cela permet de limiter l'apport de pollution dans les milieux aquatiques en favorisant l'infiltration et la décantation de ces eaux. En règle générale, les écoulements des eaux de pluie et de ruissellement suivent les fossés et les rigoles.

La Communauté de Communes Loches Sud Touraine recommande de gérer les eaux pluviales à l'échelle de la parcelle, du quartier, puis de la commune.



Carte du réseau d'eau pluviale, Sepmes

2.4.3.3. Pollution du sol

La commune de Sepmes abrite 5 sites comportant ou pouvant être à l'origine de sols pollués, selon la base de données BASOL du ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires.

Ces sites présentent les caractéristiques suivantes :

Station d'épuration : Située au sud du bourg de Sepmes, cette station d'épuration a ouvert en 1994. La dernière mise à jour de la fiche détaillée sur Géorisques date de 2014. Le site est aujourd'hui fermé, et des bassins occupent désormais l'espace.

Dépôt d'immondices : Ancien dépotoir de vidanges (déchets ménagers), situé au sud-est du bourg. Ce dépôt a cessé ses activités en 1995.

Garages : Deux garages ont également été présents sur la commune et font partie des anciens sites pollués. L'un a été ouvert de 1927 à 1981, tandis que l'autre a ouvert en 1931, mais la date de fermeture n'est pas renseignée. Des dépôts de matières inflammables étaient présents dans ces garages.

Station-service : Une station-service, où du carburant et des matières inflammables étaient stockés, était également présente sur le territoire communal. Elle a ouvert en 1957, mais la date de fermeture n'est pas renseignée.

En parallèle de ces sites, certaines exploitations agricoles occasionnent également une pollution du sol, notamment en raison de l'utilisation de pesticides.

2.4.3.4. Gestion des déchets

La gestion des déchets ménagers est réalisée par la communauté de communes Loches Sud Touraine.

La collecte des déchets s'effectue en porte-à-porte par le service concerné. Après leur collecte, les emballages ménagers recyclables sont triés au centre de tri de Parçay-Meslay, un nouveau centre qui collecte les déchets de trois départements. Ce centre, équipé de 15 trieurs optiques, permet un recyclage plus efficace. Il peut trier jusqu'à 50 000 tonnes de déchets par an.

Des conteneurs pour le verre et le papier sont également présents dans le bourg, permettant aux résidents de déposer leurs déchets si nécessaire.

Concernant les autres déchets, ils doivent être transférés vers des déchetteries réparties sur l'ensemble de l'intercommunalité : Descartes, Loches, Tauxigny, Genillé, Nouans-les-Fontaines, Bossay-sur-Claise, ou encore Le Grand-Pressigny.



Source : Mairie de Sepmes

2.4.3.5. Risques naturels

Depuis 1993, la commune de Sepmes a connu quatre arrêtés suite à des catastrophes naturelles :

- Deux inondations et coulées de boue les 9 juin 1993 et 25 décembre 1999
- Un glissement de terrain le 6 juin 1993
- Des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols le 1er juillet 2003

Ainsi, la commune de Sepmes est potentiellement sujette aux catastrophes naturelles.

Sismicité

La sismicité, aussi appelée tremblement de terre, est la conséquence de mouvements tectoniques générant ainsi des secousses plus ou moins importantes à la surface du sol.

La commune de Sepmes est classée au niveau 2, soit un risque de sismicité faible, d'après le zonage sismique de la France entré en vigueur le 1er mai 2011.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle, produit à la surface de la Terre à partir de l'uranium. Sa concentration évolue selon la nature des sols. Ce gaz peut être transféré dans l'air et aussi dissous dans l'eau. Des suivis sont réalisés dans l'eau potable sujette à cette radioactivité afin d'en assurer la qualité. Le radon présente un risque sanitaire lorsqu'il se concentre dans les bâtiments.

Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol. Les volumes en jeu peuvent aller de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes. Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) à très rapides (quelques centaines de mètres par jour). Généralement, les mouvements de terrain mobilisant un volume important sont peu rapides. Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles (géorisques).



Image représentant un mouvement de terrain, Geoderis

L'affaissement et l'effondrement de cavités souterraines touchent tout particulièrement la commune de Sepmes.

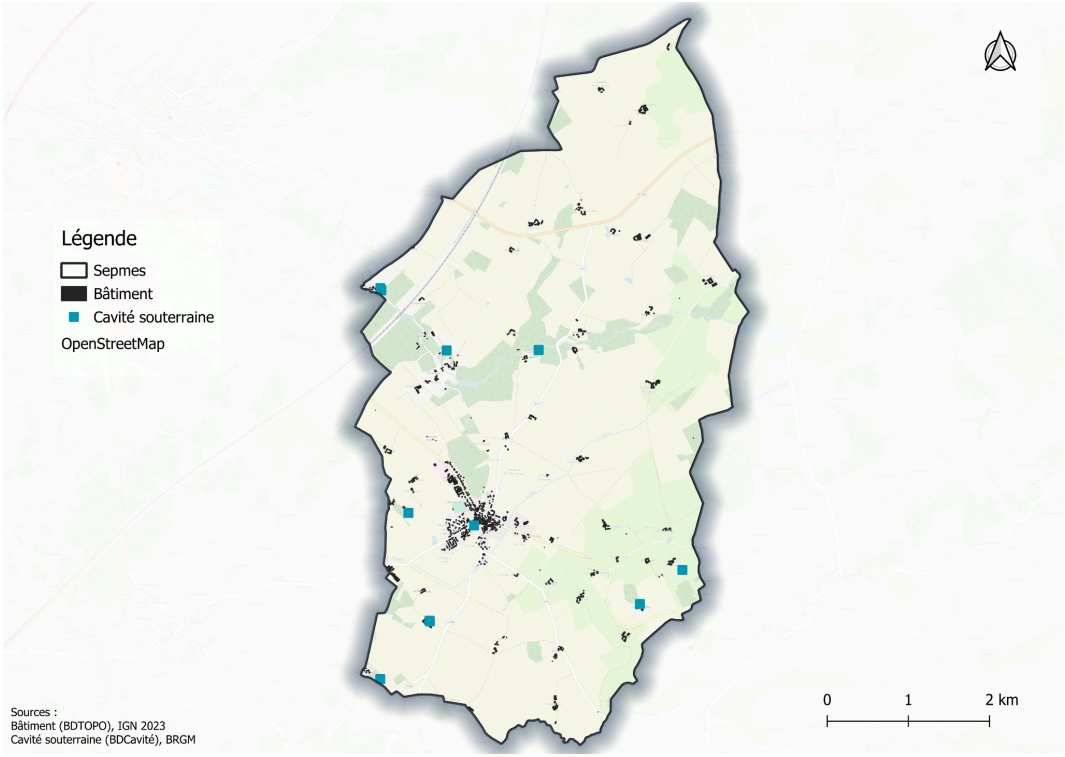
Sur la commune de Sepmes, on dénombre 10 caves. En effet, au regard de la carte ci-contre, des caves sont présentes à différents endroits du territoire communal.

Au nord-ouest, une concentration de caves est présente. Cela s'explique par la présence d'un hameau troglodyte, typique de la région. Au sein de ce village, l'aléa mouvement de terrain et le risque d'effondrement de cave sont importants.

Dans le bourg de Sepmes, il y a également une cave. Celle-ci fait 2 252 m² et est formée de nombreuses galeries qui passent sous le bourg. Des éboulements ont déjà eu lieu dans cette cave. Elle représente une menace importante pour le bourg, car des habitations se sont construites au-dessus.

Sur le territoire communal, d'après le site Géorisques, l'aléa mouvement de terrain est important. En effet, comme il a été cité précédemment, la commune a déjà connu des mouvements de terrain qui ont été reconnus comme des catastrophes naturelles.

L'aléa mouvements de terrain est un des risques majeurs de la commune et il est bien évidemment à prendre en compte dans la construction et l'aménagement de la commune afin d'éviter les risques supplémentaires dus à cet aléa.



Carte des ouvrages caves, Sepmes, Géorisques

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles se traduit par la présence de terrains argileux qui évoluent en fonction de leur teneur en eau.

Ainsi, en période de sécheresse, les sols argileux se rétractent, et lors d'épisodes pluvieux, ils gonflent en s'hydratant. Ce processus peut provoquer des dégâts considérables sur les bâtiments situés sur ces terrains, indemnisables au titre des catastrophes naturelles.

La commune de Sepmes n'est pas concernée par un plan de prévention lié à ce risque, mais des zones d'aléa fort sont tout de même présentes, et la commune est susceptible d'être exposée au risque de retrait-gonflement des argiles.

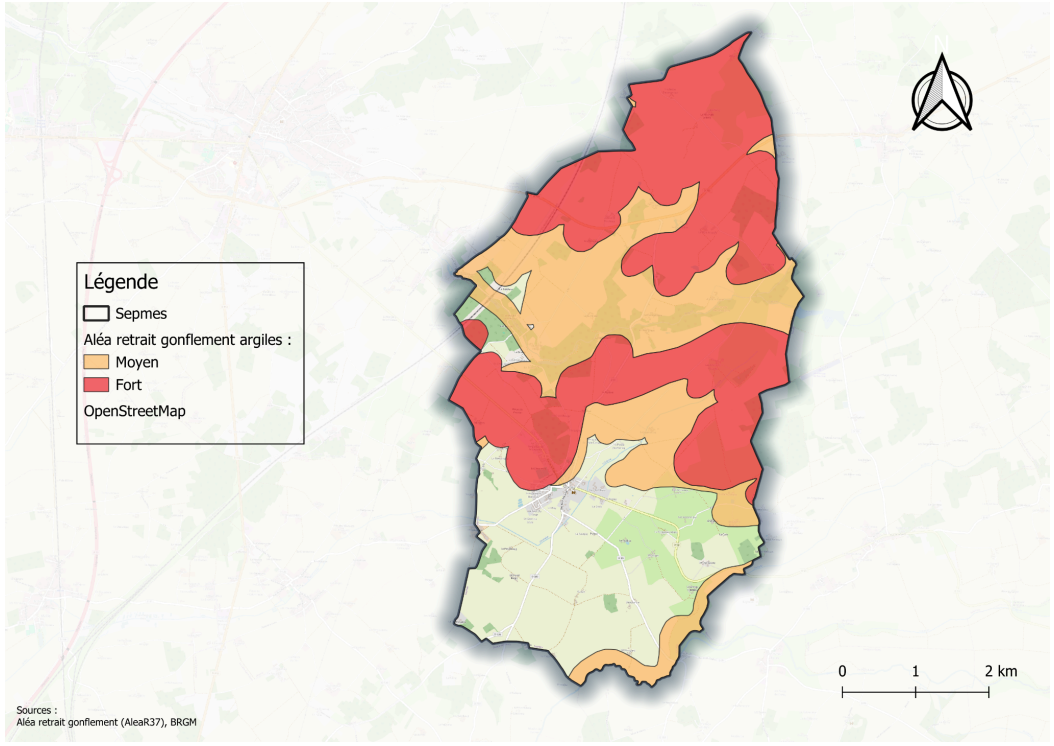
Au regard de la figure ci-contre illustrant ce risque potentiel, au nord et au niveau de la Manse, jusqu'au bourg, l'aléa retrait-gonflement des argiles est fort. La partie nord du bourg se situe en effet dans un secteur où l'aléa est fort.

Pour le reste du territoire, entre les deux zones d'aléa fort, le risque de retrait-gonflement des argiles est modéré, avec un risque moyen.

Au sud, autour de la Riolle, un aléa moyen est également présent.

Pour ce qui est du reste de la commune, il n'existe pas de risque de retrait-gonflement des argiles.

L'ensemble du territoire communal est donc exposé de manière modérée, avec des zones où l'aléa est plus important et des zones, comme au sud, où l'aléa n'est pas présent.



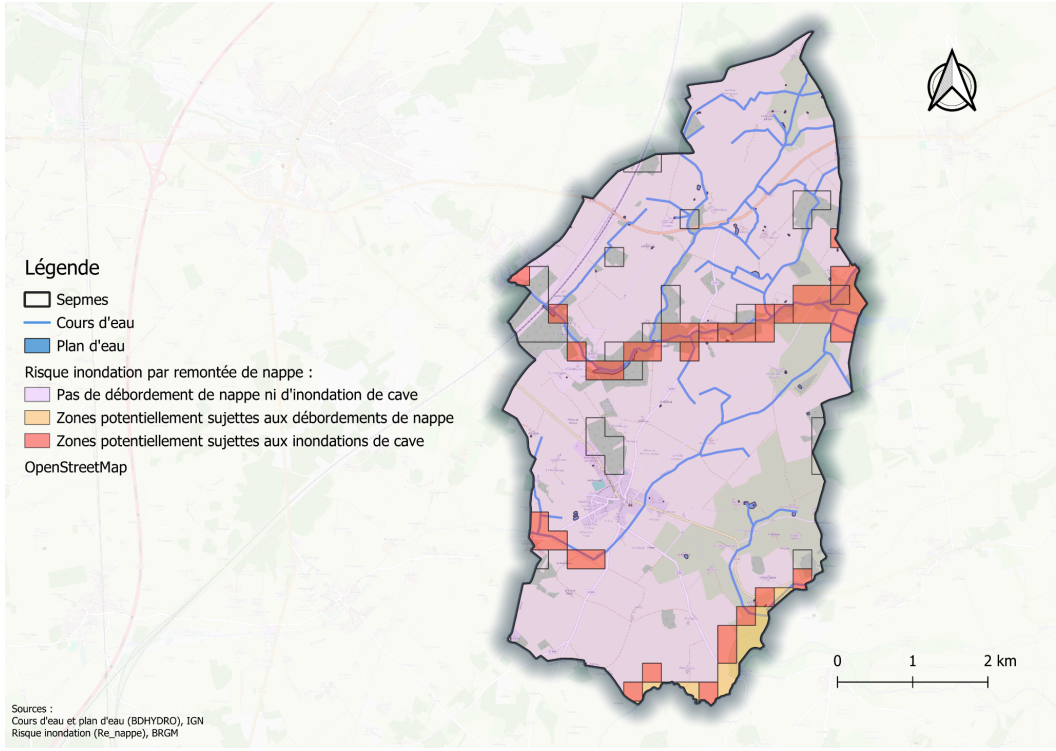
Carte de l'aléa retrait gonflement des argiles, Sepmes

La commune est sujette à l'aléa inondation par remontée de nappes. Ce risque est souvent provoqué par des événements pluvieux exceptionnels qui pourraient alors superposer, à un niveau d'étiage des nappes inhabituellement élevé, une recharge exceptionnelle.

Le niveau de la nappe pourrait alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée serait alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe.

Ainsi, les secteurs potentiellement sujets aux débordements de nappe sont localisés le long de la Manse, avec des zones potentiellement sujettes aux inondations de caves, au sud du bourg de Sepmes au niveau de la Louine, et enfin au sud le long de l'Esvres, la Riolle et la Ligoire où le risque est également présent.

Dans l'ensemble de la commune, le risque d'inondation par remontée de nappe est assez faible. Il est principalement présent au niveau des cours d'eau et n'a pas d'impact sur le bourg de la commune. Ce risque peut impacter les habitations se trouvant le long de la Manse, comme le château de Laroche-Ploquin, par exemple.



Carte du risque inondation par remontée de nappe, Sepmes

2.4.3.6. Risques technologiques

Risques industriels

Le risque industriel est associé aux ICPE, sites et sols pollués, ainsi qu'aux établissements classés SEVESO.

La commune de Sepmes abrite 4 ICPE situées à l'est de la commune :

- Lisea Cosea Vinci Construction Terrassement
- EARL du Bois Ribault
- EARL de la Grange Hacquet
- GAEC des Deux Val

Aucun de ces établissements n'est classé SEVESO.

Il existe également deux sites classés comme sites et sols pollués sur le territoire communal. Ils se situent au sud du bourg et sont catégorisés comme anciens sites industriels. Ils correspondent à un ancien dépôt de déchets ménagers fermé en 1995 et à une station d'épuration.

Transport de gaz à haute pression

La commune de Sepmes n'est pas directement concernée par le passage d'un réseau de gaz à haute pression. Le réseau le plus proche se situe à proximité immédiate de Sepmes, au sud et à l'ouest, mais ne traverse pas la commune.
Source : La carte du réseau GRTgaz en France, GRTgaz, 2022.

Risque nucléaire

La commune de Sepmes se trouve à proximité de la centrale nucléaire de Chinon. Elle n'est pas concernée par un périmètre de protection immédiat, mais elle se situe à moins de 40 km de celle-ci, ce qui peut entraîner un risque accru de radiation en cas d'accident de la centrale.

Transport de matières dangereuses

Sur la commune, aucun élément n'indique le transport de matières dangereuses. Cependant, il existe des risques potentiels liés au passage de poids-lourds transportant du fioul, qui pourraient entraîner la pollution des sols ou un incendie au sein du bourg ou de la commune.

Radiofréquences

La commune dispose d'une antenne relais 4G située au nord, le long de la D760. Elle n'est pas à proximité immédiate du bourg et n'a pas d'impact significatif sur la population. Cependant, elle peut avoir un effet sur les résidents du hameau des Coteaux.

Source : Carte des antennes de téléphonie mobile (3G/4G/5G), ariase, 2024.

Transport d'électricité

Le réseau de transport d'électricité traverse la commune de Sepmes au nord, au niveau du village des Coteaux. Il s'agit de la liaison aérienne 90 kV N°1 COLOMBIERS-GARDES (LES).

Source : La carte du réseau de transport d'électricité. https://www.rte-france.com/carte-reseau-transport-electricite. 2024.

2.4.3.7. Nuisances

Bruit

Les nuisances sonores se caractérisent par un bruit produisant une sensation auditive désagréable ou gênante. De plus, selon l'intensité sonore, cela peut avoir des effets néfastes sur l'organisme.

La principale nuisance sonore sur le territoire provient de la Ligne à Grande Vitesse (LGV) "Tours-Bordeaux". Inaugurée en 2017, cette ligne à grande vitesse permet aux TGV de rouler jusqu'à 320 km/h. Plusieurs trains empruntent cet axe chaque jour. Un périmètre de nuisance sonore a alors été mis en place, avec une largeur de 300 mètres affectée par le bruit.

La ligne ferroviaire "Tours-Bordeaux", identifiée par son classement sonore, comprend un périmètre affecté par le bruit de 300 mètres de chaque côté de l'ensemble de son tracé. Ce périmètre signifie que, dans une zone de 300 mètres autour de la LGV, le bruit a un impact sur l'homme.

Ainsi, la commune de Sepmes est affectée au nord-ouest par la fréquentation régulière des TGV, générant une nuisance sonore considérable pour les habitations situées le long de l'axe ferroviaire. La voie ferrée passe près des habitations du hameau des Coteaux, dont une partie se trouve dans le périmètre de bruit. De plus, certaines habitations qui ne sont pas dans le périmètre de bruit sont tout de même impactées en raison du passage de la LGV sur un pont, ce qui amplifie le bruit.

La D760 ne fait pas partie de ce classement sonore, mais peut également avoir un impact sur les nuisances. En effet, c'est un axe assez fréquenté où la vitesse est limitée à 90 km/h. Cela peut entraîner des nuisances sonores susceptibles d'impacter les hameaux situés à proximité.

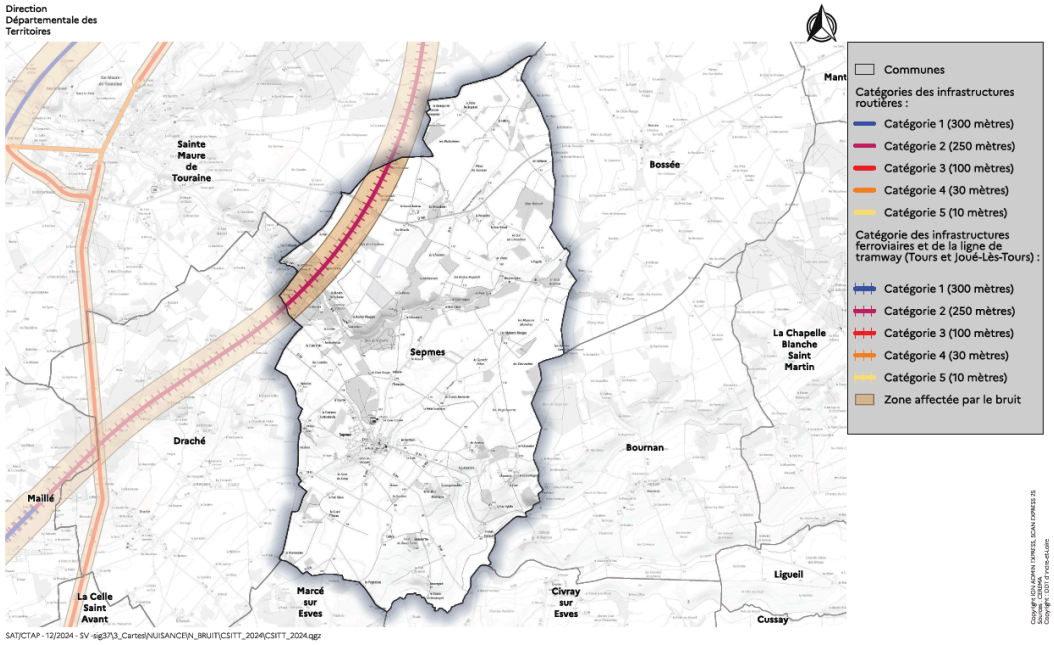


Classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans l'Indre et Loire, DDT 37.

En 2024, la préfecture d'Indre-et-Loire a procédé à une révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres, conformément aux dispositions du Code de l'environnement et de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996. Ce classement, approuvé par arrêtés préfectoraux en date du 26 décembre 2024, concerne les infrastructures routières, autoroutières, ferroviaires ainsi que le tramway de l'agglomération de Tours.

Les infrastructures sont classées en cinq catégories, en fonction des niveaux sonores émis, mesurés en décibels (dB(A)) sur les périodes diurne (6h-22h) et nocturne (22h-6h). Par exemple, la catégorie 1 correspond à des niveaux sonores supérieurs à 84 dB(A) en journée et 79 dB(A) la nuit, avec une zone d'impact sonore s'étendant jusqu'à 300 mètres de part et d'autre de l'infrastructure.

Ce classement a pour objectif de définir les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres et d'établir les prescriptions d'isolement acoustique applicables dans ces zones. Il s'inscrit dans une démarche de prévention des nuisances sonores et d'amélioration de la qualité de vie des riverains. Les documents relatifs à ce classement sont disponibles sur le site de la préfecture d'Indre-et-Loire et sur la plateforme data.gouv.fr.



Classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans l'Indre et Loire, DDT 37.

2.4.3.8. Synthèse

La commune de Sepmes est concernée par une multitude de risques. En effet, le département de l'Indre-et-Loire est sujet à une pollution de l'air qui peut être assez importante chaque année. De plus, étant une commune agricole, l'utilisation de produits phytosanitaires peut avoir un impact sur la qualité de l'air au sein de la commune.

Concernant les risques naturels, la commune est également impactée par divers dangers, avec des risques majeurs tels que les mouvements de terrain, les effondrements de caves et les retrait-gonflement des argiles. Les risques liés aux inondations, à la sismicité et au radon sont considérés comme faibles.

Pour ce qui est des risques technologiques, la commune est également concernée. Des établissements classés ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) sont présents sur la commune. Des réseaux de transport d'électricité traversent le nord-ouest de la commune, et une antenne relais est également située au nord-ouest. La centrale nucléaire de Chinon se trouve à proximité (37 km) de la commune, et en cas d'accident, le risque de radiation est très élevé. Ces risques peuvent avoir un impact sur les populations vivant à proximité immédiate des sites à risques ou sur l'ensemble de la commune pour les risques liés à la centrale nucléaire.

La commune est également concernée par les nuisances. La LGV Tours-Bordeaux, qui passe par l'ouest, peut générer des nuisances sonores pour les habitants situés à proximité de la ligne de chemin de fer. De plus, les axes traversant la commune et le bourg sont des routes passantes où des milliers de véhicules (entre 2000 et 3000) circulent chaque jour.

3. Les justifications

3.1. Les orientations fondamentales du PLU

3.1.1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme

La commune de Sepmes est située dans la région Centre - Val de Loire, au centre du département de l'Indre-et-Loire, au sud de Tours, dans la Communauté de communes Loche Sud Touraine. Il s'agit d'une commune rurale.
Depuis 2008, date de l'élaboration du PLU, les orientations du PLU en vigueur s'attachent à :

- garantir la pérennité d'une agriculture dynamique
- protéger et valoriser les ensembles naturels sensibles du territoire
- préserver la biodiversité et la richesse du patrimoine bâti
- assurer la croissance mesurée et progressive de la population
- promouvoir un développement urbain cohérent dans le respect du site et des paysages actuels
- maintenir et améliorer le confort de vie des habitants
- permettre le maintien et le développement des activités artisanales

Dans un contexte de baisse démographique, la projection d'un nouveau développement doit rester maîtrisée et assurer la préservation du patrimoine tant architectural que paysager.
Les élus de la commune du Sepmes sont profondément attachés à préserver leur identité locale tout en cherchant à maintenir la population et à attirer de nouveaux habitants dans les meilleures conditions. Cet équilibre délicat entre qualité de vie dans un territoire rural et besoin d'aménités au quotidien reflète la volonté des élus de bâtir un avenir prospère tout en garantissant la préservation de leur identité.

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- **Préserver la qualité du cadre de vie**
- **Recentrer la densification sur le bourg**
- **Permettre le développement de services et équipements innovants et adaptés à la vie moderne**

Orientations du SCOT

- Le maintien et la valorisation du maillage multipolaire afin de préserver les équilibres territoriaux et de créer les conditions d'une cohérence générale notamment entre le nord et le sud de l'intercommunalité
- Le confortement des communes de l'intercommunalité positionnées à proximité des territoires voisins et qui captent des flux et des dynamiques
- L'accès aux équipements de proximité à l'ensemble du territoire, y compris les communes les plus rurales situées au sud ;
- Le maintien d'un patrimoine « vivant » et « vivable » ;

Le PADD traduit ces objectifs dans trois axes :

- **AXE 2. Améliorer l'accessibilité du territoire**
  - 2.2 Engager une politique des déplacements durables sur le territoire communal

- **AXE 3. Adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire**
  - 3.1 Maintenir les commerces existants, faciliter les bornes/services automatiques et encourager le développement de lieux innovants de type tiers lieux, espaces partagés ou co-working
  - 3.3 Maintenir et développer les équipements en faveur de la population

- **AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire**
  - 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire

3.1.2. Les orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

La commune de Sepmes possède un riche patrimoine naturel et paysager. Son territoire offre une diversité de paysages témoins du passé de la commune : structures parcellaires liées à l'activité viticole, cavité et habitat troglodytique lié à l'extraction du tuffeau...

L'activité agricole très présente participe également à façonner les paysages d'aujourd'hui.

Ainsi, l'objectif des élus est de préserver et protéger ce patrimoine naturel et paysager et d'encourager une agriculture respectueuse de l'environnement.

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- **Protéger les milieux naturels, tel que les bois, les haies ou les zones humides**
- **Restaurer les milieux et les corridors écologiques**
- **Encourager le développement d'une agriculture raisonnée et soutenable**

Orientations du SCOT

- Le renforcement de l'identité patrimoniale, visuelle, paysagère, humaine, savoir-faire...
- Le maintien d'un patrimoine « vivant » et « vivable » ;
- Le maintien de l'élevage et de la polyculture ;
- La maîtrise de l'étalement urbain pour préserver les paysages, et les principales vues depuis les grands axes qui donnent à voir les paysages du territoire ;
- La préservation et mise en valeur de la diversité des paysages du territoire.

Le PADD traduit ces objectifs dans deux axes :

- **AXE 3. Adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire**
  - 3.2 Favoriser la mutation des friches (agricoles, artisanales) vers des activités et/ou des logements

- **AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire**
  - 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire
  - 4.2 Permettre l'implantation et l'utilisation des énergies renouvelables
  - 4.3 Développer et pérenniser l'activité touristique

3.1.3. Les orientations générales concernant l'habitat

Le travail sur les perspectives de développement de la population a permis de retenir un développement permettant d'atteindre 638 habitants en 2035, soit 35 habitants supplémentaires par rapport à 2021. Pour atteindre ce chiffre, trois scénarios démographiques ont préalablement été débattus, basés sur différentes hypothèses d'évolution en rapport avec l'évolution de la commune, de la communauté d'agglomération et du SCoT.

Le SCoT identifie Sepmes dans *Les "villages" [qui] maintiennent une vie locale via un maillage rural serré. Les villages ne constituent pas des pôles, pour autant les équipements et services ainsi que les commerces de proximité jugés nécessaires aux besoins courants de la population peuvent être maintenus et installés"*

Sepmes ne bénéficie pas d'une desserte régulière en transport en commun, aussi elle reste limitée dans son développement qui ne peut s'effectuer qu'au sein de la tâche urbaine du bourg.

Sepmes a perdu en population depuis 2010, principalement du fait d'une rétention foncière ne permettant pas le développement de nouveaux logements. Toutefois la commune disposant d'un tissu économique et d'une localisation stratégique avec notamment la proximité de l'autoroute vers Tours, bénéficie d'une attractivité pour les ménages. Ainsi les trois scénarios étudiés sont :

- -0,9%, en lien avec la perte de population depuis 2010,
- +0,2% tenant compte d'une diminution de la rétention foncière au travers quelques projets d'aménagement permettant d'inverser la tendance
- **+0,4% dans une perspective d'évolution renforcée.**

Les élus ont choisi de retenir le scénario de développement de +0.4%, au regard de l'attractivité et des atouts dont dispose Sepmes.

Cet objectif traduit la volonté actuelle des élus d'inverser la tendance qui n'est pas représentative de l'attrait de la commune en maintenant la production de logements sur leur territoire à travers la réalisation d'opérations d'ensemble qui permettront à la fois de proposer des logements adaptés aux seniors de plus en plus nombreux sur la commune mais aussi à de jeunes familles souhaitant profiter du cadre de vie de grande qualité et de toutes ses richesses, de s'installer.

Pour calculer le nombre de logements à produire, il est nécessaire de calculer "le point mort" (nombre de logements nécessaires pour maintenir la population) et l'accroissement de la population.

Le desserrement des ménages à l'œuvre, va se poursuivre pour passer de 2,03 en 2021 à une estimation à 2 en 2035. Ce phénomène, couplé à l'accueil de nouvelles populations, nécessite la production d'un nombre important de logements : 7 pour le maintien de la population et dû au desserrement des ménages contre 19 pour l'accueil de nouvelles populations, soit un total de 26 logements sur la période 2021/2035. Sachant que sur la période 2021-2024, il s'est produit 7 logements, il restera 19 logements à produire soit une production de 2 logements par an environ.

Si cet objectif paraît ambitieux, aujourd'hui, sans opération d'ensemble, la commune ne pourra maintenir sa population et répondre aux besoins des habitants et des entreprises du territoire.

La vacance

Les élus privilégient tout d'abord la reconquête des logements vacants et des granges en milieu rural pour produire une partie de ces logements. Pour cela, un travail précis de caractérisation de la vacance et d'identification de bâtiments susceptibles de changer de destination. Les logements vacants identifiés sont au nombre de 20 et principalement liés à une vacance conjoncturelle. Elle sert aujourd'hui à la rotation au sein du marché immobilier et sa réduction doit rester faible afin d'assurer le bon fonctionnement du marché immobilier. Quant à l'identification de bâtiments susceptibles de changer de destination, la commune a fait appel à la population pour se manifester et seuls 7 changements ont été demandés.

Les changements de destination

Les élus ont relevé 7 bâtiments pouvant changer de destination, émanant de demandes directes de la part des habitants. Une vérification de la qualité des bâtiments qualitatifs (construction ancienne en pierre), ainsi que la desserte par les réseaux et éloignement des bâtiments d'exploitation agricole, a été réalisée.
Avec un redécoupage potentiel des parcelles autour des bâtiments, il est envisagé une consommation foncière liée aux changements de destination de 0.45ha (estimation de 900m² par bâtiment).

Les gisements fonciers

Sepmes ne disposant pas de droit au développement en extension, tout doit se faire au sein de son enveloppe urbaine. Ainsi dans la partie 3.4.1 sont étudiés les gisements fonciers pouvant être potentiellement urbanisables. Sur les 40 parcelles identifiées et représentant 12.3 hectares, réduits à 6.8 ha (liés à des contraintes d'accès, au boisement des parcelles,...):
- 4.1 ha est estimé consommé car identifié comme artificialisé
- 2.7 ha est situé en ENAF

La rétention foncière

La rétention envisagée dans les gisements fonciers est justifiée par un blocage possible des propriétaires sur les dents creuses identifiées. La rétention correspond à une non utilisation des droits à construire, avec plusieurs motifs possibles :

- volonté de conservation pour transmission à des héritiers ;
- pour l'habitat, volonté de se prémunir de voisins en conservant non bâti un terrain jouxtant son habitation ;
- valeur sentimentale avant d'être une valeur vénale ;
- usage de loisirs occasionnel ;
- approche spéculative ;
- désintérêt du propriétaire…

Pour Sepmes, le taux estimé de rétention est estimé à 70%, En effet, la pression immobilière sur Sepmes étant relativement forte, la rétention est plus liée à une valeur sentimentale, à des problèmes de transmission (conflit d'héritage) ou encore à un manque de moyen financier pour valoriser les gisements (cf rapport de présentation). Néanmoins, la limitation des terrains constructibles va probablement entraîner dans les prochaines années un regain d'intérêt pour ces terrains. Il est ainsi estimé que 1/3 des terrains seront disponibles dans les dix prochaines années.

Données de bases					
Scénarios			**SC1**	**SC2**	**SC3**
Date	2015	2021	2035		
Taux d'évolution entre période	-0,61%	-1,06%	-0,9%	0,20%	**0,40%**
Nombre d'habitants	643	603	532	621	**641**
Taille des ménages	2,14	2,03	2,0		
Résidences principales occupées	300	300	272	317	328
Résidences secondaires	17	42	42		
Résidences vacantes INSEE	42	17	13	15	16
Taux vacance	11,70%	4,74%	4,7%		
Résidences vacantes réelles		20			
Taux vacance réel		5,57%			

Besoin de logements				
Desserrement ménages	17	8		
Résidence secondaire	25	0		
Variation vacance	-22	-1		
Renouvellement du parc	0	0		
POINT MORT	20	7		
Croissance démographique	-20	-37	9	19
BESOIN LOGEMENTS NEUFS	0	**-30**	**16**	**26**
par an	0	**-3,0**	**1,6**	**2,6**

Source de production de logements			
Logements construits entre 2021 et 2024	7		
Changement de destination	5		
Renouvellement urbain	0		
Comblement de la vacance	7	5	4
Dents creuses	33		
TOTAL	**52**	**50**	**49**

Le développement urbain permettant l'accueil d'une nouvelle population se concentre sur le bourg de Sepmes.

Dans les hameaux existants une démarche de revalorisation du patrimoine bâti à la fois par l'identification du patrimoine au titre de l'article l-151-19 du code de l'urbanisme, mais également le pastillage de bâtiments susceptibles de changer de destination, est mise en place.
Ces bâtiments ont été identifiés lors d'un travail de terrain précis et ont fait l'objet d'une analyse en termes de desserte de réseaux, et éloignements de bâtiments agricoles.

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- **Répondre à une demande en logement toujours présente et se diversifie**
- **Valoriser les dents creuses dans le bourg**
- **Mettre en place de nouvelles programmations de logements (logements collectifs, semi-collectifs, intergénérationnels,...)**

Orientations du SCOT

- La revitalisation des centres des villes, des bourgs et des villages :
- L'optimisation du foncier ;
- Le développement d'offres nouvelles ;
- Une réponse adaptée aux besoins sociodémographiques et spécifiques :
- La recherche d'alternatives à l'habitat individuel isolé, y compris pour les publics spécifiques (personnes âgées, jeunes en insertion professionnelle...) ;

Le PADD traduit ces objectifs dans un axe :

- **AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels**
  - 1.1 Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel et aux besoins spécifiques
  - 1.2 Encourager la mixité urbaine et sociale
  - 1.3 Améliorer le parc existant par la réhabilitation thermique du bâti ancien
  - 1.4 Permettre le développement d'un habitat économe en énergie
  - 1.5 Habiter dans les hameaux

3.1.4. Les orientations générales concernant les transports et les déplacements

La commune de Sepmes ne bénéficie pas de liaisons de transport en commun. Penser une mobilité nouvelle avec plus de solidarité et de mobilité active est un enjeu fort pour le territoire, d'autant plus qu'il s'agit d'un territoire rural où la voiture est prédominante.
Dans le cas des opérations les plus importantes, les continuités piétonnes sont aussi à assurer. Des voies de liaisons douces sont indiquées dans les OAP afin de créer un maillage permettant le déplacement sur l'ensemble du bourg. Plusieurs emplacements réservés sont créés pour assurer plus de perméabilité dans le tissu urbain.
Les circuits touristiques, de randonnées peuvent également être un support de développement.

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- **Améliorer les infrastructures favorisant le déplacement doux**
- **Démocratiser la pratique des modes doux**

Orientations du SCOT

- La réduction de la part de la voiture individuelle dans les déplacements de proximité :
- La réponse adaptée aux besoins de mobilités alternatives dans un contexte de territoire vaste et rural.

Le PADD traduit ces objectifs dans un axe :

- **AXE 2. Améliorer l'accessibilité du territoire**
  - 2.1 Faciliter et renforcer le maillage de mobilité à l'échelle intra et extra communal
  - 2.2 Engager une politique des déplacements durables sur le territoire communal

3.1.5. Les orientations générales concernant les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques

La commune veut produire une énergie locale pour favoriser son autonomie énergétique. Un projet d'implantation d'éoliennes a été approuvé par la préfète d'Indre-et-Loire en 2022 pour la commune de Sepmes (projet annulé aujourd'hui). De plus, son territoire est favorable au développement du photovoltaïque.
Les élus souhaitent que les lieux d'implantation soient réfléchis de manière à préserver la qualité paysagère et le patrimoine bâti de la commune.
L'activité agricole ainsi que les habitants pourront se munir de panneaux photovoltaïques en respectant leur intégration paysagère.
Suite à la loi APER, la commune préconise des zones concernant l'installation de panneaux photovoltaïques au sol impactant notamment des terrains agricoles de mauvaise qualité. De plus, les parkings publics pourront faire l'objet d'installation d'ombrières photovoltaïques. En aucun cas, les énergies renouvelables ne doivent devenir l'activité principale d'un usager de la commune.
Afin de répondre aux besoins de rechargement de voitures électriques, des emplacements réservés à cet usage seront identifiés et aménagés.
La méthanisation est une source potentielle d'énergie renouvelable à étudier sur le territoire de Sepmes, du fait de la présence importante de l'activité agricole. La commune ne souhaite donc pas se fermer à cette source d'énergie.
Enfin le développement d'un bâti économe est encouragé, notamment avec la possibilité de nouveaux matériaux biosourcés.

La révision du PLU accompagnent une politique locale qui a pour objectifs de :

- **Utiliser des sources d'énergie locale centrées autour du photovoltaïque en toiture ou au sol**
- **Implanter les énergies renouvelables de manière raisonnée et raisonnable, compatible avec l'environnement proche**
- **Installer des bornes de recharges**

Orientations du SCOT

- La réduction de la consommation d'énergie et notamment liée au bâti ;
- La limitation de la production des gaz à effet de serre en lien avec les transports ;
- Le développement de la production d'énergies renouvelables (ENR), notamment la méthanisation,le bois-énergie et la géothermie, en exploitant les ressources du territoire et en préservant le plus possible les terres agricoles.

Le PADD traduit ces objectifs dans trois axes :

- **AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels**
  - 1.4 Permettre le développement d'un habitat économe en énergie
- **AXE 2. Améliorer l'accessibilité du territoire**
  - 2.2 Engager une politique des déplacements durables sur le territoire communal
- **AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire**
  - 4.2 Permettre l'implantation et l'utilisation des énergies renouvelables

3.1.6. Les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

Sepmes dispose d'un tissu de commerces et services assez faibles. La boulangerie récemment fermée pour départ à la retraite renforce la faiblesse d'aménités pour répondre aux besoins quotidiens des habitants. Il y a obligation pour la population à aller se fournir en dehors de la commune.
Les réseaux, qu'ils soient de déplacement ou de commerces et services se doivent d'être développés pour assurer le minimum nécessaires d'aménités sur la commune.
L'attrait touristique dont bénéficie Sepmes peut également contribuer à ce développement.
Ainsi, les élus souhaitent renforcer les dispositifs permettant l'accueil de commerces ambulants ainsi que la vente de produits locaux.

La révision du PLU accompagnent une politique locale qui a pour objectifs de :

- **Penser les commerces et services de demain**
- **Préconiser les circuits courts**
- **Développer le tourisme**

Orientations du SCOT

- La fragilité du maillage en commerces de proximité liée à l'âge des commerçants, à la transmissibilité des établissements (parfois vieillissants et peu accessibles) et à la difficulté de maintenir des activités viables dans les communes rurales ;
- La valorisation économique des filières complémentaires aux activités agricoles traditionnelles ;
- La valorisation des richesses architecturales, patrimoniales, paysagères, naturelles et itinérances comme atouts touristiques ;
- La valorisation des richesses architecturales, patrimoniales et paysagères comme facteur d'attractivité et atouts touristiques ;

Le PADD traduit ces objectifs dans trois axes :

- **AXE 2. Améliorer l'accessibilité du territoire**
  - 2.1 Faciliter et renforcer le maillage de mobilité à l'échelle intra et extra communal

- **AXE 3. Adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire**
  - 3.1 Maintenir les commerces existants, faciliter les bornes/services automatiques et encourager le développement de lieux innovants de type tiers lieux, espaces partagés ou co-working
  - 3.3 Maintenir et développer les équipements en faveur de la population

- **AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire**
  - 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire

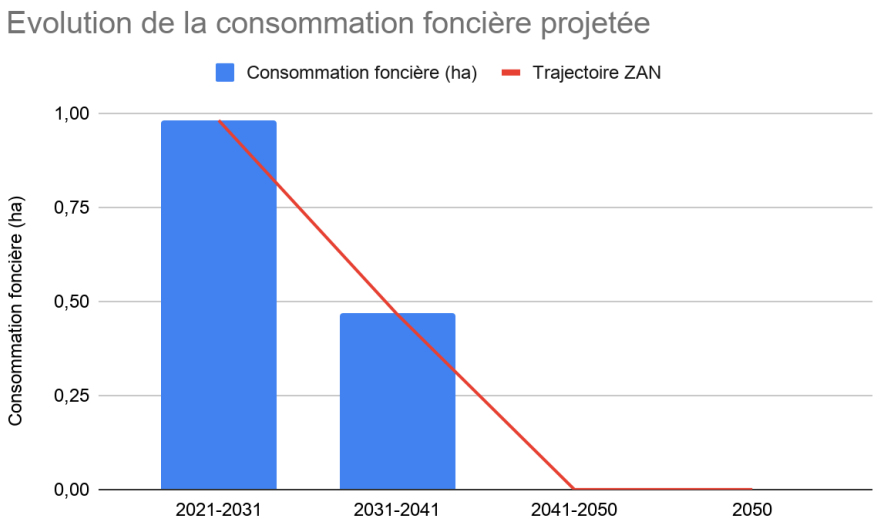
3.1.7. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Comme l'indique la loi Climat et résilience, la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ENAF est calculée sur le changement d'état d'une parcelle cadastrée, Catégories ENAF à Catégories Urbanisées. Ce calcul ne considère donc pas l'aménagement des espaces publics existants et les aménagements réalisés sur les parcelles déjà urbanisées.

L'étude de densification a été menée en commission communale par l'identification des dents creuses et l'analyse de leurs potentiels pour la construction. Le tableau ci-après synthétise la consommation foncière par opération et par période :

	Secteurs concernés	Consommation foncière par projet et par période	
		Artificialisé (m²)	ENAF (m²)
Opération 2021-2031	Déjà consommé	2700	800
	OAP Secteur rue du stade	5302	7208
	Changement de destination (2)	0	1800
	TOTAL	**8002**	**9808**
Opérations 2031-2035	OAP Rue du Saut du Loup	0	2136
	OAP Secteur Rigaudières	6263	5508
	OAP rue du 8 mai	12187	0
	Equipement public	1731	2030
	Changement de destination (3)	0	2700
	Renaturation stade	0	-7700
	TOTAL	**20181**	**4674**

Ainsi, la trajectoire de consommation foncière respecte les objectifs de la loi climat et résilience.



Consommation avant 2025

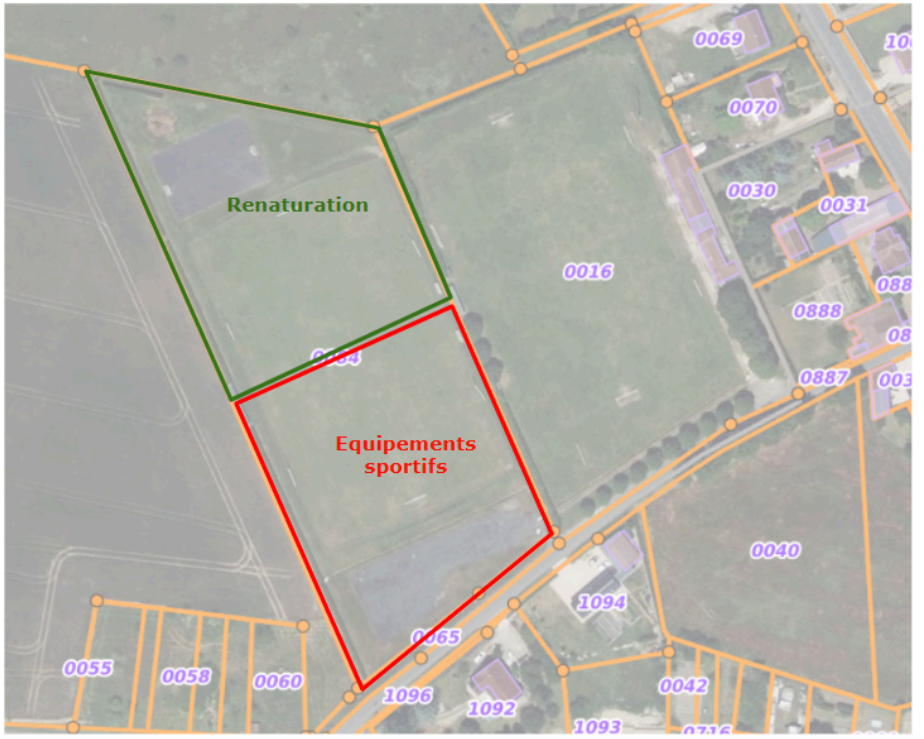
Construction de 7 logements ayant entraîné une consommation foncière de 0.35 ha dont seulement 0.08 ha en ENAF.

Changement de destination

Les cinq changements de destination identifiés vont s'étaler sur les prochaines années et la consommation foncière va être répartie dans les différentes périodes (estimation de 900m² environ par habitation).

Projet de renaturation

Les élus souhaitent renaturer une partie du stade qui ne sert plus aujourd'hui. La surface renaturée ouvrira des droits à consommer supplémentaire sur la période 2031-2035 et permettra notamment l'aménagement de l'OAP de la rue du stade (en face).



La consommation foncière liée à l'habitat prévue s'attache donc à répondre aux enjeux de réduction de l'artificialisation et reste dans les surfaces octroyées à la commune.

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- **Diminuer les logements vacants, densifier les dents creuses**
- **Tendre vers une réduction de 50% des surfaces consommées**

Orientations du SCOT

- L'optimisation du foncier ;
- La maîtrise de l'étalement urbain pour préserver les paysages, et les principales vues depuis les grands axes qui donnent à voir les paysages du territoire ;
- La protection des outils et du foncier agricole.

Le PADD traduit ces objectifs dans deux axes :

- **AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels**
  - 1.2 Encourager la mixité urbaine et sociale
  - 1.3 Améliorer le parc existant par la réhabilitation thermique du bâti ancien

- **AXE 3. Adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire**
  - 3.2 Favoriser la mutation des friches (agricoles, artisanales) vers des activités et/ou des logements

3.2. Explication des choix retenus pour établir les OAP

3.2.1. Justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du PADD

N° d'OAP - Thème	Projet	Cohérence avec le PADD
1.1 Patrimoine	• Identifier les typologies de bâti • Préserver le patrimoine bâti existant • Garantir sa bonne conservation et son bon entretien • Assurer la continuité urbaine et architecturale du tissu ancien • Préserver l'identité architecturale, urbaine et paysagère de la commune • Etablir les particularités de l'habitat troglodytique	• **AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels** ○ 1.2 Encourager la mixité urbaine et sociale ○ 1.3 Améliorer le parc existant par la réhabilitation thermique du bâti ancien • **AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire** ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire
1.2 Adaptation au changement climatique	• Favoriser l'autonomie du territoire en intégrant harmonieusement les énergies renouvelables • Lutter contre les îlots de chaleur • Gérer les eaux pluviales en favorisant l'infiltration naturelle de l'eau et en mettant en place une gestion intégrée de l'eau	• **AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels** ○ 1.3 Améliorer le parc existant par la réhabilitation thermique du bâti ancien ○ 1.4 Permettre le développement d'un habitat économe en énergie • **AXE 2. Améliorer l'accessibilité du territoire** ○ 2.2 Engager une politique des déplacements durables sur le territoire communal • **AXE 3. Adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire** ○ 3.2 Favoriser la mutation des friches (agricoles, artisanales) vers des activités

		et/ou des logements • **AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire** ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire ○ 4.2 Permettre l'implantation et l'utilisation des énergies renouvelables
1.3 Mobilité	• Gérer et anticiper l'organisation du réseau viaire et l'aménagement des voiries. • Gérer le stationnement. • Aménager et développer des réseaux cyclables et piétons, support de mobilité active.	• **AXE 2. Améliorer l'accessibilité du territoire** ○ 2.1 Faciliter et renforcer le maillage de mobilité à l'échelle intra et extra communal ○ 2.2 Engager une politique des déplacements durables sur le territoire communal
1.4 Adaptation au vieillissement de la population	• Affirmer le rôle du centre-bourg • Maintenir les commerces, services et équipements de proximité pour garantir l'autonomie des populations • Faciliter les déplacements sur la commune et vers le centre-bourg • Adapter l'espace public et les logements à l'avancée dans l'âge	• **AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels** ○ 1.1 Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel et aux besoins spécifiques • **AXE 2. Améliorer l'accessibilité du territoire** ○ 2.1 Faciliter et renforcer le maillage de mobilité à l'échelle intra et extra communal ○ 2.2 Engager une politique des déplacements durables sur le territoire communal • **AXE 3. Adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire** ○ 3.1 Maintenir les commerces existants, faciliter les bornes/services automatiques et encourager le développement de lieux innovants de type tiers lieux, espaces partagés ou co-working ○ 3.3 Maintenir et développer les équipements en faveur de la population

1.5 Densification	• Maîtriser l'étalement urbain et la consommation foncière ; • Optimiser le foncier disponible dans les secteurs déjà bâtis afin de préserver au maximum les terres agricoles et naturelles ; • Accueillir des logements répondant aux besoins du territoire communal ; • Limiter les distances entre les habitations et les zones d'emplois, commerces et équipements, et donc la dépendance à la voiture.	• **AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels** ○ 1.2 Encourager la mixité urbaine et sociale • **AXE 2. Améliorer l'accessibilité du territoire** ○ 2.1 Faciliter et renforcer le maillage de mobilité à l'échelle intra et extra communal ○ 2.2 Engager une politique des déplacements durables sur le territoire communal • **AXE 3. Adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire** ○ 3.1 Maintenir les commerces existants, faciliter les bornes/services automatiques et encourager le développement de lieux innovants de type tiers lieux, espaces partagés ou co-working ○ 3.3 Maintenir et développer les équipements en faveur de la population • **AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire** ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire

N° d'OAP - Secteur	Projet	Cohérence avec le PADD
2.1 Rue du Stade-Rue du Saut du Loup	• Assurer la qualité urbaine et du cadre de vie sur le secteur. • Maintenir la densité demandée par le SCoT soit 12 logements par hectare.	• **AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels** ◦ 1.1 Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel et aux besoins spécifiques ◦ 1.2 Encourager la mixité urbaine et sociale ◦ 1.4 Permettre le développement d'un habitat économe en énergie
2.2 Secteur rue du Stade	• Créer des logements dans la continuité des quartiers résidentiels qui se situent proches de la parcelle, • Remplir une dent creuse stratégique dans le bourg de Sepmes • Créer des continuités piétonnes avec le centre-bourg. • Assurer la qualité du cadre de vie • Permettre le maintien de la biodiversité	• **AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels** ◦ 1.1 Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel et aux besoins spécifiques ◦ 1.2 Encourager la mixité urbaine et sociale ◦ 1.4 Permettre le développement d'un habitat économe en énergie • **AXE 2. Améliorer l'accessibilité du territoire** ◦ 2.2 Engager une politique des déplacements durables sur le territoire communal • **AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire** ◦ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire

2.3 Secteur Rigaudières	• Assurer une nouvelle densification en plein centre-bourg • Maintenir la qualité du cadre de vie • Garantir la préservation des îlots de fraîcheur	• **AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels** ◦ 1.1 Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel et aux besoins spécifiques ◦ 1.2 Encourager la mixité urbaine et sociale ◦ 1.4 Permettre le développement d'un habitat économe en énergie • **AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire** ◦ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire ◦ 4.2 Permettre l'implantation et l'utilisation des énergies renouvelables ◦ 4.3 Développer et pérenniser l'activité touristique
2.4 Parcelle D119 - D125 - D734 Extension/Création d'un équipement public	• Assurer le développement d'équipements publics	• **AXE 3. Adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire** ◦ 3.3 Maintenir et développer les équipements en faveur de la population
2.5 Rue du 8 mai Densification sur 2 grandes parcelles	• Assurer la densité demandée par le SCoT soit 12 logements par hectare. • Garantir la qualité urbaine et du cadre de vie sur le secteur.	• **AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels** ◦ 1.1 Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel et aux besoins spécifiques ◦ 1.2 Encourager la mixité urbaine et sociale • **AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du**

		territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire

3.2.2. Programmation des OAP sectorielles

Quatre OAP sont dédiées à du logement. Parmi elles, l'OAP rue du Stade apparaît la plus prompte à sortir de terre car en soutien avec l'EPF. Elle représente un total de 21 logements.

L'OAP rue du 8 mai concerne une opération de densification. Ces deux parcelles de grande taille disposent chacune d'une habitation. En cas de division des terrains pour construire une partie, une densité minimale de 12 logements à l'hectare devra être respectée

Pour les autres secteurs d'OAP, la rétention foncière à l'œuvre depuis de nombreuses années sur le territoire de Sepmes explique que ces terrains soient encore disponibles et que les opérations de construction en dent creuse ne sont envisagées qu'à long terme.

OAP	Surface (m²)	Nombre estimé de logements produits (12 logements/ha)	Échéancier
2.1 Rue du Saut du Loup	2136	3	2031-2035
2.2 Secteur Rue du Stade	12 510	21	2027-2031
2.3 Secteur Rigaudières	11771	14	2031-2035
2.5 Rue du 8 mai	12187	13	2031-2035
TOTAL	51274	51	

Tableau de temporalité estimée dans la construction des logements dans les opérations d'ensemble.

3.3. Les choix retenus pour le règlement

3.3.1. Nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en oeuvre du PADD

ZONE URBAINE :
D'après l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme la zone U est définie de la manière suivante: "Les zones urbaines sont dites" zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter."

La zone U regroupe une urbanisation ancienne compacte irriguée par un réseau de voies ponctué d'espaces publics et aux extensions récentes de type pavillonnaire. Les bâtiments anciens sont souvent implantés à l'alignement des voies et en mitoyenneté. Les bâtiments plus récents, quant à eux, sont plutôt implantés en retrait des voies, en milieu de parcelles. La zone U regroupe donc cette diversité de formes urbaines. Les fonctions urbaines de ces espaces sont variées. L'habitat, largement dominant, voisine avec quelques équipements publics tels que l'école primaire et des activités économiques ou de services.

La zone Ua correspond au bourg historique de Sepmes.
ZONE Ua : La zone Ua correspond au centre ancien du bourg, accueillant principalement de l'habitat, mais également des activités commerciales, de services, des équipements, etc. Elle représente le cœur de vie dans le bourg de Sepmes.
Il s'agit d'un secteur assez dense, qui comporte essentiellement des bâtiments anciens, implantés majoritairement à l'alignement des voies et emprises publiques, en mitoyenneté, et d'une hauteur moyenne en R+1.

La zone Ub correspond au tissu mixte.
ZONE Ub : La zone Ub correspond à l'extension du bourg qui a vu émerger un tissu de maisons individuelles. Le tissu y est plus lâche qu'en zone Ua, les constructions étant majoritairement implantées en recul par rapport à l'alignement et en retrait des limites séparatives. Les parcelles y sont également plus grandes.
La zone Ub comprend essentiellement des habitations, mais accueille également des activités économiques ainsi que des équipements.

La zone Uc correspond à une zone d'activité et aux équipements d'intérêt collectif et service publics.
ZONE Uc : La Zone Uc correspond comprend la zone d'activités et le tissu d'entreprises situés le long de la D59, au nord de la commune

La zone Ue correspond à une zone d'accueil d'activités éducatives, ludiques, sportives et culturelles avec une sous-destination Uep
ZONE Ue : La Zone Ue correspond à une zone mixte comprenant les équipements de type stades de football, terrains de tennis et aire de camping.

La sous destination Uep correspond à une zone de loisirs protégée destiné à accueillir des habitats légers de loisirs.

Justifications réglementaires

Compte tenu de sa vocation mixte, la zone urbaine peut accueillir des habitations, des hébergements touristiques, des commerces, artisans, restaurants, services, bureaux, activités industrielles, entrepôts, et des équipements d'intérêt collectif et services publics. La mixité fonctionnelle est ainsi recherchée à travers les destinations autorisées.
Les règles de ces zones visent le maintien de la densité du centre bourg ancien, ainsi que le renouvellement urbain à travers :

- Des implantations qui seront éventuellement imposées :
  - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
  - Pour permettre la densification du tissu urbain,
- Pour la destination « habitation » : la hauteur maximale est fixée à un niveau R+2+Combles. Des hauteurs variables peuvent être acceptées pour s'adapter à l'environnement de la construction, y compris pour les autres destinations.

L'objectif est d'assurer des constructions qui s'insèrent harmonieusement avec leur environnement proche, en termes d'implantation, de volumétrie et de matériaux.

Le principe d'intégration paysagère est également dominant puisque les constructions devront s'implanter en accord avec leur environnement urbain et paysager (aspect des constructions, plantations, abords des constructions, végétalisation des clôtures) mais certains équipements énergétiques devront limiter leur impact visuel sur l'espace public.

L'économie d'énergie ou l'innovation énergétique sont recherchées à travers une conception, une implantation ou des matériaux compatibles avec le concept de développement durable. Les toitures pourront accueillir des dispositifs visant à économiser ou à produire de l'énergie.

L'OAP Patrimoine a pour objectif de compléter cette réglementation pour donner des directives sur les travaux menés sur l'ensemble de la commune mais plus particulièrement sur les secteurs historiques (en zone U).

Zone Ua

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
• Habitation • Commerce et activités de service • Équipements d'intérêts collectif et services publics • Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels ○ 1.2 Encourager la mixité urbaine et sociale ○ 1.3 Améliorer le parc existant par la réhabilitation thermique du bâti ancien ○ 1.4 Permettre le développement d'un habitat économe en énergie AXE 3. Adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire ○ 3.1 Maintenir les commerces existants, faciliter les bornes/services automatiques et encourager le développement de lieux innovants de type tiers lieux, espaces partagés ou co-working	• Volumétrie caractéristique de l'existant (R+2+C au maximum) • Construction en alignement, en retrait ou autre en fonction de l'environnement	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels ○ 1.1 Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel et aux besoins spécifiques AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire

Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
• Equipements techniques non visible depuis l'espace public	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire	• Energies renouvelables • La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels ○ 1.3 Améliorer le parc existant par la réhabilitation thermique du bâti ancien ○ 1.4 Permettre le développement d'un habitat économe en énergie AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire ○ 4.2 Permettre l'implantation et l'utilisation des énergies renouvelables

Zone Ub

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
• Habitation • Commerce et activités de service • Équipements d'intérêts collectif et services publics • Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels ○ 1.1 Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel et aux besoins spécifiques ○ 1.2 Encourager la mixité urbaine et sociale AXE 3. Adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire ○ 3.1 Maintenir les commerces existants, faciliter les bornes/services automatiques et encourager le développement de lieux innovants de type tiers lieux, espaces partagés ou co-working ○ 3.2 Favoriser la mutation des friches (agricoles, artisanales) vers des activités et/ou des logements ○ 3.3 Maintenir et développer les équipements en faveur de la population	• Volumétrie caractéristique de l'existant (R+1+C au maximum) • Construction en alignement, en retrait ou autre en fonction de l'environnement	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels ○ 1.1 Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel et aux besoins spécifiques ○ 1.2 Encourager la mixité urbaine et sociale ○ 1.3 Améliorer le parc existant par la réhabilitation thermique du bâti ancien ○ 1.4 Permettre le développement d'un habitat économe en énergie AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire ○ 4.2 Permettre l'implantation et l'utilisation des énergies renouvelables

Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
• Equipements techniques non visible depuis l'espace public	Le PADD traduit ces objectifs dans : ◦ Axe 1. Initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante	• Energies renouvelables • La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire	Le PADD traduit ces objectifs dans : Axe 2. Valoriser les ressources de la commune ◦ 2.2 Promouvoir l'utilisation des sources d'énergie locale

Zone Uc

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
• Commerce et activités de service • Équipements d'intérêts collectif et services publics • Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 3. Adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire ○ 3.1 Maintenir les commerces existants, faciliter les bornes/services automatiques et encourager le développement de lieux innovants de type tiers lieux, espaces partagés ou co-working ○ 3.2 Favoriser la mutation des friches (agricoles, artisanales) vers des activités et/ou des logements ○ 3.3 Maintenir et développer les équipements en faveur de la population AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.3 Développer et pérenniser l'activité touristique	• Volumétrie proportionnée à l'activité • Construction en alignement, en retrait ou autre en fonction de l'environnement	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire

Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
• Equipements techniques non visible depuis l'espace public	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 3. Adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire ○ 3.1 Maintenir les commerces existants, faciliter les bornes/services automatiques et encourager le développement de lieux innovants de type tiers lieux, espaces partagés ou co-working AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire	• Energies renouvelables • La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire ○ 4.2 Permettre l'implantation et l'utilisation des énergies renouvelables

Zone Ue

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
• Equipements sportifs • Autre équipement recevant du public	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 3. Adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire ○ 3.3 Maintenir et développer les équipements en faveur de la population	• Volumétrie proportionnée à l'activité • Construction en alignement, en retrait ou autre en fonction de l'environnement	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire
Environnement et paysage		**Equipements et réseaux**	
• Equipements techniques non visible depuis l'espace public	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire	• Energies renouvelables • La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire ○ 4.2 Permettre l'implantation et l'utilisation des énergies renouvelables

Zone Uep

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
• Autres hébergements touristiques	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 3. Adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire ○ 3.1 Maintenir les commerces existants, faciliter les bornes/services automatiques et encourager le développement de lieux innovants de type tiers lieux, espaces partagés ou co-working	• Volumétrie proportionnée à l'activité • Construction en alignement, en retrait ou autre en fonction de l'environnement	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire
Environnement et paysage		**Equipements et réseaux**	
• Equipements techniques non visible depuis l'espace public	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire	• Energies renouvelables • La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire ○ 4.2 Permettre l'implantation et l'utilisation des énergies renouvelables

ZONE AU - Elle couvre l'OAP Secteur "rue du stade", c'est un secteur destiné à l'habitat. Le règlement et l'OAP définit les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones.

Justifications réglementaires

L'inscription de zones à urbaniser a fait l'objet d'une réflexion approfondie de la collectivité. Le projet de la commune étant de favoriser une croissance démographique à hauteur de 0.4%, la commune accueillerait 638 habitants en 2035, soit 38 habitants supplémentaires. Les possibilités de construction au sein du bourg sont limitées. Ainsi, pour permettre de garantir la construction d'un nombre de logements suffisant mais aussi assurer le maintien des services et commerces de la commune, une zone de construction à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est nécessaire. Un site en particulier a été étudié :

Secteur "La rue du stade" : Ce secteur, situé entre le bourg ancien, les zones pavillonnaires et les espaces sportifs est idéal. Outre la construction de logements, il permettrait de créer des liaisons douces entre les extensions et le bourg historique. La commune a déjà étudié plusieurs projets sur ce site.

Zone AU

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
• Habitation • Équipements d'intérêt collectifs et services publics	Le PADD traduit ces objectifs dans : Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels ○ 1.1 Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel et aux besoins spécifiques ○ 1.2 Encourager la mixité urbaine et sociale AXE 3. Adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire ○ 3.2 Favoriser la mutation des friches (agricoles, artisanales) vers des activités et/ou des logements	• Volumétrie caractéristique de l'existant (R+1+C)	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels ○ 1.1 Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel et aux besoins spécifiques ○ 1.2 Encourager la mixité urbaine et sociale ○ 1.3 Améliorer le parc existant par la réhabilitation thermique du bâti ancien ○ 1.4 Permettre le développement d'un habitat économe en énergie AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire ○ 4.2 Permettre l'implantation et

			l'utilisation des énergies renouvelables
Environnement et paysage		**Equipements et réseaux**	
• Equipements techniques non visible depuis l'espace public	Le PADD traduit ces objectifs dans : ○ Axe 1. Initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante	• Energies renouvelables • La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire	Le PADD traduit ces objectifs dans : Axe 2. Valoriser les ressources de la commune • 2.2 Promouvoir l'utilisation des sources d'énergie locale

ZONE A - La zone A caractérise des espaces à vocation agricole et accueille les parties urbanisées correspondant aux écarts et hameaux intégrés à la zone agricole. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ces terres agricoles sont à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.
Elle est composée d'une sous-destination **Ae**, qui correspond à un STECAL où un artisan est installé depuis plusieurs années sur un site accueillant d'anciens bâtiments agricoles.

Justifications réglementaires

L'objectif du zonage agricole est de contribuer à la pérennité de l'activité agricole très présente sur la commune et interdire l'installation de tiers à proximité immédiate des sièges d'exploitation agricole, et inversement.
Compte tenu de sa vocation, la zone agricole autorise les constructions (activité et habitation) liées et nécessaires à l'exploitation agricole, liées à la diversification de l'activité agricole tels que les logements occasionnels tournés vers le tourisme rural (gîtes, chambres d'hôtes, meublés de tourisme, yourtes), les "camping à la ferme", ainsi que les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, mais aussi l'implantation d'énergies renouvelables.

Afin d'éviter la disparition du patrimoine bâti rural, la zone agricole autorise le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). La commune a ainsi identifié 5 bâtiments mutables dont l'inventaire est intégré au règlement.
Ces changements de destination pourront se faire vers l'habitat mais également vers l'artisanat.

Le règlement dans les dispositions générales prévoit également des dispositions visant à protéger le patrimoine bâti d'intérêt identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de règles ayant trait à l'architecture des bâtiments, à leur intégration paysagère ou au maintien de la hauteur. La liste est annexée dans le règlement.
Dans un souci de ne pas compromettre l'activité agricole mais également de préserver la qualité des sites et paysages, la collectivité a souhaité que les maisons d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole soient implantées au maximum à 100m du siège d'exploitation.
Les extensions et les annexes devront être mesurées par rapport à la construction principale et devront intégrer des exigences liées à la proximité et à la volumétrie de cette dernière. L'objectif est de limiter le mitage du territoire pour préserver la qualité des paysages de la commune.
Afin de préserver les qualités écologiques et paysagères des zones agricoles, les aménagements devront intégrer une gestion des eaux pluviales mais aussi des surfaces éco-aménageables (préservation des entités arborées).

La zone Ae va permettre à l’artisan de transformer/supprimer d’anciens bâtiments agricoles sans intérêts paysagers pour y développer son activité.

Zone A

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
• Exploitation agricole et forestière • Habitation • Commerces et activités de service • Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels ○ 1.5 Habiter dans les hameaux AXE 3. Adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire ○ 3.2 Favoriser la mutation des friches (agricoles, artisanales) vers des activités et/ou des logements ○ 3.3 Maintenir et développer les équipements en faveur de la population AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.3 Développer et pérenniser l'activité touristique	• La hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+C. • Habitation, annexe et extension devront être en harmonie avec le tissu urbain à proximité et ne devront pas nuire à l'activité agricole et au paysage	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire

Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
• Gestion des eaux pluviales et de ruissellement • Surface à éco-aménager	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire • 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire	• Energies renouvelables • La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire	Le PADD traduit ces objectifs dans : Axe 2. Valoriser les ressources de la commune AXE 3. Adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire ○ 3.3 Maintenir et développer les équipements en faveur de la population AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire ○ 4.2 Permettre l'implantation et l'utilisation des énergies renouvelables

Zone Ae

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
• Artisan et commerce de détails • Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 3. Adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire ○ 3.2 Favoriser la mutation des friches (agricoles, artisanales) vers des activités et/ou des logements ○	• Hauteur conforme à l'activité avec une insertion paysagère nécessaire • Implantation dans son environnement	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire
Environnement et paysage		**Equipements et réseaux**	
• Gestion des eaux pluviales et de ruissellement • Surface à éco-aménager	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire • 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire	• Energies renouvelables • La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire	Le PADD traduit ces objectifs dans : Axe 2. Valoriser les ressources de la commune AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités

			paysagères et patrimoniales du territoire ○ 4.2 Permettre l'implantation et l'utilisation des énergies renouvelables

ZONE N

La zone N caractérise les espaces présentant une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier. Elle accueille également les écarts et hameaux intégrés à la zone naturelle. Ces espaces sont des zones de protection stricte considérant la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, ce qui constitue en grande partie la Trame Verte et Bleue. Le règlement distingue trois types de zones : les zones à dominante boisée et les espaces associés aux cours d'eau (N), la zone réservée au développement des activités de loisirs et d'équipements pour le parc de la Mairie (Nl), la zone correspondant à la Vallée des Coteaux (Np), et enfin la zone correspondant au secteur naturel destiné à recevoir les équipements et installations de traitement des eaux usées (Nf).

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone N sont essentiellement destinées à : Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et à limiter la constructibilité de ces zones, maîtriser les constructions nouvelles contiguës ou non contigües des bâtiments d'habitation dans les zones N.

Justifications réglementaires
L'objectif du zonage naturel est de préserver les espaces d'intérêt écologique, de permettre la poursuite de l'activité agricole et forestière ainsi que de les préserver de toute construction non liée et nécessaire. Pour cela, les occupations du sol autorisées sont limitées. Compte tenu de ses caractéristiques paysagères et environnementales, la zone naturelle n'autorise que les constructions nouvelles à usage agricole et forestier, les annexes et extensions des logements déjà existants, les équipements d'intérêt général ainsi que l'artisanat et le commerce de détail, la restauration et les hébergements de tourisme. Les activités touristiques, ou équipements publics destinés aux sports et aux loisirs sont autorisés seulement en zone Nl. En zone Np sont autorisés les annexes et extensions des logements déjà existants, l'artisanat et le commerce de détail, la restauration et les hébergements de tourisme et les équipements d'intérêt général. L'autonomie énergétique est encouragée à travers la possibilité d'intégrer des dispositifs de production type panneaux photovoltaïque sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Parmi les équipements d'intérêt général et/ou collectif sont autorisés les réseaux, les pylônes, les stations de pompage, les transformateurs d'électricité ou encore les châteaux d'eau et les sentiers de randonnée. Les nouvelles antennes téléphoniques se feront en s'appuyant soit sur des antennes abandonnées, soit en remplacement d'antennes abandonnées pour ne pas générer de nuisances visuelles supplémentaires. L'intégration dans l'environnement faisant partie des dispositions générales et communes du règlement, les clôtures doivent également respecter ce principe à travers la végétalisation. Elles participent ainsi à la sauvegarde de la Trame Verte et Bleue en renforçant les corridors écologiques, le règlement indiquant de surcroît que les clôtures doivent permettre la circulation de la biodiversité, donc de la petite faune (hérissons, lapins, crapauds, etc).

Zone N

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
• Exploitation agricole et forestière • Habitation • Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels ○ 1.5 Habiter dans les hameaux AXE 2. Améliorer l'accessibilité du territoire ○ 2.1 Faciliter et renforcer le maillage de mobilité à l'échelle intra et extra communal ○ 2.2 Engager une politique des déplacements durables sur le territoire communal AXE 3. Adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire ○ 3.3 Maintenir et développer les équipements en faveur de la population AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire	• La hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+C. • Habitation, annexe et extension devront être en harmonie avec le tissu urbain à proximité et ne devront pas nuire aux espaces naturels et au paysage.	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels ○ 1.5 Habiter dans les hameaux AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire

Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
• Gestion des eaux pluviales et de ruissellement • Surface à éco-aménager	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels ○ 1.5 Habiter dans les hameaux AXE 2. Améliorer l'accessibilité du territoire ○ 2.2 Engager une politique des déplacements durables sur le territoire communal AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire	• Energies renouvelables • La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels ○ 1.3 Améliorer le parc existant par la réhabilitation thermique du bâti ancien ○ 1.4 Permettre le développement d'un habitat économe en énergie ○ 1.5 Habiter dans les hameaux AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire ○ 4.2 Permettre l'implantation et l'utilisation des énergies renouvelables

Zone Nl

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
• Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 2. Améliorer l'accessibilité du territoire ○ 2.1 Faciliter et renforcer le maillage de mobilité à l'échelle intra et extra communal ○ 2.2 Engager une politique des déplacements durables sur le territoire communal AXE 3. Adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire ○ 3.1 Maintenir les commerces existants, faciliter les bornes/services automatiques et encourager le développement de lieux innovants de type tiers lieux, espaces partagés ou co-working ○ 3.3 Maintenir et développer les équipements en faveur de la population AXE 4 : Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.3 Développer et pérenniser l'activité touristique	Pour toute construction, la hauteur devra être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire

Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
• Gestion des eaux pluviales et de ruissellement • Surface à éco-aménager	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels ○ 1.5 Habiter dans les hameaux AXE 2. Améliorer l'accessibilité du territoire ○ 2.2 Engager une politique des déplacements durables sur le territoire communal AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire	• Energies renouvelables • La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels ○ 1.3 Améliorer le parc existant par la réhabilitation thermique du bâti ancien ○ 1.4 Permettre le développement d'un habitat économe en énergie ○ 1.5 Habiter dans les hameaux AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire ○ 4.2 Permettre l'implantation et l'utilisation des énergies renouvelables

Zone Np

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
• Habitation • Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels ○ 1.5 Habiter dans les hameaux	Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques et privées. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le bâti environnant à proximité et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants : - Dans le cadre de visibilité et de sécurité - Dans le cadre de raison technique	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels ○ 1.5 Habiter dans les hameaux AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire
Environnement et paysage		**Equipements et réseaux**	
• Gestion des eaux pluviales et de ruissellement • Surface à éco-aménager	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire	• Energies renouvelables • La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels ○ 1.3 Améliorer le parc existant par la réhabilitation thermique du bâti ancien ○ 1.4 Permettre le développement d'un habitat économe en énergie

			○ 1.5 Habiter dans les hameaux AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire ○ 4.2 Permettre l'implantation et l'utilisation des énergies renouvelables

Zone Nf

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
• Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 3. Adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire ○ 3.3 Maintenir et développer les équipements en faveur de la population	Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques et privées. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le bâti environnant à proximité et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants : - Dans le cadre de visibilité et de sécurité - Dans le cadre de raison technique	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire
Environnement et paysage		**Equipements et réseaux**	
• Gestion des eaux pluviales et de ruissellement • Surface à éco-aménager	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire	• Energies renouvelables • La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire	Le PADD traduit ces objectifs dans : AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire ○ 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire ○ 4.2 Permettre l'implantation et l'utilisation des énergies renouvelables

3.3.2. Complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation

La réalisation d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne supprime pas le règlement pour les secteurs qu'elles recouvrent. Les dispositions des OAP de secteur en zones urbaine et à urbaniser s'appliquent selon un principe de compatibilité.

En zone urbaine U, les OAP sont réalisées pour organiser le fonctionnement urbain (voirie, espaces publics, chemins), favoriser l'intégration dans le paysage (végétalisation) et densifier en orientant le nombre de constructions à réaliser.

Les zones urbaines sont recadrées et recentrées. Des hameaux sont ainsi classés dans les zones agricoles et naturelles.

Le règlement reprend pour ces secteurs les principales dispositions sur l'urbanisme et l'architecture des constructions. Des OAP thématiques à valeur de recommandations s'appliquent aussi pour ces secteurs comme pour l'ensemble des zones urbaines, pour prolonger le règlement et orienter les futurs pétitionnaires sur des formes urbaines adaptées au contexte urbain : mieux utiliser l'espace sur un terrain à bâtir, associer gestion durable des eaux pluviales et composition du paysage urbain, planter des essences locales.

Sur l'environnement dans les zones agricoles et naturelles, les OAP prévoient deux types de mesures qui prolongent la réglementation, principalement celle du plan de zonage sur les zones naturelles, les espaces boisés, les haies, allées et arbres remarquables à préserver : dispositions à valeur de recommandations, applicables à l'ensemble du territoire, sur la trame verte et bleue à l'occasion de travaux de constructions et d'aménagements extérieurs, pour conforter la végétation, avoir des clôtures végétales permettant le transit de la faune, conserver la continuité naturelle des cours d'eau, des berges et des connexions entre zones humides, et limiter l'artificialisation des sols à leur proximité. Il faut préserver la visibilité pour la qualité esthétique des sites et des paysages, par des dispositions spécifiques sur la végétation, pour avoir des essences locales et ne pas fermer les vues, et la construction, pour l'intégration dans le cône de vue.

3.4. La justification de la délimitation des zones

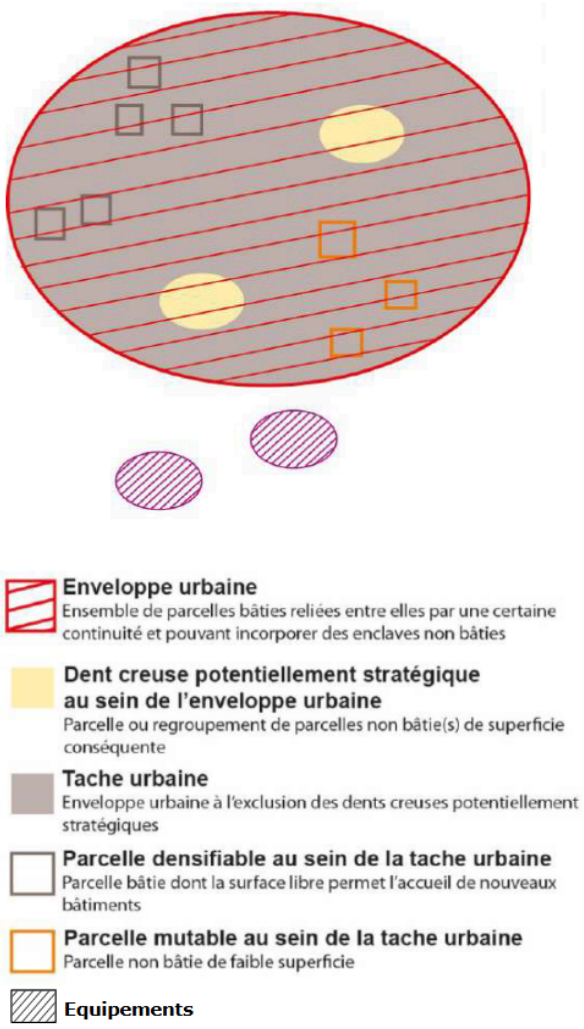
3.4.1. Définition des enveloppes urbaines et des gisements fonciers

Pour délimiter les zones, un travail important de cartographie a été réalisé pour distinguer les zones urbaines des zones agricoles et naturelles.

Afin de faciliter la compréhension du travail réalisé pour le zonage, plusieurs définitions sont détaillées ci-dessous :

- enveloppe urbaine : ensemble de parcelles bâties reliées entre elles par une certaine continuité et pouvant incorporer des enclaves non bâties
- gisements fonciers : sites mutables à court et moyen terme au sein des enveloppes urbaines de la commune. Elles peuvent être de plusieurs natures :
    - Dent creuse stratégique : parcelle ou groupement de parcelles non bâties d'une surface supérieure à 500m²
    - Parcelle densifiable : parcelle bâtie dont la surface libre permet l'accueil de nouveaux bâtiments
    - Parcelle mutable : parcelle non bâtie de faible superficie

Ces définitions sont en partie issues de l'analyse de gestion économe des espaces conçue par le SCoT du Seuil du Poitou



La méthode CEREMA est utilisée comme base de la définition de l'enveloppe urbaine existante.

A l'échelle d'un PLU, la référence à l'enveloppe urbaine existante vise à lui attribuer un objectif de création de logements et à servir de base pour qualifier ce qui relève d'une consommation d'espace en extension (de l'enveloppe urbaine existante). L'objectif est par conséquent de définir l'enveloppe urbaine existante la commune.

La méthode retenue pour définir l'enveloppe urbaine existante de chaque commune est une méthode nationale proposée par le CEREMA et qui est centrée sur l'identification du bâti existant (et non sur le parcellaire). La localisation des enveloppes urbaines existantes consiste à tracer le contour des villes, villages et hameaux selon le principe de la continuité urbaine. Les espaces urbanisés sont principalement des espaces artificialisés en tissu continu, c'est-à-dire les sols bâtis, les sols artificialisés non bâtis revêtus, stabilisés ou végétalisés (y sont inclus les routes, les aires de stationnement...). Peuvent s'y ajouter :

- des espaces naturels (boisements, terrains agricoles cultivés ou non...) dès lors qu'ils sont entourés d'espaces artificialisés.
- des projets dont le permis de construire ou le permis d'aménager est accepté. L'enveloppe urbaine existante ainsi localisée contient un (ou plusieurs) espace(s) urbain(s) formant un ensemble morphologique cohérent.

La localisation de l'enveloppe urbaine existante a servi pour dissocier les zones urbaines existantes U, des zones en extension. Les enveloppes urbaines existantes sont localisées selon la méthode dilatation-érosion du CERTU, avec une dilatation de 50 m et une érosion de 25 m. Cette méthode, qui s'appuie sur la base SIG « BD TOPO » de l'IGN, permet de joindre les bâtiments contigus et donc formant une continuité bâtie.
Une fois que l'enveloppe issue du traitement cartographique, elle est étendue au niveau parcellaire de manière à constituer l'enveloppe urbaine finale et correspondre ainsi aux définition précédemment évoquées.

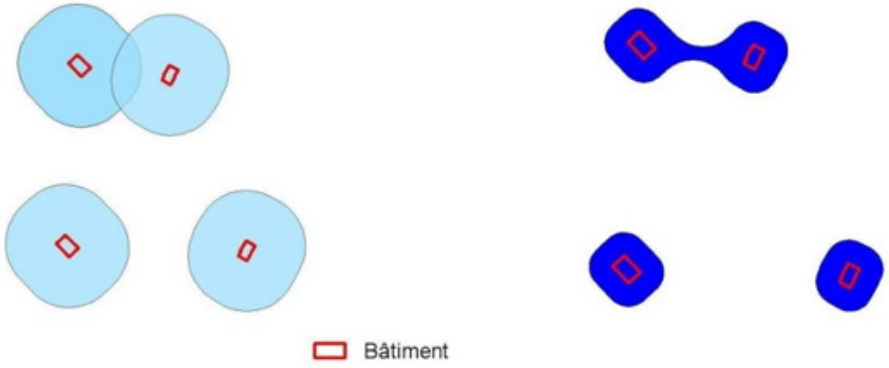
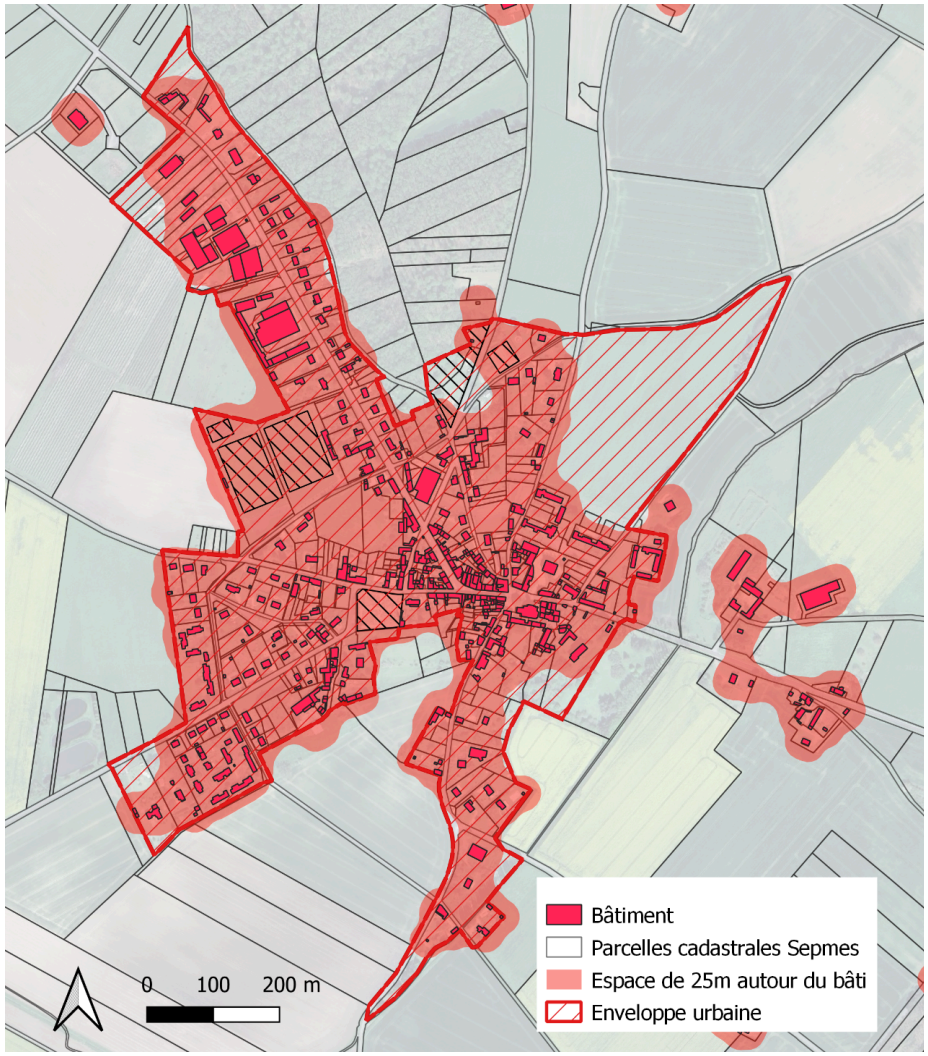


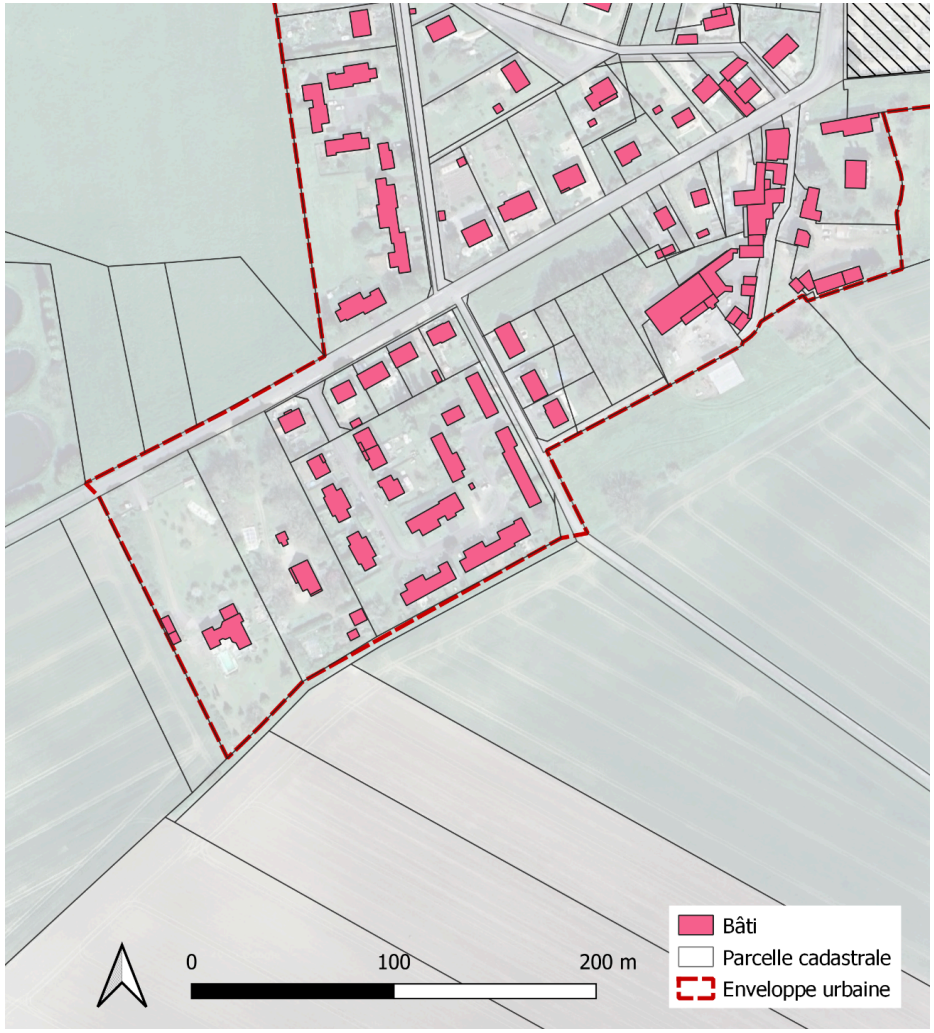
Schéma représentant la méthode dilatation/érosion

Pour déterminer l’enveloppe urbaine, voici le procédé qui a été utilisé :

- Étape 1 : une sélection rigoureuse des bâtiments est réalisée. Seuls les bâtiments 'en dur' d'une superficie supérieure à 50 m² ont été pris en compte. Ce critère permet d'exclure les petites annexes et les constructions légères qui pourraient fausser la perception de l'espace urbanisé. En considérant que chaque bâtiment de plus de 50 m² est potentiellement un logement, une représentation plus réaliste de l'occupation du sol est réalisée.
- Étape 2 : un tampon de 50 mètres est appliqué autour de chaque bâtiment de plus de 50 m² pour délimiter l'espace urbanisé environnant.
- Étape 3 : En juxtaposant les tampons de 50 mètres, une zone continue se forme et englobe l'ensemble des bâtiments. Cette opération permet de visualiser la densité bâtie et de mettre en évidence les zones où les constructions sont regroupées.
- Étape 4 : En réduisant le périmètre de 25 mètres vers l'intérieur, l'enveloppe urbaine est rétrécie afin de la coller au plus près des bâtiments. Ce procédé, appelé érosion, permet de mieux cerner l'espace effectivement occupé par l'urbanisation.



- Le périmètre de l’enveloppe urbaine est par la suite ajusté à la parcelle en fonction de la présence ou non de bâti.



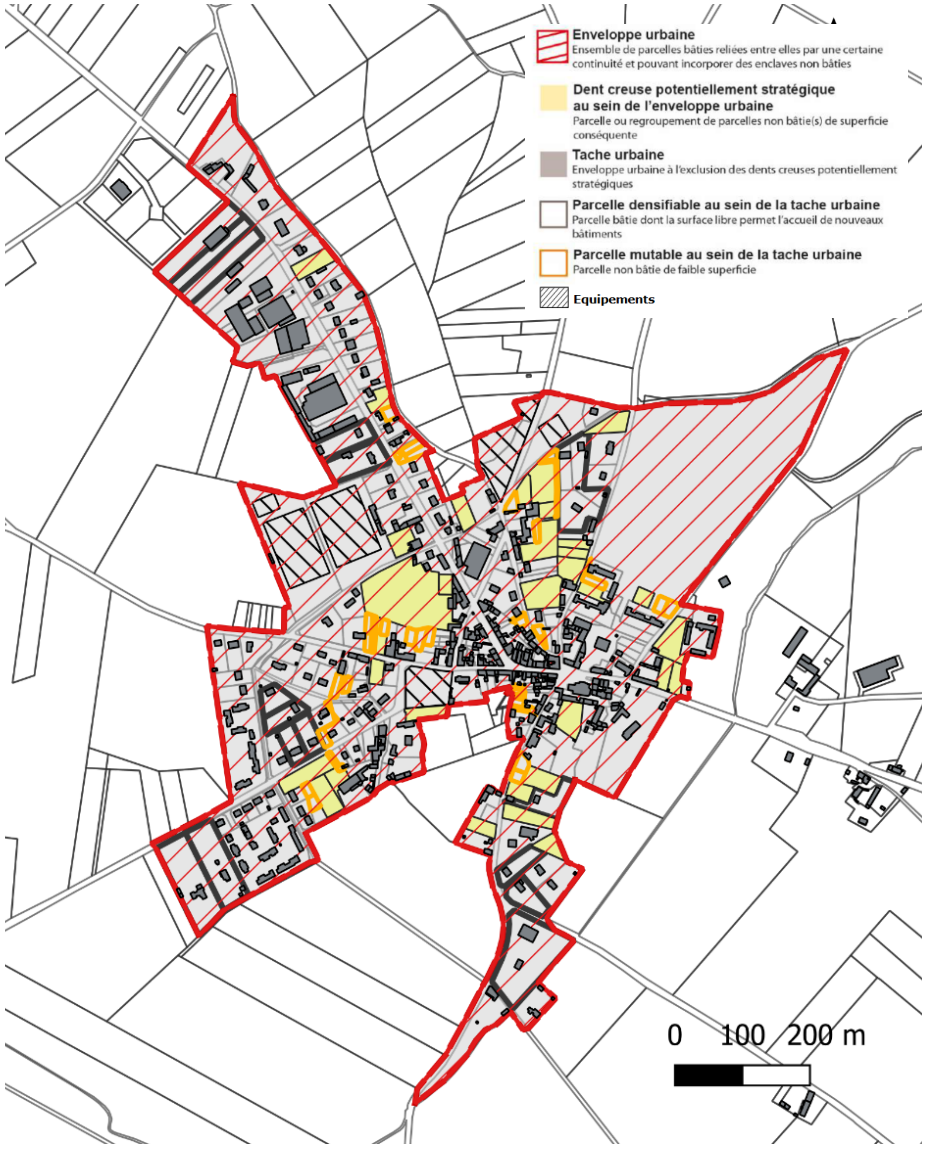
L'identification des gisements fonciers bruts a pour objectif de localiser les terrains vacants au sein des zones urbanisées. Une méthode en deux étapes est employée : une première étape identifie les parcelles entièrement non bâties situées à l'intérieur des enveloppes urbaines, tandis qu'une seconde étape applique un traitement de dilatation et d'érosion de 10 mètres sur les parcelles bâties pour détecter les espaces non bâtis potentiels.

Ces gisements identifiés vont être ensuite caractérisés pour voir s'ils sont réellement mobilisables pour produire du logement. Ainsi, cinq catégories sont identifiés :

1. Gisements sans contraintes et remobilisables dans le PLU
2. Gisements confrontés à une contrainte technique (absence d'accès par exemple)
3. Gisements correspondants à des jardins associés à des constructions existantes
4. Gisement présentant un intérêt écologique (boisement, ...) ou climatique (îlot de fraîcheur)
5. Gisement soumis à un risque d'inondation

Concernant la catégorie 3, les gisements correspondants à des jardins associés à des constructions existantes, il s'avère que ces parcelles peuvent présenter des contraintes significatives pour la construction d'un logement supplémentaire. Ces contraintes peuvent être liées à l'accès au terrain (dénivelé important, passage étroit, servitude de passage), à la présence d'un potager dont l'entretien régulier témoigne d'un usage régulier et d'un attachement particulier, ou encore à la localisation du jardin par rapport à la construction principale (en arrière de celle-ci, par exemple). Il est important de noter que la notion de difficulté de mobilisation est relative.
Lorsque le jardin apparaît d'une ampleur suffisante et d'un détachement par rapport à la construction principale, l'espace a été basculé en catégorie 1 soit gisement mobilisable pour accueillir un ou des logements.
La cartographie suivante présente la classification des gisements sur le bourg de Sepmes.

Cette cartographie est ensuite reprise derrière pour correspondre aux définitions évoquées et notamment préciser les dents creuses stratégiques qui seront comptés dans la consommation foncière.



Cartographie de l'ensemble des gisements fonciers repéré sur la commune avant analyse par catégorie.

Bourg de Sepmes

101 gisements au total représentant 15.8ha

Gisements sans contraintes et remobilisables dans le PLU
40 gisements représentant 12.2ha réduits à 6.8ha

Gisements confrontés à une contrainte technique (absence d'accès)
49 gisements représentant 5.8ha

Gisements correspondants à des jardins associés à des constructions existantes
4 gisements représentant 0,7ha

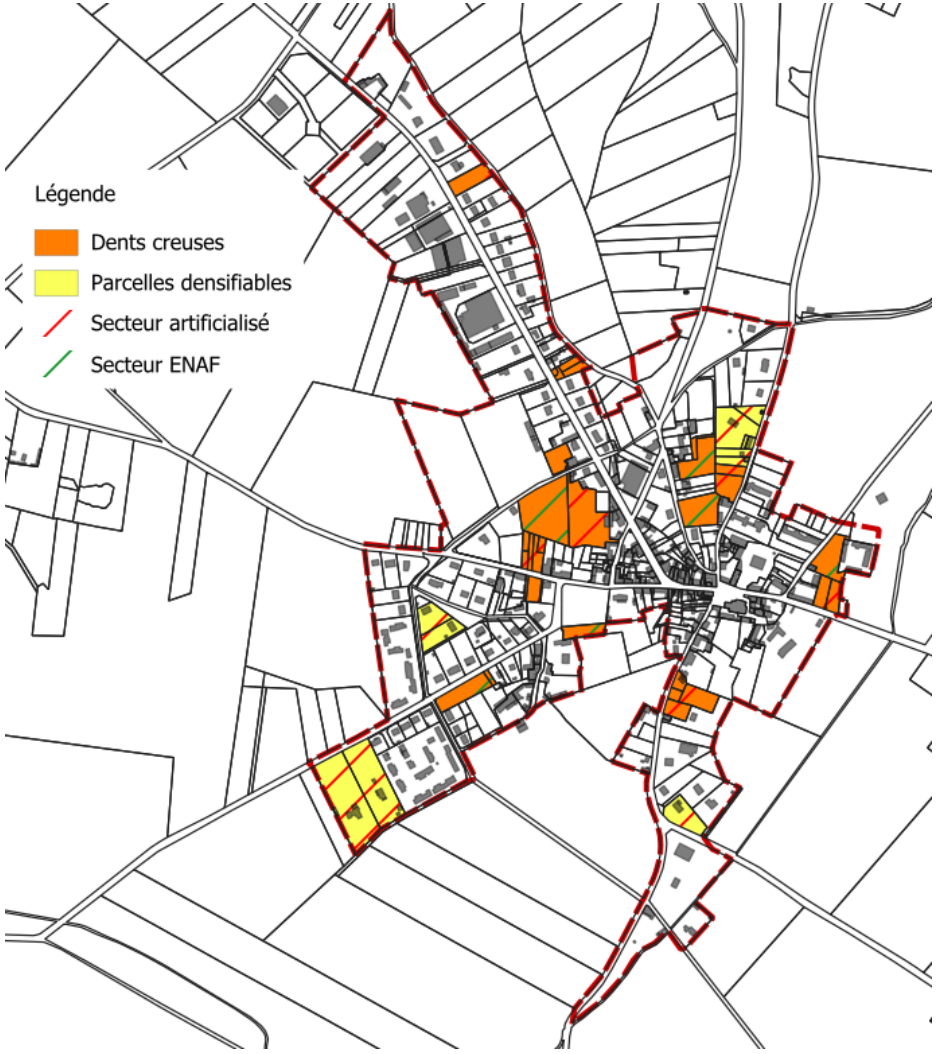
Gisement présentant un intérêt écologique (boisement, ...) ou climatique (îlot de fraîcheur)
8 gisements représentant 2.5ha

Pour distinguer les dents stratégiques des parcelles mutables, il a été fait le choix de définir un seuil à 500m². En effet, au-dessus de ce seuil, il paraît envisageable de réaliser des opérations d'ensemble constitués d'au moins deux logements. Certaines parcelles inférieures à 100m² mais pouvant être associées à d'autres sont toutefois conservées comme gisements en vue d'une opération d'ensemble.

Le tableau ci-dessous et les cartes ci-après identifient les différents gisements fonciers générant ou ayant générés de la consommation foncière ainsi que l'extension foncière.

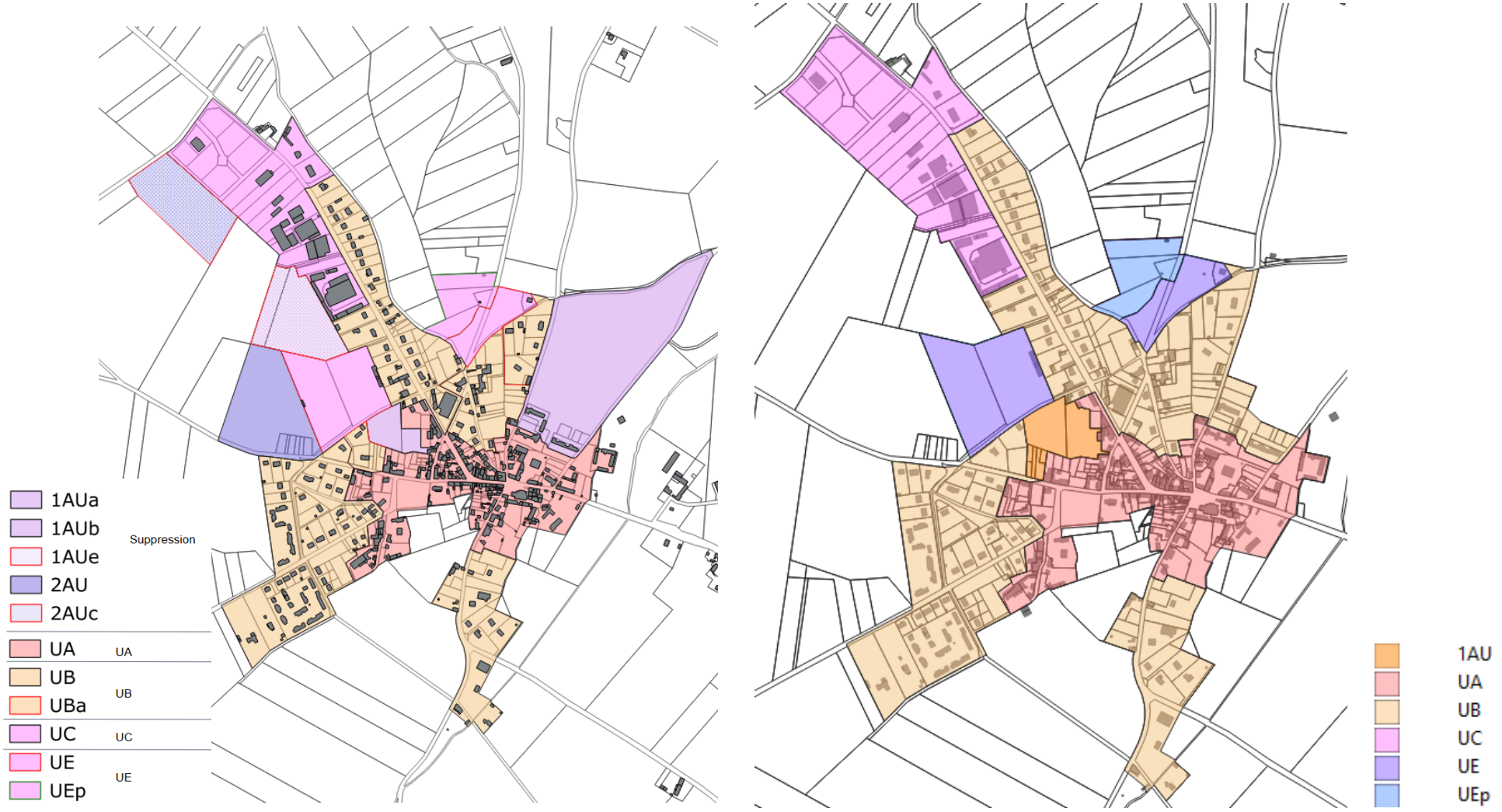
Section	Numéro	Contenance à la parcelle (m²)	Surface dans la tâche urbaine réellement envisageable (m²)	Logement neuf réellement envisagé (base 12lgts/ha)	Commentaire	
Dents creuses (minimum 500 m²)						
D	1091	66921	12668	9	Stratégique avec déjà des constructions récentes	Zone identifiée comme artificialisée
ZO	37	1497	1497	2	Actuellement le jardin d'un e habitation (stratégique)	
D	888	1157	1157	1	Stratégique	
D	235	1301	1301		Stratégique	ER pour aménagement carrefour
D	1022	2216	2216	3	Enclavée (associée avec D13/D14)	OAP 2.3 Secteur Rigaudières
D	13	577	577	1	Stratégique	OAP 2.3 Secteur Rigaudières
D	14	645	645	1	Stratégique	OAP 2.3 Secteur Rigaudières
D	103	1276	1276	1	Stratégique (jardin potager)	OAP 2.3 Secteur Rigaudières
D	99	2453	2453	3	Stratégique (jardin potager)	OAP 2.3 Secteur Rigaudières
D	119	2110	2110		Légère déclivité + limite enveloppe urbaine	Extension possible de l'école
D	125	821	821		déclivité + limite d'enveloppe urbaine	Extension possible de l'école
D	734	828	828		Déclivité + limite d'enveloppe urbaine	Extension possible de l'école
D	158	1474	1474	2	Enclavée (stratégique avec D742)	
D	160	438	736	1	Stratégique a associer avec D742/D158	
D	159	298				
D	742	878	878	1	Déclivité (stratégique avec D158)	
D	193	1118	1118		Limite d'enveloppe urbaine	ER pour extension du cimetière
D	1041	1968	1968	2	Stratégique	OAP 2.1 Saut du Loup
D	1103	721	721	1	Stratégique	
D	44	625	625	1	Stratégique	OAP 2.2 Secteur Rue du Stade
D	40	5473	5473	21	Stratégique (projet de quartier d'habitat)	OAP 2.2 Secteur Rue du Stade

D	39	4822	4822			OAP 223 Secteur Rue du Stade
		Total	**45364**	**50**		
Parcelles densifiables						
D	807	1429	1329	1	Beau potentiel	Densification
D	806	1518	1388	1	Beau potentiel	Densification
ZN	17	6828	6339	3	Beau potentiel	OAP 2.5 Rue du 8 mai
ZN	16	5406	4999	3	Beau potentiel	OAP 2.5 Rue du 8 mai
D	942	1973	1843	1	Beau potentiel	Densification
D	8	740	711	0	Associée	OAP 2.3 Secteur Rigaudières
D	903	2968	2850	2		OAP 2.3 Secteur Rigaudières
D	11	639	639	1		OAP 2.3 Secteur Rigaudières
		Total	**20098**	**12**		
Parcelles mutables						
D	790	349	1005	1	Parcelles à associées	
D	791	426				
D	792	153				
D	793	77				
D	1014	260			Enclavée (associée avec D1022)	OAP 2.3 Secteur Rigaudières
D	785	168	168	0	Stratégique (associer avec D1041)	OAP 2.1 Saut du Loup
D	42	275	1118	1	Stratégique à associer avec D44	OAP 2.2 Secteur Rue du Stade
D	43	244				OAP 2.2 Secteur Rue du Stade
D	716	353				OAP 2.2 Secteur Rue du Stade
D	45	246				OAP 2.2 Secteur Rue du Stade
		Total	**2291**	**2**		



Cartographie de l'enveloppe urbaine et des différents gisements fonciers du bourg de Sepmes. Source : SCALE.

3.4.2. Définition des zones urbaines et à urbaniser



Cartographie comparative PLU en vigueur/Projet PLU sur les zones à urbaniser et urbanisées.

Sous Zonage Actuel	Surface sous Zonage Actuel	Zonage Actuel	Surface Zonage Actuel	Evolution des surfaces	Surface Zonage Révision	Surface sous zonage Révision	Sous Zonage Actuel
1AUa	0.77	AU	17.14	-15.89	1.25	1.25	1AU
1AUb	8.13						
1AUe	2.42						
2AU	3.34						
2AUc	2.47						
UA	9.65	U	43.86	+0.87	44.73	9.43	Ua
UB	18.29					22.39	Ub
UBa	3.01					7.54	Uc
UC	7.54					4.06	Ue
UE	4.06					1.31	Uep
UEp	1.31						
TOTAL	61.00			-15.02		44.73	

Total PLU en vigueur : 61ha ; Part territoire communal : 2.1%

Total projet PLU : 44.73h ; Part territoire communal : 1.6%

Dans l'objectif de réduire l'impact environnemental de la consommation de terres non artificialisées, le PLU est soumis à la réduction des emprises urbanisables aussi les élus ont souhaité répondre vertueusement à ce besoin. Ainsi, se sont plus de 15 hectares qui sont déduits des surfaces à urbaniser. L'enveloppe urbaine diminue fortement car aucune opération de lotissement n'a émergé ces dernières années, et de nombreux fonds de jardins sont transformés en zone naturelle. Un dernier projet est en cours (zone AU) au nord-est du bourg de Sepmes avec un bailleur social est envisagé pour offrir des logements mixtes rapidement sur la commune.
La priorité pour le développement urbain est donnée au bourg qui concentre les activités, services et équipements. Les hameaux agricoles sont conservés en zone A et leur capacité d'urbanisation pour la création de logements neufs est nulle.
Des connexions piétonnes sont prévues entre les secteurs concernés par une OAP dans l'enveloppe urbaine pour densifier les liaisons douces.

Le PADD traduit ces objectifs dans un axe :

- AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels
  - 1.1 Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel et aux besoins spécifiques
  - 1.2 Encourager la mixité urbaine et sociale

3.4.3. Les zones agricoles



Cartographie comparative PLU en vigueur/Projet PLU sur la zone agricole.

Sous Zonage Actuel	Surface sous Zonage Actuel	Zonage Actuel	Surface Zonage Actuel	Evolution des surfaces	Surface Zonage Révision	Zonage Révision
A	2439.44	A	2439.43	+51.94	2491.38	A
				+0.8	0.8	Ae
TOTAL	2439.43			+52.74	2492.18	

Total PLU en vigueur : 2439.43ha Part territoire communal : 84.6%
Total projet PLU : 2484.48ha Part territoire communal : 86.2%

Les élus souhaitent conserver une activité agricole soutenue pour maintenir une production locale mais aussi préserver la qualité de ses paysages.
Le nombre d'hectares gagné correspond à :

- La transformation de tous les hameaux de la zone N vers la zone A.

En effet, ces hameaux agricoles qui ne présentent pas de potentialité de développement sont rendus à la zone agricole.
Certes, la plupart des bâtiments n'ont plus de fonction agricole aujourd'hui mais une transformation des usages (exemple émergence d'une agriculture locale vivrière) doit être faisable pour répondre à l'objectif du PADD :

- 1.5 Habiter dans les hameaux
  - Préserver les hameaux par la rénovation et le maintien du tissu bâti

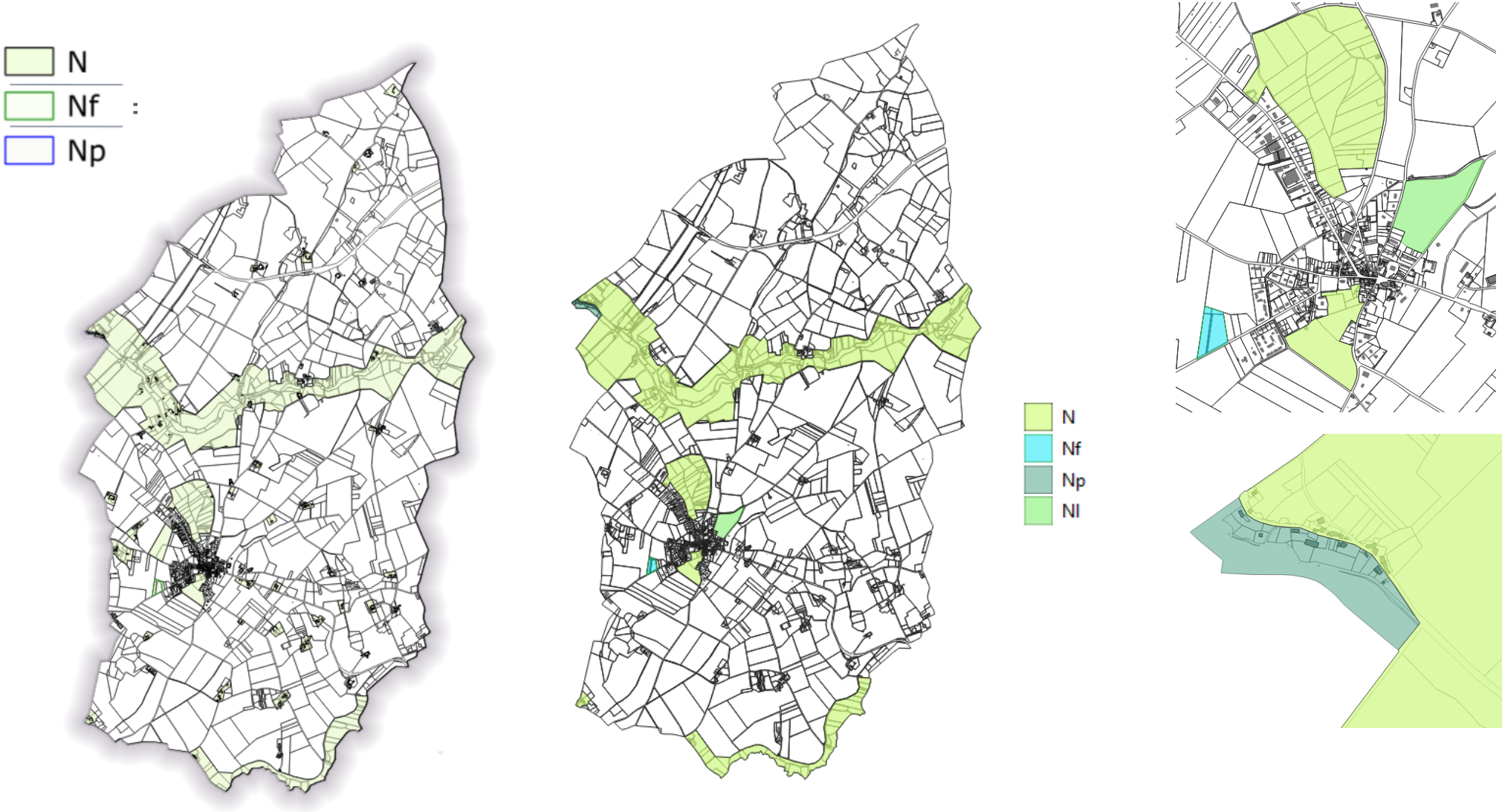
Toutefois, pour permettre de préserver le patrimoine bâti agricole, il sera possible de transformer certains bâtiments en logement, y compris pour des personnes n'appartenant pas au monde agricole.
Pour cela, ces bâtiments sont identifiés sur le règlement graphique.
Pour préserver les terres et l'activité agricole associée, les nouvelles constructions sont limitées aux bâtiments agricoles, aux logements, annexes ou extensions liés à l'activité agricole.
Trois moyens de soutien à la préservation des activités agricoles sont prévus :

- la possibilité d'ouvrir une activité d'agrotourisme en autorisant les changements de destination de bâtiment existant (gîte),
- la possibilité de développer des énergies renouvelables pour soutenir l'activité,
- le possibilité d'avoir un espace de vente de produits de la ferme

Le PADD traduit ces objectifs dans un axe :

- AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire
  - 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire
  - 4.2 Permettre l'implantation et l'utilisation des énergies renouvelables
  - 4.3 Développer et pérenniser l'activité touristique

3.4.4. Les zones naturelles



Cartographie comparative PLU en vigueur/Projet PLU sur la zone naturelle.

Sous Zonage Actuel	Surface sous Zonage Actuel	Zonage Actuel	Surface Zonage Actuel	Evolution des surfaces	Surface Zonage Révision	Zonage Révision
N	376.87	N	376.87	-38.59	332.64	N
Np	2.85	Np	2.85		2.85	Np
Nf	1.67	Nf	1.67		1.67	Nf
					5.65	Nl
TOTAL	381.39				342.80	

Total PLU en vigueur : 381.39ha Part territoire communal : 13.2%

Total projet PLU : 342.70ha Part territoire communal : 11.9%

Les élus ont orienté la révision du PLU vers la préservation de l'environnement et de leur cadre de vie.

La perte de plus de 30 hectares est due au changement de zonage des hameaux vers la zone agricole.

Le reste des zones naturelles proposent une évolution très restreinte afin de préserver la qualité écologique et paysagère de la commune. Des dispositifs pour renforcer la trame verte et bleue sont engagés en renforçant les lisières urbaines et les corridors écologiques.

Seules les zones Nl permettent le développement d'équipements d'intérêt collectif.

Le PADD traduit ces objectifs dans un axe :

- AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire
  - 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire
  - 4.3 Développer et pérenniser l'activité touristique

3.4.5. Bilan des surfaces

Sous Zonage Actuel	Surface sous Zonage Actuel	Zonage Actuel	Surface Zonage Actuel	Evolution des surfaces	Surface Zonage Révision	Zonage Révision
1AUa	0.77	AU	17.14	-15.89	1.51	1AU
1AUb	8.13					
1AUe	2.42					
2AU	3.34					
2AUc	2.47					
UA	9.65	U	43.86	+0.87	9.43	Ua
UB	18.29				22.39	Ub
UBa	3.01					
UC	7.54				7.54	Uc
UE	4.06				4.06	Ue
UEp	1.31				1.31	Uep
A	2439.44	A	2439.43	+52.74	2491.38	A
					0.8	Ae
N	376.87	N	376.87	-38.69	332.64	N
Np	2.85	Np	2.85		2.85	Np
Nf	1.67	Nf	1.67		1.67	Nf
					5.65	Nl
TOTAL	2881,83				2881.83	

Les surfaces présentées ci-dessus proviennent du logiciel de traitement des systèmes d'information géographique. Celles-ci ont été arrondies. Il existe donc une marge d'imprécision. Les chiffres sont donnés en hectares.

3.4.6. La préservation du paysage

La politique d'urbanisme doit favoriser la conservation des paysages.

Le PLU préserve tous les bois de la vallée de la Manse (préservation des continuités écologiques ainsi que cadre paysager du château de la Roche Ploquin et du secteur des Coteaux) et du parc Gaston (proximité du bourg et zone de loisirs) en espaces boisés classés. Les autres boisements sont classés au titre de l'article 151.23 du code de l'urbanisme.

Le linéaire de haie protégée reste le même que le PLU précédent, adapté à son évolution.

Au sein de la commune, deux arbres remarquables ont été identifiés en dehors des boisements. Il s'agit des marronniers du parc de la mairie.

Dans le même esprit, il faut veiller à préserver les haies et parcelles boisées aux abords des principaux hameaux ; malgré leurs qualités variables de densité et de diversité, elles maintiennent une qualité paysagère et constituent des îlots de fraîcheur pour les habitants.



Le PADD traduit ces objectifs dans un axe :

- AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire
  - 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire

Éléments préservés	**Bois en espaces boisés classés**	**Haies et allées remarquables en espaces boisés classés**	**Haies et allées remarquables au titre du paysage (article L, 151-23)**
Surface (ha) et linéaires (km)	272.9	0	30.46
Éléments préservés	**Arbres remarquables au titre du paysage (article L, 151-23)**	**Mares au titre du paysage (article L, 151-23)**	**Bâtiments au titre du paysage (article L, 151-23)**
Unités	2	0	0

3.4.7. Les changements de destination en zones agricoles et naturelles

Dans les zones agricoles et naturelles, le règlement peut désigner des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Un travail d'identification a été réalisé par la commission communale :

Le PLU comprend 5 bâtiments représentant un potentiel de changement de destination en zone agricole.

L'objectif est de permettre la transformation d'anciens bâtiments agricoles d'un intérêt patrimonial pour les préserver. La destination est multiple :

- transformation en habitation,
- touristique (gîtes, chambres d'hôtes…) dans le cadre d'un développement d'une activité agrotouristique.
- vente de produits de la ferme pour soutenir l'activité agricole
- l'activité artisanale pour permettre une conservation des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination . Par ailleurs, ces activités, déjà présentes en zone agricole, ne posent pas de problème de cohabitation.

Le PADD traduit ces objectifs dans deux axes :

- AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels
    - 1.5 Habiter dans les hameaux
- AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire
    - 4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire
    - 4.3 Développer et pérenniser l'activité touristique

3.5. Les indicateurs de suivi du PLU

D’après l’article L153-27 du code de l’urbanisme, il est précisé que : “Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.
L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan.”

De plus, il est ajouté à l’article R151-4 du code de l’urbanisme que : “Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à 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 prévue à l'article L. 153-29.”

Pour répondre à ces obligations, la commune de Sepmes à choisi plusieurs indicateurs de suivi. Ces derniers devront répondre aux orientations et objectifs du Projet d’Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ces indicateurs devront être suivis six ans après l’approbation du PLU par l’organe délibérant.

Le système de suivi comprend quelques indicateurs qui devront être progressivement mis en place par la collectivité.

Objectif du PADD	Indicateur	Enjeu du porter à connaissance	Source	Objectif
AXE 1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels				
Compléter le parcours résidentiel	Évolution du nombre d'habitants	Promouvoir un modèle de développement vertueux	Commune/INSEE	638 habitants pour 2035, soit 35 habitants de plus qu'en 2021
	Évolution du nombre de logements	Adapter l'offre de logements aux besoins	Commune/ SITADEL / Permis de construire	64 logements neufs soit 6.4 logements par an
Encourager la mixité urbaine et sociale	Evolution du nombre de de permis de construire	Encourager la qualité urbaine	Commune/ SITADEL / Permis de construire	Répondre au différents besoins du parc résidentiel
Permettre la réhabilitation du parc existant	Evolution du nombre de demandes de déclaration préalable et de permis de construire	Renforcer la revitalisation et accompagner la qualité résidentielle	Commune/ Déclarations préalables	Renforcer l'attractivité du tissu existants
Développer un habitat	Evolution du nombre de de permis de	Renforcer la revitalisation et	Commune/ SITADEL / Permis de construire /	Garantir le confort de vie sur la commune

économe	construire	accompagner la qualité résidentielle	Déclarations préalables	
Habiter les hameau	Evolution du nombre de demandes de déclaration préalable	Composer avec l'héritage patrimonial et paysager	Commune/ Permis de construire / Déclarations préalables	Permettre la préservation et renforcer l'attractivité des hameaux

Objectif du PADD	**Indicateur**	**Enjeu du porter à connaissance**	**Source**	**Objectif**
Axe 2. Améliorer l'accessibilité du territoire				
Faciliter et renforcer le maillage de mobilité à l'échelle intra et extra communal	Linéaire de réseau de mobilité (voirie, TC, TAD, …) et de continuités douces	Mailler et désenclaver le territoire	Commune / Département	Développer la mobilité active du quotidien et à vocation touristique
Engager une politique des déplacements durables sur le territoire communal	Linéaire de continuités douces	Optimiser les déplacements par rapport au développement urbain	Commune / Département	Favoriser les mobilités actives et les transports mutualisés au véhicule motorisé individuel

Objectif du PADD	Indicateur	Enjeu du porter à connaissance	Source	Objectif
AXE 3. Adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire				
Maintenir les commerces existants, faciliter les bornes/services automatiques et encourager le développement de lieux innovants de type tiers lieux, espaces partagés ou co-working	Évolution du nombre de demandes de création de commerce, service, équipement de type borne de recharge électrique…	Développer la ville au sein de l'enveloppe urbaine	Commune / Communauté de communes	Permettre le développement d'une offre plus riche de commerces, services et équipement en centralité
Favoriser la mutation des friches (agricoles, artisanales) vers des activités et/ou des logements	Evolution du nombre de demandes de déclaration préalable et de permis de construire	Promouvoir un modèle de développement vertueux	Commune / Communauté de communes	Permettre la remobilisation de foncier et de bâti
Maintenir et développer les équipements en faveur de la population	Evolution du nombre de d'équipements à disposition	Structurer la stratégie économique du territoire	Commune / Communauté de communes	Réduire les risques de dépendance du territoire

Objectif du PADD	Indicateur	Enjeu du porter à connaissance	Source	Objectif
AXE 4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire				
Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire	Nombre arbres remarquables, haies et boisements classés	Composer avec l'héritage patrimonial et paysager	Commune OCS GE	Préserver la biodiversité locale et le paysage
Permettre l'implantation et l'utilisation des énergies renouvelables	Evolution du nombre de demandes de déclaration préalable et de permis de construire pour l'installation d'équipement pour EnR	Développer la production d'énergie renouvelable	Commune / Communauté de communes	Augmentation des consommations et de l'utilisation d'énergie renouvelable
Développer et pérenniser l'activité touristique	Nombre de demande d'ouverture de gîtes, d'équipements dédiés au tourisme	Accompagner la résilience du territoire	Commune / Communauté de communes	Développer une offre à vocation touristique pour l'attractivité du territoire



AGENCE SCALE
4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
contact@agence-scale.com

Commune de Sepmes

Département d'Indre-et-Loire



Évaluation environnementale

Commune de Sepmes
Place de l'Eglise
37800 SEPMES

Elaboration du PLU : 22 Janvier 2008
Mise en compatibilité LGV : 19 Octobre 2012

Préambule..... 4
1. Régime de l'évaluation environnementale..... 5
1.1. Contexte règlementaire de l'évaluation environnementale..... 5
1.2. Articulation du PLU avec les autres plans et programmes... 7
1.2.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de communes de Loches Sud Touraine.....7
1.2.2. Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité du Territoire (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire..... 13
1.2.3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027.....19
1.2.4. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin de la Vienne Tourangelle..... 21
1.2.5. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027.....22
1.2.6. Le Plan Climat Air-Energie Territorial (PCAET) Communauté de communes Loches Sud Touraine..... 23
1.2.7. Le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement d'Indre-et-Loire (PD2H)..... 26
1.2.8. Le Schéma Régional de Raccordement au Réseau des Énergies Renouvelables (S3RENR) Centre-Val de Loire.....27
1.2.9. Le Plan Régional Santé Environnement (PRSE) Centre-Val de Loire.....28
1.2.10. Le Document cadre : orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques..... 30
1.2.11. Le Plan National de Prévention des Déchets 2021-2027 (PNPD)..... 33
Engager les acteurs publics dans des démarches de prévention des déchets..... 33
1.2.12. Le Plan Régional de Prévention des Déchets (PRPGD) Centre-Val de Loire.....33
1.2.13. Plans et programmes non concernés par le PADD du PLU de Sepmes.....34
2. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser les effets du projet sur l'environnement..... 35
2.1. Analyse des incidences du PADD..... 35
2.1.1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels.....35
2.1.1.1. Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel et aux besoins spécifiques.....35
2.1.1.2. Encourager la mixité urbaine et sociale.....35
2.1.1.3. Améliorer le parc existant par la réhabilitation thermique du bâti ancien.....36
2.1.1.4. Permettre le développement d'un habitat économe en énergie..... 36
2.1.1.5. Habiter dans les hameaux..... 36
2.1.2. Améliorer l'accessibilité du territoire..... 37
2.1.2.1. Faciliter et renforcer le maillage de mobilité à l'échelle intra et extra communale..... 37
2.1.2.2. Engager une politique des déplacements durables sur le territoire communal.....37
2.1.3. Adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire..... 38
2.1.3.1. Maintenir les commerces existants, faciliter les bornes/services automatiques et encourager le développement de lieux innovants de type tiers lieux, espaces partagés ou co-working.....38
2.1.3.2. Favoriser la mutation des friches (agricoles, artisanales) vers des activités et/ou des logements.....38
2.1.3.3. Maintenir et développer les équipements en faveur de la population.....38
2.1.4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire..... 39
2.1.4.1. Mettre en valeur les qualités paysagères et

patrimoniales du territoire..... 39
2.1.4.2. Permettre l'implantation et l'utilisation des énergies renouvelables.....39
2.1.4.3. Développer et pérenniser l'activité touristique. 39
2.2. Analyse des incidences sur les sites voués à l'urbanisation41
2.2.1. Secteur Rue du 8 mai..... 43
2.2.2. Secteur Rue du Saut du Loup.....45
2.2.3. Secteur rue du stade..... 47
2.2.4. Secteur Rigaudières.....49
2.2.5. Secteur de l'école - Extension/Création d'un équipement public..... 51
2.3. Contexte règlementaire de l'évaluation environnementale 53
2.3.1. Le milieux physique.....53
2.3.1.1. Climat.....53
2.3.1.2. Topographie.....54
2.3.1.3. Réseau hydrographique.....54
2.3.1.4. Ressource en eau potable.....56
2.3.2. Le milieu naturel.....57
2.3.3. Paysage et patrimoine..... 59
2.3.4. Agriculture et consommation foncière..... 60
2.3.5. Sols pollués.....61
2.3.6. Risques naturels..... 62
2.3.7. Risques industriels et technologiques.....63
2.3.8. Nuisances sonores.....64
2.3.9. Qualité de l'air..... 64
2.3.10. Assainissement des eaux usées.....65
2.3.11. Assainissement des eaux pluviales.....65
2.3.12. Gestion des déchets.....66
2.3.13. Santé humaine.....67
3. Analyse des incidences du PLU sur le réseau natura 2000....70
4. Analyse des méthodes utilisées et des difficultés rencontrées pour évaluer les effets du PLU sur l'environnement..... 71
4.1. Généralités..... 71
4.2. Estimations des impacts et des difficultés rencontrées.71
4.3. Cas du PLU de Sepmes..... 71
5. Résumé non technique..... 72
- Le Document cadre : orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques..... 73

Préambule

Située au cœur du département d'Indre-et-Loire, dans la région Centre-Val de Loire, la commune de Sepmes fait partie des 67 communes membres de la communauté de communes Loches Sud Touraine.

Par délibération en date du 4 juillet 2023, le conseil municipal de Sepmes a lancé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui s'étend sur une superficie de 28,6 km². L'élaboration de ce document est conduite à l'initiative du Maire, qui en assure la responsabilité.

Le PLU devient opposable aux tiers dès sa mise à disposition du public. Sa révision permettra d'intégrer l'ensemble des enjeux liés aux contraintes réglementaires, aux servitudes, aux activités locales, ainsi qu'à la préservation de l'agriculture, de l'environnement et des paysages.

L'axe majeur de l'étude vise à la réduction de la consommation foncière globale de la commune et de fait à la densification du territoire.

1. Régime de l'évaluation environnementale

1.1. Contexte règlementaire de l'évaluation environnementale

La directive européenne n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004- 489 du 3 juin 2004.

Le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005, relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, intégré au Code de l'urbanisme, précise les conditions de réalisation par le maître d'ouvrage et de validation par le Préfet de département. Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est venu amender le décret précédent, de même que le décret n°2016-1110 du 11 août 2016.

Une évaluation environnementale est prescrite à partir du moment où un plan ou programme est susceptible de porter atteinte à l'environnement et/ou à un site Natura 2000. On entend par plan ou programme : *"les plans, schémas, programmes et autres documents de planification élaborés ou adoptés par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements et les établissements publics"* (article L.122-4 du Code de l'Environnement).

La commune de Sepmes n'est pas couverte par une zone Natura 2000, cependant la révision de son PLU va modifier son environnement.

L'évaluation environnementale vérifie que l'ensemble des facteurs environnementaux a bien été identifié et pris en compte. Elle doit s'assurer que les orientations du PLU favorisent, par une démarche itérative, la qualité environnementale du projet de territoire ; "Éviter, réduire ou compenser les éventuels impacts négatifs", en est le principe directeur.

Il n'est pas obligatoire qu'une évaluation environnementale traite de tous les thèmes environnementaux de façon détaillée et exhaustive. L'attention se porte sur les thèmes abordés dans le PLU, qui ont le plus d'incidences et d'enjeux environnementaux.

Les étapes nécessaires à cette évaluation environnementale sont les suivantes :

- Rédaction d'un rapport environnemental ;
- Consultation de l'autorité environnementale ;
- Mise à disposition, pour le recueil des observations du public, du rapport environnemental et des avis de l'autorité environnementale dans le dossier de consultation du public.

Conformément à l'article R.104-18 du Code de l'Urbanisme et R.122-20 du Code de l'environnement, le rapport d'évaluation environnementale comprend :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnées à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et 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 document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

1.2. Articulation du PLU avec les autres plans et programmes

Dans la hiérarchie des normes de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est le document stratégique et intégrateur des politiques publiques dans les territoires. Juridiquement, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le SCoT et il ne se réfère qu'à lui lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, le PLU doit être compatible avec l'ensemble des documents cadres et des documents de rang supérieur qui s'appliquent au territoire indiqué à l'article L131-1 et L131-4 du code de l'urbanisme.

La compatibilité est un principe de non-opposition à la norme supérieure.

Par ailleurs, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. Cette notion est moins stricte que la compatibilité puisqu'elle implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

Les plans et programmes concernés par la commune de Sepmes sont présentés aux paragraphes suivants.

1.2.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de communes de Loches Sud Touraine

Le SCoT est un document de planification stratégique intercommunal qui définit les orientations et les objectifs en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Ce document s'applique à l'échelle de plusieurs communautés de communes ou d'un bassin de vie ayant des caractéristiques communes en matière d'habitat, de patrimoine et d'environnement.

Le SCoT de Loches Sud Touraine a été approuvé le 27 octobre 2022.

Orientations stratégiques du SCoT Loches Sud Touraine	Appropriation dans le PLU
Enjeux environnementaux et paysager	
• L'agriculture et la sylviculture : défis économiques et territoriaux - maintenir une agriculture dynamique sur le territoire, gestionnaire des espaces et porteuse d'une partie de l'identité du territoire - Poursuivre une valorisation du gisement bois par une sylviculture respectueuse des milieux forestiers. • un socle naturel riche de biodiversité - Renforcer les continuités écologiques existantes sur le territoire et vers les territoires voisins, suivant le principe de préservation et de remise en état des continuités écologiques. • une anticipation des changements climatiques sur les risques existants du territoire - intégrer l'anticipation du risque inondation et retrait-gonflement des argiles aux réflexions et intentions urbaines. • L'enjeu de limitation de la consommation foncière • Une notion de sobriété à mettre en place - Adapter la gestion des eaux usées et pluviales aux enjeux du territoire. - Développer les énergies renouvelables dans le respect des ressources et aspiration territoriales.	• Maîtriser la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestier - Règlement graphique : Une zone A, correspondant aux espaces à vocation agricole protégé pour leur potentiel agronomique, biologique ou économique, est définie sur le plan de zonage. Une zone N, correspondant aux espaces présentant une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier, est définie sur le plan de zonage. De plus, des espaces boisés classés et protégés sont également identifiés. - Règlement écrit : En zone A, les haies bocagères et arbres existants devront être conservés sauf nécessité justifiée d'abattage. En cas d'abattage (justifié), un arbre ou une haie bocagère d'essence similaire ou choisi dans la palette devra être replanté en préservant au mieux les continuités écologiques préexistantes. • Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire - Règlement écrit : Les constructions, extensions, annexes et rénovations de style traditionnel ou contemporain peuvent être intégrées dans les zones A et N selon des conditions précises permettant une intégration harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot et aux paysages environnants. - OAP : Une OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique présente les principes d'aménagement à ce sujet. Elle comprend notamment les énergies renouvelables, la lutte contre les ICU par la plantation d'arbres de haut jet pour toute nouvelle construction ainsi que les modalités de gestion intégrée des eaux pluviales pour réduire les risques d'inondation et de pollution des eaux. De plus, une OAP clôture, définit les modalités d'installation pour développer la Trame verte favoriser la biodiversité.

Orientations stratégiques du SCoT Loches Sud Touraine	Appropriation dans le PLU
Enjeux urbains	
• Une nécessaire diversification de l'offre logement - Engager une transition dans la gestion du parc de logements. • une nouvelle stratégie urbaine - Adopter une nouvelle stratégie de développement urbain • Les centre-bourg et centre-ville au cœur de la stratégie - Replacer les bourgs au cœur de la stratégie d'aménagement : redynamisation des centres bourgs • L'offre foncière : vers une offre adaptée au besoin - Accompagner les mutations économiques par une offre foncière structurée et adaptée aux besoins des acteurs économiques.	• Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population - Règlement écrit : En zone, Ua et Ub, l'autorisation d'aménagement de logement et d'hébergement permet le développement et la diversification de l'offre de logement. Les espaces libres, c'est-à-dire les espaces non consommés ni par les constructions, et ni les voiries de communication, doivent être paysagés et perméables. Les clôtures devront être végétalisées (haies vives constituées par des plantations d'essences locales d'au moins cinq variétés différentes adaptées au changement climatique). - OAP : Une OAP thématique sur la densification permet l'accompagnement et l'encadrement du développement des secteurs U. De plus, une OAP thématique sur l'adaptation au vieillissement de la population vise donc à tenir compte des besoins de l'avancée dans l'âge des habitants dans les enjeux de mobilités et d'habitats. • Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire. - OAP : Une OAP thématique sur le patrimoine permet de valoriser la richesse et les qualités propres au patrimoine bâti local ainsi que d'accompagner son évolution qualitative • Adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire. - Règlement écrit : En zone Ua, Ub et Uc, l'aménagement de certains commerces et activités de services, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés. En zone, Ua et Ub, l'autorisation d'aménagement de logement et d'hébergement permet le développement et la diversification de l'offre logement.

Orientations stratégiques du SCoT Loches Sud Touraine	Appropriation dans le PLU
Enjeux économiques	
• Les services et équipements comme opportunité de développement - Mailler les offres du territoire • Des secteurs géographiques, des développements économiques • L'offre foncière : vers une offre adaptée au besoin - Accompagner les mutations économiques par une offre foncière structurée et adaptée aux besoins des acteurs économiques.	• Assurer un environnement sain pour le bien-être des habitants - Règlement graphique : Une zone Uc, correspondant aux zones accueillant exclusivement des commerces, des activités de service, des équipements d'intérêt collectifs et services publics, ainsi que des activités primaires, secondaires ou tertiaires (bureau, entrepôt et industrie). - Règlement écrit : En zone Ua, Ub et Uc, l'aménagement de certains commerces et activités de services, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés.

Orientations stratégiques du SCoT Loches Sud Touraine	Appropriation dans le PLU
Enjeux liés aux déplacements	
• Les mobilités : invariant du projet politique - Garantir les synergies avec les territoires voisins grâce à un réseau de connexions numériques et physiques efficaces et gérer les problématiques actuelles de transit en mettant en œuvre différentes orientations.	• Faciliter et renforcer le maillage de mobilité à l'échelle intra et extra communal - OAP : Une OAP thématique sur les mobilités présente les principes d'aménagement à ce sujet. Elle comprend notamment la prise en compte des aménagements nécessaires pour les mobilités douces, ainsi que les possibles agencements des différentes typologies de voiries. De plus, toutes les OAP sectorielles se concentrent au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et prévoient de créer des liaisons douces. • Engager une politique de déplacements durables sur le territoire communale - OAP : La plupart des OAP sectorielles prévoient de créer des liaisons douces. Une OAP mobilité détaille les mesures à prendre en compte pour assurer un meilleur partage de l'espace public entre les différentes formes de mobilité (véhicule, vélo, piéton). - Règlement écrit : Des systèmes de recharge de véhicule électrique sont à privilégier pour toute nouvelle création de places de stationnement. Le nombre sera défini en fonction des besoins de l'opération. Des emplacements réservés sont prévus pour aménager la voie de circulation.

Orientations stratégiques du SCoT Loches Sud Touraine	Appropriation dans le PLU
Enjeux touristiques	
• La recherche d'une notoriété méritée - Se faire connaître davantage, en jouant sur les atouts, particulièrement sur ses qualités patrimoniales. - Affirmer les caractéristiques architecturales et valoriser le patrimoine bâti de la maison isolée au cœur du bourg ancien. - Poursuivre la mise en œuvre de voies vertes et véloroutes et aménager des itinéraires cyclables.	• Développer et pérenniser l'activité touristique - Règlement écrit : En zone Ua, Ub et Uc, les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, aux salles d'art et de spectacles, aux équipements sportifs et aux autres équipements recevant du public sont autorisés. En zone Ua et Ub, les commerces, bureaux, restaurations, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergements hôtelier et touristique sont autorisés. En zone Uc, les aménagements liés à l'artisanat et commerce de détail, commerce de gros sont autorisés. • Mettre en valeur les qualités paysagère et patrimoniale du territoire - OAP : Une OAP thématique sur le patrimoine permet de valoriser la richesse et les qualités propres au patrimoine bâti local ainsi que d'accompagner son évolution qualitative Une OAP thématique sur la mobilité vise à créer et développer le maillage de voiries cyclables.

1.2.2. Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité du Territoire (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire

Le SRADDET est un document qui définit les objectifs à moyen et long terme de développement durable en abordant différentes thématiques.

Il réunit plusieurs documents comme le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE), le Schéma Régional de l'Intermodalité (SRI), le Schéma Régional de l'Infrastructure et des Transports (SRIT) et le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD).

Le SRADDET de la région Centre-Val de Loire a été approuvé le 4 février 2020 par le préfet de région. Il fixe les grandes orientations stratégiques visant l'amélioration du cadre de vie en tenant compte des enjeux sociétaux, économiques et environnementaux.

Orientations stratégiques et règles du SRADDET Centre-Val de Loire	Appropriation dans le PLU
Enjeux environnementaux et paysagers	
• Des femmes et des hommes acteurs du changement, des villes et des campagnes en mouvement permanent pour une démocratie renouvelée - Des réseaux thématiques innovants au service de notre développement. • Affirmer l'unité et le rayonnement de la région Centre-Val de Loire par la synergie de tous les territoires et la qualité de vie qui la caractérise - Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers. • Intégrer l'urgence climatique et environnementale et atteindre l'excellence éco-responsable - Une modification en profondeur de nos modes de production et de consommation d'énergies. • Intégrer les principes d'urbanisme durable - Mobiliser des dispositions pour intégrer la nature dans les opérations d'aménagement et valoriser ses fonctionnalités (récréatives, de biodiversité, de résilience climatique…) • Intégrer l'urgence climatique et environnementale et atteindre l'excellence éco-responsable - L'eau : une richesse de l'humanité à préserver.	• Maîtriser la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestier - Règlement graphique : Une zone A, correspondant aux espaces à vocation agricole protégé pour leur potentiel agronomique, biologique ou économique, est définie sur le plan de zonage. Une zone N, correspondant aux espaces présentant une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier, est définie sur le plan de zonage. De plus, des espaces boisés classés et protégés sont également identifiés. - Règlement écrit : En zone A, les haies bocagères et arbres existants devront être conservés sauf nécessité justifiée d'abattage. En cas d'abattage (justifié), un arbre ou une haie bocagère d'essence similaire ou choisi dans la palette devra être replanté en préservant au mieux les continuités écologiques préexistantes. • Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire - Règlement écrit : Les constructions, extensions, annexes et rénovations de style traditionnel ou contemporain peuvent être intégrées dans les zones A et N selon des conditions précises permettant une intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot et aux paysages environnants. - OAP : Une OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique présente les principes d'aménagement à ce sujet. Elle comprend notamment la lutte contre les ICU par la plantation d'arbres de haut jet pour toute nouvelle construction ainsi que les modalités de gestion intégrée des eaux pluviales pour réduire les risques d'inondation et de pollution des eaux. De plus, une OAP clôture, définit les modalités d'installation pour développer la Trame verte et favoriser la biodiversité.

Orientations stratégiques et règles du SRADDET Centre-Val de Loire	Appropriation dans le PLU
Enjeux urbains	
• Des femmes et des hommes acteurs du changement, des villes et des campagnes en mouvement permanent pour une démocratie renouvelée - Des réseaux thématiques innovants au service de notre développement. - Des territoires en dialogues où villes et campagnes coopèrent. • Affirmer l'unité et le rayonnement de la région Centre-Val de Loire par la synergie de tous les territoires et la qualité de vie qui la caractérise - Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques. • Affirmer l'unité et le rayonnement de la région Centre-Val de Loire par la synergie de tous les territoires et la qualité de vie qui la caractérise - Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers. • Définir des dispositions permettant le renouvellement des populations et l'attractivité du territoire, notamment par le maintien et l'accueil des jeunes - Encourager les offres et pratiques innovantes en matière de logement des jeunes • Définir une stratégie partenariale en matière d'habitat - Développer l'offre dans une logique de renouvellement urbain et de renforcement des centres bourgs et centres de quartier - Développer une offre sociale ou adaptée aux besoins pour renforcer l'attractivité ou le maintien pour les publics cibles • Prioriser la reconquête de la vacance des logements pour disposer d'une offre renouvelée de logements adaptés aux besoins et contribuer à la limitation de l'étalement urbain	• Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population - Règlement écrit : En zone, Ua et Ub, l'autorisation d'aménagement de logement et d'hébergement permet le développement et la diversification de l'offre logement. Les espaces libres, c'est-à-dire les espaces non consommés ni par les constructions, et ni les voiries de communication, doivent être paysagés et perméables. Les clôtures devront être végétalisées (haies vives constituées par des plantations d'essences locales d'au moins cinq variétés différentes adaptées au changement climatique). - OAP : Une OAP thématique sur la densification permet l'accompagnement et l'encadrement du développement des secteurs U. De plus, une OAP thématique sur l'adaptation au vieillissement de la population vise donc à tenir compte des besoins de l'avancée dans l'âge des habitants dans les enjeux de mobilités et d'habitats. • Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire. - OAP : Une OAP thématique sur le patrimoine permet de valoriser la richesse et les qualités propres au patrimoine bâti local ainsi que d'accompagner son évolution qualitative. • Adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire. - Règlement écrit : En zone Ua, Ub et Uc, l'aménagement de certains commerces et activités de services, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés. En zone Ua et Ub, l'autorisation d'aménagement de logement et d'hébergement permet le développement et la diversification de l'offre logement.

Orientations stratégiques et règles du SRADDET Centre-Val de Loire	Appropriation dans le PLU
Enjeux économiques	
• Privilégier l'implantation des activités commerciales dans les centres-villes, centres bourgs et centres de quartier - Mettre en place des mesures de protection des linéaires identifiés contre le changement de vocation - Limiter le développement de certains types de commerce en périphérie • Privilégier l'implantation des projets d'équipements collectifs dans les centres-villes, centres bourgs et centres de quartier, et améliorer leur accessibilité • Booster la vitalité de l'économie régionale en mettant nos atouts au service d'une attractivité renforcée - Une qualité d'accueil et une attractivité renforcée pour booster notre développement économique et touristique • Booster la vitalité de l'économie régionale en mettant nos atouts au service d'une attractivité renforcée - Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires	• Assurer un environnement sain pour le bien-être des habitants - Règlement graphique : Une zone Uc, correspondant aux zones accueillant exclusivement des commerces, des activités de service, des équipements d'intérêt collectifs et services publics, ainsi que des activités primaires, secondaires ou tertiaires (bureau, entrepôt et industrie). - Règlement écrit : En zone Ua, Ub et Uc, l'aménagement de certains commerces et activités de services, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés.

Orientations stratégiques et règles du SRADDET Centre-Val de Loire	Appropriation dans le PLU
Enjeux liés aux déplacements	
• Affirmer l'unité et le rayonnement de la région Centre-Val de Loire par la synergie de tous les territoires et la qualité de vie qui la caractérise - Des services publics modernisés partout combinés à une offre de mobilités multimodale qui prend appui sur les formidables innovations offertes par le numérique - Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers • Intégrer l'urgence climatique et environnementale et atteindre l'excellence éco-responsable - Une modification en profondeur de nos modes de production et de consommation d'énergies. • Intégrer les principes d'urbanisme durable - Favoriser les déplacements via les modes actifs dans les centres-bourgs, centres de quartier et zones d'activités • Fixer un objectif de baisse de la part modale de la voiture individuelle solo et un objectif d'amélioration de l'efficacité énergétique et de diminution des GES dans le secteur des transports - Établir des dispositions de nature à mettre en œuvre l'objectif d'efficacité énergétique et de réduction des GES dans les transports • Booster la vitalité de l'économie régionale en mettant nos atouts au service d'une attractivité renforcée - Des jeunes épanouis et qui disposent des clés de la réussite pour préparer l'avenir • Élaborer collectivement un plan régional de développement du vélo - Développer les modes actifs dans les stratégies de planification des collectivités • Favoriser les déplacements par modes actifs dans l'espace public	• Faciliter et renforcer le maillage de mobilité à l'échelle intra et extra communal - OAP : Une OAP thématique sur les mobilités présente les principes d'aménagement à ce sujet. Elle comprend notamment la prise en compte des aménagements nécessaires pour les mobilités douces, ainsi que les possibles agencements des différentes typologies de voiries. De plus, la plupart des OAP sectorielles se concentrent au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et prévoient de créer des liaisons douces. • Engager une politique de déplacements durables sur le territoire communale - OAP : Certaines OAP sectorielles prévoient de créer des liaisons douces. - Règlement écrit : Des systèmes de recharge de véhicule électrique sont à privilégier pour toute nouvelle création de places de stationnement. Le nombre sera défini en fonction des besoins de l'opération. Des emplacements réservés sont prévus pour aménager la voie de circulation.

Orientations stratégiques et règles du SRADDET Centre-Val de Loire	Appropriation dans le PLU
Enjeux touristiques	
• Booster la vitalité de l'économie régionale en mettant nos atouts au service d'une attractivité renforcée - Une qualité d'accueil et une attractivité renforcée pour booster notre développement économique et touristique • Booster la vitalité de l'économie régionale en mettant nos atouts au service d'une attractivité renforcée - Un patrimoine naturel exceptionnel et une vitalité culturelle et sportive à conforter pour proposer une offre de loisirs toujours plus attractive	• Développer et pérenniser l'activité touristique - Règlement écrit : En zone Ua, Ub et Uc, les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, aux salles d'art et de spectacles, aux équipements sportifs et aux autres équipements recevant du public sont autorisés. En zone Ua et Ub, les commerces, bureaux, restaurations, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergements hôtelier et touristique sont autorisés. En zone Uc, les aménagements liés à l'artisanat et commerce de détail, commerce de gros sont autorisés. • Mettre en valeur les qualités paysagère et patrimoniale du territoire - OAP : Une OAP thématique sur le patrimoine permet de valoriser la richesse et les qualités propres au patrimoine bâti local ainsi que d'accompagner son évolution qualitative.

1.2.3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027

Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 fixe les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne à l'horizon 2027. Il a été adopté par le comité de bassin le 3 mars 2022.

Il maintient l'objectif de 61 % des eaux en bon état écologique avec les orientations suivantes :
1- Repenser les aménagements des cours d'eau.
2- Réduire les pollutions (nitrates, pollutions organiques et bactériologiques, pesticides, substances dangereuses).
3- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau.
4- Maîtriser les prélèvements d'eau.
5- Préserver les zones humides, la biodiversité aquatique, les têtes de bassin versant.

Le tableau page suivante présente l'appropriation des orientations fondamentales du SDAGE dans le PLU.

Orientations fondamentales du SDAGE Loire-Bretagne	Appropriation dans le PLU
• Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant - Préservation et restauration du bassin versant : Préserver le bocage, les haies et les éléments paysagers Aménager les bassins versants pour réduire les transferts - Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux - Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau • Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique - Poursuivre la réduction des rejets ponctuels de polluants organiques et phosphorés - Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme • Préserver et restaurer les zones humides - Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités • Préserver la biodiversité aquatique - Assurer une gestion équilibrée des espèces patrimoniales inféodées aux milieux aquatiques et de leurs habitats • Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques - Renforcer la cohérence des politiques publiques - Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau	• Préserver les ressources naturelles - Règlement graphique : Des espaces boisés classés et protégés sont également identifiés. Une zone N est également identifiée au droit des principaux boisements et espaces naturels du territoire, incluant les cours d'eau qui s'écoulent au sein des espaces. - Règlement écrit : Les clôtures doivent être végétales. Une carte de prélocalisation des zones humides a été réalisée sur la commune. Elle servira de base pour la réalisation d'inventaire de zone humide sur des secteurs où des projets urbains seront envisagés afin de préserver ces milieux. La zone N correspond aux espaces présentant une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier. Ces espaces naturels sont à protéger. - OAP : Dans le PLU, une OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique présente la gestion des eaux pluviales qui vise notamment à limiter l'imperméabilisation, infiltrer les eaux pluviales par l'intermédiaire d'ouvrages adaptés et organiser la rétention de ces eaux si l'infiltration est impossible.

1.2.4. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin de la Vienne Tourangelle

Le SAGE est un document qui décline à l'échelle d'un bassin versant les orientations du SDAGE en fonction des besoins de son territoire.

Sepmes est incluse dans le périmètre du SAGE Vienne Tourangelle qui est actuellement en cours d'élaboration. Son diagnostic a été validé le 29 septembre 2023 par la CLE.

Le bassin versant de la Vienne Tourangelle est caractérisé par des milieux naturels et agricoles diversifiés avec un relief de plaine.

Thèmes majeurs du SAGE Vienne Tourangelle	Appropriation dans le PLU
• Gestion quantitative de la ressource en eau - Gestion équilibrée et durable de la ressource en eau - Économies d'eau • Gestion qualitative de la ressource en eau - Atteinte du bon état des eaux vis-à-vis des nitrates, des produits phytosanitaires et des macropolluants - Protection et sécurisation des usages sanitaires de l'eau • Gestion des milieux aquatiques et humides - Restauration et préservation des fonctionnalités des cours d'eau - Protection et restauration des zones humides et des milieux remarquables	• Préserver les ressources naturelles - OAP : Dans le PLU, une OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique présente la gestion des eaux pluviales qui vise notamment à limiter l'imperméabilisation, infiltrer les eaux pluviales par l'intermédiaire d'ouvrages adaptés et organiser la rétention de ces eaux si l'infiltration est impossible. - Règlement graphique : La zone N et des bois sont identifiés comme éléments à protéger au regard de leur caractère naturel. Cela inclut les cours d'eau. - Règlement écrit : Une carte de prélocalisation des zones humides a été réalisée sur la commune. Elle servira de base pour la réalisation d'inventaire de zone humide sur des secteurs où des projets urbains seront envisagés afin de préserver ces milieux.

1.2.5. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027

Le PGRI planifie les mesures à prendre dans le cadre de la gestion des risques d'inondation à l'échelle d'un bassin hydrographique. Il traduit la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et la gestion du risque d'inondation, dite directive inondation.

Le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 a été arrêté le 15 mars 2022. Les Plans de Prévention liés aux Risque Inondation (PPRI), le SCoT et les documents d'urbanisme doivent respecter les dispositions du PGRI.

Objectifs du PGRI Loire-Bretagne 2022-2027	Appropriation dans le PLU
• Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque - Prévenir, voire 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	• Préserver les ressources naturelles - OAP : Dans le PLU, une OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique présente la gestion des eaux pluviales qui vise notamment à limiter l'imperméabilisation, infiltrer les eaux pluviales par l'intermédiaire d'ouvrages adaptés et organiser la rétention de ces eaux si l'infiltration est impossible.

1.2.6. Le Plan Climat Air-Energie Territorial (PCAET) Communauté de communes Loches Sud Touraine

Le plan climat air énergie territorial est un document qui permet de répondre aux enjeux liés à la réduction des besoins en ressources fossiles et à la baisse des émissions de gaz à effet de serre.

Ainsi, il définit des objectifs stratégiques qui sont présentés comme suit :

- Lutter, atténuer et s'adapter au changement climatique
- Développer les énergies renouvelables
- Maîtriser les consommations énergétiques
- Améliorer la qualité de l'air

Le PCAET de la communauté de communes Loches Sud Touraine a été approuvé par le conseil communautaire le 25 juin 2020.

Le tableau page suivante présente l'appropriation des objectifs du PCAET dans le PLU.

Objectifs du PCAET Loches Sud Touraine	Appropriation dans le PLU
• Favoriser des bâtiments performants et un urbanisme durable - Rénovation du bâti existant • Encourager une agriculture locale, diversifiée et respectueuse des sols - Faciliter l'adaptation au changement climatique • Développer une économie locale engagée dans la transition énergétique et encouragée par une consommation responsable - Favoriser une consommation raisonnée, locale et responsable • Augmenter la production d'énergie issue de ressources locales et renouvelables - Produire une électricité locale • Rendre exemplaire la collectivité • Mobiliser les acteurs et citoyens autour des enjeux climatiques • Anticiper les conséquences du changement climatique dans les projets du territoire - Agir pour le confort du bâti en contexte de hausse globale des températures - Prendre en compte l'impact du changement climatique sur les risques naturels dans la maîtrise de l'urbanisation	• Développer les énergies renouvelables - OAP : Toutes les énergies renouvelables et les équipements associés à leur fonctionnement sont autorisées sur la commune si elles ne génèrent pas de nuisances pour les hommes et la biodiversité et si elles ont pour objectif de favoriser l'autonomie énergétique ou de soutenir une activité locale. Concernant les panneaux solaires, il faut privilégier une installation non visible depuis l'espace public. Si l'installation peut être visible depuis l'espace public, elle doit être faite en priorité sur les bâtiments secondaires, type annexe et en harmonie avec l'architecture du bâtiment, sinon sur le bâtiment principal. Les panneaux solaires peuvent être installés au sol s'il est démontré l'impossibilité de répondre à la condition précédente si non visible depuis l'espace public. De plus, un projet d'implantation d'éoliennes a été approuvé par la préfète d'Indre-et-Loire en 2022 mais celui-ci vient d'être abandonné par l'opérateur. • Maintenir les activités agricoles et favoriser le développement d'une alimentation locale - Règlement écrit : En zone A, les constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées selon les dispositions du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date de la demande d'autorisation. • Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels - OAP : Les OAP sectorielles se concentrent au sein du bourg. Ainsi, 6 OAP sont prévues. - Règlement écrit : Les espaces libres, c'est-à-dire les espaces non consommés ni par les constructions, et ni les voiries de communication, doivent être paysagés et perméables.

Objectifs du PCAET Loches Sud Touraine	Appropriation dans le PLU
• Développer une mobilité durable et adaptée à des déplacements optimisés - Favoriser un usage raisonné de la voiture et une production de carburant moins polluant - Encourager les déplacements doux et les mobilités partagées et accessibles - Réduire les distances parcourues • Améliorer la qualité de l'air - Développer les modes de transports doux • Maintenir le haut niveau de séquestration de carbone. - Préservation de la qualité des sols	• Développer les cheminements piétonniers pour les habitants, ainsi que pour la découverte du village - OAP : Certaines OAP sectorielles prévoient de créer des liaisons douces. Une OAP mobilité détaille les mesures à prendre en compte pour assurer un meilleur partage de l'espace public entre les différentes formes de mobilité (véhicule, vélo, piéton). - Règlement écrit : Des systèmes de recharge de véhicule électrique sont à privilégier pour toute nouvelle création de places de stationnement. Le nombre sera défini en fonction des besoins de l'opération. Des emplacements réservés sont prévus pour aménager la voie de circulation. • Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire - OAP : Une OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique vise la lutte contre les ICU recommande de planter des arbres pour toute nouvelle construction, soit 1 arbre par tranche 100 m² en zone A et N, 1 arbre par tranche de 400 m² sur la zone Ua et 1 arbre par tranche de 300m² sur les autres zones U. • Préserver les ressources naturelles - OAP : Dans le PLU, une OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique présente la gestion des eaux pluviales qui vise notamment à limiter l'imperméabilisation, infiltrer les eaux pluviales par l'intermédiaire d'ouvrages adaptés et organiser la rétention de ces eaux si l'infiltration est impossible. - Règlement écrit : Une carte de prélocalisation des zones humides a été réalisée sur la commune. Elle servira de base pour la réalisation d'inventaire de zone humide sur des secteurs où des projets urbains seront envisagés afin de préserver ces milieux. - Règlement graphique : Des zonages spécifiques sont identifiés pour préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers. En complément, des éléments du paysage sont également identifiés comme éléments à protéger au titre du R151-23.

1.2.7. Le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement d'Indre-et-Loire (PD2H)

Le PD2H définit les actions en termes de logement et d'hébergement pour tous les habitants avec une attention particulière pour les personnes les plus vulnérables.

Le PD2H d'Indre-et-Loire a été publié le 28 février 2025 pour la période 2025-2030.

Il s'articule autour de 4 grandes orientations :

- Faciliter les parcours et choix résidentiels en proposant une offre diversifiée d'habitat et d'hébergement
- Accompagner l'innovation pour repenser progressivement les modes de développement de l'offre et son occupation
- Organiser le développement de l'habitat et de l'hébergement autour des projets des territoires
- Renforcer le dialogue autour d'une gouvernance agile

Orientations du PD2H Indre-et-Loire	Appropriation dans le PLU
• Faciliter les parcours et choix résidentiels en proposant une offre diversifiée d'habitat et d'hébergement - Encourager le développement d'une offre adaptée aux séniors - Mieux répondre aux besoins en hébergement et en logement des jeunes • Innovation - Amplifier la production de logements en renouvellement urbain - Encourager les projets innovants en termes de modalités de production de logements, modes d'habiter et modèles économiques	• Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels - OAP : Les différentes OAP sectorielles permettent la création de nombreux logements divers. Les 6 OAP sectorielles se concentrent dans le bourg bourg.

1.2.8. Le Schéma Régional de Raccordement au Réseau des Énergies Renouvelables (S3RENR) Centre-Val de Loire

Le S3REnR planifie les moyens de raccordement des productions d'énergie renouvelable aux réseaux électriques dans la région sur 10 ans en définissant les investissements nécessaires ainsi que le mode de financement.

Le S3REnR répond aux besoins suivants :
• Identifier les besoins d'adaptation du réseau électrique existant et de création de nouvelles infrastructures
• Mettre à disposition des capacités de raccordement pour les énergies renouvelables
• Définir les modalités de financement et de mise en œuvre des travaux prévus sous réserve de la concrétisation de projets d'énergie renouvelable déclenchant leur nécessité.

Le S3RENR Centre-Val de Loire a été approuvé le 22 mars 2023.

Objectifs du S3RENR Centre-Val de Loire	Appropriation dans le PLU
• Augmenter la production d'énergie renouvelable (111 MW supplémentaire d'ici 2033)	• Développer les énergies renouvelables - OAP : Toutes les énergies renouvelables et les équipements associés à leur fonctionnement sont autorisées sur la commune si elles ne génèrent pas de nuisances pour les hommes et si elles ont pour objectif de favoriser l'autonomie énergétique ou de soutenir une activité locale.

1.2.9. Le Plan Régional Santé Environnement (PRSE) Centre-Val de Loire

Le PRSE4 a été adopté le 27 décembre 2023. Il s'articule autour de 4 axes stratégiques :

- Axe 1 : Sensibilisation, information et formation en santé environnement
- Axe 2 : Santés environnementale, végétale, animale et humaine
- Axe 3 : Réduction et prévention des risques environnementaux
- Axe 4 : Des environnements favorables à la santé

Le tableau page suivante présente l'appropriation des objectifs du PRSE4 Centre-Val Loire dans le PLU.

Objectifs du PRSE Centre Val de Loire	Appropriation dans le PLU
• Réduction et prévention des risques environnementaux - Agir pour une meilleure qualité de l'air extérieur - Améliorer la sécurisation de l'alimentation en eau potable sur les plans qualitatif et quantitatif, en lien avec les aléas climatiques • Des environnements favorables à la santé - Augmenter la place du végétal dans les villes et dans les établissements, pour le confort thermique de la population, en s'assurant qu'il soit porteur de santé et facteur de biodiversité - Valoriser les initiatives réussies en matière d'aménagement, d'atténuation ou d'adaptation au changement climatique en ville, dans les écoles, les entreprises	• Engager une politique de déplacements durables sur le territoire communale - OAP : Certaines OAP sectorielles prévoient de créer des liaisons douces. Une OAP mobilité détaille les mesures à prendre en compte pour assurer un meilleur partage de l'espace public entre les différentes formes de mobilité (véhicule, vélo, piéton). - Règlement écrit : Des systèmes de recharge de véhicule électrique sont à privilégier pour toute nouvelle création de places de stationnement. Le nombre sera défini en fonction des besoins de l'opération. Des emplacements réservés sont prévus pour aménager la voie de circulation. • Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire - OAP : Une OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique vise la lutte contre les ICU recommande de planter des arbres pour toute nouvelle construction, soit 1 arbre par tranche 100 m² en zone A et N, 1 arbre par tranche de 400 m² sur la zone Ua et 1 arbre par tranche de 300m² sur les autres zones U. - Règlement graphique : Des zonages spécifiques sont identifiés pour préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers. En complément, des éléments du paysage sont également identifiés comme éléments à protéger.

1.2.10. Le Document cadre : orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

Le document cadre fixe les orientations visant à protéger la biodiversité par la gestion, la préservation et la remise en bon état des milieux naturels qui forment la trame verte et bleue.

Il se décline en deux parties : les choix stratégiques concernant la mise en œuvre de la trame verte et bleue et les enjeux nationaux et transfrontaliers pour sa cohérence écologique.

Ces orientations nationales ont été adoptées le 17 décembre 2019.

Le tableau page suivante présente l'appropriation des objectifs du document cadre dans le PLU.

Objectifs du document cadre	Appropriation dans le PLU
• Conserver et améliorer la qualité écologique des milieux et garantir la libre circulation des espèces de faune et de flore sauvages - Identifier, préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité et les relier par des corridors écologiques - Contribuer à atteindre les objectifs fixés par les SDAGE sur le bon état écologique ou le bon potentiel écologique des eaux de surface - Préserver et restaurer les milieux humides • Accompagner les évolutions du climat en permettant à une majorité d'espèces et d'habitats de s'adapter aux variations climatiques - Veiller à ce que les aménagements et opérations motivés par la transition énergétique restent compatibles avec la préservation des continuités écologiques • Assurer la fourniture des services écologiques - Conserver et améliorer la qualité et la diversité des paysages dont les structures assurent la perméabilité des espaces et améliorer le cadre de vie • Favoriser des activités durables, notamment agricoles et forestières - Éviter de porter atteinte à la TVB par des modes de gestion défavorables aux milieux considérés • Conserver et améliorer la qualité écologique des milieux et garantir la libre circulation des espèces de faune et de flore sauvages - Empêcher le cloisonnement des populations d'espèces, diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces, éviter la diminution des surfaces d'habitats	• Préserver les ressources naturelles - Règlement graphique : Des zonages spécifiques sont identifiés pour préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers. En complément, des éléments du paysage sont également identifiés comme éléments à protéger. - OAP : Une OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique vise la lutte contre les ICU recommande de planter des arbres pour toute nouvelle construction, soit 1 arbre par tranche 100 m² en zone A et N, 1 arbre par tranche de 400 m² sur la zone Ua et 1 arbre par tranche de 300m² sur les autres zones U. Le PLU présente également une OAP thématique sur la gestion des eaux pluviales qui vise notamment à limiter l'imperméabilisation, infiltrer les eaux pluviales par l'intermédiaire d'ouvrages adaptés et organiser la rétention de ces eaux si l'infiltration est impossible. Les OAP sectorielles se concentrent dans le bourg De plus, elles prendront en compte les éléments naturels existants sur leur emprise en les préservant. - Règlement écrit : Une carte de prélocalisation des zones humides a été réalisée sur la commune. Elle servira de base pour la réalisation d'inventaire de zone humide sur des secteurs où des projets urbains seront envisagés afin de préserver ces milieux.

Objectifs du document cadre	Appropriation dans le PLU
• Maîtriser l'urbanisation et l'implantation des infrastructures et améliorer la perméabilité des infrastructures existantes - Éviter que l'aménagement du territoire, les projets d'infrastructures linéaires et l'urbanisation ne conduisent à la destruction, la dégradation ou la fragmentation de milieux naturels, ou à la banalisation des espaces et des paysages - Chercher à améliorer la perméabilité des infrastructures existantes et éviter de porter atteinte à des continuités écologiques dans le cadre des opérations de densification du réseau de transport - Favoriser une organisation intelligente et économe de l'espace, impliquant de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace	• Préserver les ressources naturelles - OAP : Les OAP sectorielles se concentrent au sein du bourg, de plus elles prendront en compte les éléments naturels existants sur leur emprise en les préservant. Elles comprendront également des liaisons douces et des stationnements présentant un revêtement perméable. Certaines OAP prévoient de créer des haies denses et des continuités végétales De manière générale, les sites des OAP seront arborés au maximum. - Règlement écrit : Les clôtures doivent être végétales et garantir le passage de la petite faune.

1.2.11. Le Plan National de Prévention des Déchets 2021-2027 (PNPD)

Le PNPD indique les actions de prévention à mettre en œuvre dans le cadre de la gestion des déchets au regard du droit européen et du Code de l'environnement. Il est établi au titre de l'article L.541-11 du code de l'environnement et dirigé par le ministère chargé de l'environnement.
Il se traduit autour de 5 axes :

- Intégrer la prévention des déchets dès la conception des produits et des services
- Allonger la durée d'usage des produits en favorisant leur entretien et leur réparation
- Développer le réemploi et la réutilisation
- Lutter contre le gaspillage et réduire les déchets

Engager les acteurs publics dans des démarches de prévention des déchets

Mesures nationales du PNPD	Appropriation dans le PLU
• Lutter contre le gaspillage et réduire les déchets - Poursuivre la gestion de proximité des biodéchets	• Assurer un environnement sain pour le bien être des habitants - Règlement écrit : Conformément à l'arrêté du 7 juillet 2021 pris en application de l'article R. 543-227-2 du code de l'environnement, le compostage domestique est obligatoire. Si la place est suffisante, le composteur se fera sur le terrain du logement. Il sera intégré dans son environnement pour ne pas créer de nuisance. Si la place est insuffisante, l'organisme en charge des déchets mettra en place des composteurs collectifs et sera responsable de son entretien.

1.2.12. Le Plan Régional de Prévention des Déchets (PRPGD) Centre-Val de Loire

Le plan régional de prévention et de gestion des déchets est un document de planification, élaboré en concertation avec plusieurs acteurs, sous l'autorité du Président du Conseil régional et/ou le cas échéant du Préfet.
Il concerne tous les déchets quels que soient leurs producteurs ou leurs types (hors déchets radioactifs et militaires), incluant les déchets aquatiques (dont déchets marins) ainsi que les déchets issus de situations exceptionnelles.
Le PRPGD Centre-Val de Loire a été adopté en octobre 2019.

Mesures nationales du PNPD	Appropriation dans le PLU
• Lutter contre le gaspillage et réduire les déchets - Poursuivre la gestion de proximité des biodéchets	• Assurer un environnement sain pour le bien-être des habitants - Règlement écrit : Conformément à l'arrêté du 7 juillet 2021 pris en application de l'article R. 543-227-2 du code de l'environnement, le compostage domestique est obligatoire. Si la place est suffisante, le composteur se fera sur le terrain du logement. Il sera intégré dans son environnement pour ne pas créer de nuisance. Si la place est insuffisante, l'organisme en charge des déchets mettra en place des composteurs collectifs et sera responsable de son entretien.

1.2.13. Plans et programmes non concernés par le PADD du PLU de Sepmes

- Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) de l'Indre-et-Loire a été approuvé le 10 octobre 2004. Il fixe les orientations générales visant à gérer les déchets ménagers, de leur production à leur valorisation
- Le Plan National Santé Environnement 2021-2025 définit les actions à mettre en œuvre afin de réduire les expositions environnementales pouvant avoir un impact sur la santé (substances chimiques, agents physiques et agents infectieux portés par les animaux)
- Le Programme d'Action National « Nitrates » (PAN) a été modifié et arrêté le 30 janvier 2023. Il établit des mesures visant à lutter contre la pollution de l'eau par les nitrates, essentiellement d'origine agricole
- Le Programme d'Actions Régional « Nitrates » (PAR) de la région Centre-Val de Loire est entré en vigueur le 25 juillet 2018. Il décline les mesures du PAN de manière adaptée à chaque territoire de la région
- Le Schéma Régional des Carrières de la région Centre-Val de Loire (SRC) identifie les exploitations existantes dans le département et indique les sites à préserver de la réalisation de nouvelles carrières au regard de leur caractère naturel et paysager important. Le SRC Centre-Val de Loire a été approuvé le 21 juillet 2020, il met ainsi fin aux dispositions du schéma départemental des carrières d'Indre-et-Loire
- La commune de Sepmes n'est pas concernée par un Parc Naturel Régional (PNR), le PLU ne prend donc pas en compte les chartes des parcs naturels régionaux. Le PNR le plus proche est le PNR Loire-Anjou-Touraine (FR8000032).

2. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser les effets du projet sur l'environnement

2.1. Analyse des incidences du PADD

2.1.1. Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels

2.1.1.1. Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel et aux besoins spécifiques

- Développer une offre de petits logements/collectif/semi-collectifs/sénior
- Engager une réflexion sur l'accueil temporaire ou l'accueil de population itinérante.
- Encourager le parc locatif

La population de Sepmes est en diminution (-0,9% entre 2010 et 2021). Bien que la demande de logements soit forte, l'offre proposée ne suffit pas à la satisfaire. En effet, la mairie reçoit toutes les semaines des demandes pour louer ou acquérir un hébergement sur la commune. Afin de contrer cette baisse démographique, Sepmes souhaite proposer de nouveaux logements, en mettant en avant sa qualité de vie. Avec un parc locatif représentant 31% des logements, la commune favorise le renouvellement de sa population. Ainsi, tout en respectant les objectifs de réduction de la consommation foncière, Sepmes ambitionne de développer son parc de logements, en privilégiant la rénovation urbaine et le comblement des espaces vacants. Cette approche vise à limiter au maximum l'étalement urbain et, par conséquent, la perte de terres agricoles ou d'espaces naturels.

2.1.1.2. Encourager la mixité urbaine et sociale

- Encourager le développement de secteur d'habitat mixte (locataire et propriétaire)
- Eviter les formes d'habitat monospécifique avec des secteurs dédiés à la location ; des secteurs dédiés à la location sociale, des secteurs dédiés l'acquisition

Le PLU doit répondre aux obligations du SCOT tout en anticipant les variations démographiques de la commune qui vont se produire durant les 10 prochaines années. Avec un objectif de 638 habitants environ à l'horizon 2035 et compte tenu du desserrement des ménages, qui entraîne la création de logements pour maintenir la population, les tailles de maison à Sepmes ne sont pas forcément appropriées. De plus, dans une optique de diversité, la commune souhaite favoriser la mixité au sein de son parc résidentiel, aujourd'hui constitué principalement de lotissements uniformes.

L'objectif est de développer des quartiers offrant une variété de types d'habitation. Afin d'accueillir une population hétérogène, la commune prévoit d'enrichir son offre de logements. Les élus envisagent ainsi de mettre en place un parc comprenant des logements locatifs, résidentiels, pour seniors, de type T2 et T3, ainsi

que des logements collectifs ou semi-collectifs.

2.1.1.3. Améliorer le parc existant par la réhabilitation thermique du bâti ancien

- Permettre l'isolation par l'extérieur lorsque le tissu bâti et l'environnement architectural le permettent
- Favoriser la création d'extensions aux logements existants
- Faciliter le changement des ouvertures, huisseries, menuiseries ou agrandissement pour profiter du rayonnement solaire.

Au sein de la commune, 35% du parc de logements est considéré comme passoires énergétiques. La commune désire donc inciter les habitants à rénover et à adapter leur habitat aux normes énergétiques. Pour ce faire, elle participe à l'OPAH Loches Sud Touraine, offrant ainsi un soutien administratif et financier pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique et de réhabilitation de logements vacants dans le centre-bourg.

Afin de répondre aux exigences énergétiques, la commune envisage de faciliter les travaux d'isolation extérieure et de remplacement des ouvertures pour les habitants, en réduisant les contraintes et les coûts.

De plus, la municipalité souhaite encourager la création d'extensions, offrant ainsi aux habitants la possibilité de construire en plusieurs étapes.

2.1.1.4. Permettre le développement d'un habitat économe en énergie

- Permettre plus de diversité dans les formes bâties, l'utilisation de matériaux économes, bio-sourcés et favorisant l'économie d'énergie tout en répondant aux exigences environnementales

Afin de répondre aux besoins des nouveaux arrivants en matière de logements et de s'inscrire dans une démarche de transition écologique, la commune de Sepmes désire encourager la construction d'habitations à faible consommation énergétique. Cette initiative vise à favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés et économes en énergie, assurant ainsi une installation durable des résidents.
La commune a choisi de permettre une certaine diversité dans la forme des bâtiments pour ces nouvelles constructions, tout en veillant à maintenir une cohérence architecturale globale.

2.1.1.5. Habiter dans les hameaux

- Préserver les hameaux par la rénovation et le maintien du tissu bâti

La commune compte de nombreux hameaux, auxquels elle est très attachée et qu'elle souhaite préserver. Ces hameaux sont considérés comme essentiels à l'identité du territoire communal. Dans cette optique, il est envisagé de faciliter le changement de destination de certains bâtiments, ainsi que de promouvoir la rénovation et l'extension des constructions existantes, afin de maintenir l'intégrité architecturale des hameaux.

2.1.2. Améliorer l’accessibilité du territoire

2.1.2.1. Faciliter et renforcer le maillage de mobilité à l’échelle intra et extra communale

- Compléter le maillage existant et privilégier les réseaux de circulation continus
- Développer un schéma de maillage intra et extra communal
- Permettre l’accessibilité PMR et PSH (personne à mobilité réduite, personne en situation de handicap) sur le centre bourg

Dans le but de promouvoir les déplacements doux, de diversifier les modes de transport et de créer un maillage, la commune souhaite encourager la création de réseaux piétonniers continus à la fois à travers le territoire communal et au sein du bourg. La commune veut favoriser les connexions sécurisantes pour les habitants, pour cela elle souhaite travailler sur la création et le renforcement de la signalisation.

Afin de connecter Sepmes avec les pôles environnants, il serait envisagé une mise en place d’une aire de covoiturage, de liaisons douces sécurisées… notamment en direction de Ste Maure de Touraine, pôle urbain situé à proximité, qui possède notamment une gare permettant de se rendre sur Tours.

La commune envisage d’améliorer l’accessibilité des personnes à mobilité réduite par la création de continuités piétonnes, notamment au centre-bourg.

2.1.2.2. Engager une politique des déplacements durables sur le territoire communal

- Favoriser la pratique du covoiturage : création de parkings alloués à cette pratique
- Encourager le développement du transport à la demande
- Développer de nouveaux réseaux de transport : auto pouce (système d’autostop organisé), autopartage (système de partage de véhicule organisé)...
- Favoriser l’implantation de bornes de recharge pour véhicules électriques

81% des actifs de la commune de Sepmes utilisent leur voiture pour les trajets domicile-travail. Face à ce constat, la commune désire encourager des modes de transport plus durables en réduisant l’usage de la voiture individuelle. La création d’une aire de covoiturage est envisagée afin de minimiser le nombre de véhicules sur les mêmes itinéraires.

De plus, considérant le vieillissement de sa population, la commune étudie la mise en place d'un service de transport à la demande. Cette initiative faciliterait l'accès aux commodités sans nécessiter l'utilisation d'une voiture personnelle. Un système d'autopartage est également envisagé.

Enfin, l’augmentation du nombre de véhicules électriques rend nécessaire l'installation de bornes de recharge. La commune prévoit d'identifier de nouveaux sites dédiés à cet effet. La communauté de communes a annoncé un projet de déploiement d'un réseau de recharge, avec l'installation de 5 bornes d'ici 2035 sur la commune.

2.1.3. Adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire

2.1.3.1. Maintenir les commerces existants, faciliter les bornes/services automatiques et encourager le développement de lieux innovants de type tiers lieux, espaces partagés ou co-working

- Encourager le maintien des locaux commerciaux en centre-bourg
- Faciliter l'accès aux commerces : continuité et stationnement
- Faciliter la mise en place de bornes services automatique
- Aménager ou favoriser le développement de lieux ouverts à l'accueil d'activités diversifiées
- Renforcer le réseau associatif existant

Afin de maintenir une offre de commerces et de services, la commune souhaite maintenir les 8 commerces présents dans le bourg, faciliter la création de bornes et de services automatiques ainsi qu'un espace d'accueil de commerces ambulants au sein du bourg. Pour maintenir et garantir le fonctionnement de ces commerces, la commune souhaite développer l'accès aux commerces par la mise en place d'espaces de stationnement et de continuités piétonnes. Des arrêts minutes pourraient être envisagés. La commune souhaite préserver et développer ses associations et son espace de coworking, utilisé par les habitants. La commune envisage également la possibilité de la mise en place d'un tiers-lieu. Cela permettrait de créer et maintenir des lieux de convivialité qui permettent à la commune de conserver un dynamisme.

2.1.3.2. Favoriser la mutation des friches (agricoles, artisanales) vers des activités et/ou des logements

- Favoriser la mutation des friches
- Identifier les espaces propices à un traitement et/ou à une mutation

Au sein du territoire communal, des friches sont présentes et elles représentent un potentiel foncier inexploité. Afin de lutter contre l'enfrichement de parcelles, la commune veut favoriser la mutation de ces espaces en permettant d'y créer de l'activité et/ou du logement.

Au nord du centre-bourg, la zone d'activité de "La Membrolle", comprenant sept parcelles à vocation d'activité artisanale, industrielle, commerciale ou de bureau, ne compte actuellement qu'une seule entreprise. Les autres parcelles demeurent inutilisées. Les infrastructures de réseaux étant déjà en place, la commune envisage une possible mutation de ces parcelles. Bien que cette réflexion n'implique aucune modification immédiate, elle vise à préparer une évolution à plus long terme.

2.1.3.3. Maintenir et développer les équipements en faveur de la population

- Maintenir et développer l'offre d'équipements
- Entamer une réflexion sur la possibilité de regrouper les écoles du RPI à Sepmes

La commune dispose de nombreux équipements (scolaires, sportifs, d'accueil…) en faveur de la population. Souhaitant poursuivre ce développement, des projets tels qu'un skatepark ou l'agrandissement ou la création d'un nouvel équipement public sont actuellement à l'étude.

2.1.4. Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire

2.1.4.1. Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire

- Maintenir et renforcer la trame arc-en-ciel (trame verte et bleue, trame noire, trame brune…)
- Cibler des espaces de préservation pour encourager le maintien et la préservation du patrimoine architectural, paysager et environnemental

La commune présente une diversité de paysages, façonnés par le relief, la végétation et un réseau hydrographique dense. La collectivité accorde une importance primordiale à la protection de ces milieux naturels, qui contribuent à la régulation climatique et à la qualité de l'air et de l'eau. La préservation de la biodiversité locale et l'équilibre écologique sont essentiels pour maintenir un cadre de vie agréable. Ces espaces naturels, où se mêlent histoire et culture, forment un écosystème riche. La commune s'engage à préserver ces espaces, notamment en lien avec la trame verte et bleue, indispensable au maintien et au développement de la faune et de la flore.

2.1.4.2. Permettre l'implantation et l'utilisation des énergies renouvelables

- Permettre le développement de nouveaux projets de développement d'énergies renouvelables
- Favoriser le développement de projets de photovoltaïques sur les toitures des équipements publics, des commerces, des bâtiments agricoles ou des espaces de stationnement…
- Préserver le patrimoine naturel et architectural

Le développement d'une commune est synonyme d'augmentation des ressources en énergie. Dans un souci de limiter cet impact, le PLU se porte garant de projets peu consommateurs en énergie et/ou, le cas échéant, producteurs d'énergie renouvelable. Cette stratégie s'inscrit dans la loi dite d'accélération des énergies renouvelables. L'installation par exemple de panneaux photovoltaïques devra permettre de préserver la qualité paysagère et bâtie de la commune de Sepmes. Des installations photovoltaïques existent déjà sur bâtiments agricoles et habitations. Les panneaux photovoltaïques qui s'implantent en zone agricole permettront notamment de soutenir ces activités. Ils ne devront pas impacter les espaces agricoles par leur emprise. La commune s'engage pleinement dans le développement des énergies renouvelables sur son territoire. Un projet éolien prévoyait l'implantation de cinq aérogénérateurs à l'est de la commune, témoignant de cette volonté. Il vient tout juste d'être abandonné.

2.1.4.3. Développer et pérenniser l'activité touristique

- Identifier et préserver le patrimoine architectural, paysager et vernaculaire de la commune
- Cibler des espaces de support de développement touristique

La commune souhaite protéger et mettre en avant ses qualités paysagères et patrimoniales remarquables. Dans cette optique, elle ambitionne de promouvoir un tourisme rural maîtrisé, notamment par la rénovation d'anciens corps de ferme dans divers hameaux. Cette initiative permettrait de créer des gîtes pour les visiteurs. Parallèlement, la commune étudie la possibilité de développer l'agrotourisme, offrant ainsi une diversification de l'offre touristique et une opportunité pour les agriculteurs de renforcer et diversifier leurs activités. Le développement de l'activité touristique peut favoriser l'augmentation des flux. Cette conséquence est à la fois primordiale pour la vie de la commune mais peut s'avérer dommageable pour l'environnement si elle n'est pas encadrée. Les

nouveaux usages ne se feront qu'à la condition du respect de ce dernier (maintien et protection des zones naturelles, qualité de l'eau…).

2.2. Analyse des incidences sur les sites voués à l'urbanisation

La commune de Sepmes a pour ambition de poursuivre le développement de son territoire, de façon maîtrisée. Elle souhaite ainsi favoriser le renouvellement urbain et le remplissage des dents creuses par le biais de projets d'aménagement, tout en densifiant l'habitat à travers des tailles de parcelles adaptées, dans l'optique d'optimiser le foncier et de pouvoir proposer aux Sepmois différents modes d'habiter sur le territoire.
Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- Les zones urbaines « zones U », secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
  Elles comportent 5 zones :
  - Ua : Zone du périmètre délimité des abords des bâtiments classés et inscrits
  - Ub : Zone urbaine (tissu pavillonnaire)
  - Uc : Zone d'activités et aux équipements d'intérêt collectif et service publics
  - Ue : Zone d'équipements d'intérêt collectifs et services publics
  - Uep : Zone d'équipements d'intérêt collectifs et services publics paysager

- Les zones agricoles « zones A », secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
  Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole sont autorisées en zone A. Les activités d'artisanat et les commerce de détail, ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées sont également autorisés en zone A.
  Elles comportent 1 zone :
  - A : Zone à vocation agricole et hameaux intégrés à la zone agricole

- Les zones naturelles et forestières « zones N », secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de leurs qualités paysagères, environnementales et au regard de la prise en compte des risques ou de la préservation de la ressource.
  Elles comportent 3 zones :
  - N : Zone naturelle avec une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier
  - Nl : La zone Nl correspond au parc de la mairie, secteur à vocation d'équipements et de loisirs, intégrés à la zone naturelle
  - Nf : Zone naturelle destiné à recevoir les équipements et installations de traitement des eaux usées
  - Np : Zone naturelle correspondant à la Vallée des Coteaux.

Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation doit contenir une analyse des incidences du projet sur l'environnement des principaux sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Les projets d'urbanisation portés par le PLU ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentant les sites concernés ainsi que les grands principes de composition urbaine retenus.

Chacun des sites concernés par une OAP a été examiné dans le cadre de l'évaluation environnementale, afin d'identifier s'ils étaient susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du présent PLU. Les sites étudiés sont au nombre de 5 et sont les suivants :

Secteur	Classement au sein du projet de PLU	Superficie (ha)
Rue du 8 mai	Ub	1,21
Rue du Saut du Loup	Ub	0,21
Rue des Saulniers	Ub	1,25
Rigaudières	Ub	1,17
Extension/Création d'un équipement public	Ua	0,37

Sous forme de fiches, les paragraphes suivants s'attachent à établir l'analyse des incidences sur l'environnement des sites voués à l'urbanisation.

2.2.1. Secteur Rue du 8 mai



Périmètre de l'OAP

Haie ponctuée de percées discrètes vers le paysage au loin

- **Occupation du sol**

Jardins (CCB : 85.3)
Villages (CCB : 86.2)

- **Enjeux environnementaux**

Le secteur est situé au sud-est du centre bourg, le long de la rue du 8 mai (D91), à l'ouest de la mairie de Sepmes.
Actuellement, le secteur est occupé par des jardins et habitations. Il est bordé au Nord, à l'Est et au Sud par des champs et à l'Ouest par des habitations. La présence des lagunes en vis-à-vis du site constitue un élément structurant du contexte environnemental, impliquant des enjeux majeurs : continuités écologiques, gestion des eaux pluviales, prévention du ruissellement et valorisation paysagère.

Le caractère urbain à l'est du secteur et les parcelles du secteur entretenu laisse peu de place à l'accueil d'espèces animales remarquables.

Le reste du site comprend des bâtiments et jardins régulièrement entretenus, ne présentant pas d'enjeux environnementaux particuliers.

Certains monuments historiques se trouvent à proximité du secteur, notamment l'église de Sepmes.

- **Perspectives d'évolution du site**

Sans urbanisation, le secteur est voué à conserver sa typologie, comme site composé de jardins et d'habitations (Cf paragraphe Enjeux environnementaux).

- **Incidences du projet de PLU**

Artificialisation du sol ; dérangement de la petite et moyenne faune locale ; modification du paysage ; modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales; densification.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

En outre, l'OAP prévoit :

- d'arborer au maximum le terrain pour réduire l'impact visuel des nouvelles constructions, limiter les îlots de chaleur, limiter les nuisances sonores et agrémenter l'entrée Sud-Ouest du bourg.
- de limiter l'imperméabilisation afin de lutter contre les îlots de chaleur en respectant le score ICU (cf. OAP Adaptation au changement climatique).
- de mettre en place des pratiques de gestion intégrée, efficaces et durables de nos ressources en eaux en limitant l'imperméabilisation, en favorisant l'infiltration ou en organisant la rétention si l'infiltration est impossible (cf. OAP Adaptation au changement climatique).

Dans ce cadre, le règlement de la zone Ub prévoit :

- que les constructions, extensions et rénovations doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes et aux paysages environnants.
- que les clôtures doivent être végétales et/ou constituées d'un grillage souple doublé d'une haie vive, les mailles des clôtures grillagées devront garantir le passage de la petite faune.
- que des systèmes de recharge de véhicule électrique sont à privilégier pour toute nouvelle création de places de stationnement en fonction des besoins de l'opération.

2.2.2. Secteur Rue du Saut du Loup



- **Occupation du sol**

Jachère (CCB : V1-52)
Villages (CCB : 86.2)

- **Enjeux environnementaux**

Le secteur est situé au sud-est du centre bourg, au croisement de la rue du 8 mai (D91) et de la rue du saut de loup, à l'ouest de la mairie de Sepmes.
Actuellement, le secteur est un champ en jachère depuis 6 ans ou plus, selon le registre parcellaire graphique. Il est entouré par des habitations. La préservation au maximum d'un sol supposément riche, comme perméable, constitue un enjeu majeur dans la zone.

Le caractère urbain aux alentours du secteur et les parcelles du secteur entretenu laisse peu de place à l'accueil d'espèces animales remarquables.

Une haie de chênes à maturité sépare la zone des habitations en retraits.

Certains monuments historiques se trouvent à proximité du secteur, notamment l'église de Sepmes.

- **Perspectives d'évolution du site**

Sans urbanisation, le secteur est voué à conserver sa typologie, comme site composé d'un champ en jachère (Cf paragraphe Enjeux environnementaux).

- **Incidences du projet de PLU**

Artificialisation du sol ; dérangement de la petite et moyenne faune locale ; modification du paysage ; modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales ; densification.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

En outre, l'OAP prévoit :

- de maintenir au maximum le végétal en place
- préserver les arbres remarquables
- d'arborer au maximum le terrain pour réduire l'impact visuel des nouvelles constructions, limiter les îlots de chaleur, limiter les nuisances sonores et agrémenter l'entrée Sud-Ouest du bourg
- de limiter l'imperméabilisation afin de lutter contre les îlots de chaleur en respectant le score ICU (cf. OAP Adaptation au changement climatique)
- de mettre en place des pratiques de gestion intégrée, efficaces et durables de nos ressources en eaux en limitant l'imperméabilisation, en favorisant l'infiltration ou en organisant la rétention si l'infiltration est impossible (cf. OAP Adaptation au changement climatique)

Dans ce cadre, le règlement de la zone Ub prévoit :

- que les constructions, extensions et rénovations doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes et aux paysages environnants
- que les clôtures doivent être végétales et/ou constituée d'un grillage souple doublé d'une haie vive, les mailles des clôtures grillagées devront garantir le passage de la petite faune
- que des systèmes de recharge de véhicule électrique sont à privilégier pour toute nouvelle création de places de stationnement en fonction des besoins de l'opération

2.2.3. Secteur rue du stade



- **Occupation du sol**

Jachère (CCB : V1-52)
Villages (CCB : 86.2)

- **Enjeux environnementaux**

Le secteur est situé au ouest du centre bourg, le long de la rue des Saulniers, en face des terrains de sports.
Actuellement, le secteur est un champ en jachère. Il est bordé à l'Est, au Sud et à l'Ouest par des habitations et au Nord par les terrains de sport. Cette OAP permet d'assurer une liaison directe entre la partie nord et sud-ouest du bourg, ainsi qu'entre le centre-bourg et les terrains de football, également utilisés pour l'organisation d'événements.

Le caractère urbain aux alentours du secteur et les parcelles du secteur entretenu laisse peu de place à l'accueil d'espèces animales remarquables.

Le reste du site comprend un champ en jachère, présentant un contexte environnemental particulier représenté par la présence d'espace potentiellement humide. Une étude précise sera à réaliser pour confirmer cet élément et le cas échéant le caractériser et le localiser précisément.

Une haie de haut jets à maturité sépare la parcelle et les terrains sportifs. De plus, des arbres de haut jets sont présents, séparant la parcelle des habitats au sud-est.

Certains monuments historiques se trouvent à proximité du secteur, notamment l'église de Sepmes. Le cône de vue vers l'église devra être préservé.

- **Perspectives d'évolution du site**

Sans urbanisation, le secteur est voué à conserver sa typologie, comme site composé d'un champ en jachère (Cf paragraphe Enjeux environnementaux).

- **Incidences du projet de PLU**

Artificialisation du sol ; dérangement de la petite et moyenne faune locale ; modification du paysage ; modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales; densification.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

En outre, l'OAP prévoit :

- de maintenir au maximum le végétal en place
- de s'appuyer sur un contexte environnemental particulier représenté par la présence d'une potentielle zone humide. (La séquence "éviter, réduire, compenser" est mise en œuvre selon l'article L.110-1 II du code de l'environnement).
- préserver les arbres et haies remarquables
- d'arborer au maximum le terrain pour réduire l'impact visuel des nouvelles constructions, limiter les îlots de chaleur, limiter les nuisances sonores et accompagner les liaisons douces
- de limiter l'imperméabilisation afin de lutter contre les îlots de chaleur en respectant le score ICU (cf. OAP Adaptation au changement climatique)
- de mettre en place une gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de préserver au maximum l'intégrité du sol. (cf. OAP Adaptation au changement climatique)

Dans ce cadre, le règlement de la zone Ub prévoit :

- que les constructions, extensions et rénovations doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes et aux paysages environnants
- que les clôtures doivent être végétale et/ou constituée d'un grillage souple doublé d'une haie vive, les mailles des clôtures grillagées devront garantir le passage de la petite faune
- que des systèmes de recharge de véhicule électrique sont à privilégier pour toute nouvelle création de places de stationnement en fonction des besoins de l'opération

2.2.4. Secteur Rigaudières



- **Occupation du sol**

Jardins (CCB : 85.3)
Villages (CCB : 86.2)

- **Enjeux environnementaux**

Le secteur est situé au nord du centre bourg, entre la rue Alfred de Vigny et la rue des Rigaudières.
Actuellement, le secteur est occupé par des fonds de jardins, pouvant être redécoupés, habitations, ainsi que deux parcelles cultivées notamment pour du maraîchage.

Il est bordé au à l'Ouest et au Sud par des habitations, à l'Est par des champs et au Nord par le château d'eau et les terrains de tennis. Le secteur s'insère à la jonction des zones Ua et Ub, formant une interface urbaine marquée par des typologies architecturales et des formes bâties contrastées.

Le caractère urbain à l'ouest et au sud du secteur et les parcelles du secteur entretenu laisse peu de place à l'accueil d'espèces animales remarquables.

Le reste du site comprend des bâtiments et jardins régulièrement entretenus, ne présentant pas d'enjeux environnementaux particuliers.

Certains monuments historiques se trouvent à proximité du secteur, notamment l'église de Sepmes.

- **Perspectives d'évolution du site**

Sans urbanisation, le secteur est voué à conserver sa typologie, comme site composé de jardins, d'habitations et de champs maraicher (Cf paragraphe Enjeux environnementaux).

- **Incidences du projet de PLU**

Artificialisation du sol ; dérangement de la petite et moyenne faune locale ; modification du paysage ; modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales; densification.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

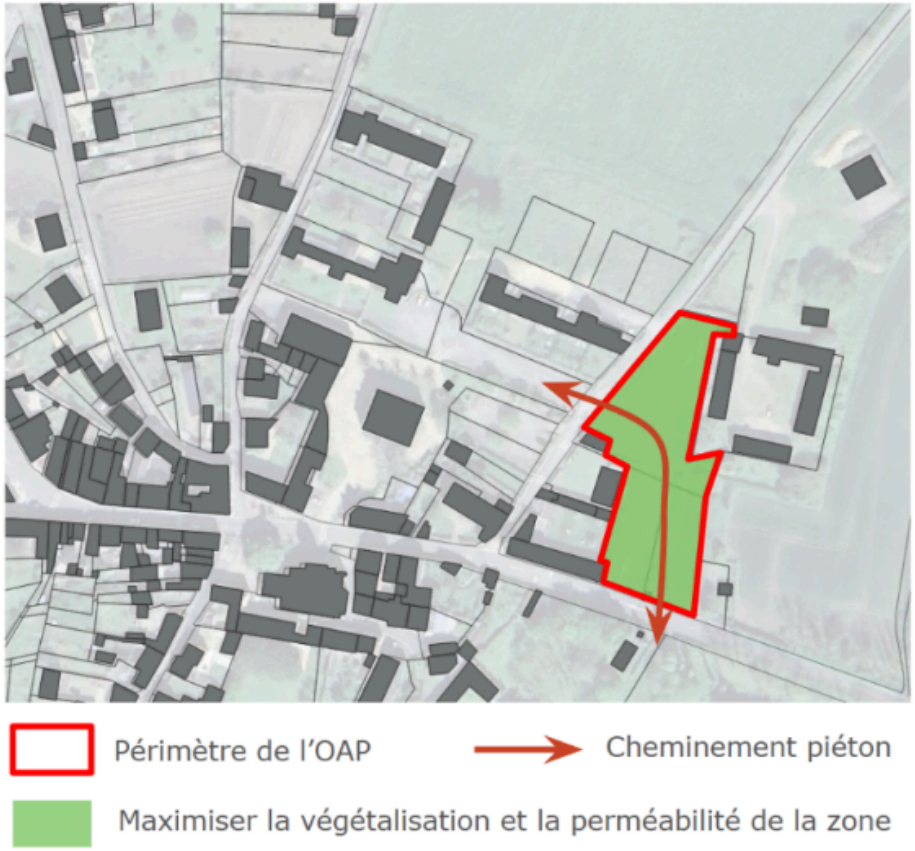
En outre, l'OAP prévoit :

- d'arborer au maximum le terrain pour réduire l'impact visuel des nouvelles constructions, limiter les îlots de chaleur, limiter les nuisances sonores et accompagner les liaisons douces
- de limiter l'imperméabilisation afin de lutter contre les îlots de chaleur en respectant le score ICU (cf. OAP Adaptation au changement climatique)
- de préserver les arbres situés dans la zone afin de prévenir du risque d'îlot de chaleur dans cette zone particulièrement dense. Leur arrachage ou déplacement ne se fera qu'en cas de nécessité avérée et devra être compensé. (cf. OAP Adaptation au changement climatique)
- de mettre en place des pratiques de gestion intégrée, efficaces et durables de nos ressources en eaux en limitant l'imperméabilisation, en favorisant l'infiltration ou en organisant la rétention si l'infiltration est impossible (cf. OAP Adaptation au changement climatique)

Dans ce cadre, le règlement de la zone Ub prévoit :

- que les constructions, extensions et rénovations doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes et aux paysages environnants
- que les clôtures doivent être végétale et/ou constituée d'un grillage souple doublé d'une haie vive, les mailles des clôtures grillagées devront garantir le passage de la petite faune
- que des systèmes de recharge de véhicule électrique sont à privilégier pour toute nouvelle création de places de stationnement en fonction des besoins de l'opération

2.2.5. Secteur de l'école - Extension/Création d'un équipement public



- **Occupation du sol**

Jachère (CCB : V1-52)
Villages (CCB : 86.2)

- **Enjeux environnementaux**

Le secteur est situé au nord-est du centre bourg, le long de la rue Honoré de Balzac et rue de la République, à l'est de la mairie de Sepmes.
Actuellement, le secteur est occupé par une prairie. Il est bordé à l'Ouest et au Sud par des habitations et au Nord et à l'Est par des champs.

Le caractère urbain à l'est du secteur laisse peu de place à l'accueil d'espèces animales remarquables.

Certains monuments historiques se trouvent à proximité du secteur, notamment l'église de Sepmes.

- **Perspectives d'évolution du site**

Sans urbanisation, le secteur est voué à conserver sa typologie, comme site composé de prairie (Cf paragraphe Enjeux environnementaux).

- **Incidences du projet de PLU**

Artificialisation du sol ; dérangement de la petite et moyenne faune locale ; modification du paysage ; modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales; densification.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

En outre, l'OAP prévoit :

- d'arborer au maximum le terrain pour réduire l'impact visuel des nouvelles constructions, limiter les îlots de chaleur et limiter les nuisances sonores
- de limiter l'imperméabilisation afin de lutter contre les îlots de chaleur en respectant le score ICU (cf. OAP Adaptation au changement climatique)
- de réduire l'imperméabilisation au stricte nécessaire afin de lutter contre les îlots de chaleur, et d'infiltrer les eaux pluviales à leurs points de chute.

Dans ce cadre, le règlement de la zone Ua prévoit :

- que les constructions, extensions et rénovations doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes et aux paysages environnants
- que les clôtures doivent être végétale et/ou constituée d'un grillage souple doublé d'une haie vive, les mailles des clôtures grillagées devront garantir le passage de la petite faune
- que des systèmes de recharge de véhicule électrique sont à privilégier pour toute nouvelle création de places de stationnement en fonction des besoins de l'opération

2.3. Contexte règlementaire de l'évaluation environnementale

2.3.1. Le milieux physique

2.3.1.1. Climat

- *Incidences générales sur le territoire*

Les principales origines des pollutions atmosphériques sur le territoire communal ont pour source le chauffage des bâtiments et la circulation automobile. Le poids des pollutions d'origine routière, source d'émission de gaz à effet de serre, est susceptible de se renforcer avec l'augmentation des flux de trafics liés à l'aménagement de nouvelles zones d'habitat. Il en est de même des émissions de gaz à effet de serre liées aux systèmes de chauffage qui vont s'accroître avec la construction de nouveaux logements.

Ainsi, le développement de la circulation automobile, malgré l'amélioration de la qualité des carburants et des rejets, risque de dégrader la qualité de l'air, en particulier dans la traversée du centre-bourg. La croissance du nombre de logements va également générer des émissions de gaz à effet de serre qui participeront à une dégradation localisée de la qualité de l'air. L'ensemble de ces émissions apparaît difficile à estimer.

Il est par ailleurs à noter que certaines mesures mises en oeuvre dans le cadre du PLU vont concourir à la lutte contre le changement climatique, et sont, à ce titre, positives en termes de qualité de l'air (cf. ci-après).Ces mesures pourraient venir contrebalancer les pollutions consécutives liées aux nouvelles constructions.

- *Mesures et dispositions règlementaires du PLU*

Plusieurs orientations et mesures transversales concourent à la diminution des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre de ce PLU :

- maîtrise de la consommation foncière : maîtrise de l'urbanisation en termes de densité, formes urbaines et localisation géographique (urbanisation privilégiée au sein des enveloppes urbaines existantes ou en continuité immédiate des espaces urbains), ayant pour effet de réduire les distances vers les équipements et les services, et d'encourager les déplacements non motorisés
- densification de l'habitat (construction dans les dents creuses de la zone urbaine, diversité des tailles de parcelles)
- protection des espaces naturels et agricoles, constituant un moyen efficace de lutte contre le changement climatique, ces espaces jouant le rôle de stockage de carbone par les végétaux
- préservation et développement des liaisons douces
- développement des énergies renouvelables
- dispositions communes aux différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : traitement végétal des secteurs, constructions bioclimatiques (orientation du bâti, gestion passive des apports solaires, etc…), et possibilité d'installations de dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires sur bâtiments)

La lutte contre le changement climatique est donc prise en compte dans le PLU au travers de différentes orientations vis-à-vis des économies d'énergie.

2.3.1.2. Topographie

- *Incidences générales sur le territoire*

La commune de Sepmes présente peu de contraintes en termes de relief. À l'échelle des secteurs ouverts à l'urbanisation envisagés dans le PLU, la topographie reste globalement peu notable.

- *Mesures et dispositions règlementaires du PLU*

Les mesures relèvent d'une adaptation optimale des projets au terrain concerné. Le PLU prévoit par ailleurs, dans ses recommandations inscrites au règlement que :

- « Toute voirie nouvelle ou existante doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.»
- « Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. »

2.3.1.3. Réseau hydrographique

- *Incidences générales sur le territoire*

Le territoire de Sepmes est en limite entre le bassin versant de la Vienne et de la Creuse, le réseau hydrologique comprend 5 cours d'eau notables, l'Esves, la Manse, la Ligoire, la Riolle et la Louine.

En l'absence de mesures, les incidences de projets d'urbanisation et/ou d'aménagements sur les milieux récepteurs des eaux pluviales sont négatives et d'ordre quantitatif et qualitatif :

- l'imperméabilisation de surfaces induit une augmentation des débits générés par un événement pluvieux. Cet apport supplémentaire et important d'eaux pluviales peut générer des phénomènes de débordement nouveaux ou aggraver une situation existante
- la qualité des eaux des milieux récepteurs peut-être altérée par trois types de pollution (chronique, saisonnière, accidentelle), ainsi que par les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux usées

⇒ L'OAP rue du stade en zone Ub ont un contexte environnemental particulier, représenté par la présence potentielle d'une zone humide. Le PLU, via cette programmation, demande la mise en œuvre du respect de la séquence "éviter, réduire, compenser" au travers son orientation.

- *Mesures et dispositions règlementaires du PLU*

Le PADD s'inscrit en faveur de la protection de la ressource en eau :

- Favoriser une gestion naturelle des eaux pluviales dans les nouveaux projets (noues paysagères, fossés) afin d'éviter le "tout tuyau"
- Préciser les zones humides
- Maintenir et renforcer la trame bleue
- Préserver la ressource en eau

Le règlement prévoit les modalités de mise en œuvre de ces orientations visant la préservation de la ressource en eau :

> "ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel."
>
> "L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage.".
>
> "Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe".
>
> "Aucune infiltration autorisée sans système de dépollution au préalable. La décantation et la filtration des polluants au travers des végétaux, du sol ou de massifs filtrants. Les techniques de gestion des eaux pluviales qui assureront le meilleur traitement de ce type sont les fossés, les noues, les zones inondables paysagères, et les filtres plantés de roseaux." (cf. OAP Adaptation au changement climatique : gestion des eaux pluviales)
>
> "Obligation d'organiser la rétention des pluies mensuelles dans un ouvrage de gestion des eaux pluviales en suivant les indications ci-après." (cf. OAP Adaptation au changement climatique : gestion des eaux pluviales).
>
> "Pour gérer les éventuels ruissellements de surfaces sur les parcelles privées au-delà de la pluie de référence, des modelés de terre seront réalisés par les acquéreurs au point bas des parcelles privées pour conserver les eaux dans les jardins privatifs ou, à défaut de surface suffisante, de manière à obtenir une surverse en direction d'espace à enjeu réduit (vers un espace vert ou voirie)." (cf. OAP Adaptation au changement climatique : gestion des eaux pluviales).
>
> "Chaque acquéreur est incité à réduire les surfaces imperméabilisées sur sa parcelle [...]. Chaque acquéreur est également invité à réduire les sources d'émissions potentielles de pollution dans les eaux de ruissellement" (cf. OAP Adaptation au changement climatique : gestion des eaux pluviales).

2.3.1.4. Ressource en eau potable

- *Incidences générales sur le territoire*

L'augmentation de la population en raison de l'aménagement de nouveaux logements et activités au niveau des secteurs ouverts à l'urbanisation va entraîner une augmentation progressive des consommations d'eau potable en provenance des nappes. L'évolution de l'urbanisation à travers un centrage du développement urbain au sein de la zone urbaine existante ou dans sa continuité immédiate permet d'optimiser les réseaux d'adduction. L'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation est desservi par le réseau d'eau potable, ce qui permettra de limiter la création de nouveaux réseaux, les pertes liées aux fuites et les coûts de mise en service.

Les effets qualitatifs possibles de l'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation sur le cadre hydrogéologique sont liés à d'éventuelles infiltrations à partir de la surface d'eaux chargées en éléments polluants (eaux pluviales ou eaux usées), susceptibles de contaminer les eaux de surface et souterraines.

- *Mesures et dispositions règlementaires du PLU*

Le règlement du PLU intègre la nécessité de préserver les eaux souterraines dans un contexte de vulnérabilité du réservoir aquifère :

> "Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur."
> "Le « tout tuyau » ne peut plus être la solution dans l'aménagement du bourg d'aujourd'hui, où il faut savoir redonner sa place à l'eau dans le cadre de vie et mettre en place une gestion intégrée."
> "Toute action d'urbanisation modifie le cycle naturel de l'eau en diminuant le processus d'infiltration au niveau des constructions, des voiries et parkings. Les conséquences sur notre environnement sont évidentes : Réduction de la réalimentation in situ des nappes phréatiques, d'où provient l'eau potable de nos robinets qu'il faut préserver, et des rejets aux cours d'eau."

2.3.2. Le milieu naturel

- *Incidences générales sur le territoire*

Les incidences négatives du PLU de Sepmes sont liées à la consommation d'espaces naturels sur les zones vouées à être aménagées.

Néanmoins, le PADD affiche sa volonté de gérer la consommation des espaces de manière économe, de maintenir la biodiversité par le renforcement des continuités des trames vertes et bleues et de préserver le patrimoine paysager et environnemental. À l'échelle du territoire, les incidences du PADD sont donc positives.

Dans l'optique de préserver le patrimoine naturel de la commune, sont classées en zones N, Les zones naturelles et forestières. Les espaces à vocation agricole du territoire sont classés en zone A, qui leur confère une protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de leur terre.

L'analyse des incidences des projets d'ouverture à l'urbanisation ou des secteurs concernés par des aménagements conduit à émettre les conclusions suivantes :

  - Les sites en zone U, ne montrent pas d'effets négatifs notables sur les milieux naturels, dans la mesure où seront respectées les préconisations émises dans le cadre des OAP, du règlement ainsi que dans la présente évaluation environnementale

En résumé, la majorité des secteurs voués à l'urbanisation ne présente pas d'enjeux écologiques particuliers. Seul le secteur rue du stade, faisant l'objet d'une OAP, représente un enjeu en matière d'environnement. La prise en compte de la réglementation en vigueur et des principes de la programmation permettra de réaliser des projets d'aménagement intégrés aux contraintes.

En outre, l'intégralité des OAP mettent en œuvre différentes mesures d'insertion paysagère favorisant dans un même temps la biodiversité au sein ou au contact des futurs usages : conservation de haies et d'arbres remarquables existants, création d'espaces verts à vocation de traitement paysager des franges.

Les anciennes Zones 1AU et 2AU transformées en A permettent de conforter les continuités écologiques et la qualité des eaux. Sa taille réduite montre de fait que ce changement est moins impactant que le PLU en vigueur.

Pour finir, la lutte contre l'étalement urbain et le mitage, ainsi que la préservation de l'agriculture, constituent des mesures favorables aux milieux naturels, à la biodiversité et au maintien des corridors écologiques.

Par ailleurs, un des stades de foot est vouée à être renaturé pour compenser l'urbanisation de certaines dents creuses.

- *Mesures et dispositions règlementaires du PLU*

Le PADD s'inscrit de manière générale en faveur de la protection de la nature et de la biodiversité :

> "La commune se veut de maintenir ces espaces au regard de la trame verte et bleue, qui est essentielle au maintien et au développement de la faune et de la flore."
>
> "Certains des milieux de la commune sont en danger, et il est donc nécessaire d'entreprendre des travaux de restauration

et de maintien écologique. La notion de restauration écologique englobe la plantation d'arbres, la préservation d'espèces en danger, ainsi que la réhabilitation des zones humides au sein de la commune."

"La protection des milieux naturels est primordiale pour la collectivité."

Le règlement prévoit les modalités de mise en œuvre de ces orientations visant la préservation du milieu naturel :

"Les alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc …). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement, sauf impossibilité technique. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit (taille, port) équivalent pourra la remplacer. Les arbres composant l'alignement devront être entretenus afin de garantir sa pérennité."

"Les haies bocagères identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc …). Elles devront être entretenues afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales locales adaptées au réchauffement climatique. Les haies bocagères présentant une forme résiduelle devront être reconstituées."
"Ainsi, les clôtures à privilégier sont composées : soit d'une haie formée d'essences locales et variées, privilégiant une composition multistrate, soit d'un grillage souple ou rigide [...],soit d'une clôture bois en privilégiant les essences locales." (cf. OAP clôture)"

"Les clôtures devront être végétalisées (haies vives constituées par des plantations d'essences locales d'au moins cinq variétés différentes adaptées au changement climatique)."

"Si un grillage est posé, les mailles des clôtures devront garantir le passage de la petite faune soit : les mailles des 20 premiers centimètres de la clôture en partant du sol devront faire 15cm au minimum, ou, des ouvertures de 20cm² devront être créées au niveau du sol tous les 10m."

"Les zones désignées comme espaces boisés classés sur le plan de zonage sont régies par les dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'utilisation ou tout type d'occupation du sol susceptible de compromettre la préservation, la protection ou la création de boisements. Toute coupe ou abattage d'arbres dans ces zones nécessite une déclaration préalable, sauf dans les cas spécifiques prévus par le Code de l'urbanisme. De plus, le statut d'espace boisé classé (EBC) entraîne automatiquement le rejet de toute demande de défrichement soumise conformément au Code forestier."

"Les immeubles et sites (maisons ou propriétés remarquables, châteaux…) identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés."

2.3.3. Paysage et patrimoine

- *Incidences générales sur le territoire*

Les incidences sur le territoire de Sepmes seront essentiellement liées à l'implantation de nouvelles constructions mais aussi de l'évolution modérée du bâti existant en milieu rural, les annexes par exemple étant autorisées.
Les milieux naturels constituant également les entités paysagères propres au territoire sont en revanche protégés comme expliqué précédemment. Une attention particulière est donc à porter pour les monuments historiques principalement localisés dans le bourg. Ils disposent de périmètre de protection visant à préserver leur visibilité.

L'analyse spécifique de chacun des sites d'ouverture à l'urbanisation a permis d'établir les constats suivants :

- aucun site d'ouverture à l'urbanisation ne porte atteinte à des éléments du patrimoine identifié
- les sites U ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la qualité des paysages identitaires du territoire, eu égard aux dispositions énoncées ci-dessous.

- *Mesures et dispositions règlementaires du PLU*

Les mesures et dispositions explicitées précédemment par rapport aux milieux naturels et aux éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire ont également pour objet de préserver la qualité paysagère des lieux, notamment en termes d'intégration paysagère des futures constructions, quelle que soit leur nature.
Une OAP thématique "patrimoine" est dédiées à la préservation du patrimoine, elles complètent le règlement notamment sur l'intégration paysagère et architecturale des futures constructions :

"L'OAP thématique « patrimoine » doit permettre de révéler et valoriser la richesse et les qualités propres au patrimoine bâti local et accompagner son évolution qualitative."(cf OAP du patrimoine)

"La commune de Sepmes dispose d'un tissu architectural, urbain et paysager de qualité, qu'il est nécessaire de conserver et de valoriser. Cette OAP Patrimoine a pour but de donner des clefs de lecture et des outils pour favoriser le maintien et la conservation de cet ensemble patrimonial."(cf OAP du patrimoine)

Le PADD s'inscrit de manière générale en faveur de la protection de la nature et de la biodiversité :

"Préserver le patrimoine naturel et architectural"

"Cibler des espaces de préservation pour encourager le maintien et la préservation du patrimoine architectural, paysager et environnemental"

"Identifier et préserver le patrimoine architectural paysager et vernaculaire de la commune"

Le règlement prévoit les modalités de mise en œuvre de ces orientations visant la préservation du paysage et du patrimoine :

"Le principe d'aménagement des nouvelles clôtures est d'améliorer l'insertion visuelle des constructions pour conserver la qualité paysagère du bourg tout en améliorant l'accueil de la biodiversité."

"Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces

naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues."

"Ces espaces naturels sont à protéger en raison de leurs qualités paysagères, environnementales et au regard de la prise en compte des risques ou de la préservation de la ressource."

"Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et à limiter la constructibilité de ces zones, Maîtriser les constructions nouvelles contiguës ou non contigües des bâtiments d'habitation dans les zones N."

"Les parcs ou jardins d'intérêt au regard de leur taille, structure, patrimoine arboré identifiés, associés ou non à une propriété remarquable, sont protégés et donc inconstructibles. Leurs caractéristiques doivent être préservées (cheminement, perspectives, arbres et haies remarquables, ambiance générale…). Une réflexion sur la régénération des sujets arborés devra être apportée afin de pérenniser le caractère remarquable de ces sites"

"Les nouvelles constructions projetées sur l'unité foncière d'un patrimoine bâti ou d'une propriété remarquable identifiée sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, devront respecter la volumétrie des bâtiments existants et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent. "

2.3.4. Agriculture et consommation foncière

- *Incidences générales sur le territoire*

Le développement de l'urbanisation engendre la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Sur le territoire de Sepmes, certaines zones à urbaniser sont concernées par cette problématique. En effet, des prairies, des champs en jachère et de maraîchage s'inscrivent dans le zonage des OAP situées dans le bourg de la commune.

Cependant, le PADD du PLU énonce la volonté de «diversifier l'offre touristique en intégrant l'activité agricole afin d'attirer des touristes en quête d'une expérience authentique. » et de "préserver les espaces agricoles et naturels, comme le prescrit le SCoT."

- *Mesures et dispositions règlementaires du PLU*

Le règlement prévoit les modalités de mise en œuvre de ces orientations visant la préservation de l'agriculture :

> "La zone A caractérise des espaces à vocation agricole et accueille les parties urbanisées correspondant aux écarts et hameaux intégrés à la zone agricole. Ces terres agricoles sont à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique."
>
> "Les grillages de type grillage agricole (grillage noué/à maille non rigide) de ton naturel ou gris moyen sont également autorisés. Les soubassements et murets ne sont pas autorisés."

"Artisanat et commerce de détails sont autorisés les espaces de ventes de produits de la ferme, les lieux de restauration en lien avec l'activité agricole, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle pour les points de relais ainsi que les artisans souhaitant, s'implanter dans des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination ; faire évoluer des bâtiments existants utilisés pour l'artisanat ou la vente de produits (travaux de rénovation, extension) et démolir des bâtiments agricoles n'ayant plus de fonctions agricoles pour y installer de l'artisanat déjà présent sur l'unité foncière."

2.3.5. Sols pollués

- *Incidences générales sur le territoire*

La commune de Sepmes abrite des sites comportant ou pouvant être à l'origine de sols pollués. Ils sont au nombre de 5 et concernent les activités suivantes :

  - Station d'épuration, situé au sud du bourg de Sepmes
  - Dépôt d'immondices, ancien dépotoir de vidanges situé au sud-est du bourg
  - 2 Garages fermés, anciens sites pollués contenant des dépôts de matières inflammables
  - Station-service, sites fermés où du carburant et des matières inflammables étaient stockés.

Ces sites présentent donc un risque et doivent être pris en compte en cas de projet d'aménagement.

En parallèle de ces sites, certaines exploitations agricoles occasionnent une pollution du sol, notamment en raison de l'utilisation de pesticides.

- *Mesures et dispositions règlementaires du PLU*

Dans son PADD et son règlement, le PLU de Sepmes n'aborde pas le sujet de pollution des sols étant donné que ceux-ci sont déjà occupés par des activités existantes. Ils ne feront donc pas l'objet d'un futur aménagement.

- *Préconisations complémentaires de l'évaluation environnementale*

Bien que le PLU ne réglemente pas l'usage des sols vis-à-vis des sites et sols pollués identifiés sur le territoire, des mesures complémentaires peuvent être mises en place en cas d'aménagement.

Ces mesures peuvent se traduire par un diagnostic de pollution pour les sols concernés et ceux situés à proximité. À l'issue de ce diagnostic, si celui-ci révèle bien une contamination, alors des travaux de dépollution devront être réalisés.

2.3.6. Risques naturels

- *Incidences générales sur le territoire*

La commune de Sepmes est concernée par les risques naturels suivants :

  - retrait et gonflement des argiles : modéré avec des zones où l'aléa est plus importante et des zones, comme au sud, où l'aléa n'est pas présent
  - zone 2, sismicité : faible
  - radon : faible
  - mouvement de terrain : risque majeur
  - inondation par remontée de nappe : faible, principalement présent au niveau des cours d'eau et n'a pas d'impact sur le bourg

Elle n'est pas inscrite dans un plan de prévention, donc aucune prescription ne s'applique au regard de ces risques.

Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles et de mouvement de terrain est celui à prendre principalement en considération, puisque celui-ci peut affecter les bâtiments.

- *Mesures et dispositions règlementaires du PLU*

Le PLU prévoit d'adapter la gestion des eaux pluviales pour chaque projet d'aménagement afin de limiter le risque d'inondation qui peut être engendré par un ruissellement plus important lié à l'imperméabilisation des sols.

Aucune prescription n'apparaît dans le règlement ou le PADD concernant le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

- *Préconisations complémentaires de l'évaluation environnementale*

Au regard des risques naturels présents sur la commune, des dispositions devront être mises en œuvre.

Une étude géotechnique devra être réalisée dans le cadre de la loi ELAN et 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. Cela permettra d'identifier précisément le risque de mouvement de terrain et ainsi de définir les modalités de construction.

À l'issue de cette étude, il faudra soit suivre ses recommandations, soit appliquer les dispositions constructives mentionnées à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

2.3.7. Risques industriels et technologiques

- *Incidences générales sur le territoire*

Le développement de l'urbanisation sur la commune et notamment des activités économiques peut engendrer une augmentation des risques industriels.

La commune de Sepmes n'est pas directement concernée par le passage d'un réseau de gaz à haute pression, ni par le passage de transport de matières dangereuses. Il existe des risques potentiels liés au passage de poids-lourds.
Le réseau de transport d'électricité traverse la commune de Sepmes au nord, au niveau du village des Coteaux. Il s'agit de la liaison aérienne 90 kV N°1 COLOMBIERS-GARDES (LES).

Par ailleurs, la commune comptait 4 ICPE à l'est de la commune, dont aucune n'est classée SEVESO :

- Lisea Cosea Vinci Construction terrassement
- EARL du Bois Ribault
- EARL de la Grange Hacquet
- GAEC des Deux Val

Les zones à urbaniser ne sont pas concernées par ces ICPE.

La commune de Sepmes se trouve à proximité de la centrale nucléaire de Chinon. Elle n'est pas concernée par un périmètre de protection immédiat mais elle se situe à moins de 40 km de celle-ci, ce qui peut entraîner un risque accru de radiation en cas d'accident de la centrale.

- *Mesures et dispositions règlementaires du PLU*

Aucun secteur nouvellement ouvert à l'urbanisation ne recoupe par ailleurs les ICPE identifiées sur le territoire.

2.3.8. Nuisances sonores

- *Incidences générales sur le territoire*

Malgré la volonté affichée dans le PADD de développer les modes de déplacements doux et alternatifs au déplacement en voiture individuelle, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs sera nécessairement génératrice d'une augmentation des trafics sur les voiries internes à ces sites et les voiries alentour.
Par ailleurs, certaines OAP dont rue du Stade, rue des Rigaudières, secteur école doivent permettre la création de liaison douce qui vont favoriser les déplacements à pied et en vélo et donc potentiellement réduire l'usage de la voiture dans le bourg.

L'évolution de l'ambiance sonore au droit des quartiers d'habitat les plus proches des zones à urbaniser sera généralement modérée dans la mesure où les secteurs d'ouverture à l'urbanisation sont de surface limitée, et majoritairement situés au contact des zones bâties existantes.

- *Mesures et dispositions règlementaires du PLU*

Dans son PADD, le PLU de Sepmes indique une envie de développer et compléter son maillage, ainsi que la typologie de voirie et d'accès.

> "Compléter le maillage existant et privilégier les réseaux de circulation continus"
> "Développer un schéma de maillage intra et extra communal"
> "Permettre l'accessibilité PMR et PSH (personne à mobilité réduite, personne en situation de handicap) sur le centre-bourg"

Ainsi, la plupart des OAP comprennent une liaison douce qui dessert l'ensemble du site et permet de rejoindre les chemins existants.

2.3.9. Qualité de l'air

- *Incidences générales sur le territoire*

L'urbanisation a pour effet d'augmenter le trafic routier dans la commune qui peut amener à dégrader la qualité de l'air par les émissions des véhicules thermiques.

Le développement des cheminements doux sur le territoire de Sepmes contribuera à limiter ces émissions en encourageant les habitants à les utiliser.

- *Mesures et dispositions règlementaires du PLU*

Le PADD du PLU prévoit d'aménager des déplacements doux dans le tissu urbain qui seront sécurisés afin de faciliter leur fréquentation par les usagers.
Par ailleurs, les zones à urbaniser présenteront des chemins doux créant des connexions avec les chemins existants en périphérie de ces zones.

2.3.10. Assainissement des eaux usées

- *Incidences générales sur le territoire*

L'accueil de nouveaux habitants va engendrer une augmentation des effluents à traiter au niveau des deux stations d'épuration de la commune.
La station, située aux Coteaux, raccorde 35 habitants. Cet ouvrage a une capacité de 50 EH dont 35% sont utilisés.

La station située au lieu-dit la Mazière, raccorde 410 habitants. Elle présente une capacité de 450 EH dont 46% sont utilisés.
L'objectif de population nécessite d'accueillir 35 habitants supplémentaires d'ici 2033, sachant qu'un habitant représente environ 0,5 EH. Cela augmentera donc la charge à 18 EH, soit 50% de ses capacités. La station d'épuration a donc les capacités suffisantes pour cela.

- *Mesures et dispositions règlementaires du PLU*

Le règlement du PLU apporte des prescriptions quant à l'assainissement des eaux usées :

> "Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues."
>
> "En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformément à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009."

2.3.11. Assainissement des eaux pluviales

- *Incidences générales sur le territoire*

Le développement de l'urbanisation mène à l'imperméabilisation des sols, pouvant générer une augmentation du ruissellement des eaux pluviales et ainsi accentuer les risques d'inondation en zone urbaine. Cela peut également dégrader la qualité des ressources en eau par le rejet des eaux pluviales dans le milieu récepteur après lessivage des sols éventuellement pollués par les activités humaines.

Afin de pallier cela, Sepmes prévoit de mettre en œuvre une gestion des eaux pluviales plus respectueuse de l'environnement.

- *Mesures et dispositions règlementaires du PLU*

Le PLU de Sepmes précise la volonté de la commune de gérer les eaux pluviales par des techniques alternatives au "tout tuyau".

Le PADD s'inscrit de manière générale en faveur de la gestion naturelle des eaux pluviales :

> "Maintenir et renforcer la trame arc-en-ciel (trame verte et bleue, trame noire, trame brune…)"

Le règlement prévoit les modalités de mise en œuvre de ces orientations visant la gestion naturelle des eaux pluviales :

> "Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le

permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe."

"Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel."

"L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. "

2.3.12. Gestion des déchets

- *Incidences générales sur le territoire*

L'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités va générer l'accroissement des déchets sur la commune de Sepmes. La gestion des déchets ménagers est réalisée par la communauté de communes Loches Sud Touraine. La collecte des déchets s'effectue en porte-à-porte ou en points de regroupement, par le service concerné. Basé sur une démarche volontaire, un composteur collectif a été mis en place près de la mairie pour les habitants du centre bourg.

L'urbanisation se concentrera exclusivement sur le bourg, permettant ainsi de limiter les déplacements pour la collecte des déchets.

- *Mesures et dispositions règlementaires du PLU*

Le règlement prévoit les modalités de mise en œuvre de ces orientations visant la gestion naturelle des eaux pluviales :

> "Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers. "
>
> "Conformément à l'arrêté du 7 juillet 2021 pris en application de l'article R. 543-227-2 du code de l'environnement, le compostage domestique est obligatoire. Si la place est suffisante, le composteur se fera sur le terrain du logement. Il sera intégré dans son environnement pour ne pas créer de nuisance visuelle depuis l'espace public et leur implantation sera réglementée pour limiter les nuisances olfactives. Si la

place est insuffisante, l'organisme en charge des déchets mettra en place des composteurs collectifs et sera responsable de son entretien."

2.3.13. Santé humaine

Champs électromagnétiques

- *Incidences générales sur le territoire*

Les antennes relais peuvent générer des effets indésirables sur la santé lorsqu'on y est exposé.

La circulaire interministérielle du 16 octobre 2001 relative à l'implantation des antennes relais de radiotéléphonie mobile permet de définir les limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques.

Ainsi, la limite pour le corps entier est de 0,08 W/kg et pour la tête 2 W/kg. Les niveaux de référence pour les antennes relais sont présentées ci-dessous :

Fréquences	Intensité du champ électrique
900 MHz	41 V/m
1800 MHz	58 V/m

La distance à respecter entre une antenne relais et une habitation ou bâtiment "sensible" est de 300 m, sauf en zone urbaine où la distance est de 100 m.

De manière générale, l'installation de nouvelles antennes téléphoniques est interdite. En cas de nécessité technique de couverture du réseau, l'utilisation des mâts d'antenne existants, l'élévation, la reconstruction sur les terrains qui en accueillent déjà

devront être étudiés et privilégiés. Toute nouvelle demande d'installation devra justifier l'incapacité d'utiliser les antennes existantes.

La commune de Sepmes compte 1 antenne relais 4G, située au nord de son territoire.

- *Mesures et dispositions règlementaires du PLU*

La zone urbaine de Sepmes n'est pas impactée par une antenne relais. Le PLU ne présente donc pas de prescriptions spécifiques à ce sujet. Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisées en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

Pollution des eaux

- *Incidences générales sur le territoire*

La dégradation de la qualité des ressources en eau, notamment par le rejet des eaux pluviales éventuellement polluées suite au lessivage des sols imperméabilisés, peut avoir un impact sur la santé humaine.

- *Mesures et dispositions règlementaires du PLU*

Afin de préserver la qualité des ressources en eau, le PLU prévoit de mettre en œuvre une gestion des eaux pluviales adaptée.

Bruit

- *Incidences générales sur le territoire*

À partir d'une intensité sonore supérieure à 65 dB(A), des effets néfastes pour la santé peuvent apparaître (dégradation des capacités auditives, troubles physiques…). La LGV Tours-Bordeaux, mise en service en 2017, génère la principale nuisance sonore du territoire. Une zone de 300 mètres autour de la ligne est impactée.

L'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités va accroître l'ambiance sonore générale. Cependant, les zones à urbaniser occupent de petites surfaces, cela ne permettra donc pas de générer un volume sonore conséquent.

De plus, le développement des cheminements doux va contribuer à conforter leur utilisation, limitant ainsi l'usage de la voiture.

- *Mesures et dispositions règlementaires du PLU*

Le règlement du PLU précise que :

> *"Sont interdits les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone"*

Pollution atmosphérique

- *Incidences générales sur le territoire*

Le développement de l'urbanisation mène à une augmentation du trafic automobile sur le territoire, émettant ainsi des gaz d'échappement qui participent à polluer l'air ambiant.

La pollution de l'air peut avoir des effets néfastes sur la santé. Ainsi, la commune prévoit de développer des déplacements alternatifs au véhicule comme la création de liaisons douces notamment pour se déplacer au sein du bourg.

- *Mesures et dispositions règlementaires du PLU*

Le PADD du PLU prend en compte cette problématique en encadrant les modalités de développement de la commune. Cela comprend notamment :

> "Permettre l'accessibilité PMR et PSH (personne à mobilité réduite, personne en situation de handicap) sur le centre-bourg"
>
> "mise en place d'aires de covoiturage, de liaisons douces sécurisées, etc."
>
> "Développer de nouveaux réseaux de transport : autopouce (système d'autostop organisé), autopartage (système de partage de véhicule organisé)."
>
> "Favoriser la pratique du covoiturage : création de parkings alloués à cette pratique"

3. Analyse des incidences du PLU sur le réseau natura 2000

Le réseau Natura 2000 est définit comme suit :

"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. La liste précise de ces habitats et espèces est annexée à la directive européenne oiseaux et à la directive européenne habitats-faune-flore"
Source : Site web du Centre de ressources Natura 2000,
https://www.natura2000.fr/natura-2000/qu-est-ce-que-natura-2000

Les sites Natura 2000 possèdent un statut de protection réglementaire qui limite les possibilités de construction au sein de leur emprise, selon leur impact sur l'environnement.

La commune de Sepmes n'est pas concernée par un site Natura 2000, la plus proche se situe à 15 km au Nord-Est (ZPS n°FR2410022 « Champeigne »).

4. Analyse des méthodes utilisées et des difficultés rencontrées pour évaluer les effets du PLU sur l'environnement.

4.1. Généralités

L'état initial de l'environnement réalisé dans le cadre de la révision du PLU de Sepmes a permis de mettre en évidence les enjeux environnementaux du territoire.

À partir de ces informations et des connaissances sur les projets d'aménagement envisagés sur la commune, il est possible d'établir l'évaluation environnementale du PLU. Ce document permet ainsi d'identifier les incidences environnementales du projet et de présenter les mesures correctrices à mettre en œuvre par le maître d'ouvrage afin d'assurer l'intégration de l'environnement dans les futurs projets d'aménagement du territoire.

L'évaluation environnementale s'établit de la façon suivante :

- Un diagnostic de l'environnement actuel comprenant les grandes thématiques (milieu physique, milieux naturels, risques et nuisances, énergies renouvelables, etc…) et les perspectives de son évolution
- Une analyse du PADD et des zones vouées à être urbanisées permettant ainsi de définir les incidences du projet sur l'environnement et souligner les mesures mises en oeuvre dans le PLU pour y remédier, voire indiquer les mesures recommandées si celles du PLU ne sont pas suffisantes
- Une analyse des incidences du PLU sur l'environnement pour chaque thématique qui s'accompagne des mesures réglementaires du PLU et celles recommandées si celles du PLU sont insuffisantes

4.2. Estimations des impacts et des difficultés rencontrées

L'estimation des impacts s'appuie sur l'aspect qualitatif et quantitatif qui se traduit par les différentes thématiques qui définissent l'environnement et permettent de les analyser avec un certain degré de précision.

Certaines thématiques ne peuvent pas être étudiées de façon précise et se réfèrent à des données plutôt générales telles que la qualité de l'air où il est difficile d'estimer précisément son évolution avec le développement de l'urbanisation, contrairement à l'agriculture et la consommation foncière qui sont maîtrisés.

Ainsi, l'estimation des impacts du PLU sur l'environnement dans le futur ne permet pas d'identifier avec certitude leur évolution réelle en prenant en compte l'ensemble des thématiques environnementales, puisqu'il est difficile de quantifier leur degré d'importance.

Par ailleurs, l'évaluation environnementale renvoie aux éventuelles études pouvant faire l'objet d'une autorisation administrative qu'il est nécessaire de réaliser dans le cadre de certaines OAP envisagées par le PLU.

4.3. Cas du PLU de Sepmes

Le territoire de Sepmes n'est pas concerné par un site Natura 2000. La présente évaluation environnementale s'est donc principalement portée sur les enjeux environnementaux identifiés dans la commune.

5. Résumé non technique

La directive européenne n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004- 489 du 3 juin 2004.

Le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005, relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, intégré au Code de l'urbanisme, précise les conditions de réalisation par le maître d'ouvrage et de validation par le Préfet de département. Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est venu amender le décret précédent, de même que le décret n°2016-1110 du 11 août 2016.

Ainsi, une évaluation environnementale est prescrite à partir du moment où un plan ou programme est susceptible de porter atteinte à l'environnement et/ou à un site Natura 2000. On entend par plan ou programme : *"les plans, schémas, programmes et autres documents de planification élaborés ou adoptés par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements et les établissements publics"* (article L.122-4 du Code de l'Environnement).

L'évaluation environnementale vérifie que l'ensemble des facteurs environnementaux a bien été identifié et pris en compte. Elle doit s'assurer que les orientations du PLU favorisent, par une démarche itérative, la qualité environnementale du projet de territoire ; "Éviter, réduire ou compenser les éventuels impacts négatifs", en est le principe directeur.

Les étapes nécessaires à cette évaluation environnementale sont les suivantes :

- Rédaction d'un rapport environnemental
- Consultation de l'autorité environnementale
- Mise à disposition, pour le recueil des observations du public, du rapport environnemental et des avis de l'autorité environnementale dans le dossier de consultation du public

- *Articulation avec les autres plans et programmes*

Juridiquement, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le SRADDET et il ne se réfère qu'à lui lorsqu'il existe. La compatibilité est un principe de non opposition à la norme supérieure. Le PLU doit donc permettre la mise en œuvre du SRADDET.

Le PLU doit également prendre en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. Cette notion est moins stricte que la compatibilité puisqu'elle implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

Le PLU de Sepmes concorde donc avec les plans et programmes suivants :

- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité du Territoire (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire
- Le Plan National de Prévention des Déchets 2021-2027

- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) du Centre-Val de Loire
- Le Schéma Régional de Raccordement au Réseau des Energies Renouvelables (S3ENR)
- Le Plan Régional Santé Environnement (PRSE) Centre-Val de Loire
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin de la Vienne Tourangelle
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027
- Le Document cadre : orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques
- Le Schéma Régional de Cohésion Ecologique (SRCE) de la région Centre-Val de Loire
- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) Centre-Val de Loire

Les plans et programmes non concernés par le PLU de Sepmes sont :

- Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) de l'Indre-et-Loire
- Le Plan National Santé Environnement (PNSE) 2021-2025
- Le Programme d'Action National « Nitrates » (PAN)
- Le Programme d'Actions Régional « Nitrates » (PAR) de la région Centre-Val de Loire
- Le Schéma Régional des Carrières (SRC) de la région Centre-Val de Loire
- La commune n'étant pas concernée par un Parc Naturel Régional (PNR), le PLU ne prend donc pas en compte les chartes des parcs naturels régionaux.

- *Incidences du PLU sur l'environnement et mesures envisagées*

Sites voués à l'urbanisation

Les incidences des OAP sur l'environnement se traduisent par l'artificialisation du sol, le dérangement de la faune locale, la modification du paysage et des modalités d'écoulement des eaux pluviales et la densification urbaine. Deux OAP présentent un contexte environnemental particulier, représenté par la présence potentielle de zones humides.

OAP	Enjeux environnementaux	Mesures de préservation, mise en valeur et compensation
rue du Saut du Loup	Le site est occupé par un champ en jachère. Il s'inscrit à l'ouest du bourg. Le secteur se trouve à proximité de certains monuments historiques dont l'église Sepmes. Des arbres et arbustes viennent agrémenter les parcelles.	Arborer au maximum le terrain. Limiter l'imperméabilisation en favorisant les matériaux perméables pour la continuité piétonne et le stationnement. Mettre en place des pratiques de gestion intégrée des ressources en eau en limitant l'imperméabilisation, en favorisant l'infiltration ou en organisant la rétention si l'infiltration est impossible. La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle afin de préserver au maximum l'intégrité du sol. Maintenir un taux minimum de surface perméable par rapport à l'emprise du projet. Les clôtures doivent être végétales et/ou constituées d'un grillage souple doublé d'une haie vive, les mailles des clôtures grillagées devront garantir le passage de la petite faune. Préserver les arbres situés dans l'OAP. Leur arrachage ou déplacement ne se fera qu'un cas de nécessité avérée liée à la sécurité, à la viabilité du projet ou à une contrainte technique majeure, et devra être compensé par une replantation adaptée.

OAP	Enjeux environnementaux	Mesures de préservation, mise en valeur et compensation
Secteur rue du Stade	Le site est occupé par une prairie. Il s'inscrit à l'Ouest du centre-bourg. Quelques arbres et arbustes viennent agrémenter la partie Sud-Est du secteur. Une haie de haut jets longe la limite du secteur au Nord. Le secteur se trouve à proximité de certains monuments historiques dont l'église Sepmes. Une zone humide potentielle a été identifiée et nécessitera des investigations complémentaires afin de mener une démarche ERC lors de la réalisation de ce projet.	Arborer au maximum le terrain. Limiter l'imperméabilisation en favorisant les matériaux perméables pour la continuité piétonne et le stationnement. Mettre en place des pratiques de gestion intégrée des ressources en eau en limitant l'imperméabilisation, en favorisant l'infiltration ou en organisant la rétention si l'infiltration est impossible. La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle afin de préserver au maximum l'intégrité du sol Maintenir un taux minimum de surface perméable par rapport à l'emprise du projet. Les clôtures doivent être végétales et/ou constituées d'un grillage souple doublé d'une haie vive, les mailles des clôtures grillagées devront garantir le passage de la petite faune. Préserver les arbres situés dans l'OAP. Leur arrachage ou déplacement ne se fera qu'un cas de nécessité avérée liée à la sécurité, à la viabilité du projet ou à une contrainte technique majeure, et devra être compensé par une replantation adaptée. La présence d'une potentielle zone humide requiert la mise en oeuvre de la séquence "éviter, réduire, compenser"

OAP	Enjeux environnementaux	Mesures de préservation, mise en valeur et compensation
Secteur Rigaudières	Le site est occupé par des annexes bâties, des habitations, des jardins et des cultures de maraîchage. Il s'inscrit au Nord centre-bourg. Quelques arbres et arbustes viennent agrémenter les jardins. Les bâtiments peuvent servir de refuge pour les chiroptères malgré le caractère anthropique du site et ses environs. Le secteur se trouve à proximité de certains monuments historiques dont l'église Sepmes.	Arborer au maximum le terrain. Limiter l'imperméabilisation en favorisant les matériaux perméables pour la continuité piétonne et le stationnement. Mettre en place des pratiques de gestion intégrée des ressources en eau en limitant l'imperméabilisation, en favorisant l'infiltration ou en organisant la rétention si l'infiltration est impossible. Maintenir un taux minimum de surface perméable par rapport à l'emprise du projet. Les clôtures doivent être végétales et/ou constituées d'un grillage souple doublé d'une haie vive, les mailles des clôtures grillagées devront garantir le passage de la petite faune. Préserver les arbres situés dans l'OAP. Leur arrachage ou déplacement ne se fera qu'un cas de nécessité avérée liée à la sécurité, à la viabilité du projet ou à une contrainte technique majeure, et devra être compensé par une replantation adaptée.

OAP	Enjeux environnementaux	Mesures de préservation, mise en valeur et compensation
Extension/Création d'un équipement public	Le site est occupé par une prairie. Il s'inscrit au Nord du centre-bourg. Quelques arbres et arbustes viennent agrémenter les contours du secteur. Le secteur se trouve à proximité de certains monuments historiques dont l'église Sepmes.	Arborer au maximum le terrain. Limiter l'imperméabilisation en favorisant les matériaux perméables pour la continuité piétonne et le stationnement. Mettre en place des pratiques de gestion intégrée des ressources en eau en limitant l'imperméabilisation, en favorisant l'infiltration ou en organisant la rétention si l'infiltration est impossible. Maintenir un taux minimum de surface perméable par rapport à l'emprise du projet. Les clôtures doivent être végétales et/ou constituées d'un grillage souple doublé d'une haie vive, les mailles des clôtures grillagées devront garantir le passage de la petite faune.

OAP	Enjeux environnementaux	Mesures de préservation, mise en valeur et compensation
Rue du 8 mai	Le site est occupé par des annexes bâties, des habitations et des jardins. Il s'inscrit en extrémité du bourg. Des arbres et arbustes viennent agrémenter les jardins. La présence des lagunes en vis-à-vis du site constitue un élément structurant du contexte environnemental. Le secteur se trouve à proximité de certains monuments historiques dont l'église Sepmes.	Arborer au maximum le terrain. Limiter l'imperméabilisation en favorisant les matériaux perméables pour la continuité piétonne et le stationnement. Mettre en place des pratiques de gestion intégrée des ressources en eau en limitant l'imperméabilisation, en favorisant l'infiltration ou en organisant la rétention si l'infiltration est impossible. Maintenir un taux minimum de surface perméable par rapport à l'emprise du projet. Les clôtures doivent être végétales et/ou constituées d'un grillage souple doublé d'une haie vive, les mailles des clôtures grillagées devront garantir le passage de la petite faune. Préserver les arbres situés dans l'OAP. Leur arrachage ou déplacement ne se fera qu'un cas de nécessité avérée liée à la sécurité, à la viabilité du projet ou à une contrainte technique majeure, et devra être compensé par une replantation adaptée.

Milieu physique

Thématique	Incidences	Mesures et dispositions réglementaires du PLU
Climat	Le réchauffement climatique dépend notamment des pollutions atmosphériques engendrées par les activités humaines. Les principales origines des pollutions atmosphériques sur le territoire communal ont pour source le chauffage des bâtiments et la circulation automobile. Le développement de l'urbanisation est susceptible d'augmenter les flux de trafics et les émissions de gaz à effet de serre liés aux systèmes de chauffage.	Maîtrise de la consommation foncière en la concentrant sur le bourg. Densification de l'habitat (construction dans les dents creuses de la zone urbaine, diversité des tailles de parcelles). Préservation et développement des liaisons douces. Développement des énergies renouvelables (photovoltaïque). Dispositions communes aux différentes OAP : traitement végétal des secteurs, constructions bioclimatiques (orientation du bâti, gestion passive des apports solaires, etc…), et possibilité d'installations de dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires sur bâtiments).
Topographie	La commune de Sepmes s'inscrit sur un plateau, elle présente donc peu de contraintes en termes de relief. À l'échelle des secteurs ouverts à l'urbanisation envisagés dans le PLU, la topographie restera globalement peu notable sur l'ensemble du territoire.	Adapter les aménagements à la topographie du terrain. Implanter les dispositifs d'infiltration de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Thématique	Incidences	Mesures et dispositions réglementaires du PLU
Réseau hydrographique	L'imperméabilisation de surfaces induit une augmentation des débits générés par un événement pluvieux. Cet apport supplémentaire et important d'eaux pluviales peut générer des phénomènes de débordement nouveaux ou aggraver une situation existante. De plus, la qualité des eaux des milieux récepteurs peut-être altérée par trois types de pollution (chronique, saisonnière, accidentelle), ainsi que par les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux usées.	Limiter l'imperméabilisation du sol en utilisant des matériaux perméables. Maintenir autant que possible les espaces en pleine terre. Privilégier les techniques permettant l'infiltration des eaux pluviales ou leur rétention si le sol n'est pas assez perméable. Réduire les sources d'émissions potentielles de pollution dans les eaux de ruissellement.

Thématique	Incidences	Mesures et dispositions réglementaires du PLU
Ressource en eau potable	L'augmentation de la population en raison de l'aménagement de nouveaux logements et activités au niveau des secteurs ouverts à l'urbanisation va entraîner une augmentation progressive des consommations d'eau potable en provenance des nappes. L'évolution de l'urbanisation à travers un centrage du développement urbain au sein de la zone urbaine existante ou dans sa continuité immédiate permet d'optimiser les réseaux d'adduction. L'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation est desservi par le réseau d'eau potable, ce qui permettra de limiter la création de nouveaux réseaux, les pertes liées aux fuites et les coûts de mise en service. Les effets qualitatifs possibles de l'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation sur le cadre hydrogéologique sont liés à d'éventuelles infiltrations à partir de la surface d'eaux chargées en éléments polluants (eaux pluviales ou eaux usées), susceptibles de contaminer les eaux de surface et souterraines.	Toute construction ou installation nécessitant un approvisionnement en eau potable doit obligatoirement être reliée au réseau public par une conduite adéquate, conforme aux normes en vigueur. Aujourd'hui, l'aménagement des bourgs requiert une approche plus réfléchie que le simple "tout tuyau". Il est essentiel de réintégrer l'eau dans le cadre de vie et d'adopter une gestion intégrée de cette ressource. Il est indéniable que toute action d'urbanisation perturbe le cycle naturel de l'eau, notamment en réduisant l'infiltration due aux constructions, voiries et parkings. Cette perturbation a des conséquences environnementales majeures : diminution de la réalimentation des nappes phréatiques, notre source d'eau potable, qu'il est impératif de préserver, et augmentation des rejets dans les cours d'eau.

Milieu naturel

Thématique	Incidences	Mesures et dispositions réglementaires du PLU
Le milieu naturel	Les incidences négatives du PLU de Sepmes sont liées à la consommation d'espaces naturels sur les zones vouées à être aménagées. La majorité des secteurs voués à l'urbanisation ne présente pas d'enjeux écologiques particuliers. Seul le secteur rue du stade en zone Ub a un contexte environnemental particulier, représenté par la présence d'un point humide dont la délimitation sera à effectuer dans le cadre d'une démarche ERC. En outre, l'intégralité des OAP mettent en œuvre différentes mesures d'insertion paysagère favorisant la biodiversité.	Redéfinir le contour des zones urbaines de façon à recentrer la pression foncière et à limiter l'étalement urbain". Favoriser la place du végétal dans l'espace public et dans les projets de nouveaux quartiers d'habitations. Protéger les haies bocagères, arbres, boisements et mares remarquables. Préserver les zones humides. Les haies bocagères et arbres existants devront être conservés sauf nécessité justifiée d'abattage. En cas d'abattage justifié, un arbre ou une haie d'essence similaire ou choisi dans la palette devra être replanté, en préservant au mieux les continuités écologiques. Les clôtures doivent être végétales et/ou constituées d'un grillage souple doublé d'une haie vive, les mailles des clôtures grillagées devront garantir le passage de la petite faune.

Thématique	Incidences	Mesures et dispositions réglementaires du PLU
Paysage et patrimoine	L'implantation de nouvelles constructions peut présenter une incidence sur le paysage et le patrimoine si cela ne se fait pas en harmonie avec les bâtiments existants et ne permet pas de valoriser le patrimoine historique du territoire. Les milieux naturels constituant également les entités paysagères propres au territoire sont protégés. Aucun site d'ouverture à l'urbanisation ne porte atteinte à des éléments du patrimoine identifiés et ne doit pas compromettre le cône de vue vers les monuments historiques tel que l'église de Sepmes.	Préserver le patrimoine bâti par la conservation de l'existant en s'appuyant sur sa composition, ses formes, ses matériaux, ses teintes et les techniques locales et anciennes d'entretien et de restauration. Dans le cadre d'une extension du bâti, son insertion doit être harmonieuse et cohérente avec le contexte local. La cohérence avec les formes et volumes, les matériaux et teintes du bâti existant est à privilégier. Les nouvelles constructions projetées sur l'unité foncière d'un patrimoine bâti ou d'une propriété remarquable devront respecter la volumétrie des bâtiments existants et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent. Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens devront être respectueuses des spécificités architecturales d'origine.

Thématique	Incidences	Mesures et dispositions réglementaires du PLU
Agriculture et consommation foncière	Le développement de l'urbanisation engendre la consommation d'espaces naturels et agricoles. Sur le territoire de Sepmes, certaines zones à urbaniser sont concernées par cette problématique. En effet, des prairies, des champs en jachère et de maraîchage s'inscrivent dans le zonage des OAP situées exclusivement dans le bourg de la commune.	Maintenir les activités agricoles et favoriser le développement d'une alimentation locale. Préserver le foncier agricole. Sont interdites les constructions et installations dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole. Concernant les exploitations agricoles et forestières, les nouveaux bâtiments agricoles liés à une exploitation agricole déjà existante, seront admis s'ils s'implantent prioritairement au cœur de l'exploitation existante ou, si impossibilité justifiée, à proximité des bâtiments existants. Le logement de fonction sous réserve d'être lié et nécessaire à l'exploitation agricole et d'être situé à moins de 100 mètres du siège d'exploitation. Concernant les habitations en zone agricole, sont autorisées les extensions mesurées à raison d'une seule extension à partir de l'approbation du présent PLU et les annexes mesurées des logements existants à condition d'avoir une implantation au plus près du bâtiment.

Pollutions, risques et nuisances

Thématique	Incidences	Mesures et dispositions réglementaires du PLU
Sols pollués	La commune de Sepmes abrite des sites comportant ou pouvant être à l'origine de sols pollués, selon la base de données BASOL du ministère de la Transition Écologique et de la cohésion des territoires. Ils sont au nombre de 5 et concernent les activités suivantes : ○ Station d'épuration, situé au sud du bourg de Sepmes ○ Dépôt d'immondices, ancien dépotoir de vidanges situé au sud-est du bourg ○ 2 Garages fermés, ancien sites pollués contenant des dépôts de matières inflammables ○ Station-service, sites fermés où du carburant et des matières inflammables étaient stockés. Ces sites présentent donc un risque et doivent être pris en compte en cas de projet d'aménagement. En parallèle de ces sites, certaines exploitations agricoles occasionnent une pollution du sol, notamment en raison de l'utilisation de pesticides.	Aucune mesure ne s'applique pour les sites pollués, étant donné qu'ils ne sont pas visés dans le cadre de l'aménagement du territoire.
Risques naturels	La commune de Sepmes est concernée par les risques naturels suivants : ○ retrait et gonflement des argiles : modéré avec des zones où l'aléa est plus importante et des zones, comme au sud, où l'aléa n'est pas présent ○ zone 2, sismicité : faible ○ radon : faible ○ mouvement de terrain : risque majeur ○ inondation par remontée de nappe : faible, principalement présent au niveau des cours d'eau et n'a pas d'impact sur le bourg Elle n'est pas inscrite dans un plan de prévention, donc aucune prescription ne s'applique au regard de ces risques.	Le PLU prévoit d'adapter la gestion des eaux pluviales pour chaque projet d'aménagement afin de limiter le risque d'inondation qui peut être engendré par un ruissellement plus important lié à l'imperméabilisation des sols. Les dispositions relatives aux zones inondables sont prises en compte dans le PLU. Aucune prescription n'apparaît dans le règlement ou le PADD concernant le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Il est donc préconisé de réaliser une étude géotechnique pour définir les règles de construction relatives à la nature du sol.

Thématique	Incidences	Mesures et dispositions réglementaires du PLU
Risques industriels et technologiques	La commune de Sepmes n'est pas directement concernée par le passage d'un réseau de gaz à haute pression, ni par le passage de transport de matières dangereuses. Il existe des risques potentiels liés au passage de poids-lourds. Le réseau de transport d'électricité traverse la commune de Sepmes au nord, au niveau du village des Coteaux. Il s'agit de la liaison aérienne 90 kV N°1 COLOMBIERS-GARDES (LES). Par ailleurs, la commune comptait 4 ICPE à l'est de la commune, dont aucune n'est classée SEVESO. Les zones à urbaniser ne sont pas concernées par ces ICPE. La commune de Sepmes se trouve à proximité de la centrale nucléaire de Chinon. Elle n'est pas concernée par un périmètre de protection immédiat mais elle se situe à moins de 40 km de celle-ci, ce qui peut entraîner un risque accru de radiation en cas d'accident de la centrale.	Aucun secteur voué à être artificialisé ne recoupe par ailleurs les ICPE identifiées sur le territoire.
Nuisances sonores	Le développement de l'urbanisation, notamment dans le bourg, génèrera une augmentation de la circulation des véhicules. La LGV Tours-Bordeaux, mise en service en 2017, génère la principale nuisance sonore du territoire.	Développer les connexions douces (piétons et/ou cyclables) et les relier au bourg pour chaque projet d'aménagement. Une zone de 300 mètres autour de la ligne est impactée.
Qualité de l'air	L'urbanisation a pour effet d'augmenter le trafic routier sur la commune qui peut amener à dégrader la qualité de l'air par les émissions des pots d'échappement des véhicules.	Développer les connexions douces sur l'ensemble du territoire. Créer des liaisons douces qui rejoignent l'existant pour chaque projet d'aménagement.

Thématique	Incidences	Mesures et dispositions réglementaires du PLU
Assainissement des eaux usées	L'accueil de nouveaux habitants va engendrer une augmentation des effluents à traiter au niveau de la station d'épuration de la commune. L'accueil de nouveaux habitants va engendrer une augmentation des effluents à traiter au niveau des deux stations d'épuration de la commune. La station, située aux Coteaux, a une capacité de 50 EH dont 35% sont utilisés. La station située au lieu-dit la Mazière, a une capacité de 450 EH dont 46% sont utilisés. L'objectif de population nécessite d'accueillir 35 habitants supplémentaires d'ici 2035, sachant qu'un habitant représente environ 0,5 EH. Cela augmentera donc la charge à 18 EH, soit 50% de ses capacités. La station d'épuration a donc les capacités suffisantes pour cela.	Toute construction nécessitant un assainissement doit être reliée au réseau collectif par une canalisation souterraine, si celui-ci existe. En l'absence de réseau public, les eaux usées de toute nature doivent être acheminées vers des dispositifs d'assainissement individuel via des canalisations souterraines.
Assainissement des eaux pluviales	Le développement de l'urbanisation mène à l'imperméabilisation des sols, pouvant générer une augmentation du ruissellement des eaux pluviales et ainsi accentuer les risques d'inondation en zone urbaine. Cela peut également dégrader la qualité des ressources en eau par le rejet des eaux pluviales dans le milieu récepteur après lessivage des sols éventuellement pollués par les activités humaines.	Les eaux pluviales doivent être autant que possible conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Si cela s'avère impossible en raison de la nature du terrain, de son occupation, de sa configuration ou de son environnement, elles devront être évacuées vers le caniveau de la rue ou le réseau d'assainissement pluvial communal. Les aménagements doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier le sens d'écoulement des eaux pluviales et doivent garantir leur évacuation vers un exutoire spécifique, tel qu'un réseau collecteur ou un réseau hydraulique superficiel. Il est interdit d'installer des clôtures qui bloquent l'écoulement des eaux au niveau des exutoires. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage est formellement proscrit.

Thématique	Incidences	Mesures et dispositions réglementaires du PLU
Gestion des déchets	L'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités va générer l'accroissement des déchets sur la commune de Sepmes. La gestion des déchets ménagers est réalisée par la communauté de communes Loches Sud Touraine. La collecte des déchets s'effectue en porte-à-porte par le service concerné. L'urbanisation se concentrera exclusivement sur le bourg, permettant ainsi de limiter les déplacements pour la collecte des déchets.	Les déchets compostables doivent être compostés au regard de l'arrêté du 7 juillet 2021 pris en application de l'article R. 543-227-2 du code de l'environnement. Si la place est suffisante, le composteur se fera sur le terrain du logement et sera intégré dans son environnement pour ne pas créer de nuisance. Si la place est insuffisante, l'organisme en charge des déchets mettra en place des composteurs collectifs et sera responsable de son entretien.

Santé humaine

Thématique	Incidences	Mesures et dispositions réglementaires du PLU
Santé humaine	**Champs électromagnétiques** Les antennes relais peuvent générer des effets indésirables sur la santé lorsqu'on y est exposé. De manière générale, l'installation de nouvelles antennes téléphoniques est interdite. En cas de nécessité technique de couverture du réseau, l'utilisation des mâts d'antenne existants, l'élévation, la reconstruction sur les terrains qui en accueillent déjà devront être étudiés et privilégiés. Toute nouvelle demande d'installation devra justifier l'incapacité d'utiliser les antennes existantes. La commune de Sepmes compte 1 antenne relais 4G, située au nord de son territoire. **Pollution des eaux** La dégradation de la qualité des ressources en eau, notamment par le rejet des eaux pluviales éventuellement polluées suite au lessivage des sols imperméabilisés, peut avoir un impact sur la santé humaine.	**Champs électromagnétiques** La distance à respecter entre une antenne relais et une habitation ou bâtiment "sensible" est de 300 m, sauf en zone urbaine où la distance est de 100 m. Les zones artificialisées futures situées toutes dans le bourg de Sepmes ne sont pas concernées par ces antennes relais. **Pollution des eaux** Afin de préserver la qualité des ressources en eau, le PLU prévoit de mettre en œuvre une gestion des eaux pluviales adaptée.

Thématique	Incidences	Mesures et dispositions réglementaires du PLU
Santé humaine	**Bruit** À partir d'une intensité sonore supérieure à 65 dB(A), des effets néfastes pour la santé peuvent apparaître (dégradation des capacités auditives, troubles physiques…). L'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités va accroître l'ambiance sonore générale. Cependant, les zones à urbaniser occupent de petites surfaces, cela ne permettra donc pas de générer un volume sonore conséquent. **Pollution atmosphérique** Le développement de l'urbanisation mène à une augmentation du trafic automobile sur le territoire, émettant ainsi des gaz d'échappement qui participent à polluer l'air ambiant. La pollution de l'air peut avoir des effets néfastes sur la santé.	**Bruit** Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone sont interdites. **Pollution atmosphérique** Limiter l'étalement urbain. Chaque nouveau projet urbain devra être relié au bourg par des continuités piétonnes et/ou cyclables. Favoriser les pratiques de covoiturage et développer de nouveaux moyens de transport.

- *Analyse des méthodes utilisées et des difficultés rencontrées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement*

Le territoire de Sepmes n'est pas concerné par un site Natura 2000. La présente évaluation environnementale s'est donc principalement portée sur les enjeux environnementaux identifiés sur la commune.

L'évaluation environnementale du PLU de Sepmes s'est appuyée sur les documents qui le composent, notamment l'état initial de l'environnement qui soulève les enjeux environnementaux du territoire.

A partir de ces données et des projets d'aménagements envisagés par la commune, une analyse des incidences du PLU sur l'environnement a pu être établie.

Cette analyse s'est portée sur les principales thématiques qui définissent l'environnement (milieu physique, milieu naturel, risques et nuisances, etc…).

L'aspect qualitatif et quantitatif de cette évaluation ne peut être précis, puisqu'il s'agit là d'estimer les impacts éventuels sur l'environnement qui dépendent de l'évolution des sites voués à l'urbanisation. Or, ces sites présentent les grandes orientations d'aménagement, ne permettant pas de déterminer les réelles incidences du projet.

Par ailleurs, l'évaluation environnementale renvoie aux éventuelles études pouvant faire l'objet d'une autorisation administrative qu'il est nécessaire de réaliser dans le cadre de certaines OAP envisagées par le PLU.



AGENCE SCALE
4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
contact@agence-scale.com