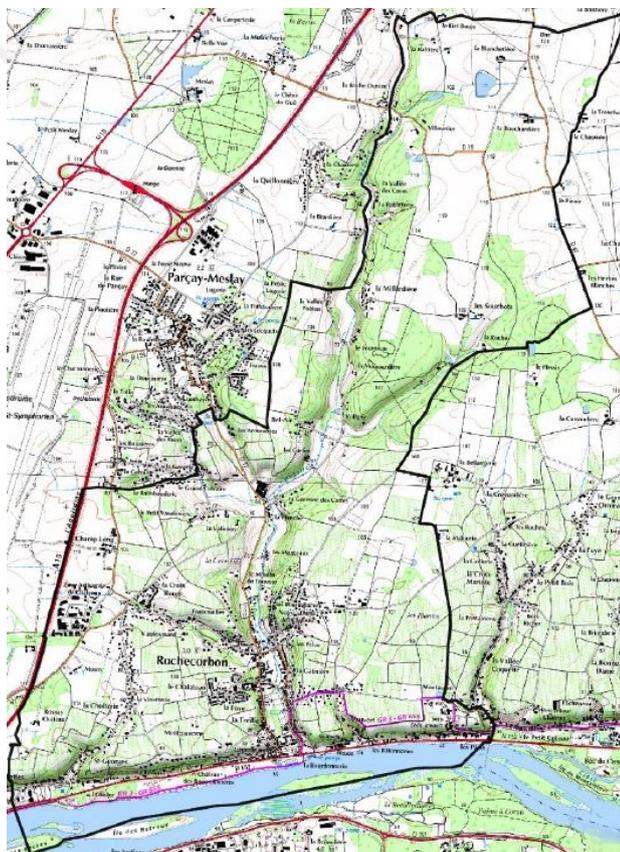


Département d'Indre et Loire

Tours métropole Val de Loire

Ville de Rochecorbon



Enquête publique unique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), de la transformation de la ZPPAUP en AVAP/SPR et du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Rochecorbon

Références

- Code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-1, L.153-19, L. 174-3 et R. 153-8, R. 151-1 à R.151-55,
- Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants,
- Code de l'urbanisme, notamment son article L.300-2,
- Code du patrimoine, notamment ses articles L.631-3 et L. 642-1 à 10,
- Décret n°2011-1903 du 19/12/2011 et circulaire du 2 mars 2012 relatifs aux AVAP,
- Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables,
- Loi sur l'eau 92-3 du 3 janvier 1992,
- Code Général des Collectivités Territoriales, notamment article L.2224-10,
- Code de l'environnement et plus particulièrement articles L.241-1 à 6 et articles R.231-1 à 6,
- Code Civil Articles 640, 641 et 681 précisant le régime juridique des eaux pluviales en droit privé et pour les relations entre particuliers.

Sommaire

Partie 1. Rapport du Commissaire enquêteur – commun aux 3 projets

1. Généralités

1.1	Origine et contexte	2
1.2	Les Projets	3
1.2.1	Le site et son environnement	3
	Le site.....	3
	Le cycle de l'eau	5
	Les pollutions et nuisances	5
	Contraintes, plans et programmes	6
1.2.2	Le projet de PLU.....	9
	Enjeux	9
	Objectifs.....	10
	PADD.....	10
	Traduction du projet dans le PLU	12
	Effets du projet sur l'environnement.....	17
1.2.3	Le projet d'AVAP/SPR.....	18
	Le site patrimonial remarquable (SPR).....	18
	Diagnostic	18
	Enjeux	19
	Règlement graphique et écrit	20
	Secteurs réglementaires.....	21
	Fonctionnement du règlement.....	22
	Articulation et compatibilité du SPR avec le PLU.....	22
	Prise en compte du développement durable.....	23
1.2.4	Le projet de zonage des eaux pluviales	24
	Contexte	24
	Diagnostic	24
	Enjeux	25
	Objectifs.....	25
	Gestion des eaux pluviales	25
	Préconisations	25
1.3	Objet de l'enquête publique.....	27
1.4	Cadre juridique et réglementaire	27
1.4.1	Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)	27
1.4.2	Le projet de Site Patrimonial Remarquable (SPR).....	28
1.4.3	Le projet de plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales	28
1.5	Composition du dossier	28
1.5.1	Actes administratifs de l'enquête publique unique	28
1.5.2	Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)	29
	dossier du projet de PLU.....	29
	pièces mises à la disposition du public	30
1.5.3	Le projet de Site Patrimonial Remarquable (SPR).....	31
	dossier du projet de SPR	31
	pièces mises à la disposition du public	32
1.5.4	Le projet de plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales	33
	dossier du projet de plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales	33
	pièces mises à la disposition du public	33
1.5.5	Registres d'enquête publique	33
1.6	Analyse des pièces du dossier d'enquête	34
1.6.1	Dossier de PLU	34
	dossier mis à l'enquête.....	34
	porté à connaissance de l'Etat.....	37
	Avis de l'autorité environnementale (MRAe).....	37
	Avis des services extérieurs	37
	Bilan de la concertation.....	38
1.6.2	Dossier d'AVAP/SPR.....	39
	dossier mis à l'enquête	39

	Avis des services extérieurs	41
	Avis des personnes consultées	42
	Bilan de la concertation.....	42
1.6.3	Dossier de zonage pluvial	42
2.	Organisation et déroulement de l'enquête	
2.1	Organisation	44
2.1.1	Désignation	44
2.1.2	Modalités de l'enquête	44
2.1.3	Visite des lieux - information.....	45
2.1.4	Permanences et siège de l'enquête.....	45
2.2	Information du public	45
2.2.1	Mesures de publicité	45
2.2.2	Observations du commissaire enquêteur sur l'information du public.....	46
2.3	Déroulement de l'enquête.....	46
2.3.1	Ouverture et durée de l'enquête	46
2.3.2	Réception des observations	46
2.3.3	Participation du public	46
2.3.4	Climat de l'enquête	46
2.3.5	Clôture de l'enquête	46
2.3.6	PV des observations - Mémoire en réponse	46
3.	Examen des observations du public	
3.1	Relation comptable des observations	46
3.1.1	Tours Métropole.....	46
3.1.2	Rochecorbon	47
3.2	Analyse des observations du public	47
3.2.1	Projet de PLU.....	47
3.2.2	Projet de SPR	69
3.2.3	Projet de zonage d'eaux pluviales.....	72
3.2.4	Divers.....	79
3.3	Observations du commissaire enquêteur	79
3.2.1	Projet de PLU.....	79
3.2.2	Projet de zonage d'eaux pluviales.....	80

Partie 2. Conclusions et Avis motivé du Commissaire enquêteur

3 Documents séparés :

Projet de PLU
Projet d'AVAP/SPR
Projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales

Annexes

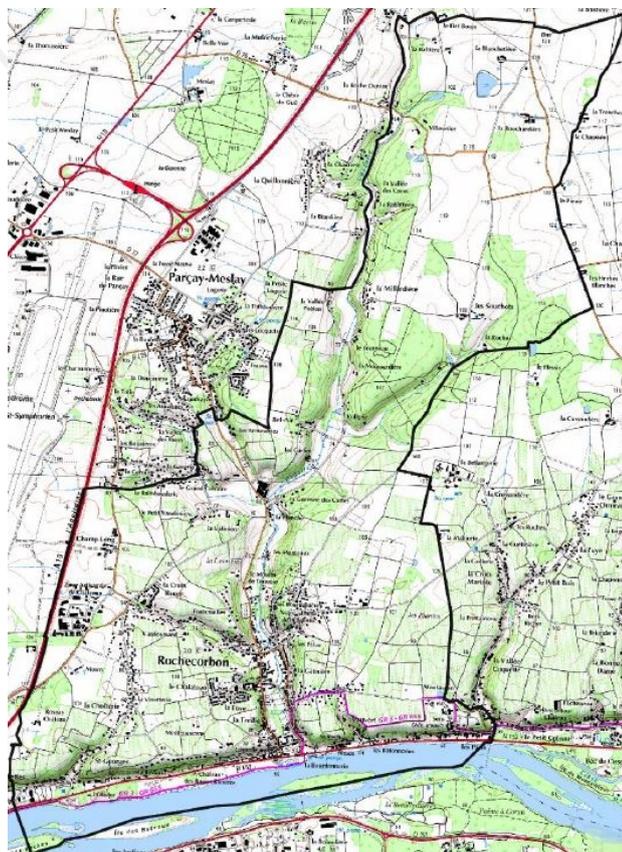
Tableau récapitulatif des observations du public
Mémoire en réponse
Affichage : plan et certificats d'affichage

Glossaire

Département d'Indre et Loire

Tours métropole Val de Loire

Ville de Rochecorbon



**Enquête publique unique relative au projet de révision du
Plan Local d'Urbanisme (PLU), de la transformation de la ZPPAUP en AVAP/SPR
et du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Rochecorbon**

Rapport du commissaire-enquêteur

Références

- Code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-1, L.153-19, L. 174-3 et R. 153-8, R. 151-1 à R.151-55,
- Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants,
- Code de l'urbanisme, notamment son article L.300-2,
- Code du patrimoine, notamment ses articles L.631-3 et L. 642-1 à 10,
- Décret n°2011-1903 du 19/12/2011 et circulaire du 2 mars 2012 relatifs aux AVAP,
- Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables,
- Loi sur l'eau 92-3 du 3 janvier 1992,
- Code Général des Collectivités Territoriales, notamment article L.2224-10,
- Code de l'environnement et plus particulièrement articles L.241-1 à 6 et articles R.231-1 à 6,
- Code Civil Articles 640, 641 et 681 précisant le régime juridique des eaux pluviales en droit privé et pour les relations entre particuliers.

1. GENERALITES

1.1 – Origine et Contexte

Le 21 avril 2015, le Conseil Municipal de Rochecorbon a délibéré et prescrit la procédure de transformation de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) en AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine), devenant SPR (Site Patrimonial Remarquable) conformément aux dispositions de la loi LCAP du 7 juillet 2016 (loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine). Les mesures transitoires prévues dans cette loi prévoient que les projets d'AVAP mis à l'étude avant sa date de publication soient instruits puis approuvés dans leur rédaction antérieure. Ainsi, la procédure d'AVAP engagée par la commune de Rochecorbon et reprise par Tours Métropole Val de Loire s'est poursuivie jusqu'à son terme.

Au jour de sa création, le périmètre de l'AVAP constituera le nouveau périmètre du SPR de Rochecorbon. Le SPR est une servitude d'utilité publique dont le règlement, qui doit être compatible avec le document d'urbanisme en vigueur, est l'outil de gestion.

Le 12 novembre 2015, la commune de Rochecorbon a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit d'une part de mettre en œuvre le projet d'aménagement communal mais aussi de prendre en compte les documents supra communaux tels que le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de l'agglomération tourangelles approuvé le 27 septembre 2013 et avec lequel le PLU doit être compatible, le PLH (Programme Local de l'Habitat) métropolitain approuvé le 25 septembre 2017, les enjeux de développement durable, les différentes servitudes d'utilité publique notamment la ZPPAUP (qui deviendra SPR), en cours de réalisation, ainsi que les dernières évolutions réglementaires en matière d'urbanisme, en particulier, la loi pour l'« Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » (ALUR) du 24 mars 2014 qui, entre autres, rend obligatoire le transfert aux intercommunalités de la compétence en matière de PLU au plus tard en mars 2017.

Prenant la suite de Tour(s)plus, Tours Métropole a été créée le 20 mars 2017 (Décret n° 2017-352 du 20 mars 2017 portant création de la métropole dénommée « Tours Métropole Val de Loire »). Elle englobe 22 communes dont Rochecorbon. Pour mettre en œuvre la gestion du territoire communautaire, Tours Métropole Val de Loire, exerce en lieu et place des communes qui la composent les compétences en matière de : développement économique, aménagement de l'espace (dont les documents d'urbanisme), équilibre social de l'habitat, politique de la ville, gestion des services d'intérêt collectif, protection et mise en valeur de l'environnement et de la politique du cadre de vie.

La révision du PLU, le zonage d'assainissement des eaux pluviales, ainsi que la transformation de la ZPPAUP en AVAP/SPR de la commune de Rochecorbon relèvent donc de la compétence de Tours-Métropole-Val de Loire.

Dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) la commune de Rochecorbon a réalisé son Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales dont les préconisations seront annexées aux documents d'urbanisme. Le schéma directeur des eaux pluviales propose des aménagements permettant de résoudre les dysfonctionnements existants mis en évidence en phase diagnostic d'une part et, d'autre part, de compenser dans la mesure du possible les incidences quantitatives (augmentation des débits de pointe aux exutoires) et qualitatives (augmentation des flux de pollution) du développement urbain prévu sur la commune.

La conduite simultanée de cette procédure avec celles de la révision du PLU et de la transformation de la ZPPAUP en AVAP, qui deviendra SPR à son approbation, permet de s'assurer de la compatibilité des documents et d'en garantir la cohérence et la concordance réglementaires.

En effet, l'objectif du Conseil Municipal de Rochecorbon est d'aboutir à l'élaboration de documents complémentaires faciles à s'approprier par les particuliers et la collectivité et ne conduisant pas à des contradictions. C'est dans ce but que les études ont été conduites de manières interactives, avec des réunions de travail communes.

Par ailleurs, les délibérations du conseil municipal de Rochecorbon portant sur la transformation de la ZPPAUP en AVAP en date du 21 avril 2015 d'une part et sur la révision du PLU en date du 12 novembre 2015 d'autre part ont défini les modalités de la concertation de chacune des deux procédures.

Un certain nombre d'actions ont ainsi été entreprises pour porter ces projets à la connaissance des habitants et les y faire participer, notamment :

Transformation de la ZPPAUP en AVAP :

- organisation de plusieurs réunions publiques d'information et de concertation
- informations dans le bulletin municipal
- exposition sur le projet d'AVAP/SPR
- mise à disposition d'un registre en Mairie ainsi que d'une adresse électronique destinée à recueillir les éventuelles remarques du public
- parutions régulières d'articles dans le bulletin municipal et sur le site internet communal.

Le présent dossier de transformation de la ZPPAUP en AVAP devenant SPR a été présenté à la Commission Locale des Sites Patrimoniaux Remarquables (CL SPR) de Tours Métropole qui a émis un avis favorable sur le projet le 6 février 2019, au conseil Municipal de Rochecorbon le 25 février 2019 et a été arrêté le 4 mars 2019 par le Conseil Métropolitain, sous réserve de l'ajout de la phrase « *pour le sous-secteur de La Planche : la hauteur maximale sous faitage des constructions de type habitat intermédiaire ou collectif est limité à 11 mètres* » à l'article 2.3.8 « hauteur des constructions dans le secteur du vallon secondaire de la Bédouire » du règlement

Révision générale du PLU

- organisation de deux réunions publiques d'information et de concertation
- organisation d'un atelier de travail avec les agriculteurs et les viticulteurs
- informations dans le bulletin municipal et dans la Nouvelle République
- informations sur le site internet communal et sur les réseaux sociaux (facebook)
- réalisation d'une exposition évolutive permanente à partir de février 2018
- réception et traitement des mails et courriers envoyés en Mairie concernant la révision du PLU
- mise à la disposition du public en Mairie d'un registre du 30 novembre 2012 au 12 décembre 2018.

Le présent dossier du projet de PLU a été présenté au Conseil Municipal de Rochecorbon le 18 décembre 2018 et arrêté au Conseil Métropolitain le 1^{er} février 2019.

1.2 – Les projets

1.2.1 – Le site et son environnement

• 1.2.1.1 - Le site

Comme l'atteste la présence d'un oppidum gaulois, le territoire de la commune de Rochecorbon longé par la Loire et situé dans un vallon secondaire qui lui confère son paysage varié et escarpé (fleuve, forêt, coteaux, vallons, plateaux) est peuplé depuis très longtemps. Les différentes étapes de son développement et l'interaction entre les milieux naturels et les activités humaines ont façonné son identité, son paysage et son bâti.

Trois grandes époques du développement de Rochecorbon ont plus particulièrement marqué son patrimoine. D'abord banlieue rurale de Tours, comprenant des hameaux dispersés, des noyaux urbanisés en fond de vallée, des fermes parsemées sur le plateau et çà et là les grandes propriétés de bourgeois de Tours ou de familles

nobles, Rochecorbon connaît un essor économique, touristique et architectural important à partir de la fin du XVII^{ème} siècle avec l'intensification de la culture de la vigne, puis le développement de grands domaines viticoles et au XIX^{ème} siècle les constructions de villas de villégiature de style balnéaire. Avec l'arrivée du tourisme, guinguettes, cafés et restaurants apparaissent au bord de la Loire. Après la Seconde Guerre Mondiale c'est l'essor de la périurbanisation de l'agglomération tourangelle qui amène la construction de lotissements de maisons individuelles sur les plateaux.

Aujourd'hui, Rochecorbon s'étend sur 16,8 km² et compte 3 162 habitants. C'est une petite ville, dotée de nombreux équipements, d'une zone d'activité dynamique le long de l'A10, d'un vaste plateau agricole céréalier au Nord, de larges plateaux plantés de vignes de part et d'autre de la vallée au Sud, d'une forte présence de la forêt principalement sur les versants des vallons, d'un habitat ancien et varié allant de l'habitat troglodytique au château et de plusieurs quartiers résidentiels récents dans le prolongement des vallons historiques.

la population

La croissance démographique de Rochecorbon est faible voire même négative ces dernières années. La majorité de la population est âgée de plus de 45 ans et la plupart des ménages rochecorbonnais sont sans d'enfant à domicile. On note également que les ménages résidant à Rochecorbon sont parmi les plus riches de l'agglomération ce qui se constate aussi en termes de catégories socioprofessionnelles.

parc de logements

En 2013, Rochecorbon comptait 1 512 logements.

Le parc « ancien », d'avant 1945, en représente le 1/3 et est très hétérogène : troglodyte, habitat rural, maisons de bourg, maisons de villégiature, grandes propriétés... C'est entre 1970 et 2000 que, comme dans le reste du périurbain de l'agglomération tourangelle, le rythme de croissance a été le plus important puisque les constructions de cette époque représentent environ 60% du parc. Il reste à dominante pavillonnaire mais est composé malgré tout de 20% d'appartements où se trouvent les plus petits logements.

93% des logements de Rochecorbon sont des résidences principales avec un taux de vacance très faible (5%). Les résidences secondaires sont peu nombreuses (2%) et les logements locatifs sociaux représentent, en 2017, près de 17% du parc.

commerces et équipements

Les équipements à vocation communale, couvrent des activités scolaires, de loisirs, culturelles et sportives. Pour autant, il n'y a pas de collège ou lycée dans la commune non plus que de supermarché.

Hormis un centre équestre au nord de la commune, c'est le long de la Loire que se situent la plupart des équipements privés supports d'une attractivité touristique et de loisirs plus large. Par exemple, le parc d'attraction « Lulu Parc » et sa guinguette, un départ de promenade en bateaux, le site d'une association de batellerie traditionnelle, le centre sportif de l'ASPTT, un club de sports... Le territoire communal est également traversé par l'itinéraire cyclable V41 « Saint Jacques de Compostelle à vélo » et par tout un réseau de chemins de randonnées.

On dénombre 25 commerces/services aujourd'hui. En recul par rapport à ce qui a été, la majorité d'entre eux se caractérise par son activité « atypique » et tournée vers le tourisme.

activité économique

Elle est essentiellement constituée par :

- *la viticulture.*

Le territoire de Rochecorbon comprend 330 ha de vignoble dont seulement 8 ha hors périmètre AOC Vouvray.

- *le tourisme.*

En tant que commune du Val de Loire comprise dans le périmètre du patrimoine mondial de l'UNESCO, située au cœur de l'agglomération tourangelle et du vignoble « Vouvray », Rochecorbon possède de nombreux atouts pour le tourisme.

- *une zone d'activités*

Créée en 1979 le long de l'A10, la zone d'activités Chatenay, non spécialisée et entièrement occupée, regroupe 59 établissements et 479 emplois.

Le rapport nombre d'emplois sur le nombre d'actifs est nettement plus important à Rochecorbon que dans l'ensemble des communes périurbaines du SCoT de l'agglomération tourangelle.

Les transports et les déplacements

Proche du centre de la métropole, la commune de Rochecorbon est desservie par les principaux moyens de déplacements : la RD952, sur les levées de la Loire, l'A10 qui longe le territoire et dispose d'un échangeur à proximité, le débouché de l'A28 tout près mais aussi les gares TGV de Saint Pierre des Corps et Tours, à 20 minutes en voiture, l'aérodrome de Tours-Saint Symphorien qui jouxte le territoire communal et enfin l'eurovéloroute n°41 qui transite par Rochecorbon en longeant la Loire.

A échelle plus locale, la commune est traversée par deux routes départementales la RD77 vers Parçay Meslay et la RD129 qui relie la zone d'activités à l'A10, à la RD910 et aux zones d'activités Nord de l'agglomération tourangelle.

En outre, 2 lignes de bus desservent la commune.

Le relief caractéristique de Rochecorbon qui a provoqué l'étirement de l'espace urbain et le bourg bicéphale (marie-église/bord de Loire) entraînant une répartition des fonctions vie communale/tourisme entre ces deux pôles ainsi que ce contexte de commune périurbaine incitent à l'usage de la voiture. Ainsi, le taux de motorisation des habitants de Rochecorbon est important mais cependant reste comparable aux autres communes périurbaines du SCoT.

• **1.2.1.2 – le cycle de l'eau**

Les eaux pluviales

Réparties entre trois bassins versants, les eaux pluviales sont drainées principalement vers la Loire par l'intermédiaire de la Bédouire.

Lors d'épisodes pluvieux de nombreux dysfonctionnements accentués par le relief marqué du territoire communal ont été constatés dans le bourg et surtout dans les hameaux du fait des ruissellements issus des vignes et des zones agricoles.

La gestion des eaux pluviales est ainsi un enjeu important pour Rochecorbon.

La qualité des eaux

La Bédouire est le seul des cours d'eaux ou sources de la commune en eau toute l'année. Une partie de son tracé, peu sinueux et caractérisé par une pente importante entraînant des écoulements rapides, est artificialisé dans la traversée de la commune.

Les analyses du SDAGE ont révélé que la qualité des eaux de la Bédouire était mauvaise en ce qui concerne son état écologique et biologique et médiocre du point de vue chimique.

L'état des eaux souterraines est bon ou médiocre du fait de la présence de nitrates et pesticides.

Les eaux usées

La majorité du territoire de Rochecorbon est desservi par un réseau collectif.

Après études, il a été décidé que sa station d'épuration obsolète, située en zone inondable et saturée va être démantelée et remplacée par un poste de refoulement tandis que les eaux usées seront transférées vers la station d'épuration principale de la Métropole : la Grange David à La Riche.

Eau potable

La commune de Rochecorbon est concernée par les objectifs de réduction des prélèvements en nappe du Cénomaniens et l'amélioration de la sécurité d'approvisionnement du schéma départemental d'Alimentation en Eau Potable d'Indre et Loire. Alimenté en eau potable par l'Ile Aucard et les forages dans le cénomaniens de la Thibaudière, fin 2019, il n'y aura plus de captage ni forage sur le territoire communal,

• **1.2.1.3 - Les pollutions et les nuisances**

Les nuisances sonores

Concernant le bruit cumulé, environ 14% de la population de Rochecorbon est potentiellement soumise à un bruit ambiant dépassant 65dB(A) et 3%, la nuit, à des niveaux sonores moyens supérieurs à 60dB(A), ce qui représente une exposition au bruit moindre que pour l'ensemble de l'agglomération tourangelle.

Les 2 sources principales de bruit de la commune sont les transports routiers et les survols aériens. Trois voies sont classées en tant qu'infrastructure générant des secteurs dits « affectés par le bruit » : l'A10 (catégorie 1), la RD 129 (catégorie 4) et la RD 952 (catégories 3 et 4). Par ailleurs, le plan d'exposition au bruit (PEB) détermine aux abords de l'aérodrome Tours Val-de-Loire des zones de bruit à l'intérieur desquelles s'appliquent des contraintes d'urbanisme. Le territoire de Rochecorbon est concerné par le PEB avec lequel les documents d'urbanisme doivent être compatibles.

La pollution lumineuse

Pour limiter la pollution nocturne et économiser de l'énergie, Rochecorbon pratique l'extinction de l'éclairage public de 24h00 à 6h30 du matin.

La qualité de l'air

Les mesures concernant la qualité de l'air sont réalisées par 4 stations de l'agglomération tourangelle. Elles permettent de déterminer la qualité de l'air et révèlent que Rochecorbon est une des communes les moins émettrices de l'agglomération tourangelle pour ce qui est des polluants répertoriés par Lig'Air. Les derniers relevés réalisés indiquent que l'agglomération tourangelle présente globalement une bonne qualité de l'air. Par ailleurs, l'inventaire des émissions de gaz à effet de serre à l'échelle communale révèle que Rochecorbon, toute source d'émission confondue est une commune relativement émettrice.

• **1.2.1.4 - Contraintes, plans et programmes**

Le périmètre du Val de Loire, patrimoine mondial de l'Unesco – La VUE (Valeur Universelle Exceptionnelle du territoire).

La ville de Rochecorbon est située dans le périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO le 30 novembre 2000.

Dans ce cadre, les collectivités doivent mettre en œuvre un plan de gestion dont l'enjeu est la préservation et la valorisation des éléments naturels, bâtis et parfois immatériels qui constituent la richesse patrimoniale du site. Pour ce faire, la Mission Val de Loire leur propose de mettre en place une méthode de travail qui consiste à caractériser les éléments constitutifs de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) à l'échelle de chaque territoire.

Le Val de Loire a été inscrit sur la base de 3 des 10 critères définis par l'UNESCO, à savoir : représenter un chef d'œuvre du génie créateur humain, témoigner d'un échange d'influences considérable pendant une période donnée ou sur aire culturelle déterminée, offrir un exemple éminent d'un type de construction ou d'ensemble architectural ou technologique ou de paysage illustrant une ou des période(s) significative(s) de l'histoire humaine.

L'ensemble des éléments composant la VUE du Val de Loire sur la commune de Rochecorbon doit être pris en compte et intégré dans les différents projets d'aménagements du territoire. Plus que leur préservation ou conservation systématique, il s'agit pour le projet d'avoir d'une approche valorisante.

La VUE de Rochecorbon consiste en ce que le territoire communal représente un condensé du Val de Loire en tant que paysage de Loire dans toutes ses composantes : un bourg de confluence qui s'est constitué au fil des siècles, qui ne comporte pas de « grands châteaux » mais une richesse et une diversité d'objets architecturaux ainsi que des ouvrages techniques ou d'art témoins de la relation des populations avec le fleuve.

D'ailleurs, 9 monuments de ce patrimoine sont classés ou inscrits par les Monuments Historiques.

La volonté de caractériser et renforcer l'identité patrimoniale de la commune a donné lieu à l'articulation du PLU (Plan Local d'Urbanisme) et du SPR (Site Patrimonial Remarquable). Le SPR intègre dans son projet la caractérisation des éléments constitutifs de la VUE de Rochecorbon, Le PLU s'appuie sur les éléments de la VUE pour l'expression de son projet.

le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération de Tours

Les documents d'urbanisme de Rochecorbon doivent être compatibles avec les prescriptions du SCoT.

Le Document d'Objectif et d'Orientation (DOO) du SCoT repose sur 5 axes majeurs :

- La nature : une valeur capitale.
- Faire la ville autrement
- Atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire

- Changer les pratiques de mobilité
- Une métropole active pour développer l'emploi et produire des richesses

Les politiques sectorielles à prendre en compte

- *Le programme local de l'habitat (PLH)*

Le PLH n°3, adopté le 22 juin 2017 pour la période 2018-2023, au-delà de la satisfaction des besoins d'un point de vue quantitatif, s'attache encore davantage que les précédents à la qualité des logements et du cadre de vie et préconise la mobilisation du parc existant. La résorption de la vacance, la lutte contre l'habitat indigne, l'amélioration des logements comptent parmi ses priorités.

Plus particulièrement, il prévoit sur cette période, pour Rochecorbon, la production de 198 logements dont au moins 20% de locatifs sociaux.

- *Le plan de déplacement urbain (PDU)*

Le PDU n°2 a été approuvé le 19 décembre 2013 par le Syndicat Intercommunal des Transports Collectifs de l'Agglomération Tourangelle (SITCAT) qui regroupe 25 communes dont les 22 communes de Tours Métropole Val de Loire. Ce document a pour vocation de mettre en cohérence les différentes politiques de transport. L'objectif principal est de diminuer l'utilisation de la voiture au profit des modes alternatifs : transport collectif, déplacements « doux ».

- *Le plan Climat Energie Territoire de la Métropole (PCET)*

L'agglomération s'est engagée dans une démarche visant à diminuer par 4 ses GES d'ici 2050.

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Tours-Val de Loire

Il régit l'utilisation des sols aux abords de l'aérodrome en vue d'y interdire ou d'y limiter la construction de logements dans l'intérêt de la population. Il ne constitue pas une servitude mais les documents d'urbanisme doivent y être compatibles.

Le PEB approuvé le 11 décembre 2012 indique que dans la zone C dans laquelle se trouve une partie du territoire de Rochecorbon, les constructions individuelles non groupées sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil du secteur.

Le risque inondation, le plan des risques naturels prévisibles d'inondation du Val de Tours- Val de Luynes (PPRi)

Le territoire de Rochecorbon est concerné par le PPRi Val de Tours-Val de Luynes approuvé le 18 juillet 2016 qui a trait au risque de crue de la Loire et du Cher. La façade ligérienne de la commune et l'aval du vallon de la Bédouire sont classés en zones inondables. La commune est en outre soumise aux débordements ponctuels de la Bédouire. Enfin, le territoire communal est impacté par la zone de dissipation de l'énergie (ZDE) en cas de rupture de digue.

Plan d'exposition aux Risques Naturels (PER) prévisibles liés aux mouvement de terrain

La commune est assez peu concernée par les risques de remontée de nappes.

En revanche, les risques de mouvements de terrain sont très élevés à Rochecorbon du fait de la nature du sous-sol et ses nombreuses cavités souterraines, naturelles pour quelques unes mais surtout carrières qui ont ensuite été réutilisées en champignonnières, habitat, caves...

Ainsi de nombreux mouvements de terrain ont été recensés sur le territoire communal. Sur les 80 dernières années, la fréquence des sinistres est en moyenne d'un événement tous les 1,5 ans, particulièrement dans le secteur de La Lanterne mais aussi au niveau des fronts de coteaux.

Trois secteurs ont été définis au PER en fonction du niveau de risque. Le PER prescrit également des mesures de prévention qui portent en particulier sur la gestion des eaux usées et pluviales, la surveillance des cavités et leur entretien et la gestion des végétaux des coteaux.

La protection des milieux naturels, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), la trame verte et bleue

Le SRCE est la cartographie régionale de la trame verte et bleue.

Le schéma régional de cohérence écologique a été prescrit par arrêté préfectoral du 16 janvier 2015 et doit être pris en compte dans le Plan Local d'Urbanisme. En outre, le PLU doit être compatible avec la trame verte et bleue définie dans le SCoT.

A l'échelle de Rochecorbon, les réservoirs de biodiversité identifiés par le SCoT sont principalement constitués par les boisements, le fleuve et ses milieux associés.

C'est au niveau de la Loire qui longe la commune sur sa partie sud que se situent les deux ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêts Faunistiques et Floristiques) identifiées sur son territoire ainsi que deux sites Natura 2000 : « La Loire de Candes St Martin à Mosnes », site d'intérêt communautaire, directive habitat et « Vallée de la Loire d'Indre et Loire », zone de protection spéciale, directive oiseaux.

C'est encore la Loire qui constitue un corridor écologique¹ majeur dont l'importance pour la faune et la flore dépasse l'intérêt national, mais aussi dans une moindre mesure la Bédouire et sa vallée et, potentiellement, le vallon de Vauvert.

Les autres documents supracommunaux

- *Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) du Centre Val de Loire*

Il définit des orientations et des objectifs quantitatifs et qualitatifs aux horizons 2020 et 2050 en ce qui concerne la lutte contre la pollution atmosphérique, la maîtrise de la demande énergétique, le développement des énergies renouvelables, la réduction des gaz à effet de serre, l'adaptation aux changements climatiques.

Il intègre en annexe le Schéma Régional Eolien et, à compter de son approbation se substitue au Plan Régional de la Qualité de l'Air.

- *Le Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT) de la région Centre Val de Loire*

Ce document, élaboré par la collectivité régionale fixe « les orientations fondamentales du développement durable du territoire régional ». Pour la région Centre Val de Loire, il intègre le Plan Climat.

- *Le Schéma Directeur de Gestion et d'Aménagement des Eaux : le SDAGE Loire Bretagne 2016-2021*

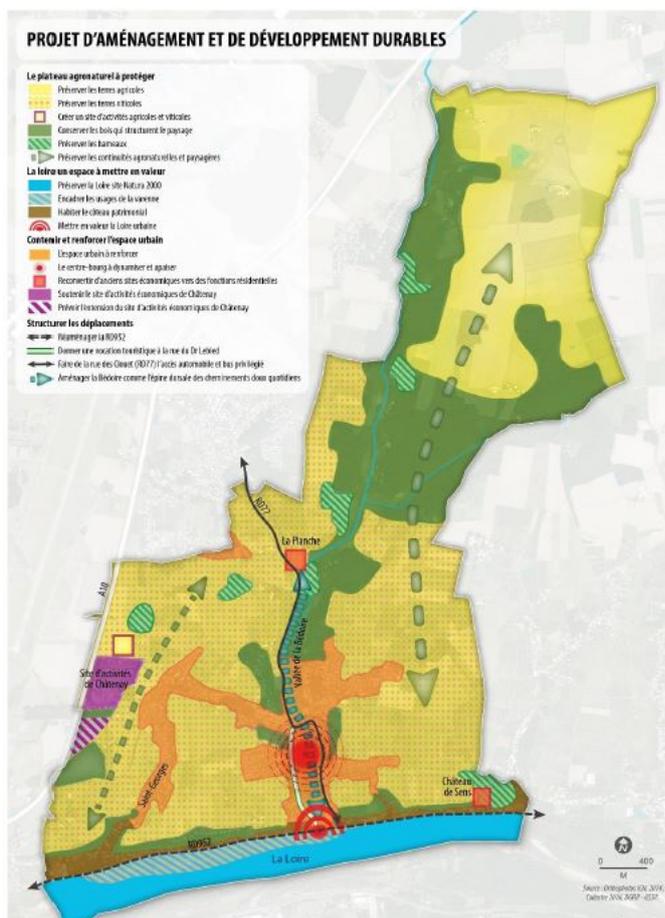
Il s'agit d'un document de planification dans le domaine de l'eau qui définit « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eaux et les objectifs de quantité et de qualité des eaux ». Ce document, adopté le 4 novembre 2015 vise, pour atteindre un bon état des eaux, à prévenir et réduire la pollution de l'eau, à préserver et améliorer les écosystèmes, à atténuer les effets des inondations et des sécheresses et à promouvoir une utilisation durable de l'eau.

¹ corridors écologiques : voies de déplacement empruntées par la faune et la flore pour relier les réservoirs de biodiversité.

1.2.2 – Le projet de PLU

• 1.2.2.1 - Les enjeux

Le diagnostic du territoire réalisé dans le cadre de l'élaboration de ce projet de PLU a mis en évidence un certain nombre d'enjeux qui seront traduits dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables):



1. Un village ligérien au milieu de son vignoble

Il s'agit de retrouver un rythme de croissance de la population tout en maîtrisant la croissance mais aussi de contenir l'expansion urbaine. A ce titre les enjeux relevés sont :

- La protection stricte de l'espace naturel et agricole
- Le renforcement du centre-bourg
- Le développement maîtrisé de la rue Saint Georges
- La conversion résidentielle de deux friches d'activité.

2. Le développement résidentiel et ses répercussion en termes de foncier

Un total de 3 opérations réalisables à plus ou moins court terme (Croix Rouge, La Planche, Vaufoynard), un potentiel de dents creuses (Centre-Bourg dont Vaufoynard, Les Rabassous, Saint Georges) ainsi que 2 opérations dépendant de la révision du PEB ont été identifiés sur le territoire communal. Ceci représente un potentiel de 190 à 220 logements ordinaires supplémentaires et une population de l'ordre de 3 500 habitants à l'horizon 2030

3. le développement économique et les impacts en termes de besoins fonciers

Le développement économique de Rochecorbon repose principalement sur :

- la viticulture
 - la zone d'activité de Chatenay
 - le tourisme.
- *la zone d'activité de Chatenay et son extension*
La zone d'activité actuelle, bien desservie est aujourd'hui entièrement occupée. En fonction des projets concernant l'aérodrome de Tours-Saint Symphorien dans le cadre du départ de l'école de chasse, l'évolution du site par son extension au sud est à envisager.
 - *la viticulture et ses besoins en termes de foncier et de locaux*
Les principes suivants orientent le projet de PLU
 - les espaces de plateau doivent être préservés pour des raisons paysagères et culturelles de l'implantation de nouvelles constructions
 - les vallées et vallons sont des lieux identitaires pour l'activité viticole (caves)
 - les sites d'exploitation existants doivent pouvoir se développer sur place à condition que leur insertion préserve l'environnement.
 En outre, on relève d'importantes difficultés de circulation, principalement pour les camions de livraison.

Pour y répondre, il est prévu la création d'un site d'activités agricoles et viticoles de 2 ha au nord de la zone d'activités.

- **1.2.2.2 - Les objectifs**

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Rochecorbon a notamment pour objectif de répondre aux préoccupations suivantes :

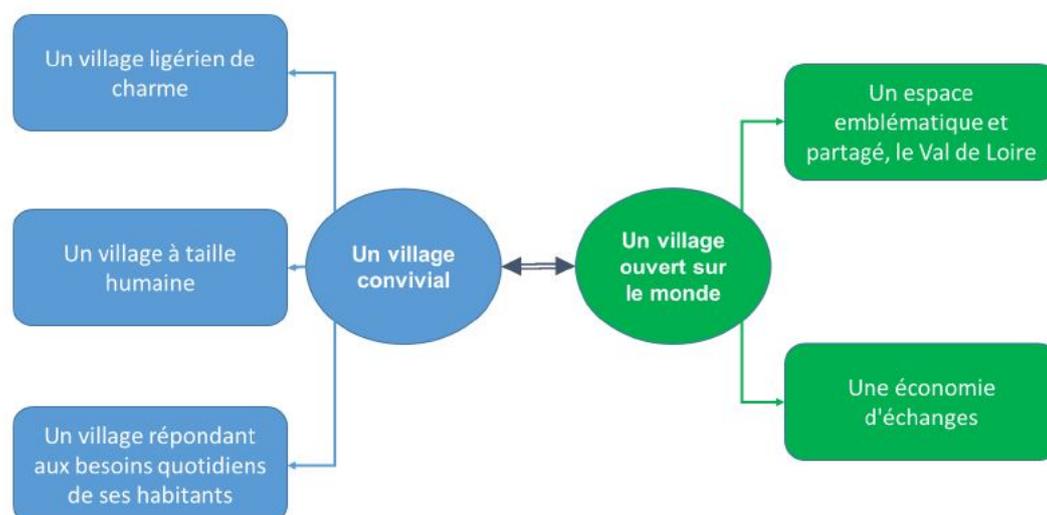
- la qualité de vie des habitants de Rochecorbon, village convivial
- la place de Rochecorbon au sein de la métropole et du Val de Loire.

- **1.2.2.3 – PADD (Projet d'Aménagement et de développement Durables)**

Document central, le PADD exprime le projet de développement retenu par la municipalité en tenant compte à la fois du contexte législatif et réglementaire et des enjeux propres au territoire communal appréhendé en tant qu'élément constitutif du territoire plus vaste de la Métropole tourangelle. Il présente les orientations générales qui définissent l'organisation future du territoire communal et trouvent leurs traductions spatiales et réglementaires dans les autres pièces du PLU (orientations d'aménagement et de programmation (OAP), plan de zonage et règlement).

Village de la métropole tourangelle, la commune de Rochecorbon s'inscrit pleinement dans ce Val de Loire riche de son patrimoine naturel, bâti et de ses paysages.

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de révision de PLU (plan local d'urbanisme) de Rochecorbon s'articule en 5 orientations de la manière suivante



source : atu.

Partie 1 - Un village convivial

- *Un village ligérien de charme*

1. Préserver le caractère urbain et architectural typique du Val de Loire

Rochecorbon est un village très diversifié typique du Val de Loire et fruit d'une histoire. Il s'agit de :

- préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti,
- hiérarchiser des espaces publics apaisés et partagés.

2. Aménager un cadre de vie en proximité avec la nature

À Rochecorbon la nature est présente ; c'est un site remarquable mais qui présente des risques :

- donner à la vallée de la Bédoire son rôle charnière dans la vie communale en tant qu'espace de rencontres (espaces verts, jardins, cheminements, équipements...) mais aussi espace naturel intime, restauré,
- renforcer et mettre en valeur le réseau de chemins de randonnées et le compléter avec des parcours cyclistes,
- prendre en compte les risques d'inondation et de mouvements de terrain dans les projets d'aménagement et de construction.

• *Un village à taille humaine*

1. Maîtriser la croissance démographique et accueillir une population diversifiée

Rochecorbon connaît une stabilisation du nombre de ses habitants ces dernières années. Il s'agit de :

- s'inscrire dans le cadre du renouvellement des générations,
- garder un nombre d'habitants raisonnable : près de 3500 en 2030,
- construire de l'ordre de 200 logements,
- accueillir des familles, donc construire aussi des logements locatifs, des appartements et des logements sociaux.

2. Limiter l'expansion de l'espace urbain

L'espace urbain de Rochecorbon est contraint par la géographie ; il s'agit de :

- protéger l'espace rural, en particulier la vallée de la Bédoire en n'autorisant plus de nouvelle construction à usage d'habitat dans l'espace naturel ou agricole ni dans les hameaux,
- organiser l'insertion de nouveaux logements dans le centre bourg avec tout le respect nécessaire du site et de son patrimoine,
- faire de la rue Saint Georges un espace de développement résidentiel dans la limite de la protection du vignoble et de l'espace agronaturel et paysager, hiérarchiser et programmer les espaces constructibles en fonction de leur potentiel et de l'évolution du PEB de l'aérodrome,
- favoriser la reconversion de deux sites d'activités isolés : l'établissement Corona à La Planche et le château de Sens.

• *Un village répondant aux besoins de ses habitants*

1. Répondre aux besoins des habitants en termes d'équipements, de services et de commerces

Rochecorbon dispose d'un centre-bourg autour de l'église et de la mairie avec des commerces de proximité et des équipements tandis que les bords de Loire sont orientés vers le tourisme. Il s'agit de :

- soutenir l'armature commerciale dans le centre bourg et sur le quai de la Loire : les préserver, en améliorer l'accessibilité (confort, attrait),
- compléter l'offre en équipements,
- développer l'équipement numérique des habitants, des équipements et des entreprises (s'inscrire à la fois dans la politique du Département et dans celle de la Métropole).

2. Diversifier les modes de déplacements dans un village à l'urbanisation étirée

La commune est bien reliée à son environnement mais les déplacements internes sont allongés par le relief et les cheminements doux sont souvent mal connus. Il s'agit de :

- étoffer et mettre en valeur l'offre de cheminements doux et soutenir les usages quotidiens,
- organiser les complémentarités entre moyens de déplacement,
- aménager la RD952 sur toute la traversée de la commune.

Partie 2 - Un village ouvert sur le monde

• *Un espace emblématique et partagé, le Val de Loire*

1. Préserver une nature et des paysages d'exception

La trame verte et bleue du territoire est d'une grande richesse tandis que la culture de la vigne fait partie du paysage d'exception du Val de Loire. Il s'agit de :

- protéger le lit de la Loire classé Natura 2000 et les sites identifiés pour leur richesse écologique,
- protéger les éléments de la trame bleue, en particulier contribuer à la restauration de la Bédouire,
- conserver les grands bois qui structurent le territoire, les parcs et les bosquets qui participent à la biodiversité,
- préserver le caractère planté et cultivé des plateaux viticoles et agricoles en limitant les nouvelles constructions.

2. Promouvoir la vallée de la Loire, un espace à vivre

La vallée de la Loire est un espace de promenade et tourisme tandis que ses coteaux sont des espaces patrimoniaux vivants. Il s'agit de :

- encadrer les usages du bord de Loire,
- mettre en valeur la façade ligérienne.

• *Une économie d'échanges*

1. Soutenir l'agriculture et la viticulture

La vocation viticole est ancestrale. Il s'agit de :

- préserver le vignoble et les terres arables,
- organiser l'implantation des bâtiments viticoles.

2. Mettre en valeur les atouts touristiques du territoire

A Rochecorbon, on trouve un condensé de l'essentiel du Val de Loire et 200 ans de tradition de loisirs et de villégiature. Il s'agit de :

- aménager un nouvel espace d'accueil des touristes en bord de Loire,
- soutenir l'hébergement de tourisme.

3. Développer le site à vocation économique le long de l'autoroute A10

La zone d'activités de Chatenay, site d'activités bien situé et desservi regroupe sur 11 ha, 60 établissements et près de 500 emplois. Il s'agit de :

- créer une façade économique le long de l'A10,
- prévoir un site dédié aux bâtiments agricoles et viticoles avec des aménagements spécifiques,
- projeter une extension du site d'activités.

Les objectifs chiffrés du PADD

Le PADD contribue à promouvoir la modération de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain, notamment en réalisant le renouvellement urbain par :

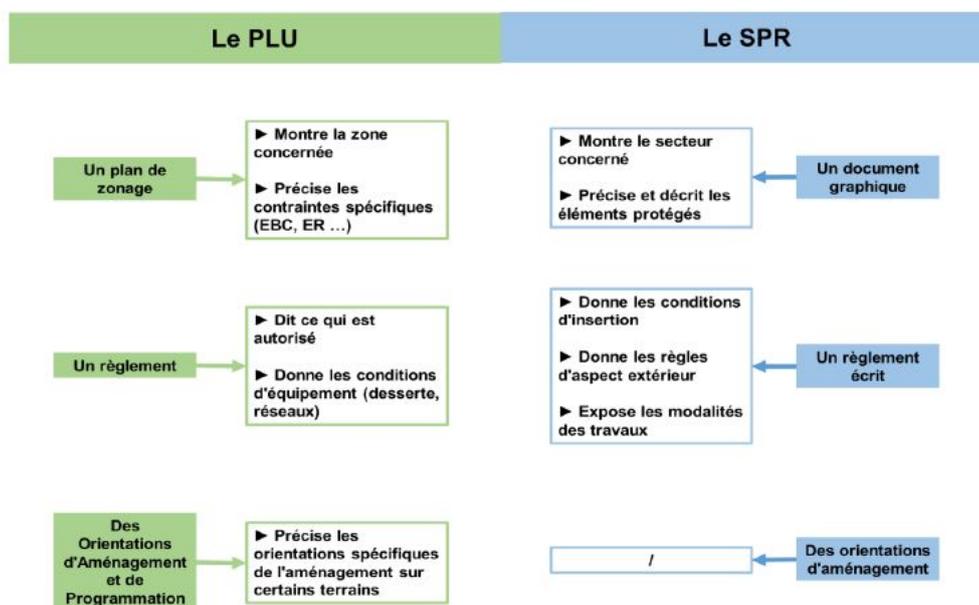
- le choix d'un développement prioritairement au sein de l'espace urbain existant
- la réhabilitation et la mutation de deux friches d'activité vers une vocation résidentielle
- la mise en réserve de terrains dans l'attente de l'évolution des contraintes liées à l'aérodrome
- la création d'un site dédié pour les bâtiments agricoles et viticoles pour préserver les terres

Les besoins fonciers pour la réalisation de ces objectifs sont :

- besoins fonciers résidentiels
 - 200 logements à construire d'ici 2030
 - la quasi-totalité des logements seront construits dans l'espace urbain et sur le site de Corona
 - seulement 1 ha en extension dans la vallée Saint Georges
 - aucune consommation d'espace dans les hameaux et l'espace agricole et naturel
- besoins fonciers pour les équipements
 - environ 1 ha pour l'extension du cimetière
- besoins fonciers pour le développement économique
 - environ 5 ha pour l'extension du site de Chatenay
 - environ 2 ha pour la création d'un site d'activités agricoles et viticoles.

• **1.2.2.4 – traduction du projet dans le PLU**

Dans ce cas précis où le projet de PLU s'accompagne de celui du SPR (Site Patrimonial Remarquable), les deux documents ayant été élaborés dans le même temps et devant se compléter, les rôles de chacun sont bien déterminés et viennent en complément l'un de l'autre ce qui se traduit de la manière suivante :



source :atu-urban'ism

1.2.2.4.1 le règlement

Le règlement doit traduire le projet de PLU et plus particulièrement son PADD tout en étant conciliable avec les servitudes qui le complètent par des règles plus précises ou ne relevant pas du champ de l'urbanisme et en tenant compte et tirant les conséquences urbaines des risques identifiés.

Prise en compte des PER, PPRi, PEB

C'est ainsi que les prescriptions du PER (Plan d'Exposition au Risque Mouvement de Terrain) et du PPRi (Plan de Prévention des Risques inondation) s'appliquent aux autorisations de sol et que les espaces concernés par ces Plans de Risques de même que par le plan d'exposition au bruit (PEB) sont identifiés dans le règlement graphique.

Prise en compte du SPR

Le SPR (Site Patrimonial Remarquable) est une servitude d'utilité publique qui détermine les espaces dont la conservation, la réhabilitation ou la mise en valeur présente du point de vue architectural, archéologique ou paysager, un intérêt public. De ce fait, un lieu couvert par un SPR est soumis à une réglementation particulière qui vise à préserver et valoriser le patrimoine et se traduit par un règlement graphique et un règlement écrit qui s'appliquent dans ce périmètre.

Sur ces secteurs, le règlement du PLU répond à la question : « Que puis-je construire ? » et le règlement du SPR à la question « Comment dois-je construire ou réhabiliter ? »

Prise en compte des eaux pluviales

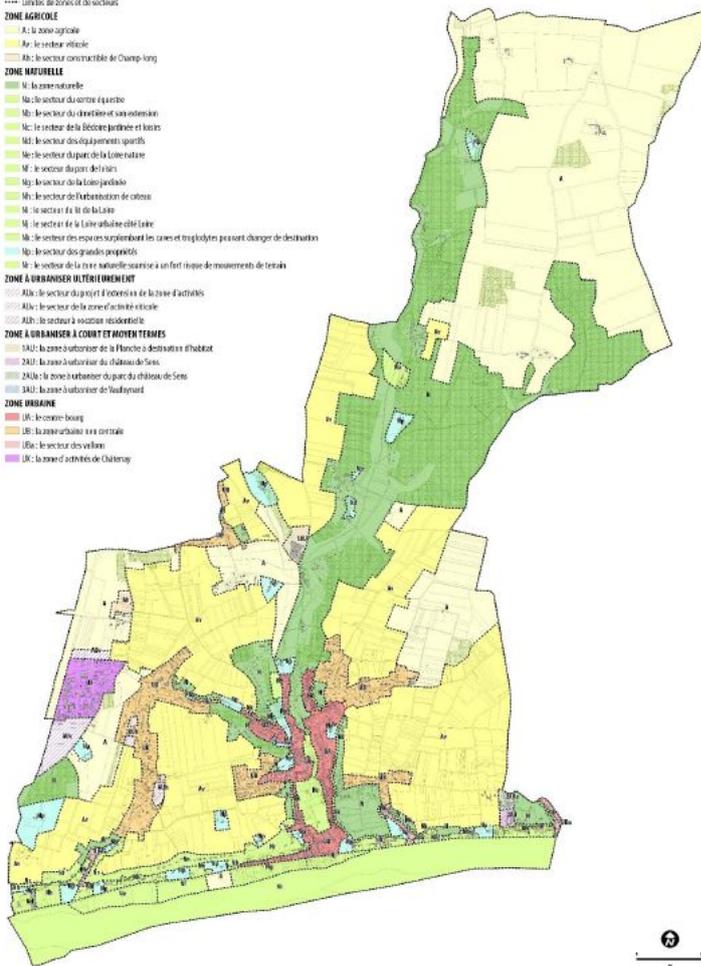
Le règlement du PLU précise un coefficient d'imperméabilisation des sols dans certaines zones et notamment dans les OAP.

Le zonage

Le règlement est divisé en 9 zones et « sous-zones ».

Plan de zonage

- RÈGLEMENT GRAPHIQUE**
Egène Faur-Gaudel (11-13)
- ZONAGES ET SECTEURS RÉGLEMENTAIRES**
----- Limites de zones et de secteurs
- ZONE AGRICOLE**
A: la zone agricole
Ar: le secteur viticole
Ab: le secteur constructible de Champ-long
- ZONE NATURELLE**
N: la zone naturelle
Na: le secteur du centre équestre
Ns: le secteur du château et son extension
Nc: le secteur de la Bécasse partie et bois
Né: le secteur des équipements sportifs
Ne: le secteur du parc de la Lombarde
Nf: le secteur du parc de l'Isle
Ng: le secteur du château-jardin
Nt: le secteur de l'habitat ancien de culture
M: le secteur de la Vallée de la Loire
Mj: le secteur de la Loire urbaine côté Est
Mk: le secteur des espaces surplombant les canes et troglodytes peu ou non changeant de destination
Mp: le secteur des grandes prairies
Ml: le secteur de la zone naturelle soumise à un fort risque de mouvements de terrain
- ZONE À URBANISER ULTÉRIEUREMENT**
AU: le secteur du projet d'extension de la zone d'activités
AUa: le secteur de la zone d'activité viticole
AUb: le secteur à vocation résidentielle
- ZONE À URBANISER À COURT ET MOYEN TERMES**
2AU: la zone à urbaniser de la Planchette destinée à l'habitat
2AUa: la zone à urbaniser du parc du château de Sens
2AUb: la zone à urbaniser du parc du château de Sens
2AUc: la zone à urbaniser de l'habitat
- ZONE URBAINE**
U: le centre-bourg
UB: la zone urbaine en centre
UBa: le secteur des vallées
UC: la zone d'activités de Chatenay



fonctionnement du site.

Elle est concernée par une OAP et est couverte par le SPR et le PEB de l'aérodrome.

- les zones à urbaniser constructibles IAU – 3 zones

La zone IAU

Elle correspond à une opération sur la friche d'activités au lieu-dit La Planche en vue de sa transformation en quartier à dominante résidentielle.

Elle fait l'objet d'une OAP et est couverte par le SPR.

La zone 2AU

Elle correspond à la résorption d'une friche d'activité dans la propriété du château de Sens dans le but d'y accueillir une opération résidentielle.

Elle comporte un secteur 2AUa qui correspond au parc de la propriété, à restaurer et non constructible. Cette zone fait l'objet d'une OAP, est couverte par le SPR et est partiellement concernée par le PER mouvements de terrain.

La zone 3AU

Elle correspond à une opération de renouvellement urbain à l'entrée Nord du centre bourg destinée à participer au centre-bourg.

Elle fait l'objet d'une OAP et est couverte par le SPR.

- la zone à urbaniser ultérieurement AU – 1 zone

Elle correspond à des terrains destinés à être urbanisés à long terme. Aujourd'hui inconstructible, elle devra faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

- les zones urbaines U – 3 zones

La zone UA :

Elle correspond aux espaces urbains centraux de la commune. Dans cette zone la mixité des fonctions est recherchée.

Elle est concernée par une OAP, est couverte par le SPR (site patrimonial remarquable) et en partie par le PPRi (plan de prévention du risque inondations) et le PER mouvements de terrain.

La zone UB :

Elle correspond aux espaces urbains qui constituent le bourg en s'étirant dans les différents vallons, sans caractère central. Zone urbaine non spécialisée, il s'agit d'y accueillir une densification mesurée respectueuse de son environnement.

Cette zone comporte un secteur UBa correspondant aux vallons encaissés qui nécessitent des contraintes particulières.

Elle est couverte par le SPR (site patrimonial remarquable) et en partie par le PPRi (plan de prévention du risque inondations), le PER mouvements de terrain et le PEB (plan d'exposition au bruit) de l'aérodrome de Tours Saint-Symphorien.

La zone UX :

C'est la zone d'activités de Chatenay. C'est une zone spécialisée afin d'assurer le bon

Elle comporte 3 secteurs : AUh à vocation principale résidentielle, AUx à vocation d'activités économiques et AUv à vocation d'activités agricoles et viticoles.

Elle fait l'objet d'OAP précisant l'aménagement souhaité lors de l'ouverture à l'urbanisation.

Cette zone est couverte par le SPR et par le PEB de l'aérodrome.

- *la zone agricole A – 1 zone*

L'objectif est de protéger les terres agricoles ou potentiellement agricoles.

Le secteur Av correspond au périmètre AOC viticole non bâti.

Le secteur Ah correspond à l'opération résidentielle de Champ Long en cours d'achèvement.

La zone A est en partie couverte par le SPR et concernée en partie par le PPR inondation, le PER mouvements de terrain (en particulier le Clos des Aumônes), et par le PEB de l'aérodrome.

- *la zone naturelle N – 1 zone*

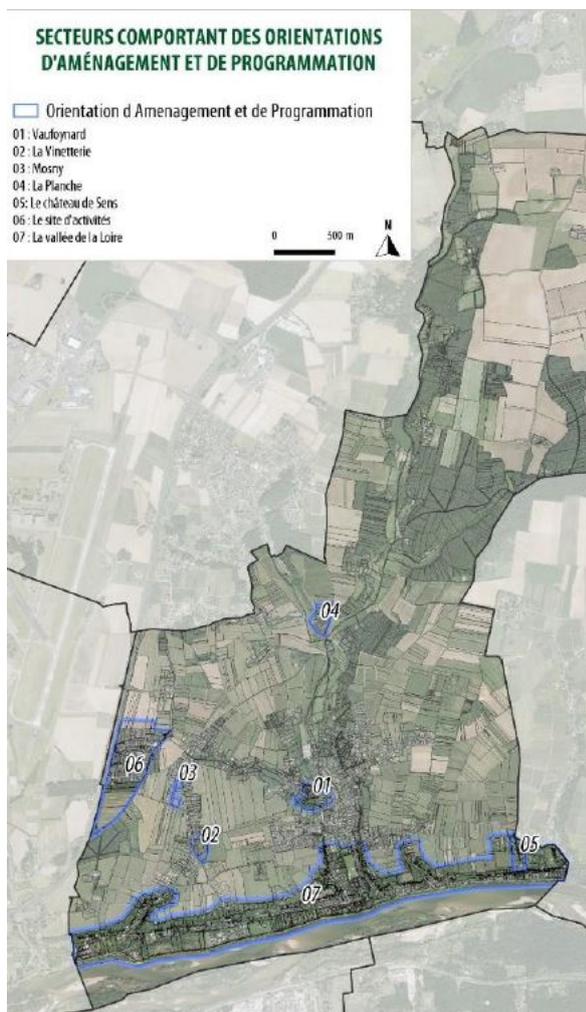
Il s'agit d'une zone protégée, donc inconstructible. L'objectif principal est de favoriser l'occupation des caves et des troglodytes pour des raisons patrimoniales et de prévention des risques de mouvement de terrain. 13 secteurs ont été définis à l'intérieur de cette zone pour tenir compte de la variété des espaces qui la composent.

Cette zone est couverte par le SPR et est en partie concernée par le PPR inondation, le PER mouvements de terrain et le PEB de l'aérodrome.

1.2.2.4.2 - les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

En cohérence avec le PADD mais aussi avec le règlement d'urbanisme qu'elles complètent, les OAP définissent les principes d'organisation des nouveaux secteurs de développement. Opposables aux tiers, elles précisent les perspectives d'aménagement qui doivent guider la mise en œuvre du projet.

Elles concernent donc les principaux sites à enjeux tels qu'annoncés dans le PADD :



Vaufoynard

L'objectif général de cette OAP est de mettre en valeur l'entrée du centre-bourg, d'organiser le renouvellement des terrains mutables, de s'appuyer sur la trame paysagère existante, de compléter le réseau de cheminements et venelles. À terme l'ensemble de ces terrains pourraient recevoir environ 35 logements supplémentaires dont environ 25 dans le cadre d'une opération d'ensemble. (Zonage UA et 3AU).

La Vinetterie

Ancien clos viticole déplanté, situé en zone C du PEB ces terrains ont commencé à être urbanisés au coup par coup. En fonction de l'évolution du PEB, il est prévu environ 15 logements potentiels sur ce site.

L'OAP vise à préserver et mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales du site et insérer une opération résidentielle respectueuse de cet environnement. (zonage AUh).

Mosny

Il s'agit d'une dent creuse au sein d'une urbanisation de type exclusivement pavillonnaire située en zone C du PEB. En fonction de l'évolution du PEB, il est prévu environ 15 logements potentiels sur ce site.

Les buts poursuivis par cette OAP sont de rassembler une urbanisation décousue, réaliser une opération diversifiée et originale en terme de logements qui devront être insérés dans leur environnement. (zonage AUh).

La Planche

Un permis de construire des logements sociaux a été accordé sur ce site dépollué d'une ancienne usine. L'OAP vise à construire un hameau contemporain, de l'ordre de 40 à 50 logements, inséré dans la vallée de la Bédouire. (zonage 1AU).

Le château de Sens

Terrain de l'ancien établissement COFACE inclus dans le périmètre « Val de Loire patrimoine mondial de l'UNESCO », il s'agit de résorber une friche d'activité et remettre en valeur et revitaliser un élément de patrimoine. Les objectifs de l'OAP sont la mise en valeur d'une grande propriété et faire comprendre l'ordonnement d'un parc. (zonage 2AU).

Le site d'activités

Il s'agit d'étendre la zone d'activités de Chatenay aujourd'hui entièrement occupée pour former à terme un pôle économique rassemblé. L'OAP vise à développer un pôle intégré et constituer un écrin végétal. (zonage : UX, AUx et AUv).

La vallée de la Loire

Vitrine emblématique et partagée de la commune, cette OAP vise à encadrer les usages de bord de Loire, mettre en valeur la façade ligérienne, aménager un espace d'accueil. (zonage : différents secteurs de la zone N en fonction des projets, zone A (maraîcher), zone UA (façade urbaine)).

1.2.2.4.3 - emplacements réservés

22 emplacements réservés sont instaurés dans le PLU de Rochecorbon pour, d'une part, poursuivre et renforcer le réseau de circulations douces et, d'autre part, conforter la gestion des eaux de ruissellement. Les emplacements réservés pour les ouvrages hydrauliques (n°15, 16, 17, 18, 19 et 20) suivent le projet de schéma d'assainissement des eaux pluviales élaboré en parallèle au présent projet de PLU.

1.2.2.4.4 - le périmètre de mixité sociale

À partir de 3 500 habitants, 20% du parc de logements doit être constitué de logements locatifs sociaux. Compte tenu du fait qu'à aujourd'hui le taux de logements locatifs sociaux de Rochecorbon est de près de 15%, le PLH en cours a donné à la commune l'objectif de réaliser 30% des constructions en logements de ce type.

S'appuyant sur l'article L.151-15 du code de l'urbanisme qui permet de définir des catégories (fonction du financement utilisé) de logements, dans le cadre de programme de logements, le PLU a institué des conditions de mixité de logements dans certains secteurs de la commune. Les espaces retenus à cette fin sont le centre-bourg (zones UA et 3AU) ainsi que le futur quartier de la Planche (zone 1AU).

Pour ne pas descendre au-dessous de 2 logements locatifs sociaux par programme, ces opérations doivent au minimum comprendre 7 logements.

1.2.2.4.5 - le linéaire de diversité commerciale

Dans le but de soutenir l'activité commerciale afin de mettre en valeur le centre-bourg et favoriser son attractivité, le PLU institue une interdiction de changement de destination des commerces et services présents autour de la mairie et de l'église ainsi que sur le quai de la Loire au débouché de la rue du Dr Lebled.

1.2.2.4.6 - recul par rapport aux voies à grande circulation

Le territoire de la commune est traversé par deux voies à grande circulation : l'autoroute A10 et la RD952. Conformément au code de l'urbanisme, elles génèrent de part et d'autre de leur axe, dans les zones non urbanisées, une bande inconstructible d'une largeur respective de 100 m et 75 m.

1.2.2.4.7 - espaces boisés classés (EBC)

Cet outil permet de protéger les boisements dont la valeur écologique est très importante. Les EBC du territoire communal représentent 236 ha. Il concerne les grands ensembles boisés comprenant les boisements historiques repérés par le SPR ainsi que les petits boisements des plateaux et vallées pour lesquels il a été tenu compte de l'enjeu de l'exploitation des terres.

1.2.2.4.8 – les éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Il s'agit des boisements de coteaux et têtes de coteaux des vallées de la Loire et de la Bédoire ainsi que des éléments liés à la gestion naturelle de l'eau.

1.2.2.4.9 - Changements apportés par rapport au PLU précédent

Le rapport de présentation de ce projet de PLU précise au fur et à mesure les principales différences que le zonage et le règlement y afférent présentent avec le PLU précédent.

• 1.2.2.5 – Les effets du projet de PLU sur l'environnement

Par décision du 7 décembre 2018 et en application des articles R.104-28 à R.104-33 du code de l'urbanisme, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en Région Centre Val de Loire a acté le fait que la révision du PLU de Rochecorbon n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R151-1 du code de l'urbanisme qui précise le contenu du rapport de présentation du PLU, le dossier présente une analyse des incidences du PLU sur les composantes environnementales.

Ont à ce titre été examinés : le contexte physique, la trame verte et bleue, les espaces urbains et la VUE, les paysages, la gestion raisonnée du cycle de l'eau, la qualité de l'air, changement climatique et énergie, la lutte contre les nuisances et les pollutions, ainsi que les risques naturels et technologiques.

Il en ressort notamment que ce projet de PLU en a bien tenu compte et a cherché à limiter les effets négatifs par la mise en place de mesures d'évitement, de compensation ou de réduction pour y pallier.

En ce qui concerne les incidences du PLU sur les sites destinés à l'urbanisation et aux aménagements divers, il s'avère que, dans l'ensemble, elles seront minimales et qu'en outre des mesures d'accompagnement sont prévues pour les amoindrir.

L'analyse des incidences du PLU sur le réseau Natura 2000 révèle qu'aucun impact direct ou indirect majeur n'est à attendre. Il est également souligné que les orientations générales du PADD affichent clairement la volonté d'assurer la protection des espaces naturels et agricoles et de préserver les continuités écologiques.

Des indicateurs de suivi sont proposés au regard de l'état initial de l'environnement afin de rendre compte des orientations et des objectifs fixés en matière de préservation de l'environnement et des effets de la mise en œuvre du projet.

Enfin, le rapport de présentation détaille les méthodes d'évaluation du PLU de Rochecorbon sur l'environnement, l'estimation des impacts et les difficultés rencontrées.

1.2.3 – Le projet d’AVAP/SPR

• 1.2.3.1 – Le Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Le Site Patrimonial Remarquable détermine un périmètre de protection à l’intérieur duquel un règlement graphique et écrit s’appliquent. Le règlement graphique définit des secteurs règlementaires et identifie les éléments faisant l’objet d’une protection spécifique, le règlement écrit définit les prescriptions permettant de garantir la préservation et la valorisation de chaque secteur règlementaire et/ou des éléments patrimoniaux ciblés.

L’ensemble des pièces constitutives du Règlement du SPR (graphique et écrit) est à consulter et respecter pour toute demande d’urbanisme. Servitude d’utilité publique, il s’agit donc d’un document complémentaire du PLU qui doit en tenir compte.

1.2.3.1.1 - Le SPR de Rochecorbon

Rochecorbon dispose d’un patrimoine riche et son territoire est inscrit dans le périmètre du Val de Loire patrimoine mondial de l’UNESCO. Les buts poursuivis par le SPR sont de :

- valoriser le patrimoine d’hier avec notamment l’objectif d’encourager à une restauration respectueuse
- accompagner le patrimoine de demain afin qu’il s’insère harmonieusement dans l’écrin paysager et architectural de Rochecorbon
- simplifier la lecture de la règle.

1.2.3.1.2 - Bilan de la ZPPAUP actuelle

Rochecorbon est dotée depuis 2008 d’une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. Dans le cadre de sa révision en SPR avec une AVAP, il a paru intéressant de réaliser le bilan des points positifs et négatifs de son fonctionnement après 10 ans d’existence et d’en tirer parti pour l’élaboration du nouveau document.

L’analyse a été menée par un groupe de travail et a porté sur les constructions neuves, les restaurations/réhabilitations du patrimoine bâti ancien repéré ou non comme remarquable et les espaces extérieurs privés ou publics.

Les tableaux de synthèse issus de cette analyse concernent d’une part les constructions nouvelles et les restaurations, d’autre part l’aspect extérieur des constructions et enfin le patrimoine paysager et les espaces publics.

• 1.2.3.2 – Diagnostic

Le diagnostic dresse le constat des éléments environnementaux, architecturaux et urbains du territoire pour déterminer quelles sont ses caractéristiques identitaires à valoriser et préserver grâce au SPR.

Outre l’organisation du territoire, l’étude du développement de la commune, celle de la géologie et de la trame verte et bleue en tant que génératrices du paysage, le diagnostic présente une cartographie des paysages de Rochecorbon par unités paysagères. Elles comprennent : « le Val de Loire », « Le plateau Viticole », « La vallée de la Bédouire ». Cela a permis de délimiter 9 secteurs règlementaires détaillés ci-dessous (§1.2.3.5)

Il étudie ensuite les formes d’urbanisation, la morphologie urbaine et paysagère. Il s’agit d’une analyse de 6 sites choisis, représentatifs de séquences urbaines, paysagères et architecturales. Les sites retenus sont : Les Buttes et le Carroi des Boucheries, Saint Georges (partie basse et partie haute), Vaufoynard, les Pelus et les Bourdaisières ainsi que Bel Air. Sur chacun de ceux-ci ont été examinés : la trame viaire, la forme des parcelles, le mode de desserte des parcelles, l’implantation du bâti par rapport aux voies, la datation relative du bâti, la trame végétale et l’ambiance paysagère.

Cette analyse se poursuit par une définition et classification de l’architecture et des types architecturaux identifiés à Rochecorbon ce qui permet de s’attacher à la configuration spatiale du bâtiment et ses espaces extérieurs ainsi qu’aux grands principes de l’architecture et, partant, de comprendre le patrimoine communal non comme une juxtaposition d’objets d’intérêts propres mais comme un réseau d’éléments formant un intérêt commun. 11 types architecturaux ont ainsi été identifiés. Ils sont listés sur le règlement graphique et correspondent à :

1.2.3.4.2 - Le règlement écrit

Il est scindé en 3 livrets.

* Le livret d'introduction donne les dispositions générales et le mode d'emploi. Il est donc impératif de s'y référer.

* Le livret 1 concerne les dispositions particulières concernant les constructions existantes.

Il aborde les thématiques *des interventions autorisées sur le bâti existant* repéré ou non au « Règlement-Document graphique », *des interventions sur les éléments du petit patrimoine, des moyens et modes de faire* applicables sur les constructions existantes, *des dispositions relatives au développement durable* et aux énergies renouvelables, *de la restauration* des murs anciens...

Il fait référence aux éléments du patrimoine bâti identifié au « Règlement-Document graphique » tous secteurs confondus.

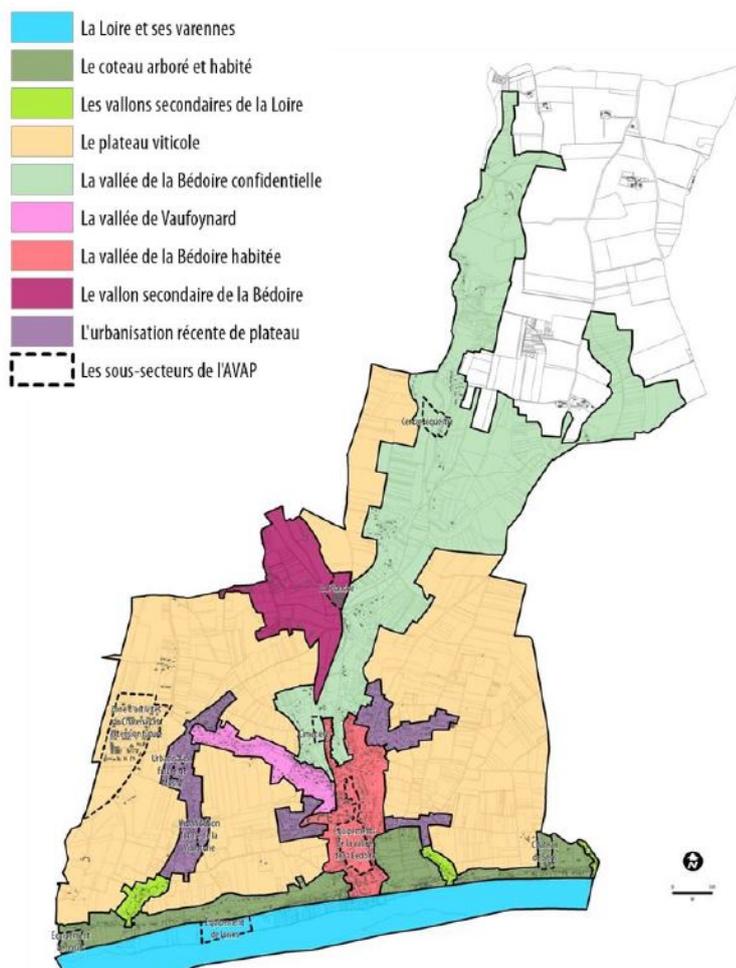
* Le livret 2 concerne les dispositions particulières concernant les constructions nouvelles et les aménagements par secteur.

Il aborde, par secteur réglementaire, pour les constructions nouvelles et pour les espaces extérieurs repérés ou non au « Règlement-Document graphique », les thématiques de l'implantation, volumétrie et aspects extérieurs des constructions nouvelles, de l'aménagement des espaces extérieurs, des espaces publics, des devantures commerciales, des clôtures, des dispositions relatives au développement durable et aux énergies renouvelables sur les constructions neuves.

Concernant les constructions neuves, il fait référence aux secteurs.

Concernant les aménagements extérieurs, ils sont décrits par secteur avec parfois une identification graphique à prendre en compte en plus.

• 1.2.3.5 – les secteurs réglementaires



Ils ont été définis dans une logique de grands ensembles paysagers ce qui a donné lieu à la création de 9 secteurs réglementaires :

- * la Loire et ses varennes
- * le coteau arboré et habité
- * les vallons secondaires de la Loire
- * le plateau viticole
- * la vallée de la Bédouire confidentielle
- * la vallée de Vaufoynard
- * la vallée de la Bédouire habitée
- * le vallon secondaire de la Bédouire
- * l'urbanisation de plateau.

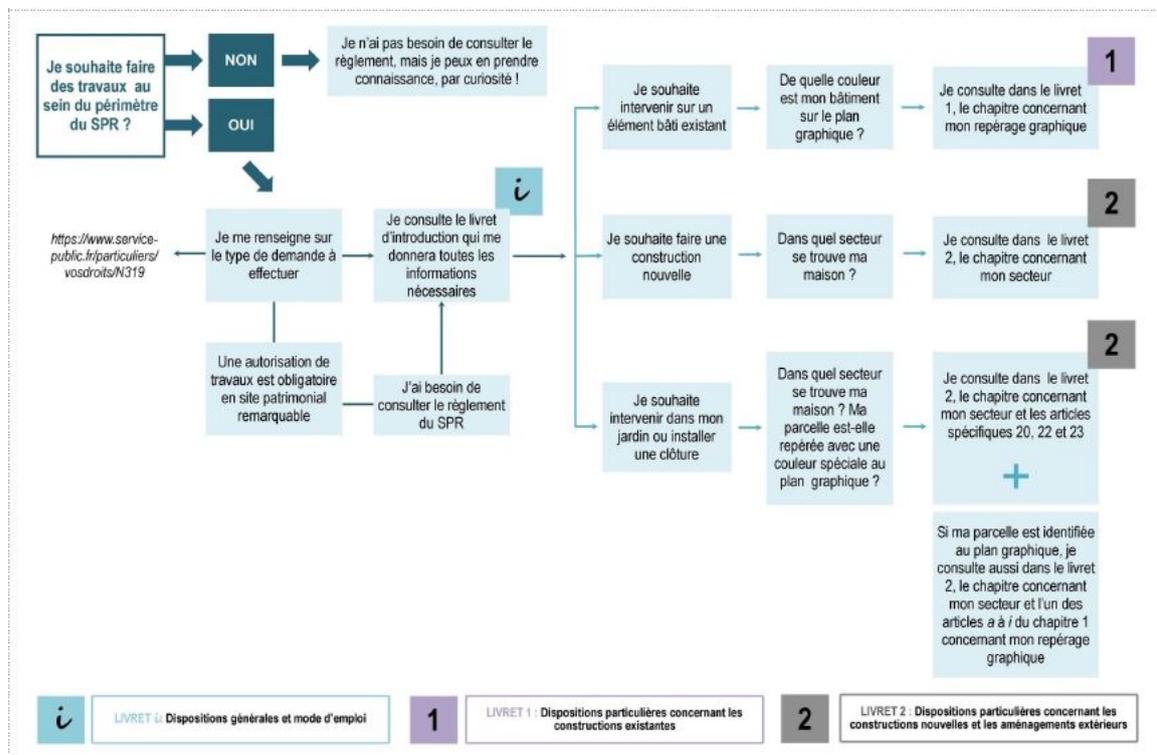
En outre 10 sous-secteurs ont été créés afin de prendre en compte des contextes géographiques particuliers et proposer une bonne articulation avec le PLU.

- * ss-secteur 1 : équipements de la vallée de la Bédouire
- * ss-secteur 2 : La Planche
- * ss-secteur 3 : Cimetière
- * ss-secteur 4 : centre équestre
- * ss-secteur 5 : urbanisation future de Mosny
- * ss-secteur 6 : urbanisation future de la Vinetterie
- * ss-secteur 7 : équipements de loisirs
- * ss-secteur 8 : équipements de loisirs
- * ss-secteur 9 : château de Sens
- * ss-secteur 10 : zone d'activité de Chatenay et son extension future

Chaque secteur, identifié par une couleur qui lui est propre, fait l'objet d'une description avec ses caractéristiques et ses enjeux.

• 1.2.3.6 - fonctionnement du règlement

Un schéma/mise en situation, illustré par des exemples, explique de façon concrète le fonctionnement du SPR.

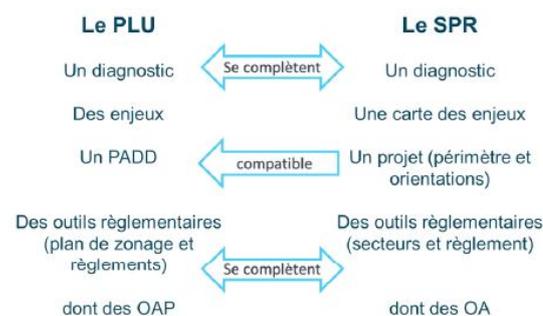


• 1.2.3.7- articulation et compatibilité du SPR avec le PLU

La révision de la ZPPAUP en SPR et la révision du PLU ont été menées en parallèle afin de s'assurer de l'entière compatibilité des deux documents.

Le PLU et le SPR sont deux documents complémentaires qui encadreront les projets de construction et d'aménagement à Rochecorbon. Le PLU couvre la totalité du territoire, le SPR une large partie (le secteur agricole au nord de la commune n'y est pas inclus.)

Deux démarches parallèles



découpages

Le PLU découpe le territoire en zones qui correspondent à l'articulation entre les caractéristiques de l'espace et le projet et les secteurs du SPR ont pour fondement des unités paysagères et géographiques. Il y a donc une correspondance entre les deux découpages, qui, sauf cas spécifiques, s'emboîtent.

règlements

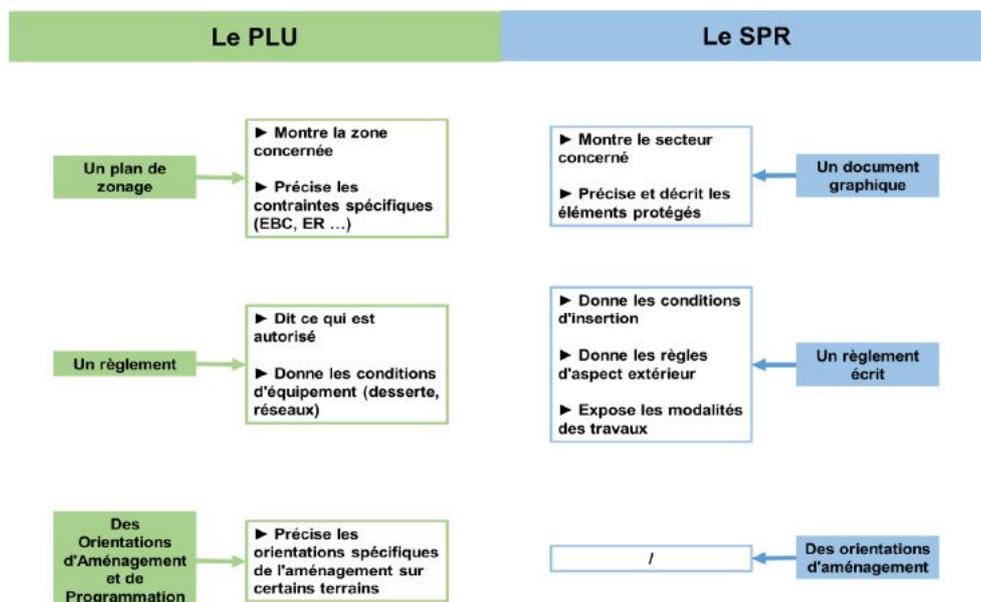
le règlement du PLU répond à la question : « Que puis-je construire ? »

le règlement du SPR répond à la question : « Comment dois-je construire ou réhabiliter ? »

Le règlement du PLU précise les prescriptions en rapport avec l’environnement naturel, le SPR protège davantage les éléments de patrimoine bâti.

C’est la raison pour laquelle on ne trouve pas de règles d’implantation et de volumétrie dans le PLU à l’exception des zones A et N où ces règles sont obligatoires. Dans ce cas, les 2 documents ont été harmonisés, le SPR pouvant venir préciser les règles du PLU.

De manière générale, les prescriptions du PLU s’appliquent en plus des règles du SPR, au profit de la règle la plus stricte des deux documents.



source : atu-urban'ism

• 1.2.3.8 – prise en compte du développement durable

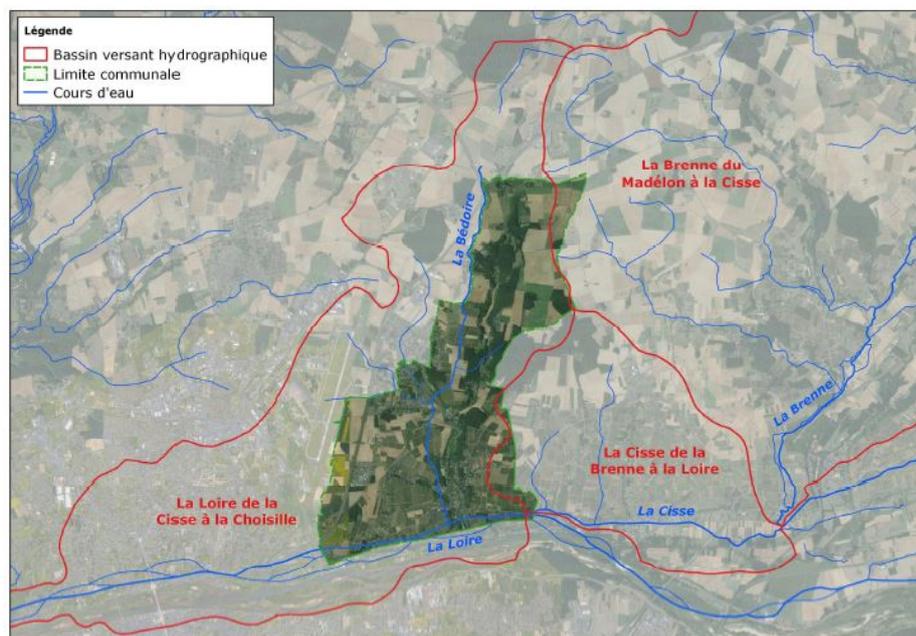
Au travers de ses prescriptions, règles, identifications et protections, le règlement du SPR a pris en compte différents thèmes du développement durable, qu’il s’agisse de la géomorphologie comme génératrice de paysages, des conditions climatiques, de la trame verte et bleue, de l’approche historique et archéologique pour comprendre le territoire ainsi que de la morphologie architecturale, des déplacements doux, de la gestion économe de l’espace et la maîtrise de l’étalement urbain, de la qualité et la gestion de l’eau et du cadre de vie.

1.2.4 – Le projet de zonage des eaux pluviales

• 1.2.4.1 – Le contexte

Rochecorbon appartient au système hydrographique de la Loire qui longe la commune. Le rejet de la quasi-totalité des eaux pluviales de la commune a lieu par l'intermédiaire de la Bédouire qui traverse la commune du nord au sud avant de se jeter dans la Loire. Les eaux de l'extrême nord-est (terrains agricoles et naturels) sont rejetées dans La Brenne, celles de l'extrême sud-est sont dans La Cisse.

contexte hydrographique Rochecorbon
source : SANDRE



préconisations du SDAGE Loire-Bretagne

Le SDAGE Loire Bretagne dans le périmètre duquel se trouve la commune de Rochecorbon, souligne la nécessité de maîtriser les rejets d'eaux pluviales au moyen d'une gestion intégrée et notamment de « *prévenir le ruissellement et la pollution dans le cadre des aménagements* » (3D-1). Ceci implique la réalisation d'un zonage pluvial, dont il est recommandé de transcrire les prescriptions dans le PLU, destiné à limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Le SDAGE préconise également de « *réduire les rejets d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales* » (3D-2).

De façon à ne pas aggraver les écoulements naturels, le débit de fuite maximal sera de 3l/s pour une pluie décennale.

Enfin, il prévoit de « *traiter la pollution des rejets d'eaux pluviales* » (3D-3)

• 1.2.4.2 – diagnostic

Le territoire communal est fortement marqué par le relief avec des dénivellations et ruptures de pentes importantes.

Le relevé du réseau pluvial effectué dans le cadre du diagnostic a permis de recenser

- 12 bassins de rétention et une retenue collinaire, mis en place dans le cadre de projets d'aménagement ou pour répondre aux ruissellements issus des vignes
- 31 exutoires : les eaux pluviales du bourg se rejettent dans la Bédouire, celles de la rue Saint Georges et de l'est de la commune dans la Loire.

Un certain nombre de dysfonctionnements ont été relevés dans le Bourg et les hameaux consistant en des inondations conséquences du ruissellement issu des vignes et des zones agricoles ou encore de la chaussée.

En ayant recours à des simulations, il a été possible de déterminer les causes possibles des différents dysfonctionnements, essentiellement le fait d'un sous-dimensionnement des conduites, d'une pente trop faible ou de pertes de charge dues à une rupture de pente, un changement de direction ou un changement de section.

• 1.2.4.3 – enjeux

Il s'agit de :

- résoudre les dysfonctionnements existants
- compenser les incidences quantitatives et qualitatives du développement urbain prévu sur la commune.

• 1.2.4.4 – objectifs

L'objectif du zonage est de fixer les préconisations en matière de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire en cohérence avec les aménagements prévus dans le schéma directeur de manière à permettre une urbanisation sans préjudice pour les milieux récepteurs et sans dégradation du fonctionnement du réseau pluvial existant.

Ce document règlemente les pratiques en matière d'urbanisme et de gestion des eaux pluviales et sera annexé au PLU.

L'étude du zonage d'assainissement pluvial de Rochecorbon a fixé deux objectifs :

- la maîtrise des débits de ruissellement et la compensation des imperméabilisations nouvelles et de leurs effets par la mise en œuvre de bassin de rétention ou d'autres techniques alternatives
- la préservation des milieux aquatiques en luttant contre la pollution des eaux pluviales au moyen de dispositifs de traitements adaptés.

Après enquête publique, le zonage d'assainissement pluvial doit délimiter :

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et en tant que de besoin le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLU, sera opposable et s'imposera à tout pétitionnaire.

• 1.2.4.5 – Gestion des eaux pluviales

Afin de ne pas aggraver les conditions d'écoulement d'eaux pluviales en aval des nouveaux aménagements, il est nécessaire de compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations du sol par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention ou d'infiltration) ou d'autres techniques alternatives.

La gestion des eaux pluviales peut être réalisée à l'échelle de la parcelle ou de la zone.

Pour réduire le flux de polluants, il est recommandé de prendre un certain nombre de mesures :

- maintenir les fossés,
- utiliser des techniques alternatives telles que noues, bandes enherbées ou fossés pour la collecte des eaux de ruissellement issues de voiries et parking,
- réserver les séparateurs d'hydrocarbures ou débourbeurs aux infrastructures particulières et les accompagner d'un cahier des charges d'entretien,
- maintenir regards, grilles et avaloirs qui participent à l'épuration des eaux,
- entretenir les ouvrages de collecte, de régulation et de traitement des eaux pluviales.

• 1.2.4.6 – Préconisations

Pour répondre aux objectifs du zonage d'assainissement pluvial de Rochecorbon, il est préconisé :

- une gestion des eaux pluviales à la source par infiltration lorsque la perméabilité du sol le permet pour toute nouvelle construction sur la commune,
- en cas d'impossibilité de recourir à l'infiltration, un débit spécifique maximal est autorisé pour toute nouvelle construction sur la commune de 3l/s/ha,

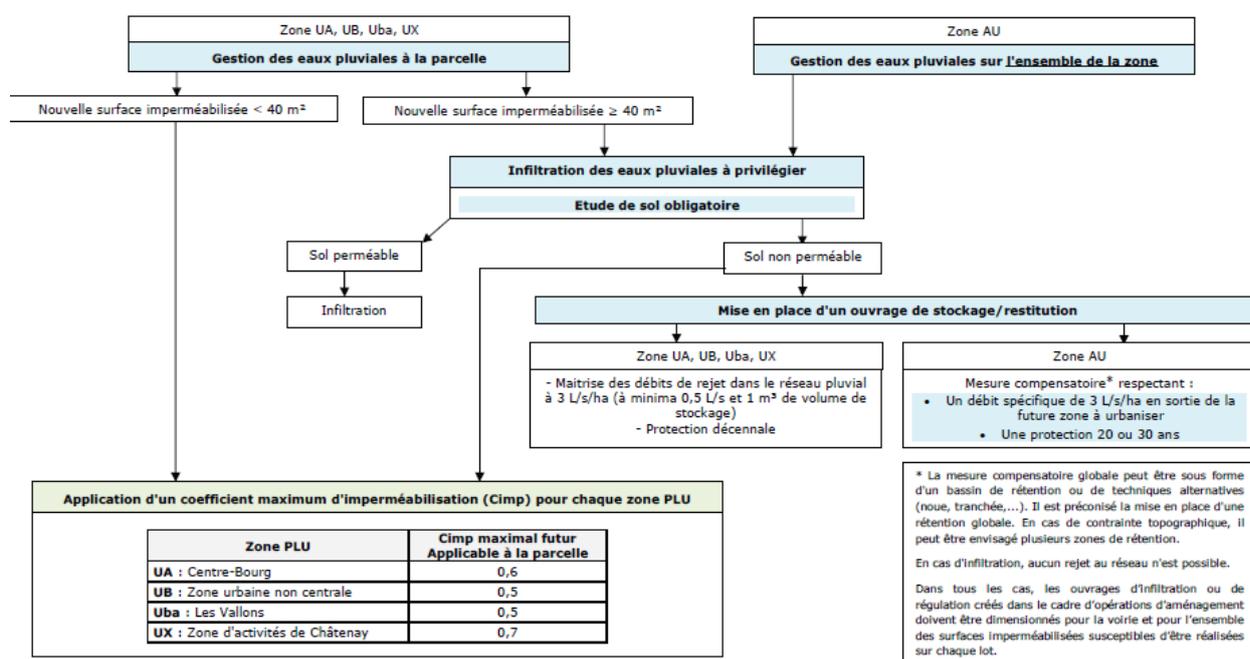
- o de créer des ouvrages d’assainissement pluvial lors de l’urbanisation des futures zones urbanisables pour ne pas impacter les réseaux et les cours d’eau,
- o de créer des emplacements réservés pour la réalisation d’ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassins de régulation) en zone déjà urbanisée.

Ainsi, pour toute nouvelle construction ou projet d’aménagement susceptible de générer de nouveaux rejets d’eaux pluviales ou une augmentation des rejets existants, la mise en œuvre d’*ouvrages d’infiltration* (tranchée d’infiltration, puits d’infiltration, noue, bassin d’infiltration...) est à privilégier.

A défaut, lorsque la capacité des sols ne le permet pas, des techniques permettant la régularisation des eaux pluviales devront être mises en œuvre et des coefficients d’imperméabilisation maximum seront à respecter.

Le débit spécifique maximal autorisé est de 3 l/s/ha.

Un schéma que l’on retrouve dans le rapport de présentation et au droit de la carte de zonage d’assainissement des eaux pluviales, illustre ces principes :



PRINCIPE DE GESTION DES EAUX UVIALES EN ZONES U ET AU – source EF Etudes.

1.3 – Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique porte sur les projets de :

- révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Rochecorbon
- transformation de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR)
- plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales sur la commune de Rochecorbon.

Les 3 documents étant complémentaires, il a été décidé de procéder à une enquête publique unique régie par les articles L.123-6 et R.123-7 du code de l'environnement.

Il y est précisé :

« (...) Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises, et une note de présentation non technique du projet, plan ou programme.

La durée de l'enquête unique ne peut être inférieure à la durée minimale la plus longue prévue par l'une des réglementations.

L'enquête unique fait l'objet d'un registre d'enquête unique, d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises. (...) »

Cette enquête publique a pour objet de porter ces projets à la connaissance du public et de recueillir ses observations et propositions qui seront prises en compte par l'autorité décisionnaire.

1.4 – Cadre juridique et réglementaire

1.4.1 – Projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)

- Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-11 et suivants et R. 151-1 et suivants,
- Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-16 et R 123-1 à R.123-21.

L'ouverture de cette enquête publique fait suite à :

- Délibération en date du 12 novembre 2015 du Conseil Municipal de Rochecorbon prescrivant la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et fixant les modalités de la concertation préalable,
- Délibération en date du 2 mai 2016 du Conseil Municipal de Tour(s) approuvant l'extension de ses compétences notamment en matière de PLU à compter du 31 décembre 2016,
- Arrêté préfectoral du 3 août 2016 portant modification statutaire de Tour(s)plus et lui transférant notamment la compétence en matière de PLU,
- Délibération en date du 15 décembre 2016 du Conseil Municipal de Rochecorbon autorisant la communauté d'agglomération Tours Plu(s), devenue depuis Tours Métropole Val de Loire, à achever la procédure, en cours, de révision de son Plan Local d'Urbanisme,
- Délibération en date du 30 janvier 2017 du Conseil Communautaire de Tours Plu(s) décidant d'achever les procédures initiées par les communes avant le transfert des compétences,
- Décret n°2017-352 du 20 mars 2017 portant création de la métropole « Tours Métropole Val de Loire »,
- Délibération en date du 18 décembre 2018 du Conseil Municipal de Rochecorbon rendant un avis favorable au projet de PLU,
- Délibération en date du 1^{er} février 2019 du Conseil Métropolitain décidant de recourir au contenu modernisé du PLU, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU de Rochecorbon,
- Décision n°E19000047/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 19 mars 2019 désignant le commissaire-enquêteur,
- Arrêté n°2019/49 en date du 11 avril 2019 du Président de la Métropole prescrivant l'enquête publique unique du 3 juin au 3 juillet 2019.

1.4.2 – Projet de Site Patrimonial Remarquable (SPR)

- Code du patrimoine et notamment l'article L.642-2.

L'ouverture de cette enquête publique fait suite à :

- Délibération en date du 21 avril 2015 du Conseil Municipal de Rochecorbon prescrivant la transformation de la ZPPAUP en AVAP et fixant les modalités de la concertation préalable,
- Délibération en date du 15 décembre 2016 du Conseil Municipal de Rochecorbon autorisant la communauté d'agglomération Tours Plu(s), devenue depuis Tours Métropole Val de Loire, à achever la procédure, en cours, de révision de la ZPPAUP,
- Délibération en date du 30 janvier 2017 du Conseil Communautaire, devenu depuis Conseil Métropolitain décidant d'achever ladite procédure,
- Délibération métropolitaine du 19 novembre 2018 créant la Commission Locale des Sites Patrimoniaux Remarquables (CL SPR) de Tours Métropole Val de Loire,
- Arrêté préfectoral du 10 décembre 2018 portant renouvellement des membres de la CL SPR de Tours Métropole Val de Loire et l'arrêté préfectoral modificatif en date du 19 décembre 2018,
- Avis favorable rendu le 6 février 2019 par la Commission Locale des Sites Patrimoniaux Remarquables de Tours Métropole Val de Loire sur le projet d'AVAP/SPR,
- Délibération en date du 25 février 2019 du Conseil Municipal de Rochecorbon rendant un avis favorable au projet d'AVAP/SPR,
- Délibération en date du 4 mars 2019 du Conseil Métropolitain tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet d'AVAP/SPR,
- Décision n°E19000047/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 19 mars 2019 désignant le commissaire-enquêteur,
- Arrêté n°2019/49 en date du 11 avril 2019 du Président de la Métropole prescrivant l'enquête publique unique du 3 juin au 3 juillet 2019.

1.4.3 – Projet de plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales

- Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2224-10 et L.5211-10,
- Loi sur l'eau 92-3 du 3 janvier 1992,
- Code de l'environnement et notamment ses articles L.241-1 à L.241-6 et R.24161 à R. 241-6,
- Code civil en ce qui concerne le régime des eaux pluviales en droit privé et pour les relations entre particuliers, par les articles 641 (droit de propriété), 640 (servitude d'écoulement), 681 (servitude d'égout de toits).

L'ouverture de cette enquête publique fait suite à :

- Délibération en date du 25 février 2019 du Conseil Municipal de Rochecorbon relative à l'arrêt du plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales,
- Délibération métropolitaine en date du 21 mars 2019 relative à l'arrêt du plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales,
- Décision n°E19000047/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 19 mars 2019 désignant le commissaire-enquêteur,
- Arrêté n°2019/49 en date du 11 avril 2019 du Président de la Métropole prescrivant l'enquête publique unique du 3 juin au 3 juillet 2019.

1.5 – Composition du dossier.

1.5.1 – Actes administratifs de l'enquête publique unique

Il s'agit des actes régissant la présente enquête publique unique et donc communs aux 3 dossiers.

- Décision n°E19000047/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 19 mars 2019 désignant le commissaire-enquêteur,
- Arrêté n°2019/49 en date du 11 avril 2019 du Président de la Métropole prescrivant l'enquête publique unique du 3 juin au 3 juillet 2019,
- Avis d'enquête publique unique,
- Extrait NR du 17 mai 2019, « avis d'enquête publique unique »
- Extrait NR Dimanche du 19 mai 2019, « avis d'enquête publique unique »
- En cours d'enquête, les extraits Nouvelle République du 8 juin 2019 et NR Dimanche du 9 juin 2019 « avis d'enquête publique » ont été joints au dossier

1.5.2 – Projet de PLU

• 1.5.2.1 – Le dossier du projet de PLU

Le dossier soumis à l'enquête publique a été réalisé par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, **atu**.

Conformément à la décision de la commune lors de la délibération du conseil municipal du 18 décembre 2018, il a été réalisé selon la nouvelle codification du code de l'urbanisme, articles R151-1 à R151-55.

Il comportait les éléments suivants :

- 1. Rapport de présentation
 - 1.1. Synthèse de l'état initial des lieux et explication des orientations du PLU (104 pages)
 - 1.2. Impact du PLU sur l'environnement (55 pages) :
 - 1.3. Annexe : État initial de l'environnement et diagnostic (110 pages)
 - 1.4. Résumé non technique (58 pages)
- 2. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (21 p.)
- 3. Règlement d'urbanisme
 - 3.1. Règlement écrit (75 pages)
 - 3.2. Règlement graphique n°1 – Territoire communal au 1 : 6.000ème
 - 3.3. Règlement graphique n°2 – Sud de la commune au 1 : 2.500ème
- 4. Annexes
 - 4.1. Annexes sanitaires (18 pages)
 - 4.2. Réseau d'eau potable (1 : 10.000ème)
 - 4.3. Réseau d'eaux usées (1 : 10.000ème)
 - 4.4. Réseau d'eaux pluviales (1 : 7.000ème)
 - 4.5. Liste des servitudes d'utilité publique (9 pages)
 - 4.6. Plan des servitudes d'utilité publique A9-AC1-AC2-AC4 (1 : 6.000ème)
 - 4.7. Plan des servitudes d'utilité publique AS1-EL2bis-EL3-PM1-PM3 (1 : 6.000ème)
 - 4.8. Plan des servitudes d'utilité publique PT1-PT2-T4-T5-T7(1 : 6.000ème)
 - 4.9. Plan d'Exposition au Bruit (PEB) – document écrit (19 pages) et plan (1 : 25.000ème)
 - 4.10. Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRi) du Val de Tours – Val de Luynes (1 / 5.000 ème)
 - 4.11. Plan d'Exposition aux risques de mouvement de terrain (1 : 6.000ème)
 - 4.12. Périmètre des biens inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO (1 : 6.000ème)
 - 4.13. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre – arrêté préfectoral (22 pages)
 - 4.14. Plan du classement sonore des infrastructures de transport terrestre (1 : 6.000ème)
 - 4.15. Périmètre de Projet Urbain Partenarial (P.U.P.) (1 : 500^{ème})
 - 4.16. Périmètre du projet de droit de préemption urbain (1 : 5.000ème)
- 5. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (16 pages)

• **1.5.2.2 – les pièces suivantes étaient également mises à la disposition du public :**

➤ Actes Administratifs

- Délibération n°2015-115 en date du 12 novembre 2015 du Conseil Municipal de Rochecorbon prescrivant la révision générale de son Plan Local d’Urbanisme (PLU) et fixant les modalités de la concertation préalable,
- Délibération n°2018-08 en date du 20 février 2018 du Conseil Municipal de Rochecorbon portant sur la révision générale du PLU, débat sur les orientations du PADD
- Délibération du 29 mars 2018 du Conseil Métropolitain actant le débat des orientations du Projet d’Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans le cadre de la révision générale du PLU de Rochecorbon,
- Délibération n°2018-115 en date du 18 décembre 2018 du Conseil Municipal de Rochecorbon dressant le bilan de la concertation préalable et rendant un avis favorable au projet de PLU,
- Délibération en date du 1^{er} février 2019 du Conseil Métropolitain décidant de recourir au contenu modernisé du PLU, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU de Rochecorbon,
- Arrêté n°2019/49 en date du 11 avril 2019 du Président de la Métropole prescrivant l’enquête publique unique du 3 juin au 3 juillet 2019.
- Note « insertion de l’enquête publique dans la procédure de révision du PLU ».

➤ Porté à connaissance de l’Etat

➤ Avis des services extérieurs

Les services extérieurs consultés sur le projet de PLU arrêté le 1^{er} février 2019 sont les suivants :

SERVICE	AVIS
Préfecture d’Indre-et-Loire	Avis en date du 17 mai 2019
Direction Régionale de l’Environnement, de l’Aménagement et du Logement (DREAL)	Avis tacite
Service Territorial de l’Architecture et du Patrimoine d’Indre-et-Loire (Architecte des Bâtiments de France)	Avis tacite
Agence Régionale de Santé	Avis tacite
Conseil régional Centre Val de Loire	Avis en date du 28 février 2019
Conseil départemental d’Indre-et-Loire	Avis en date du 14 mai 2019
Syndicat Mixte de l’Agglomération Tourangelle (SMAT)	Avis tacite
Chambre de Commerce et d’Industrie de Touraine	Avis tacite
Chambre des Métiers et de l’Artisanat d’Indre-et-Loire	Avis en date du 1 ^{er} mars 2019
Chambre d’agriculture d’Indre-et-Loire	Avis en date du 16 mai 2019
Syndicat des mobilités de Touraine	Avis tacite
Centre Régional de la Propriété Forestière d’Île-de-France et du Centre (CRPF)	Avis tacite
Mission Régionale d’Autorité Environnementale (MRAE)	Avis en date du 24 mai 2019
Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	Avis en date du 2 avril 2019
Service départemental d’incendie et de secours d’Indre-et-Loire (SDIS)	Avis en date du 15 mars 2019
Institut national de l’origine et de la qualité (INAO)	Avis tacite
Mission Val de Loire	Avis tacite
Tours Habitat	Avis en date du
Ville de MONNAIE	Avis tacite
Ville de PARCAY-MESLAY	Avis tacite
Ville de TOURS	Avis en date du 13 mai 2019
Ville de VOUVRAY	Avis en date du 20 mars 2019
Communauté de communes TOURAINE EST VALLEES	Avis en date du 2 mai 2019

Les avis reçus étaient joints au dossier :

- Avis de la Mission Régionale d’Autorité Environnementale (MRAe) reçu au tout début de l’enquête
- Avis du Service Départemental d’incendie et de secours d’Indre et Loire (SDIS)
- Avis de la Chambre des Métiers et de l’Artisanat
- Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- Avis de la Ville de Tours
- Avis de la Ville de Vouvray
- Avis du Conseil départemental d’Indre-et-Loire
- Avis de la Chambre d’Agriculture d’Indre-et-Loire
- Avis du Conseil Régional du Centre Val de Loire
- Avis de la Préfecture d’Indre-et-Loire
- Avis de la Communauté Touraine-Est Vallées

➤ Bilan de la concertation (6 pages)

1.5.3 – Projet de transformation de la ZPPAUP en AVAP devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR).

• 1.5.3.1 – Le dossier du projet de SPR

Le dossier soumis à l’enquête publique a été réalisé par l’Agence « Urbanism » avec des réunions de travail communes avec les équipes de l’atu chargées de réaliser le dossier de projet de PLU.

Il comportait les éléments suivants :

- sommaire du dossier de SPR (1 page)

1. Rapport de présentation

- tome 0 – préambule (10 pages)
- tome 1 – analyse et bilan de la ZPPAUP (46 pages)
- tome 2 – diagnostic (160 pages)
- tome 3 – les enjeux et les justifications (148 pages)

2. Règlement – documents graphiques et écrits

- pièce n°4b – règlement-document graphique – R2 – Agglomération Ouest – 2000^{ème}
 - pièce n°4b – règlement-document graphique – R3 – Bel Air – 2000^{ème}
 - pièce n°4b – règlement-document graphique – R4 – Agglomération Centre – 2000^{ème}
 - pièce n°4b – règlement-document graphique – R5 – Agglomération Est – 2000^{ème}
 - pièce n°4b – règlement-document graphique – R1 – Territoire communal – 6000^{ème}
 - Pièce n°5 – règlement-document écrit – sommaire
 - Pièce n°5.0 – règlement-document écrit – livret d’introduction
 - Pièce n°5.1 – règlement-document écrit – Livret 1 – dispositions particulières concernant les constructions existantes
 - Pièce n°5.2 – règlement-document écrit – Livret 2 – dispositions particulières concernant les constructions nouvelles et les aménagements extérieurs
- l’ensemble des documents constituant la pièce n°5 sont reliés ensemble et représentent un total de 358 pages*
- Synthèse du dossier d’Arrêt de Projet du SPR (70 pages)

• **1.5.3.2 – les pièces suivantes étaient également mises à la disposition du public :**

➤ Actes Administratifs

- Délibération n°2015-50 en date du 21 avril 2015 du Conseil Municipal de Rochecorbon prescrivant la révision de la ZPPAUP, la mise à l'étude de la création d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ainsi que la définition des modalités de concertation et constitution de la Commission Locale de l'AVAP,
- Décision de la MRAe Centre Val de Loire en date du 7 décembre 2018, après examen au cas par cas sur la transformation de la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager en site patrimonial remarquable de Rochecorbon au terme de laquelle celle-ci n'est pas soumise à évaluation environnementale,
- Compte rendu de la Commission Locale du SPR n°1 en date du 6 février 2019,
- Délibération n°2019-08 en date du 25 février 2019 du Conseil Municipal de Rochecorbon émettant un avis favorable au bilan de la concertation et au projet d'AVAP qui sera arrêté par Tours Métropole Val de Loire le 4 mars 2019
- Délibération en date du 4 mars 2019 du Conseil Métropolitain, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de l'AVAP de Rochecorbon,
- Arrêté n°2019/49 en date du 11 avril 2019 du Président de la Métropole prescrivant l'enquête publique unique du 3 juin au 3 juillet 2019.
- Note « insertion de l'enquête publique dans la procédure en cours ».

➤ Avis des services extérieurs

Les services extérieurs consultés sur le projet de SPR arrêté le 4 mars 2019 sont les suivants :

SERVICE	AVIS
Préfecture d'Indre-et-Loire	Avis en date du
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)	Avis tacite
Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine d'Indre-et-Loire (Architecte des Bâtiments de France)	Avis en date du 17 avril 2019
Conseil régional Centre Val de Loire	Avis en date du 6 mai 2019
Conseil départemental d'Indre-et-Loire	Avis tacite
Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle (SMAT)	Avis tacite
Chambre de Commerce et d'Industrie de Touraine	Avis tacite
Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Indre-et-Loire	Avis en date du 28 mars 2019
Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire	Avis en date du 16 mai 2019
Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du Centre (CRPF)	Avis tacite
Commission régionale du patrimoine et de l'Architecture Centre Val de Loire (CRPA)	Avis en date du
Direction régionale des affaires culturelles Centre Val de Loire (DRAC)	Avis tacite
Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)	Avis en date du 10 mai 2019
Mission Val de Loire	Avis tacite
Tours Habitat	Avis en date du
Ville de MONNAIE	Avis tacite
Ville de PARCAY-MESLAY	Avis tacite
Ville de TOURS	Avis en date du 13 mai 2019
Ville de VOUVRAY	Avis en date du 20 mars 2019
Communauté de communes TOURAINE EST VALLEES	Avis en date du 2 mai 2019

Les avis reçus étaient joints au dossier :

- Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) du Centre Val de Loire
- Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
- Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Avis de la Ville de Tours
- Avis de la Ville de Vouvray
- Avis de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Avis du Conseil Régional du Centre Val de Loire
- Avis de la Communauté Touraine-Est Vallées
- Avis du CRPF reçu en toute fin d'enquête publique, joint au dossier à cette date.

➤ Bilan de la concertation (8 pages)

➤ Personnes consultées – Tours Habitat

L'avis de Tours Habitat sur le projet de SPR est arrivé à la mairie de Rochecorbon pendant le cours de l'enquête publique.

Un échange de mails avec la Métropole a permis de déterminer la façon dont cet avis s'intègre dans l'enquête publique en tant qu'avis et non comme observation.

Il apparaît en effet que Tours Habitat a demandé à Tours Métropole Val de Loire d'être consulté sur les projets de PLU et de SPR de Rochecorbon.

Le code du patrimoine renvoyant au code de l'urbanisme pour l'identification des PPA, Tours Métropole s'est référé à l'article R.132-5 du Code de l'urbanisme selon lequel :

« Les communes ou groupements compétents peuvent recueillir l'avis de tout organisme ou association compétent en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacements. Ils peuvent consulter les collectivités territoriales des Etats limitrophes ainsi que tout organisme étranger compétent en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacements. »

La Métropole a ainsi donné une suite favorable à leur demande et leur a transmis le dossier pour avis.

On note d'ailleurs que depuis 2005 les Offices d'HLM (OPHLM et OPAC) ont un statut d'EPIC (Etablissement Public à caractère industriel et commercial).

1.5.4 – Projet de plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

• 1.5.4.1 – Le dossier du projet de plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales

Le dossier soumis à l'enquête publique a été réalisé par EF Etudes de Bouguenais (44).

Il comportait les éléments suivants :

1. Résumé non technique (15 pages)
2. Rapport de zonage pluvial (52 pages + 55 pages d'annexes)
3. Carte de zonage d'assainissement pluvial (1 : 5.000è)

• 1.5.4.2 – les pièces suivantes étaient également mises à la disposition du public

➤ Actes Administratifs

- Délibération n°2019-07 en date du 25 février 2019 du Conseil Municipal de Rochecorbon donnant un avis favorable au projet du plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales de Rochecorbon.

1.5.5 – Registres d'enquête.

Outre celui mis à la disposition du public à la mairie de Rochecorbon et conformément aux modalités de l'enquête unique définies par le code de l'environnement, un registre d'enquête unique était également ouvert

et disponible pour recevoir les observations du public dans les locaux de Tours Métropole aux jours et heures d'ouverture au public et pendant toute la durée de l'enquête.

1.6 – Analyse des pièces du dossier d'enquête

1.6.1 dossier de PLU

1.6.1.1 – Dossier d'enquête élaboré par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, atu

Sa composition est conforme à l'article R.123-8 du code de l'environnement et à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme selon lequel :

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;*
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;*
- 4° Un règlement ;*
- 5° Des annexes.*

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Rapport de présentation

L'article R151-1 du code de l'urbanisme précise :

Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

- 1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;*
- 2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;*
- 3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.*

Selon cette formule, le rapport de présentation est articulé en différent tomes ou fascicules abordant les thèmes suivants :

- 1.1. Synthèse de l'état initial des lieux et explication des orientations du PLU (104 pages)
 - Synthèse de l'état des lieux
 - L'articulation avec les documents supérieurs
 - Les perspectives de développement
 - L'explication des orientations et des prescriptions du PLU
- 1.2. Impact du PLU sur l'environnement (55 pages) :
 - Analyse des impacts du PLU sur l'environnement
 - Analyse des incidences du PLU sur le réseau Natura 2000
 - Analyse des résultats de l'application du PLU – suivi environnemental
 - Méthodes d'évaluation des effets du PLU sur l'environnement
- 1.3. Annexe : Etat initial de l'environnement et diagnostic (110 pages)
 - Etat initial de l'environnement
 - contexte physique
 - trames verte et bleue
 - caractéristiques de l'espace urbain
 - paysages
 - gestion raisonnée du cycle de l'eau
 - qualité de l'air et l'énergie
 - luttes contre les nuisances et pollutions
 - risques naturels et technologiques
 - Diagnostic
 - caractéristiques de la population et tendances démographiques
 - parc de logement et son évolution

- équipements, commerces et services à la population
- activité économique
- transports et déplacements
- 1.4. Résumé non technique (58pages)

Appréciation du commissaire-enquêteur :

L'ensemble des documents et annexes du rapport de présentation, sont, de manière générale, clairs et bien illustrés ce qui en facilite l'approche. Ils me semblent accessibles au plus grand nombre.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (article L.151-5 du code de l'urbanisme)

Il s'agit de la pièce maîtresse du PLU.

Le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable et en cohérence avec les autres documents de planification. Il expose les objectifs essentiels pour l'avenir de la commune et présente les grandes orientations retenues pour l'organisation future de son territoire. Dans le projet de PLU de Rochecorbon, elles consistent en 2 axes et 5 orientations :

- Un village convivial
 - un village ligérien de charme
 - un village à taille humaine
 - un village répondant aux besoins quotidiens de ses habitants
- Un village ouvert sur le monde
 - un espace emblématique et partagé, le Val de Loire
 - une économie d'échanges

Le règlement écrit (article L.151-8 du code de l'urbanisme)

En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) d'une part, et avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) d'autre part, le règlement d'urbanisme, opposable aux tiers, fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols sur chacune des zones définies sur le territoire. Le présent règlement s'organise en 9 zones principales à l'intérieur de 4 grands types de zones (U, AU, A et N).

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Le règlement du PLU de Rochecorbon s'articule avec celui du Site Patrimonial Remarquable (SPR), élaboré en parallèle du PLU et qui est une servitude. Le PLU, au travers de son règlement dit ce qui est autorisé et interdit et donne les conditions d'équipements (desserte, réseaux...), le SPR, lui, précise les conditions d'insertion, les règles d'aspects extérieurs, les modalités des travaux.

La nécessité de prendre en compte le SPR est rappelée pour chacune des zones concernées dans le paragraphe 1.2 usages et affectation des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières en même temps que, le cas échéant, celle de tenir compte du PEB, PPRi ou PER.

La lecture de ce règlement me paraît accessible à tous.

Le règlement graphique

Plans de zonage

Les 2 plans au 1 : 6.000 et au 1 : 2.500 permettant un zoom sur le sud de la commune, mettent bien en évidence les différentes zones et secteurs, ainsi que les prescriptions (emplacement réservé, OAP, servitude de localisation, boisements de coteaux à préserver, EBC, secteur de mixité sociale, mare à protéger, la Bédouire et ses biefs à préserver, linéaire de diversité commerciale à protéger, marge de recul par rapport à la voie, et périmètres (Plan d'Exposition au Bruit (PEB), Plan d'Exposition au Risque mouvement de terrain (PER), Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation Val de Loire-Val de Luyes (PPRi).

L'indication des noms de lieux-dits ou hameaux permet un repérage appréciable, de même que les couleurs et tracés choisis pour l'indication des différentes zones ou prescriptions.

Même s'il est régulièrement rappelé qu'il faut également tenir compte du SPR, on note toutefois que le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) n'apparaît pas sur le règlement graphique du PLU alors qu'il concerne une grande partie du territoire communal.

De même la ZAP (Zone Agricole Protégée) n'apparaît ni n'est mentionnée nulle part ce qui est insuffisant, même si, en cherchant bien, on peut la trouver parmi les servitudes (pièce 4.5 du dossier).

Liste des emplacements réservés – servitude de localisation

Le projet de PLU comporte 22 emplacements réservés, créés ou déjà présents dans le PLU précédent. Globalement ils sont destinés à la création ou au prolongement de liaisons douces, à l'amélioration du réseau de voirie, au parking et à des ouvrages hydrauliques pour 9 d'entre eux. La commune est destinataire de 10 de ces emplacements réservés et la Métropole des 12 autres, essentiellement composés de ceux ayant pour objet des ouvrages hydrauliques.

Il existe également une servitude de localisation destinée à un cheminement doux dont l'emprise n'est pas encore définie.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles définissent les principes d'accès, d'intégration dans l'environnement et de composition des espaces non bâtis et bâtis à respecter par tout projet de construction ou d'aménagement dans un rapport de compatibilité. Cette compatibilité s'apprécie à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. C'est « l'esprit » du projet qui doit être respecté.

Elles doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. Elles s'inscrivent en cohérence et en complément du règlement d'urbanisme.

Au nombre de 7, les orientations d'aménagement et de programmation concernent les principaux espaces à enjeux d'aménagement du territoire communal.

Pour chacun des sites ou secteurs concernés, le document précise de façon détaillée le contexte, les objectifs, les principes d'aménagement et les principes graphiques.

Annexes

Par ailleurs, les contenus des documents composant les annexes présentées dans ce dossier d'enquête publique et leur cartographie – servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires, plan des réseaux d'alimentation en eau potable, plan des réseaux d'assainissement des eaux usées, plan des réseaux des eaux pluviales, plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI Val de Tours Val de Luynes), plan d'Exposition au Bruit (PEB), Plan d'exposition aux Risques mouvements de terrain (PER), Périmètre du patrimoine mondial de l'UNESCO, classement sonore des infrastructures de transport terrestre, Projet Urbain Partenarial, projet de droit de préemption urbain – **sont suffisamment explicites pour apporter au public les informations qu'il est en droit de connaître.**

Observations du Commissaire Enquêteur sur le dossier PLU soumis à enquête

La lecture des différents éléments de ce dossier de PLU (Plan Local d'Urbanisme), abondamment illustrés de cartes, photos, schémas, tableaux, est relativement aisée et à la portée du plus grand nombre bien que, sans doute du fait de son grand nombre de pages, de la complexité des sujets abordés, elle ait pu paraître difficile à certains.

La nécessité de prendre en compte le SPR (Site Patrimonial Remarquable) est rappelée à l'intérieur du règlement de chaque zone (paragraphe *I.2 usages et affectation des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières* mais l'articulation entre les deux documents n'est pas précisée, sinon dans le rapport de présentation, alors qu'ils sont dans les faits indissociables l'un de l'autre.

Le rappel du fonctionnement et de l'interaction de ces deux documents (qui existe au dossier SPR), serait sans doute bienvenu.

De la même façon, à moins de perdre en lisibilité, le rappel du périmètre du SPR (Site Patrimonial Remarquable) en regard des règlements graphiques du Plan Local d'Urbanisme serait nécessaire afin de mieux appréhender l'ensemble des règles s'appliquant sur chaque zone ou secteur.

Enfin, l'existence d'une ZAP (Zone Agricole Protégée) et son périmètre devraient être rappelés.

1.6.1.2 – Porté à connaissance de l'État

Ce document daté du 25 avril 2017 comporte les prescriptions d'aménagement, les servitudes d'utilité publique et un recueil des projets et dispositions concernant le territoire communal.

Il est composé de 2 fascicules :

- fascicule 1 : « le PLU et la réglementation nationale – avril 2017 » (49 pages),
- fascicule 2 : « Révision du PLU de Rochecorbon – le cadre juridique du territoire – avril 2017 » (100 pages et 12 cartes)

1.6.1.3 – Avis de l'autorité environnementale (MRAe)

Dans un courrier daté du 24 mai 2019, il est notifié que la mission régionale d'autorité environnementale Centre Val-de-Loire a été saisie pour avis sur le dossier de PLU de Rochecorbon le 22 février 2019 et qu'elle ne s'est pas prononcée dans le délai de 3 mois prévu à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme.

1.6.1.4 – Avis des services extérieurs

Avis de la Préfecture d'Indre-et-Loire

Dans son avis, daté du 17 mai 2019, Madame la Préfète d'Indre-et-Loire souligne :

- que le scénario démographique retenu reposant sur un objectif démographique de 3 500 habitants à l'horizon 2030, est compatible avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de l'agglomération tourangelle et qu'il se traduit par un objectif de production de 190 à 200 logements par an, dont environ la majorité par densification ou en renouvellement urbain, 47 d'entre eux étant déjà réalisés ;
- que les enjeux d'insertion paysagère des nouvelles constructions et de maintien des ouvertures visuelles vers le grand paysage sont mis en avant et que les projets de PLU et de SPR (Site Patrimonial Remarquable), élaborés conjointement, sont en adéquation et se complètent ;

Elle émet un avis favorable au projet de PLU sous réserve de la prise en compte des points suivants :

- porter l'objectif de construction de logements locatifs sociaux au-delà des 30% affichés dans le Centre Bourg ;
- reporter la trame « secteur de mixité sociale » sur le secteur de la Planche et les reprendre dans les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) ;
- diminuer le secteur constructible prévu à « Champ Long » dont une partie est comprise dans le PEB (Plan d'Exposition au Bruit).

En outre, cet avis comporte quelques remarques destinées à améliorer le projet de PLU et liste un certain nombre de points à préciser, vérifier, mettre à jour ou compléter notamment en ce qui concerne les servitudes d'utilité publique, la prise en compte des nuisances sonores, des risques de mouvements de terrain dus au retrait et gonflement des argiles, des cavités souterraines, du risque inondation, du risque technologique, des enjeux architecture et patrimoine et demande enfin d'intégrer le dossier archéologique de la commune et l'annexer au document définitif. Ce document est joint à l'avis, de même que celui concernant le site de Corona.

Avis du Conseil régional Centre Val de Loire

Cet avis rendu le 25 février 2019 ne comporte aucune observation.

Avis du Conseil départemental d'Indre-et-Loire

Dans son avis daté du 14 mai 2019, Le Conseil Départemental d'Indre et Loire émet un avis favorable au projet de PLU de Rochecorbon et demande la prise en compte de ses observations concernant les enjeux liés à la vallée de la Bédouire, notamment en termes de cheminements doux.

Avis de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire

La Chambre d'Agriculture indique que le dossier fait apparaître un travail de qualité pour aboutir au projet proposé et demande qu'il soit tenu compte de quelques adaptations du zonage et du règlement pour mieux répondre à la volonté de soutien à l'agriculture, orientation du PADD. Sous cette condition, elle émet en date du 13 mai 2019 un avis favorable au projet de PLU de la commune de Rochecorbon.

Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Le 14 mars 2019, la CDPENAF s'est réunie pour examiner le projet de révision du PLU de Rochecorbon. Le procès-verbal de cette réunion rend compte d'un avis favorable sur l'ensemble du projet sous réserve de ne pas étendre le STECAL Ah dans la partie ouest au regard de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et de l'article L.153-17, 3° du code de l'urbanisme, d'un avis favorable sur les STECAL au regard de l'article L.153-13 du code de l'urbanisme sous réserve de supprimer la partie ouest non bâtie du STECAL « Champ Long » et un avis favorable aux annexes et extension de maisons d'habitation en zones « A » et « N » au regard de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

Avis du service départemental d'incendie et de secours d'Indre et Loire – SDIS 37

Le SDIS développe dans son avis du 11 mars 2019 la nécessité de la prise en compte des contraintes de sécurité particulièrement en ce qui concerne l'accessibilité des engins de secours et les mesures permettant d'assurer la défense incendie. Il demande que les prescriptions applicables en matière de sécurité contre les risques d'incendie soient intégrées à ce projet de PLU.

Avis Chambre de Métiers et de l'Artisanat

Cet avis daté du 28 février 2019 ne comporte aucune remarque.

Avis de la ville de Tours

Le Conseil Municipal de la Ville de Tours s'est réuni le 13 mai 2019 et après délibération a émis un avis favorable au projet d'élaboration du PLU de Rochecorbon tel qu'il a été arrêté le 1^{er} février 2019.

Avis de la ville de Vouvray

La ville de Vouvray a fait savoir par mail du 20 mars 2019 que le projet de PLU de Rochecorbon n'appelait aucune observation particulière.

Avis de la communauté Touraine-Est Vallées

Lors de sa réunion du 2 mai 2019, le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré, a émis un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de Rochecorbon.

1.6.1.5 – Bilan de la concertation

Lorsque le conseil municipal de Rochecorbon a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du 12 novembre 2015, il a également précisé les modalités de la concertation.

Différents articles ont été publiés : l'un, dans la Nouvelle République du 9 décembre 2015 qui annonçait la révision générale du PLU, un article dans « Le MAG » de Tours Métropole Val de Loire en juillet 2018, faisant un point sur l'avancement du PLU et 6 dans le journal municipal de janvier 2016 à mai 2018.

Une exposition évolutive de 17 panneaux a été mise en place à partir de février 2018.

Le site internet de la ville, sa page Facebook et le panneau d'information extérieur de la mairie ont relayé l'information et notamment les dates de réunions publiques.

Deux réunions publiques annoncées également par des affiches posées dans les commerces et sur les panneaux d'information de la commune dans toutes les structures municipales ont été organisées l'une en mars 2017 et

l'autre en décembre 2018. Elles ont permis d'informer sur le projet, de présenter le contenu du PADD, d'apporter des précisions sur les principes du zonage et du règlement, sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), mais aussi d'échanger les visions et points de vue. Quatre remarques ont été formulées et prises en compte dans le PLU.

Un atelier de travail avec agriculteurs et viticulteurs visant à identifier les besoins en termes de bâtiments agricoles et viticoles, leurs conditions d'implantation et insertion et à étudier l'intérêt d'un site dédié a été organisée le 9 janvier 2018.

Du 30 novembre 2015 au 12 décembre 2018 un registre de concertation a été mis à la disposition des habitants de Rochecorbon sans avoir reçu aucune remarque. Par ailleurs, 39 mails ou courriers ont été adressés en mairie, dont 38 relèvent d'intérêts particuliers concernant la constructibilité et les mobilités et déplacements.

Le bilan de la concertation, joint au dossier mis à l'enquête publique, détaille les remarques reçues pendant cette période et les réponses qui leur ont été apportées.

1.6.2 dossier d'AVAP/SPR (Site Patrimonial Remarquable)

1.6.2.1 – Dossier d'enquête

Rapport de présentation

Le rapport de présentation est articulé en différent tomes ou fascicules abordant les thèmes suivants :

- tome 0 « Préambule » (10 pages)
 - qu'est-ce qu'un site patrimonial remarquable ?
 - les documents constitutifs du SPR
 - l'ambition du SPR de Rochecorbon
 - une étude réalisée en parallèle du Plan Local d'Urbanisme
- tome 1 « analyse et bilan de la ZPPAUP (46 pages)
 - avant-propos
 - analyse de la ZPPAUP actuelle
 - bilan du fonctionnement de la ZPPAUP actuelle
 - synthèse
 - bilan cartographié du fonctionnement de la ZPPAUP
 - tableaux de synthèse du fonctionnement de la ZPPAUP
- tome 2 « Diagnostic » (160 pages)
 - avant propos
 - fiche d'identité de Rochecorbon
 - approche historique et archéologique
 - caractéristiques des grandes entités paysagères du territoire
 - morphologie urbaine et paysagère
 - architectures et types
 - développement durable et énergies renouvelables
 - annexe : bulletin municipal de 1979 et bibliographique
- tome 3 « les enjeux et les justifications » (148 pages)
 - avant propos
 - les enjeux de protection et de valorisation découlant du diagnostic
 - des enjeux justifiant de la délimitation du périmètre du SPR
 - un règlement graphique et écrit pour répondre aux enjeux
 - la création des secteurs réglementaires
 - un patrimoine architectural, urbain et paysager protégé
 - un règlement écrit par thématiques
 - l'articulation et la compatibilité du SPR avec le PLU
 - une prise en compte transversale du développement durable

Appréciation du commissaire-enquêteur :

L'ensemble des documents du rapport de présentation sont très richement illustrés et documentés. Leur lecture et compréhension sont facilitées par des cartes qui mettent en évidence au fur et à mesure la localisation de chacun des secteurs dont il est question, défini et repéré par une couleur qui lui est propre tandis que ses enjeux sont systématiquement mis en évidence par des encadrés.

De la même façon, le patrimoine est lui aussi identifié par des couleurs différenciées pour chaque « type » d'immeuble en ce qui concerne le bâti ou d'espaces ou trames végétales en ce qui concerne le non bâti et leurs enjeux règlementaires sont rappelés par un encadré.

Des tableaux de synthèse regroupent les principales règles visant à répondre aux enjeux de protection et de valorisation des secteurs règlementaires d'une part, des immeubles identifiés d'autre part, et donnent ainsi une vision d'ensemble utile à la compréhension.

La logique d'ensemble, le fonctionnement du règlement du SPR et son articulation avec le PLU sont expliqués par de nombreux schémas et illustrés d'exemples ce qui permet de rendre utilisable ce document complexe de par sa nature.

Règlement – documents graphiques et écrits

- pièce écrite : livret d'introduction – dispositions générales et mode d'emploi
 - mode d'emploi du règlement – document graphique et écrit
 - dispositions générales
- pièce écrite : livret 1 – dispositions particulières concernant les constructions existantes
 - immeubles protégés au titre du SPR
 - patrimoine vernaculaire protégé au titre du SPR reporté sur le règlement-document graphique
 - patrimoine vernaculaire protégé au titre du SPR dans l'ensemble du périmètre du SPR (non reporté sur le règlement-document graphique)
 - moyens et modes de faire
 - immeubles faisant l'objet de dispositions particulières
 - immeubles soumis à la réglementation générale du SPR
 - moyens et modes de faire
 - devantures commerciales
 - annexe : fiches des types architecturaux
- pièce écrite : livret 2 – dispositions particulières concernant les constructions nouvelles et les aménagements extérieurs
 - dispositions communes à tous les secteurs
 - patrimoine urbain et paysager protégé
 - espaces non bâtis protégés au titre du SPR
 - trames végétales protégées au titre du SPR
 - conditions particulières d'aménagement des immeubles ou espaces publics non bâtis
 - secteur de la Vallée de Vaufoynard
 - secteur du vallon secondaire de la Bédoire
 - secteur de la vallée de la Bédoire habitée
 - secteur de l'urbanisation récente de plateau
 - secteur de la Loire et ses varennes
 - secteur du coteau arboré et habité
 - secteur des vallons secondaires de la Loire
 - secteur du plateau viticole
 - secteur de la vallée de la Bédoire confidentielle
- règlement-document graphique R1 – territoire communal (1 : 6 000)
- règlement-document graphique R2 – agglomération – Partie Ouest (1 : 2 000)
- règlement-document graphique R3 – Vaudanière, Garenne, Bel-Air... (1 : 2 000)
- règlement-document graphique R4 – agglomération – Centre (1 : 2 000)
- règlement-document graphique R5 – agglomération – partie Est

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Le règlement reprend les jeux de couleurs définis dans le rapport de présentation ce qui permet un repérage relativement aisé. Il est abondamment illustré par des photos mais aussi par des dessins très clairs.

En revanche, pour ce qui est des bâtiments dans les documents graphiques, le peu de différence entre les tons de certaines couleurs, malgré la logique qui sous-tend ces jeux de nuances, sans doute du fait de la qualité de l'impression et de l'échelle, rend leur appréciation un peu difficile et partant l'identification du type de tel ou tel bâtiment un peu délicate. Le cas échéant, cette difficulté devrait pouvoir disparaître dès lors que l'on change d'échelle.

Observations du Commissaire Enquêteur sur le dossier AVAP/SPR soumis à enquête

Complexe de par sa nature, ce dossier très documenté et illustré, est rendu accessible grâce au soin particulier apporté à l'explication de l'articulation des différents éléments qui le composent ainsi qu'à celle de son fonctionnement qui revient étape par étape puis de façon générale sous forme de « mode d'emploi » illustré par des exemples qui permettent de se projeter dans son utilisation. De ce fait, je le pense compréhensible et utilisable par le plus grand nombre.

1.6.2.2 – Avis des services extérieurs

Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) du Centre Vale de Loire

Dans son courrier daté du 17 avril 2019, la DRAC souligne la qualité « remarquable » du dossier, mentionne quelques points de détails qui pourraient être modifiés et émet un avis « très favorable » au projet arrêté de SPR de Rochecorbon.

Avis du Conseil régional Centre Val de Loire

Cet avis rendu le 30 avril 2019 souligne la pertinence de l'élargissement de la zone initiale (de la ZPPAUP) compte tenu des enjeux de la VUE du périmètre Val de Loire UNESCO.

Avis Chambre de Métiers et de l'Artisanat

Cet avis daté du 28 mars 2019 ne comporte aucune remarque.

Avis de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire

La Chambre d'Agriculture indique que le dossier fait apparaître une extension importante du secteur protégé existant ce qui contribue à intégrer de nouveaux sites d'exploitation et de nouvelles surfaces cultivées ou boisées et que les enjeux agricoles sont globalement pris en compte. Elle ajoute quelques remarques concernant les bâtiments d'exploitation et les clôtures d'enclos agricoles ou forestiers. Sous la condition de leur prise en compte, elle émet en date du 10 mai 2019 un avis favorable au projet d'AVAP de la commune de Rochecorbon

Avis de l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO)

Dans un courrier daté du 2 mai 2019, l'INAO indique ne pas avoir de remarque à formuler dans la mesure où ce projet d'AVAP/SPR n'a pas d'incidence directe sur l'AOP et les IGP présentes sur le territoire de Rochecorbon.

Avis de la ville de Tours

Le Conseil Municipal de la Ville de Tours s'est réuni le 21 avril 2019 et après délibération a émis un avis favorable au projet d'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)/SPR de Rochecorbon tel qu'il a été arrêté le 4 mars 2019

Avis de la ville de Vouvray

La ville de Vouvray a fait savoir par mail du 20 mars 2019 que le projet d'AVAP de Rochecorbon n'appelait aucune observation particulière.

Avis de la communauté Touraine-Est Vallées

Lors de sa réunion du 2 mai 2019, le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré, a émis un avis favorable au projet d'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Rochecorbon qui deviendra Site Patrimonial Remarquable (SPR) à son approbation.

Avis du CRPF

Dans cet avis, le CRPF rappelle que les espaces non bâtis protégés au titre du SPR correspondent dans leurs critères à des parcs d'ornement, qu'il s'agit d'espaces remarquables vivants nécessitant une gestion dans le temps ce qui implique que la notion de protection ne doit pas être fixiste.

Cet avis était accompagné d'une « note sur les espaces boisés dans les PLU et les SCoT » élaborée par leurs soins.

1.6.2.3 – Avis des personnes consultées – Tours Habitat

Dans son avis, Tours Habitat fait état du projet de reconversion de l'ancienne friche industrielle Corona, qu'ils ont acquise en 2016, en logements, dont 20 logements locatifs sociaux. Les remarques portent sur la hauteur des constructions (art. 2.3.8 du SPR), leur volume (art. 2.3.9), les matériaux de couverture et ouvertures en toiture (art. 2.3.16), la surface couverte par les panneaux photovoltaïques (art. 2.3.18), et les clôtures (art. 2.3.20). Enfin, quelques unes concernent des illustrations-définition et/ou leur intitulé.

1.6.2.4 – Bilan de la concertation

Lorsque le conseil municipal de Rochecorbon a prescrit la révision de la ZPPAUP et sa transformation en AVAP par délibération du 21 avril 2015, il a également précisé les modalités de la concertation.

Celle-ci s'est tenue pendant toute la durée de l'élaboration du projet depuis sa mise à l'étude jusqu'à son arrêté.

Différents articles ont été publiés : 2 dans la Nouvelle République l'un le 13 mai 2015 pour l'annonce de la révision de la ZPPAUP, l'autre le 16 juin 2016 pour celle d'une « ballade patrimoniale » et 5 dans le journal municipal d'avril 2016 à mai 2018.

Le site internet de la ville, sa page Facebook et le panneau d'information extérieur de la mairie ont relayé l'information, précisé l'état d'avancement du projet et, notamment, informé les citoyens des dates de réunions publiques.

Une exposition évolutive de 8 panneaux a été installée à partir du 7 janvier 2019 à l'accueil de la Mairie.

Du 28 avril 2015 au 1^{er} février 2019 un registre de concertation a été mis à la disposition des habitants de Rochecorbon sans avoir reçu aucune remarque. Il n'y a eu aucun mail ni courrier.

Deux réunions publiques annoncées également par des affiches posées dans les commerces et sur les panneaux d'information de la commune dans toutes les structures municipales ont été organisées l'une en mars 2018 et l'autre en décembre 2018. Elles ont permis d'informer sur le projet, de présenter son contenu, d'apporter des précisions sur les principes du règlement, mais aussi d'échanger les visions et points de vue. Trois remarques ont été formulées en lien avec le projet d'AVAP.

Le bilan de la concertation, joint au dossier mis à l'enquête publique, détaille les remarques reçues pendant cette période et les réponses qui leur ont été apportées.

1.6.3 dossier de zonage pluvial

1.6.3.1 – Dossier d'enquête

Rapport « zonage pluvial »

Ce rapport aborde les thèmes suivants :

- introduction

- textes réglementaires et rubriques de la nomenclature
- contexte général
 - contexte administratif et géographique
 - contexte hydrographique général
 - outils de planification
 - aspects qualitatifs du milieu récepteur
 - aspects quantitatifs
 - contexte local
 - protections au titre de l’environnement
 - risques naturels
- fonctionnement du réseau d’assainissement pluvial
 - système d’assainissement pluvial
 - les dysfonctionnements notables
 - diagnostic quantitatif du fonctionnement des réseaux
- prescriptions relatives aux eaux pluviales
 - schéma directeur d’assainissement pluvial
 - gestion des imperméabilisations nouvelles
 - principe de gestion des eaux pluviales
- zonage d’assainissement pluvial
 - objectifs
 - gestion des eaux pluviales sur la commune
 - stratégies de protection contre l’événement décennal : les différents types de mesures compensatoires
 - moyens de surveillance des ouvrages
- liste des figures
- liste des tableaux
- liste des annexes
 - annexe 1 : plan du réseau pluvial, des exutoires et des bassins versants
 - annexe 2 : propositions d’aménagement – scénario retenu
 - annexe 3 : PLU et zones urbanisables
 - annexe 4 : plan de zonage d’assainissement pluvial (figurant à part, plan au 1 : 5 000è)
 - annexe 5 : mesure compensatoire de gestion des eaux pluviales à la parcelle –fonctionnement et dimensions d’une cuve de rétention
 - annexe 6 : les techniques alternatives : descriptif et exemples de réalisation (9 fiches)

Résumé non technique « zonage pluvial »

Résumé du rapport, les points qui figurent dans ce document sont les suivants :

- textes réglementaires et rubriques de la nomenclature
- contexte général
 - contexte administratif et géographique
 - contexte hydrographique général
 - outils de planification
 - aspects qualitatifs du milieu récepteur
 - aspects quantitatifs
 - contexte local
 - protections au titre de l’environnement
 - risques naturels
- fonctionnement du réseau d’assainissement pluvial
 - système d’assainissement pluvial
 - les dysfonctionnements notables
 - diagnostic quantitatif du fonctionnement des réseaux
- prescriptions relatives aux eaux pluviales
 - schéma directeur d’assainissement pluvial
 - gestion des imperméabilisations nouvelles
 - principe de gestion des eaux pluviales
- zonage d’assainissement pluvial
 - objectifs
 - gestion des eaux pluviales sur la commune

Observations du Commissaire Enquêteur sur le dossier « zonage pluvial » soumis à enquête

Ces documents sont d'un abord assez aisé pour ce qui est du texte et le résumé non technique me semble bien correspondre à son rôle.

Le tableau récapitulatif du principe de gestion des eaux pluviales en zone U et AU, repris en plusieurs endroits et notamment en page de garde de la carte de zonage d'assainissement pluvial de l'ensemble de la commune me paraît très clair et relativement facile à utiliser.

En revanche, le repérage dans les plans peut être assez difficile, surtout pour celui qui est à l'échelle 1 :15 000. Leur légende gagnerait à être complétée de la signification des initiales qu'on y retrouve et leur couleur, puisqu'elle est porteuse de sens, à être unifiée d'une carte à l'autre mais aussi d'un document à l'autre. Il en va de même pour les références utilisées (cas des emplacements réservés pour des ouvrages hydrauliques).

Renseignements pris auprès du bureau d'études :

BV (x) = Bassin Versant, numéroté afin de les différencier. Chaque BV correspond à un exutoire portant le même numéro.

BT (x) = Bassin Tampon (ou bassin de rétention) ; *Dans l'annexe 2*, BT en bleu : bassin de rétention existant, BT en rouge = bassin de rétention existant à optimiser (réduction du débit de fuite et/ou agrandissement du bassin).

MC = Mesures Compensatoires. Elles sont à créer et peuvent être sous forme de techniques classiques (bassin de rétention) ou alternatives.

Les chiffres dans un cercle de l'annexe 3 correspondent aux emplacements réservés au PLU (mais avec un numéro différent) pour la mise en place de mesures compensatoires.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 – Organisation

2.1.1 – Désignation

J'ai été désignée en tant que Commissaire-Enquêteur par Décision n° E19000047/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 19 mars 2019.

2.1.2 – Prise en compte du dossier et modalités d'organisation de l'enquête

Le 2 avril 2019, les 3 dossiers de l'enquête publique unique m'ont été remis par Aurélie Thibault de Tours Métropole Val de Loire, à l'occasion d'une réunion à la mairie de Rochecorbon, en présence de Monsieur le Maire de Rochecorbon, Madame Gadin, DGS de Rochecorbon et Madame Romanillos de Tours Métropole Val de Loire, Direction du cycle de l'eau.

Les modalités de l'enquête : nombre et dates des permanences, information du public par affichages et publications dans la presse, mise en place d'une adresse mail dédiée, mise en ligne des dossiers et des observations au fur et à mesure de leur réception, etc. ont été définies en concertation à cette occasion.

Une attention particulière a été portée au choix des dates de permanences, en variant les jours et les plages horaires de telle sorte que le public puisse s'y rendre le plus facilement possible : lundi matin, mardi en soirée (16h30 à 19h30) avec une ouverture exceptionnelle de la mairie pour ce faire, mercredi après-midi et un samedi matin bien que la mairie soit habituellement fermée ce jour là.

Le 27 mai 2019, je suis allée dans les locaux de Tours Métropole afin de parapher les documents mis à l'enquête publique à Tours Métropole et à Rochecorbon ainsi que les registres destinés à recevoir les observations du public mis à sa disposition à la mairie de Rochecorbon et dans les locaux de Tours Métropole.

2.1.3 – Visite des lieux - informations

Visite des lieux

Pour avoir un aperçu visuel du territoire de Rochecorbon dans son ensemble et sa diversité et identifier les points particulièrement concernés et/ou spécifiques, j'ai effectué une visite détaillée et approfondie des lieux avec Monsieur le Maire de Rochecorbon le 21 mai 2019.

Par ailleurs certaines observations et remarques m'ont amenée à retourner, avant ou après les permanences, sur des endroits précis pour mieux comprendre ce dont il était question.

Informations complémentaires

Par ailleurs, différents échanges de mails ou entretiens téléphoniques avec les personnes concernées (notamment Madame Romanillos, EF études ainsi que Madame Gentil de l'atu) m'ont permis au fur et à mesure d'obtenir les informations complémentaires nécessaires à la bonne compréhension des projets et documents.

2.1.4 – Permanences et siège de l'enquête

Les jours et heures de permanence ont été choisis avec les services de Tours Métropole et de la ville de Rochecorbon de telle sorte que le public concerné puisse, le cas échéant, rencontrer facilement le commissaire enquêteur qui s'est tenu à sa disposition, à la Mairie de Rochecorbon, siège de l'enquête, les :

- Lundi 3 juin 2019 de 9h00 à 12h00.
- Mardi 11 juin 2019 de 16h30 à 19h30. La mairie a été exceptionnellement ouverte ce jour là.
- Samedi 22 juin 2019 de 9h00 à 12h00 avec ouverture exceptionnelle de la mairie.
- Mercredi 3 juillet 2019 de 13h30 à 16h30.

2.2 – Information du public

2.2.1 – Mesures de publicité

Avis d'enquête dans la presse

Un premier avis de mise à l'enquête a été publié au plus tard 15 jours précédant l'ouverture de l'enquête publique dans « La Nouvelle République » le 17 mai 2019 et dans « La NR dimanche » le 19 mai 2019.

Un second avis a été publié dans les 8 jours de l'ouverture de l'enquête dans « La Nouvelle République » le 8 juin 2019 et dans « La NR dimanche » le 9 juin 2019.

Affichage public

L'avis d'enquête publique a été affiché dans les format, couleur et police réglementaires (affiches de dimension 59 cm x 42 cm, de couleur jaune), à partir du 14 et 16 mai 2019, soit 20 jours avant le début de l'enquête et maintenu pendant la durée de celle-ci, jusqu'au 4 juillet 2019 :

- au panneau d'affichage des locaux de Tours Metropole Val de Loire
- à la Mairie de Rochecorbon (2 : intérieur de la mairie, et parking côté terrasse)

- dans 6 autres points de la commune
 - Place du 8 mai 1945, parking côté école de musique
 - Vaufoynard
 - Saint Georges
 - Vauvert
 - maison des Rochecorbonnais
 - chemin des écoliers

- sur ma demande, un affichage supplémentaire a été réalisé aux entrées de ville à partir du 29 mai 2019 :

- RD952 – Saint Georges
- RD952 – Les Patys
- D129 – rue de Parçay

selon le plan annexé au présent rapport.

L'accomplissement de ces mesures de publicité est attesté par les certificats d'affichage de Monsieur le Maire de Rochecorbon et de Monsieur le Directeur général des services de Tours Métropole Val de Loire. Ils sont joints au présent rapport.

Publicité complémentaire

L'annonce de la tenue de cette enquête publique a été publiée dès le 17 mai 2019 sur les sites internet municipal et métropolitain et a fait l'objet d'un article dans le journal communal de mars 2019. Une page dédiée au PLU a été mise en ligne à partir du 3 juin 2019 avec toutes les précisions utiles sur le site de la ville : www.mairie-rochecorbon.fr et de la métropole : www.tours-metropole.fr.

On note également les nombreux articles du site de la ville, du journal municipal (11 au total pour le PLU et l'AVAP/SPR) ou encore de la presse locale (NR) ainsi que du magazine de la métropole, le MAG qui depuis mai 2015 et jusqu'en juillet 2018 évoquent les différents aspects et avancées du projet de PLU et d'AVAP/SPR.

2.2.2 – Observations du commissaire enquêteur sur l'information du public

Au cours de mes divers déplacements dans Rochecorbon et dans les locaux de la Métropole, j'ai pu constater que les affichages dans les locaux de Tours Métropole Val de Loire, en mairie, et dans divers points de la ville étaient conformes aux articles R.123-9 et 11 du code de l'environnement en ce qui concerne les format, couleur, taille de caractères et mentions et étaient très visibles depuis la rue et l'espace public.

Les parutions dans la presse l'ont été, comme requis, dans deux journaux agréés pour ce faire une première fois au minimum 15 jours avant le début de l'enquête et une deuxième fois durant les 8 premiers jours de l'enquête.

Enfin l'avis d'enquête et le dossier d'enquête étaient consultables dès le début de l'enquête et pendant toute sa durée sur le site de Tours Métropole et sur celui de la ville de Rochecorbon.

En conséquence, j'estime que la publicité réglementaire a été bien faite, qu'elle a été suffisante et que le public a eu les moyens de prendre connaissance de la tenue d'une enquête publique, de son objet, de sa durée, des modalités de consultation du dossier et des moyens mis à sa disposition pour s'exprimer.

2.3 – Déroulement de l'enquête

2.3.1 – Ouverture et durée de l'enquête

Le registre d'enquête mis à la disposition du public à la Mairie de Rochecorbon a été paraphé par mes soins.

Un autre registre, également paraphé par mes soins, était mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique dans les locaux de Tours Métropole Val de Loire.

L'enquête publique a été ouverte le lundi 3 juin 2019 à 9h00.

L'enquête publique s'est tenue du lundi 3 juin 2019, 9h00, au mercredi 3 juillet 2019, 16h30, soit durant **31** jours consécutifs.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier et le registre ont été tenus à la disposition du public, à la Mairie de Rochecorbon à l'accueil pendant ses jours et heures d'ouverture, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 et dans les locaux de Tours Métropole Val de Loire du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

Il était également consultable à partir d'un poste informatique mis à la disposition du public en libre accès pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Rochecorbon, aux jours et heures précisés ci-dessus.

Enfin, le dossier était mis en ligne sur le site internet de la ville de Rochecorbon : www.mairie-rochecorbon.fr et sur le site internet de la Métropole : www.tours-metropole.fr.

Dès le premier jour de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, conformément à l'arrêté de monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire, les observations, propositions et contre propositions étaient consultables sur le site internet de la ville de Rochecorbon : www.mairie-rochecorbon.fr,

2.3.2 – Réception des observations

Le public pouvait pendant toute la durée de l'enquête consigner ses observations, propositions et contre-propositions directement sur le registre d'enquête mis à sa disposition à la mairie de Rochecorbon, dans les locaux de Tours Métropole Val de Loire ou, comme précisé par l'arrêté d'enquête et les avis affichés, par courrier adressé à l'attention du commissaire enquêteur à la Mairie de Rochecorbon ou encore par courrier électronique à l'adresse : enquetepublique2019@mairie-rochecorbon.fr.

Conformément à l'arrêté de monsieur le président de Tours Métropole prescrivant la présente enquête publique, les observations étaient versées au dossier mis en ligne et consultables au fur et à mesure de leur arrivée sur le site de la Ville : www.mairie-rochecorbon.fr.

2.3.3 – Participation du public

C'est le projet de PLU et dans une moindre mesure celui du zonage d'assainissement des eaux pluviales qui ont plus particulièrement retenu l'attention des habitants qui sont venus exprimer ou ont fait parvenir par courrier ou mail à la mairie de Rochecorbon leurs observations, inquiétudes, remarques et propositions. En revanche, personne n'a déposé d'observation sur le registre tenu à la disposition du public dans les locaux de Tours Métropole.

Au cours des 4 permanences j'ai reçu $7 + 15 + 24 + 30 = 76$ personnes.

Il est à noter que, outre la permanence de clôture, celles qui se sont tenues en soirée (mardi 11 juin) et le samedi matin (samedi 22 juin) ont permis d'accueillir beaucoup de personnes.

2.3.4 – Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et sans qu'aucun incident d'aucune sorte ne soit à déplorer. Les relations avec les services concernés de la Ville de Rochecorbon et avec les services de Tours Métropole ont été courtoises et suivies avant et tout au long de l'enquête. Il est à noter que tout a été fait et mis en œuvre pour faciliter le bon déroulement de celle-ci ainsi que le traitement des observations. Le site de la ville a été alimenté quotidiennement des remarques reçues quel qu'en ait été le vecteur : registre, voie postale, dépôt ou courriel.

2.3.5 – Clôture de l'enquête

Conformément à l'arrêté de Monsieur le Président de Tours Val de Loire, j'ai clôturé la présente enquête le mercredi 3 juillet 2019 à 18h00 et ai emporté les registres et le dossier pour la rédaction du présent rapport.

2.3.6 – PV des observations – Mémoire en réponse.

Le PV des observations a été remis au service de Tours Métropole, en la personne de Madame Isabelle Romanillos, en présence de Monsieur le Maire de Rochecorbon, Madame Gadin, DGS, dans les locaux de Rochecorbon sous huitaine, le 8 juillet 2019. Il est annexé à ce rapport de même que les réponses qui lui ont été apportées.

Le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage m'a été transmis par mail et courrier le 20 juillet 2019.

3. EXAMEN DES OBSERVATIONS

3.1 - Analyse comptable

3.1.1-Tours Métropole

- **Registre d'enquête**

Aucune.

- **Lettres ou courriels annexés au registre d'enquête**

Aucun courrier ni courriel n'ont été reçus dans le cadre de cette enquête.

- **Observations orales**

Aucune

3.1.2 - Rochecorbon

Un total de 53 observations ont été reçues, par mail, courrier ou inscription sur le registre par 68 signataires dont 2 associations : DCRV (Défense des Coteaux Rochecorbon – Vouvray) et DPE (Défense du Patrimoine Environnemental).

Parmi celles-ci, 2 doublons qui ont fait l'objet d'un enregistrement puisque physiquement la pièce est là mais dont le contenu, dès lors qu'il était identique, n'a été retenu qu'une fois.

4 observations ont été reçues hors délais. Elles apparaissent sur le tableau récapitulatif mais il n'en a pas été tenu compte.

- **Registre d'enquête**

Un total de 30 observations pour 38 signataires dont 1 association ont été inscrites au registre.

- **Lettres annexées au registre d'enquête**

15 courriers pour 20 signataires dont 1 association ont été reçus ou déposés à la Mairie de Rochecorbon, siège de l'enquête, tout au long de celle-ci.

- **courriels annexés au registre d'enquête**

8 mails pour 10 signataires ont été adressés à l'adresse mail prévue à cet effet :
enquetepublique2019@mairie-rochecorbon.fr.

- **Observations orales**

Aucune

3.2 - Analyse des observations

Avertissement

Les observations ont toutes fait l'objet d'une entrée dans le tableau d'analyse joint. Chacun pourra y retrouver son nom et le numéro d'observation correspondant repris ci-dessous.

Les doublons, qui peuvent correspondre à des dépôts par plusieurs voies (textes identiques provenant de la même personne) sont enregistrés mais il n'est tenu compte du contenu, dès lors qu'il a déjà été exprimé dans des termes identiques et n'apporte rien de nouveau, qu'une fois.

La différence entre le total du nombre de remarques et le total du nombre d'observations vient de ce qu'une observation peut contenir plusieurs remarques.

Analyse des observations

3.2.1 – projet de révision générale de PLU

Introduction de Tours Métropole Val de Loire

De nombreuses remarques concernent des demandes de constructibilité. En introduction, il est donc rappelé **les principes qui ont présidé à la définition des zones constructibles** avec l'objectif annoncé dans le PADD de faire de Rochecorbon "**un village convivial ouvert sur le monde**" :

- la maîtrise de la consommation d'espace ;
- la protection de l'espace naturel ;
- la protection des terres agricoles ;
- la préservation du caractère patrimonial de la commune ;

- la prise en compte des risques et des nuisances ;
- la maîtrise de l'expansion urbaine et de la dispersion de la population.

L'objectif de croissance démographique est d'approcher les 3 500 habitants en 2030 et de stabiliser la population à ce niveau. Les besoins en logements pour atteindre cet objectif sont de l'ordre de 200 logements. Ils peuvent être accueillis dans l'espace urbain en renouvellement et comblement d'espaces interstitiels dits "dents creuses" et dans deux sites de résorption de friche d'activité à La Planche et au Château de Sens.

C'est pourquoi :

- les espaces d'extension urbaine sont très limités, situés dans la vallée Saint-Georges, ils correspondent à des terrains d'une certaine contenance et sont conditionnés à l'évolution éventuelle du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome ;
- il est mis un terme à la constructibilité des espaces agricoles et naturels, y compris dans et aux abords des hameaux.

Ces principes sont en parfaite cohérence avec le SCoT de l'agglomération de Tours qui définit le projet d'aménagement de l'agglomération tourangelle :

- Pour le SCoT, **la nature est une valeur capitale**. C'est pourquoi, il ambitionne de protéger et valoriser les espaces naturels, agricoles forestiers et les paysages, de remettre en bon état les continuités écologiques et de lutter contre l'étalement urbain. (PADD p.4).
- Le SCoT définit ainsi la nécessité de **faire la ville autrement** et pour cela de faire grandir la ville de l'intérieur pour consommer moins d'espace (PADD p.13).
- Le SCoT a aussi pour orientation majeure **d'atténuer la vulnérabilité du territoire aux risques majeurs** (PADD p.18)
- Le SCoT affirme comme ambition 2030 de bâtir **une agglomération des proximités** (PADD p.1) et de **changer les pratiques de déplacements** (PADD p.22). La carte associée à cette dernière ambition définit les espaces préférentiels de développement urbain comme ceux qui permettent de faire la ville des proximités au sens où ils génèrent des déplacements de courtes distances. Ils sont articulés autour des gares et des centralités (PADD p.23). A Rochecorbon l'espace préférentiel de développement urbain correspond au centre-bourg et à la zone d'activités.

Ils sont aussi dans la droite ligne des évolutions législatives qui depuis la loi SRU en 2000, les lois Grenelle en 2009 et 2010, la loi ALUR en 2014 affirment de plus en plus fortement une volonté d'économie d'espace et de maîtrise de l'étalement urbain.

Pour avoir une lecture d'ensemble, des préoccupations semblables se retrouvant dans les mêmes endroits, les observations sont regroupées par zones, souvent des hameaux.

En allant du nord au sud :

- Les Poêlons
Réf observations : R14, M3 (R13 doublon)

N°R14 - M. Gasnier, La Vallée Poêlons – parcelles ZD71a et ZD199
Demande que ses parcelles ZD71a et ZD199 demeurent constructibles.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'espace naturel de Rochecorbon n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées.
L'objectif du PLU est de mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel source de consommation d'espace, de fragilisation de l'environnement naturel, de perturbation de l'activité agricole et de banalisation des paysages. C'est pourquoi, le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale résidentielle dans les espaces naturels et agricoles ainsi que dans et aux abords des hameaux. Ainsi, en termes d'occupation résidentielle, seules des extensions et des annexes limitées sont ainsi autorisées.
Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.
=> C'est pourquoi ces parcelles ne sont pas constructibles.

N°M3 (et registre R13 doublon) – Mme Reder Ayd, La Vallée Poêlons – parcelles ZD200, ZD68 et ZD67

Demande « d'exclure le hameau les Poêlons de la zone naturelle constructible et surtout et avant tout que la constructibilité résiduelle soit portée à 100% au lieu de 40%. »

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'espace naturel de Rochecorbon n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées.
L'objectif du PLU est de mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel source de consommation d'espace, de fragilisation de l'environnement naturel, de perturbation de l'activité agricole et de banalisation des paysages. C'est pourquoi, le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale résidentielle dans les espaces naturels et agricoles ainsi que dans et aux abords des hameaux. Ainsi, en termes d'occupation résidentielle, seules des extensions et des annexes limitées sont ainsi autorisées.
Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.
=> C'est pourquoi ces parcelles ne sont pas constructibles

Analyse du Commissaire-enquêteur concernant l'ensemble des remarques « Les Poêlons »

Ainsi que rappelé dans l'introduction de Tours Métropole Val de Loire ci-dessus et tel que précisé dans les réponses apportées à ces observations, il apparaît clairement dans le PADD du PLU de Rochecorbon, en accord avec les préconisations du SCoT et les dernières évolutions législatives que les hameaux n'ont pas vocation à être densifiés ni construits, ce qui limite leur constructibilité à d'éventuelles extensions et annexes. On rappellera également que la ville souhaite rester un « village » ce qui implique de contenir son urbanisation pour arriver à environ 3 500 habitants en 2030, restant ainsi en accord avec le PLH de l'agglomération tourangelle qui prévoit pour Rochecorbon la production de 198 logements.

- La Moussardière
Réf observation : R11

N°R11 - M. Decharmin, 47 rue du Colombier, Tours – parcelles AI23 et AI24 à la Moussardière
Demande que ses parcelles AI23 et AI24 deviennent constructibles.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'espace naturel de Rochecorbon n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées.
L'objectif du PLU est de mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel source de consommation d'espace, de fragilisation de l'environnement naturel, de perturbation de

l'activité agricole et de banalisation des paysages. C'est pourquoi, le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale résidentielle dans les espaces naturels et agricoles ainsi que dans et aux abords des hameaux. Ainsi, en termes d'occupation résidentielle, seules des extensions et des annexes limitées sont ainsi autorisées

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation.

Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

En particulier, les boisements sont parmi les espaces les plus riches en biodiversité.

=> C'est pourquoi ces parcelles classées en Espace Boisé Classé ne sont pas constructibles.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Ces parcelles sont isolées, situées dans une zone boisée, classée « EBC (espace boisé classé) et plutôt éloignées des autres habitations qui, de plus, elles aussi dispersées, ne forment pas un hameau proprement dit, d'ailleurs dans tous les cas, non susceptible d'accueillir de nouvelles habitations. De ce fait, il est logique qu'elles ne soient pas constructibles.

- Bel Air
Réf observation : R2

N°R2 – Madame Darque (indivision) – parcelles 133 lot A

Demande que la parcelle 133a soit constructible.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'espace naturel de Rochecorbon n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées.

L'objectif du PLU est de mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel source de consommation d'espace, de fragilisation de l'environnement naturel, de perturbation de l'activité agricole et de banalisation des paysages. C'est pourquoi, le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale résidentielle dans les espaces naturels et agricoles ainsi que dans et aux abords des hameaux. Ainsi, en termes d'occupation résidentielle, seules des extensions et des annexes limitées sont ainsi autorisées

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation.

Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi cette parcelle n'est pas constructible.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Ainsi que rappelé dans l'introduction de Tours Métropole Val de Loire ci-dessus et tel que précisé dans les réponses apportées à ces observations, il apparaît clairement dans le PADD du PLU de Rochecorbon, en accord avec les préconisations du SCoT et les dernières évolutions législatives que les hameaux n'ont pas vocation à être densifiés ni construits, ce qui limite leur constructibilité à d'éventuelles extensions et annexes. On rappellera également que la ville souhaite rester un « village » ce qui implique de contenir son urbanisation pour arriver à environ 3 500 habitants en 2030, restant ainsi en accord avec le PLH de l'agglomération tourangelle.

- La Garenne des Cartes
Réf observation : C11

N°C11 – M Clémenceau –parcelles ZO42,ZD172-173 /ER19

Nota Bene : Cette observation se retrouvera également dans le chapitre zonage d'assainissement eaux pluviales.

Demande que l'emprise prévue pour l'emplacement réservé 19 soit revu à la baisse (surdimensionné)

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Voir réponse dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

- Le Grand et le Petit Vaudanière/Corona
Réf observation : C11, R3, R4, R9, C12, C9, C10, C13

N°C11 – M Clémenceau – parcelles 61 /ER15

Nota Bene : Cette observation se retrouvera également dans le chapitre zonage d'assainissement eaux pluviales.

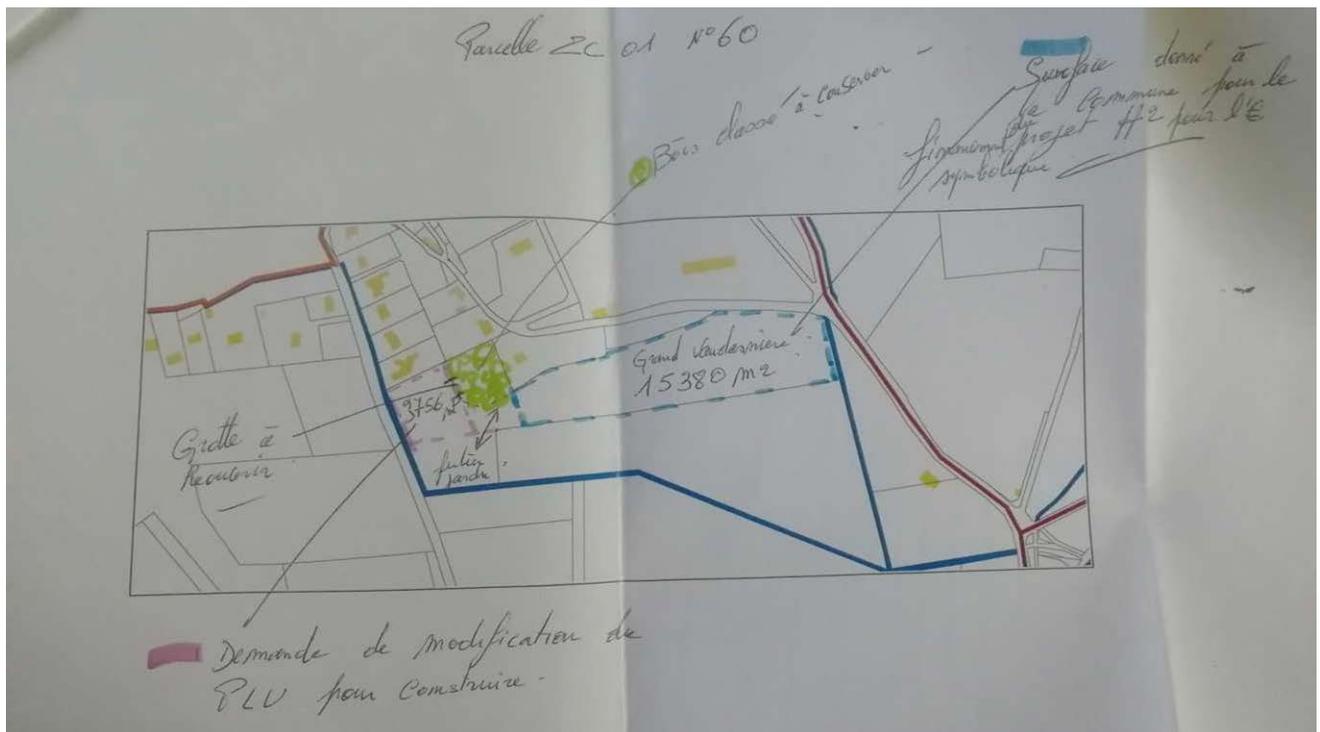
Demande que l'emplacement réservé 15 soit déplacé car inscrit sur zone céréalière cultivée et tel que prévu nécessitant la construction d'un pont capable de supporter des engins agricoles en amont.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Voir réponse dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

N°R3 – M Faget ZA de Chatenay – parcelle ZC60

Souhaiterait donner 15380 m² de cette parcelle à la commune pour pouvoir construire sur 3756 m² à rendre constructibles un « écoquartier ». (dépôt d'un dossier à ce sujet)



Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'espace naturel de Rochecorbon n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées.

L'objectif du PLU est de mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel source de consommation d'espace, de fragilisation de l'environnement naturel, de perturbation de l'activité agricole et de banalisation des paysages. C'est pourquoi, le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale dans les

espaces naturels et agricoles ainsi que dans et aux abords des hameaux. Ainsi, en termes d'occupation résidentielle, seules des extensions et des annexes limitées sont ainsi autorisées.
Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.
=> C'est pourquoi cette parcelle n'est pas constructible.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Même écoquartier « test » avec des technologies éventuellement intéressantes, il n'en reste pas moins que ce terrain très vaste est situé en zone agricole. Seule une petite partie jouxte une zone UB. La volonté d'une urbanisation contenue n'est pas cohérente avec une ouverture à la construction de zones qui ne sont pas déjà construites.

N°R4 (et courrier C1) – MMme David 17 rue Maurice Mathieu – parcelle ZC70

Souhaiterait que leur parcelle ZC70 devienne constructible car il y a des habitations très proches.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'espace naturel de Rochecorbon n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées.
L'objectif du PLU est de mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel source de consommation d'espace, de fragilisation de l'environnement naturel, de perturbation de l'activité agricole et de banalisation des paysages. C'est pourquoi, le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale résidentielle dans les espaces naturels et agricoles ainsi que dans et aux abords des hameaux. Ainsi, en termes d'occupation résidentielle, seules des extensions et des annexes limitées sont ainsi autorisées.
Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.
=> C'est pourquoi cette parcelle n'est pas constructible.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Ainsi que rappelé dans l'introduction de Tours Métropole Val de Loire ci-dessus et tel que précisé dans les réponses apportées à ces observations, il apparaît clairement dans le PADD du PLU de Rochecorbon, en accord avec les préconisations du SCoT et les dernières évolutions législatives que les hameaux n'ont pas vocation à être densifiés ni construits, ce qui limite leur constructibilité à d'éventuelles extensions et annexes. On rappellera également que la ville souhaite rester un « village » ce qui implique de contenir son urbanisation pour arriver à environ 3 500 habitants en 2030, restant ainsi en accord avec le PLH de l'agglomération tourangelle.

N°R9 et C12 – Mme Jossec – parcelle ZC349

Laisser cette parcelle constructible pour terminer le projet entrepris ; dans l'état actuel, une véranda de quelle surface est-il possible de construire ?

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'espace naturel de Rochecorbon n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées.
L'objectif du PLU est de mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel source de consommation d'espace, de fragilisation de l'environnement naturel, de perturbation de l'activité agricole et de banalisation des paysages. C'est pourquoi, le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale résidentielle dans les espaces naturels et agricoles ainsi que dans et aux abords des hameaux. Ainsi, en termes d'occupation résidentielle, seules des extensions et des annexes limitées sont ainsi autorisées.

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi cette parcelle n'est pas constructible. En revanche, des possibilités d'extensions et d'annexes sont possibles avec des emprises au sol limitées à :

- l'extension des constructions à usage d'habitation est limitée à 40% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 100 m² ;
- la construction d'annexes est autorisée dans la limite totale de 35 m² d'emprise au sol.

Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol. La date de référence est celle de l'approbation du PLU en vigueur.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Si cette parcelle n'est pas constructible, le projet de construction de véranda pourra sans doute voir le jour dès lors qu'il respecte les surfaces autorisées. Il convient pour cela de se rapprocher du service urbanisme de la ville.

N°C9, C10, C13 – Association DPE, M. Cros, M. Verbe — OAP Corona

« Cette OAP est contraire aux préconisations du SCoT qui prévoit dans le DOO de « faire grandir la ville de l'intérieur pour moins consommer d'espace » et « d'éviter le mitage sur l'ensemble du territoire ». Il y est également inscrit que « la possibilité de réaliser une opération en dehors de ces secteurs ne sera étudiée qu'après justification de l'incapacité ou de l'inopportunité de la produire dans les espaces préférentiels de développement (...) afin de lutter contre le mitage du territoire (...) et réduire l'impact du développement urbain sur l'environnement ». (...) Ce projet ne se situe aucunement dans un secteur d'extension urbaine (...) il n'est pas démontré par la Commune et par Tours Métropole VdL que les autres potentialités résidentielles ne suffiraient pas à satisfaire les objectifs du PLH.

« (...) l'opération envisagée se situe sur un terrain vierge de toute construction, éloigné du bourg de la commune (...) ce qui permet de le rendre à la nature et favoriser la restitution d'un poumon vert à cet endroit.

« Je conteste l'augmentation du nombre de logements prévus par le projet de révision du PLU (...) la commune de Rochecorbon étant une commune périurbaine au sens du SCoT, le seuil plancher de densité est de 15 logements par ha (25 logements par ha pour le cœur métropolitain, 20 logements par ha pour les pôles relais). (...) La surface utile du projet n'étant que de 2 ha, il convenait de limiter à 30 logements l'opération envisagée (...)

« l'emprise de l'opération est entourée d'une zone agricole et naturelle et elle devrait être remise en zone naturelle.

« Une telle opération va créer de nombreuses problématiques : elle est éloignée du centre bourg et nécessitera d'aménager de nouvelles dessertes en termes de réseaux ; l'OAP ne prévoit pas d'anticiper et de trouver des solutions à la problématique de la sécurité routière sur le secteur car la route desservant cette zone est sinueuse, peu large et empruntée de manière importante par un nombre non négligeable de véhicules. Les points d'accès au cœur de l'opération ne feront que dégrader les conditions de circulation ainsi que la sécurité routière à cet endroit. Au regard de l'éloignement avec le bourg et les zones urbaines, l'opération impliquera nécessairement le recours à l'automobile, le lieu n'étant pas desservi correctement par les transports en communs. L'opération envisagée constitue donc une création ex-nihilo de 50 logements sans s'assurer de la capacité des infrastructures communales et métropolitaines pour absorber les besoins de cette population nouvelle (réseaux, école, transport public...)

« Il est permis de s'interroger sur la réelle finalité de cette partie de la révision du PLU (...) Loin d'améliorer l'environnement et le cadre de vie des habitants de Rochecorbon, il apparaît que ce serait plutôt pour les besoins de la cause de ce permis de construire et de la réalité économique d'un tel projet que le projet de révision, sur ce point, a été engagé.

Pour l'ensemble de ces éléments, (...) modifier le classement prévu pour cette opération et, à tout le moins, corriger les orientations de ce projet, notamment en termes de volume de constructions envisagées et de liaisons avec les espaces naturels et agricoles à proximité. »

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Ce projet est cohérent avec le projet communal et le SCoT. En effet :

- Il s'agit d'une friche industrielle, ancienne usine Corona, qu'une opération résidentielle en cours, autorisée par le précédent PLU, permet de résorber. Il s'agit donc d'une opération de renouvellement urbain et non du mitage d'un terrain vierge.
- Ne rien entreprendre sur ce site aurait été bien plus impactant pour la qualité de l'environnement. Le délaissement d'une usine à l'abandon aurait généré des risques de nuisances, de pollution, voire de danger pour toute personne qui s'y serait aventurée.
- Le seuil de 15 logements par hectare demandé par le SCoT est un plancher de densité résidentielle. Il n'y a donc aucune contradiction à accueillir une opération qui comprendrait à terme 48 logements sur 2,5 ha compte-tenu de la présence du talus (la zone 1AU faisant 3,6 ha au total). La densité est ainsi de près de 20 logements/ha.

Cette opération participe à la réalisation du PLH en cours de la métropole.

- Enfin, on ne peut nier le caractère excentré de ce site situé à environ 1,6 km de la mairie. Cependant, la voie qui la dessert est la départementale 77 qui mène directement au centre-bourg. Cette voie bien que n'étant pas rectiligne ne présente pas de difficulté pour absorber le trafic supplémentaire lié à l'opération résidentielle. En revanche, des mesures seront à prendre afin de ralentir la circulation dans le secteur de La Planche et des aménagements seront réalisés afin de sécuriser les entrées-sorties dans le nouveau quartier (un emplacement réservé n°14 est notamment inscrit au PLU pour gérer le carrefour avec la VC301)

Enfin, le PADD prévoit un cheminement doux "épine dorsale des cheminements doux quotidiens" dans la vallée de la Bédoire, de la Loire à La Planche.

=> Le projet est donc maintenu dans ces caractéristiques.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Le site dont il est question est un ancien site industriel dépollué. On ne saurait réellement parler de poumon vert à cet endroit. La densité prévue de 20 logements par ha n'est pas contradictoire avec les préconisations du PLH, qui, malgré tout, impose une certaine densification à Rochecorbon puisqu'il prévoit la construction de 198 logements sur la commune.

Du fait de son caractère excentré, il s'avère néanmoins nécessaire de prendre les dispositions nécessaires en termes de sécurité routière et de circulation.

- La Levrière
Réf observation : R4 (et courrier C1 : doublon)

N°R4 (et courrier C1) – MMme David 17 rue Maurice Mathieu – parcelle ZN60 – les Biefs
Souhaiterait que leur parcelle ZC60 devienne constructible car il y a des habitations très proches.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'espace naturel de Rochecorbon n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées.

L'objectif du PLU est de mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel source de consommation d'espace, de fragilisation de l'environnement naturel, de perturbation de l'activité agricole et de banalisation des paysages. C'est pourquoi, le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale résidentielle dans les espaces naturels et agricoles ainsi que dans et aux abords des hameaux. Ainsi,

en termes d'occupation résidentielle, seules des extensions et des annexes limitées sont ainsi autorisées

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi cette parcelle n'est pas constructible.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Ce relativement grand terrain est inscrit en zone A. S'il y a quelques habitations à relative proximité, il n'en reste pas moins qu'il est isolé, comme il l'apparaît avec la vue google maps ci-contre. Le rendre constructible ne paraît pas cohérent avec la démarche poursuivie par la commune dans ce projet de PLU.

- Les Pentès du Moulin Réf observation : C7

N°C7 – Mme Depierre – 16, rue de Fontenailles ZN139 et 140

Demande que ces terrains restent constructibles. D'autant que frais de succession payés en 2018 sur terrain constructible (repris plus bas)

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'extension de l'urbanisation le long des voies est un phénomène qui contribue petit à petit à grignoter les espaces naturels et agricoles. Ces développements linéaires morcellent l'espace, allongent les distances et n'ont pas de limite. Le projet de la commune est de mettre un terme à cette remontée de l'urbanisation sur les plateaux en particulier.

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi ces parcelles ne sont pas constructibles.

Analyse du Commissaire-enquêteur



Ces questions de droits de succession pour des terrains qui « perdent » leur constructibilité du fait d'un changement et souvent rationalisation de plan local d'urbanisme, est un véritable sujet. Pour autant, s'agissant d'autres réglementations et d'autres codes, il n'appartient pas au projet de PLU de le traiter.

On constatera sur la vue « google maps » ci jointe que, même longés par une route, ces terrains n'appartiennent pas à un centre urbain dense, non plus qu'à un ancien site d'activité qu'il convient de résorber. Leur classement en zone N est cohérent du fait de leur typologie et situation avec la démarche poursuivie par ce projet de PLU.

- Champ Long
Ref observations : R1, R8, R19

N°R1 – M Champion – 8 rue Edouard André

Souhaiterait pouvoir construire 2 abris de jardin sur leur parcelle.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

La construction d'annexes à une maison d'habitation est



autorisée par le PLU dans le secteur Ah dans la limite d'une emprise au sol maximale totale de 25% de la superficie du terrain. Cette emprise au sol correspond à celle du PLU au moment de la réalisation du permis d'aménager et de ce fait a été reprise dans le nouveau règlement.

Analyse du Commissaire-enquêteur

En prenant contact avec le service urbanisme de la mairie de Rochecorbon, Monsieur Champion devrait savoir ce qu'il peut effectivement envisager de construire sur son terrain.

N°R8 – Mme Gasnier – parcelle ZB53

Souhaiterait que cette parcelle jouxtant une zone d'habitations devienne constructible : de nombreuses parcelles qui étaient agricoles le sont devenues.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'espace naturel de Rochecorbon n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées.

L'objectif du PLU est de mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel source de consommation d'espace, de fragilisation de l'environnement naturel, de perturbation de l'activité agricole et de banalisation des paysages. C'est pourquoi, le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale résidentielle dans les espaces naturels et agricoles ainsi que dans et aux abords des hameaux. Ainsi, en termes d'occupation résidentielle, seules des extensions et des annexes limitées sont ainsi autorisées

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi cette parcelle n'est pas constructible.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Outre ces remarques, on notera que cette parcelle est située à l'intérieur du périmètre du PEB ce qui limite de fait sa constructibilité.

N°R19 – M Hamelin – Champ Long – parcelle 407

Souhaiterait que la parcelle 407 soit constructible pour la lotir en terrains pour les primo accédants.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'espace naturel de Rochecorbon n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées.

L'objectif du PLU est de mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel source de consommation d'espace, de fragilisation de l'environnement naturel, de perturbation de l'activité agricole et de banalisation des paysages. C'est pourquoi, le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale résidentielle dans les espaces naturels et agricoles ainsi que dans et aux abords des hameaux. Ainsi, en termes d'occupation résidentielle, seules des extensions et des annexes limitées sont ainsi autorisées

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi cette parcelle n'est pas constructible.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Le fait d'être constructible ou non n'est pas lié au type de projet ni à ses aspirations, mais à la nature et surtout à la situation des terrains. Dans le cadre du PADD de ce projet de PLU qui prévoit en particulier la maîtrise de la consommation d'espace, la protection de l'espace naturel, la protection des terres agricoles, la maîtrise de l'expansion urbaine et de la dispersion de la population, le classement de ces terrains en zone A non constructible est cohérente. A noter de plus que la parcelle ZB53 se situe dans le périmètre du PEB.

- rue des Vignes – parcelle ZP173 ref observation : R15

N°R15 – Mme Buraus – 4 rue des Vignes

demande «la constructibilité de la parcelle ZP 173 eu égard à l'état de la cabane prête à s'effondrer ».

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Le projet du PLU est de préserver les terres agricoles et en particulier viticoles. C'est pourquoi, le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale résidentielle dans les espaces agricoles en particulier dans ceux classés en AOC.

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi cette parcelle n'est pas constructible.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Comme rappelé dans la réponse apportée par Tours Métropole, même s'il y a une cabane, qui d'ailleurs ne peut être considérée comme une habitation, sur le terrain, le fait qu'il soit situé dans un espace viticole, de plus classé AOC, empêche sa constructibilité.

- Chemin des Pelus ref observation : R7

N°R7 – M Brault – parcelles 104

« obtenir l'autorisation de construire sur la parcelle 104 rue des Pelus. »

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'extension de l'urbanisation le long des voies est un phénomène qui contribue petit à petit à grignoter les espaces naturels et agricoles. Ces développements linéaires morcellent l'espace, allongent les distances et n'ont pas de limite. Le projet de la commune est de mettre un terme à cette remontée de l'urbanisation sur les plateaux en particulier.

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi cette parcelle n'est pas constructible.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Cette parcelle, classée en zone A est de fait entourée de terres agricoles. Non bâtie, elle ne se situe pas au milieu de zones qui le sont. Les objectifs du PADD justifient ce classement.

- Les Pelus
ref observation : M5

N°M5 – Mme Geraert – 10 chemin de la Grande Cour – parcelle 177

« nous aimerions être intégrés aux autres constructions du chemin de la Grande Cour (parcelles 176, 221 et dont nous sommes la dernière avant les vignes. (...) C'est la continuité et nous sommes traités différemment. »

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'extension de l'urbanisation le long des voies est un phénomène qui contribue petit à petit à grignoter les espaces naturels et agricoles. Ces développements linéaires morcellent l'espace, allongent les distances et n'ont pas de limite. Le projet de la commune est de mettre un terme à cette remontée de l'urbanisation sur les plateaux en particulier.

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation.
Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.
De plus, par rapport aux constructions voisines, cette parcelle est disjointe et située sur le rebord du coteau.
=> C'est pourquoi cette parcelle n'est pas constructible.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Ainsi qu'il l'apparaît sur la vue ci-dessous, cette parcelle, effectivement la dernière avant les vignes, se situe également sur le coteau, en hauteur par rapport aux autres. Il apparaît cohérent et avec les préconisations du PADD et avec la typologie du terrain qu'elle soit considérée comme appartenant au plateau ou coteau, donc non constructible et classée en Nk .



- Mosny, Vinetterie
réf observations : R4, C3, M6, C5, C6, M7

N°R4 (et courrier C1) – MMme David 17 rue Maurice Mathieu – parcelle ZM5 – Mosny
Souhaiterait que leur parcelle ZM5 devienne constructible car il y a des habitations très proches)

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'ensemble du développement prévu dans le PLU ne nécessite pas de nouvelle extension urbaine qui de plus consommerait de l'espace agricole et mettrait en péril une continuité agronaturelle et paysagère identifiée dans le PADD comme à préserver.

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation.

Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi cette parcelle n'est pas constructible.

Analyse du Commissaire-enquêteur

La grande superficie de cette parcelle ainsi que sa situation à l'intérieur du PEB induirait que si elle devenait constructible, ce serait pour un ensemble et non pour une construction individuelle. Or, les zones d'extension urbaines définies dans ce projet de PLU sont suffisantes pour satisfaire au besoin en logement. De plus, ce terrain est entouré sur 3 côtés de terres agricoles. Il est ainsi cohérent qu'il ne soit pas ouvert à la constructibilité.

N°C3 – M Caillon – 56 rue Saint Georges –
parcelles AV1431

Erreurs matérielles : « un bâtiment qui figure sur la parcelle entre AV1432 et 1034 n'existe plus. (...) un permis de construire a été délivré sur la parcelle AV1622 (...) les acquéreurs y résident (...) la maison ne figure pas sur le plan « rapport de présentation, résumé non technique 1-4. En conséquence, je demande que la zone AUh prévue au futur PLU soit rectifiée pour en exclure la parcelle 1622 qui est construite afin de l'inclure en UB ».



Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

La maison existante sera intégrée à la zone UB voisine. Elle reste cependant concernée par l'OAP car elle fait partie intégrante du projet.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Dont acte.

N°M6 – succession Goubin – parcelle ZL44

« s'il devait être fait droit aux observations des propriétaires de la parcelle ZL42, il conviendrait de laisser la parcelle ZL44, ayant le même vigneron, en zone constructible afin de ne pas créer un isolat qui deviendrait sans aucune valeur. »

N°C5 – Mme Gilet – parcelles ZL43 et ZC28

N°C6 – GFA La Rouletière – parcelle ZL42

N°M7 – M. Doireau – parcelles ZL42

Modifier la constructibilité de ces parcelles qui, de plus, ont fait l'objet de droits de succession importants engendre des pertes extrêmement importantes et fragilise l'équilibre du GFA (repris plus bas). Et de plus pourquoi ces parcelles et pas les autres : ZL 261, 146, 147, 150, 247, 245, 243, 241, 239.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'ensemble du développement prévu dans le PLU ne nécessite pas de nouvelle extension urbaine qui de plus consommerait de l'espace agricole.

Les parcelles ZL42, 43 et 44, classées en AOC, bien que ne faisant pas partie de la ZAP sont plantées en vigne ce qui a prévalu à leur classement en zone Av.

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation.

Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi ces parcelles ne sont pas constructibles.

Analyse du Commissaire-enquêteur

La question de la constructibilité de ces parcelles peut réellement être posée. Cependant, la grande dimension de la parcelle ZL42, le fait qu'elles soient plantées en vignes, la non nécessité de zone d'extension urbaine supplémentaire, à quoi s'ajoute le fait qu'elles sont situées dans le périmètre du PEB, interdisant la construction de logements groupés, justifient leur classement en zone Av.

ZC 28 : La Dorerie

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'ensemble du développement prévu dans le PLU ne nécessite pas de nouvelle extension urbaine qui de plus consommerait de l'espace agricole classé en AOC et se développerait en rebord de coteau.

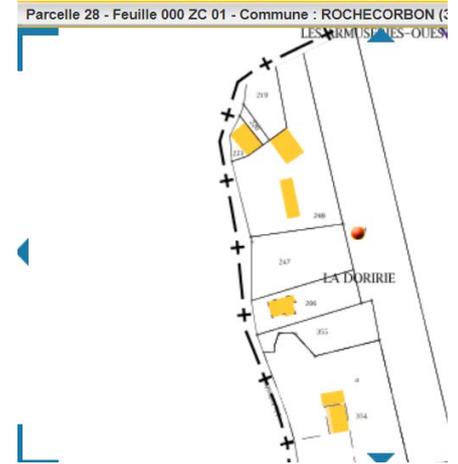
Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi cette parcelle n'est pas constructible.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Cette parcelle se trouve de plus concernée par le Plan d'Exposition aux risques mouvement de terrain.

- Vaufoynard
Réf observations : M4, R16, R30



N°M4 – Genot, développeur foncier – OAP Vaufoynard

« (...) les deux propriétaires fonciers concernés par ce projet ont confirmé leurs souhaits de vendre leurs biens immobiliers à terme. Cependant (...) ne permettent pas de faire l'acquisition des parcelles aux mêmes échéances. Cet aléa temporel met en péril l'aboutissement de l'OAP de Vaufoynard. Dès lors, je vous serai gré de modifier l'opération d'ensemble, en prévoyant une réalisation en deux phases. »

N°R30 – Monsieur Bourillon – parcelles AT293,294,328,643,515, 640, 332, 340

Toutes ces parcelles sont couvertes par l'OAP Vaufoynard et par diverses mesures : emplacement réservé n°4, Servitude de localisation n°1, EBC. De plus des espaces qui étaient constructibles (et ayant supportés des droits de succession en tant que tels) ne le sont plus dans le projet. C'est un peu comme tout perdre (repris plus bas).

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

La zone 3AU dite "Vaufoynard" est située dans le bourg à l'entrée Nord du centre. C'est un espace précieux pour le développement communal. Elle comprend des jardins, des hangars viticoles et une entreprise de serrurerie. L'objectif est d'organiser son renouvellement urbain afin de prendre en considération les enjeux suivants :

- renouvellement et offre de logements ;
- valorisation du patrimoine ;
- préservation de la qualité paysagère ;
- création de cheminements doux.

C'est pourquoi, elle est intégrée avec les terrains voisins au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation.

L'ensemble de la zone doit être urbanisée dans le cadre d'une seule opération ce qui permettra d'optimiser les possibilités de construire (par rapport à une urbanisation au coup par coup) tout en assurant la qualité du cadre de vie et la continuité de cheminements nécessaires au fonctionnement communal.

=> La zone 3AU est par conséquent constructible mais à la condition d'être urbanisée selon un projet d'ensemble qui réponde à ces différents enjeux.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Ainsi qu'il l'est rappelé ci-dessus, si ces parcelles sont couvertes par une OAP et, pour sa partie boisée et en pente, donc de toutes façons difficilement constructible, par un EBC, il y a dans les faits possibilité d'y construire, même si c'est dans le cadre d'une opération unique. En effet, il est prévu sur ce site la construction d'environ 25 logements.

Quant à la servitude de localisation 1 qui couvre une partie de ces parcelles, il s'agit d'un emplacement, dont on ne prendra à terme qu'un morceau, non encore défini, réservé pour l'emprise d'un cheminement qu'on sait devoir passer dans cette zone, sans avoir exactement précisé où.

N°R16 – MM Dorléans – parcelles ZM49A et ZM49B

« (...) terrain qui touche une maison, d'autres non loin et l'école communale est à 500 m de distance (...) Il n'y aura plus jamais de plantation de vignes de notre vivant (...il conviendrait) de déclasser ce terrain de l'appellation des vins de Vouvray ce qui permettrait de classer ces deux parcelles en zone constructible. »

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'ensemble du développement prévu dans le PLU ne nécessite pas de nouvelle extension urbaine qui de plus consommerait de l'espace agricole et se développerait pour partie sur un coteau boisé.

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi cette parcelle n'est pas constructible.

De plus il n'est pas du ressort du PLU de modifier le classement de terrains en AOC.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Le PLU ne permettant pas de modifier des classements AOC, et compte tenu des buts poursuivis par la commune et repris dans le PADD, il est cohérent que ces terrains ne soient pas constructibles.

- ZR 17 – Monsieur Gaultier, 20 rue de la Raimbaudière Réf obs R12

« Il y a actuellement des maisons en construction dans la zone ; je souhaiterais pouvoir également construire sur mon terrain et qu'il soit donc mis en zone constructible. »



Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'espace naturel de Rochecorbon n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées.

L'objectif du PLU est de mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel source de consommation d'espace, de fragilisation de l'environnement naturel, de perturbation de l'activité agricole et de banalisation des paysages. C'est pourquoi, le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale résidentielle dans les espaces

naturels et agricoles ainsi que dans et aux abords des hameaux. Ainsi, en termes d'occupation résidentielle, seules des extensions et des annexes limitées sont ainsi autorisées.
Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation.
Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.
=> C'est pourquoi cette parcelle isolée classée en AOC n'est pas constructible.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Le PLU ne permettant pas de modifier des classements AOC, et compte tenu des buts poursuivis par la commune et repris dans le PADD, il est cohérent que cette parcelle ne soit pas constructible.

- Saint Georges et rue Saint Georges Réf observations : M8, R18

N°M8 – Mme Giret – 35terA rue Saint Georges – parcelles 304, 307, 310, 338, 341

« Nous souhaiterions que la constructibilité de Nos parcelles 304, 307, 310, 338, 341) soient réétudiées en UBa parce que des habitations existantes voisines sont déjà implantées au-delà de la zone UBa et qu'un accès carrossable par les vignes est aujourd'hui fonctionnel. »

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'ensemble du développement prévu dans le PLU ne nécessite pas de nouvelle extension urbaine qui de plus consommerait de l'espace agricole de plus classé en AOC et implanté au-dessus d'un coteau.

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation.
Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.
=> C'est pourquoi ces parcelles ne sont pas constructibles.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Le PLU ne permettant pas de modifier des classements AOC, et compte tenu des buts poursuivis par la commune et repris dans le PADD, il est cohérent que ces terrains ne soient pas constructibles.

N°R18 – Mrs Feran et Ory pour le secteur Saint Georges et entrée de commune

cheminements doux : ER9 prévu entre Saint Georges et le bourg mais rien au niveau de la rue du commandant Mathieu (piéton ou vélo).

Pas envisagé d'élargissement piéton rue du commandant Mathieu, seul lien entre Saint Georges et le bourg (mairie/école)

voirie/parking

45 logements prévus en plus sur Saint Georges, pas d'aménagement routier en conséquence : on ne prévoit pas l'unité future de la commune.

Il manque un parking au niveau de La Fuye pour les personnes de St Georges qui viennent au Centre Bourg (obligation de se stationner sur les parkings de la mairie ou de l'église, souvent saturés).

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

La mise en relation entre Saint-Georges et le centre-bourg est un des axes du projet du PLU. Elle se fera à terme par quatre voies :

- les rues de Vaufoynard et du Commandant Mathieu ;
- deux chemins piétons/vélos à aménager dont l'un est un chemin rural et l'autre fait l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

En revanche, la question des stationnements fera l'objet d'une réflexion approfondie notamment sur les besoins de stationnements aux entrées du centre-bourg.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Le stationnement est compliqué à Rochecorbon. Il est important, particulièrement si l'on tient compte de l'augmentation de la population à venir, de prendre en compte cette problématique.

- Les Folies
Réf observation : R5

N°R5 – M Besnault – 3 chemin du Bois soleil – Parcelle AR410

Rendre cette parcelle AR410 constructible. Elle est située en bord de route avec tous les réseaux existants, n'est pas sous la protection des MH (concerne la parcelle 443) et il existe des maisons autour. Cela permettrait de faire quelque chose de ce terrain qui ne peut actuellement être utilisé que comme dépôt.

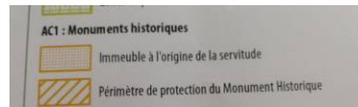
Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Cette parcelle fait partie intégrante de l'oppidum de Château-Chevrier qui a été inscrit au titre des monuments historiques par arrêté ministériel du 16 décembre 1980.

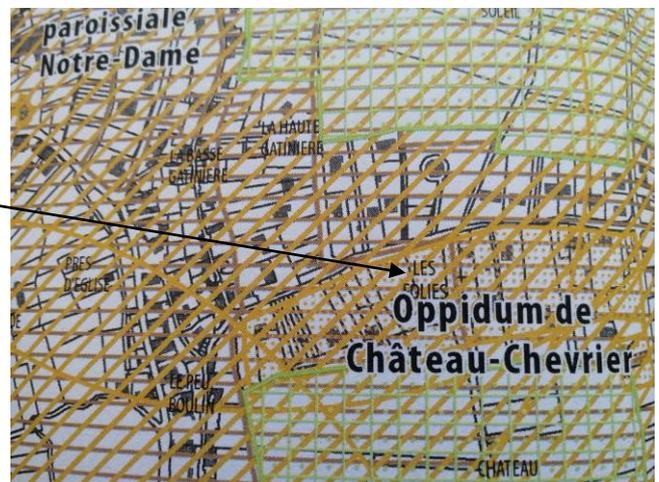
=> C'est pourquoi cette parcelle n'est pas constructible.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Il s'avère que cette parcelle est partie constituante de l'oppidum à l'origine de la servitude. De ce fait, elle est le monument historique classé et ne peut être constructible.



extrait document 4.6 du dossier de PLU
plan des servitudes d'utilité publique



- Château de Sens, chemin de Sens
Réf observations : C15, R22, R23, R24, R25, R26, R27, R28

Observations C4, C15, R22, R23, R24, R25, R26, R27

L'ensemble de ces observations, à l'exception de R28, porte sur l'OAP du château de Sens, et les particularités du secteur :

Nota : le terrain du Château de Sens n'est pas classé en N mais en 2AU afin de recevoir une opération qui lui redonnerait un usage et mettrait en valeur ses caractéristiques de grande propriété ligérienne.

***Le parking :** impératif de maintenir le parking : il est nécessaire aux habitants qui ne peuvent se stationner ailleurs et utile d'un point de vue sécurité (ambulance, incendie...). Il est demandé que la possibilité de clôturer le mur comme prévu par l'OAP soit supprimée, d'avoir la certitude d'avoir accès au parking et suggéré que celui-ci soit acquis par la commune (création d'un emplacement réservé par exemple) et devienne public. Monsieur Garotel (R23) rappelle que le règlement de la zone N indique page 74 : « les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité. » Monsieur Rivière (C15) suggère d'y prévoir des prises électriques pour les véhicules.*

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'usage de cet espace de stationnement ressort d'une entente entre le propriétaire du site et les propriétaires riverains à inscrire dans le cahier des charges de l'opération.

Il n'est pas du ressort du PLU de mettre un emplacement réservé pour créer des stationnements à usage privé si nécessaires sont-ils.

Le mur d'enceinte est à conserver avec ses accès anciens. Celui sur la rue de Sens n'est donc pas menacé.

La circulation/les logements et activités futurs au château de Sens : Il est souligné que la circulation dans le secteur est difficile, touristique (chemin de Sens est un itinéraire du chemin de St Jacques de Compostelle et attire de nombreux groupes touristiques) et viticole. Il importe donc de limiter l'activité et le nombre de logements sur le secteur de cette OAP. Monsieur Muroli (C4), 34 sentier de Sens, s'inquiète du risque de jets d'objets à partir de la terrasse du château et Monsieur Bernardi (R25), 28 sentier des patys, ajoute que l'entretien de la voirie est fait par les riverains et pas par la ville ce qui est anormal.

Monsieur Garnotel, (R23) demande l'introduction dans le règlement de la zone N de l'alinéa suivant, qu'on trouve ailleurs précisant : « les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers...) de faire aisément demi tour. »

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Il ne s'agit aucunement de lotir ce terrain mais d'y recevoir une opération qui d'une part aménage la moitié du site en parc et d'autre part participe à la réhabilitation du château. Les nouvelles constructions dépendront du projet et devront s'inscrire dans le plan de composition décrit dans l'OAP.

Il y aura nécessairement des mouvements de circulations qui dépendront du type d'occupation du terrain. Lors du projet, leurs impacts seront évalués et les mesures éventuelles seront définies.

Risque d'effondrement : il est souligné que tous travaux entre le château et le mur de soutènement entraînent d'importants risques d'effondrement des troglodytes en-dessous et qu'en outre le mur de soutènement du château est en mauvais état : des pierres s'en détachent régulièrement ce qui est dangereux.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Le non entretien serait plus préjudiciable au coteau qu'une occupation qui devra de toutes les façons respecter le Plan d'Exposition aux Risques et qui sera notamment l'occasion de gérer les eaux de ruissellement.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Comme indiqué dans les réponses apportées par Tours Métropole, le secteur du Château de Sens est couvert par une OAP ce qui implique que le futur projet d'aménagement devra la respecter. On constate que celle-ci préconise la préservation et la mise en valeur du château en tant que « grande propriété ligérienne ». De ce fait, il s'agira nécessairement d'un projet contenu, le parc de son côté devant être recréé.

En ce qui concerne le parking, nécessaire, non seulement aux futurs logements du futur projet de l'OAP, mais aussi aux habitants des « troglodytes », non accessibles en voiture, il faudra veiller à ce qu'un accord soit effectivement pris avec le porteur de projet pour qu'il prévoie les places nécessaires à ces derniers et leur y laisse l'accès libre. A noter que l'OAP prévoit de préserver les accès anciens du mur d'enceinte.

EBC, cèdres malades : Certains des cèdres en train de mourir présentent un danger. Des branches se cassent et tombent. . Monsieur Garnotel (R23),20-26, chemin des Patys, demande que le règlement (p73) en tienne compte et précise que les arbres malades et dangereux doivent être abattus.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Il n'est pas du ressort du PLU demander l'entretien des arbres et l'abattage de ceux qui présente un danger.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Le classement sur cette zone est « boisements de coteaux à préserver ». Pour autant, cela n'interdit pas leur entretien. Ce point n'appartient pas à l'objet de l'enquête.

divers : M Godefroy (R24) 24 sentier des Patys, souhaiterait un aménagement pour les ordures et signale que les déchets verts en sont pas ramassés.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Cette remarque n'est pas du ressort du PLU

Analyse du Commissaire-enquêteur

Hors objet de l'enquête.

N°R28 – Monsieur Berbigier, clos du Tabour

Demande de renforcer des protections prévues au règlement pour qu'elles prennent en compte les restrictions figurant dans les actes d'achat des 6 parcelles du clos du Tabour et de classer la zone de grands cèdres en EBC.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Le PLU n'a pas à reprendre les règles particulières que se sont données des copropriétaires ou des colotis ou celles qu'ils ont inscrites dans leurs actes de vente.

S'ils ne sont pas classés en Espace Boisé Classé, les boisements en tête de coteau font l'objet d'une protection adaptée eu égard à leur situation spécifique en particulier au regard des risques de mouvements de terrain.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Les arbres de secteur sont classés « boisements de coteaux à préserver ». Ils sont donc protégés.

- de manière générale
Réf observations : R20, R21

N° R20 – M Paquien - hameaux

Il est demandé que les terrains déjà bâtis des hameaux soient constructibles.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'espace naturel de Rochecorbon n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées.

L'objectif du PLU est de mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel source de consommation d'espace, de fragilisation de l'environnement naturel, de perturbation de l'activité agricole et de banalisation des paysages. C'est pourquoi, le PLU, conformément au

code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale résidentielle dans les espaces naturels et agricoles ainsi que dans et aux abords des hameaux. Ainsi, en termes d'occupation résidentielle, seules des extensions et des annexes limitées sont ainsi autorisées

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi ces terrains ne sont pas constructibles.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Comme détaillé plus haut et pour répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain poursuivis dans ce PLU en accord avec le code de l'urbanisme et le SCoT, il a été décidé de ne pas densifier les hameaux

N°R21 – M Patrignand – zone N

Il conviendrait de clarifier les possibilités d'extension et de construction d'annexes aux bâtiments existants en zone N (cette observation sera rappelée dans la rubrique SPR)

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

La zone N comporte de nombreux secteurs dont la plupart correspondent à une occupation spécifique dont l'évolution est envisagée. Cependant, le secteur Nh correspondant aux coteaux, le secteur Np correspondant aux grandes propriétés et Nk correspondant aux têtes de coteaux sont définis par leur situation ou leur caractéristiques. Ils ont par conséquent des occupations variées qui doivent être prises en considération.

=> Le PLU sera amendé en ce sens.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Dont acte.

- Effets particuliers changement classification

Un certain nombre de personnes ont rapporté et souligné la gravité des effets de terrains devenus inconstructibles ou couverts par des contraintes diverses (ER, EBC etc). Ces pertes peuvent se chiffrer à plusieurs dizaines de milliers d'euros (voire plus). Non seulement parce que leur bien est dévalorisé mais aussi parce que même tout récemment, les droits de succession ont porté sur la valeur de terrains constructibles. Ces observations Réf. C5, C6, C7, M7, R30 ont été traitées par ailleurs : Mosny/Vinetterie, Pentès du Moulin et Vaufoynard mais l'importance du préjudice mérite d'être soulignée. Madame Gilet (C5,C6) indique que les classements des parcelles ZL43 et ZC28 en zone agricole représente pour sa famille une perte de 300 000 € et que celui de la ZL42 en zone AV une perte de 400 000 € pour le GFA, le mettant ainsi en péril. Monsieur Doireau (Ref M7, ZL42) rappelle que les droits de succession ont récemment été payés pour des terrains constructibles et Madame Depierre (C7) signale avoir payé des droits de succession en 2018 sur la valeur de terrain constructible également. Enfin, Monsieur Bourillon indique dans son observation (R30) : « au vu du document tel qu'il est présenté actuellement, je me réserve avec mon neveu tous les recours possibles devant les juridictions compétentes au vu de la gravité des enjeux actuels. »

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

La révision générale d'un PLU a pour effet de définir un nouveau projet pour la commune ainsi que les outils de planification associés à mettre en œuvre.

Le précédent PLU était très libéral en termes de constructibilité dans les espaces agricoles et naturels. Cela a eu pour effet, la création et le développement de hameaux sur les plateaux et dans les vallées, ainsi que la remontée de l'urbanisation sur les terres agricoles et viticoles des plateaux. Certains terrains classés en AOC étaient ainsi prévus pour être urbanisés.

Depuis, les réflexions sur un développement urbain maîtrisé en termes de consommation d'espace, de protection des terres agricoles et de l'environnement naturel (la trame verte et bleue) ont fortement évolué tant au niveau national que local.

C'est ainsi que le développement urbain est envisagé avec un horizon plus rapproché (une dizaine d'années) ce qui évite de prévoir l'ouverture à l'urbanisation de trop de terres agricoles et naturelles.

La commune de Rochecorbon, comme la majorité des communes périurbaines s'inscrit dans ce mouvement Ce qui explique la nécessité de revoir la constructibilité de nombreux terrains préjudiciable à l'intérêt général.

Le PLU et les droits de succession sont règlementés par des législations indépendantes et à ce jour, la loi ne prévoit pas d'indemnisation pour ces changements de classement des terrains au PLU. M. le Maire a entrepris une action auprès du député de la circonscription et du Président de l'Association des Maires d'Indre-et-Loire pour faire évoluer cette situation.

3.2.2 – projet de SPR

- Observation R17 – M. Dreux – 9 rue de la Doucinière - Parçay
« Pourquoi obliger à construire en limite séparative (source de problèmes avec le voisin concerné) ? »

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Dans le tome 2 du rapport de présentation du SPR (diagnostic), l'analyse du tissu ancien démontre la compacité des éléments bâtis et leur implantation systématique sur les limites parcellaires qui permet une certaine optimisation du foncier. Le principe a été repris dans l'expression des règles d'implantation des constructions nouvelles, y compris dans les secteurs d'urbanisation récente, afin de mettre en application les principes suivants :

- optimisation de l'occupation de foncier et gestion économe de l'espace ;
- plus grande évolutivité des parcelles et notamment des extensions ;
- meilleure adéquation entre la trame parcellaire et la trame bâtie, permettant une évolution foncière (et notamment des divisions parcellaires).

NOTA : rappelons qu'une telle règle n'implique pas nécessairement que l'emprise bâtie implantée en limite parcellaire soit pleine, elle permet ainsi d'implanter un appentis ou un auvent afin de rendre possible les circulations autour de la maison.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Les raisons du choix de ce principe sont ainsi expliquées.

- Observation R18 – MM. Féran/Ory– Saint Georges

« La zone AUx en entrée de commune mériterait d'être plus précise au niveau de l'interface végétale : haie bocagère est très vague : il faudrait que la hauteur de la haie soit en rapport avec la hauteur du bâti (équivalence). »

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

La hauteur des haies n'est pas fixée dans le SPR car elle varie selon les essences choisies et la nature de la haie plantée (arbustive, bocagère, etc.). Dans le secteur du plateau viticole, la plantation des haies est règlementée à l'article 2.9.22 du règlement écrit, dans lequel les conditions de réalisation des haies et bosquets sont précisées.

De plus, dans le PLU cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation. Pour pouvoir l'être elle devra faire l'objet d'une procédure qui nécessitera d'affiner le projet et ce qui n'est aujourd'hui que des principes cadre.

Analyse du Commissaire-enquêteur

La zone AUx correspond au secteur du projet d'extension de la zone d'activité. Elle est couverte par une OAP qui en donne les principes d'aménagement qui devront être précisés et affinés lorsque cette zone s'ouvrira à l'urbanisation.

- Observation R21 – M. Patrignand – zone UB en général

« Dans le PLU en vigueur, la hauteur autorisée est de 8 m au faitage. Est-il judicieux de la ramener à 7m ? »

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Cette remarque est remontée au moment de l'arrêt de projet et a été étudiée lors de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable de Rochecorbon du 22 mai. La commission a accepté l'évolution de la règle et de porter de 7 à 8 mètres la hauteur maximale sous faitage. Cette acceptation est motivée dans le compte-rendu de cette commission.

Les impacts de cette remarques sont minimales sur le règlement du PLU car elle ne concerne que la zone A. Le PLU sera modifié parallèlement au SPR. La hauteur maximale, en zone A, des constructions principales à usage d'habitation passera de 7 mètres au faitage à 8 mètres.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Dont acte.

- zone N en général (observation inscrite également dans la rubrique PLU)

« En zone N, les possibilités d'extension et de construction d'annexes aux bâtiments existants doivent être clarifiées. »

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Le SPR ne réglemente pas la constructibilité des terrains, ni même des parcelles protégées au titre du paysage, le règlement écrit donne les conditions de réalisation des éléments bâtis et paysagers et renvoie au PLU en ce qui concerne la constructibilité (cf réponse à la remarque n°21 du PLU).

Analyse du Commissaire-enquêteur

Voir ci-dessus, p.67. Le PLU va prendre en considération les différentes occupations des différents secteurs de la zone N et être amendé en ce sens.

- Observation R29 – M. Montenay – 2 rue du Commandant Mathieu

« (...) notre opposition aux exigences restrictives suite au reclassement de la propriété en immeuble remarquable pour les 2 motifs suivants :

. plus de possibilité d'extension de la maison existante sachant qu'un projet est en cours d'étude pour adjoindre en symétrie du bâtiment principal une aile identique à celle existante en supprimant une annexe en appentis sanitaire dépourvu de caractère et de qualité architecturale.

. nous souhaiterions afin de faire garder en permanence la propriété, pouvoir construire un pavillon de gardiennage dans la partie haute boisée de la propriété (parcelle 821a), l'accès de cette construction devant se faire par l'entrée existante actuellement condamnée et par la rue du Chalateau.

*En conséquence nous demandons une modification du classement des parcelles 821 et 821a ou un aménagement réglementaire permettant la possibilité des 2 constructions ci-dessus sachant qu'aucun projet ne sera fait sans respecter le parti architectural existant de la propriété. »
(joint un montage photo et un plan de masse)*

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Le SPR ne réglemente pas la constructibilité des terrains, ni même des parcelles protégées au titre du paysage, le règlement écrit donne les conditions de réalisation des éléments bâtis et paysagers et renvoie au PLU en ce qui concerne la constructibilité.

Par ailleurs, dans le tome 2 du rapport de présentation du SPR, le diagnostic territorial met en avant la singularité et la richesse du motif des grandes propriétés de plateau et de coteau, qui font partie intégrante du patrimoine territorial de Rochecorbon. L'objectif de préservation et de valorisation de ce patrimoine (précisé dans le tome 3 du rapport de présentation) vise précisément à éviter la "division" physique de ces ensembles bâtis et paysagers. Ainsi, la création d'une habitation principale nouvelle dans une grande propriété est en contradiction avec le principe de préservation de l'ensemble. Une annexe au logement principal – type petite maisonnette d'entrée – est en principe possible si elle respecte les conditions de constructibilité énoncées dans le PLU et les principes de composition urbaine et architecturale énoncés dans les articles intitulés : "Règles d'implantations relatives aux ensembles d'immeubles remarquables et intéressants ainsi qu'aux grandes propriétés repérés au document graphique".

Au PLU, cette propriété est classée en secteur Np. L'extension des bâtiments à usage d'habitation ainsi que la construction d'annexes y sont autorisées avec des conditions d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation.

Ces possibilités seront ouvertes aux autres constructions existantes (hébergements, activités ...). (cf remarque R21 du PLU)

Analyse du Commissaire-enquêteur

Le projet de Monsieur Montenay pourra ainsi peut être se faire. Il convient qu'il se rapproche du service urbanisme de la commune pour en savoir plus.

- Observation C8 – M. Merino – 20 rue Vauvert – parcelle AR473

« *La maison construite en 1972 est représentée en orange sur le SPR, donc en tant qu'immeuble ancien ce qui semble ne pas correspondre.* »

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Il peut exister des erreurs de relevé. Une vérification complémentaire devra être effectuée sur site par le bureau d'études afin de corriger une éventuelle mauvaise appréciation de datation du bâti.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Dont acte.

3.2.3 – projet de zonage pluvial

- Les Cartes
Ref observation : C11

Observation n°C11 – M Clémenceau – parcelle ZD61,ZO42,ZD172,173 et 174 (également au chapitre PLU pour les ER correspondants)

Demande de déplacement du bassin de rétention BT8 (cf ci-contre) justifié par 1) pas de raison d'une capacité de stockage supplémentaire de +de125%, 2) toute modification à ce point imposerait la construction d'un nouvel ouvrage, capable de supporter du matériel agricole, en amont.



Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Le secteur de La Planche est recensé comme sensible aux inondations par débordements du bassin de rétention BT8 (phénomène observé lors de fortes pluies). Le bassin de rétention actuel collecte le centre de Parçay- Meslay, le nord-est de Tours et des terrains agricoles de Rochecorbon. Sa surface desservie a été établie selon les courbes de niveau des cartes IGN et suivant la limite de bassin versant issue du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP) de la commune de Parçay-Meslay (cf. carte suivante).

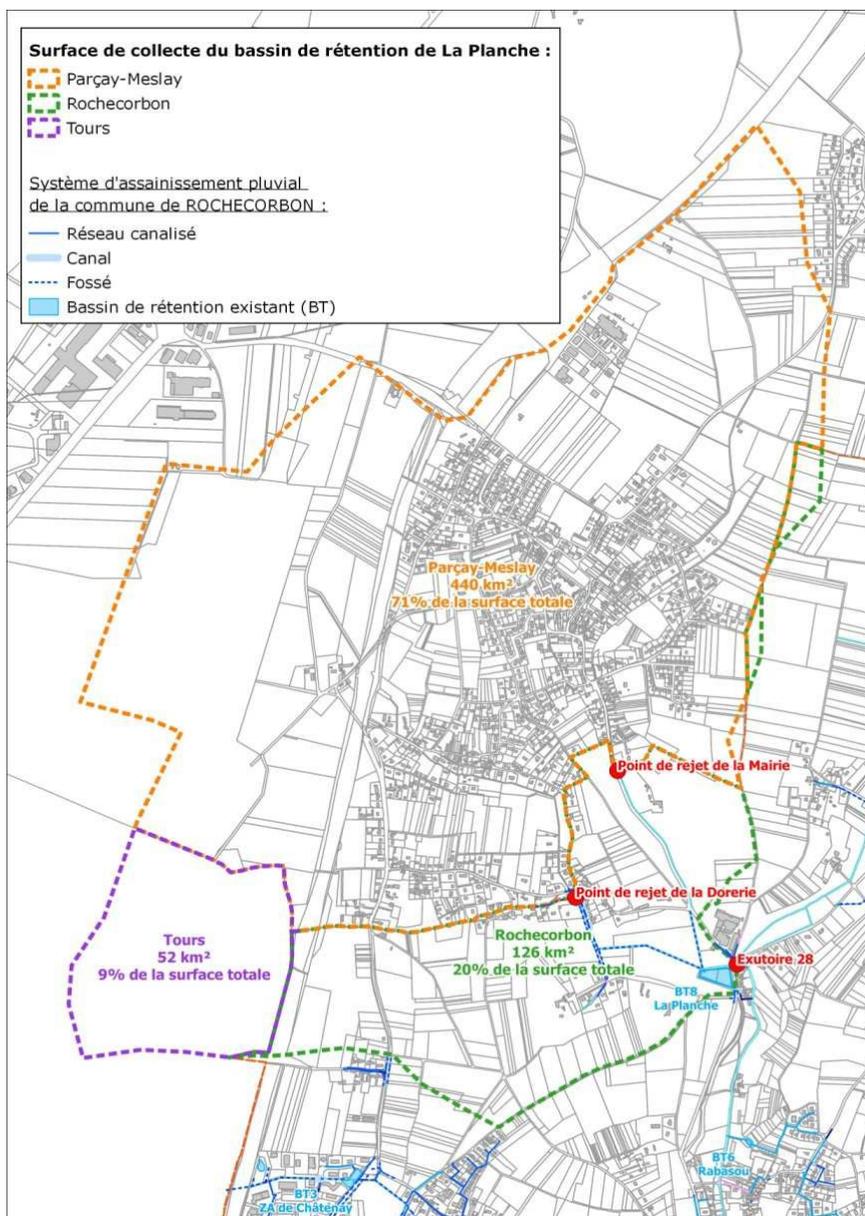


Figure 1 : Surface de collecte du bassin de rétention BT8 et localisation des points de rejet de Parçay-Meslay sur Rochecorbon

Deux fossés se rejettent dans le bassin de rétention de La Planche. Celui cadastré 65 collecte les eaux pluviales de Tours, Rochecorbon et le sud de Parçay-Meslay (point de rejet de la Dorerie). Celui cadastré 62 collecte essentiellement le nord et l'est de Parçay-Meslay (point de rejet de la mairie). Le SDAP de Parçay-Meslay met en évidence deux points de rejet du réseau pluvial sur la commune de Rochecorbon dont les débits sont non négligeables pour une pluie de référence, soit une pluie décennale.

Au vu des débordements observés sur le secteur de La Planche, une rétention complémentaire est envisagée sur la parcelle ZC61, en amont de la rétention existante insuffisante. L'emplacement retenu correspond au point de convergence des deux fossés pour permettre la collecte de la quasi totalité du bassin versant. Les emplacements proposés par Monsieur Clémenceau permettent la collecte des eaux pluviales uniquement du fossé 62.

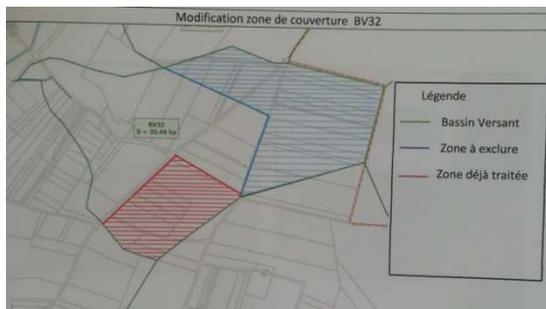
Le dimensionnement de la rétention complémentaire est précisé dans le SDAP de Rochecorbon. Il en ressort :

"Que ce soit par la méthode des "volumes" ou par un modèle hydraulique, le dimensionnement du bassin de rétention de la Planche présente un volume de rétention très important. Il peut être jusqu'à 6 fois supérieur au volume de la rétention actuelle.

Il est nécessaire que ce secteur soit étudié à l'échelle du bassin versant et ainsi prendre en compte les pertes initiales ou le coefficient de réduction linéaire correspondant au laminage du débit de pointe (des dispositifs enherbés, haies et/ou talus en limite de parcelles agricoles, dispositif d'infiltration et/ou de rétention individuelle en zone urbanisée). En effet, selon le contexte topographique, pédologique et hydraulique local, les volumes réellement injectés dans les réseaux et les débits de pointe effectivement rencontrés s'avèrent plus ou moins proche des résultats issus des simulations théoriques des ruissellements sur les bassins versants modélisés et des écoulements en réseau. »

Ce secteur fera l'objet d'une attention particulière lors de l'élaboration du Schéma Directeur Pluvial Intercommunal. "

La nécessité d'un second ouvrage et son emprise sur la parcelle ZC61 sera étudié au cours de l'étude du Schéma Directeur des Eaux Pluviales Intercommunal.



Demande de modification d'emprise de l'ouvrage MC13 à ne réaliser que sur la partie boisée justifié par le fait que la surface à traiter n'est pas de 50,31 ha, mais seulement de 26,01 ha du fait de la « non qualité » des éléments de collecte.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Définition d'un bassin versant = Surface d'alimentation d'un cours d'eau délimitée par des lignes de crête. A l'intérieur d'un même bassin, toutes les eaux reçues suivent, du fait du relief, une pente naturelle et se concentrent vers un même point de sortie appelé exutoire.

Nous partons du principe que l'exutoire du bassin versant 32 (BV32) est la buse Ø 300mm traversant la voie communale 301. La délimitation du BV32 a été établie en fonction des courbes de niveau des cartes IGN et de la connaissance du terrain des agents de la mairie. A noter que l'extrait de plan issu de la remarque de Monsieur Clémenceau n'est pas à jour. Le zonage pluvial présente un bassin versant de 45,05 ha, comme visible sur l'extrait de carte suivante :



Figure 2 : Délimitation du bassin versant 32 (Source : annexe 1 du rapport de zonage pluvial)

La délimitation du bassin versant a été surestimée en aval (partie à l'est) mais pas sur la partie nord (cf. profils altimétriques suivants).

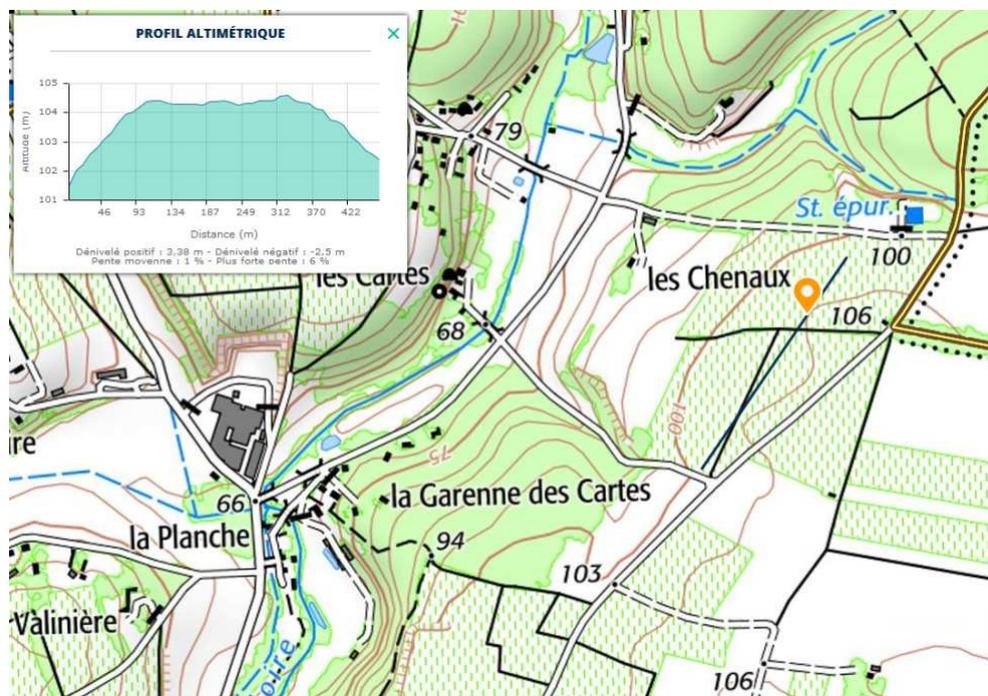


Figure 3 : Profils altimétriques (Source : Géoportail)

La délimitation du bassin versant est redéfinie et la surface du BV32 est diminuée à 35,6 ha (cf. fig. 3).

Concernant le tracé du réseau pluvial, la présence du drain en amont a été prise en compte dans la délimitation du bassin versant. Il est vrai qu'il ne figure pas sur la carte ainsi que la buse en Ø 400mm. Le fossé entre les parcelles ZO42 et ZO43 est représenté ainsi que la buse de diamètre Ø 300mm traversant la voie communale. Voir mise à jour figure 4 :

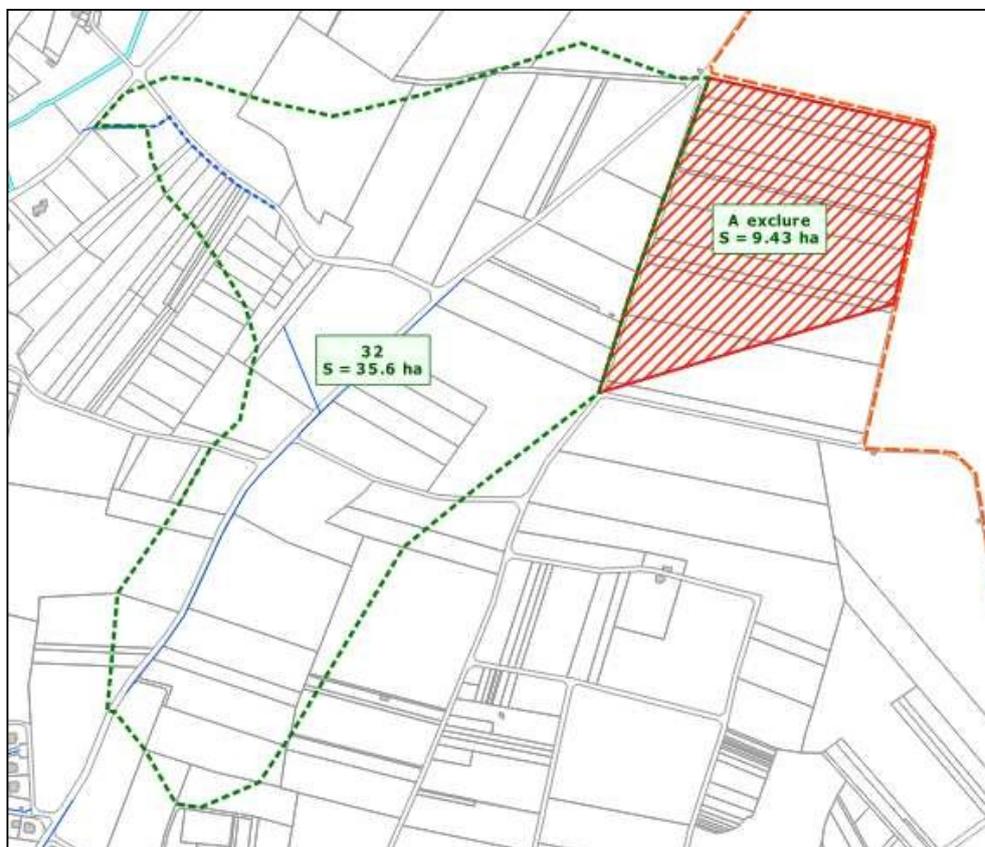


Figure 4 : Délimitation du bassin versant 32 et réseau pluvial - mis à jour

Le secteur de la Garenne des Cartes est identifié comme secteur sensible :

Identifiant	SECTEUR	DYSFONCTIONNEMENTS
6	<u>La Garenne des Cartes</u>	L'écoulement des eaux pluviales en provenance des champs et de la forêt se fait par un fossé. Les branches et les feuilles viennent obstruer la traversée de voirie en Ø 300mm. Conséquence : le fossé monte en charge et les eaux s'écoulent par la voirie.

Extrait du paragraphe 4.2 " Les dysfonctionnements notables" (Source : Zonage pluvial)

Par ailleurs, la Bédouire a tendance à déborder notamment lors de forts orages. Afin de réguler le rejet de ce bassin versant dans le cours d'eau, il est prévu de mettre en place un bassin de rétention plutôt que de redimensionner la buse Ø 300mm actuelle traversant la voie communale.

La création d'un fossé le long de la voie communale pour la collecte des eaux de ruissellement des terrains agricoles permet de canaliser les eaux de ruissellement en direction du bassin de rétention et d'éviter un ruissellement sur la voie communale. La création de ce fossé modifie la délimitation du bassin versant (cf. figure 5).

Le volume de rétention, dépendant de la surface desservie, est recalculé à partir de la méthode des "volumes" (utilisée pour dimensionner un volume de stockage permettant une protection contre un épisode orageux d'occurrence 10 ans ou 20 ans) :

$$V = 10 \times ha \times Sa$$

Avec : **V** : volume de rétention en m³

ha : capacité spécifique de stockage en mm (abaque Ab 7 de l'instruction technique)

Sa : surface active en ha = **Ca** (coefficient d'apport) x **S** (Surface desservie)

Les résultats sont les suivants :

Identifiant Mesure compensatoire	Zone du PLU concernées	Surface desservie (ha)	Coefficient d'imperméabilisation	Débit de fuite (L/s)	Débit spécifique (L/s/ha)	Protection	Volume de rétention (m ³)
MC12	Av	18,46	0,20	55	3	20 ans	930
MC13	N	41,12	0,20	123	3	20 ans	1140

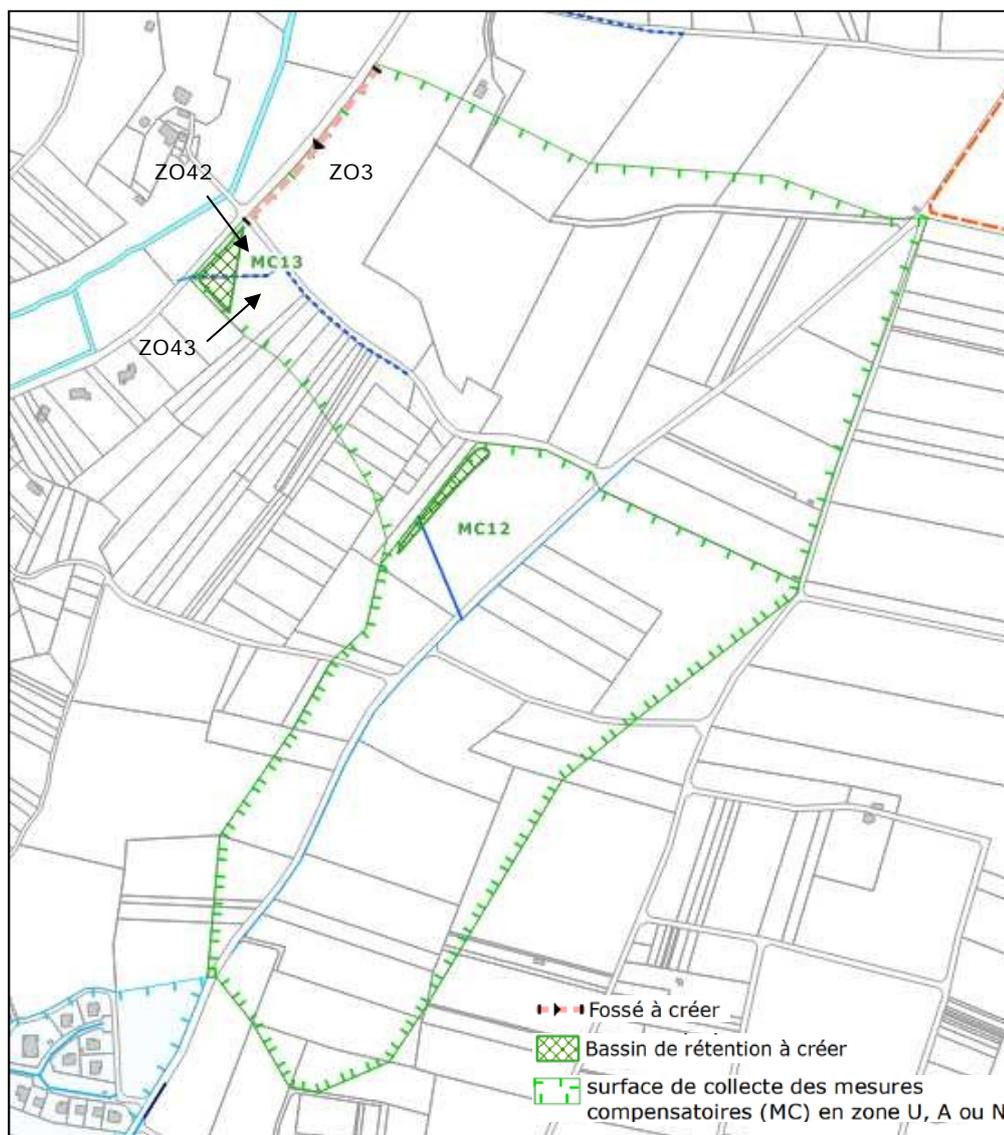


Figure 5 : Délimitation de la surface desservie des mesures compensatoires

L'emprise du bassin de rétention est déterminée suivant les pentes et la collecte du réseau de collecte. Placer le bassin uniquement sur la parcelle 43 ne permettrait pas la collecte du fossé le long de la voie communale (parcelle ZO3).

Demande de rétablissement du cours d'eau sur la parcelle ZD173 ce qui éviterait les inondations liées au fait qu'il ne le soit plus.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Le cours d'eau apparaît comme tel sur les cartes (Le tracé des cours d'eau est issu du plan cadastral informatisé de la DGI). Or après vérification, aucune trace de cours d'eau ou fossé n'a pu être mis en évidence sur le terrain. D'après les observations et la "mémoire locale", il s'agit d'un fossé qui s'est obstrué avec le temps.

Il est mis en évidence de nombreux débordements de la Bédouire, en témoigne le reportage photographique de M. Clémenceau. Pour faire face à ce désordre, le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial prévoit en amont de la parcelle ZD173 une rétention (MC13) afin de limiter le ruissellement issu des vignes et des parcelles agricoles (cf. § précédent). Cette rétention tend à améliorer la situation en créant une retenue en amont du rejet dans la Bédouire.

D'un point de vue hydraulique, il n'apparaît pas donc pas nécessaire de rétablir ce fossé. Le rejet de la rétention MC13 sur la parcelle pourra se faire de manière diffuse, autrement dit, l'eau pourra s'écouler librement sur le terrain afin de rejoindre naturellement la Bédouire.

Par ailleurs, le rétablissement du cours d'eau n'est pas du ressort du zonage pluvial. Il est conseillé d'évaluer l'intérêt de la création de ce fossé dans le volet environnemental du PLU.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Ces réponses très techniques et précises devraient permettre à Monsieur Clémenceau d'avoir une bonne connaissance de la façon dont les bassins de rétention et leur emprise ont été déterminés, de même que de la réelle utilité du fossé obstrué.

- Château de Sens
Ref observations : C15, R23, R 24, R26, R27

Observation C15 : gestion des eaux pluviales à prendre en considération.

Observation R23 : faire figurer dans l'OAP du Château de Sens le principe de collecte et évacuation des eaux pluviales du parc du château vers le nord.

Observation R26 : l'évacuation et équipement des eaux pluviales n'est pas adapté : se fait par le coteau, au niveau des troglos.

Observation R27 : en cas de forte pluie, problème de saturation des caniveaux, des regards et des buses non entretenus.

Observation R24 : il existe des infiltrations des eaux pluviales : être prudent.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Il apparaît que la gestion des eaux pluviales sur le secteur du Sens inquiète les riverains par rapport au projet prévu sur l'OAP du Château du Sens. En effet, au pied du coteau se trouve des troglodytes.

Le principe du zonage pluvial est le suivant :

"Pour toute nouvelle construction ou projet d'aménagement [...], la mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration est à privilégier (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue, bassin d'infiltration,...). Lorsque la capacité des sols ne permet pas le recours à l'infiltration (à justifier par les études de sols),

des techniques permettant la régulation des eaux pluviales devront être mise en œuvre et les coefficients d'imperméabilisation maximum seront à respecter."

Dans ce cas précis, l'infiltration est à proscrire et la mise en place d'un ouvrage de stockage/restitution est justifié par la présence des troglodytes. Ainsi, l'ensemble des eaux pluviales de l'OAP sera stockée au sein du projet avant rejet avec débit limité vers le caniveau du chemin de Sens puis vers le réseau existant rue des Patys.

Par ailleurs, concernant le chemin du sens, la nature du sol et la présence de grotte ne permettent pas d'envisager un réseau pluvial enterré sur ce secteur. Un ruissellement surfacique est conservé via les caniveaux. Il est préconisé d'entretenir les ouvrages pluviaux existants (caniveaux, regards, buses,...) afin de maintenir un bon écoulement des eaux.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Le zonage pluvial vise précisément à ce que les nouvelles constructions n'impactent pas négativement la bonne gestion des eaux pluviales et pour ce faire propose différentes méthodes de régulation de celles-ci.

- rue du docteur Lebled
Ref observation : C2 : M Hocquiné, 37 rue Dr Lebled - R6 : M Bouillot 27 et 31 r Dr Lebled -
M2 : Daurier, 25 rue Dr Lebled

Problème de déversement eaux et boue depuis de la parcelle 60 surplombant, plantée de vignes. Il faudrait talus ou quelque chose : drainage, mode d'exploitation pour stopper l'eau qui se déverse de cette parcelle. Il serait sans doute judicieux à cette fin de reboiser la parcelle 168 dont les arbres ont été récemment arrachés.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Le zonage pluvial fait référence à ce dysfonctionnement. Il est prévu la mise en place d'un capteur d'eau (type drainage, noue enherbée,...) pour la collecte des eaux de ruissellement des vignes notamment celles des parcelles 62a, 62b et 59. Un emplacement réservé est inscrit dans le PLU pour cet ouvrage. L'évacuation est prévue dans le bassin de rétention de la Bourdonnerie, à optimiser pour gérer les eaux pluviales de l'ensemble du bassin versant (prescriptions détaillées dans le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial).

Cet aménagement améliorera la situation actuelle. Concernant la gestion des eaux pluviales des parcelles 60 et 168, il est recommandé aux viticulteurs de maintenir ces vignes enherbées afin d'éviter le durcissement des couches de surface qui aggraveraient le ruissellement.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Il s'agit de l'ER 16. On constate néanmoins que les difficultés dues aux eaux et boues des parcelles 60 et 168 dépendent du bon vouloir des viticulteurs ce qui peut ne pas être suffisant. **Il serait nécessaire de prévoir un aménagement permettant d'apporter une solution à ce problème.**

- chemin de la Levrière. Observation R10 – M. Laly

Propriété impactée lors de fortes pluies. « Nous voudrions nous assurer que notre secteur « la Levrière » a bien été pris en compte ».

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Le recensement des dysfonctionnements est établi à partir des observations relevées sur le terrain et de l'inventaire réalisé par la collectivité. Sur ce secteur, dépourvu de réseau pluvial, il n'est pas apparu de problème hydraulique particulier (libre écoulement des eaux pluviales, pente,...).

Dans ce type de cas, il est conseillé d'identifier l'origine des dégâts et si nécessaire se référer au code civil (article 640 et 641).

Analyse du Commissaire-enquêteur

Les dégâts décrits semblent néanmoins importants et se répètent. Il ne paraît pas suffisant de se reporter au bon vouloir d'un voisin et si le Code Civil prévoit des possibilités de dédommagement ce ne peut se faire qu'au terme de procédures souvent longues et coûteuses. Il semble s'agir là malgré tout d'un dysfonctionnement, qu'il faudrait vérifier, même s'il n'a pas été repéré autrement et que, le cas échéant, il serait bon de résoudre, ce qui est l'objet de ce plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

- Saint Georges. Observation R18 – MM Feran et Ory

Il manque un BR au-dessus de la parcelle 299, rue Saint Georges.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Le zonage pluvial fait référence aux dysfonctionnements de la ruelle Saint-Georges :

Identifiant	SECTEUR	DYSFONCTIONNEMENTS
11	<u>Ruelle Saint Georges</u>	Détérioration de la voie due à l'écoulement provenant des vignes du dessus

Extrait du paragraphe 4.2

" Les dysfonctionnent notables" (Source : Zonage pluvial)

Il est prévu des aménagements pour la collecte des eaux de ruissellement en provenance des vignes notamment la mise en place de chemin de grille, de fossé pour canaliser les eaux et la création d'un bassin de rétention. De plus, il est préconisé un entretien régulier des drains existants.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Les dysfonctionnements de ce secteur ont donc bien été pris en compte.

3.2.4 – divers

Observation N°C14 – MMe Colin/Caillon – 56 rue Saint Georges – parcelles AV1431,1434, 1437 demandent que les documents d'urbanisme tiennent compte de la future modification du PEB dès qu'elle sera faite.

Analyse du Commissaire-enquêteur

S'il ne constitue pas une servitude d'utilité publique, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le PEB. C'est un arrêté préfectoral consultable en particulier sur le site de la préfecture et des communes concernées. A aujourd'hui, aucune date de révision du PEB actuel n'est connue.

3.3 – Observations du commissaire enquêteur

3.3.1 Dossier de PLU

Règlement

- zone UB

A 2 reprises (§3 « traitement environnemental et paysager... », p13 et §4 « stationnement », p14 on trouve la formule « à l'exception du secteur UBa.. » sans qu'on sache ce qu'il convient de faire pour ce secteur UBa.

Quant à l'imperméabilisation de ce secteur, la différence de son traitement n'apparaît pas de façon claire sur les documents de zonage d'assainissement des eaux pluviales non plus.

- interaction PLU et SPR

Le rappel du fonctionnement et de l'interaction de ces deux documents (qui existe au dossier SPR), au début du règlement du PLU serait sans doute bienvenu.

ZAP

Il n'en est fait mention nulle part et son tracé n'apparaît pas. Pour autant, apparemment elle existe. Qu'en est-il ? Il serait intéressant, le cas échéant et malgré le nombre de prescriptions existantes qu'on puisse la voir quelque part. Éventuellement sur un plan supplémentaire consultable en même temps (dans les annexes par exemple).

3.3.2 Dossier de zonage d'assainissement des eaux pluviales

De manière générale, sans doute pour une question d'échelle et de quasi absence de repères, il est assez difficile de se repérer dans les plans proposés.

Il serait également utile de préciser les légendes des différents plans, y introduire le sens des symboles, signes et couleurs et les uniformiser.

Ainsi, après renseignements, il apparaît que :

BV (x) en vert veut dire Bassin versant. Chacun est numéroté et à chacun correspond un exutoire (e orange) portant le même numéro.

BT (x) : veut dire Bassin tampon (ou bassin de rétention) ;

dans l'annexe 2, BT bleu = BT existant, BT rouge = BT à optimiser

dans l'annexe 4, on trouve BT bleu et BT violet

MC veut dire Mesure compensatoire.

dans l'annexe 2, MC violet = MC à créer, sous forme classique (bassin de rétention) ou alternative

dans l'annexe 4, on trouve MC vert et MC orange.

Dans l'annexe 3, les chiffres dans un cercle qu'on y trouve correspondent à des emplacements réservés au PLU pour la mise en place des mesures compensatoires. Ils semblent ne pas avoir les mêmes numéros que ceux du PLU, ce qui paraît incohérent puisque les deux documents doivent pouvoir fonctionner ensemble.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

[Les annexes 2, 3 et 4 sont jointes au présent document.](#)

4. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Compte tenu des éléments du présent rapport, mes conclusions motivées et avis sont établis sur les trois documents séparés joints.

A Braye sous Faye, le 29 juillet 2019

Le commissaire-enquêteur

Catherine GUENSER

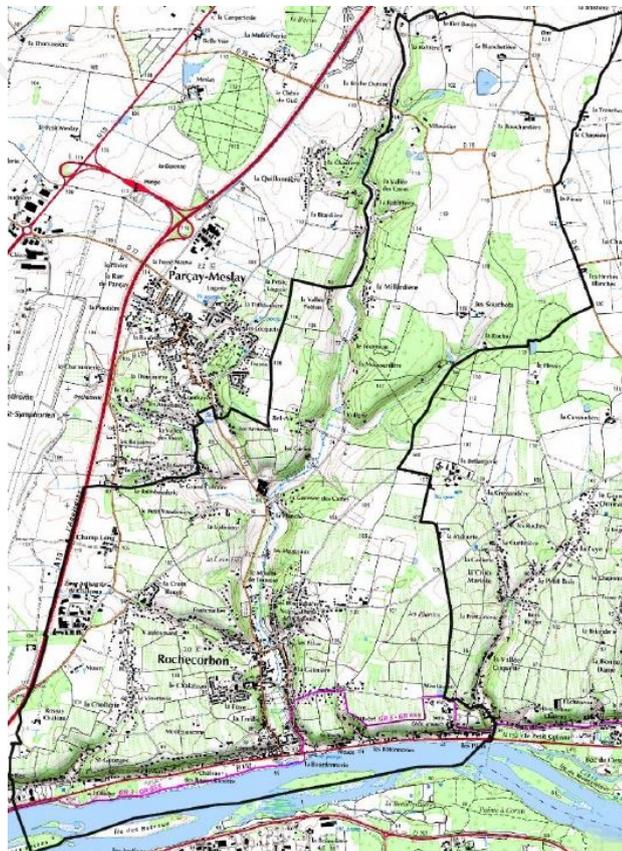
Destinataires :

Tours Métropole Val de Loire
Tribunal Administratif d'Orléans
Archives Catherine Guenser

Département d'Indre et Loire

Tours métropole Val de Loire

Ville de Rochecorbon



Enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Rochecorbon

Conclusions et avis

Références

- Code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-1, L.153-19, L. 174-3 et R. 153-8, R. 151-1 à R.151-55,
- Code de l'urbanisme, notamment son article L.300-2,
- Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants,
- Code de l'environnement et plus particulièrement articles L.241-1 à 6 et articles R.231-1 à 6,
- Code Général des Collectivités Territoriales, notamment article L.2224-10.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

• **Objet de l'enquête publique**

Le 12 novembre 2015, le Conseil Municipal de Rochecorbon a délibéré et prescrit la révision générale de son PLU (Plan Local d'Urbanisme). Le dossier de ce projet de PLU a été présenté au Conseil Municipal de Rochecorbon le 18 décembre 2018 et arrêté au Conseil Métropolitain le 1^{er} février 2019.

Dans le cadre de l'enquête unique, la présente enquête publique porte sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Rochecorbon

Ce projet doit être compatible ou tenir compte d'un certain nombre de « documents supérieurs », plans ou programmes. Il s'agit en particulier et entre autres du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération Tourangelle, du Programme Local de l'habitat (PLH), du Plan de Déplacement urbain (PDU), du Schéma de Cohérence Ecologique (SRCE), etc. mais aussi de dispositifs propres à la situation de Rochecorbon qui se situe dans la zone tampon du périmètre « Val de Loire patrimoine mondial de l'UNESCO » et supporte de nombreuses servitudes dont en particulier une Zone agricole protégée, diverses protections au titre des Monuments Historiques, naturels ou du patrimoine ainsi que divers périmètres de protection notamment et entre autres, bruit (PEB), inondation (PPRi), mouvement de terrain (PER)...

Dans leur analyse, les différentes pièces du dossier de PLU indiquent la façon dont le projet de PLU se les approprie au travers de son PADD mais aussi dans ses mesures et dispositions réglementaires.

• **Formalisme de l'enquête**

Dossier

La composition du dossier mis à la disposition du public est conforme à l'article R.123-8 du code de l'environnement. Il a été réalisé selon la nouvelle codification du code de l'urbanisme (articles R151-1 à R151-5) qui veut que le rapport de présentation expose les principales conclusions du diagnostic et comporte en annexe les études et évaluations dont elles sont issues.

Y figuraient également en particulier les avis des Services extérieurs et de la MRAe qui, notamment, a décidé que cette révision de PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale, ainsi que le bilan de la concertation.

La lecture de l'ensemble des éléments de ce dossier, abondamment illustrés, de cartes, photos, schémas, tableaux, et comprenant remarquablement peu d'acronymes est aisée et suffisamment explicite pour que le public puisse avoir une bonne connaissance du projet. Le rapport de présentation expose et explique l'ensemble des enjeux et objectifs poursuivis et rappelle la façon dont ce projet de PLU s'articule avec le projet de SPR (Site Patrimonial Remarquable) élaboré dans le même temps et objet de cette même enquête publique unique. Il en ressort en particulier que le règlement du projet de PLU qui dit ce qui est autorisé et donne les conditions d'équipements doit être complété par celui du projet de SPR qui donne les conditions d'insertion, les règles d'aspect extérieur et les modalités des travaux.

Conclusion du commissaire-enquêteur

Les différents éléments de ce dossier de PLU (Plan Local d'Urbanisme), sont abondamment illustrés de cartes, photos, schémas, tableaux. De plus la présence du nom des lieux-dits dans les différents éléments cartographiés, permet un repérage assez facile. Ainsi, la lecture de ces documents me paraît relativement aisée et à la portée du plus grand nombre,

Le règlement du PLU de Rochecorbon quant à lui s’articule avec celui du Site Patrimonial Remarquable (SPR), élaboré en parallèle du PLU et qui est une servitude. La nécessité de prendre en compte le SPR est rappelée pour chacune des zones concernées dans le paragraphe 1.2 usages et affectation des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières du règlement en même temps que, le cas échéant, celle de tenir compte du PEB, PPRi ou PER.

Bien que ce ne soit pas possible de l’intégrer directement dans le règlement graphique et bien que cela soit exposé dans le rapport de présentation, il pourrait être intéressant de prévoir un document externe « résumé » ou une plaquette qui rappellerait le fonctionnement particulier de ce projet de PLU s’articulant avec celui de SPR et qui mettrait en évidence les différents périmètres à prendre en compte (ZAP, SPR, en particulier).

Néanmoins, et indépendamment de cette éventuelle « facilitation » à l’utilisation, au demeurant non obligatoire, j’estime que le dossier présenté à l’enquête expose clairement et de façon compréhensible par le plus grand nombre les objectifs, les raisons et les effets de ce projet de PLU.

Information du public

Outre les parutions de l’avis d’enquête publique dans la presse conformément à la réglementation, l’avis d’enquête publique a été affiché dans les format, couleur et police réglementaires, à partir du 14 mai 2019, et maintenu pendant toute la durée de l’enquête aux panneaux d’affichage de la Mairie de Rochecorbon et de la Métropole ainsi que dans 10 autres points de passage de la Ville. Il a d’autre part été publié sur les sites de la Ville de Rochecorbon et de la Métropole.

Enfin un article relayant les informations nécessaires est paru dans le bulletin municipal de mars 2019.

Il convient également de souligner que depuis mai 2015, de nombreux articles sur le site de la Ville ou dans le journal communal ont jalonné l’élaboration de ce projet de PLU et ont tenu la population informée de ses différentes avancées et étapes. De plus, dans le cadre de la concertation, une exposition évolutive et plusieurs réunions publiques et/ou de travail ont, pendant toute cette période, permis au public de prendre connaissance du projet et de ses enjeux.

Conclusion du commissaire-enquêteur

En conséquence, je considère que tout a été mis en œuvre pour que la population soit suffisamment et convenablement informée sur le projet de PLU et sur la tenue de l’enquête publique.

Accès du public au dossier, aux explications ; ses moyens d’expression

Une version papier du dossier et le registre ont été tenus à la disposition du public pendant les 31 jours de l’enquête publique à la Mairie et dans les locaux de Tours Métropole.

Une version numérique du dossier était également mise en ligne sur les sites de la Ville et de la Métropole et un poste informatique permettant sa consultation dématérialisée était mis à la disposition du public en Mairie.

Outre déposer ses observations sur les registres aux jours et heures d’ouverture de la Mairie de Rochecorbon et de Tours-Métropole, service de l’urbanisme, il était également possible de les envoyer par courrier ou courriel à une adresse dédiée.

Les conditions d’accueil et de consultation du dossier ainsi que d’accès au registre étaient tout à fait satisfaisantes.

Enfin, 4 permanences ont été organisées et choisies à des moments variés pour permettre à la population de venir s’exprimer (lundi matin, mardi fin d’après-midi/soirée et samedi matin moyennant une ouverture exceptionnelle de la mairie ainsi que mercredi après-midi). Elles se sont tenues dans la salle du conseil de la mairie de Rochecorbon avec toutes les conditions requises pour que chacun puisse s’exprimer librement.

Conclusion du commissaire-enquêteur

J’estime donc que le public pouvait très facilement avoir accès au dossier, s’exprimer et faire part de ses observations.

• Déroulement de l’enquête, participation et observations du public

L’enquête publique s’est déroulée conformément aux termes de l’arrêté n°201949 en date du 11 avril 2019 du Président de la Métropole prescrivant l’enquête publique et de la décision n°E19000047/45 de Madame la

Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 19 mars 2019 désignant le commissaire-enquêteur pendant 31 jours consécutifs dans un climat serein, sans qu'aucun incident n'ait été à déplorer.

Durant cette période, un total de 53 observations pour 104 remarques ont été reçues, dont la majorité (75 remarques) concernent le projet de PLU. Trente observations ont été inscrites sur le registre mis à la disposition du public à la Mairie de Rochecorbon (aucune à la Métropole), 15 courriers ont été adressés au commissaire-enquêteur et 8 courriels ont été transmis via l'adresse mail dédiée. Parmi celles-ci, 2 observations ont été déposées par 2 associations.

76 personnes, qui ont pu exposer leurs préoccupations et/ou demander des éclaircissements se sont déplacées pour rencontrer le commissaire-enquêteur.

Conclusion du commissaire enquêteur

Les habitants de Rochecorbon ont montré leur intérêt pour cette enquête publique en se mobilisant pour exprimer leurs observations, remarques, propositions ou contre-propositions.

• Projet

Longé par la Loire au sud, le territoire de Rochecorbon s'étend sur 16,8 km² et compte 3 162 habitants. Dotée de nombreux équipements, d'une zone d'activité dynamique le long de l'A10, d'un vaste plateau agricole céréalier au Nord, de larges plateaux plantés de vignes de part et d'autre de la vallée au Sud, d'une forte présence de la forêt principalement sur les versants des vallons, d'un habitat ancien et varié allant de l'habitat troglodytique au château ainsi que de plusieurs quartiers résidentiels récents dans le prolongement des vallons historiques, Rochecorbon, où villégiature et tourisme s'exercent depuis des décennies, se caractérise par la présence de tous ces éléments typiques du Val de Loire.

L'objectif poursuivi par le PADD est de rester un village « convivial et ouvert sur le monde », avec une extension contenue qui correspond au peu de possibilités de s'étendre du fait du relief et des nombreuses servitudes qui impactent son territoire, pour atteindre environ 3 500 habitants à l'horizon 2030. Village qui néanmoins veut proposer à ses habitants l'ensemble des services nécessaires, faciliter les déplacements qui peuvent s'avérer difficiles du fait du relief accidenté de son territoire, en particulier grâce aux voies douces, ainsi que des logements pour tous ce qui implique d'intégrer des logements sociaux dans tout programme de construction, à hauteur de 30% des logements construits afin de répondre aux exigences du PLH et pour rattraper le retard existant en ce domaine. Il s'agit également de maintenir, voire développer les activités économiques dans la zone d'activité existante mais aussi dans le domaine de l'agriculture, en particulier la viticulture, une des caractéristiques de Rochecorbon qui dispose d'une appellation contrôlée. Cela va de pair avec l'attention portée au tourisme présent depuis très longtemps sur la commune et son développement.

Le PADD s'articule donc en 2 axes et 5 orientations. Le premier axe : « Un village convivial » se décompose en 3 orientations : la préservation du caractère patrimonial de la commune ; la maîtrise de la croissance démographique et de l'expansion de l'espace urbain tout en permettant l'accueil d'une population diversifiée ; la réponse aux besoins des habitants en termes d'équipements, services et commerces mais aussi de modes de déplacement. Le deuxième axe « Un village ouvert sur le monde », comprend deux orientations : la préservation de la nature et des paysages ainsi que la promotion de la vallée de la Loire d'une part, la prise en compte et le développement de l'économie de Rochecorbon : agriculture et viticulture, mais aussi tourisme et extension de son site d'activité économique aujourd'hui entièrement occupé d'autre part.

Le règlement écrit et graphique, les OAP et les différents outils (notamment emplacements réservés, espaces boisés classés) en sont la traduction.

Dans leurs avis respectifs, les Services Extérieurs ont souligné que le scénario démographique retenu est compatible avec le PLH, que les enjeux d'insertion paysagère des nouvelles constructions sont mis en avant et que les projets de PLU et de SPR se complètent. Ils ont émis un avis favorable au projet assorti de quelques réserves. Celles-ci concernent notamment l'objectif de construction de logements sociaux qu'il conviendrait de porter au-delà des 30% dans le centre bourg, le report de la trame « secteur de mixité sociale » sur le secteur de La Planche et dans les OAP, la partie non construite de Champ Long située dans le PEB à sortir de la zone Ah, les cheminements doux de la vallée de la Bédoire, ainsi que diverses adaptations de zonage et

précisions à apporter (entre autres, en ce qui concerne les servitudes d'utilité publique et le dossier archéologique de la commune).

La majorité des observations ou remarques du public (une trentaine) ont porté sur la possibilité de construire ou non sur telle ou telle parcelle, pour beaucoup situées dans des hameaux ou des zones naturelles ou agricoles. Il a été rappelé que le classement en zone constructible ou non a été sous tendu par des règles dans la droite ligne du PADD de ce projet de PLU, du SCoT de l'agglomération de Tours et, plus largement des dernières évolutions législatives : maîtrise de la consommation d'espace, protection de l'espace naturel, protection des terres agricoles, préservation du caractère patrimonial de la commune, prise en compte des risques et nuisances, maîtrise de l'expansion urbaine et de la dispersion de la population. Par ailleurs, le poids de la perte financière liée à un changement de zonage, en particulier lorsqu'il y a eu droits de succession a également fait l'objet de plusieurs remarques ce qui n'est pas du ressort du PLU.

Les autres remarques ont pour l'essentiel trait au stationnement (parking), aux cheminements doux et aux protections de boisements.

Conclusion du commissaire enquêteur

L'objectif de croissance démographique et la nécessité de construire de l'ordre de 200 logements, va générer un besoin accru de possibilités de stationnement, notamment aux entrées du centre bourg.

La question du stationnement se pose également pour les habitants des troglodytes sous le château de Sens, non accessibles aux voitures, qui, aujourd'hui, utilisent le parking du château.

A cela s'ajoute un nécessaire accroissement de la circulation, en particulier au secteur de La Planche, ancienne friche d'activité à résorber, sur laquelle il est prévu de réaliser de 40 à 50 logements.

Ainsi, il serait souhaitable que :

- **une réflexion d'ensemble soit menée concernant le stationnement aux entrées du centre bourg ;**
- **lorsqu'un projet verra le jour au château de Sens, un accord soit acté pour que les habitants des troglodytes puissent avoir accès et utiliser le futur parking ;**
- **lorsqu'un projet se développera sur ce site, des dispositions soient prises pour la circulation et la sécurité routières à « La Planche »**

Par ailleurs, Tours Métropole a indiqué dans ses réponses, que les possibilités d'extension et de construction d'annexes aux bâtiments existants en zone N, variables selon les « sous secteurs » Nh, Np, Nk... seraient précisées dans le règlement de PLU.

De plus, la Commission Locale du Site patrimonial Remarquable de Rochecorbon ayant le 22 mai dernier accepté de porter de 7 à 8 mètres la hauteur sous faîtage en zone A, il convient de modifier le document en ce sens.

D'autre part, pour éviter tout doute ou interrogation, il serait également utile de préciser dans le règlement de la zone UB dans les § 3 « traitement environnemental et paysager... » et 4 « stationnement » ce qu'il convient de faire pour la zone UBa.

Comme indiqué plus haut, un rappel du fonctionnement et de l'interaction des 2 documents SPR et PLU, complémentaires et quasi indissociables l'un de l'autre me semble utile, peut être sous la forme d'une plaquette ou d'un document externe puisqu'on ne peut pas l'ajouter au dossier de PLU.

Enfin, je considère que ce projet de PLU, qui intègre l'ensemble des documents supérieurs, plans et programmes, tient bien compte de l'environnement, des espaces naturels et agricoles et des enjeux et objectifs définis dans le diagnostic.

Il propose un développement urbain maîtrisé en termes de consommation d'espace, de protection des terres agricoles et de l'environnement naturel tout en répondant aux attentes du PLH en termes de nombre de logements prévus et de mixité sociale. Le recours aux OAP permet de circonscrire et préciser

les aménagements à prévoir sur les zones à urbaniser identifiées, situées dans l'espace urbain en renouvellement et en comblement de « dents creuses » ainsi que dans deux anciennes friches industrielles. Les liaisons entre les différents espaces et le développement de voies douces sont prévus par le biais d'emplacements réservés.

De plus, ce projet prend également en compte le développement économique de la commune en prévoyant l'extension de sa zone d'activité, aujourd'hui saturée, ainsi qu'au travers de la protection de son espace viticole et de la mise en valeur de ses atouts touristiques.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

De ce fait, mon analyse, appuyée sur l'étude du dossier présenté à l'enquête publique, les visites sur place, les informations complémentaires que j'ai pu réunir, les réponses apportées par la Ville, ainsi que sur mes propres analyses et connaissances m'amène à émettre un

AVIS FAVORABLE

Au projet de PLU de Rochecorbon

A Braye sous Faye, le 29 juillet 2019

Le commissaire-enquêteur
Catherine GUENSER



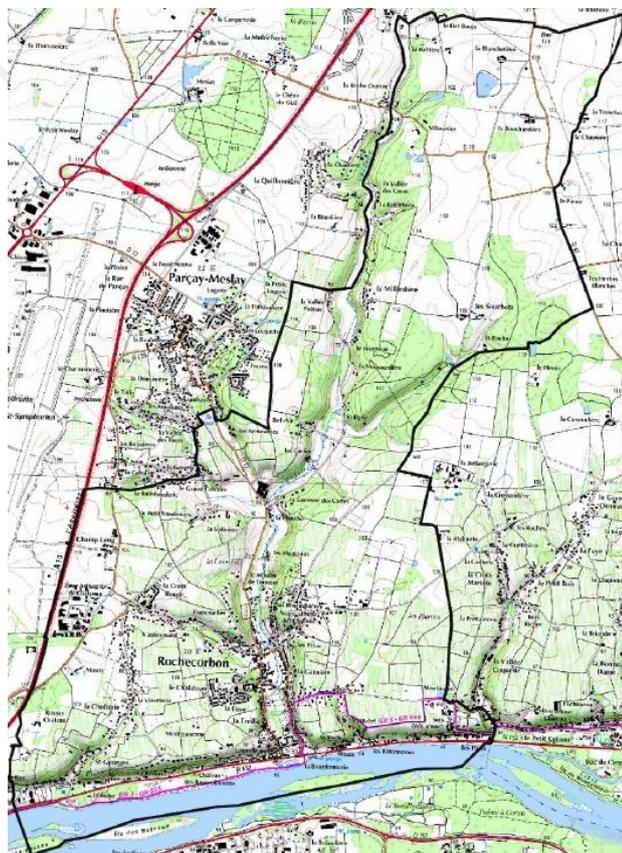
Destinataires :

Tours Métropole Val de Loire
Tribunal Administratif d'Orléans
Archives Catherine Guenser

Département d'Indre et Loire

Tours métropole Val de Loire

Ville de Rochecorbon



Enquête publique relative au projet de la transformation de la ZPPAUP en AVAP/SPR (Site Patrimonial Remarquable) de la commune de Rochecorbon

Conclusions et avis

Références

- Code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-1, L.153-19, L. 174-3 et R. 153-8, R. 151-1 à R.151-55
- Code de l'urbanisme, notamment son article L.300-2,
- Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants,
- Code de l'environnement et plus particulièrement articles L.241-1 à 6 et articles R.231-1 à 6,
- Code du patrimoine, notamment ses articles L.631-3 et L. 642-1 à 10,
- Décret n°2011-1903 du 19/12/2003 et circulaire du 2 mars 2012 relatifs aux AVAP,
- Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables,
- Code Général des Collectivités Territoriales, notamment article L. 2224-10.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

• **Objet de l'enquête publique**

Le 21 avril 2015, le Conseil Municipal de Rochecorbon a délibéré et prescrit la procédure de transformation de sa ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) en vigueur depuis 2008 en AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine), devenant SPR (Site Patrimonial Remarquable) conformément aux dispositions de la loi LCAP du 7 juillet 2016 (loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine). Le dossier de ce projet de SPR a été présenté au Conseil Municipal de Rochecorbon le 25 février 2019 et arrêté au Conseil Métropolitain le 4 mars 2019.

Dans le cadre de l'enquête unique, la présente enquête publique porte sur le projet de transformation de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) en aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) devenue site patrimonial remarquable (SPR) de Rochecorbon.

Le Site Patrimonial Remarquable détermine un périmètre de protection à l'intérieur duquel un règlement graphique et écrit s'applique. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique dont le PLU doit tenir compte et qui est à consulter et respecter pour toute demande d'urbanisme.

• **Formalisme de l'enquête**

Dossier

La composition du dossier mis à la disposition du public est conforme à l'article L.631-4 du code du patrimoine.

Y figuraient également en particulier les avis des Services extérieurs, celui de Tours Habitat (« personne consultée ») ainsi que le bilan de la concertation.

La lecture de l'ensemble des éléments de ce dossier, abondamment illustrés, de dessins, cartes, photos, schémas, tableaux, et comprenant remarquablement peu d'acronymes est aisée et suffisamment explicite pour que le public puisse avoir une bonne connaissance du projet et de son objet. La construction et la présentation du dossier, les jeux de couleurs, ainsi que les nombreux tableaux de synthèse permettent de bien s'y repérer. Les enjeux de chaque secteur comme les enjeux règlementaires, bien mis en valeur s'appréhendent facilement.

Conclusion du commissaire-enquêteur

L'ensemble des documents de ce dossier, très richement illustré de photos, dessins, cartes, tableaux... est attractif. Le repérage dans le règlement est facilité par des jeux de couleurs permettant l'identification rapide en particulier de tel ou tel type de bâtiment ou secteur.

La logique d'ensemble, le fonctionnement du règlement du SPR et son articulation avec le PLU sont expliqués par de nombreux schémas et illustrés d'exemples en une sorte de mode d'emploi, ce qui permet de comprendre comment utiliser ce document complexe de par sa nature.

Aussi, j'estime que le dossier présenté à l'enquête expose clairement et de façon compréhensible par le plus grand nombre les objectifs, les raisons, les effets et la façon d'utiliser ce projet de SPR.

Information du public

Outre les parutions de l'avis d'enquête publique dans la presse conformément à la réglementation, l'avis d'enquête publique a été affiché dans les format, couleur et police réglementaires, à partir du 14 mai 2019, et maintenu pendant toute la durée de l'enquête aux panneaux d'affichage de la Mairie de Rochecorbon et de la Métropole ainsi que dans 10 autres points de passage de la Ville. Il a d'autre part été publié sur les sites de la Ville de Rochecorbon et de la Métropole.

Enfin un article relayant les informations nécessaires est paru dans le bulletin municipal de mars 2019.

Il convient également de souligner que depuis mai 2015, de nombreux articles sur le site de la Ville ou dans le journal communal ont jalonné l'élaboration de ce projet de SPR et ont tenu la population informée de ses différentes avancées et étapes. De plus, dans le cadre de la concertation, une exposition évolutive et plusieurs réunions publiques ainsi qu'une « ballade patrimoniale » ont, pendant toute cette période, permis au public de prendre connaissance du projet et de ses enjeux.

Conclusion du commissaire-enquêteur

En conséquence, je considère que tout a été mis en œuvre pour que la population soit suffisamment et convenablement informée sur le projet de SPR et sur la tenue de l'enquête publique.

Accès du public au dossier, aux explications ; ses moyens d'expression

Une version papier du dossier et le registre ont été tenus à la disposition du public pendant les 31 jours de l'enquête publique à la Mairie et dans les locaux de Tours Métropole.

Une version numérique du dossier était également mise en ligne sur les sites de la Ville et de la Métropole et un poste informatique permettant sa consultation dématérialisée était mis à la disposition du public en Mairie.

Outre déposer ses observations sur les registres aux jours et heures d'ouverture de la Mairie de Rochecorbon et de Tours-Métropole, service de l'urbanisme, il était également possible de les envoyer par courrier ou courriel à une adresse dédiée.

Les conditions d'accueil et de consultation du dossier ainsi que d'accès au registre étaient tout à fait satisfaisantes.

Enfin, 4 permanences ont été organisées et choisies à des moments variés pour permettre à la population de venir s'exprimer (lundi matin, mardi fin d'après-midi/soirée et samedi matin moyennant une ouverture exceptionnelle de la mairie ainsi que mercredi après-midi). Elles se sont tenues dans la salle du conseil de la mairie de Rochecorbon avec toutes les conditions requises pour que chacun puisse s'exprimer librement.

Conclusion du commissaire-enquêteur

J'estime donc que le public pouvait très facilement avoir accès au dossier, s'exprimer et faire part de ses observations.

• Déroulement de l'enquête, participation et observations du public

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux termes de l'arrêté n°201949 en date du 11 avril 2019 du Président de la Métropole prescrivant l'enquête publique et de la décision n°E19000047/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 19 mars 2019 désignant le commissaire-enquêteur pendant 31 jours consécutifs dans un climat serein, sans qu'aucun incident n'ait été à déplorer.

Durant cette période, un total de 53 observations pour 104 remarques ont été reçues, dont 5 remarques concernent le projet de SPR. Trente observations ont été inscrites sur le registre mis à la disposition du public à la Mairie de Rochecorbon (aucune à la Métropole), 15 courriers ont été adressés au commissaire-enquêteur et 8 courriels ont été transmis via l'adresse mail dédiée. Parmi celles-ci, 2 observations ont été déposées par 2 associations.

76 personnes, qui ont pu exposer leurs préoccupations et/ou demander des éclaircissements se sont déplacées pour rencontrer le commissaire-enquêteur.

Conclusion du commissaire enquêteur

Les habitants de Rochecorbon ont montré leur intérêt pour cette enquête publique en se mobilisant pour exprimer leurs observations, remarques, propositions ou contre-propositions.

• **Projet**

Commune typique du Val de Loire, lieu de villégiature depuis près de deux siècles, où culture de la vigne et tourisme n'ont cessé de se développer, Rochecorbon rentre pleinement dans le cadre du « Val de Loire patrimoine mondial de l'UNESCO » et sa VUE (Valeur Universelle Exceptionnelle). L'enjeu de préserver ce patrimoine riche et varié est donc particulièrement important, que ce soit en termes de paysages ou de bâti. Le projet de site patrimonial remarquable, servitude d'utilité publique dont le PLU doit tenir compte et qui est à consulter et respecter pour toute demande d'urbanisme, s'attache au travers des prescriptions de son règlement à protéger et préserver le patrimoine communal. Elaboré en même temps que le PLU pour que les deux documents soient entièrement compatibles, il détaille au travers des prescriptions de son règlement les règles à suivre pour toute intervention sur le bâti ou les espaces extérieurs lors de travaux de rénovation, extensions, constructions nouvelles, terrassement, qualification des espaces publics, création paysagère...

Les buts poursuivis par ce projet de SPR sont de « valoriser le patrimoine d'hier avec notamment les objectifs d'encourager à une restauration respectueuse, d'accompagner le patrimoine de demain afin qu'il s'insère harmonieusement dans l'écrin paysager et architectural de Rochecorbon et de simplifier la lecture de la règle.

Dans leurs avis respectifs, les Services Extérieurs ont salué la qualité de ce projet et émis un avis favorable, le CRPF rappelle que la protection des espaces non bâtis protégés au titre du SPR « ne doit pas être fixiste » tandis que « Tours Habitat » en tant que personne consultée a émis un certain nombre de remarques concernant certaines prescriptions de ce projet de SPR (hauteur et volume des constructions, matériaux de couverture des toitures, utilisation de panneaux photovoltaïques...) par rapport au projet de reconversion de l'ancienne friche industrielle qu'ils ont acquise en 2016.

Les 5 observations du public ont consisté en demandes de précision (construction en limite séparative, hauteur des haies) mais aussi de révision de la hauteur sous faîtage en zone UB et A. En outre, deux remarques ont porté sur le classement de leur immeuble et ses conséquences.

Conclusion du commissaire enquêteur

La Commission Locale du Site patrimonial Remarquable de Rochecorbon ayant le 22 mai dernier accepté de porter de 7 à 8 mètres la hauteur sous faîtage en zone A, il convient de modifier le document en ce sens.

Il convient également de vérifier la datation de la maison sur la parcelle AR473 pour, le cas échéant, en modifier le classement.

Je considère que ce projet de SPR, qui analyse et intègre la VUE (Valeur Universelle Exceptionnelle) de Rochecorbon dans le cadre du périmètre « Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO », ainsi que le bilan de la précédente ZPPAUP et l'analyse/diagnostic du territoire en termes de cohérence paysagère, architecturale, urbaine et environnementale s'est effectivement attaché à traduire concrètement les éléments qui composent le patrimoine territorial de la commune et comment le préserver et protéger.

Le développement durable est également pris en compte au travers différentes thématiques que l'on retrouve dans les prescriptions du règlement du SPR.

Enfin, le document proposé, s'il est complexe de par sa nature est précis, détaillé, sa logique d'ensemble est claire et tout a été fait pour faciliter son utilisation.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

De ce fait, mon analyse, appuyée sur l'étude du dossier présenté à l'enquête publique, les visites sur place, les informations complémentaires que j'ai pu réunir, les réponses apportées par la Ville, ainsi que sur mes propres analyses et connaissances m'amène à émettre un

AVIS FAVORABLE

Au projet d'AVAP/SPR de Rochecorbon

A Braye sous Faye, le 29 juillet 2019

Le commissaire-enquêteur
Catherine GUENSER



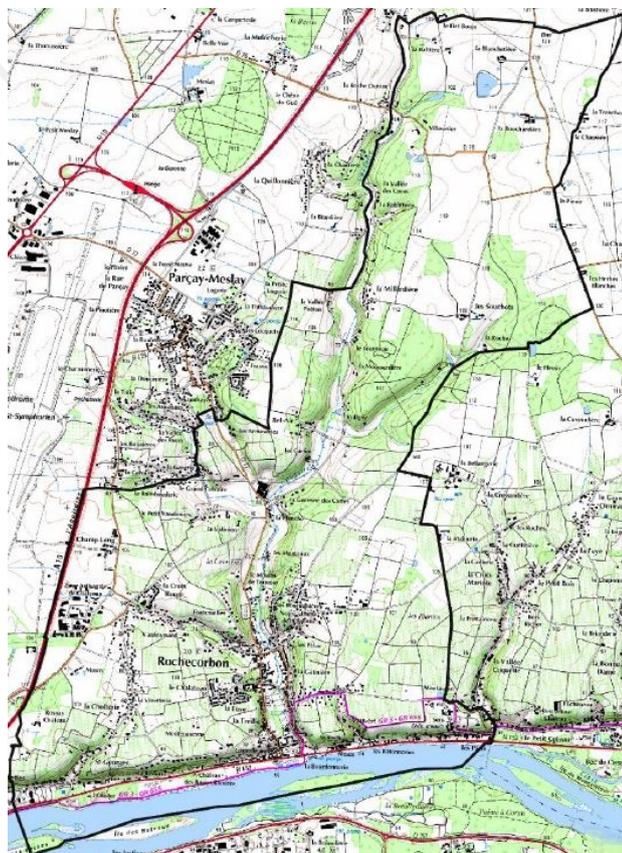
Destinataires :

Tours Métropole Val de Loire
Tribunal Administratif d'Orléans
Archives Catherine Guenser

Département d'Indre et Loire

Tours métropole Val de Loire

Ville de Rochecorbon



Enquête publique relative au projet du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Rochecorbon

Conclusions et avis

Références

- Code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-1, L.153-19, L. 174-3 et R. 153-8, R. 151-1 à R.151-55,
- Code de l'urbanisme, notamment son article L.300-2,
- Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants,
- Loi sur l'eau 92-3 du 3 janvier 1992,
- Code Général des Collectivités Territoriales, notamment article L. 2224-10,
- Code de l'environnement et plus particulièrement articles L.241-1 à 6 et articles R.231-1 à 6,
- Code Civil Articles 640, 641 et 681 précisant le régime juridique des eaux pluviales en droit privé et pour les relations entre particuliers

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

• **Objet de l'enquête publique**

Dans le cadre de la révision générale du PLU, la commune de Rochecorbon a décidé de faire réaliser un schéma directeur des eaux pluviales sur l'ensemble de son territoire et un plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales, document qui sera annexé au PLU. Le dossier de ce projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales a été présenté au Conseil Municipal de Rochecorbon le 25 février 2019 et arrêté au Conseil Métropolitain le 1^{er} avril 2019.

Dans le cadre de l'enquête publique unique, la présente enquête publique porte sur le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales de Rochecorbon.

L'objectif de celui-ci est de fixer des préconisations en matière de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire, en cohérence avec les aménagements prévus dans le schéma directeur destinés à résoudre les dysfonctionnements existants et compenser les incidences des augmentations quantitatives et qualitatives du développement urbain prévu sur la commune, de manière à permettre une urbanisation sans préjudice pour les milieux récepteurs et sans dégradation du fonctionnement du réseau pluvial existant.

• **Formalisme de l'enquête**

Dossier

Le dossier mis à la disposition du public comportait un résumé non technique, le rapport de zonage et ses annexes : plan du réseau fluvial, des exutoires et des bassins versants, le scénario d'aménagement retenu, les zones urbanisables du projet de PLU et, à part, le plan de zonage d'assainissement pluvial.

Conclusion du commissaire-enquêteur

Si la lecture du rapport et ses préconisations est accessible, le repérage dans les plans est assez difficile en particulier du fait de leur échelle (1 :15 000). De plus leur légende n'est ni explicite ni uniforme d'une carte ou d'un document à l'autre ce qui complique leur compréhension.

Information du public

Outre les parutions de l'avis d'enquête publique dans la presse conformément à la réglementation, l'avis d'enquête publique a été affiché dans les formats, couleurs et polices réglementaires, à partir du 14 mai 2019, et maintenu pendant toute la durée de l'enquête aux panneaux d'affichage de la Mairie de Rochecorbon et de la Métropole ainsi que dans 10 autres points de passage de la Ville. Il a d'autre part été publié sur les sites de la Ville de Rochecorbon et de la Métropole.

Conclusion du commissaire-enquêteur

En conséquence, je considère que tout a été mis en œuvre pour que la population soit suffisamment et convenablement informée sur le projet de zonage d'assainissement pluvial et sur la tenue de l'enquête publique.

Accès du public au dossier, aux explications ; ses moyens d'expression

Une version papier du dossier et le registre ont été tenus à la disposition du public pendant les 31 jours de l'enquête publique à la Mairie et dans les locaux de Tours Métropole.

Une version numérique du dossier était également mise en ligne sur les sites de la Ville et de la Métropole et un poste informatique permettant sa consultation dématérialisée était mis à la disposition du public en Mairie.

Outre déposer ses observations sur les registres aux jours et heures d'ouverture de la Mairie de Rochecorbon et de Tours-Métropole, service de l'urbanisme, il était également possible de les envoyer par courrier ou courriel à une adresse dédiée.

Les conditions d'accueil et de consultation du dossier ainsi que d'accès au registre étaient tout à fait satisfaisantes.

Enfin, 4 permanences ont été organisées et choisies à des moments variés pour permettre à la population de venir s'exprimer (lundi matin, mardi fin d'après-midi/soirée et samedi matin moyennant une ouverture exceptionnelle de la mairie ainsi que mercredi après-midi). Elles se sont tenues dans la salle du conseil de la mairie de Rochecorbon avec toutes les conditions requises pour que chacun puisse s'exprimer librement.

Conclusion du commissaire-enquêteur

J'estime donc que le public pouvait très facilement avoir accès au dossier, s'exprimer et faire part de ses observations.

• Déroulement de l'enquête, participation et observations du public

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux termes de l'arrêté n°201949 en date du 11 avril 2019 du Président de la Métropole prescrivant l'enquête publique et de la décision n°E19000047/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 19 mars 2019 désignant le commissaire-enquêteur pendant 31 jours consécutifs dans un climat serein, sans qu'aucun incident n'ait été à déplorer.

Durant cette période, un total de 53 observations pour 104 remarques ont été reçues, dont 11 remarques concernent le projet de zonage pluvial. Trente observations ont été inscrites sur le registre mis à la disposition du public à la Mairie de Rochecorbon (aucune à la Métropole), 15 courriers ont été adressés au commissaire-enquêteur et 8 courriels ont été transmis via l'adresse mail dédiée. Parmi celles-ci, 2 observations ont été déposées par 2 associations.

76 personnes, qui ont pu exposer leurs préoccupations et/ou demander des éclaircissements se sont déplacées pour rencontrer le commissaire-enquêteur.

Conclusion du commissaire enquêteur

Les habitants de Rochecorbon ont montré leur intérêt pour cette enquête publique en se mobilisant pour exprimer leurs observations, remarques, propositions ou contre-propositions.

• Projet

Bordé par la Loire, traversé du nord au sud par la Bédouire, le territoire de Rochecorbon se caractérise par son relief accidenté, les vallons qui le traversent, les cavités naturelles ou non qui le parsèment. L'agriculture, céréalière sur les plateaux mais surtout viticole font intimement partie de son paysage et ajoutent au ruissellement des eaux pluviales. La prise en compte des caractéristiques du territoire ainsi que du développement urbain programmé de Rochecorbon par un plan de zonage des eaux pluviales annexé au PLU, opposable et s'imposant à tout pétitionnaire, est donc particulièrement importante pour les éviter ou au moins réduire et ne pas ajouter au risque inondation déjà présent sur le territoire du fait de la Loire et ses digues.

Ainsi, ce projet doit délimiter les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que celles où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le cas échéant le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

L'étude/diagnostic de la situation actuelle, a été suivie d'une modélisation du fonctionnement du réseau en cas de pluie décennale en fonction des coefficients d'imperméabilisation maximum ce qui a permis de préciser des prescriptions relatives aux eaux pluviales (schéma directeur, modes de gestion des imperméabilisations nouvelles, principes de gestion quantitatifs et qualitatifs) et enfin de définir le zonage d'assainissement pluvial de la commune.

Sur les 11 observations portant sur le zonage d'assainissement des eaux pluviales, l'une concerne des emplacements ou emprises prévus pour des ouvrages hydrauliques. La quasi totalité des remarques (10) viennent de personnes impactées lors de fortes pluies et voulant s'assurer de la prise en compte de ce problème.

Conclusion du commissaire enquêteur

Les photos mises à l'appui des observations des habitants du côté impair de la rue du Docteur Lebled (du n°25 au n°37), dont les habitations sont dominées par un terrain en pente (parcelles n°60 et 168) et planté de vignes montrent les dommages importants subis du fait des ruissellements d'eau et de boue en provenance de cette surface.

La réponse apportée, consistant à ce que le viticulteur maintienne la vigne enherbée me paraît très insuffisante dans la mesure où, si cette solution peut être diminuer les dommages (jusqu'à quel point?), elle dépend du bon vouloir d'une tierce personne dont l'intérêt n'est pas forcément d'y faire droit.

De ce fait, il me paraît nécessaire de prévoir une véritable mesure pour la collecte des eaux de ruissellement des parcelles 60 et 168.

En outre, il faudrait vérifier le secteur de la Levrière. Même si l'étude n'a pas relevé de dysfonctionnement sur ce secteur, dépourvu de réseau pluvial, les désordres rapportés au registre se sont répétés à plusieurs reprises en cas de fortes pluies, et sont loin d'être anodins.

Par ailleurs, de manière générale, sans doute pour une question d'échelle et de quasi absence de repères, il est assez difficile de se repérer dans les plans proposés.

Il serait également utile de préciser les légendes des différents plans, y introduire le sens des symboles, signes et couleurs et les uniformiser.

Ainsi, après renseignements, il apparaît que :

BV (x) en vert veut dire Bassin versant. Chacun est numéroté et à chacun correspond un exutoire (e orange) portant le même numéro.

BT (x) : veut dire Bassin tampon (ou bassin de rétention) ;

dans l'annexe 2, BT bleu = BT existant, BT rouge = BT à optimiser dans l'annexe 4, on trouve BT bleu et BT violet

MC veut dire Mesure compensatoire.

dans l'annexe 2, MC violet = MC à créer, sous forme classique (bassin de rétention) ou alternative dans l'annexe 4, on trouve MC vert et MC orange.

Dans l'annexe 3, les chiffres dans un cercle qu'on y trouve correspondent à des emplacements réservés au PLU pour la mise en place des mesures compensatoires. Ils semblent ne pas avoir les mêmes numéros que ceux du PLU, ce qui paraît incohérent puisque les deux documents doivent pouvoir fonctionner ensemble.

Pour une bonne utilisation de ces documents, il conviendrait d'améliorer et homogénéiser ces différents repères et légendes.

Enfin, il paraît nécessaire de préciser ce qu'il en est du traitement de l'imperméabilisation du secteur UBa. Il est écrit dans le règlement du PLU, zone UB, p.13 « à l'exception du secteur UBa, le coefficient d'imperméabilisation... » sans qu'on sache ce qu'il en est pour UBa. Et le plan de zonage des eaux pluviales attribue à UBa la même couleur qu'à UB. Que convient-il de faire sur ce secteur ?

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

De ce fait, mon analyse, appuyée sur l'étude du dossier présenté à l'enquête publique, les visites sur place, les informations complémentaires que j'ai pu réunir, les réponses apportées par la Ville, ainsi que sur mes propres analyses et connaissances m'amène à émettre un

AVIS FAVORABLE

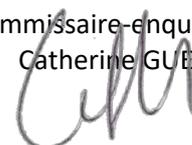
Au projet d'assainissement des eaux pluviales de Rochecorbon

sous réserve

- de prévoir les aménagements adéquats pour la collecte des eaux de ruissellement des parcelles 60 et 168.
- de vérifier et le cas échéant prendre les mesures nécessaires pour les dysfonctionnements relevés à la Levrière.

A Braye sous Faye, le 29 juillet 2019

Le commissaire-enquêteur
Catherine GUENSER



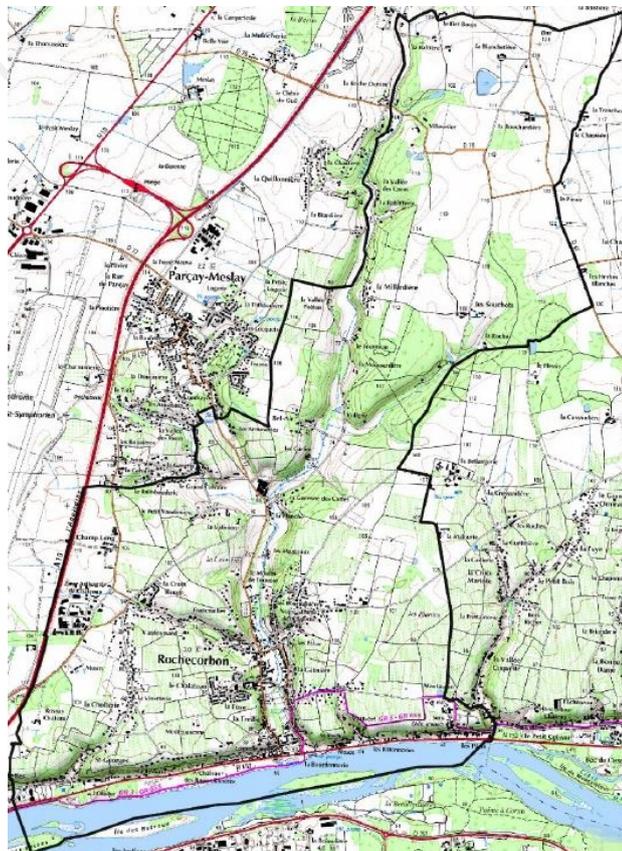
Destinataires :

Tours Métropole Val de Loire
Tribunal Administratif d'Orléans
Archives Catherine Guenser

Département d'Indre et Loire

Tours métropole Val de Loire

Ville de Rochecorbon



**Enquête publique relative au projet de révision du
Plan Local d'Urbanisme (PLU), du zonage d'assainissement des eaux pluviales et de
la transformation de la ZPPAUP en AVAP/SPR de la commune de Rochecorbon**

Annexes

- **Tableau récapitulatif des observations du public**
- **Mémoire en réponse**
- **Affichage : plan et certificats d'affichage**

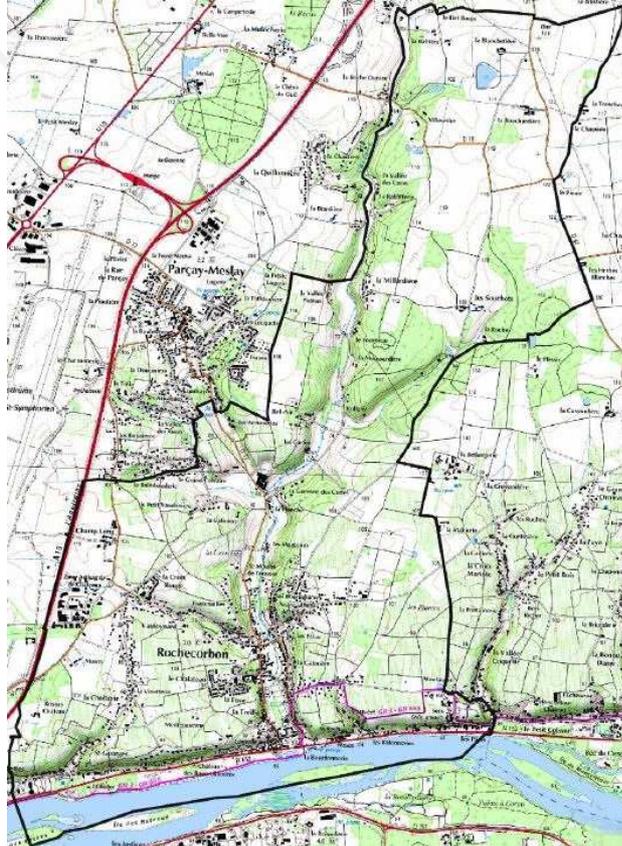
Tableau récapitulatif des observations du public

Mémoire en réponse

Département d'Indre et Loire

Tours métropole Val de Loire

Ville de Rochecorbon



Enquête publique unique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), de la transformation de la ZPPAUP en AVAP/SPR et du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Rochecorbon

PV DES OBSERVATIONS

MEMOIRE EN REPONSE AUX OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR
communiqué par Tours Métropole Val de Loire le 19 juillet 2019

1. PREAMBULE

La présente enquête publique porte sur les projets de :

- révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Rochecorbon
- transformation de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR)
- plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales sur la commune de Rochecorbon.

Les 3 documents étant complémentaires, il a été décidé de procéder à une enquête publique unique régie par les articles L.123-6 et R.123-7 du code de l'environnement. Il y est précisé :

« (...) Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises, et une note de présentation non technique du projet, plan ou programme.

La durée de l'enquête unique ne peut être inférieure à la durée minimale la plus longue prévue par l'une des réglementations.

L'enquête unique fait l'objet d'un registre d'enquête unique, d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises. (...) »

Cette enquête publique a pour objet de porter ces projets à la connaissance du public et de recueillir ses observations et propositions qui seront prises en compte par l'autorité décisionnaire.

Elle s'est déroulée du 3 juin au 3 juillet 2019, durant 31 jours consécutifs sans qu'aucun incident n'ait été à déplorer.

Participation du public

C'est le projet de PLU et dans une moindre mesure celui du zonage d'assainissement des eaux pluviales qui ont plus particulièrement retenu l'attention des habitants qui sont venus exprimer ou ont fait parvenir par courrier ou mail à la mairie de Rochecorbon leurs observations, inquiétudes, remarques et propositions. En revanche, personne n'a déposé d'observation sur le registre tenu à la disposition du public dans les locaux de Tours Métropole.

Au cours des 4 permanences j'ai reçu $7 + 15 + 24 + 30 = 76$ personnes.

Il est à noter que, outre la permanence de clôture, celles qui se sont tenues en soirée (mardi 11 juin) et le samedi matin (samedi 22 juin) ont permis d'accueillir beaucoup de personnes.

À la clôture de l'enquête la situation des observations était la suivante :

2. OBSERVATIONS DU PUBLIC

2.1. Analyse comptable

2.1.1-Tours Métropole

- **Registre d'enquête**
Aucune.
- **Lettres ou courriels annexés au registre d'enquête**
Aucun courrier ni courriel n'ont été reçus dans le cadre de cette enquête.
- **Observations orales**
Aucune

2.1.2-Rochecorbon

Un total de 53 observations ont été reçues, par mail, courrier ou inscription sur le registre par 68 signataires dont 2 associations : DCRV (Défense des Coteaux Rochecorbon – Vouvray) et DPE (Défense du Patrimoine Environnemental).

Parmi celles-ci, 2 doublons qui ont fait l'objet d'un enregistrement puisque physiquement la pièce est là mais dont le contenu, dès lors qu'il était identique, n'a été retenu qu'une fois.

- **Registre d'enquête**
Un total de 30 observations pour 38 signataires dont 1 association ont été inscrites au registre.
- **Lettres annexées au registre d'enquête**
15 courriers pour 20 signataires dont 1 association ont été reçus ou déposés à la Mairie de Joué-lès-Tours, siège de l'enquête, tout au long de celle-ci.
- **courriels annexés au registre d'enquête**
8 mails pour 10 signataires ont été adressés à l'adresse mail prévue à cet effet : enquetepublique2019@mairie-rochecorbon.fr.
- **Observations orales**
Aucune.

2.2. Analyse des observations

Avertissement

Les observations ont toutes fait l'objet d'une entrée dans le tableau d'analyse joint. Chacun pourra y retrouver son nom et le numéro d'observation correspondant repris ci-dessous.

Les doublons, qui peuvent correspondre à des dépôts par plusieurs voies (textes identiques provenant de la même personne) sont enregistrés mais il n'est tenu compte du contenu, dès lors qu'il a déjà été exprimé dans des termes identiques et n'apporte rien de nouveau, qu'une fois.

La différence entre le total du nombre de remarques et le total du nombre d'observations vient de ce qu'une observation peut contenir plusieurs remarques.

Analyse des observations

5 remarques portent sur le SPR, 11 sur le zonage d'assainissement des eaux pluviales, 74 remarques concernent le PLU.

On note en particulier que 30 observations portent sur la constructibilité ou non des parcelles qu'elle soit due au zonage ou le fait d'une protection.

2.2.1 PLU

De nombreuses remarques concernent des demandes de constructibilité. En introduction, il est donc rappelé **les principes qui ont présidé à la définition des zones constructibles** avec l'objectif annoncé dans le PADD de faire de Rochecorbon "**un village convivial ouvert sur le monde**" :

- la maîtrise de la consommation d'espace ;
- la protection de l'espace naturel ;
- la protection des terres agricoles ;
- la préservation du caractère patrimonial de la commune ;
- la prise en compte des risques et des nuisances ;
- la maîtrise de l'expansion urbaine et de la dispersion de la population.

L'objectif de croissance démographique est d'approcher les 3 500 habitants en 2030 et de stabiliser la population à ce niveau. Les besoins en logements pour atteindre cet objectif sont de l'ordre de 200 logements. Ils peuvent être accueillis dans l'espace urbain en renouvellement et comblement d'espaces interstitiels dits "dents creuses" et dans deux sites de résorption de friche d'activité à La Planche et au Château de Sens.

C'est pourquoi :

- les espaces d'extension urbaine sont très limités, situés dans la vallée Saint-Georges, ils correspondent à des terrains d'une certaine contenance et sont conditionnés à l'évolution éventuelle du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome ;
- il est mis un terme à la constructibilité des espaces agricoles et naturels, y compris dans et aux abords des hameaux.

Ces principes sont en parfaite cohérence avec le SCoT de l'agglomération de Tours qui définit le projet d'aménagement de l'agglomération tourangelle :

- Pour le SCoT, **la nature est une valeur capitale**. C'est pourquoi, il ambitionne de protéger et valoriser les espaces naturels, agricoles forestiers et les paysages, de remettre en bon état les continuités écologiques et de lutter contre l'étalement urbain. (PADD p.4).
- Le SCoT définit ainsi la nécessité de **faire la ville autrement** et pour cela de faire grandir la ville de l'intérieur pour consommer moins d'espace (PADD p.13).
- Le SCoT a aussi pour orientation majeure **d'atténuer la vulnérabilité du territoire aux risques majeurs** (PADD p.18)
- Le SCoT affirme comme ambition 2030 de bâtir **une agglomération des proximités** (PADD p.1) et de **changer les pratiques de déplacements** (PADD p.22). La carte associée à cette dernière ambition définit les espaces préférentiels de développement urbain comme ceux qui permettent de faire la ville des proximités au sens où ils génèrent des déplacements de courtes distances. Ils sont articulés autour des gares et des centralités (PADD p.23). A Rochecorbon l'espace préférentiel de développement urbain correspond au centre-bourg et à la zone d'activités.

Ils sont aussi dans la droite ligne des évolutions législatives qui depuis la loi SRU en 2000, les lois Grenelle en 2009 et 2010, la loi ALUR en 2014 affirment de plus en plus fortement une volonté d'économie d'espace et de maîtrise de l'étalement urbain.

Pour avoir une lecture d'ensemble, des préoccupations semblables se retrouvant dans les mêmes endroits, les observations sont regroupées par zones, souvent des hameaux.

En allant du nord au sud :

- Les Poêlons
Réf observations : R14, M3 (R13 doublon)

N°R14 - M. Gasnier, La Vallée Poêlons – parcelles ZD71a et ZD199
Demande que ses parcelles ZD71a et ZD199 demeurent constructibles.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'espace naturel de Rochecorbon n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées.

L'objectif du PLU est de mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel source de consommation d'espace, de fragilisation de l'environnement naturel, de perturbation de l'activité agricole et de banalisation des paysages. C'est pourquoi, le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale résidentielle dans les espaces naturels et agricoles ainsi que dans et aux abords des hameaux. Ainsi, en termes d'occupation résidentielle, seules des extensions et des annexes limitées sont ainsi autorisées.

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi ces parcelles ne sont pas constructibles.

N°M3 (et registre R13 doublon) – Mme Reder Ayd, La Vallée Poêlons – parcelles ZD200, ZD68 et ZD67

Demande « d'exclure le hameau les Poêlons de la zone naturelle constructible et surtout et avant tout que la constructibilité résiduelle soit portée à 100% au lieu de 40%. »

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'espace naturel de Rochecorbon n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées.

L'objectif du PLU est de mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel source de consommation d'espace, de fragilisation de l'environnement naturel, de perturbation de l'activité agricole et de banalisation des paysages. C'est pourquoi, le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale résidentielle dans les espaces naturels et agricoles ainsi que dans et aux abords des hameaux. Ainsi, en termes d'occupation résidentielle, seules des extensions et des annexes limitées sont ainsi autorisées.

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi ces parcelles ne sont pas constructibles

- La Moussardière
Réf observation : R11

N°R11 - M. Decharmin, 47 rue du Colombier, Tours – parcelles AI23 et AI24 à la Moussardière

Demande que ses parcelles AI23 et AI24 deviennent constructibles.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'espace naturel de Rochecorbon n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées.

L'objectif du PLU est de mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel source de consommation d'espace, de fragilisation de l'environnement naturel, de perturbation de l'activité agricole et de banalisation des paysages. C'est pourquoi, le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale résidentielle dans les espaces naturels et agricoles ainsi que dans et aux abords des hameaux. Ainsi, en termes d'occupation résidentielle, seules des extensions et des annexes limitées sont ainsi autorisées

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

En particulier, les boisements sont parmi les espaces les plus riches en biodiversité.

=> C'est pourquoi ces parcelles classées en Espace Boisé Classé ne sont pas constructibles.

- Bel Air
Réf observation : R2

N°R2 – Madame Darque (indivision) – parcelles 133 lot A

Demande que la parcelle 133a soit constructible.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'espace naturel de Rochecorbon n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées.

L'objectif du PLU est de mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel source de consommation d'espace, de fragilisation de l'environnement naturel, de perturbation de l'activité agricole et de banalisation des paysages. C'est pourquoi, le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale résidentielle dans les espaces naturels et agricoles ainsi que dans

et aux abords des hameaux. Ainsi, en termes d'occupation résidentielle, seules des extensions et des annexes limitées sont ainsi autorisées

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi cette parcelle n'est pas constructible.

- La Garenne des Cartes
Réf observation : C11

N°C11 – M Clémenceau – parcelles ZO42, ZD172-173 /ER19

Nota Bene : Cette observation se retrouvera également dans le chapitre zonage d'assainissement eaux pluviales.

Demande que l'emprise prévue pour l'emplacement réservé 19 soit revu à la baisse (surdimensionné)

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Voir réponse dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

- Le Grand et le Petit Vaudanière/Corona
Réf observation : C11, R3, R4, R9, C12, C9, C10, C13

N°C11 – M Clémenceau – parcelles 61 /ER15

Nota Bene : Cette observation se retrouvera également dans le chapitre zonage d'assainissement eaux pluviales.

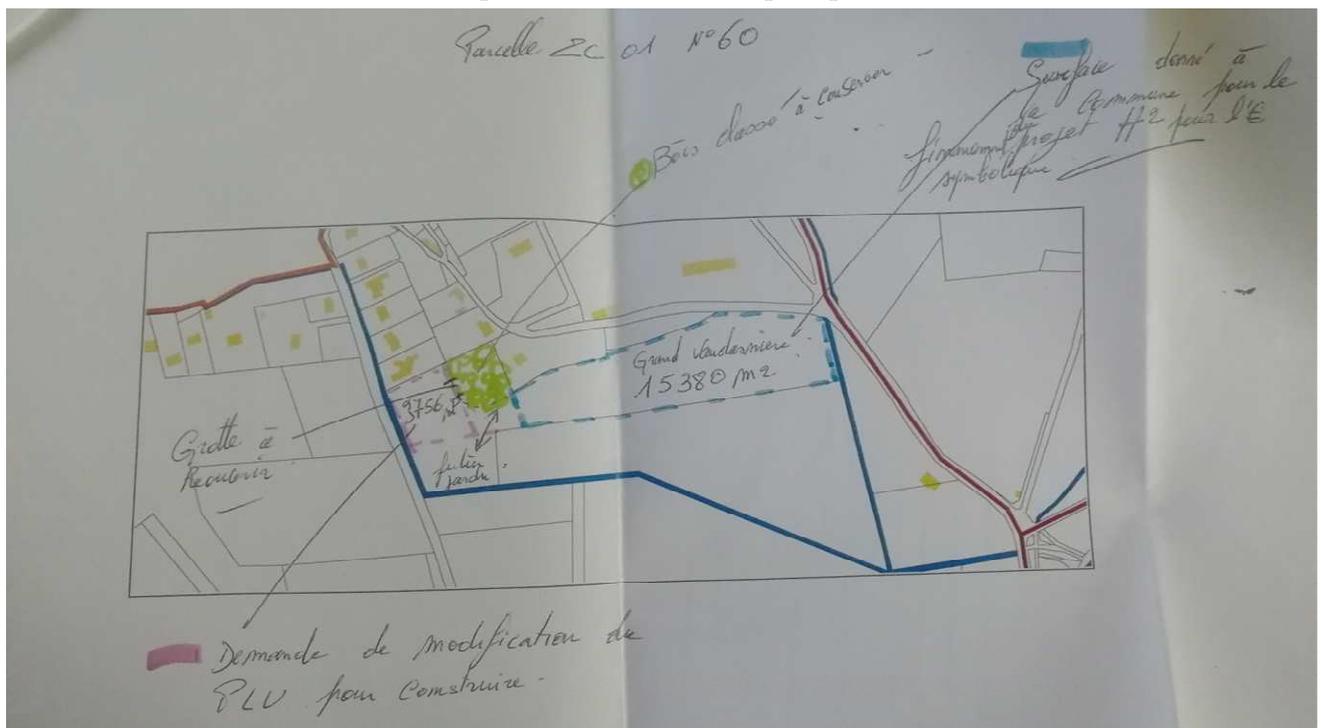
Demande que l'emplacement réservé 15 soit déplacé car inscrit sur zone céréalière cultivée et tel que prévu nécessitant la construction d'un pont capable de supporter des engins agricoles en amont.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Voir réponse dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

N°R3 – M Faget ZA de Chatenay – parcelle ZC60

Souhaiterait donner 15380 m² de cette parcelle à la commune pour pouvoir construire sur 3756 m² à rendre



constructibles un « écoquartier ». (dépôt d'un dossier à ce sujet)

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'espace naturel de Rochecorbon n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées.

L'objectif du PLU est de mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel source de consommation d'espace, de fragilisation de l'environnement naturel, de perturbation de l'activité agricole et de banalisation des paysages. C'est pourquoi, le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale dans les espaces naturels et agricoles ainsi que dans et aux abords des hameaux. Ainsi, en termes d'occupation résidentielle, seules des extensions et des annexes limitées sont ainsi autorisées

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi cette parcelle n'est pas constructible.

N°R4 (et courrier C1) – MMme David 17 rue Maurice Mathieu – parcelle ZC70

Souhaiterait que leur parcelle ZC70 devienne constructible car il y a des habitations très proches.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'espace naturel de Rochecorbon n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées.

L'objectif du PLU est de mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel source de consommation d'espace, de fragilisation de l'environnement naturel, de perturbation de l'activité agricole et de banalisation des paysages. C'est pourquoi, le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale résidentielle dans les espaces naturels et agricoles ainsi que dans et aux abords des hameaux. Ainsi, en termes d'occupation résidentielle, seules des extensions et des annexes limitées sont ainsi autorisées

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi cette parcelle n'est pas constructible.

N°R9 et C12 – Mme Jossec – parcelle ZC349

Laisser cette parcelle constructible pour terminer le projet entrepris ; dans l'état actuel, une véranda de quelle surface est-il possible de construire ?

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'espace naturel de Rochecorbon n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées.

L'objectif du PLU est de mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel source de consommation d'espace, de fragilisation de l'environnement naturel, de perturbation de l'activité agricole et de banalisation des paysages. C'est pourquoi, le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale résidentielle dans les espaces naturels et agricoles ainsi que dans et aux abords des hameaux. Ainsi, en termes d'occupation résidentielle, seules des extensions et des annexes limitées sont ainsi autorisées

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi cette parcelle n'est pas constructible. En revanche, des possibilités d'extensions et d'annexes sont possibles avec des emprises au sol limitées à :

- l'extension des constructions à usage d'habitation est limitée à 40% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 100 m² ;
- la construction d'annexes est autorisée dans la limite totale de 35 m² d'emprise au sol.

Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

La date de référence est celle de l'approbation du PLU en vigueur.

N°C9, C10, C13 – Association DPE, M. Cros, M. Verbe — OAP Corona

« Cette OAP est contraire aux préconisations du SCoT qui prévoit dans le DOO de « faire grandir la ville de l'intérieur pour moins consommer d'espace » et « d'éviter le mitage sur l'ensemble du territoire ». Il y est également inscrit que « la possibilité de réaliser une opération en dehors de ces secteurs ne sera étudiée qu'après justification de l'incapacité ou de l'inopportunité de la produire dans les espaces préférentiels de développement (...) afin de lutter contre le mitage du territoire (...) et réduire l'impact du développement urbain sur l'environnement ». (...) Ce projet ne se situe aucunement dans un secteur d'extension urbaine (...) il n'est pas démontré par la Commune et par Tours Métropole VdL que les autres potentialités résidentielles ne suffiraient pas à satisfaire les objectifs du PLH.

« (...) l'opération envisagée se situe sur un terrain vierge de toute construction, éloigné du bourg de la commune (...) ce qui permet de le rendre à la nature et favoriser la restitution d'un poumon vert à cet endroit.

« Je conteste l'augmentation du nombre de logements prévus par le projet de révision du PLU (...) la commune de Rochecorbon étant une commune périurbaine au sens du SCoT, le seuil plancher de densité est de 15 logements par ha (25 logements par ha pour le cœur métropolitain, 20 logements par ha pour les pôles relais). (...) La surface utile du projet n'étant que de 2 ha, il convenait de limiter à 30 logements l'opération envisagée (...)

« l'emprise de l'opération est entourée d'une zone agricole et naturelle et elle devrait être remise en zone naturelle.

« Une telle opération va créer de nombreuses problématiques : elle est éloignée du centre bourg et nécessitera d'aménager de nouvelles dessertes en termes de réseaux ; l'OAP ne prévoit pas d'anticiper et de trouver des solutions à la problématique de la sécurité routière sur le secteur car la route desservant cette zone est sinueuse, peu large et empruntée de manière importante par un nombre non négligeable de véhicules. Les points d'accès au cœur de l'opération ne feront que dégrader les conditions de circulation ainsi que la sécurité routière à cet endroit. Au regard de l'éloignement avec le bourg et les zones urbaines, l'opération impliquera nécessairement le recours à l'automobile, le lieu n'étant pas desservi correctement par les transports en communs. L'opération envisagée constitue donc une création ex-nihilo de 50 logements sans s'assurer de la capacité des infrastructures communales et métropolitaines pour absorber les besoins de cette population nouvelle (réseaux, école, transport public...)

« Il est permis de s'interroger sur la réelle finalité de cette partie de la révision du PLU (...) Loin d'améliorer l'environnement et le cadre de vie des habitants de Rochecorbon, il apparaît que ce serait plutôt pour les besoins de la cause de ce permis de construire et de la réalité économique d'un tel projet que le projet de révision, sur ce point, a été engagé.

Pour l'ensemble de ces éléments, (...) modifier le classement prévu pour cette opération et, à tout le moins, corriger les orientations de ce projet, notamment en termes de volume de constructions envisagées et de liaisons avec les espaces naturels et agricoles à proximité. »

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Ce projet est cohérent avec le projet communal et le SCoT. En effet :

- Il s'agit d'une friche industrielle, ancienne usine Corona, qu'une opération résidentielle en cours, autorisée par le précédent PLU, permet de résorber. Il s'agit donc d'une opération de renouvellement urbain et non du mitage d'un terrain vierge.

- Ne rien entreprendre sur ce site aurait été bien plus impactant pour la qualité de l'environnement. Le délaissement d'une usine à l'abandon aurait généré des risques de nuisances, de pollution, voire de danger pour toute personne qui s'y serait aventurée.

- Le seuil de 15 logements par hectare demandé par le SCoT est un plancher de densité résidentielle. Il n'y a donc aucune contradiction à accueillir une opération qui comprendrait à terme 48 logements sur 2,5 ha compte-tenu de la présence du talus (la zone 1AU faisant 3,6 ha au total). La densité est ainsi de près de 20 logements/ha.

Cette opération participe à la réalisation du PLH en cours de la métropole.

- Enfin, on ne peut nier le caractère excentré de ce site situé à environ 1,6 km de la mairie. Cependant, la voie qui la dessert est la départementale 77 qui mène directement au centre-bourg. Cette voie bien que n'étant pas rectiligne ne présente pas de difficulté pour absorber le trafic supplémentaire lié à l'opération résidentielle. En revanche, des mesures seront à prendre afin de ralentir la circulation dans le secteur de La Planche et des aménagements seront réalisés afin de sécuriser les entrées-sorties dans le nouveau quartier (un emplacement réservé n°14 est notamment inscrit au PLU pour gérer le carrefour avec la VC301)

Enfin, le PADD prévoit un cheminement doux "épine dorsale des cheminements doux quotidiens" dans la vallée de la Bédoire, de la Loire à La Planche.

=> Le projet est donc maintenu dans ces caractéristiques.

- La Levrière
Réf observation : R4 (et courrier C1 : doublon)

N°R4 (et courrier C1) – MMme David 17 rue Maurice Mathieu – parcelle ZN60 – les Biefs
Souhaiterait que leur parcelle ZC60 devienne constructible car il y a des habitations très proches.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'espace naturel de Rochecorbon n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées.

L'objectif du PLU est de mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel source de consommation d'espace, de fragilisation de l'environnement naturel, de perturbation de l'activité agricole et de banalisation des paysages. C'est pourquoi, le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale résidentielle dans les espaces naturels et agricoles ainsi que dans et aux abords des hameaux. Ainsi, en termes d'occupation résidentielle, seules des extensions et des annexes limitées sont ainsi autorisées

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi cette parcelle n'est pas constructible.

- Les Pentès du Moulin
Réf observation : C7

N°C7 – Mme Depierre – 16, rue de Fontenailles ZN139 et 140

Demande que ces terrains restent constructibles. D'autant que frais de succession payés en 2018 sur terrain constructible (repris plus bas)

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'extension de l'urbanisation le long des voies est un phénomène qui contribue petit à petit à grignoter les espaces naturels et agricoles. Ces développements linéaires morcellent l'espace, allongent les distances et n'ont pas de limite. Le projet de la commune est de mettre un terme à cette remontée de l'urbanisation sur les plateaux en particulier.

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi ces parcelles ne sont pas constructibles.

- Champ Long
Ref observations : R1, R8, R19

N°R1 – M Champion – 8 rue Edouard André

Souhaiterait pouvoir construire 2 abris de jardin sur leur parcelle.



Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

La construction d'annexes à une maison d'habitation est autorisée par le PLU dans le secteur Ah dans la limite d'une emprise au sol maximale totale de 25% de la superficie du terrain. Cette emprise au sol correspond à celle du PLU au moment de la réalisation du permis d'aménager et de ce fait a été reprise dans le nouveau règlement.

N°R8 – Mme Gasnier – parcelle ZB53

Souhaiterait que cette parcelle jouxtant une zone d'habitations devienne constructible : de nombreuses parcelles qui étaient agricoles le sont devenues.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'espace naturel de Rochecorbon n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées.

L'objectif du PLU est de mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel source de consommation d'espace, de fragilisation de l'environnement naturel, de perturbation de l'activité agricole et de banalisation des paysages. C'est pourquoi, le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale résidentielle dans les espaces naturels et agricoles ainsi que dans et aux abords des hameaux. Ainsi, en termes d'occupation résidentielle, seules des extensions et des annexes limitées sont ainsi autorisées

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi cette parcelle n'est pas constructible.

N°R19 – M Hamelin – Champ Long – parcelle 407

Souhaiterait que la parcelle 407 soit constructible pour la lotir en terrains pour les primo accédants.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'espace naturel de Rochecorbon n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées.

L'objectif du PLU est de mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel source de consommation d'espace, de fragilisation de l'environnement naturel, de perturbation de l'activité agricole et de banalisation des paysages. C'est pourquoi, le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale résidentielle dans les espaces naturels et agricoles ainsi que dans et aux abords des hameaux. Ainsi, en termes d'occupation résidentielle, seules des extensions et des annexes limitées sont ainsi autorisées

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi cette parcelle n'est pas constructible.

- rue des Vignes – parcelle ZP173
ref observation : R15

N°R15 – Mme Boraus – 4 rue des Vignes

demande «la constructibilité de la parcelle ZP 173 eu égard à l'état de la cabane prête à s'effondrer ».

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Le projet du PLU est de préserver les terres agricoles et en particulier viticoles. C'est pourquoi, le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale résidentielle dans les espaces agricoles en particulier dans ceux classés en AOC.

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi cette parcelle n'est pas constructible.

- Chemin des Pelus
ref observation : R7

N°R7 – M Brault – parcelles 104

« obtenir l'autorisation de construire sur la parcelle 104 rue des Pelus. »

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'extension de l'urbanisation le long des voies est un phénomène qui contribue petit à petit à grignoter les espaces naturels et agricoles. Ces développements linéaires morcellent l'espace, allongent les distances et n'ont pas de limite. Le projet de la commune est de mettre un terme à cette remontée de l'urbanisation sur les plateaux en particulier.

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi cette parcelle n'est pas constructible.

- Les Pelus
ref observation : M5

N°M5 – Mme Geraert – 10 chemin de la Grande Cour – parcelle 177

« nous aimerions être intégrés aux autres constructions du chemin de la Grande Cour (parcelles 176, 221 et 222) dont nous sommes la dernière avant les vignes. (...) C'est la continuité et nous sommes traités différemment. »

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'extension de l'urbanisation le long des voies est un phénomène qui contribue petit à petit à grignoter les espaces naturels et agricoles. Ces développements linéaires morcellent l'espace, allongent les distances et n'ont pas de limite. Le projet de la commune est de mettre un terme à cette remontée de l'urbanisation sur les plateaux en particulier.

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

De plus, par rapport aux constructions voisines, cette parcelle est disjointe et située sur le rebord du coteau.

=> C'est pourquoi cette parcelle n'est pas constructible.

- Mosny, Vinetterie
réf observations : R4, C3, M6, C5, C6, M7

N°R4 (et courrier C1) – MMme David 17 rue Maurice Mathieu – parcelle ZM5 – Mosny

Souhaiterait que leur parcelle ZM5 devienne constructible car il y a des habitations très proches)

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'ensemble du développement prévu dans le PLU ne nécessite pas de nouvelle extension urbaine qui de plus consommerait de l'espace agricole et mettrait en péril une continuité agronaturelle et paysagère identifiée dans le PADD comme à préserver.

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi cette parcelle n'est pas constructible.

N°C3 – M Caillon – 56 rue Saint Georges – parcelles AV1431

erreurs matérielles : « un bâtiment qui figure sur la parcelle entre AV1432 et 1034 n'existe plus. (...) un permis de construire a été délivré sur la parcelle AV1622 (...) les acquéreurs y résident (...) la maison ne figure pas sur le plan « rapport de présentation, résumé non technique 1-4. En conséquence, je demande que la zone AUh prévue au futur PLU soit rectifiée pour en exclure la parcelle 1622 qui est construite afin de l'inclure en UB ».



Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

La maison existante sera intégrée à la zone UB voisine. Elle reste cependant concernée par l'OAP car elle fait partie intégrante du projet.

N°M6 – succession Goubin – parcelle ZL44

« s'il devait être fait droit aux observations des propriétaires de la parcelle ZL42, il conviendrait de laisser la parcelle ZL44, ayant le même vigneron, en zone constructible afin de ne pas créer un isolat qui deviendrait sans aucune valeur. »

N°C5 – Mme Gilet – parcelles ZL43 et ZC28

N°C6 – GFA La Rouletière – parcelle ZL42

N°M7 – M. Doireau – parcelles ZL42

Modifier la constructibilité de ces parcelles qui, de plus, ont fait l'objet de droits de succession importants engendre des pertes extrêmement importantes et fragilise l'équilibre du GFA (repris plus bas). Et de plus pourquoi ces parcelles et pas les autres : ZL 261, 146, 147, 150, 247, 245, 243, 241, 239.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'ensemble du développement prévu dans le PLU ne nécessite pas de nouvelle extension urbaine qui de plus consommerait de l'espace agricole.

Les parcelles ZL42, 43 et 44, classée en AOC, bien que ne faisant pas partie de la ZAP sont plantées en vigne ce qui a prévalu à leur classement en zone Av.

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi ces parcelles ne sont pas constructibles.

ZC 28 : La Dorerie

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'ensemble du développement prévu dans le PLU ne nécessite pas de nouvelle extension urbaine qui de plus consommerait de l'espace agricole classé en AOC et se développerait en rebord de coteau.

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi cette parcelle n'est pas constructible.

- Vaufoynard
Réf observations : M4, R16, R30

N°M4 – Genot, développeur foncier – OAP Vaufoynard

« (...)les deux propriétaires fonciers concernés par ce projet ont confirmé leurs souhaits de vendre leurs biens immobiliers à terme. Cependant (...) ne permettent pas de faire l'acquisition des parcelles aux mêmes échéances. Cet aléa temporel met en péril l'aboutissement de l'OAP de Vaufoynard. Dès lors, je vous serai gré de modifier l'opération d'ensemble, en prévoyant une réalisation en deux phases. »

N°R30 – Monsieur Bourillon – parcelles AT293,294,328,643,515,540 (?640 ?), 332, 340

Toutes ces parcelles sont couvertes par l'OAP Vaufoynard et par diverses mesures : emplacement réservé n°4, Servitude de localisation n°1, EBC. De plus des espaces qui étaient constructibles (et ayant supportés des droits de succession en tant que tels) ne le sont plus dans le projet. C'est un peu comme tout perdre (repris plus bas).

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

La zone 3AU dite "Vaufoynard" est située dans le bourg à l'entrée Nord du centre. C'est un espace précieux pour le développement communal. Elle comprend des jardins, des hangars viticoles et une entreprise de serrurerie. L'objectif est d'organiser son renouvellement urbain afin de prendre en considération les enjeux suivants :

- renouvellement et offre de logements ;
- valorisation du patrimoine ;
- préservation de la qualité paysagère ;
- création de cheminements doux.

C'est pourquoi, elle est intégrée avec les terrains voisins au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation.

L'ensemble de la zone doit être urbanisée dans le cadre d'une seule opération ce qui permettra d'optimiser les possibilités de construire (par rapport à une urbanisation au coup par coup) tout en assurant la qualité du cadre de vie et la continuité de cheminements nécessaires au fonctionnement communal.

=> La zone 3AU est par conséquent constructible mais à la condition d'être urbanisée selon un projet d'ensemble qui réponde à ces différents enjeux.

N°R16 – MM Dorléans – parcelles ZM49A et ZM49B

« (...)terrain qui touche une maison, d'autres non loin et l'école communale est à 500 m de distance (...) Il n'y aura plus jamais de plantation de vignes de notre vivant (...il conviendrait) de déclasser ce terrain de l'appellation des vins de Vouvray ce qui permettrait de classer ces deux parcelles en zone constructible. »

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'ensemble du développement prévu dans le PLU ne nécessite pas de nouvelle extension urbaine qui de plus consommerait de l'espace agricole et se développerait pour partie sur un coteau boisé.

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi cette parcelle n'est pas constructible.

De plus il n'est pas du ressort du PLU de modifier le classement de terrains en AOC.



- ZR 17 – Monsieur Gaultier, 20 rue de la Raimbaudière
Réf obs R12

« Il y a actuellement des maisons en construction dans la zone ; je souhaiterais pouvoir également construire sur mon terrain et qu'il soit donc mis en zone constructible. »



Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'espace naturel de Rochecorbon n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées.

L'objectif du PLU est de mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel source de consommation d'espace, de fragilisation de l'environnement naturel, de perturbation de l'activité agricole et de banalisation des paysages. C'est pourquoi, le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale résidentielle dans les espaces naturels et agricoles ainsi que dans et aux abords des hameaux. Ainsi, en termes d'occupation résidentielle, seules des extensions et des annexes limitées sont ainsi autorisées.

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi cette parcelle isolée classée en AOC n'est pas constructible.

- Saint Georges et rue Saint Georges
Réf observations : M8, R18

N°M8 – Mme Giret – 35terA rue Saint Georges – parcelles 304, 307, 310, 338, 341

« Nous souhaiterions que la constructibilité de os parcelles 304, 307, 310, 338, 341) soient réétudiées en UBa parce que des habitations existantes voisines sont déjà implantées au-delà de la zone UBa et qu'un accès carrossable par les vignes est aujourd'hui fonctionnel. »

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'ensemble du développement prévu dans le PLU ne nécessite pas de nouvelle extension urbaine qui de plus consommerait de l'espace agricole de plus classé en AOC et implanté au-dessus d'un coteau.

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi ces parcelles ne sont pas constructibles.

N°R18 – MrsFeran et Ory pour le secteur Saint Georges et entrée de commune

cheminements doux : ER9 prévu entre Saint Georges et le bourg mais rien au niveau de la rue du commandant Mathieu (piéton ou vélo).

Pas envisagé d'élargissement piéton rue du commandant Mathieu, seul lien entre Saint Georges et le bourg (mairie/école)

voirie/parking

45 logements prévus en plus sur Saint Georges, pas d'aménagement routier en conséquence : on ne prévoit pas l'unité future de la commune.

Il manque un parking au niveau de La Fuye pour les personnes de St Georges qui viennent au Centre Bourg (obligation de se stationner sur les parkings de la mairie ou de l'église, souvent saturés).

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

La mise en relation entre Saint-Georges et le centre-bourg est un des axes du projet du PLU. Elle se fera à terme par quatre voies :

- les rues de Vaufoynard et du Commandant Mathieu ;
- deux chemins piétons/vélos à aménager dont l'un est un chemin rural et l'autre fait l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

En revanche, la question des stationnements fera l'objet d'une réflexion approfondie notamment sur les besoins de stationnements aux entrées du centre-bourg.

- Les Folies
Réf observation : R5

N°R5 – M Besnault – 3 chemin du Bois soleil – Parcelles AR410

Rendre cette parcelle AR410 constructible. Elle est située en bord de route avec tous les réseaux existants, n'est pas sous la protection des MH (concerne la parcelle 443) et il existe des maisons autour. Cela permettrait de faire quelque chose de ce terrain qui ne peut actuellement être utilisé que comme dépôt.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Cette parcelle fait partie intégrante de l'oppidum de Château-Chevrier qui a été inscrit au titre des monuments historiques par arrêté ministériel du 16 décembre 1980.

=> C'est pourquoi cette parcelle n'est pas constructible.

- Château de Sens, chemin de Sens
Réf observations : C15, R22, R23, R24, R25, R26, R27, R28

Observations C4, C15, R22, R23, R24, R25, R26, R27

L'ensemble de ces observations, à l'exception de R28, porte sur l'OAP du château de Sens, et les particularités du secteur :

Nota : le terrain du Château de Sens n'est pas classé en N mais en 2AU afin de recevoir une opération qui lui redonnerait un usage et mettrait en valeur ses caractéristiques de grande propriété ligérienne.

Le parking : impératif de maintenir le parking : il est nécessaire aux habitants qui ne peuvent se stationner ailleurs et utile d'un point de vue sécurité (ambulance, incendie...). Il est demandé que la possibilité de clôturer le mur comme prévu par l'OAP soit supprimée, d'avoir la certitude d'avoir accès au parking et suggéré que celui-ci soit acquis par la commune (création d'un emplacement réservé par exemple) et devienne public. Monsieur Garotel (R23) rappelle que le règlement de la zone N indique page 74 : « les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité. » Monsieur Rivière (C15) suggère d'y prévoir des prises électriques pour les véhicules.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'usage de cet espace de stationnement ressort d'une entente entre le propriétaire du site et les propriétaires riverains à inscrire dans le cahier des charges de l'opération.

Il n'est pas du ressort du PLU de mettre un emplacement réservé pour créer des stationnements à usage privé si nécessaires sont-ils.

Le mur d'enceinte est à conserver avec ses accès anciens. Celui sur la rue de Sens n'est donc pas menacé.

La circulation/les logements et activités futurs au château de Sens : Il est souligné que la circulation dans le secteur est difficile, touristique (chemin de Sens est un itinéraire du chemin de St Jacques de Compostelle et attire de nombreux groupes touristiques) et viticole. Il importe donc de limiter l'activité et le nombre de logements sur le secteur de cette OAP. Monsieur Muroli (C4), 34 sentier de Sens, s'inquiète du risque de jets d'objets à partir de la terrasse du château et Monsieur Bernardi (R25), 28 sentier des patys, ajoute que l'entretien de la voirie est fait par les riverains et pas par la ville ce qui est anormal.

Monsieur Garnotel, (R23) demande l'introduction dans le règlement de la zone N de l'alinéa suivant, qu'on trouve ailleurs précisant : « les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers...) de faire aisément demi tour. »

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Il ne s'agit aucunement de lotir ce terrain mais d'y recevoir une opération qui d'une part aménage la moitié du site en parc et d'autre part participe à la réhabilitation du château. Les nouvelles constructions dépendront du projet et devront s'inscrire dans le plan de composition décrit dans l'OAP.

Il y aura nécessairement des mouvements de circulations qui dépendront du type d'occupation du terrain. Lors du projet, leurs impacts seront évalués et les mesures éventuelles seront définies.

Risque d'effondrement : il est souligné que tous travaux entre le château et le mur de soutènement entraînent d'importants risques d'effondrement des troglodytes en-dessous et qu'en outre le mur de soutènement du château est en mauvais état : des pierres s'en détachent régulièrement ce qui est dangereux.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Le non entretien serait plus préjudiciable au coteau qu'une occupation qui devra de toutes les façons respecter le Plan d'Exposition aux Risques et qui sera notamment l'occasion de gérer les eaux de ruissellement.

EBC, cèdres malades : Certains des cèdres en train de mourir présentent un danger. Des branches se cassent et tombent. . Monsieur Garnotel (R23),20-26, chemin des Patys, demande que le règlement (p73) en tienne compte et précise que les arbres malades et dangereux doivent être abattus.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Il n'est pas du ressort du PLU demander l'entretien des arbres et l'abattage de ceux qui présente un danger.

divers : M Godefroy (R24) 24 sentier des Patys, souhaiterait un aménagement pour les ordures et signale que les déchets verts en sont pas ramassés.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Cette remarque n'est pas du ressort du PLU

N°R28 – Monsieur Berbigier, clos du Tabour

Demande de renforcer des protections prévues au règlement pour qu'elles prennent en compte les restrictions figurant dans les actes d'achat des 6 parcelles du clos du Tabour et de classer la zone de grands cèdres en EBC.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Le PLU n'a pas à reprendre les règles particulières que se sont données des copropriétaires ou des colotis ou celles qu'ils ont inscrites dans leurs actes de vente.

S'ils ne sont pas classés en Espace Boisé Classé, les boisements en tête de coteau font l'objet d'une protection adaptée eu égard à leur situation spécifique en particulier au regard des risques de mouvements de terrain.

- de manière générale
Réf observations : R20, R21

N° R20 – M Paquien - hameaux

Il est demandé que les terrains déjà bâtis des hameaux soient constructibles.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

L'espace naturel de Rochecorbon n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées.

L'objectif du PLU est de mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel source de consommation d'espace, de fragilisation de l'environnement naturel, de perturbation de l'activité agricole et de banalisation des paysages. C'est pourquoi, le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale résidentielle dans les espaces naturels et agricoles ainsi que dans et aux abords des hameaux. Ainsi, en termes d'occupation résidentielle, seules des extensions et des annexes limitées sont ainsi autorisées

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation. Les grands principes sont rappelés en introduction des réponses.

=> C'est pourquoi ces terrains ne sont pas constructibles.

N°R21 – M Patrignand – zone N

Il conviendrait de clarifier les possibilités d'extension et de construction d'annexes aux bâtiments existants en zone N (cette observation sera rappelée dans la rubrique SPR)

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

La zone N comporte de nombreux secteurs dont la plupart correspondent à une occupation spécifique dont l'évolution est envisagée. Cependant, le secteur Nh correspondant aux coteaux, le secteur Np correspondant aux grandes propriétés et Nk correspondant aux têtes de coteaux sont définis par leur situation ou leur caractéristiques. Ils ont par conséquent des occupations variées qui doivent être prises en considération.

=> Le PLU sera amendé en ce sens.

- Effets particuliers changement classification

Un certain nombre de personnes ont rapporté et souligné la gravité des effets de terrains devenus inconstructibles ou couverts par des contraintes diverses (ER, EBC etc). Ces pertes peuvent se chiffrer à plusieurs dizaines de milliers d'euros (voire plus). Non seulement parce que leur bien est dévalorisé mais aussi parce que même tout récemment, les droits de succession ont porté sur la valeur de terrains constructibles. Ces observations Réf. C5, C6, C7, M7, R30 ont été traitées par ailleurs : Mosny/Vinetterie, Pentes du Moulin et Vaufoynard mais l'importance du préjudice mérite d'être soulignée. Madame Gilet (C5,C6) indique que les classements des parcelles ZL43 et ZC28 en zone agricole représente pour sa famille une perte de 300 000 € et que celui de la ZL42 en zone AV une perte de 400 000 € pour le GFA, le mettant ainsi en péril. Monsieur Doireau (Ref M7, ZL42) rappelle que les droits de succession ont récemment été payés pour des terrains constructibles et Madame Depierre (C7) signale avoir payé des droits de succession en 2018 sur la valeur de terrain constructible également. Enfin, Monsieur Bourillon indique dans son observation (R30) : « au vu du document tel qu'il est présenté actuellement, je me réserve avec mon neveu tous les recours possibles devant les juridictions compétentes au vu de la gravité des enjeux actuels. »

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

La révision générale d'un PLU a pour effet de définir un nouveau projet pour la commune ainsi que les outils de planification associés à mettre en œuvre.

Le précédent PLU était très libéral en termes de constructibilité dans les espaces agricoles et naturels. Cela a eu pour effet, la création et le développement de hameaux sur les plateaux et dans les vallées, ainsi que la remontée de l'urbanisation sur les terres agricoles et viticoles des plateaux. Certains terrains classés en AOC étaient ainsi prévus pour être urbanisés.

Depuis, les réflexions sur un développement urbain maîtrisé en termes de consommation d'espace, de protection des terres agricoles et de l'environnement naturel (la trame verte et bleue) ont fortement évolué tant au niveau national que local.

C'est ainsi que le développement urbain est envisagé avec un horizon plus rapproché (une dizaine d'années) ce qui évite de prévoir l'ouverture à l'urbanisation de trop de terres agricoles et naturelles.

La commune de Rochecorbon, comme la majorité des communes périurbaines s'inscrit dans ce mouvement Ce qui explique la nécessité de revoir la constructibilité de nombreux terrains préjudiciable à l'intérêt général.

Le PLU et les droits de succession sont règlementés par des législations indépendantes et à ce jour, la loi ne prévoit pas d'indemnisation pour ces changements de classement des terrains au PLU. M. le Maire a entrepris une action auprès du député de la circonscription et du Président de l'Association des Maires d'Indre-et-Loire pour faire évoluer cette situation.

2.2.2 SPR

- Observation R17 – M. Dreux – 9 rue de la Doucinière - Parçay

« Pourquoi obliger à construire en limite séparative (source de problèmes avec le voisin concerné) ? »

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Dans le tome 2 du rapport de présentation du SPR (diagnostic), l'analyse du tissu ancien démontre la compacité des éléments bâtis et leur implantation systématique sur les limites parcellaires qui permet une certaine optimisation du foncier. Le principe a été repris dans l'expression des règles d'implantation des constructions nouvelles, y compris dans les secteurs d'urbanisation récente, afin de mettre en application les principes suivants :

- optimisation de l'occupation de foncier et gestion économe de l'espace ;
- plus grande évolutivité des parcelles et notamment des extensions ;
- meilleure adéquation entre la trame parcellaire et la trame bâtie, permettant une évolution foncière (et notamment des divisions parcellaires).

NOTA : rappelons qu'une telle règle n'implique pas nécessairement que l'emprise bâtie implantée en limite parcellaire soit pleine, elle permet ainsi d'implanter un appentis ou un auvent afin de rendre possible les circulations autour de la maison.

- Observation R18 – MM. Féran/Ory – Saint Georges

« La zone AUx en entrée de commune mériterait d'être plus précise au niveau de l'interface végétale : haie bocagère est très vague : il faudrait que la hauteur de la haie soit en rapport avec la hauteur du bâti (équivalence). »

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

La hauteur des haies n'est pas fixée dans le SPR car elle varie selon les essences choisies et la nature de la haie plantée (arbustive, bocagère, etc.). Dans le secteur du plateau viticole, la plantation des haies est règlementée à l'article 2.9.22 du règlement écrit, dans lequel les conditions de réalisation des haies et bosquets sont précisées.

De plus, dans le PLU cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation. Pour pouvoir l'être elle devra faire l'objet d'une procédure qui nécessitera d'affiner le projet et ce qui n'est aujourd'hui que des principes cadre.

- Observation R21 – M. Patrignand – zone UB en général

« Dans le PLU en vigueur, la hauteur autorisée est de 8 m au faitage. Est-il judicieux de la ramener à 7m ? »

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Cette remarque est remontée au moment de l'arrêt de projet et a été étudiée lors de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable de Rochecorbon du 22 mai. La commission a accepté l'évolution de la règle et de porter de 7 à 8 mètres la hauteur maximale sous faitage. Cette acceptation est motivée dans le compte-rendu de cette commission.

Les impacts de cette remarques sont minimes sur le règlement du PLU car elle ne concerne que la zone A. Le PLU sera modifié parallèlement au SPR. La hauteur maximale, en zone A, des constructions principales à usage d'habitation passera de 7 mètres au faitage à 8 mètres.

zone N en général (observation inscrite également dans la rubrique PLU)

« En zone N, les possibilités d'extension et de construction d'annexes aux bâtiments existants doivent être clarifiées. »

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Le SPR ne règlemente pas la constructibilité des terrains, ni même des parcelles protégés au titre du paysage, le règlement écrit donne les conditions de réalisations des éléments bâtis et paysagers et renvoie au PLU en ce qui concerne la constructibilité (cf réponse à la remarque n°21 du PLU).

- Observation R29 – M. Montenay – 2 rue du Commandant Mathieu

« (...) notre opposition aux exigences restrictives suite au reclassement de la propriété en immeuble remarquable pour les 2 motifs suivants :

. plus de possibilité d'extension de la maison existante sachant qu'un projet est en cours d'étude pour adjoindre en symétrie du bâtiment principal une aile identique à celle existante en supprimant une annexe en appentis sanitaire dépourvu de caractère et de qualité architecturale.

. nous souhaiterions afin de faire garder en permanence la propriété, pouvoir construire un pavillon de gardiennage dans la partie haute boisée de la propriété (parcelle 821a), l'accès de cette construction devant se faire par l'entrée existante actuellement condamnée et par la rue du Chalateau.

En conséquence nous demandons une modification du classement des parcelles 821 et 821a ou un aménagement réglementaire permettant la possibilité des 2 constructions ci-dessus sachant qu'aucun projet ne sera fait sans respecter le parti architectural existant de la propriété. » (joint un montage photo et un plan de masse)

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Le SPR ne règlemente pas la constructibilité des terrains, ni même des parcelles protégés au titre du paysage, le règlement écrit donne les conditions de réalisations des éléments bâtis et paysagers et renvoie au PLU en ce qui concerne la constructibilité.

Par ailleurs, dans le tome 2 du rapport de présentation du SPR, le diagnostic territorial met en avant la singularité et la richesse du motif des grandes propriétés de plateau et de coteau, qui font partie intégrante du patrimoine territorial de Rochecorbon. L'objectif de préservation et de valorisation de ce patrimoine (précisé dans le tome 3 du rapport de présentation) vise précisément à éviter la "division" physique de ces ensembles bâtis et paysagers. Ainsi, la création d'une habitation principale nouvelle dans une grande propriété est en contradiction avec le principe de préservation de l'ensemble. Une annexe au logement principal – type petite maisonnette d'entrée – est en principe possible si elle respecte les conditions de constructibilité énoncées dans le PLU et les principes de composition urbaine et architecturale énoncés dans les articles intitulés : "Règles d'implantations relatives aux ensembles d'immeubles remarquables et intéressants ainsi qu'aux grandes propriétés repérés au document graphique".

Au PLU, cette propriété est classée en secteur Np. L'extension des bâtiments à usage d'habitation ainsi que la construction d'annexes y sont autorisées avec des conditions d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation. Ces possibilités seront ouvertes aux autres constructions existantes (hébergements, activités ...). (cf remarque R21 du PLU)

- Observation C8 – M. Merino – 20 rue Vauvert – parcelle AR473

« La maison construite en 1972 est représentée en orange sur le SPR, donc en tant qu'immeuble ancien ce qui semble ne pas correspondre. »

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Il peut exister des erreurs de relevé. Une vérification complémentaire devra être effectuée sur site par le bureau d'études afin de corriger une éventuelle mauvaise appréciation de datation du bâti.

2.2.3 Zonage d'assainissement des eaux pluviales

- Les Cartes
Ref observation : C11

Observation n°C11 – M Clémenceau – parcelle ZD61,ZO42,ZD172,173 et 174 (également au chapitre PLU pour les ER correspondants)

Demande de déplacement du bassin de rétention BT8 (cf ci-contre) justifié par 1) pas de raison d'une capacité de stockage supplémentaire de +de125%, 2) toute modification à ce point imposerait la construction d'un nouvel ouvrage, capable de supporter du matériel agricole, en amont.



Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Le secteur de La Planche est recensé comme sensible aux inondations par débordements du bassin de rétention BT8 (phénomène observé lors de fortes pluies).

Le bassin de rétention actuel collecte le centre de Parçay-Meslay, le nord-est de Tours et des terrains agricoles de Rochecorbon. Sa surface desservie a été établie selon les courbes de niveau des cartes IGN et suivant la limite de bassin versant issue du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP) de la commune de Parçay-Meslay (cf. carte suivante).

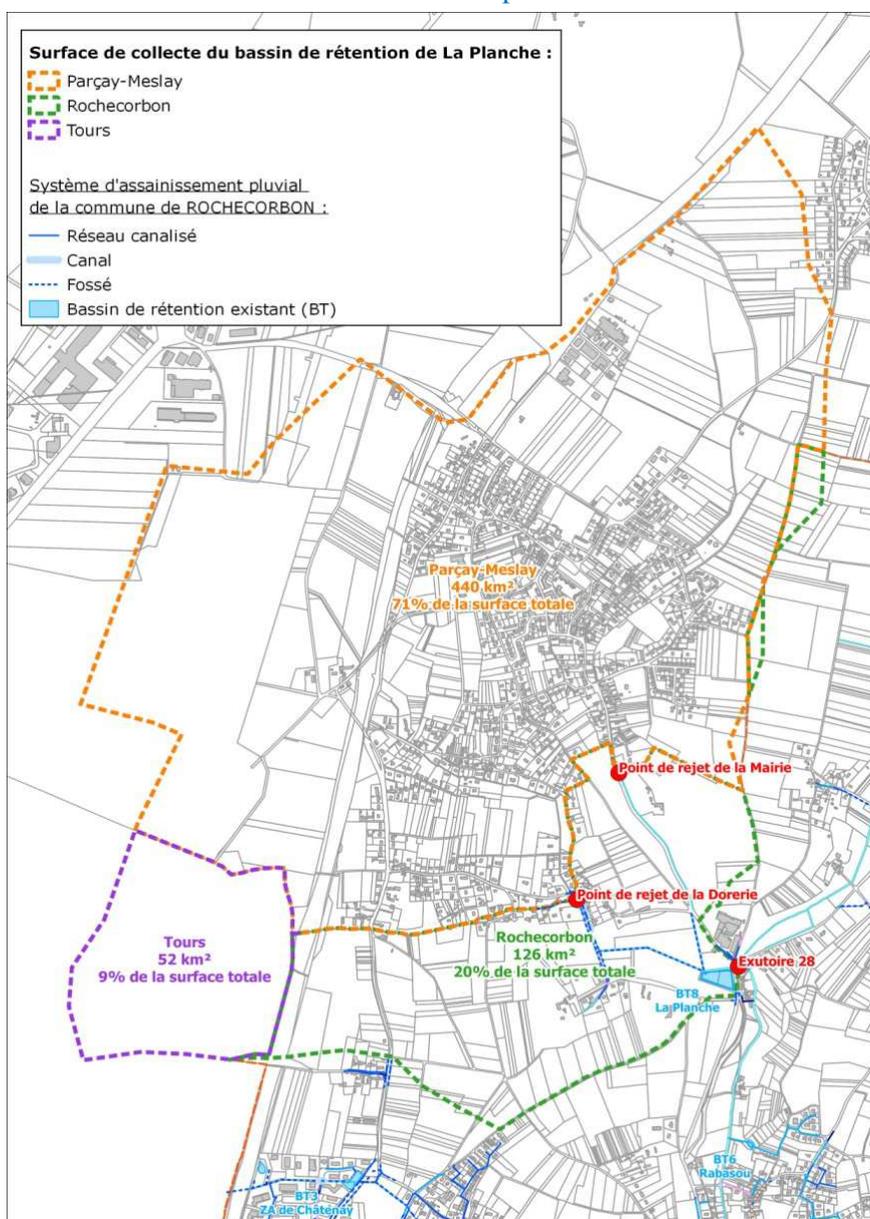


Figure 1 : Surface de collecte du bassin de rétention BT8 et localisation des points de rejet de Parçay-Meslay sur Rochecorbon

Deux fossés se rejettent dans le bassin de rétention de La Planche. Celui cadastré 65 collecte les eaux pluviales de Tours, Rochecorbon et le sud de Parçay-Meslay (point de rejet de la Dorerie). Celui cadastré 62 collecte essentiellement le nord et l'est de Parçay-Meslay (point de rejet de la mairie). Le SDAP de Parçay-Meslay met en évidence deux points de rejet du réseau pluvial sur la commune de Rochecorbon dont les débits sont non négligeables pour une pluie de référence, soit une pluie décennale.

Au vu des débordements observés sur le secteur de La Planche, une rétention complémentaire est envisagée sur la parcelle ZC61, en amont de la rétention existante insuffisante. L'emplacement retenu correspond au point de convergence des deux fossés pour permettre la collecte de la quasi totalité du bassin versant. Les emplacements proposés par Monsieur Clémenceau permettent la collecte des eaux pluviales uniquement du fossé 62.

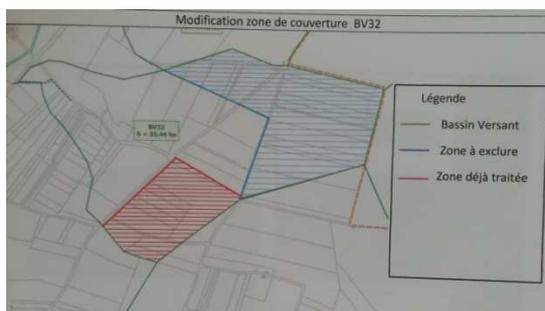
Le dimensionnement de la rétention complémentaire est précisé dans le SDAP de Rochecorbon. Il en ressort :

"Que ce soit par la méthode des "volumes" ou par un modèle hydraulique, le dimensionnement du bassin de rétention de la Planche présente un volume de rétention très important. Il peut être jusqu'à 6 fois supérieur au volume de la rétention actuelle.

Il est nécessaire que ce secteur soit étudié à l'échelle du bassin versant et ainsi prendre en compte les pertes initiales ou le coefficient de réduction linéaire correspondant au laminage du débit de pointe (des dispositifs enherbés, haies et/ou talus en limite de parcelles agricoles, dispositif d'infiltration et/ou de rétention individuelle en zone urbanisée). En effet, selon le contexte topographique, pédologique et hydraulique local, les volumes réellement injectés dans les réseaux et les débits de pointe effectivement rencontrés s'avèrent plus ou moins proche des résultats issus des simulations théoriques des ruissellements sur les bassins versants modélisés et des écoulements en réseau.

Ce secteur fera l'objet d'une attention particulière lors de l'élaboration du Schéma Directeur Pluvial Intercommunal. "

La nécessité d'un second ouvrage et son emprise sur la parcelle ZC61 sera étudié au cours de l'étude du Schéma Directeur des Eaux Pluviales Intercommunal.



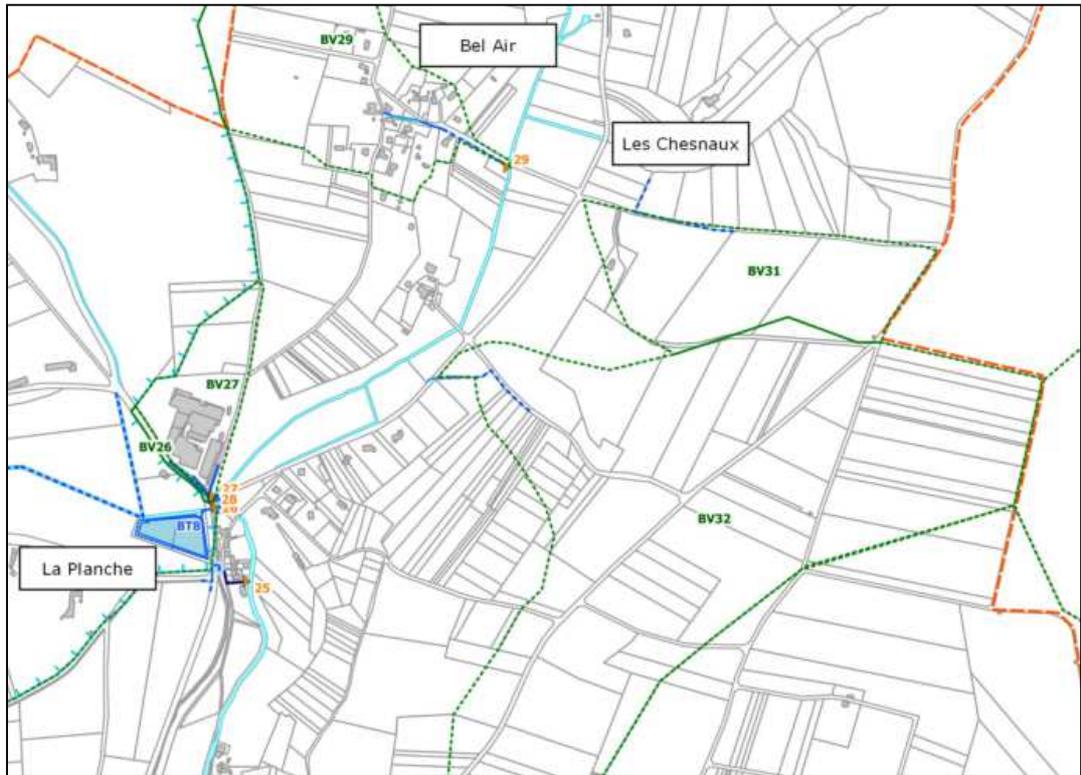
Demande de modification d'emprise de l'ouvrage MC13 à ne réaliser que sur la partie boisée justifié par le fait que la surface à traiter n'est pas de 50,31 ha, mais seulement de 26,01 ha du fait de la « non qualité » des éléments de collecte.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Définition d'un bassin versant = Surface d'alimentation d'un cours d'eau délimitée par des lignes de crête. A l'intérieur d'un même bassin, toutes les eaux reçues suivent, du fait du relief, une pente naturelle et se concentrent vers un même point de sortie appelé exutoire.

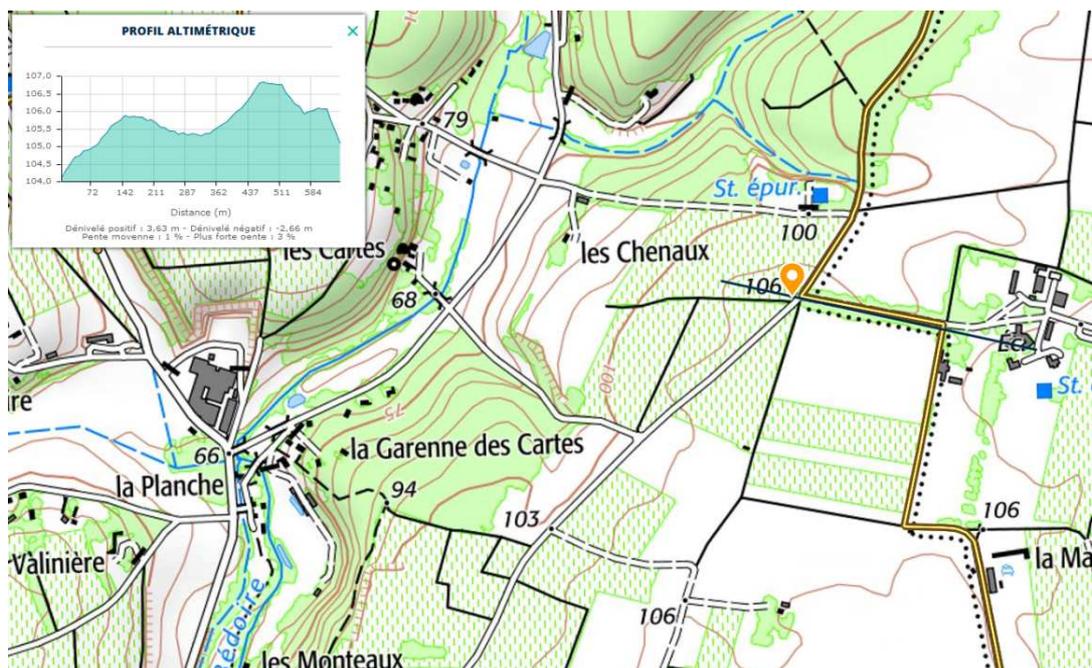
Nous partons du principe que l'exutoire du bassin versant 32 (BV32) est la buse Ø 300mm traversant la voie communale 301. La délimitation du BV32 a été établie en fonction des courbes de niveau des cartes IGN et de la connaissance du terrain des agents de la mairie. A noter que l'extrait de plan issu de

la remarque de Monsieur Clémenceau n'est pas à jour. Le zonage pluvial présente un bassin versant de 45,05 ha, comme visible sur l'extrait de carte suivante :



*Figure 2 : Délimitation du bassin versant 32
(Source : annexe 1 du rapport de zonage pluvial)*

La délimitation du bassin versant a été surestimée en aval (partie à l'est) mais pas sur la partie nord (cf. profils altimétriques suivants).





*Figure 3 : Profils altimétriques
(Source : Géoportail)*

La délimitation du bassin versant est redéfinie et la surface du BV32 est diminuée à 35,6 ha (cf. figure 3).

Concernant le tracé du réseau pluvial, la présence du drain en amont a été prise en compte dans la délimitation du bassin versant. Il est vrai qu'il ne figure pas sur la carte ainsi que la buse en Ø 400mm. Le fossé entre les parcelles ZO42 et ZO43 est représenté ainsi que la buse de diamètre Ø 300mm traversant la voie communale. Voir mise à jour figure 4 :

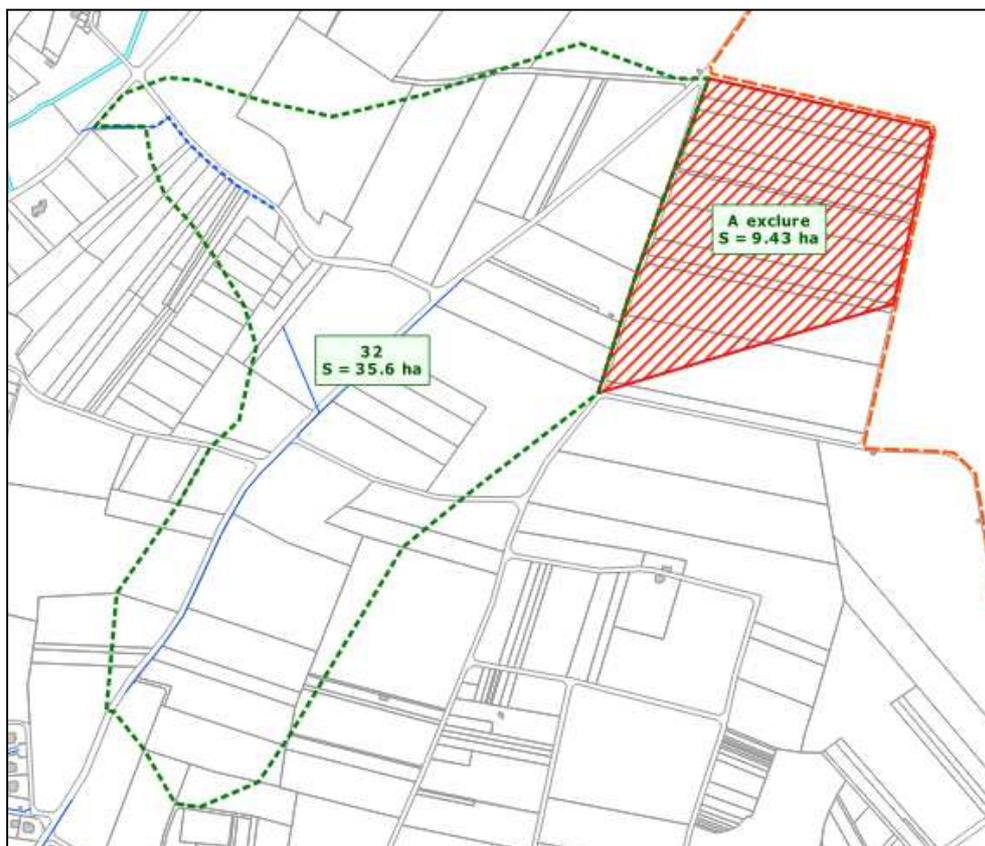


Figure 4 : Délimitation du bassin versant 32 et réseau pluvial - mis à jour

Le secteur de la Garenne des Cartes est identifié comme secteur sensible :

Identifiant	SECTEUR	DYSFONCTIONNEMENTS
6	<u>La Garenne des Cartes</u>	L'écoulement des eaux pluviales en provenance des champs et de la forêt se fait par un fossé. Les branches et les feuilles viennent obstruer la traversée de voirie en Ø 300mm. Conséquence : le fossé monte en charge et les eaux s'écoulent par la voirie.

*Extrait du paragraphe 4.2 " Les dysfonctionnement notables"
(Source : Zonage pluvial)*

Par ailleurs, la Bédouire a tendance à déborder notamment lors de forts orages. Afin de réguler le rejet de ce bassin versant dans le cours d'eau, il est prévu de mettre en place un bassin de rétention plutôt que de redimensionner la buse Ø 300mm actuelle traversant la voie communale.

La création d'un fossé le long de la voie communale pour la collecte des eaux de ruissellement des terrains agricoles permet de canaliser les eaux de ruissellement en direction du bassin de rétention et d'éviter un ruissellement sur la voie communale. La création de ce fossé modifie la délimitation du bassin versant (cf. figure 5).

Le volume de rétention, dépendant de la surface desservie, est recalculé à partir de la méthode des "volumes" (utiliser pour dimensionner un volume de stockage permettant une protection contre un épisode orageux d'occurrence 10 ans ou 20 ans) :

$$V = 10 \times ha \times Sa$$

Avec : **V** : volume de rétention en m³
ha : capacité spécifique de stockage en mm (abaque Ab 7 de l'instruction technique)
Sa : surface active en ha = **Ca** (coefficient d'apport) x **S** (Surface desservie)

Les résultats sont les suivants :

Identifiant Mesure compensatoire	Zone du PLU concernées	Surface desservie (ha)	Coefficient d'imperméabilisation	Débit de fuite (L/s)	Débit spécifique (L/s/ha)	Protection	Volume de rétention (m ³)
MC12	Av	18,46	0,20	55	3	20 ans	930
MC13	N	41,12	0,20	123	3	20 ans	1140

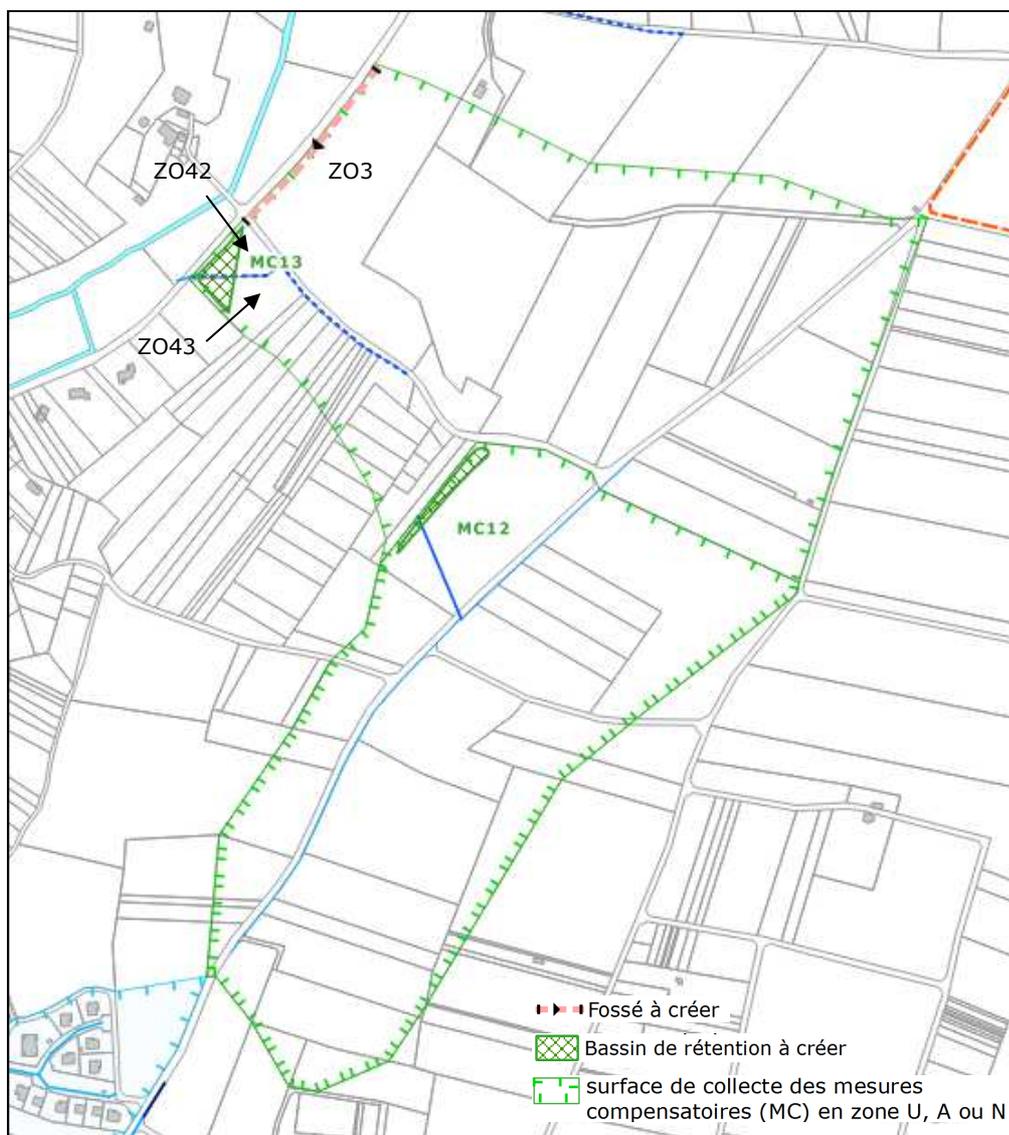


Figure 5 : Délimitation de la surface desservie des mesures compensatoires

L'emprise du bassin de rétention est déterminée suivant les pentes et la collecte du réseau de collecte. Placer le bassin uniquement sur la parcelle 43 ne permettrait pas la collecte du fossé le long de la voie communale (parcelle ZO3).

Demande de rétablissement du cours d'eau sur la parcelle ZD173 ce qui éviterait les inondations liées au fait qu'il ne le soit plus.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Le cours d'eau apparaît comme tel sur les cartes (Le tracé des cours d'eau est issu du plan cadastral informatisé de la DGI). Or après vérification, aucune trace de cours d'eau ou fossé n'a pu être mis en évidence sur le terrain. D'après les observations et la "mémoire locale", il s'agit d'un fossé qui s'est obstrué avec le temps.

Il est mis en évidence de nombreux débordements de la Bédouire, en témoigne le reportage photographique de M. Clémenceau. Pour faire face à ce désordre, le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial prévoit en amont de la parcelle ZD173 une rétention (MC13) afin de limiter le ruissellement issu des vignes et des parcelles agricoles (cf. § précédent). Cette rétention tend à améliorer la situation en créant une retenue en amont du rejet dans la Bédouire.

D'un point de vue hydraulique, il n'apparaît pas donc pas nécessaire de rétablir ce fossé. Le rejet de la rétention MC13 sur la parcelle pourra se faire de manière diffuse, autrement dit, l'eau pourra s'écouler librement sur le terrain afin de rejoindre naturellement la Bédouire.

Par ailleurs, le rétablissement du cours d'eau n'est pas du ressort du zonage pluvial. Il est conseillé d'évaluer l'intérêt de la création de ce fossé dans le volet environnemental du PLU.

- Château de Sens
Ref observations : C15, R23, R 24, R26, R27

Observation C15 : gestion des eaux pluviales à prendre en considération.

Observation R23 : faire figurer dans l'OAP du Château de Sens le principe de collecte et évacuation des eaux pluviales du parc du château vers le nord.

Observation R26 : l'évacuation et équipement des eaux pluviales n'est pas adapté : se fait par le coteau, au niveau des troglos.

Observation R27 : en cas de forte pluie, problème de saturation des caniveaux, des regards et des buses non entretenus.

Observation R24 : il existe des infiltrations des eaux pluviales : être prudent.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Il apparaît que la gestion des eaux pluviales sur le secteur du Sens inquiète les riverains par rapport au projet prévu sur l'OAP du Château du Sens. En effet, au pied du coteau se trouve des troglodytes.

Le principe du zonage pluvial est le suivant :

"Pour toute nouvelle construction ou projet d'aménagement [...], la mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration est à privilégier (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue, bassin d'infiltration,...). Lorsque la capacité des sols ne permet pas le recours à l'infiltration (à justifier par les études de sols), des techniques permettant la régulation des eaux pluviales devront être mise en œuvre et les coefficients d'imperméabilisation maximum seront à respecter."

Dans ce cas précis, l'infiltration est à proscrire et la mise en place d'un ouvrage de stockage/restitution est justifié par la présence des troglodytes. Ainsi, l'ensemble des eaux pluviales de l'OAP sera stockée au sein du projet avant rejet avec débit limité vers le caniveau du chemin de Sens puis vers le réseau existant rue des Patys.

Par ailleurs, concernant le chemin du sens, la nature du sol et la présence de grotte ne permettent pas d'envisager un réseau pluvial enterré sur ce secteur. Un ruissellement surfacique est conservé via les caniveaux. Il est préconisé d'entretenir les ouvrages pluviaux existants (caniveaux, regards, buses,...) afin de maintenir un bon écoulement des eaux.

- rue du docteur Lebled
Ref observation : C2 : M Hocquiné, 37 rue Dr Lebled - R6 : M Bouillot 27 et 31 r Dr Lebled - M2 : Daurier, 25 rue Dr Lebled

Problème de déversement eaux et boue depuis de la parcelle 60 surplombant, plantée de vignes. Il faudrait talus ou quelque chose : drainage, mode d'exploitation pour stopper l'eau qui se déverse de cette parcelle. Il serait sans doute judicieux à cette fin de reboiser la parcelle 168 dont les arbres ont été récemment arrachés.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Le zonage pluvial fait référence à ce dysfonctionnement. Il est prévu la mise en place d'un capteur d'eau (type drainage, noue enherbée,...) pour la collecte des eaux de ruissellement des vignes notamment celles des parcelles 62a, 62b et 59. Un emplacement réservé est inscrit dans le PLU pour cet ouvrage. L'évacuation est prévue dans le bassin de rétention de la Bourdonnerie, à optimiser pour gérer les eaux pluviales de l'ensemble du bassin versant (prescriptions détaillées dans le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial).

Cet aménagement améliorera la situation actuelle. Concernant la gestion des eaux pluviales des parcelles 60 et 168, il est recommandé aux viticulteurs de maintenir ces vignes enherbées afin d'éviter le durcissement des couches de surface qui aggraveraient le ruissellement.

- chemin de la Levrière. Observation R10 – M. Laly

Propriété impactée lors de fortes pluies. « Nous voudrions nous assurer que notre secteur « la Levrière » a bien été pris en compte ».

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Le recensement des dysfonctionnements est établi à partir des observations relevées sur le terrain et de l'inventaire réalisé par la collectivité. Sur ce secteur, dépourvu de réseau pluvial, il n'est pas apparu de problème hydraulique particulier (libre écoulement des eaux pluviales, pente,...).

Dans ce type de cas, il est conseillé d'identifier l'origine des dégâts et si nécessaire se référer au code civil (article 640 et 641).

- Saint Georges. Observation R18 – MM Feran et Ory

Il manque un BR au-dessus de la parcelle 299, rue Saint Georges.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Le zonage pluvial fait référence aux dysfonctionnements de la ruelle Saint-Georges :

Identifiant	SECTEUR	DYSFONCTIONNEMENTS
11	<u>Ruelle Saint Georges</u>	Détérioration de la voie due à l'écoulement provenant des vignes du dessus

Extrait du paragraphe 4.2 " Les dysfonctionnement notables"

(Source : Zonage pluvial)

Il est prévu des aménagements pour la collecte des eaux de ruissellement en provenance des vignes notamment la mise en place de chemin de grille, de fossé pour canaliser les eaux et la création d'un bassin de rétention. De plus, il est préconisé un entretien régulier des drains existants.

2.2.4 Divers

Observation N°C14 – MME Colin/Caillon – 56 rue Saint Georges – parcelles AV1431,1434, 1437 demandent que les documents d'urbanisme tiennent compte de la future modification du PEB dès qu'elle sera faite.

3. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. Dossier de PLU

Règlement

- zone UB

A 2 reprises (§3 « traitement environnemental et paysager... », p13 et §4 « stationnement », p14 on trouve la formule « à l'exception du secteur UBa.. » sans qu'on sache ce qu'il convient de faire pour ce secteur UBa. Quant à l'imperméabilisation de ce secteur, la différence de son traitement n'apparaît pas de façon claire sur les documents de zonage d'assainissement des eaux pluviales non plus.

- interaction PLU et SPR

Le rappel du fonctionnement et de l'interaction de ces deux documents (qui existe au dossier SPR), au début du règlement du PLU serait sans doute bienvenu.

ZAP

Il n'en est fait mention nulle part et son tracé n'apparaît pas. Pour autant, apparemment elle existe.

Qu'en est-il ? Il serait intéressant, le cas échéant et malgré le nombre de prescriptions existantes qu'on puisse la voir quelque part. Éventuellement sur un plan supplémentaire consultable en même temps (dans les annexes par exemple).

2. Dossier de zonage d'assainissement des eaux pluviales

De manière générale, sans doute pour une question d'échelle et de quasi absence de repères, il est assez difficile de se repérer dans les plans proposés.

Il serait également utile de préciser les légendes des différents plans, y introduire le sens des symboles, signes et couleurs et les uniformiser.

Ainsi, après renseignements, il apparaît que :

BV (x) en vert veut dire Bassin versant. Chacun est numéroté et à chacun correspond un exutoire (e orange) portant le même numéro.

BT (x) : veut dire Bassin tampon (ou bassin de rétention) ;

dans l'annexe 2, BT bleu = BT existant, BT rouge = BT à optimiser
dans l'annexe 4, on trouve BT bleu et BT violet

MC veut dire Mesure compensatoire.

dans l'annexe 2, MC violet = MC à créer, sous forme classique (bassin de rétention) ou alternative
dans l'annexe 4, on trouve MC vert et MC orange.

Dans l'annexe 3, les chiffres dans un cercle qu'on y trouve correspondent à des emplacements réservés au PLU pour la mise en place des mesures compensatoires. Ils semblent ne pas avoir les mêmes numéros que ceux du PLU, ce qui paraît incohérent puisque les deux documents doivent pouvoir fonctionner ensemble.

Réponse de Tours Métropole Val de Loire :

Les annexes 2, 3 et 4 sont jointes au présent document.

3. MÉMOIRE EN REPONSE

Tours métropole est invité à fournir au commissaire-enquêteur un mémoire en réponse dans un délai de quinze jours à compter de ce jour, 8 juillet 2019.

Catherine Guenser
Commissaire-enquêteur

Affichage

Plan

Certificats affichage

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Bernard PLAT, Maire de la Commune de Rochecorbon, certifie que les avis d’enquête publique unique concernant la révision générale du Plan Local d’Urbanisme, la transformation de la zone de protection du patrimoine urbain, architectural et paysager en aire de valorisation de l’architecture et du patrimoine devenue site patrimonial remarquable et au zonage communal d’assainissement des eaux pluviales, ont été affichés à compter :

-du 14 mai 2019 dans les lieux suivants : place du 8 mai 1945 (parking côté école de musique), Vaufoynard, Saint Georges, Vauvert et maison des Rochecorbonnais ;

-du 16 mai 2019 dans les lieux suivants : place du 8 mai 1945 (intérieur de la mairie et parking côté Terrasse) et chemin des écoliers ;

-du 29 mai 2019 dans les lieux suivants : RD 952 (Saint Georges et Les Patys) et D129 rue de Parçay.

Ces avis d’enquête publique unique ont été affichés jusqu’au 4 juillet 2019.



Fait à Rochecorbon, le 8 juillet 2019

Le Maire,

Bernard PLAT

Mairie de Rochecorbon : Place du 8 mai 1945 - 37210 Rochecorbon

Tél. 02 47 52 50 20 // Fax. 02 47 52 81 18 // Email : contact@mairie-rochecorbon.fr // Site Internet : www.mairie-rochecorbon.fr

ROCHECORBON



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE CONCERNANT LA COMMUNE DE ROCHECORBON

- 1. RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
- 2. TRANSFORMATION DE LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER EN AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DEVENUE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
- 3. ZONAGE COMMUNAL D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Par arrêté en date du 11 avril 2019, le Président de Tours Métropole Val de Loire a prescrite l'ouverture d'une enquête publique unique sur les projets de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Rocheccorbon.

Information de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Rocheccorbon en Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) (Article 216 du Plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales sur la commune de Rocheccorbon).

du lundi 3 juin 2019 à 9h00 au mercredi 3 juillet 2019 à 16h30

Le jour et heures d'ouverture suivants, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30, ou, chaque jour, prendre connaissance des dossiers et consulter les observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête. Des observations et contre-propositions seront déposées à la Métropole, au Service Commun Urbanisme (SCU) à partir du lundi au vendredi, 8h30 - 12h30 et 13h30 - 17h00. Les observations seront également consultables sur le site internet de la Ville de Rocheccorbon (www.rocheccorbon.fr) et sur le site internet de la Métropole (www.toursmetropole.fr). En outre, les observations peuvent être adressées par écrit, avant la clôture de l'enquête, à la Mairie de Rocheccorbon - place de la République - 37120 Rocheccorbon. Elles pourront également être adressées à son attention, par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete@publique2019@toursmetropole.fr. Les observations et contre-propositions seront consultées par la Mairie de Rocheccorbon (www.maire-rocheccorbon.fr). Le registre des informations environnementales se rapportant aux objets de l'enquête est consultable et aux avis de l'Autorité Environnementale est joint aux dossiers déposés et peut être consulté dans les mêmes conditions.

- lundi 3 juin 2019 de 9h00 à 12h00,
- mardi 11 juin 2019 de 16h30 à 19h30,
- samedi 22 juin 2019 de 9h00 à 12h00,
- mercredi 3 juillet 2019 de 13h30 à 16h30.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront mis à la disposition du public à la Mairie de Rocheccorbon et au siège de la Métropole pendant un an. Des débats seront également organisés sur le site internet de la Métropole pendant un an. Les personnes intéressées pourront en bénéficier communication, à leur frais, auprès de la Mairie de Rocheccorbon.

Des informations sur les dossiers de PLU et d'AVAP-SPR peuvent être demandées auprès de M. Jérôme GARDIN, à la Mairie de Rocheccorbon, par téléphone au 02 47 52 53 20 ou par courriel jerome.gardin@rocheccorbon.fr ou par courrier électronique à l'adresse suivante : commissaire-enqueteur@rocheccorbon.fr. Les habitants sur le quartier de Rocheccorbon et les habitants de la commune de Rocheccorbon et de la commune de Tours Métropole Val de Loire peuvent également adresser leurs observations et contre-propositions à l'adresse suivante : avis@toursmetropole.fr ou par courrier électronique à l'adresse suivante : avis@toursmetropole.fr.



19

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
 CONCERNANT LA COMMUNE DE
ROCHECORBON

1. RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
2. TRANSFORMATION DE LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER EN AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DEVENUE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
3. ZONAGE COMMUNAL D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

ROCHECORBON

3/4/5 JUILLET

3

4

3

lun **lundi 3 juin 2019 à 9h00 au**
mercredi 3 juillet 2019 à 16h30

lun **lundi 3 juin 2019 de 9h00 à 12h00,**
mardi 11 juin 2019 de 10h30 à 13h30,
samedi 22 juin 2019 de 9h00 à 12h00,
mercredi 3 juillet 2019 de 13h30 à 16h30

Le Procès-Verbal du Conseil Municipal du 03 avril 2019 est consultable en Mairie ou sur le site Internet de la Mairie
 (Rubrique Mairie/comptes-rendus)

14/5/2019 15:27

Place au 5 mai 1945 (interieur mairie)

AVIS D'ENQUÊTE 
PUBLIQUE UNIQUE
 CONCERNANT LA COMMUNE DE
ROHECORBON

1. RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
2. TRANSFORMATION DE LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER EN AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DEVENUE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
3. ZONAGE COMMUNAL D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

du lundi 3 juin 2019 à 9h00 au mercredi 3 juillet 2019 à 18h30

**lundi 3 juin 2019 de 9h00 à 12h00,
 mardi 11 juin 2019 de 16h00 à 19h00,
 samedi 22 juin 2019 de 9h00 à 12h00,
 mercredi 3 juillet 2019 de 13h00 à 16h30.**

16/5/2019 11:00

UNE MIR des ecologistes

INFORMATIONS
MAIRIE

du lundi 3 juin 2019 à 9h00 au
mardi 4 juin 2019 à 16h30

du lundi 3 juin 2019 de 9h00 à 17h00,
mardi 11 juin 2019 de 18h30 à 19h30,
samedi 22 juin 2019 de 9h00 à 12h00,
mardi 3 juillet 2019 de 13h30 à 16h30.

AVIS D'ENQUÊTE
PUBLIQUE UNIQUE
CONCERNANT LE COMMUNE DE
ROCHECORBON

1. RÉVISION GÉNÉRALE DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
2. TRANSFORMATION DE LA
ZONE DE PROTECTION DU
PATRIMOINE ARCHITECTURAL,
URBAIN ET PAYSAGER EN
AIRE DE VALORISATION DE
L'ARCHITECTURE ET DU
PATRIMOINE DEVENUE SITE
PATRIMONIAL REMARQUABLE
3. ZONAGE COMMUNAL
D'ASSAINISSEMENT DES EAUX
PLUVIALES

16/5/2019

10:42

place du 0 mai 1343 parking côté terrasse



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

CONCERNANT LA COMMUNE DE ROCHECORBON

1. RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
2. TRANSFORMATION DE LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER EN AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DEVENUE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
3. ZONAGE COMMUNAL D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

16/05/2019

Service de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de la Commune de Valençay de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) devenue Site Patrimoine remarquable (SPR).

Après avis de l'assainissement des eaux pluviales sur la commune de Rochechardon Millénaire (M) le 12/05/2019.

Après avis de l'assainissement des eaux pluviales sur la commune de Rochechardon Millénaire (M) le 12/05/2019.

L'enquête sera ouverte à la Mairie de Rochechardon, siège de l'enquête publique, durant 31 jours.

**du lundi 3 juin 2019 à 9h00 au
mercredi 3 juillet 2019 à 16h30**

aux jours et heures collectives suivants du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30, où chacun pourra prendre connaissance des dossiers et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête. Des dossiers identiques et un registre d'enquête seront déposés à la Mairie de Rochechardon, au Service Commun Urbanisme (66 avenue Marcel Dessault à TOURS) ouvert du lundi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

Ces dossiers seront accessibles sur le site internet de la Ville de Rochechardon : www.mairie-rochechardon.fr

De même, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Le même jour, ils seront consultables sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

16/5/2019 10:51

Rd 202 St Georges

P ST GEORGES →

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
 CONCERNANT LA CONTURE DE ROCHECORBON

1. RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
2. TRANSFORMATION DE LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER EN AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DEVENUE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
3. ZONAGE COMMUNAL D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

du lundi 3 juin 2019 à 9h00 au mercredi 3 juillet 2019 à 16h30

du lundi 3 juin 2019 de 9h00 à 12h00
 - mardi 4 juin 2019 de 9h00 à 19h30
 - samedi 15 juin 2019 de 9h00 à 12h00
 - mercredi 3 juillet 2019 de 13h30 à 16h30

29/5/2019 13:24

AVIS D'ENQUÊTE
 CONCERNANT LA COMMUNE DE
ROCHECORBON

1. RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
2. TRANSFORMATION DE LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER EN AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DEVENUE SITE PATRIMOINIAL REMARQUABLE
3. ZONAGE COMMUNAL D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Par cette consultation, la Commune de Roche-Corbion a l'honneur de vous solliciter afin de vous faire connaître vos avis et observations sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Roche-Corbion.

du lundi 3 juin 2019 à 9h00 au mercredi 3 juillet 2019 à 16h30

Le PLU est l'outil réglementaire principal de l'aménagement et de l'urbanisme de la commune. Il définit les orientations, les règles et les modalités de mise en œuvre de l'urbanisme de la commune. Il est le cadre de référence pour l'élaboration et l'adoption des documents d'urbanisme (POS, POSU, PLU, PLU-IL, PLU-SCo, PLU-SCo-2, PLU-SCo-3, PLU-SCo-4, PLU-SCo-5, PLU-SCo-6, PLU-SCo-7, PLU-SCo-8, PLU-SCo-9, PLU-SCo-10, PLU-SCo-11, PLU-SCo-12, PLU-SCo-13, PLU-SCo-14, PLU-SCo-15, PLU-SCo-16, PLU-SCo-17, PLU-SCo-18, PLU-SCo-19, PLU-SCo-20, PLU-SCo-21, PLU-SCo-22, PLU-SCo-23, PLU-SCo-24, PLU-SCo-25, PLU-SCo-26, PLU-SCo-27, PLU-SCo-28, PLU-SCo-29, PLU-SCo-30, PLU-SCo-31, PLU-SCo-32, PLU-SCo-33, PLU-SCo-34, PLU-SCo-35, PLU-SCo-36, PLU-SCo-37, PLU-SCo-38, PLU-SCo-39, PLU-SCo-40, PLU-SCo-41, PLU-SCo-42, PLU-SCo-43, PLU-SCo-44, PLU-SCo-45, PLU-SCo-46, PLU-SCo-47, PLU-SCo-48, PLU-SCo-49, PLU-SCo-50, PLU-SCo-51, PLU-SCo-52, PLU-SCo-53, PLU-SCo-54, PLU-SCo-55, PLU-SCo-56, PLU-SCo-57, PLU-SCo-58, PLU-SCo-59, PLU-SCo-60, PLU-SCo-61, PLU-SCo-62, PLU-SCo-63, PLU-SCo-64, PLU-SCo-65, PLU-SCo-66, PLU-SCo-67, PLU-SCo-68, PLU-SCo-69, PLU-SCo-70, PLU-SCo-71, PLU-SCo-72, PLU-SCo-73, PLU-SCo-74, PLU-SCo-75, PLU-SCo-76, PLU-SCo-77, PLU-SCo-78, PLU-SCo-79, PLU-SCo-80, PLU-SCo-81, PLU-SCo-82, PLU-SCo-83, PLU-SCo-84, PLU-SCo-85, PLU-SCo-86, PLU-SCo-87, PLU-SCo-88, PLU-SCo-89, PLU-SCo-90, PLU-SCo-91, PLU-SCo-92, PLU-SCo-93, PLU-SCo-94, PLU-SCo-95, PLU-SCo-96, PLU-SCo-97, PLU-SCo-98, PLU-SCo-99, PLU-SCo-100).

du lundi 3 juin 2019 à 9h00 à 12h00
du mardi 11 juin 2019 de 16h30 à 19h30
du mercredi 22 juin 2019 de 9h00 à 12h00
du jeudi 3 juillet 2019 de 13h30 à 16h30

Les réunions publiques sont organisées à la commune de Roche-Corbion, au Centre Culturel de Roche-Corbion, 10 rue de la République, 47100 Roche-Corbion. Elles sont ouvertes à tous les citoyens. Les personnes intéressées sont invitées à participer à ces réunions pour exprimer leurs avis et observations sur le projet de modification du PLU de la commune de Roche-Corbion.

29/5/2019 13:03

RD 222 : Les Ratys



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE CONCERNANT LA COMMUNE DE ROCHECORBON

1. RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
2. TRANSFORMATION DE LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER EN AIR DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DEVENUE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
3. ZONAGE COMMUNAL D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Par arrêté n°201949 en date du 11 avril 2019 le Président de Tours Métropole, Val de Loire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique sur les projets de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Rochecorbon.

La transformation de la Zone de protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Rochecorbon en Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) (avenue Site Patrimoine Patrimoine) (SPP) pour un aménagement des eaux pluviales sur la commune de Rochecorbon. Au terme de cette enquête, les deux projets seront approuvés par le Conseil métropolitain de Tours Métropole Val de Loire après avis du Conseil municipal de Rochecorbon. A cet effet, Madame Catherine GUINCHER, expert en immobilier d'entreprises en retraite, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur. L'enquête se déroulera à la Mairie de Rochecorbon, siège de l'enquête publique, durant 31 jours

**du lundi 3 juin 2019 à 9h00 au
mercredi 3 juillet 2019 à 16h30**

aux jours et heures d'ouverture suivants du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30, ou chacun pourra prendre connaissance des dossiers et consulter ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête. Des dossiers annexes et un registre à l'usage des personnes handicapées sont disponibles à la Mairie de Rochecorbon, 05 avenue Marie Dadaïoff 41100 Rochecorbon, du lundi au vendredi de 9h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00. Ces dossiers seront également consultables sur le site internet de la Ville de Rochecorbon www.ville-rochecorbon.fr et sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr. De même, la section consultable à partir d'un code informatique mis à disposition au public à la Mairie de Rochecorbon aux jours et heures indiqués ci-dessus.

Les observations et contre-propositions doivent être adressées à Madame Catherine GUINCHER, expert en immobilier d'entreprises, au siège de l'enquête à Rochecorbon, 05 avenue Marie Dadaïoff, Rochecorbon. Elles pourront également être adressées à son attention, avant la clôture de l'enquête, par courrier électronique à l'adresse suivante : ca.guincherc@ville-rochecorbon.fr. Les observations, les propositions et contre-propositions seront consultables sur le site internet de la Ville de Rochecorbon www.ville-rochecorbon.fr et sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr. Les observations et contre-propositions doivent être adressées au siège de l'enquête à Rochecorbon, 05 avenue Marie Dadaïoff, Rochecorbon, dans un délai de 31 jours à compter de la date de l'ouverture de l'enquête, et dans un délai de 31 jours à compter de la date de la clôture de l'enquête, dans les conditions indiquées ci-dessus.

Les commissaires enquêteurs se rendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la Mairie de Rochecorbon.

- lundi 3 juin 2019 de 9h00 à 12h00,
- mardi 11 juin 2019 de 16h30 à 19h30,
- samedi 22 juin 2019 de 9h00 à 12h00,
- mercredi 3 juillet 2019 de 13h30 à 16h30.

Le rapport et les conclusions de l'enquête publique seront déposés à la Mairie de Rochecorbon, 05 avenue Marie Dadaïoff, Rochecorbon, et au siège de la Métropole pendant un an. Ces pièces seront disponibles consultables sur le site internet de la Métropole pendant un an. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication, à leur frais, auprès de la Mairie de Rochecorbon.

Les observations sur les dossiers de PLU et d'AVAP/SPP peuvent être demandées auprès de Madame Patricia GAUDIN à la Mairie de Rochecorbon, par téléphone au 02 47 92 50 20 ou par courrier électronique à l'adresse suivante : patricia.gaudin@ville-rochecorbon.fr. Les observations sur les dossiers de PLU et d'AVAP/SPP peuvent également être demandées auprès de Tours Métropole Val de Loire, Direction du Cycle de l'eau, par téléphone au 02 47 90 11 00 ou par courrier électronique à l'adresse suivante : direction.cycle@tours-metropole.fr.

29/5/2019 10:40

CERTIFICAT ADMINISTRATIF

Je soussigné, Frédéric BAUDIN-CULLIERE, directeur général des services de Tours Métropole Val de Loire, certifie que, dans le cadre de l'enquête publique unique menée sur la commune de Rochecorbon, qui s'est déroulée du 3 juin 2019 au 3 juillet 2019, les mesures d'informations et de publicité suivantes ont été réalisées :

- Parutions dans deux journaux légaux 15 jours avant le début de l'enquête publique : la Nouvelle République du 17/05/2019 et la Nouvelle République du Dimanche du 19/05/2019 ;
- Parutions dans deux journaux légaux 8 jours après le début de l'enquête publique : la Nouvelle République du 08/06/2019 et la Nouvelle République du Dimanche du 09/06/2019 ;
- Affichage de l'avis d'enquête publique sur la commune de Saint-Cyr-sur-Loire : du 14 mai 2019 au 4 juillet 2019 ;
- Affichage de l'avis d'enquête publique au siège de Tours Métropole Val de Loire : du 17 mai 2019 au 4 juillet 2019 ;
- Information sur les sites internet municipal et métropolitain à partir du 17 mai 2019 et, mise en ligne du dossier soumis à enquête publique du 3 juin 2019 au 3 juillet 2019 inclus.

Fait à Tours, le **17 JUIL. 2019**

Le Directeur général des services,




Frédéric BAUDIN-CULLIÈRE



AVIS D'ENQUÊTE



PUBLIQUE UNIQUE

CONCERNANT LA COMMUNE DE

ROCHECORBON

1. RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
2. TRANSFORMATION DE LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER EN AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DEVENUE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
3. ZONAGE COMMUNAL D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Par arrêté n°2019/49 en date du 11 avril 2019, le Président de Tours Métropole Val de Loire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique sur les projets de :

- révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Rochecorbon,

DOSSIER DE CONSULTATION

- transformation de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Rochecorbon en Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR),
- plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales sur la commune de Rochecorbon.

Au terme de cette enquête, les trois projets seront approuvés par le Conseil métropolitain de Tours Métropole Val de Loire après avis du Conseil municipal de Rochecorbon.

A cet effet, Madame Catherine GUENSER, expert en immobilier d'entreprises en retraite, a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur.

L'enquête se déroulera à la Mairie de Rochecorbon, siège de l'enquête publique, durant 31 jours :

**du lundi 3 juin 2019 à 9h00 au
mercredi 3 juillet 2019 à 16h30**

aux jours et heures d'ouverture suivants : **du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30**, où chacun pourra prendre connaissance des dossiers et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête. Des dossiers identiques et un registre d'enquête seront déposés à la Métropole, au Service Commun Urbanisme (56 avenue Marcel Dassault à TOURS) ouvert du lundi au vendredi : 8h30 - 12h30 et 13h30 - 17h00.

Ces dossiers seront également consultables sur le site internet de la Ville de Rochecorbon : www.mairie-rochecorbon.fr et sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

De même, ils seront consultables à partir d'un poste informatique mis à disposition du public à la Mairie de Rochecorbon aux jours et heures indiqués ci-dessus.

Les observations peuvent être adressées par écrit, avant la clôture de l'enquête, à Madame Catherine GUENSER, commissaire-enquêteur à la Mairie de Rochecorbon - place du 8 mai 1945 - 37210 Rochecorbon. Elles pourront également être adressées à son attention, avant la clôture de l'enquête, par courrier électronique à l'adresse suivante : enquetepublique2019@mairie-rochecorbon.fr.

Les observations, les propositions et contre-propositions seront consultables sur le site internet de la Ville de Rochecorbon : www.mairie-rochecorbon.fr.

L'ensemble des informations environnementales se rapportant aux objets de l'enquête, à l'évaluation environnementale et aux avis de l'Autorité Environnementale est joint aux dossiers respectifs et peut donc être consulté dans les mêmes conditions.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la Mairie de Rochecorbon :

- **lundi 3 juin 2019 de 9h00 à 12h00,**
- **mardi 11 juin 2019 de 16h30 à 19h30,**
- **samedi 22 juin 2019 de 9h00 à 12h00,**
- **mercredi 3 juillet 2019 de 13h30 à 16h30.**

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Rochecorbon et au siège de la Métropole pendant un an. Ces pièces seront également consultables sur le site internet de la Métropole pendant un an. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication, à leur frais, auprès de la Mairie de Rochecorbon.

Des informations sur les dossiers de PLU et d'AVAP/SPR peuvent être demandées auprès de Madame Patricia GADIN à la Mairie de Rochecorbon, par téléphone au 02.47.52.50.20 ou par courrier électronique à l'adresse suivante : contact@mairie-rochecorbon.fr.

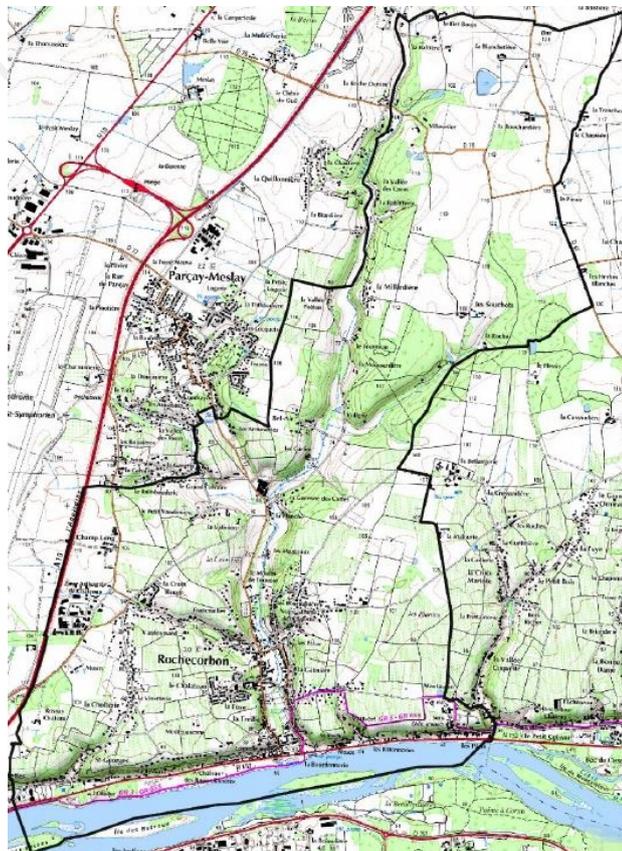
Des informations sur le dossier de projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales peuvent être demandées auprès de Tours Métropole Val de Loire, Direction du Cycle de l'eau, par téléphone au 02 47 80 11 00 ou par courrier électronique à l'adresse suivante : assainissement@tours-metropole.fr.

Pour télécharger LE DOSSIER DE CONSULTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE du 3 juin au 3 juillet 2019, cliquer **ICI**

Département d'Indre et Loire

Tours métropole Val de Loire

Ville de Rochecorbon



**Enquête publique relative au projet de révision du
Plan Local d'Urbanisme (PLU), du zonage d'assainissement des eaux pluviales et de
la transformation de la ZPPAUP en AVAP/SPR de la commune de Rochecorbon**

Glossaire

Principaux Acronymes

AVAP	Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
EBC	Espace Boisé Classé
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PDU	Plan de Déplacement Urbain
PEB	Plan d'Exposition au Bruit
PER	Plan d'Exposition aux Risques Naturels Prévisibles
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPRi	Plan des Risques Naturels Prévisibles d'inondation
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur de Gestion et d'Aménagement des Eaux
SPR	Site Patrimonial Remarquable
SRADDT	Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire
SRCAE	Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
VUE	Valeur Universelle Exceptionnelle
ZAP	Zone Agricole Protégée
ZDE	Zone de Dissipation de l'énergie (dans un PPRi)
ZNIEFF	Zones Naturelles d'Intérêts Faunistiques et Floristiques
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager