

Rochecorbon

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

### Approbation du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du conseil métropolitain du 25 novembre 2019

Pour le Président  
Le Vice-Président délégué,

Christian GATARD.

Département de l'Indre et Loire

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault  
BP 601 - 37206 Tours cedex 3  
Téléphone : 02 47 71 70 70  
Télécopie : 02 47 71 97 35  
Courriel : atu@atu37.org  
www.atu37.org



## SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Introduction.....</b>   | <b>1</b>  |
| <b>PARTIE 1 – UN VILLAGE CONVIVIAL .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>I. Un village ligérien de charme .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>II. Un village à taille humaine .....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>III. Un village répondant aux besoins de ses habitants.....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>PARTIE 2 – UN VILLAGE OUVERT SUR LE MONDE.....</b>  | <b>11</b> |
| <b>I. Un espace emblématique et partagé, le Val de Loire .....</b>   | <b>13</b> |
| <b>II. Une économie d'échanges.....</b>  | <b>15</b> |
| <b>PARTIE 3 – LES OBJECTIFS CHIFFRES DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN .....</b> | <b>19</b> |



## Introduction

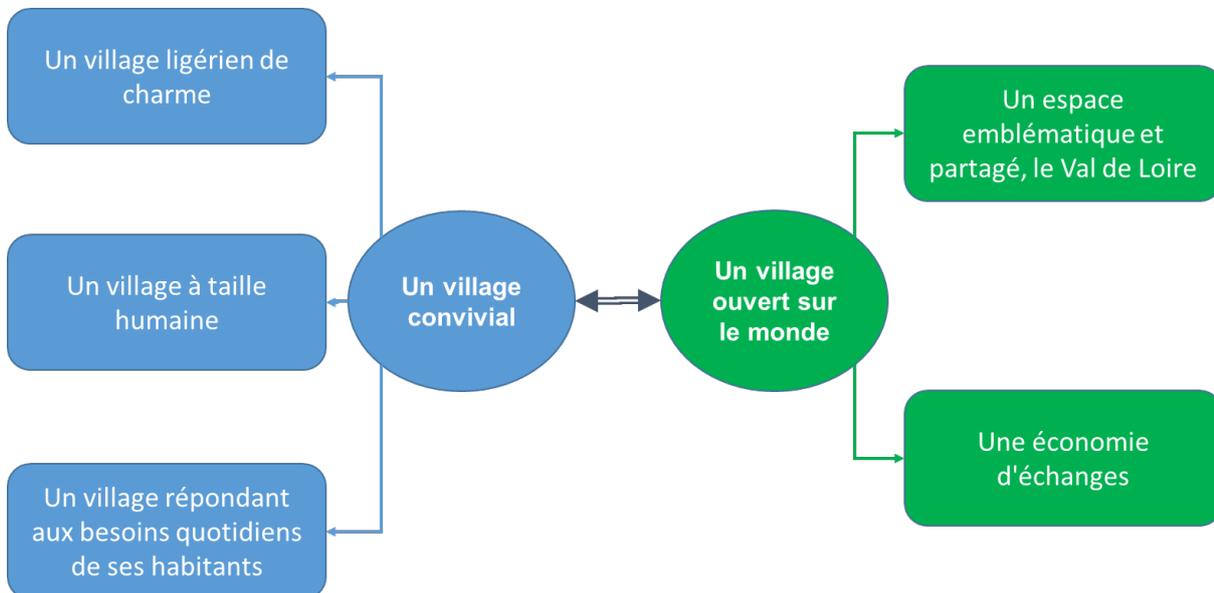
Le **Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO**, est "*un paysage culturel façonné par des siècles d'interactions entre le fleuve, les terres qu'il irrigue, et les populations qui s'y sont établies tout au long de l'histoire*" (Site Val de Loire, patrimoine mondial).

**Village de la métropole tourangelle**, la commune de Rochecorbon s'inscrit pleinement dans cet espace riche de son patrimoine naturel, bâti et de ses paysages.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** a pour objectifs de répondre aux enjeux suivants :

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

Il s'articule de la manière suivante :





## **Partie 1 – Un village convivial**



## I. Un village ligérien de charme

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

Roche-corbon est un village typique du Val de Loire qui est le fruit **d'une histoire**. A partir :

- de grandes propriétés rurales, seigneuriales ;
- des noyaux villageois adossés aux coteaux ;

s'est constitué **un village très diversifié** au sein duquel se côtoient les traces de nombreuses époques et usages.



**Enjeu**  
La typicité du village et son caractère patrimonial :  
architectures, formes urbaines, paysages,

### Les orientations du PADD

- ▶ Préserver et **mettre en valeur le patrimoine bâti**, en particulier :
  - préserver les grandes propriétés de la division ;
  - mettre en valeur le patrimoine troglodytique et favoriser sa réappropriation ;
  - mettre en œuvre un Site Patrimonial Remarquable (SPR).
- ▶ Hiérarchiser des **espaces publics apaisés et partagés**, notamment :
  - Faire de l'espace public du centre (mairie, église, commerces) un espace agréable, convivial et partagé ;
  - Consacrer le caractère patrimonial de la rue du docteur Lebled et en faire l'entrée touristique dans le bourg ;
  - Préserver le caractère des venelles au sein des vallons et à flanc de coteaux.

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

À Rochecorbon, la nature est proche des habitants : être une commune ligérienne c'est bénéficier d'un site remarquable mais c'est aussi être confrontée à des risques inhérents à cette situation : inondation, mouvements de terrain.



**Enjeu**  
La nature en interaction  
avec l'espace urbain : sa  
participation au cadre de vie,  
la vie avec les risques  
naturels

### Les orientations du PADD :

- ▶ **Donner à la vallée de la Bédouire son rôle** charnière dans la vie communale en tant qu'**espace de rencontres** (espaces verts, jardins, équipements, cheminements) ... 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.

## II. Un village à taille humaine

### 1. Maîtriser la croissance démographique et accueillir une population diversifiée

Village de près de 3 200 habitants, Rochecorbon connaît une stabilisation du nombre de ses habitants ces dernières années.

Son parc de logements est composé de pavillons, de grande taille occupés par des ménages relativement âgés et le plus souvent propriétaires et de logements locatifs ou d'appartements occupés par des ménages plus jeunes.

Le parc traditionnel, important, accueille une population variée.



**Enjeu**  
**Le dynamisme démographique : une offre de logements suffisante et adaptée**

#### Les orientations du PADD :

- ▶ **S'inscrire** dans le cadre d'un **renouvellement des générations**.
- ▶ **Garder un nombre d'habitants raisonnable** : près de **3 500 habitants** en 2030.
- ▶ **Construire de l'ordre de 200 logements** pour atteindre ce nombre d'habitants.
- ▶ **Accueillir des familles** et par conséquent 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. Les implantations humaines se sont longtemps adaptées au site et lui ont donné son identité et son charme mais elles s'en sont émancipées lors du développement de la périurbanisation.



### Enjeu

**La consommation d'espace :**  
l'intégrité des territoires naturels et agricoles, la qualité des paysages urbains

### Les orientations du PADD :

- ▶ **Protéger l'espace rural** et en particulier la vallée de la Bédouire 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. Pour cela hiérarchiser et programmer les espaces constructibles en fonction de leur potentiel et de l'évolution du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Tours Val de Loire.
- ▶ Favoriser la **reconversion de deux sites d'activités** isolés : l'établissement Corona à La Planche et le château de Sens.

### III. Un village répondant aux besoins de ses habitants

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

Rochechouart bénéficie d'un véritable centre-bourg autour de l'église et de la mairie avec des commerces de proximité et des équipements alors que le quai de Loire est orienté vers le tourisme.



#### Enjeu

**Le confort de vie des habitants** : des équipements, services et commerces adaptés à la population

#### Les orientations du PADD :

► **Soutenir l'armature commerciale** des petits commerces dans le centre-bourg et sur le quai de la Loire : les préserver et améliorer leur accessibilité (confort, attrait).

► **Compléter l'offre en équipements** :

- construire un nouveau pôle associatif et culturel ;
- créer un parcours de fitness (parcours de santé) ;
- construire un équipement tourné vers la Loire et l'activité de batellerie ;
- construire un nouvel office du tourisme ;
- prévoir l'agrandissement du cimetière.

► **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 déplacement dans un village à l'urbanisation étirée

Une commune bien reliée à son environnement mais des déplacements internes allongés par le relief.  
Des cheminements doux souvent mal connus.



### Enjeu

**La diversité des déplacements dans un village étiré et accidenté** : circulations douces, accessibilité, complémentarité des moyens de déplacements

### Les orientations du PADD :

- ▶ **Étoffer et mettre en valeur l'offre de cheminements doux** et soutenir les usages quotidiens :
  - apaiser le centre-bourg : accès à l'école, aux équipements, aux commerces ;
  - mailler la vallée de la Bédouire jardinée et de la Bédouire loisirs ;
  - relier les quartiers excentrés.
  
- ▶ **Organiser les complémentarités** entre moyens de déplacement :
  - faire de la rue des Clouet l'accès automobile et bus du centre-bourg ;
  - apaiser la rue du Dr Lebled ;
  - prévoir l'aménagement d'un ou plusieurs parkings reliés à des cheminements doux et des parkings de covoiturage, aux entrées du centre-bourg, à proximité des transports en commun, sur les axes de circulation ...
  - améliorer l'accessibilité aux lignes de bus.
  
- ▶ **Aménager la RD952** sur toute la traversée de la commune.

## **Partie 2 – Un village ouvert sur le Monde**



## I. 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 de Rochecorbon est d'une grande richesse. Elle est constituée :

- de la Loire et de la Bédouire ;
- des boisements (grands ou petits) ;
- de nombreux autres éléments plus ordinaires et tout aussi nécessaires : prairies, friches, jardins ...

Si la culture de la vigne n'est pas par elle-même porteuse d'une grande biodiversité, elle fait pleinement partie de ce paysage d'exception du Val de Loire.



**Enjeu**  
Les richesses de  
l'environnement naturel  
et le caractère identitaire  
des paysages : diversité,  
pérennité, caractéristiques

#### Les orientations du PADD :

- ▶ **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 écologique de la Bédouire.
- ▶ **Conserver les grands bois** (forêts de plateau et boisements de coteau) qui structurent le territoire, les parcs et bosquets qui participent à leur échelle 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

Rochecorbon présente une façade sur le Val de Loire.

La vallée de la Loire à Rochecorbon est un espace fréquenté par les habitants, les promeneurs du dimanche, les touristes.

Les coteaux de la Loire, avec leur habitat troglodytique, leurs manoirs, leurs parcs et les chais, sont des espaces patrimoniaux vivants.

La confluence de la Bédouire offre au bourg une façade sur la vallée de la Loire.

**Enjeu**  
La façade sur la Loire : son image, ses usages



### Les orientations du PADD :

- ▶ **Encadrer les usages** du bord de Loire :
  - la Loire nature, un parc "naturel" ;
  - la Loire loisirs, un espace récréatif ;
  - la Loire vivrière, des jardins et une activité de maraîchage ;
  - la Loire urbaine, un espace d'accueil.
  
- ▶ **Mettre en valeur la façade ligérienne** :
  - protéger le caractère patrimonial du coteau ;
  - préserver la végétation des rives de Loire tout en ouvrant quelques vues sur le fleuve ;
  - créer deux grands parcours de circulations douces : organiser un chemin des belvédères, compléter le chemin de la rive ;
  - travailler les relations Loire-coteau.

## II. Une économie d'échanges

### 1. Soutenir l'agriculture et la viticulture

La vocation viticole de la commune est ancestrale. C'est une richesse spécifique à ce territoire. Déjà à partir du XVIIIème siècle l'ensemble des plateaux Sud ont évolué vers une exclusivité viticole. Aujourd'hui, bien que concurrencée par l'urbanisation, la vigne marque le territoire de son empreinte et donne son orientation économique à la commune.



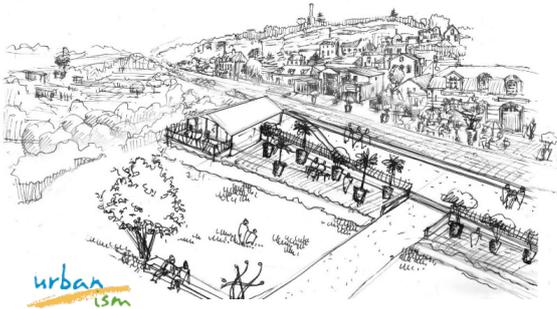
**Enjeu**  
Le dynamisme  
de l'agriculture :  
en particulier de  
l'activité viticole

#### Les orientations du PADD :

- ▶ **Préserver le vignoble** et les terres arables :
  - s'appuyer sur la ZAP pour préserver le potentiel viticole ou agricole ;
  - préserver de l'urbanisation les terrains plantés en vigne.
  
- ▶ **Organiser l'implantation des bâtiments viticoles** :
  - hiérarchiser les possibilités d'implantation des constructions au regard de leurs usages, de leur volumétrie et des impératifs techniques, notamment de desserte ;
  - créer un site d'activités agricoles et viticoles afin d'accueillir les constructions qui ne pourraient pas être implantées sur le reste du territoire.

## 2. Mettre en valeur les atouts touristiques du territoire

Pas de "château de la Loire" sur le territoire de Rochecorbon mais un condensé de l'essentiel du Val de Loire et 200 ans de tradition de loisirs et de villégiature.



Extrait du projet réaménagement de la RD952



En 1825, dans *Souvenirs pittoresques de la Touraine* d'Alexis-Nicolas Noël, cette gravure marque le début de la célébrité de la Lanterne de Rochecorbon  
Source : 200 ans de tourisme à Rochecorbon – 27 mai 2016  
Claude Mettavant



**Enjeu**  
Les fonctions de villégiature et de tourisme : les atouts du territoire, l'accueil, les services et commerces

### Les orientations du PADD :

- ▶ **Aménager un nouvel espace d'accueil** des touristes en bord de Loire :
  - construire un nouvel office du tourisme et réaménager l'espace public à ses abords ;
  - développer la vocation touristique de la rue du Dr Lebled pour inciter à pénétrer dans le bourg.
- ▶ **Soutenir l'hébergement de tourisme** (hôtellerie, chambre d'hôtes, gîtes ...).

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

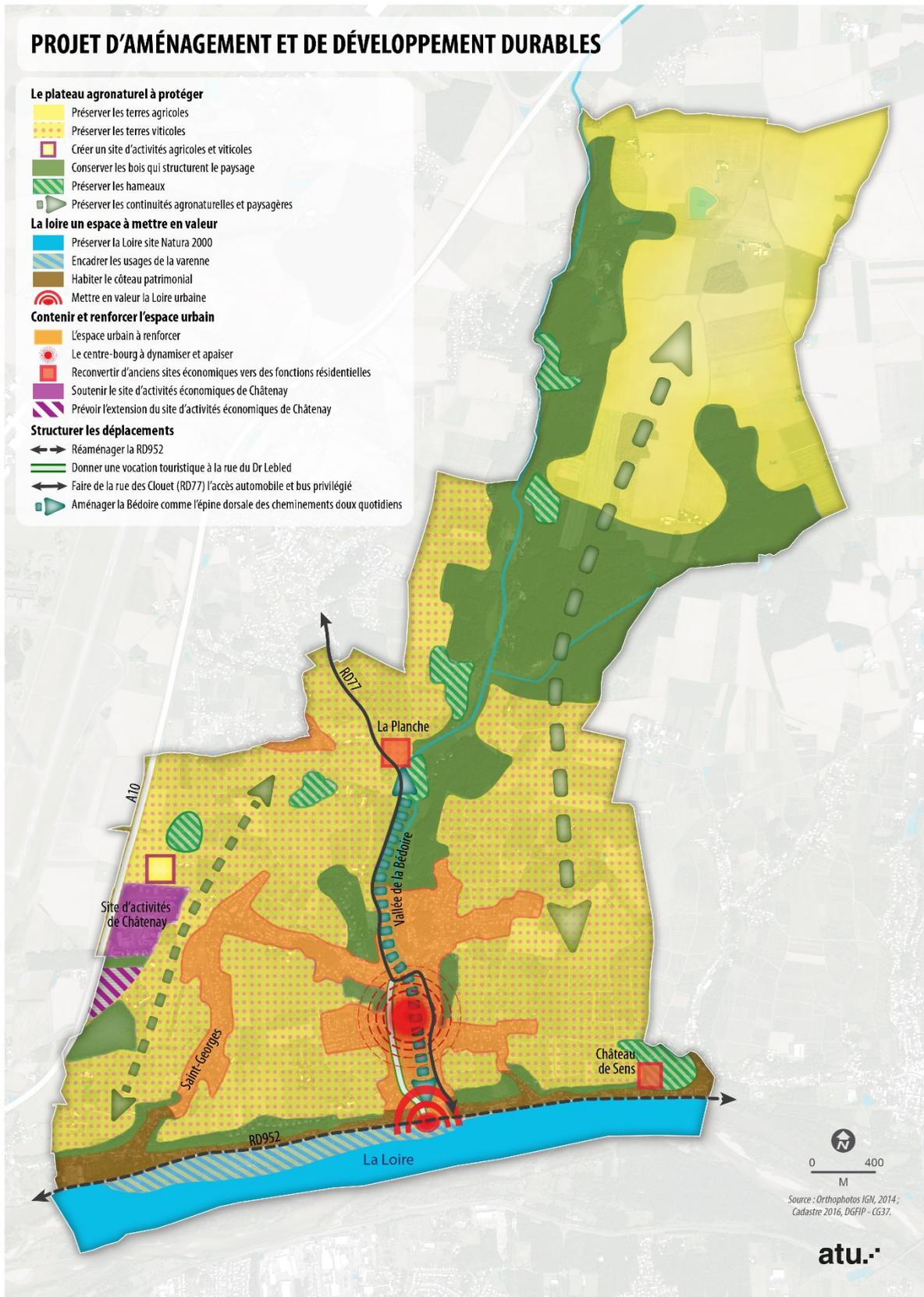
La zone d'activités de Chatenay, un site d'activités bien situé et desservi, regroupe sur 11 ha, une soixantaine d'établissements et près de 500 emplois.



**Enjeu**  
Une offre de foncier en adéquation avec les besoins des entreprises : de production, de services et agricoles

#### Les orientations du PADD :

- ▶ **Créer une façade économique** le long de l'autoroute A10.
- ▶ **Prévoir un site dédié aux bâtiments agricoles et viticoles** avec des aménagements et une mise en valeur spécifique.
- ▶ **Projeter une extension du site d'activités.**



## **Partie 3 – Les objectifs chiffrés de la modération de la consommation d'espace et de la lutte contre l'étalement urbain**



Par ses orientations le PADD contribue à promouvoir la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

En particulier, l'accent est mis sur le renouvellement urbain avec :

- le choix d'un développement prioritairement au sein de l'espace urbain ;
- la réhabilitation et la mutation de deux grandes friches d'activité vers une vocation résidentielle ;
- la mise en réserve de terrains en l'attente d'une évolution probable des contraintes sonores liées à l'aéroport de Tours Val de Loire ;
- la création d'un site dédié pour les bâtiments agricoles et viticoles afin de préserver les terres.

**En termes quantitatifs les objectifs affichés sont les suivants :**

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