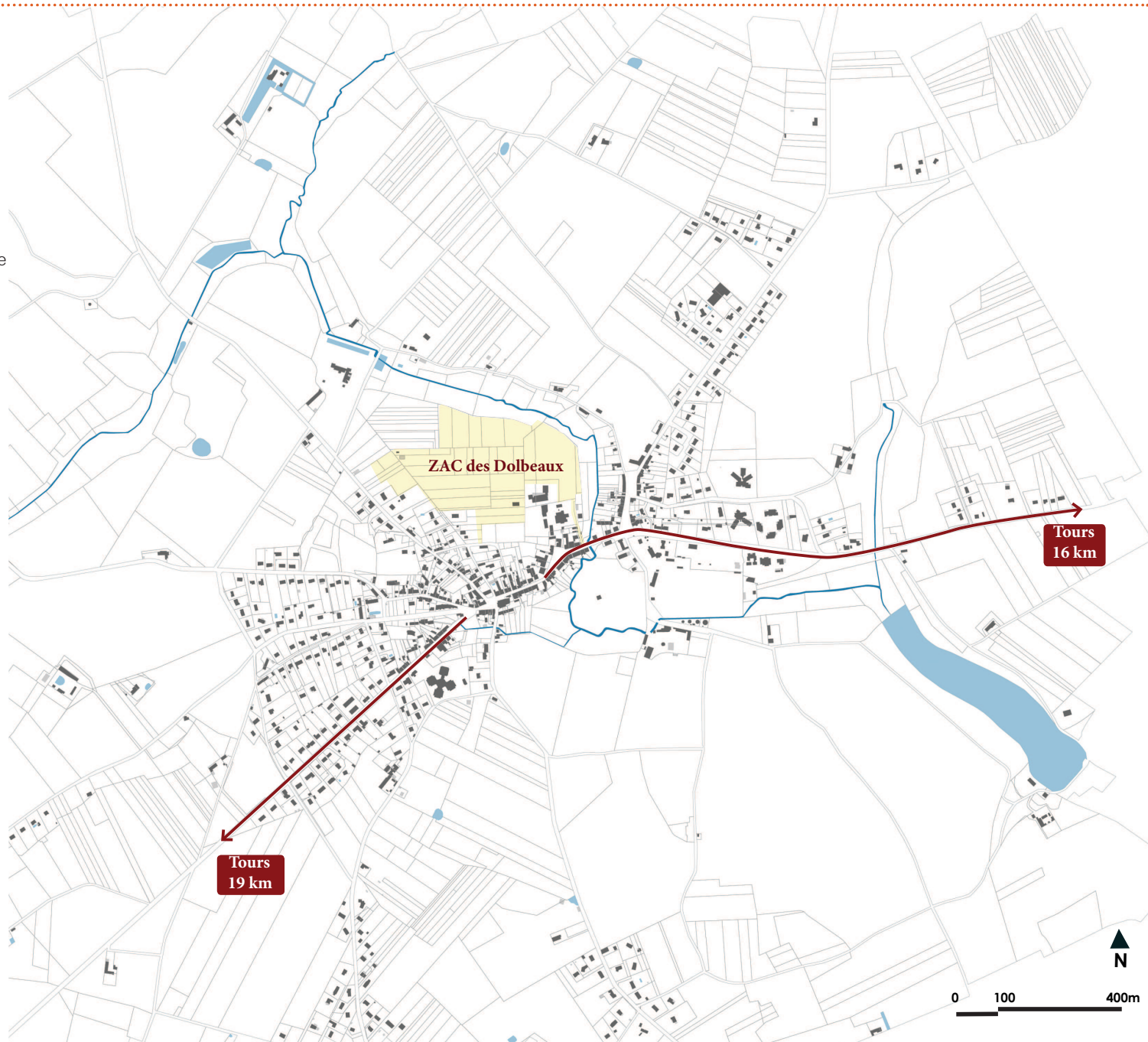


1. DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Situation

En Indre-et-Loire, Semblançay est située au nord-ouest de Tours .

Bourg à la campagne disposant de nombreux équipements et services, Semblançay bénéficie d'une image positive de village offrant un cadre de vie agréable à 20 minutes de Tours.



1. DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Les abords du site

Les interfaces entre le secteur et ses alentours sont très hétérogènes. Le site de la ZAC des Dolbeaux est compris entre le centre-bourg au sud et le bras de la Petite Choisille au Nord et à l'Est. Celle-ci est bordée de ripisylve et de peupleraies.

À l'ouest le tissu de centre-bourg se relâche progressivement sur les rues Alfred de Vigny et du Petit Bercy. Ainsi le site des Dolbeaux est à l'interface du centre-bourg et de la vallée de la Petite Choisille.

Au cours des dernières décennies les nouvelles constructions se sont organisées le long des différentes départementales en sortie de bourg, éloignant peu à peu les habitations du centre-bourg. Le site des Dolbeaux, est à l'interface des espaces bâtis du centre bourg et des espaces naturels de la Petite Choisille.

Cette position en limite du bourg représente un atout majeur pour l'aménagement de cette zone. On peut ainsi espérer augmenter la part modale des déplacements doux depuis le quartier vers le centre-bourg et l'école.

La végétation

La végétation naturelle des alentours de Semblançay est une association des séries du chêne pédonculé (*Quercus robur*) et du chêne sessile (*Quercus sessiliflora*).

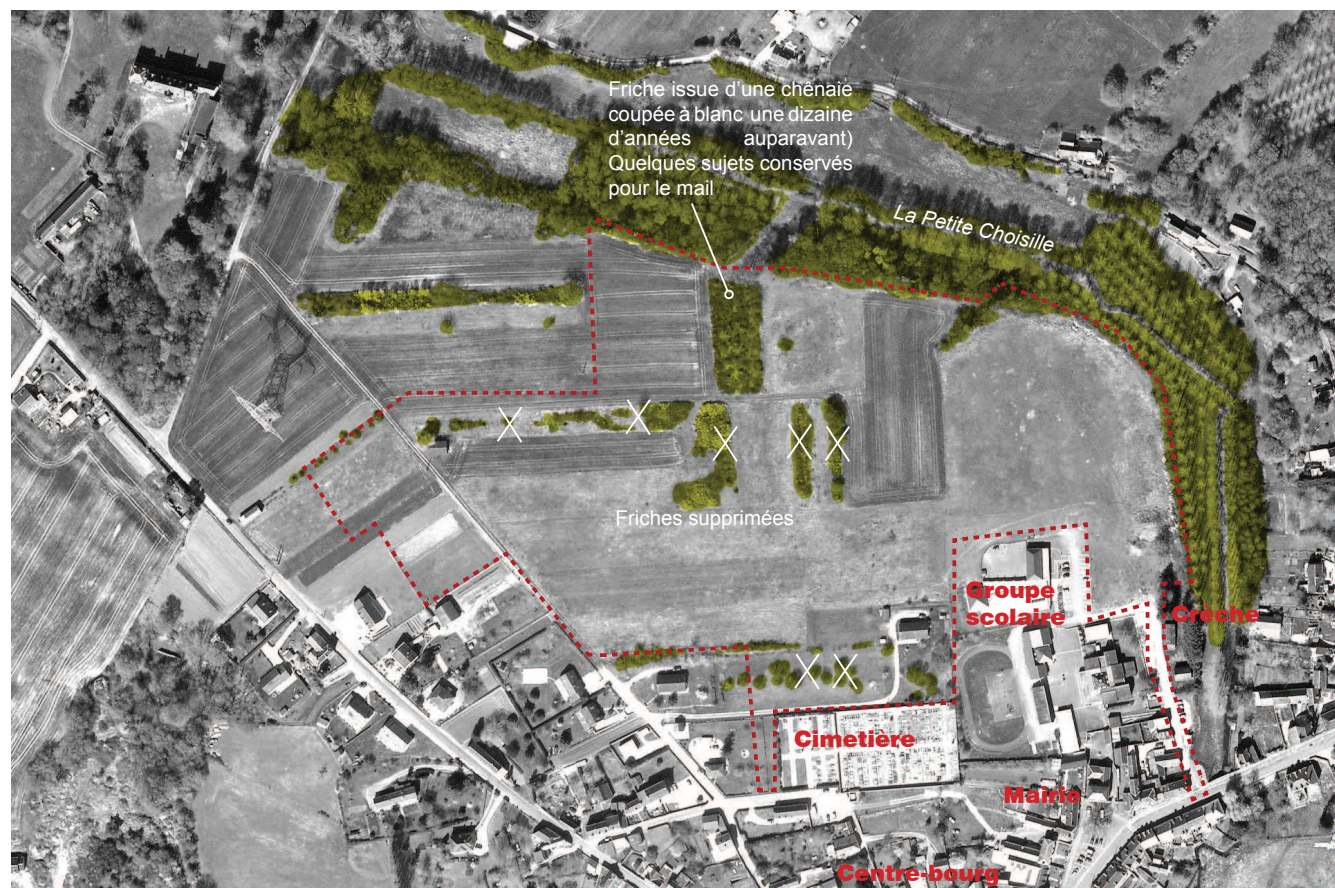
L'aire d'étude est occupée par les formations suivantes :

- terres agricoles : les cultures céréalières de blé y sont majoritaires, les parcelles restantes étant des prairies à graminées;
- haies champêtres composées essentiellement de chênes pédonculés, mais aussi de frênes, noisetiers ou aubépine.
- vergers présentant des cerisiers, ainsi que des pommiers et pêchers

On remarque sur les parcelles enfrichées l'apparition progressive de jeunes chênes pédonculés et sessiles.

La faune

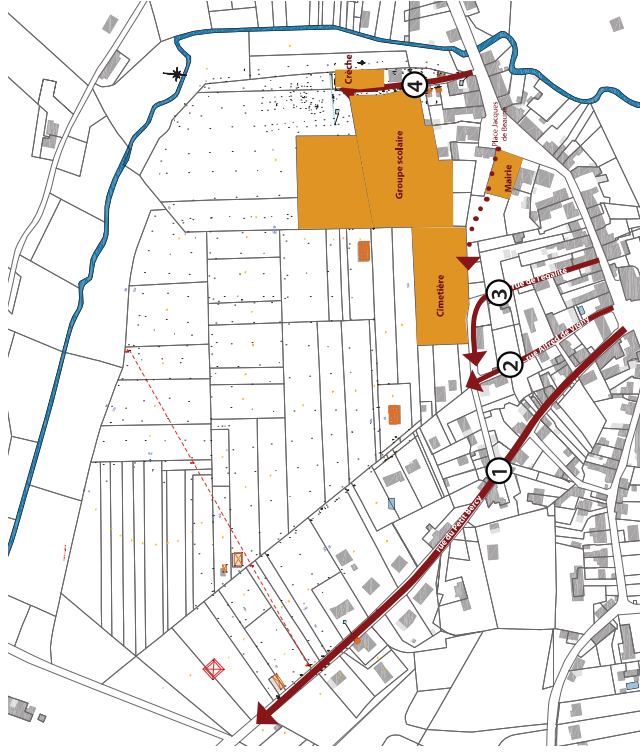
La faune présente sur les lieux est limitée aux espèces classiquement inféodées à ce type de milieux du fait de la proximité des zones urbaines. Le secteur accueille certainement lapins, lièvres, fouines, belettes et putois... Le hérisson se compte également dans cet environnement. Les oiseaux rencontrés sont classiquement les grives, pigeons, pies, corneilles noires, étourneaux, mésanges charbonnières, moineaux, loriot, buses variables ...



▲ Photo aérienne avec végétation présente sur le site

CONTEXTE

Accès au site

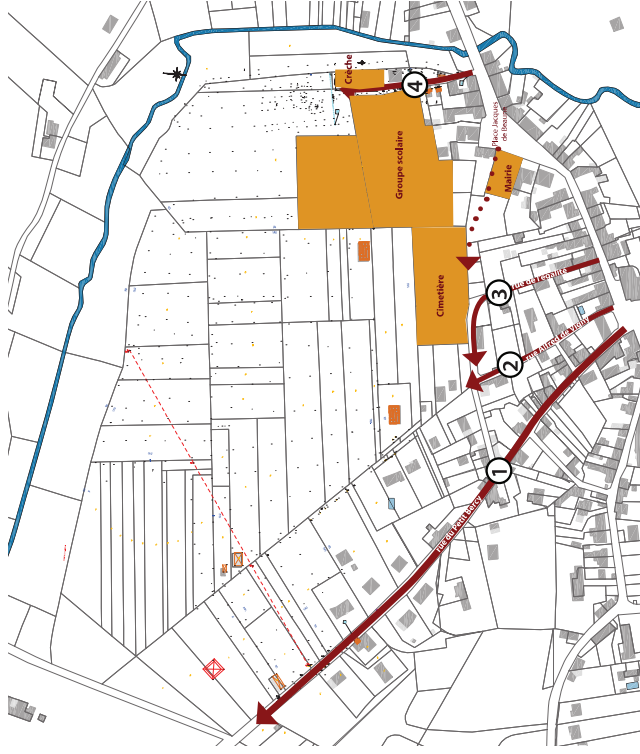


① Rue du Petit Bercy



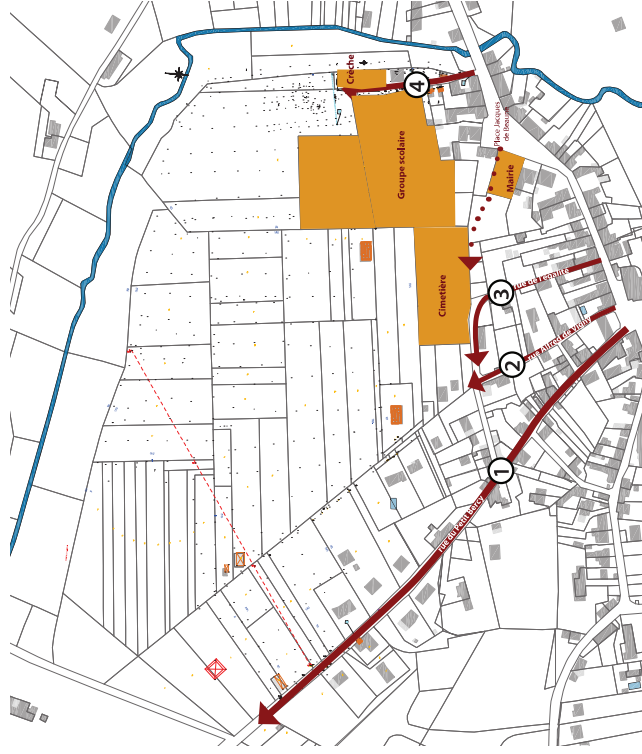
CONTEXTE

Accès au site



② Rue Alfred de Vigny





③ Accès au cimetière depuis la mairie





④ Rue de l'école



3. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Répartition des programmes



119 logements

- Lot en accession sociale - 16 lots**
- Lot libre - 75 lots**
(dont 29% >800m², 41% >500m² et <800 m², et 29 % <500m²)
- Logement social en bande - 16 logements**
- Logement sénior en bande - 12 logements**
- Maison de santé - emprise 800 m²**



Légende

— Contour de la ZAC

..... Noue

(S=3 165 m², h=0,4 moy, V=633 m³)

◆ Espace vert en creux

(S=824 m², h=0,3 moy, V=123,60 m³)

Surverse
exceptionnelle dans le
ruisseau de la petite
Choissille