

Rochecharbon

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



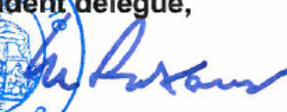
## 1.1 Rapport de présentation

Synthèse de l'état initial des lieux et l'explication des orientations du PLU

### Arrêt du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du conseil métropolitain du 1er février 2019

Pour le Président  
Le Vice-Président délégué,



Christian GATARD.



Rochecharbon

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>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>Introduction</b> .....	<b>3</b>
<b>PARTIE 1 – LA SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DES LIEUX</b> .....	<b>5</b>
<b>I. L'état initial de l'environnement</b> .....	<b>7</b>
<b>II. Le diagnostic</b> .....	<b>11</b>
<b>PARTIE 2 – L'ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS</b> .....	<b>15</b>
<b>Introduction</b> .....	<b>17</b>
<b>I. La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération tourangelle</b> .....	<b>17</b>
1. La nature une valeur capitale .....	18
2. Faire la ville autrement .....	20
3. Atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire.....	21
4. Changer les pratiques de mobilité .....	22
5. Une métropole active pour développer l'emploi et produire des richesses.....	23
<b>II. La compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Tours Métropole val de Loire</b> .....	<b>25</b>
1. Une exigence de qualité .....	25
2. Un scénario de développement volontariste .....	25
<b>III. La compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de l'agglomération tourangelle</b>	<b>28</b>
<b>IV. La compatibilité avec le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Tours-Val de Loire</b> .....	<b>30</b>
<b>V. La prise en compte du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) et du Schéma départemental d'accès à la ressource forestière</b> .....	<b>32</b>
1. Le Plan Climat Énergie Territorial de la Métropole (PCET) .....	32
2. Schéma départemental d'accès à la ressource forestière .....	32
<b>VI. Les principaux autres documents supracommunaux concernant le territoire de Rochemorbon</b> .....	<b>33</b>
1. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie le (SRCAE) du Centre Val de Loire.....	33
2. Le Schéma Directeur de Gestion et d'Aménagement des Eaux : le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 .....	34
3. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2016 – 2021 : le PGRI du Bassin Loire-Bretagne	35
4. La Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI).....	35
5. Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire de la région Centre Val de Loire : le SRADDT .....	36
6. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique.....	38
7. Le Plan de Protection de l'Atmosphère .....	39
<b>PARTIE 3 – LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT</b> .....	<b>41</b>

<b>I. Les grandes options (scénarios) au fondement du projet communal d'aménagement .....</b>	<b>43</b>
1. La protection stricte de l'espace naturel et agricole .....	43
2. Appuyer la vitalité du centre-bourg sur sa diversité de fonctions.....	44
3. Le développement maîtrisé de l'urbanisation de la rue Saint-Georges .....	45
4. La conversion résidentielle de deux friches d'activités.....	46
<b>II. Le scénario de développement résidentiel et ses répercussions en termes de fonciers .....</b>	<b>47</b>
1. l'identification des potentialités résidentielles à l'horizon 2030 .....	47
2. Les impacts démographiques .....	50
<b>III. Les perspectives de développement économique et les impacts en termes de besoins fonciers.....</b>	<b>52</b>
1. La zone d'activité de Châtenay et son extension .....	52
2. La viticulture et ses besoins en termes de fonciers et de locaux.....	53
<b>PARTIE 4 – L'EXPLICATION DES ORIENTATIONS ET DES PRESCRIPTIONS DU PLU .....</b>	<b>55</b>
<b>I. L'explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....</b>	<b>57</b>
1. Un village convivial .....	58
2. Un village ouvert sur le monde.....	61
<b>II. L'explication des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et leur cohérence avec le PADD.....</b>	<b>64</b>
1. Vaufoynard .....	64
2. La Vinetterie .....	65
3. Mosny .....	66
4. La Planche.....	67
5. Le château de Sens.....	68
6. Le site d'activités .....	69
7. La vallée de la Loire .....	69
<b>III. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP .....</b>	<b>71</b>
1. L'articulation du règlement du PLU avec les autres documents : PPRi et PER mouvements de terrains, PEB, SPR .....	71
2. La délimitation des zones et les destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités interdites ou soumises à conditions particulières (dont tableau des superficies).....	76
3. Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	88
4. Les équipements et réseaux .....	90
<b>IV. L'explication des choix retenus pour les autres prescriptions.....</b>	<b>91</b>
1 Les reculs par rapport aux voies à grande circulation (L111-6 et suivants).....	91
2. Les emplacements réservés (L151-41).....	94
3. Le périmètre de mixité sociale (L151-15) .....	95
4. Les linéaires de diversité commerciale (L151-16).....	96
5. La protection des espaces boisés (EBC et L151-23).....	97
6. Les autres éléments protégés au titre de l'article L151-23 .....	98
<b>ANNEXE – LA LISTE DES VÉGÉTAUX RECOMMANDÉS .....</b>	<b>99</b>
<b>Liste des végétaux recommandés (hauteur à l'âge adulte) .....</b>	<b>101</b>

## Introduction

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Rochecorbon a été approuvé le 5 mars 2007. Il a depuis fait l'objet d'une déclaration de projet approuvée le 14 novembre 2016 et d'une modification simplifiée approuvée le 5 juillet 2012.

Par délibération du conseil municipal du 12 novembre 2015, la commune de Rochecorbon a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, définit les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de la concertation publique.

Par ailleurs, la commune a décidé d'appliquer la nouvelle codification du code de l'urbanisme, et plus particulièrement les articles R 151-1 à R151-55, en vertu du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

**Cette partie du rapport de présentation a pour objet de synthétiser l'état des lieux et d'explicitier les choix qui fondent le projet et la manière dont ils sont traduits à travers les différentes pièces du dossier.**



## **Partie 1 – La synthèse de l'état des lieux**



## I. L'état initial de l'environnement

Thème		Rappel de l'état initial de l'environnement	Perspectives d'évolution/points de vigilance	Enjeux	Hiérarchisation des enjeux
<b>Contexte physique</b>	Relief	Un relief accentué, de coteaux et de vallées	L'accroissement de l'urbanisation est susceptible de générer une augmentation des espaces imperméabilisés et une artificialisation forte du contexte physique naturel, ainsi qu'un accroissement des émissions de gaz à effet de serre	La limitation de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols	Moyen
	Pédologie	Une géologie dominée par le tuffeau jaune, constituant à la fois une richesse et un risque			
	Géologie	Un climat tempéré mais des bouleversements à anticiper	Un contexte géologique sensible générateur de risque	La prise en compte des risques de mouvements de terrain	
	Climat			L'atténuation et l'anticipation des impacts du changement climatique	
<b>Trame verte et bleue (TVB)</b>	Occupation des sols	Une occupation des sols diversifiée dominée à part égale par la vigne, les boisements, la grande culture et les espaces bâtis et divers espaces naturels (Loire, varennes ...)	Une urbanisation inscrite en périphérie de milieux naturels présentant un intérêt écologique significatif pourrait induire un dérangement vis-à-vis des espèces fréquentant les habitats caractéristiques	La richesse de l'environnement naturel : diversité, pérennité, caractéristique	Très fort
	Trame verte et bleue	<p>Une biodiversité très riche :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la vallée de la Bédouire et ses versants boisés, colonne vertébrale de la commune</li> <li>- la Loire, principal noyau de biodiversité, inscrite au réseau Natura 2000</li> <li>- de grands boisements, des friches, des parcs, des jardins et des mares diversifiant la mosaïque de milieux</li> </ul> <p>Des corridors écologiques existant sur la commune</p> <p>La vigne et la grande culture, des milieux qui pourraient gagner en biodiversité</p> <p>Des espèces protégées recensées et une quinzaine d'espèces invasives</p>	La croissance de l'urbanisation serait susceptible de contraindre de plus en plus l'existence et la gestion des espaces agricoles.	<p>La nature en interaction avec l'espace urbain : sa participation au cadre de vie</p> <p>La cohabitation entre les espaces naturels, l'agriculture et les espaces urbanisés</p>	

Thème		Rappel de l'état initial de l'environnement	Perspectives d'évolution/points de vigilance	Enjeux	Hierarchisation des enjeux
<b>Espace urbain</b>	Patrimoine et Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE)  Consommation d'espaces	Un territoire diversifié façonné au cours des siècles  Pas de "château de la Loire" mais un condensé de l'essentiel du Val de Loire  Une périurbanisation précoce, au gré des opportunités et consommatrice d'espace  Des morphologies urbaines reflet de cette histoire, des formes identitaires et caractéristiques de la géographie et d'autres dissociées de celle-ci  Des paysages forts	Un éclatement de l'espace urbain en dépit de la géographie  Une consommation foncière régulière accrue.  Une banalisation du territoire	La typicité du village et son caractère patrimonial : architecture, formes urbaines, paysages, qualité des espaces publics  La consommation d'espace : l'intégrité des territoires naturels et agricoles, la qualité des paysages urbains	Très fort
<b>Paysages</b>	Entités paysagères	Des entités paysagères portées par un socle naturel fort : - la Loire et la varenne - le paysage de pied de coteau - un bourg de confluence - le paysage rural de la Bédouire - le paysage boisé - le vignoble - le plateau céréalier - le paysage en mutation entre ville et campagne	Un risque de banalisation du paysage avec l'arrivée de constructions nouvelles et/ou des évolutions inadaptées du bâti	La préservation des caractéristiques qui fondent la valeur universelle exceptionnelle  Le caractère identitaire des paysages : diversité, pérennité, caractéristiques  La façade sur la Loire : son image et ses usages	Très fort

Thème		Rappel de l'état initial de l'environnement	Perspectives d'évolution/points de vigilance	Enjeux	Hierarchisation des enjeux
<b>Gestion raisonnée du cycle de l'eau</b>	Qualité de l'eau	Des objectifs de qualité de l'eau restant à atteindre : - la Bédouire, un mauvais état écologique - des eaux souterraines en état médiocre du fait de la présence de nitrates et de pesticides	Impacts négatifs potentiels du développement de l'urbanisation et de l'imperméabilisation des sols sur le milieu aquatique et les nappes souterraines	Amélioration de la qualité des eaux des milieux récepteurs  Maîtrise de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols	Fort
	Gestion de l'eau	Une gestion du cycle de l'eau en amélioration : - une alimentation en eau potable devenue suffisante et conforme en termes de qualité - un traitement des eaux usées géré par la Métropole et un raccordement en cours à la station de La Riche - un schéma des eaux pluviales en cours de réalisation	Une amélioration de la gestion de l'eau notamment des conditions d'assainissement	La poursuite de l'amélioration	Moyen
<b>Qualité de l'air</b>  <b>Changement climatique</b>  <b>Et énergie</b>	Air  Énergie	Une baisse globale des niveaux de l'ensemble des polluants  Des épisodes de pollution ponctuels  Des émissions polluantes à l'échelle de la commune relativement contenues  Un potentiel d'économie d'énergie et de développement des énergies renouvelables	Des aménagements n'intégrant pas les impératifs énergétiques actuels pourraient induire une dégradation de la qualité de l'air et contribuer au changement climatique	Intégration de principes de réduction des consommations énergétiques dans les projets et constructions futures : bioclimatisme, énergies renouvelables, déplacements doux...  Adaptation des espaces urbains et naturels aux impacts du changement climatique	Moyen

Thème		Rappel de l'état initial de l'environnement	Perspectives d'évolution/points de vigilance	Enjeux	Hierarchisation des enjeux
<b>Lutte contre les nuisances et pollutions</b>	Nuisances sonores et olfactives	Des nuisances sonores générées par l'aéroport et les axes de circulation	L'accroissement de la population soumise aux nuisances sonores	Limitation de l'exposition de nouvelles populations aux nuisances identifiées sur le territoire	Moyen
	Gestion des déchets Sites pollués Pollution lumineuse, Termites	Les autres nuisances ou pollutions (olfactives, lumineuses, termites) sont limitées ou maîtrisées (déchets)	Un accroissement prévisible des déchets avec l'augmentation de la population	La maîtrise de l'accroissement des déchets	
<b>Risques naturels et Technologiques</b>	Risques naturels	Des risques naturels prégnants liés à la situation de commune ligérienne : - des risques élevés de mouvements de terrain – un PER ancien - un territoire situé pour partie en zone inondable – couvert par un PPRI - des risques de remontées de nappe très contenus - un aléa faible à moyen de mouvements de terrain liés aux terres argileuses - un risque sismique très faible	Une fragilisation des coteaux sous l'action de facteurs naturels et/ou d'entretien inadapté  Peu d'évolutions, le PPRI, encadre les conditions d'aménagement du territoire Sud de la commune.	La nature en interaction avec l'espace urbain, la vie avec les risques naturels : - la préservation des populations face aux risques forts - la sensibilisation de la population aux risques présents sur le territoire  L'entretien de la varenne et des coteaux	Fort
	Risques technologiques	Des risques technologiques modérés : - un risque lié à la présence d'activités faible - des risques liés au développement de l'activité de vinification (chais) - un inventaire d'anciens sites d'activités potentiellement pollués à prendre en compte - des risques potentiels liés au transport des matières dangereuses	Évolutions potentielles : - extension de la zone d'activités en fonction des établissements accueillis - développement des chais dans des espaces résidentiels - développement du transport routier	Le dynamisme de la viticulture  Une offre de foncier en adéquation avec les besoins des entreprises : de production, de services et agricoles  La gestion du trafic routier	Moyen

## II. Le diagnostic

Thème		Rappel du diagnostic	Perspectives d'évolution/points de vigilance	Enjeux	Hierarchisation des enjeux
<b>Contexte socio-démographique</b>	Population	<p>Une commune à la croissance modérée et même en diminution entre 2008 et 2013</p> <p>Une population d'adultes plutôt âgés, une majorité de ménages sans enfants</p> <p>Des actifs appartenant à des CSP aisées</p>	<p>Un vieillissement qui s'accroîtrait</p> <p>Une mixité sociale fragile</p> <p>Une banalisation du parc de logements par une construction standardisée</p>	Le dynamisme démographique : une offre de logements suffisante et adaptée	Fort
	Logements	<p>Un parc de logements relativement diversifié du fait d'un parc ancien important</p> <p>15% du parc de logements sont des logements locatifs sociaux</p> <p>Des propriétaires plus âgés que les locataires / des occupants de maisons individuelles plus âgés que ceux des appartements</p>			

Thème		Rappel du diagnostic	Perspectives d'évolution/points de vigilance	Enjeux	Hierarchisation des enjeux
<b>Les équipements commerces et services</b>	Équipements	Des équipements diversifiés : scolaires, enfance et petite enfance, culturels et associatifs, sportifs  Niveau d'équipement en développement (nouveau pôle associatif et culturel en construction ...)  Un niveau d'équipement numérique qui se renforce dans le cadre des politiques de la Métropole et un équipement du territoire qui dépend du SDTAN (département)	Une réorganisation des équipements en fonction de l'évolution de la population	Le confort de vie des habitants : des équipements adaptés à la population	Moyen
	Commerces et services	Des commerces et services publics rares et fragiles  Un centre-bourg en deux polarités : - autour de la mairie et de l'église : écoles, petits commerces du quotidien - sur le quai de la Loire : restaurants, cafés ...	Une diminution de l'activité commerciale	Le confort de vie des habitants : services et commerces adaptés à la population	Fort

Thème		Rappel du diagnostic	Perspectives d'évolution/points de vigilance	Enjeux	Hierarchisation des enjeux
<b>Activité économique</b>	Agriculture	Une vocation viticole ancestrale aux portes de Tours qui constitue toujours une richesse pour le territoire	La pression urbaine sur les terres agricoles et viticoles	Le dynamisme de l'agriculture : en particulier de l'activité viticole	Fort
	Tourisme	Une vocation touristique appuyée sur la qualité du Val de Loire : - un condensé du val de Loire, - 200 ans de tradition de villégiature - aujourd'hui une fréquentation touristique et de loisirs	Banalisation du territoire sous la pression urbaine  La diminution de la fonction commerciale	Les fonctions de villégiature et de tourisme : les atouts du territoire, l'accueil et les services et commerces	Fort
	Zone d'activités	Une zone d'activités profitant de la façade sur l'autoroute A10  Un nombre d'emplois relativement important au regard de la population	L'absence de foncier à vocation économique	Une offre de foncier en adéquation avec les besoins des entreprises : de production, de services et agricoles	Moyen
<b>Transports</b>		Une commune desservie par des axes de communication d'échelles nationale et régionale : A10, RD952, proximité des gares TGV et de l'aérodrome  Une commune reliée à l'agglomération : RD77 et RD129, deux lignes de bus  Un territoire incitant à l'usage de la voiture : une commune à l'urbanisation étirée du fait du relief  Une offre de stationnement importante	Une place croissante de la voiture  Un engorgement du centre-bourg	La diversité des déplacements dans un village étiré et accidenté : circulations douces, accessibilité, complémentarité des moyens de déplacements	Fort



## **Partie 2 – L'articulation avec les documents supérieurs**



## Introduction

Le PLU de Rochecorbon est révisé dans le contexte d'un SCoT en vigueur en cours de révision. De ce fait le présent dossier doit présenter l'articulation avec :

- le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) : compatibilité ;
- le Plan de Déplacements Urbains (PDU) : compatibilité ;
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) : compatibilité ;
- le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) : compatibilité ;
- le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) : prise en compte ;
- le schéma départemental d'accès à la ressource forestière : prise en compte.

Cependant, d'autres documents supra communaux encadrent la politique d'aménagement de la commune. Les principaux seront présentés dans un second temps.

## I. La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération tourangelle

Les élus de l'agglomération ont défini une stratégie et se sont dotés d'un outil - le SCoT - pour mieux réguler le fonctionnement territorial de l'agglomération tourangelle. Ce document a été approuvé en décembre 2013 par le Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle (SMAT). Il est aujourd'hui en révision et compte désormais 54 communes.

Le SCoT vise à inscrire le développement du territoire dans un modèle plus vertueux, notamment en termes de consommation d'espace et d'articulation des fonctions urbaines de mobilités, de mixité et d'intégration des risques. Ce projet s'appuie en cela sur les valeurs intrinsèques qui fondent l'attractivité et le rayonnement de l'agglomération : son socle agronaturel et ses paysages.

Le projet d'ensemble du SCoT est inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et dans le Document d'Objectif et d'Orientation du SCoT (DOO). Ce dernier repose sur les cinq axes majeurs suivants :

- la nature une valeur capitale ;
- faire la ville autrement ;
- atténuer le changement climatique et vulnérabilité du territoire ;
- changer les pratiques de mobilité ;
- une métropole active pour développer l'emploi et produire des richesses.

## 1. La nature une valeur capitale

L'attractivité de l'agglomération repose pour partie sur le maintien de ce cadre dont on perçoit encore aisément les lignes de force :

- une morphologie urbaine organisée à partir d'un axe Nord-Sud historique et d'une succession d'axes Est-Ouest longeant les cours d'eau (la Loire, le Cher, l'Indre) auxquels s'associent des typologies architecturales, une lisibilité, un ordonnancement (matériaux, implantation) ;
- des typologies bâties patrimoniales : les centres anciens, les grandes propriétés de coteaux, les hameaux anciens, les quartiers typés... ;
- un cadre géographique qui suscite des variations topographiques : le système vallée/coteau/plateau offre une succession de séquences paysagères de grande qualité et une réelle diversité à petite échelle ;
- un mode d'occupation du sol, fruit de la géographie des lieux et d'une forte présence de l'espace agricole ;
- des cours d'eau qui marquent le territoire ;
- la persistance du rôle structurant des vallées ;
- une bonne tenue du vignoble, des grands massifs boisés et des coteaux.

Mais cet équilibre reste malgré tout fragile face à des contextes mouvants et des besoins toujours plus nombreux. Le projet urbain s'inscrit ainsi dans une charpente agronaturelle dont il faut garder la valeur, et qui pose les limites à un développement urbain nécessaire, mais maîtrisé.

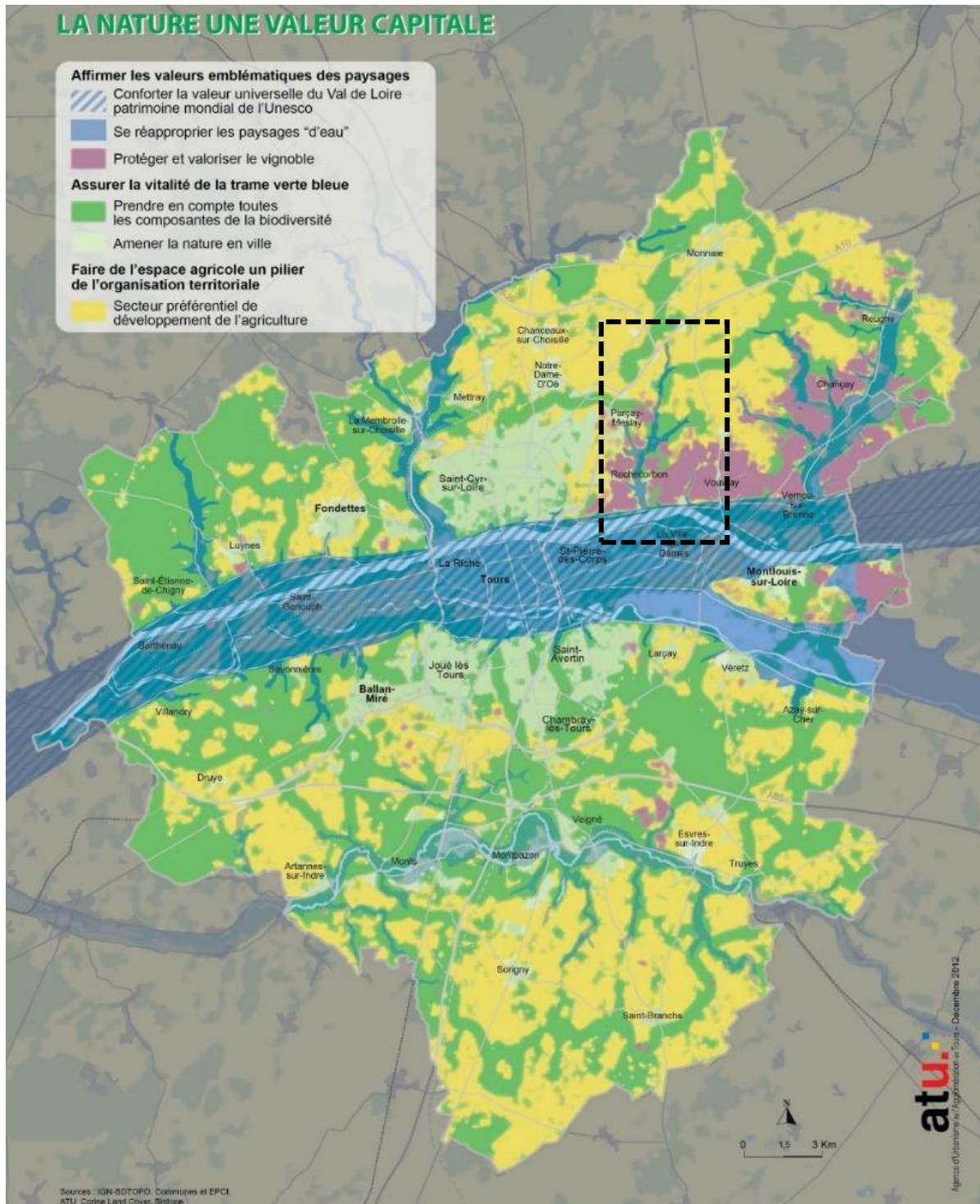
En ce sens, le SCoT affirme la nature comme une valeur capitale à travers les trois piliers garants d'un environnement durable en termes de qualité et d'identité :

**Les espaces naturels** : le SCoT demande la prise en compte des espaces de nature ordinaire (qui constituent le socle de base de la trame verte et bleue), la protection forte des noyaux de biodiversité ainsi que le maintien des corridors écologiques.

**Les espaces agricoles et forestiers** : le SCoT affirme l'espace agricole et forestier comme un "vecteur puissant de l'organisation territoriale et un acteur actif du développement local". Il doit en cela être reconnu, considéré et pris en compte dans l'ensemble de ses vocations, qu'elles soient économiques (production, emploi), nourricières (lien entre la ville et campagne), vectrices de mixité dans l'occupation du sol, ou stabilisatrices du socle identitaire et paysager tourangeau.

**Les paysages qu'ils soient bâtis ou non** : le SCoT demande de maîtriser avec efficacité le processus de transformation de l'espace. Il propose, pour ce faire, de s'appuyer sur les éléments fondamentaux des identités paysagères. Le Val de Loire patrimoine mondial de l'Unesco et son Plan de gestion doivent constituer le point d'ancrage d'une politique de protection et de valorisation de l'ensemble des paysages remarquables de l'agglomération tourangelle.

Ce respect du socle identitaire participe tout autant au bien-être des habitants dans leur espace vécu qu'à l'attractivité du territoire. En cela, il est nécessaire de prendre en compte et valoriser l'exceptionnel mais également d'apporter le plus grand soin au paysage du quotidien.



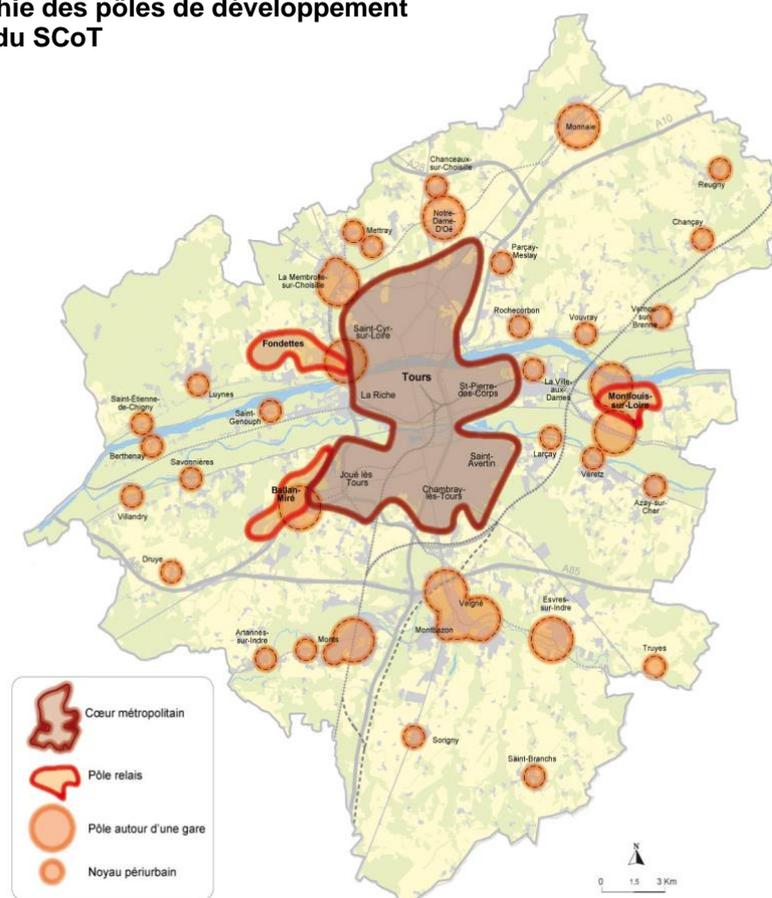
## 2. Faire la ville autrement

L'un des objectifs majeurs du SCoT est de renforcer et de valoriser la trame urbaine dans la diversité de ses composantes, du hameau au centre-urbain, dans le respect de trois principes forts : hiérarchisation, priorisation, recentrage. La mise en œuvre de ces principes dresse les contours d'une ligne de conduite à tenir pour une croissance efficace et coordonnée.

La hiérarchisation : Toutes les communes du SCoT ont vocation au développement. Celui-ci doit être proportionné et gradué en fonction des spécificités et des contextes locaux.

La priorisation : Tous les espaces ne présentent pas un potentiel identique au regard notamment des enjeux de déplacement ou de desserte des équipements publics. Les sites stratégiques et "les parcelles précieuses" devront être sollicités prioritairement et constituer les cibles des politiques foncières et des orientations d'aménagement des PLU. Seront particulièrement ciblés ici : le corridor du futur tramway, les axes lourds de desserte de transports en commun, les espaces de proximité des gares, les sites à fort potentiel de rabattement.

### Hiérarchie des pôles de développement urbain du SCoT



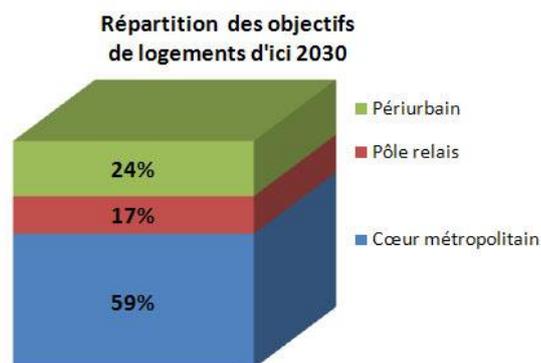
Le recentrage : Cette thématique concerne toutes les communes de l'agglomération, du hameau au quartier. Trois objectifs majeurs en découlent :

- La régénération des espaces bâtis constitue une priorité. Il s'agira d'identifier le potentiel de valorisation du tissu existant (bâtiments à réhabiliter, espaces disponibles, dents creuses, espaces à restructurer...).
- Le choix des sites de développement en extension urbaine devra être compatible avec la préservation du potentiel de l'armature agro-naturelle du territoire. L'espace agro-naturel verra sa protection renforcée.
- Les développements diffus au sein de l'espace agro-naturel seront, sauf exceptions d'intérêt général, interdits.

Ainsi, conformément au PADD du SCoT, la localisation de l'offre nouvelle de logements est répartie selon l'importance et la capacité d'évolution des centralités. Ces dernières, identifiées dans le diagnostic, ont été définies comme des lieux où convergent qualité urbaine, densité de population, offre de services, d'équipements et de commerces, activités économiques et emplois, accessibilité et desserte par les transports collectifs.

L'armature urbaine support du développement à venir se hiérarchise de la façon suivante :

- le cœur métropolitain (Tours, Saint-Cyr-sur-Loire, La Riche, Joué lès Tours, Chambray-lès-Tours, Saint-Avertin, Saint-Pierre-des-Corps) ;
- les pôles-relais (Ballan-Miré, Fondettes et Montlouis-sur-Loire) ;
- les 30 communes périurbaines (dont Rochechouart).



### 3. Atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire

Le SCoT s'inscrit dans un territoire dont la géographie est source de risques naturels. L'accueil de population nouvelle sollicite toujours plus de consommation d'espace et de ressources, pour certaines d'entre elles non renouvelables et génère des pollutions qu'il faut savoir gérer.

À l'échelle globale de nombreux autres enjeux peuvent nuire au cadre de vie, notamment le réchauffement climatique. L'équilibre et la cohérence du projet est donc indissociable de pratiques des territoires qui intègrent et recherchent la meilleure adaptation, avec le souci de mieux préparer les habitants aux conséquences d'un aléa naturel local.

Face à la prégnance des enjeux environnementaux et de leurs impacts, le SCoT souhaite faire de l'atténuation du changement climatique et de la diminution de la vulnérabilité du territoire l'un des axes forts du projet de développement durable du territoire. Il s'agit à la fois d'œuvrer pour atténuer les crises à venir en même temps que de mieux résister à leurs impacts. L'agglomération tourangelle se doit ainsi d'être à la fois plus forte et plus souple face à ces menaces, mieux organisée et plus résiliente face à leurs effets.

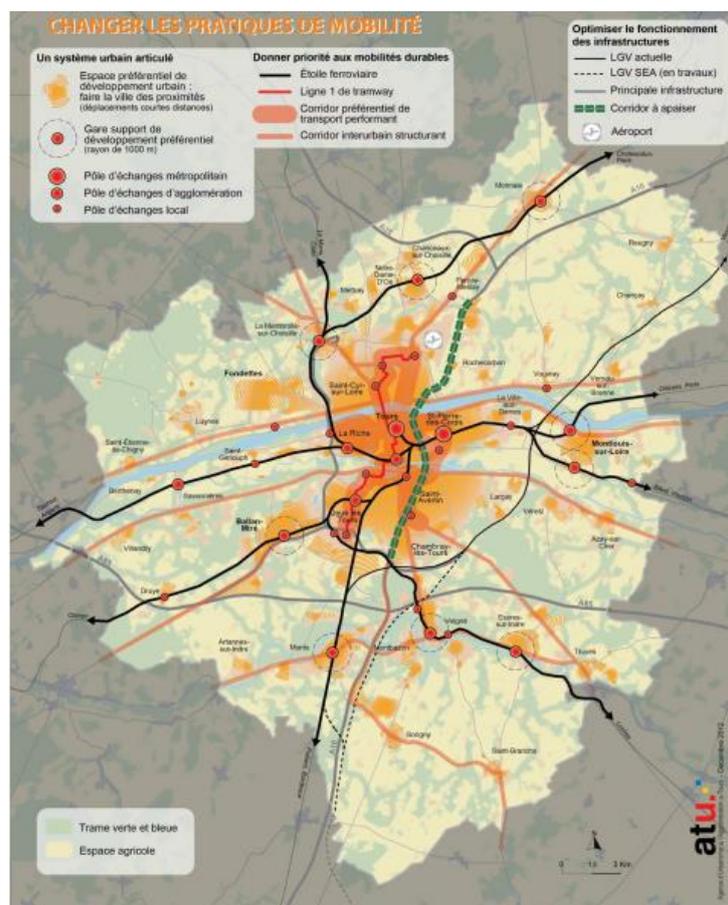
Le SCoT tout en s'inscrivant dans le processus conduisant vers une diminution par 4 des émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050<sup>1</sup>, vise à diminuer la vulnérabilité du territoire aux risques majeurs, à garantir un usage raisonné de la ressource en eau et à offrir une haute qualité de vie à ses habitants.

## 4. Changer les pratiques de mobilité

En matière de déplacements, l'objectif majeur du SCoT est de réduire de façon significative l'usage de l'automobile au profit de modes plus respectueux de l'environnement et plus solidaires pour les habitants.

Or, l'évolution récente, mais importante, de notre territoire, s'est organisée sur la desserte routière et l'usage dominant de la voiture. Pour changer les pratiques, une nouvelle conception du développement du territoire doit s'instaurer, tant au niveau du développement urbain que de l'évolution des réseaux doux et de transports collectifs. C'est l'ambition du projet du SCoT qui déterminera l'harmonie du fonctionnement futur du territoire. Cette ambition doit s'exprimer à travers les quatre grands principes suivants :

- rendre l'usage de la voiture moins nécessaire ;
- développer et articuler l'offre globale de transports publics ;
- apaiser les espaces urbains ;
- renforcer la cohérence entre développement urbain et déplacements "durables".



<sup>1</sup> Engagement pris par la France devant la communauté internationale.

## 5. Une métropole active pour développer l'emploi et produire des richesses

L'emploi représente la condition d'un fonctionnement équilibré des différents bassins de vie. Sa présence oriente les stratégies résidentielles, contribue à la structuration urbaine et à la mixité des fonctions.

Le projet de territoire est donc indissociable d'un projet économique qui puisse répondre au mieux aux besoins des acteurs locaux dans le cadre d'une démarche partagée, garante de la bonne inscription des activités dans l'espace. La Touraine dispose de nombreux atouts pour maintenir et développer ses richesses : l'économie de la connaissance, l'université dans la ville, sa puissance tertiaire, une offre importante de sites d'activités, un tissu artisanal d'où émergent notamment la tradition de la vigne et du compagnonnage, sa culture qui associée à ses nombreux patrimoines en fait une terre d'accueil pour le tourisme.

Dans ce contexte, le SCOT s'attache à pérenniser la diversité et l'attractivité du pôle d'emploi:

- en s'appuyant sur le potentiel métropolitain et les filières territorialement bien ancrées ;
- en concourant à la bonne inscription des fonctions économiques et commerciales dans l'agglomération, tout en veillant à un développement maîtrisé et au bon endroit ;
- en prévoyant le foncier nécessaire aux activités et aux infrastructures.

***Le développement futur de la commune de Rochecorbon est compatible avec les orientations du SCoT présentées précédemment.***

***Du fait des caractéristiques et de la richesse de son territoire, Rochecorbon participe pleinement à la "Nature, une valeur capitale" et porte une responsabilité dans sa préservation. Le PLU qui préserve l'espace agronaturel des nouvelles constructions, qui protège les éléments de patrimoine naturel que sont la Bédouire et ses bief, les mares et les bois dans leur diversité participe à cette orientation du SCoT. La nature une valeur capitale, c'est aussi à Rochecorbon, la vallée de la Loire, le PLU organise sa mise en valeur, encadre ses usages et préserve les espaces naturels de valeur. Enfin, l'agriculture et en particulier la viticulture sont au cœur du projet communal. La protection des terres et en particulier de celles classées en AOC Touraine et Vouvray est assurée par le PLU.***

***En tant que commune périurbaine, proche de Tours, Rochecorbon a aussi vocation à connaître un développement urbain maîtrisé avec une priorité forte donnée au centre-bourg et à la proximité des équipements publics. C'est ce que prévoit le PLU avec une priorisation du développement dans les espaces déjà urbanisés et un arrêt de celui-ci dans l'espace agronaturel.***

***La présence de risques naturels sur le territoire nécessite une attention particulière à la sécurité des personnes et des biens. La commune de Rochecorbon est couverte par un Plan d'Exposition aux Risques de mouvements de terrain et un Plan de prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation. Les orientations du PLU sont compatibles avec ces deux documents.***

***En termes de changement des pratiques de mobilité, le projet prévoit l'amélioration et le développement des circulations douces, notamment en direction du centre-bourg.***

***En termes de participation au développement économique de l'agglomération, le projet de PLU prévoit notamment la réalisation d'un pôle économique compact autour de la zone d'activités de Châtenay prévoyant une extension de celle-ci dans le cadre de la réflexion du développement économique autour de l'aéroport et un espace dédié aux activités agricole et plus spécifiquement viticole ce qui renforce la protection des terres cultivées.***

## II. La compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Tours Métropole val de Loire

Le troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole a été adopté le 22 juin 2017. Il couvre la période 2018-2024.

### 1. Une exigence de qualité

Ce nouvel exercice, 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. Cette ambition vise l'ensemble de la population, dans la diversité de ses attentes et de ses modes de vie. Elle s'applique à l'ensemble du parc, quel que soit sa forme, sa taille, sa localisation, son statut d'occupation, etc.

La stratégie de Tours Métropole Val de Loire en matière d'habitat s'organise autour de trois objectifs :

- conforter la vocation d'accueil résidentiel de la Métropole ;
- faciliter les parcours résidentiels des habitants ;
- faire du logement un vecteur de la qualité de vie.

Au cours de la période 2018-2023, l'attention sera prioritairement portée sur la mobilisation du parc existant. La résorption de la vacance, la lutte contre l'habitat indigne et d'une manière générale l'amélioration des logements (performance énergétique, confort, adaptation aux modes de vie, résilience, etc.) comptent parmi les priorités. En matière de construction neuve, le renouvellement urbain et plus particulièrement les espaces bien équipés et/ou bien desservis par les transports en commun seront privilégiés.

### 2. Un scénario de développement volontariste

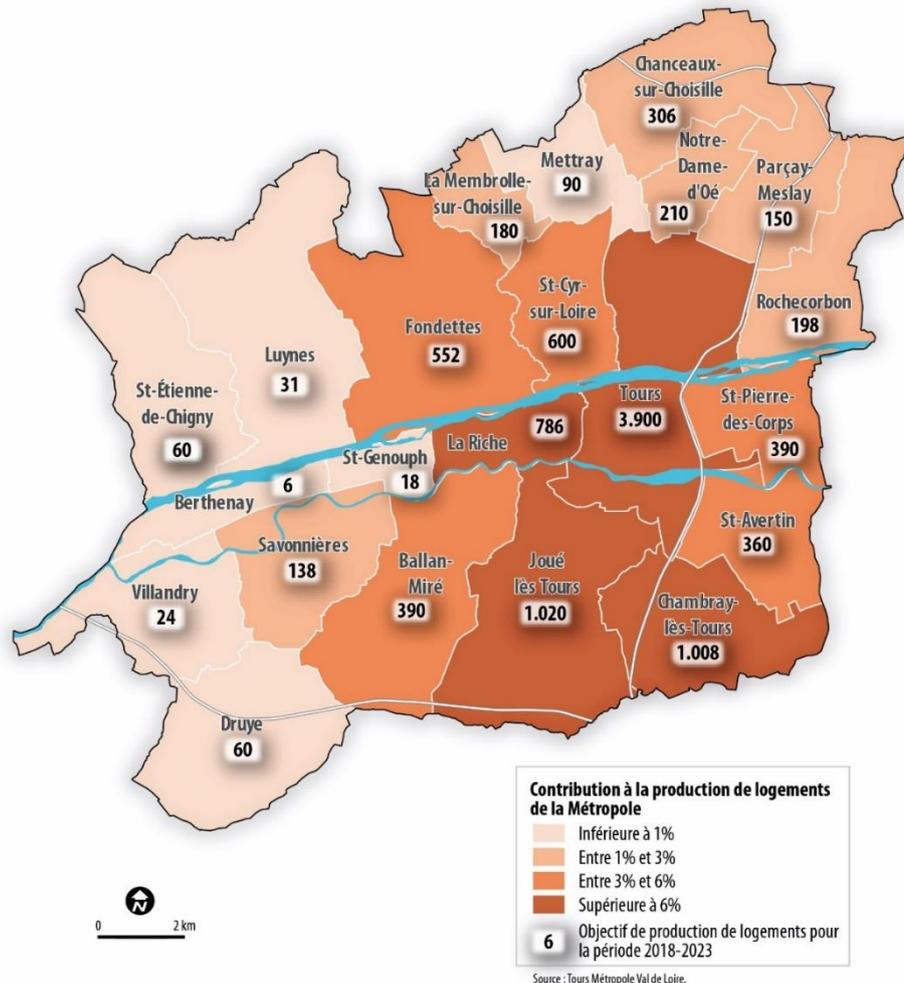
Tours Métropole Val de Loire souhaite poursuivre et amplifier son développement. Les élus affichent la volonté d'accueillir 21 000 habitants supplémentaires en dix ans, d'attirer et de maintenir des familles sur le territoire. Ainsi, la population métropolitaine atteindrait 311 000 habitants à horizon 2024. Pour satisfaire les besoins de ces habitants supplémentaires et de la population actuelle, environ 17 370 nouveaux logements seraient nécessaires entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2023. Sur la période d'exercice du PLH3, le besoin théorique est estimé à 10 030 logements.

Pour tenir compte du décalage dans le temps que pourraient connaître certaines opérations et intégrer une production potentiellement réalisable en dehors des sites de projet identifiés, l'objectif cible de 10 030 logements est nuancé à travers une fourchette. La Métropole s'engage ainsi à produire entre 9 000 et 10 500 nouveaux logements entre 2018 et 2023.

Suivant le principe d'une action publique sur-mesure pour être au plus près des besoins de chacun, la répartition de cette offre entre les communes membres de la Métropole est fonction de leurs ambitions et de leurs capacités de développement. Elle tient compte du contexte social, des opportunités foncières, du degré d'équipement et d'accessibilité du territoire, etc. Au final :

- moins de 4 logements sur 10 devraient être réalisés à Tours ;
- 4 logements sur 10 le seraient dans les six autres communes du cœur métropolitain ;
- plus de 2 logements sur 10 seraient produits dans les communes périurbaines.

**Objectif de production de logements sur la période 2018-2023**



atu.·

Les logements locatifs aidés devraient, quant à eux, représenter 27% de la production de logements du PLH3, soit 2.800 unités. La territorialisation de cette offre illustre la volonté d'une répartition équilibrée et l'effort fourni par les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Ainsi :

- Les quatre communes relevant de la politique de la ville produiraient 45% de l'offre nouvelle avec pour la plupart d'entre elles un objectif de production de logements locatifs aidés en-deçà de 20% de la production totale.
- Les huit communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU produiraient, quant à elles, 46% de l'offre nouvelle de la Métropole en logements locatifs aidés. Dans ces communes, les logements locatifs aidés représentent au moins 30% de l'objectif de production totale.
- Les autres communes de la Métropole assureront 9% de la production de logements locatifs aidés. Les communes avec une population supérieure à 3 000 habitants ont un objectif de production plus important (20%) que les autres (10%).

**Les objectifs du PLH 2018-2023 pour Rochecorbon sont de 198 logements dont au moins 20% de logements locatifs sociaux. La commune de Rochecorbon a inscrit dans sa feuille de route 60 logements locatifs sociaux.**

**Le PADD s'inscrit pleinement dans les objectifs du PLH à travers la « maîtrise de la croissance démographique et l'accueil d'une population diversifiée ».**

**Ces orientations sont les suivantes :**

- 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.**

**En termes de potentiel de logements identifiés, le total de logements ordinaires supplémentaires à l'horizon 2030 varie entre 190 et 220, sans compter une opération difficilement appréhendable à ce jour dans le cadre du réinvestissement du Château de Sens.**

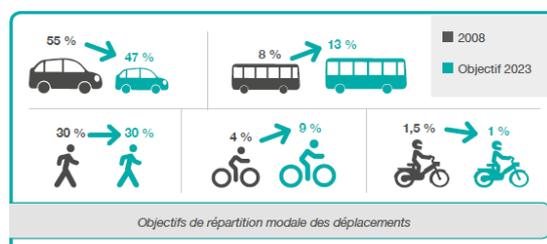
**En termes de logements locatifs sociaux, une cinquantaine de logements sont déjà identifiés dans le cadre des opérations de la Croix Rouge et du réinvestissement du site de l'usine Corona à La Planche.**

**De plus, le PLU édicte des obligations de mixité sociale dans les zones UA et 3AU du centre-bourg.**

### III. La compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de l'agglomération tourangelle

Le PDU (Plan de Déplacements Urbains) définit, pour une période de 10 ans, les orientations des politiques de mobilité à l'échelle de l'agglomération. Il a été approuvé en décembre 2013, par le Syndicat Intercommunal des Transports Collectifs de l'Agglomération Tourangelle (SITCAT), Autorité Organisatrice des Transports Urbains (AOTU). Le PDU concerne l'ensemble des déplacements quel que soit leur mode : train, bus, tram, marche à pied, vélo, automobile, poids lourds, ...

Il vise à faciliter le report des déplacements automobiles vers des modes plus respectueux de l'environnement et du cadre de vie. Il fixe ainsi des objectifs ambitieux mais réalistes d'évolution des parts modales et définit 66 actions réparties en 5 axes déclinés en 14 orientations.



Axe 1 : Donner la priorité aux modes alternatifs à la mobilité motorisée	Faire des modes actifs une solution au quotidien
	Développer l'attractivité des transports en commun
	Faciliter l'intermodalité
Axe 2 : Garantir la mobilité pour tous	Accompagner la mobilité dans les quartiers prioritaires
	Assurer l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR)
Axe 3 : Construire la ville des courtes distances	Organiser l'urbanisation du territoire autour des transports collectifs
	Promouvoir un urbanisme qui favorise les alternatives à la voiture
	Rééquilibrer le partage de la voirie
Axe 4 : Mieux organiser la mobilité motorisée	Faire du stationnement un outil de régulation des mobilités
	Apaiser les circulations et limiter les impacts du trafic automobile
	Organiser l'approvisionnement de l'agglomération
	Inciter à l'usage raisonné de l'automobile
Axe 5 : Partager une culture de la mobilité	Renforcer la coordination des acteurs de la mobilité
	Développer des outils de sensibilisation et de communication

***Le PADD du PLU de Rochecorbon va pleinement en ce sens par la recherche de la "diversification des modes de déplacement dans un village à l'urbanisation étirée".***

***Il poursuit les orientations suivantes :***

***- 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.***

***Toutes ces orientations ne nécessitent pas forcément une traduction réglementaire dans le PLU. Cependant, en termes de prescriptions, cela se traduit par des emplacements réservés pour cheminements doux, une servitude de localisation avec le même objectif et des orientations en la matière dans les orientations d'aménagement et de programmation.***

***De plus, par rapport au PLU précédent plusieurs élargissements de voirie qui concernaient des voies dans l'espace agronaturel ont été supprimés afin de ne pas donner la priorité aux voitures sur tous les parcours.***

## IV. La compatibilité avec le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Tours-Val de Loire

Le plan d'exposition au bruit (PEB) détermine, aux abords de l'aérodrome de Tours Val-de-Loire, des zones de bruit à l'intérieur desquelles s'appliquent des contraintes d'urbanisme, afin d'éviter que des populations nouvelles ne soient exposées aux nuisances sonores générées par l'activité de l'aérodrome.

Il régleme l'utilisation des sols aux abords de l'aérodrome en vue d'interdire, ou d'y limiter, la construction de logements, dans l'intérêt même des populations, et d'y prescrire des types d'activités peu sensibles au bruit ou plus compatibles avec le voisinage. Le PEB introduit également des obligations en matière d'information des riverains.

Le plan d'exposition au bruit ne constitue pas une servitude. Toutefois, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec celui-ci.

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Tours Val-de-Loire a été approuvé par arrêté préfectoral le 11 décembre 2012.

L'Ouest du territoire communal est concerné par les zones de bruit du PEB :

- Zone B (orange) : zone de bruit fort. C'est la zone comprise entre la courbe d'indice  $L_{den}$  70 et la courbe  $L_{den}$  62 ;
- Zone C (verte) : zone de bruit modéré. C'est la zone comprise entre la limite extérieure de la zone B et la courbe de l'indice  $L_{den}$  55 ;
- Zone D (bleue) : zone de bruit. Elle est comprise entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice  $L_{den}$  50.

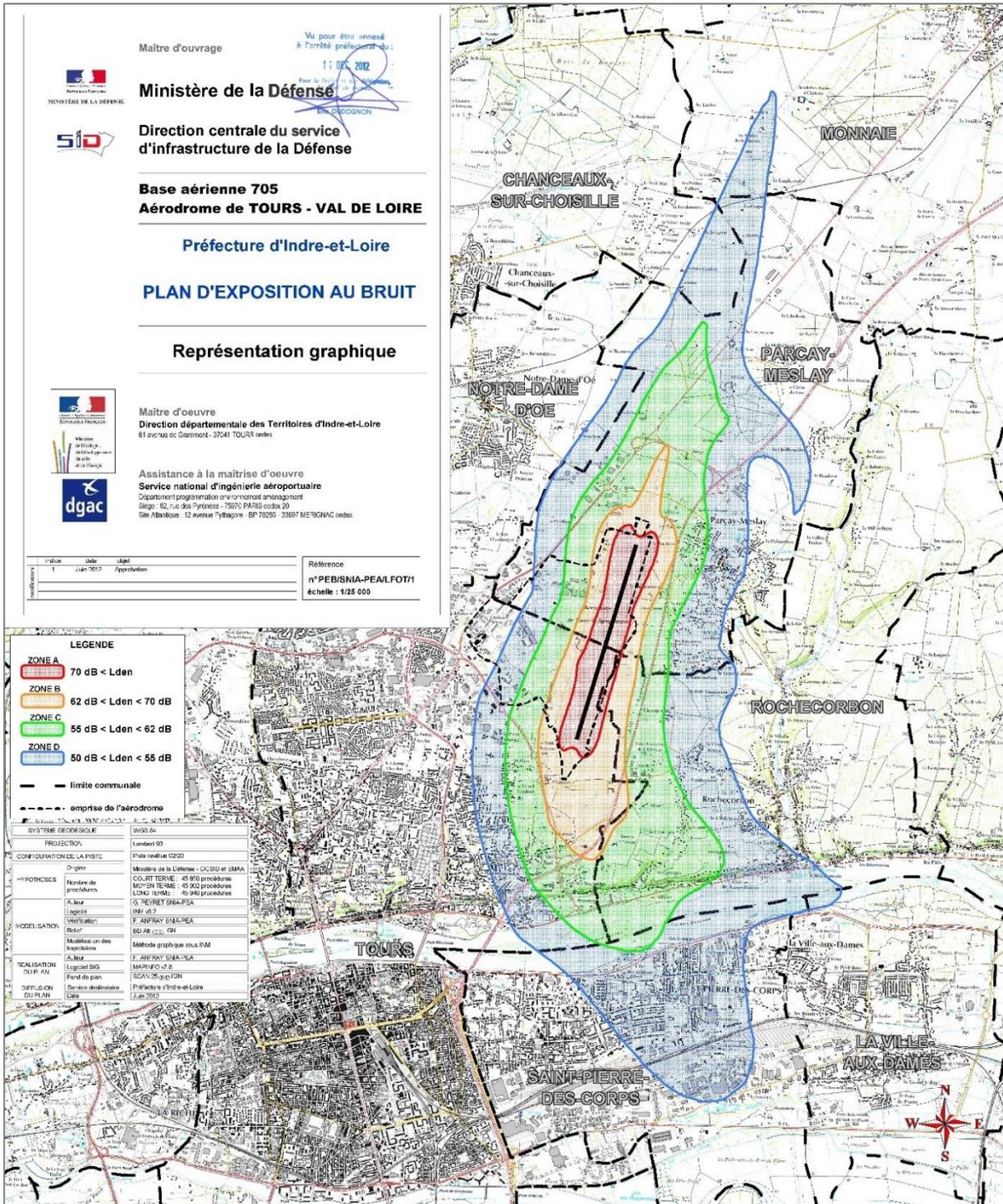
Le PEB prescrit des restrictions d'urbanisation pour les constructions à usage d'habitation et pour les équipements publics ou collectifs. Dans la zone B, seuls peuvent être autorisés les logements et les équipements publics et collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles et commerciales admises dans la zone et les constructions nécessaires à l'activité agricole.

À l'intérieur de la zone C, 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.

La zone D ne donne pas lieu à des restrictions de droits à construire.

**Le PLU de Rochecorbon est compatible avec le PEB :**

- **il n'autorise des logements qu'en zone C et D où le PEB l'autorise ;**
- **il classe en zone AU non ouverte à l'urbanisation des espaces potentiellement intéressants dans la rue Saint-Georges (zone C où les opérations de plusieurs logements sont interdites) dans l'attente d'une révision de ce dernier dans le cadre de la fermeture de l'école de chasse et des projets de l'aéroport.**



## V. La prise en compte du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) et du Schéma départemental d'accès à la ressource forestière

### 1. Le Plan Climat Énergie Territorial de la Métropole (PCET)

La Métropole, alors Tour(s)plus, a élaboré en 2008 un plan climat visant à repérer les sources émettrices de Gaz à Effet de Serre (GES) puis à réduire la facture carbone et adapter le territoire aux évolutions climatiques. L'agglomération s'est engagée dans une démarche "facteur 4" pour diviser par 4 ses émissions de GES d'ici 2050, soit de 3% par an. Le plan d'actions résultant du bilan carbone et d'ateliers de concertation décline 56 actions réparties en 6 axes pour la période 2011-2014 :

- aménager et gérer durablement le territoire ;
- accompagner la mutation du bâti et construire l'avenir ;
- la mobilité bas carbone ;
- promouvoir l'autonomie énergétique du territoire ;
- développer des modes de vie durables ;
- pour un plan climat partagé.

Ce premier plan climat est aujourd'hui à son terme et devrait faire l'objet d'une réactualisation pour intégrer notamment la dimension qualité de l'air qui n'était pas prise en compte lors de l'élaboration du PCET. Il deviendra alors PCAET.

***Le PLU de Rochecorbon n'a pas d'impact en termes d'énergie renouvelables. Cependant, il contribue à un aménagement durable du territoire en recentrant l'urbanisation sur le bourg et en préservant les espaces naturels et agricole. En facilitant les déplacements doux il participe aussi à développer des modes de vie durables.***

### 2. Schéma départemental d'accès à la ressource forestière

Absence de schéma départemental d'accès à la ressource forestière

## VI. Les principaux autres documents supracommunaux concernant le territoire de Rochecorbon

### 1. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie le (SRCAE) du Centre Val de Loire

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) a été institué par l'article 68 de la loi Grenelle 2. Il s'agit d'un cadre stratégique élaboré conjointement par l'État et la région. Ce schéma pour la région Centre Val de Loire a été adopté par arrêté préfectoral le 28 juin 2012.

Les SRCAE ont vocation à identifier au sein d'un même document et à l'échelle régionale, les potentiels et les orientations/objectifs permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs nationaux, européens et mondiaux en termes de réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre associées, de production d'énergie renouvelable, de qualité de l'air et d'adaptation au changement climatique. Le SRCAE intègre également en annexe le Schéma Régional Eolien qui identifie les parties du territoire favorables au développement de l'énergie éolienne, et où devront être situées les propositions de zones de développement de l'éolien. D'autre part, le SRCAE, à compter de son approbation, se substitue au Plan Régional de la Qualité de l'Air.

Le SRCAE définit aux horizons 2020 et 2050, des orientations et des objectifs quantitatifs et qualitatifs concernant :

- la lutte contre la pollution atmosphérique ;
- la maîtrise de la demande énergétique ;
- le développement des énergies renouvelables ;
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- l'adaptation aux changements climatiques.

Orientations du SRCAE Centre Val de Loire	<i>Appropriation dans le PLU</i>
Maîtriser les consommations et améliorer les performances énergétiques	<p><b>La PADD affiche la volonté :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de diversifier les modes de déplacement dans un village à l'urbanisation étirée ;</li> <li>- de limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain.</li> </ul> <p><b>Cela se traduit par une définition des zones qui recentre l'urbanisation sur le bourg et préserve les espaces naturels et agricoles.</b></p>
Promouvoir un aménagement du territoire concourant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre	
Un développement des énergies renouvelables ambitieux et respectueux des enjeux environnementaux	
Un développement de projets visant à améliorer la qualité de l'air	
Informer le public, faire évoluer les comportements	
Promouvoir l'innovation, la recherche et le développement de produits, matériaux, procédés et techniques propres et économes en ressources et en énergie	
Des filières performantes, des professionnels compétents	/

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

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne est 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 eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux". Cette "gestion vise la préservation des milieux aquatiques, la protection du patrimoine piscicole et prend en compte les adaptations aux changements climatiques". Ce document fixe à la fois les objectifs environnementaux, mais également les orientations de travail et les dispositions à prendre pour atteindre une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Ce document a été adopté le 4 novembre 2015 par le Comité de Bassin.

L'objectif est d'atteindre sur l'ensemble du bassin un bon (voire très bon) état des eaux. Ainsi, il vise à prévenir et réduire la pollution de l'eau, à préserver et améliorer les écosystèmes, à atténuer les effets des inondations et des sécheresses, ainsi que promouvoir une utilisation durable de l'eau.

Pour une meilleure organisation et une meilleure lisibilité de ce document, les enjeux sont traduits sous forme de défis et de leviers transversaux. Il s'agit des orientations fondamentales permettant d'atteindre les objectifs fondamentaux. Ces orientations ci-dessous sont ensuite déclinées en dispositions.

Orientations fondamentales du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021	Appropriation dans le PLU
Repenser les aménagements de cours d'eau	<p><b>Le PADD affiche la volonté :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de préserver une nature et des paysages d'exception ;</li> <li>- d'aménager un cadre de vie en proximité avec la nature.</li> </ul> <p><b>Des prescriptions protègent les espaces à forte biodiversité : les bois, les mares, la Bédouire</b></p> <p><b>Les ressources en eau sont suffisantes pour le développement envisagé</b></p>
Réduire la pollution par les nitrates	
Réduire la pollution organique et bactériologique	
Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides	
Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses	
Protéger la santé en protégeant la ressource en eau	
Maîtriser les prélèvements d'eau	
Préserver les zones humides	
Préserver la biodiversité aquatique	
Préserver le littoral	
Préserver les têtes de bassin versant	/
Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques	
Mettre en place des outils réglementaires et financiers	
Informier, sensibiliser, favoriser les échanges	

### 3. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2016 – 2021 : le PGRI du Bassin Loire-Bretagne

Le PGRI concrétise la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite directive inondation. Elle a été transposée en droit français par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite Grenelle 2. Elle s'accompagne d'une stratégie nationale de gestion du risque inondation (SNGRI) déclinée à l'échelle de chaque grand bassin hydrographique par le PGRI : la stratégie Locale de gestion du risque d'inondation.

Le PGRI 2016 - 2021 du bassin Loire Bretagne vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs, et à permettre le redémarrage des territoires après la survenue d'une inondation. Il a été adopté le 23 novembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin. Il est applicable sur tout le district hydrographique du bassin Loire Bretagne.

Les Objectifs du Plan de Gestion des Risques d'Inondation Loire-Bretagne 2016 - 2021	Appropriation dans le PADD
Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marine.	<p><b>Le PADD affiche la volonté :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de préserver une nature et des paysages d'exception ;</li> <li>- d'aménager un cadre de vie en proximité avec la nature ;</li> <li>- de promouvoir la vallée de la Loire, un espace à vivre.</li> </ul> <p><b>Le règlement traduit les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation dans ses différents articles.</b></p>
Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque	
Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable	
Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale	
Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation	
Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale	

### 4. La Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI)

Sur le bassin Loire-Bretagne, le Plan de Gestion du Risque Inondation ( PGRI ) a été approuvé le 23 novembre 2015. Il poursuit pour la période 2016-2021, 6 objectifs valant sur l'ensemble des communes du bassin :

- préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines ;
- planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;
- intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale ;
- améliorer la connaissance et la conscience du risque ;
- se préparer à la crise et favoriser le retour à une situation normale.

Le val de Tours étant un Territoire à Risque Important (TRI) au sens de la Directive Inondation de 2007, concentrant de forts enjeux, les objectifs du PGRI doivent être déclinés au sein d'une Stratégies Locales de Gestion du Risque Inondation (SLGRI).

Le document cadre de la SLGRI a été validé début 2017. Trois axes majeurs se sont dégagés, interrogeant le mode de développement du val, l'atténuation de sa vulnérabilité, ainsi que la préparation des acteurs à une crue majeure.

Il s'agit notamment pour maintenir la vitalité du cœur historique inondable et veiller à ne pas le dévitaliser en surinvestissant les espaces hors zone inondable, de stabiliser la population à 110 000 habitants pour le val de Tours à l'horizon 2030. Pour cela, si la dynamique de desserrement des ménages se poursuit, 6 000 nouveaux logements seraient à produire en restant dans l'enveloppe urbaine existante.

Le dynamisme du val sera aussi recherché par le maintien des activités existantes et l'accueil de nouvelles, en restant là-aussi dans l'enveloppe existante, pour assurer la préservation des champs d'expansion des crues. Ce document-cadre a été décliné en programme d'action et de Prévention des Risques d'Inondation (PAPI).

***Appropriation dans le PLU de Rochecorbon :***

***Protection des espaces agronaturels, enveloppe urbaine contenue, et traduction des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation dans les différents articles du PLU.***

## **5. Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire de la région Centre Val de Loire : le SRADDT**

Ce schéma doit fixer "les orientations fondamentales, à moyen terme, du développement durable du territoire régional". Il a été approuvé par les élus régionaux lors de l'assemblée plénière du 15 décembre 2011.

Le SRADDT est élaboré par la collectivité régionale. Il constitue un guide pour les grandes contractualisations entre l'Europe, l'État, la région, les départements, les agglomérations et les territoires.

Les élus ont souhaité que le Plan Climat Energie Régional y soit intégré.

Les priorités du SRADDT Région Centre Val de Loire		Appropriation dans le PLU
<b>Une société de la connaissance porteuse d'emplois :</b>		
Devenir la première région de tourisme à vélo	<p><b>Le PADD affiche la volonté :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de Préserver une nature et des paysages d'exception ;</li> <li>- de promouvoir la vallée de la Loire, un espace à vivre.</li> </ul> <p><b>Cela se traduit par l'inscription de la poursuite de la véloroute le long de la Loire dans une orientation d'aménagement et de programmation des emplacements réservés.</b></p>	
Promouvoir une production agricole respectueuse de la nature et créatrice de valeur ajoutée	<p><b>La PADD affiche la volonté :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de soutenir l'agriculture et la viticulture.</li> </ul> <p><b>Cela se traduit par :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le classement de l'espace agricole en zones A et des restrictions de constructibilité sur ces espaces ;</li> <li>- une organisation de l'accueil des constructions à usage viticole sur le territoire communal.</li> </ul>	
<b>Des territoires attractifs organisés en réseau :</b>		
Construire 130 000 logements d'ici 2020	<p><b>La PADD affiche la volonté :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de maîtriser la croissance démographique et d'accueillir une population diversifiée ;</li> <li>- de limiter l'expansion de l'espace urbain.</li> </ul>	
Conforter les services et les emplois en milieu rural	/	
<b>Une mobilité et une accessibilité favorisée :</b>		
Soutenir le choix des mobilités douces et économes d'énergies	<p><b>La PADD affiche la volonté :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de diversifier les modes de déplacement dans un village à l'urbanisation étirée.</li> </ul>	
Améliorer la sécurité routière et diminuer les nuisances	<p><b>Cela se traduit par des emplacements réservés afin de développer le réseau des cheminements doux.</b></p>	
Le Très Haut Débit pour 70% de la population et l'internet rapide pour tous	<p><b>Le PADD affiche la volonté :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 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).</li> </ul>	

## 6. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

Les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique précisent, selon la loi Grenelle 2, "les mesures permettant d'éviter, de réduire et, si besoin, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents, projets ou infrastructures linéaires sont susceptibles d'entraîner" grâce à une identification des trames vertes et bleues du territoire régional.

Ce document a été co-élaboré par l'État et le conseil régional et a été adopté par arrêté du préfet de région le 16 janvier 2015 (après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance du 18 décembre 2014). Il s'agit du volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Il définit la TVB à l'échelle régionale et assure ainsi la cohérence régionale et interrégionale du réseau écologique. Il s'agit d'un document cadre qui oriente les stratégies et les projets de l'État et des collectivités territoriales. Les documents d'urbanisme doivent reprendre les éléments du SRCE en les adaptant et en les précisant localement. Ils le complètent en identifiant les continuités écologiques d'enjeux plus locaux ne figurant pas dans le SRCE.

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. À ce titre, il doit :

- identifier les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Sur la base de ces enjeux, des orientations stratégiques ont été proposées :

Les orientations stratégiques du SRCE Centre Val de Loire	<i>Appropriation dans le PLU</i>
<b>Préserver la fonctionnalité écologique du territoire</b>	<i>Protection du socle agronaturel sur la base de l'étude trame verte et bleue élaborée à l'échelle du SCOT qui a permis d'affiner localement la connaissance. Les noyaux de biodiversité et le socle de la TVB sont protégés dans le PLU de Rochecorbon (PADD et règlement).</i>
<b>Restaurer la fonctionnalité écologique dans les secteurs dégradés</b>	
<b>Développer et structurer une connaissance opérationnelle</b>	
<b>Susciter l'adhésion et impliquer le plus grand nombre</b>	

## 7. Le Plan de Protection de l'Atmosphère

Le second **Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)** de l'agglomération tourangelle approuvé en septembre 2014 propose un panel de 18 actions pour améliorer la qualité de l'air :

### Transports

- Favoriser et promouvoir les plans de mobilité des entreprises et des administrations
- Développer et intensifier la pratique du covoiturage
- Poursuivre le développement des mobilités douces

### Résidentiel / tertiaire / industrie

- Renouveler le parc de chauffage au bois ancien et non performant.
- Promouvoir les bonnes pratiques sur les chantiers BTP et ajouter une clause qualité de l'air dans les appels d'offre publics

### Urbanisme

- Intégration de diagnostic qualité de l'air dans les documents d'urbanisme,
- Implantation des établissements hors secteur pollué, etc.

### Agriculture

- Promouvoir les bonnes pratiques agricoles vis-à-vis de la qualité de l'air

### Communication

- Communiquer sur la pollution atmosphérique et sensibiliser la population
- Rappeler l'interdiction de brûler les déchets verts et communiquer sur les dispositifs de collecte existants

Les mesures, élaborées de manière concertée sur le territoire du PPA, constituent une transposition locale d'orientations données au travers du Schéma Régional, du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) de la région Centre ainsi qu'une déclinaison du Plan national d'Urgence pour la Qualité de l'Air (PUQA).

### ***Appropriation dans le PLU de Rochecorbon :***

***Intégration dans l'état initial de l'environnement de données sur la qualité de l'air et la lutte contre le changement climatique, intégration dans le PADD et le règlement d'orientations en faveur des modes de déplacement doux, d'une protection du socle agronaturel et d'une moindre consommation d'espace.***



## **Partie 3 – Les perspectives de développement**



## I. Les grandes options (scénarios) au fondement du projet communal d'aménagement

Rochechouart, un village ligérien au milieu de son vignoble ; un village de la métropole tourangelle à une heure et demi de Paris.

Quel avenir ? Une ville du cœur de l'agglomération ou un village patrimonial ? Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables la municipalité répond "un village convivial ouvert sur le monde".

Cette réponse implique des choix en termes de développement spatial et démographique.

**En termes de croissance** de la population l'objectif est de retrouver un rythme de croissance après quelques années de stagnation démographique. Cependant, rester un village implique une croissance maîtrisée. À l'horizon 2030, horizon du PLU, l'objectif retenu est d'approcher les 3 500 habitants sans les dépasser soit une croissance de 0,5% par an à rapprocher des -0,5% par an entre 2008 et 2013 et +1% par an entre 1999 et 2008.

**En termes spatial** rester un village nécessite de contenir l'expansion urbaine. Cela se traduit par des choix affirmés en termes d'espaces constructibles :

- la protection stricte de l'espace naturel et agricole ;
- le renforcement du centre-bourg ;
- le développement maîtrisé de l'urbanisation de la rue Saint-Georges ;
- la conversion résidentielle de deux friches d'activités.

### 1. La protection stricte de l'espace naturel et agricole

Être un village, et de plus un village patrimonial du Val de Loire, nécessite une protection forte de l'écrin environnemental, agricole et paysager dans lequel ce village s'insère.

Or, le territoire de Rochechouart est soumis à d'importantes pressions foncières. Il est fortement "mité" par les constructions dispersées. C'est en particulier le cas de l'espace naturel de la vallée de la Bédouire où les constructions neuves ne sont même pas toujours accrochées à des hameaux préexistants. Dans le PLU précédent, de nombreux sites étaient classés en zone Uh dans laquelle les nouveaux logements n'étaient pas interdits.

Le développement de la constructibilité des espaces naturels les fragilise d'une part par la réduction de leur superficie et d'autre part par leur fragmentation qui perturbe voire brise les continuités écologiques si précieuses au développement de la faune et de la flore.

De plus le développement des surfaces artificialisées appauvrit les sols et génère une augmentation et une dégradation des eaux de ruissellement.

Au-delà de la fragilisation des espaces naturels et agricoles, la prolongation d'un tel scénario de développement, par la dispersion de la population qu'il génère, ne serait pas sans coûts pour la collectivité :

- des coûts en termes d'équipement et de fonctionnement : renforcement indispensable des réseaux, en particulier des voiries, ramassage scolaire à mettre en place et/ou des besoins de stationnement plus importants aux abords des équipements du centre, ... ;
- des coûts environnementaux en termes de pollution liés au développement de la circulation automobile (qualité de l'air, réchauffement climatique, pollution sonore ... ) ;
- des coûts en termes d'attractivité du centre-bourg : moindre accessibilité des commerces, développement de la place de la voiture au détriment d'un aménagement apaisé et convivial des espaces publics.

**→ Pour toutes ces raisons, le choix a été posé de mettre un coup d'arrêt à l'accueil de nouveaux logements dans l'espace agricole et naturel. Cette orientation est dans la droite ligne des objectifs du SCoT de l'agglomération tourangelle.**

## **2. Appuyer la vitalité du centre-bourg sur sa diversité de fonctions**

Le centre-bourg de Rochecorbon se déploie dans la vallée de la Bédoire. Il s'articule autour d'un espace central d'équipements et de deux polarités :

- la première autour de l'église et de la mairie est celle du quotidien des habitants avec notamment les équipements scolaires et quelques commerces ;
- la seconde qui s'étire le long de la RD952 a de plus une orientation touristique de façade sur la vallée de la Loire.

Être un village patrimonial implique une grande attention à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine tant bâti que végétal avec en particulier les jardins et parcs d'accompagnement. C'est le rôle assigné au Site Patrimonial Remarquable élaboré en parallèle du PLU. Les possibilités d'accueillir de nouveaux logements ou de nouvelles fonctions sont donc rares et précieuses.

Mais le renforcement du centre-bourg passe aussi par la mixité des populations et la diversité des fonctions. Il profiterait d'une amélioration de l'accessibilité ce qui nécessite une offre élargie de moyens de déplacement.

Enfin la qualité du centre-bourg dépend beaucoup de celle de ses espaces publics. Ceux-ci sont aujourd'hui fortement monopolisés par les voitures.

**→ C'est pourquoi le projet de centre-bourg se décline autour de plusieurs volets :**

- l'accent a été mis sur le débouché de la vallée de Vaufoynard où des opportunités de renouvellement vers une vocation dominante résidentielle ont été identifiées ;
- le PLU impose dans l'espace du centre-bourg une part de logements locatifs sociaux et préserve les principaux ensembles commerciaux.
- une attention particulière est donnée aux circulations douces et à l'apaisement des espaces publics.

### 3. Le développement maîtrisé de l'urbanisation de la rue Saint-Georges

La rue Saint-Georges qui prolonge le vallon Saint-Georges sur le plateau est depuis une trentaine d'années un des principaux espaces de développement résidentiel de la commune. Ces terrains ne sont pas concernés par les risques de mouvements de terrain mais sont couverts pour leur majeure partie par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Tours - Saint-Symphorien qui n'interdit pas la construction de logements mais les opérations groupées.

Sous la pression foncière cette contrainte a généré une urbanisation plus ou moins linéaire qui s'est constituée au coup par coup laissant quelques dents creuses et mordant sur le plateau viticole.

Avec la fermeture de l'école de chasse et les études en cours sur le devenir de l'aéroport, les contraintes pesant sur ce secteur pourraient évoluer.

Quelle vocation pour cet espace dans les prochaines années ?

Le gel de la constructibilité au regard des nuisances sonores et pour préserver les terres non encore urbaniser pourrait être une des solutions. Mais cela nécessiterait de chercher de nouveaux espaces de développement sur la commune, le terrain pressenti étant dans la vallée de la Bédouire au Nord du centre-bourg. Cependant, la qualité du site, tant en termes paysagers que environnementaux, a fait renoncer à cette option.

**→ C'est pourquoi l'orientation retenue est de continuer de faire de la rue Saint-Georges un espace de développement résidentiel avec pour objectif de concilier cette vocation et la préservation des terres viticoles de qualité (AOC) qui la bordent ainsi que le paysage fragilisé de cette partie de la commune. Il s'agit aussi de programmer les espaces constructibles en fonction de leur potentiel et de l'évolution du PEB.**

La réflexion a amené à distinguer deux situations :

- Le long de la rue Saint-Georges

Le principe retenu a été de se caler sur le périmètre de la ZAP à l'exception d'un terrain AOC d'un ha encore planté en vigne qui sera classé en secteur Av.

Au sein de l'espace urbain deux tènements plus importants feront l'objet d'un classement en zone à urbaniser ultérieurement (AU) en attendant l'évolution du PEB : Mosny et La Vinetterie.

- Au croisement de la rue Saint-Georges et de la rue Vaufoynard

Sur ce secteur, l'enjeu est plus paysager que viticole. La continuité agronaturelle qui sépare la zone d'activités de l'espace résidentiel est fragilisée par la progression de l'urbanisation sur les terres agricoles. C'est pourquoi il a été décidé de ne pas créer d'extensions urbaines sur ce secteur et de s'en tenir aux terrains déjà construits.

Les principales différences avec le PLU antérieur sont les suivantes :

- un terrain planté en vigne d'environ 1 ha passe de Uba en Av et n'est plus constructible ;
- des parties de jardins non inclus dans la ZAP sortent de la zone A et sont classées en U ;
- au Nord de la rue Saint-Georges, des terrains non bâtis passent de Uba en A et ne sont plus constructibles pour de l'habitat.
- en ce qui concerne l'espace urbain ou destiné à le devenir, la création de deux secteurs AUh urbanisables ultérieurement sur des terrains ayant un certain potentiel constructible, antérieurement classés en zone urbaine.

#### **4. La conversion résidentielle de deux friches d'activités**

Deux grands établissements économiques étaient implantés au sein de l'espace agronaturel :

- une activité de production au lieu-dit La Planche (Corona) ;
- une activité de service au château de Sens (la COFACE).

##### **► Le site Corona à La Planche**

La vocation résidentielle de ce site est actée depuis plusieurs années et une opération de logements locatifs sociaux est en cours de réalisation.

**➔ Le PLU confirme cette vocation et organise la poursuite de l'aménagement du site.**

##### **► Le site du château de Sens**

La propriété du château de Sens a été occupée par une entreprise de service qui a édifié dans le parc des constructions à usage de bureaux. Le site est aujourd'hui vacant.

L'objectif est de restaurer cette propriété caractéristique du Val de Loire et des coteaux de Roche-corbon.

Le PLU a fait en 2016 l'objet d'une déclaration de projet pour accueillir sur ce site une résidence pour personnes âgées d'une centaine de logements. Ce projet qui permettait la mise en valeur du château et la reconstitution de son parc n'a pas pu être réalisé.

**➔ La prospection se poursuit avec l'objectif de recevoir dans cette propriété un projet similaire.**

## II. Le scénario de développement résidentiel et ses répercussions en termes de fonciers

Le scénario de développement résidentiel est fondé sur les grandes options (scénarios) au fondement du projet communal d'aménagement décrites précédemment.

Avertissements :

- l'année 2013 a été retenue comme point de départ pour réaliser les perspectives d'évolutions et identifier leurs impacts sur le projet communal et le PLU. En effet, cette date correspond au dernier recensement exhaustif sur la commune.
- l'horizon est l'année 2030, soit 11 ans après l'approbation du PLU. Cette année correspond aussi à l'horizon du SCoT de l'agglomération tourangelle.

### 1. l'identification des potentialités résidentielles à l'horizon 2030

L'identification des potentialités foncières au sein du bourg et dans les opérations déjà programmées (voire réalisées depuis 2013) permet de projeter la construction d'environ 200 logements à l'échéance du PLU et d'atteindre une population de l'ordre de 3 400 habitants (hors projet éventuel pour le château de Sens) ce qui correspond à l'objectif démographique recherché. Il n'est donc pas nécessaire de trouver de nouveaux espaces de développement dans les prochaines années.

► **Entre 2013 et 2017, 46 maisons individuelles** ont été construites sur le territoire communal dont 20 dans le cadre d'un permis d'aménager au lieu-dit Champ-Long.

Durant la mise en œuvre du PLU le potentiel résidentiel identifié se décline de la manière suivante :

► **Dans le centre-bourg : environ 50 logements**

Le secteur ayant le plus de potentiel est celui du **carrefour des rues du Dr Lebled, Vaufoynard et des Fontenelles**.

L'ensemble de ce site fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. De plus, il est inséré dans la zone de centre-bourg UA, quelques terrains sont classés en zone à urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble 3AU pour organiser leur renouvellement urbain de l'activité économique vers une dominante résidentielle.

La capacité résidentielle estimée de ce site est **de l'ordre de 35 logements** supplémentaires dont environ 25 dans le cadre de l'opération d'ensemble, soit une quarantaine de logements à l'hectare.

Les autres possibilités de densification du centre-bourg sont plus de l'ordre de "**dents creuses**" dont la plus importante est située aux Pelus.

Le total de logements ainsi identifié est de **l'ordre d'une quinzaine**.

► **Aux Rabassous : environ 7 logements**

Au sein de l'urbanisation pavillonnaire du plateau des Rabassous, sept "dents creuses" ont été identifiées.

► **À Saint-Georges : environ 70 logements**

La rue Saint-Georges, dans sa partie sur le plateau, est un espace de développement de la commune. On y trouve des opérations en cours de réalisation au moment des études du PLU, des terrains offrant un potentiel réel et des dents creuses ponctuelles.

La **Croix Rouge** est une opération en cours de **25 logements** locatifs sociaux au sein de l'espace urbanisé.

La **Vinetterie** est une opération en cours qui a commencé à se réaliser au coup par coup. Son classement en zone à urbaniser ultérieurement AUh permet de retenir sa réalisation en attendant une éventuelle révision du PEB ce qui permettrait de concevoir une opération d'ensemble. À cette fin, ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Cependant, la proximité des vignes, il s'agit d'un ancien clos, en limite la constructibilité sur sa frange Est.

Le potentiel en termes de logements est estimé à **une quinzaine**, soit une densité de l'ordre 10 logements par hectare.

Le secteur de **Mosny** est un espace "vacant" au sein de l'urbanisation pavillonnaire Nord de la rue. Il est classé en zone à urbaniser ultérieurement dans l'attente d'une révision du PEB. Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Le potentiel de logements est estimé à **une quinzaine**, soit une densité de l'ordre de 13 logements par hectare.

Il existe encore un certain nombre d'espaces pouvant recevoir un ou plusieurs logements individuels entre les constructions existantes.

Sur l'ensemble du linéaire de la rue le potentiel est **d'une quinzaine** de logements.

► **Deux friches d'activités** sont prévues pour devenir des espaces résidentiels, la Planche (Corona) et le château de Sens (COFACE).

La **Planche** fait l'objet d'une opération qui démarre. Ce site est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation, il est classé en zone à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements (1AU).

Le nombre de logements attendus est **de 48** (à la date de la rédaction) soit, compte tenu du talus, près de 20 logements par hectare.

Le **château de Sens** a fait l'objet d'une déclaration de projet en 2016 pour la réalisation d'une résidence pour personnes âgées. Le projet qui ne s'est pas réalisé prévoyait la création de **89 logements**.

**Conclusion** : ces différents sites potentiels n'ont pas la même assurance d'être réalisés, ni les mêmes contraintes et la collectivité n'en maîtrise que certains.

En particulier, l'ensemble des **dents creuses** dans le tissu urbain est un potentiel dont la réalisation n'est pas assurée puisqu'elle dépend des projets individuels des propriétaires.

Cependant, d'autres opportunités peuvent apparaître qui n'avaient pas été identifiées comme des divisions foncières ou des réhabilitations-changements de destination de bâtiments. Ainsi les "dents creuses identifiées" peuvent servir de base à une estimation.

Le total de logements possibles dans les "dents creuses" identifiées est de **37 logements**.

► Les **deux sites** (30 logements) de Mosny et de la Vinetterie dépendent de la révision du PLU, il est possible que leur réalisation soit retardée.

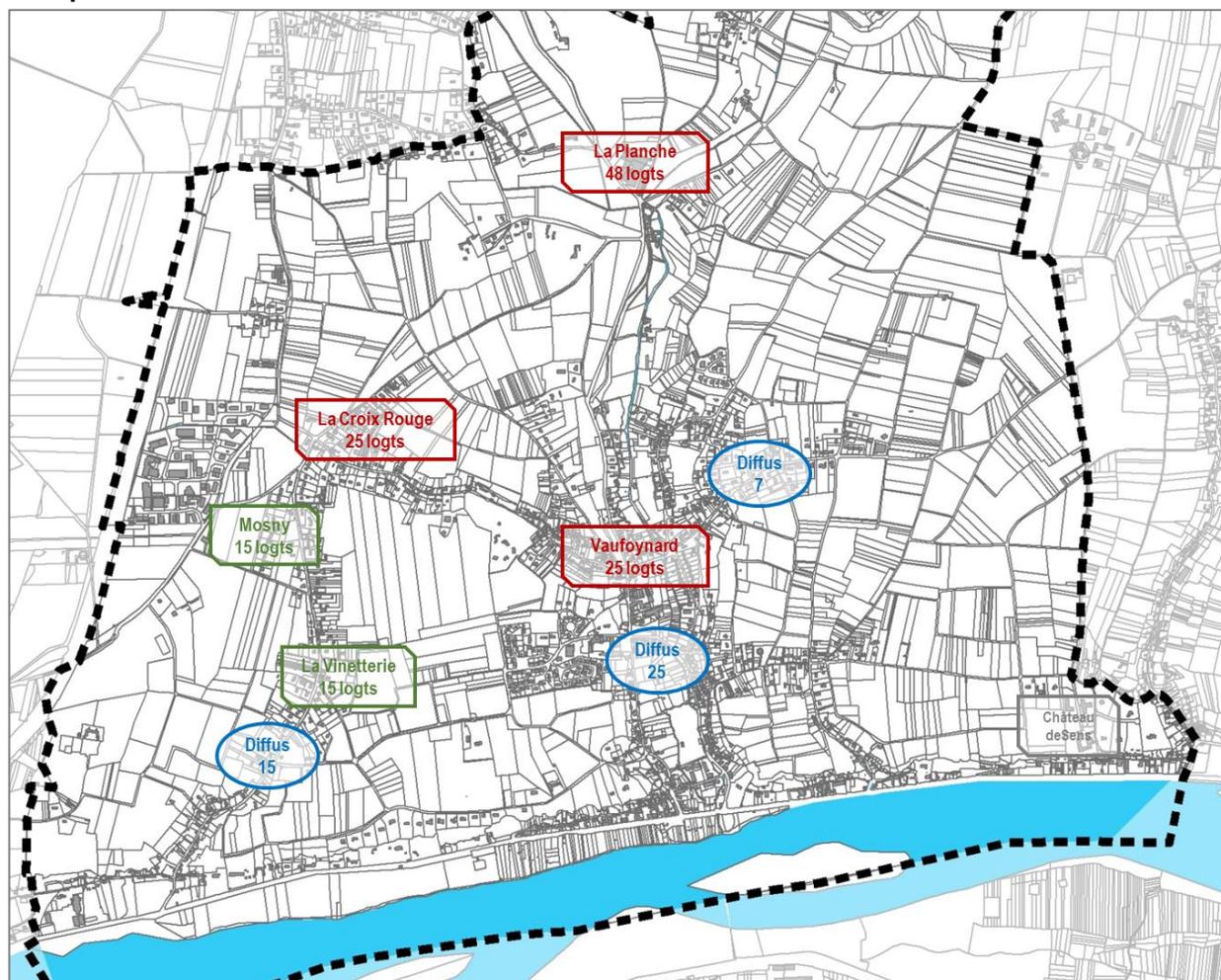
► Il est aussi **difficile d'évaluer le projet du Château de Sens** mais il est fort probable qu'il ne s'agira pas de logements ordinaires.

#### Récapitulatif des potentialités résidentielles

Sites	Potentiels de logements
<b>Les logements réalisés entre 2013 et 2017</b>	<b>46</b>
<b>Les opérations réalisables à plus ou moins court terme</b>	<b>98</b>
La Croix Rouge (en cours)	25
La Planche (zone 1AU)	48
Vaufoynard (zone 3AU)	25
<b>Le potentiel de dents creuses identifiées</b>	<b>47</b>
Le centre-bourg dont Vaufoynard	25
Les Rabassous	7
Saint-Georges	15
<b>Les opérations dépendant de la révision du PEB</b>	<b>30</b>
Mosny	15
La Vinetterie	15
<b>Le château de Sens</b>	<b>Opération non définie</b>

➔ **Le total de logements ordinaires supplémentaires à l'horizon 2030 varie donc entre 190 et 220.**

## Les potentialités de constructions résidentielles



## 2. Les impacts démographiques

L'impact démographique de la construction de logements dépend non seulement du nombre de logements mais aussi de la structure démographique de la population (âges, composition familiale ...) que l'on peut apprécier à travers le nombre moyen de personnes par ménage.

Ce dernier sous l'effet d'évolutions démographiques tant nationales que locales (vieillesse de la population, baisse du nombre d'enfants par familles, séparations, divorces ...) tend à diminuer d'années en années.

À Rochecorbon, en 2013, il s'élevait à 2,34. Sa baisse a été estimée sur la base de la prolongation de tendance 1999-2013. Cette évolution est comparable à celle prévue à l'échelle du SCoT. Avec cette hypothèse, **le nombre moyen de personne par ménage en 2030 à Rochecorbon serait de 2,15.**

Ainsi, le nombre d'habitants en 2030 pourrait être de :

	Hypothèse moyenne	Hypothèse haute
<b>(1) Nombre de résidences principales en 2013</b>	1 324	
<b>(2) Construction 2013 - 2030</b>	191	221
<b>(3) Nombre de résidences principales en 2030 : (1) + (2)</b>	1 515	1 545
<b>Nombre d'habitants des résidences principales: (3) x 2,15</b>	3 257	3 322

À ce nombre d'habitants des ménages, il est nécessaire d'ajouter les pensionnaires de l'EPHAD et du foyer de vie "Les Vignes" soit près d'une centaine de personnes.

**La population totale en 2030 pourrait être de l'ordre de 3 400 habitants (sans prendre en compte un éventuel projet difficilement quantifiable au château de Sens).**

### III. Les perspectives de développement économique et les impacts en termes de besoins fonciers

Le développement économique de Rochecorbon repose principalement sur trois aspects :

- la viticulture ;
- la zone d'activités de Châtenay ;
- le tourisme.

Les perspectives de développement générant des besoins fonciers nouveaux sont les deux premiers aspects. Ils ont amenés la commune à réfléchir à l'organisation d'un pôle économique intégré afin d'offrir aux établissements des terrains et des locaux répondant à leurs besoins.

#### 1. La zone d'activité de Châtenay et son extension

La zone d'activités de Châtenay est aujourd'hui une petite zone d'activités bien desservie et présentant une façade sur l'autoroute A10. Elle est entièrement occupée.

**L'évolution de ce site est à envisager dans le cadre des projets concernant l'aérodrome de Tours-Saint-Symphorien.** L'annonce du départ de l'école de chasse de la BA 705 pour 2021 oblige aujourd'hui la Métropole à réfléchir au devenir du site aéroportuaire par l'arrivée de nouvelles activités économiques, également en lien avec le développement de nouvelles destinations de lignes civiles régulières (accueil de nouvelles compagnies aériennes), donc l'augmentation de la clientèle "entrante" sur le territoire de la Métropole, ainsi que le développement de l'offre d'aviation d'affaires.

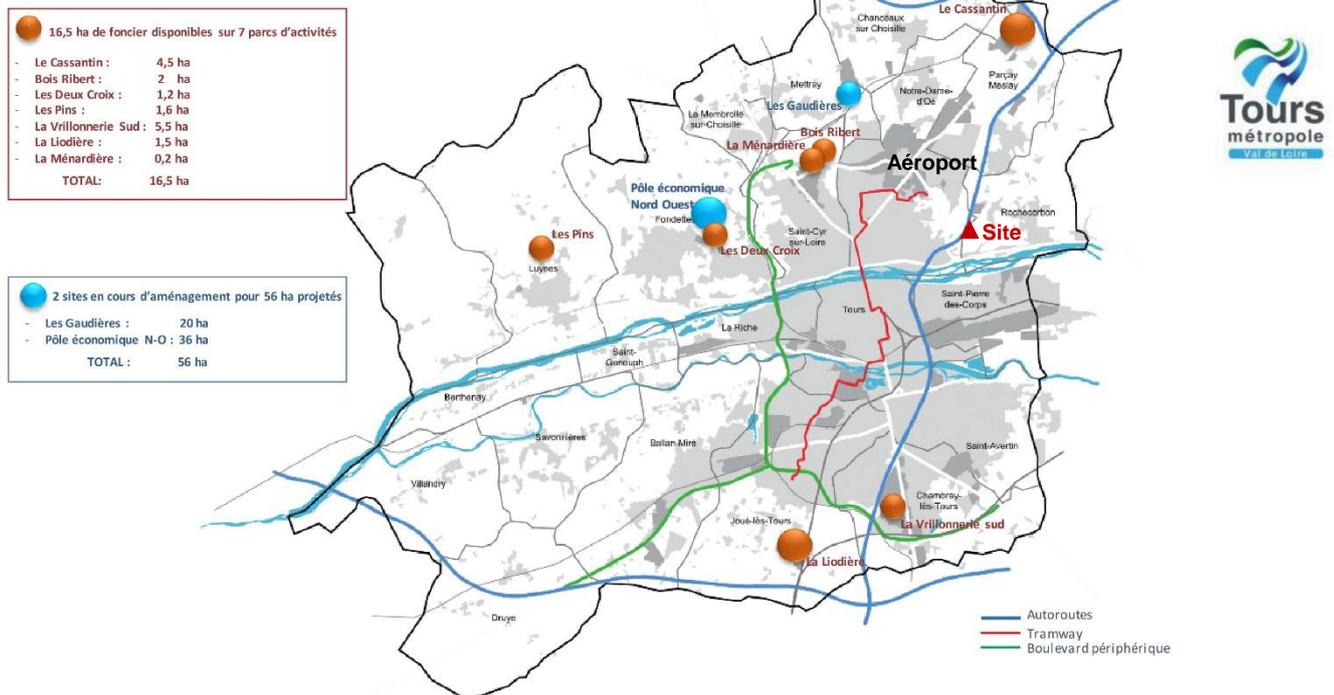
Dès son intégration au territoire de la Métropole, la commune de Rochecorbon a souhaité que soit étudié l'extension de la zone d'activités de Châtenay au Sud, compte tenu du fait de l'occupation intégrale de la zone existante et de l'absence d'autres opportunités "réalistes" eu égard à la configuration du territoire communal.

À cette époque la Métropole disposait d'environ 130 ha de réserves foncières à destination économique grâce à l'arrivée de Parçay-Meslay avec le parc d'activités du Cassantin. Depuis, le rythme de commercialisation s'est avéré tel qu'aujourd'hui (octobre 2018) le territoire affiche péniblement 16,5 ha disponibles immédiatement sur l'ensemble de ses parcs d'activités.

Par sa position en bordure de l'autoroute A10, sa proximité immédiate de l'aéroport, ce terrain d'une superficie de 5,5 ha (8 ha avec le bois à conserver) offre une opportunité mobilisable rapidement pour toute activité souhaitant s'installer en bénéficiant de l'attractivité de l'aéroport, d'une grande facilité d'accès et d'un potentiel de visibilité indéniable par une installation en vitrine sur l'axe majeur que constitue l'autoroute A10. L'utilisation de ce terrain pour l'accueil d'activités économiques, orientées vers du "petit tertiaire" en lien avec les projets développés sur les terrains de la base aérienne, constituerait par ailleurs un projet en cohérence avec le parc d'activités préexistant et également intégré au futur quartier d'affaires de l'aéroport.

Ces projets étant encore en cours de réflexions, le site pressenti pour l'extension de la zone d'activités de Châtenay a été classé au PLU en zone à urbaniser ultérieurement secteur AUX.

Les disponibilités foncières sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire – 01/10/2018



## 2. La viticulture et ses besoins en termes de fonciers et de locaux

Rochechouart est une des communes les plus agricoles de l'agglomération et cette agriculture est tournée presque exclusivement vers la viticulture (un seul agriculteur).

Les plateaux sont en grande partie couverts par un périmètre AOC Touraine mais surtout Vouvray.

Les coteaux, celui de la Loire mais aussi ceux des vallons perpendiculaires sont traditionnellement le lieu d'implantation des caves qu'elles soient destinées à la vinification ou au commerce et bien souvent aux deux.

Une réunion de concertation a permis de faire émerger un certain nombre de problématiques.

En termes de locaux, il ne semble pas y avoir de besoins criants. Cependant parmi les viticulteurs installés dans les vallons certains se retrouvent à l'étroit et ce d'autant plus qu'à partir de 500 hl les chais relèvent des installations classées pour l'environnement et ne peuvent plus être installés à proximité des habitations.

Les principes suivants orientent le projet de PLU :

- les espaces de plateau doivent être préservés tant pour des raisons paysagères que culturelles de l'implantation de nouvelles constructions ;
- les vallées et vallons sont des lieux identitaires pour l'activité viticole ; tant la présence des caves que leur caractère pittoresque en font des espaces porteurs pour ce qui relève de la commercialisation de la production ;

- les sites d'exploitation existants doivent pouvoir, autant que possible techniquement, se développer sur place que ce soit dans les vallées ou sur les plateaux mais à condition que leur insertion valorise ou à tout le moins préserve leur environnement.

Les conditions d'intégration des bâtiments agricoles dans leur environnement paysager et patrimonial sont prises en compte à travers le Site Patrimonial Remarquable élaboré parallèlement au PLU. Deux sujets essentiels ont été abordés : la volumétrie et le matériau de revêtement.

D'autre part, de nombreuses caves inutilisées n'ont de ce fait aucune valeur en soi mais leur possible mobilisation en lieu et place de la construction de nouveaux bâtiments se heurte à leur localisation au sein de grandes propriétés et au prix de ces dernières. Cependant, il en suffirait de quelques-unes accessibles pour répondre à d'éventuelles installations. Il est donc prévu dans le PLU leur possible changement de destination.

Enfin, les difficultés de circulations semblent être importantes. Plus que les engins viticoles, elles concernent principalement les camions de livraison.

Pour répondre à l'éventualité de constructions ne pouvant trouver place pour les différentes raisons évoquées dans le reste de la commune (manque d'espace, volumétrie, contraintes en termes de desserte, d'environnement, préservation des terres ...) le PLU prévoit la création d'un site d'activités agricoles et viticoles dédié de deux hectares. Cet espace est positionné au Nord de la zone d'activités. C'est un espace très bien desservi par la RD129. En termes de visibilité, sa proximité de l'A10 peut être un atout si les aménagements le mettent en valeur. Le projet demandant un temps de maturation avant d'être mis en œuvre, les terrains fléchés ont été classés en zone à urbaniser ultérieurement secteur AUv.

L'ensemble constituera un espace économique diversifié et cohérent. L'ensemble de ce secteur est couvert par une orientation d'aménagement.

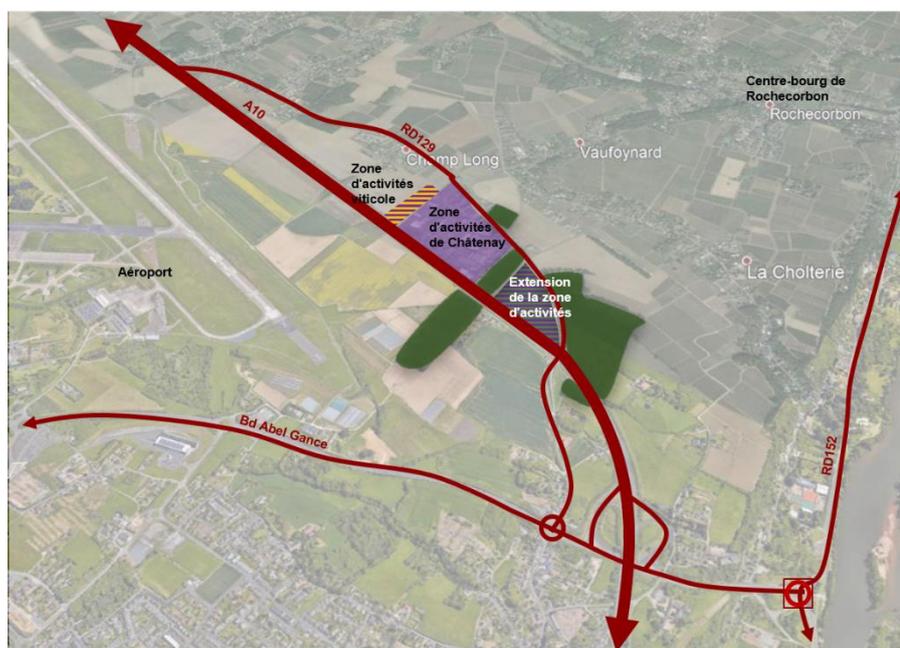
À contrario, les friches d'activités dispersées sont (la Croix Rouge, Corona et Sens), réorientées vers des fonctions à dominante résidentielle.

Ainsi se dessine un pôle immobilier à destination d'établissements économiques divers :

- petit tertiaire au Sud (5,5 ha) ;

- artisanat et PME dans la zone d'activités de Châtenay (11 ha) ;

- agricole et viticole au Nord (2 ha).



## **Partie 4 – L'explication des orientations et des prescriptions du PLU**



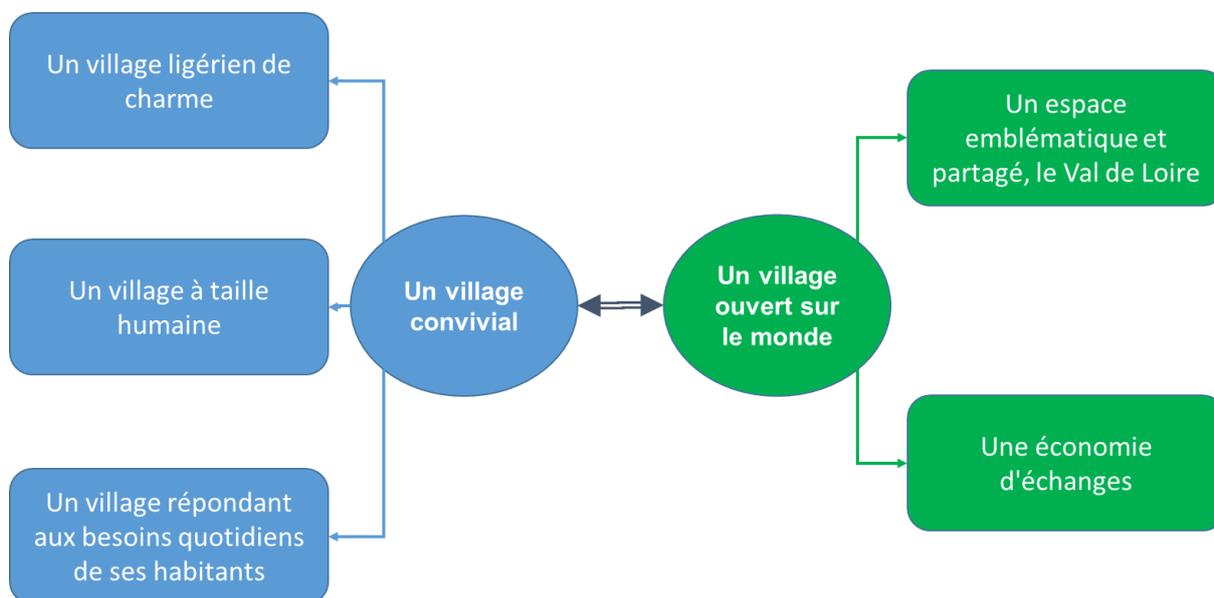
## I. L'explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD répond, à son échelle, à travers le projet développé qui est expliqué ci-après aux cinq finalités du développement durable définies par l'article L11061 du code de l'environnement, à savoir :

- la lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère ;
- la préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- la cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- l'épanouissement de tous les êtres humains en commençant par la satisfaction des besoins essentiels ;
- la dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables notamment par le biais des services rendus par les collectivités.

À la fin du diagnostic, Rochecorbon apparaît comme un village, un village patrimonial au sein de son territoire agricole, mais un village connecté au monde. C'est la ville à la campagne.

Ce constat vécu comme un atout à renforcer est au fondement des orientations du PADD qui le déclinent en cinq grandes thématiques.



Les orientations du PADD ont pour objectifs de répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic et de mettre en œuvre la volonté d'être un village convivial ouvert sur le monde.

## 1. Un village convivial

Un village convivial grâce :

- à la préservation et à la mise en valeur de son charme ligérien ;
- à sa taille de village ;
- et aux services qu'il offrira aux habitants.

### 1.1 Un village ligérien de charme

En effet, Rochecorbon est un village typique du Val de Loire. L'espace urbain s'est construit à partir de grandes propriétés rurales, seigneuriales et de noyaux villageois adossés aux coteaux. À partir de cette histoire s'est forgé un village très diversifié au sein duquel se côtoient les traces de nombreuses époques et usages.

Aujourd'hui, les grandes propriétés participent à la qualité de cet environnement non seulement par leurs bâtiments mais aussi par la présence de leurs parcs arborés.

Le patrimoine troglodytique est une caractéristique fondamentale de l'identité du Val de Loire. Sur la commune de Rochecorbon, il est très diversifié : caves viticoles, anciennes carrières abandonnées, habitat ou fonctions plus récentes comme l'hôtellerie.

De par l'organisation du bourg dans les vallées et vallons, la nature reste proche des habitants.

En particulier, la vallée de la Bédouire structure le territoire communal du Nord au Sud et articule le bourg autour de ses espaces agricoles, naturels, jardinés et de loisirs. Elle offre un certain nombre d'activités porteuses de vie collective.

Cependant, si être une commune ligérienne c'est bénéficier d'un site remarquable, c'est aussi être soumise à des risques inhérents à cette situation. La Loire est un fleuve qui connaît de grandes variations. Elle a créé à Rochecorbon un paysage de coteaux abrupts soumis à des risques d'effondrement.

*Les enjeux auxquels répond le PADD sont les suivants :*

- la typicité du village et son caractère patrimonial : architectures, formes urbaines, paysage, qualité des espaces publics ;*
- la nature en interaction avec l'espace urbain : sa participation au cadre de vie, la vie avec les risques naturels ;*

C'est pourquoi les grandes orientations du PADD sont les suivantes :

**- Préserver le caractère urbain et architectural typique du Val de Loire**

C'est ainsi que le PADD affiche la volonté de mettre en valeur le patrimoine bâti. Les orientations du PLU en la matière sont complétées par la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Mais le patrimoine bâti ne suffit pas au caractère d'un village et l'aménagement des espaces publics doit participer à sa mise en valeur. C'est pourquoi une attention sera portée en particulier aux aménagements du centre-bourg, à la rue du Dr Lebled et au caractère des venelles.

**- Aménager un cadre de vie en proximité avec la nature**

Il s'agit de mettre en valeur les éléments du territoire qui rendent la nature proche des habitants en particulier la vallée de la Bédouire et les chemins de randonnées mais aussi de prendre en compte les risques d'inondation et de mouvements de terrain dans les projets.

## 1.2 Un village à taille humaine

Rochecorbon est un village de 3 200 habitants composé majoritairement de ménages plutôt âgés et sans enfants. Son dynamisme démographique a beaucoup ralenti ces dernières années avec une stabilisation du nombre d'habitants. Mais le vieillissement de la population laisse prévoir un certain renouvellement dans les années à venir.

Le parc de logement est relativement diversifié :

- les pavillons, de grande taille, sont occupés par des ménages relativement âgés et le plus souvent propriétaires ;
- dans les logements locatifs et dans les appartements habitent des ménages plus jeunes ;
- le parc traditionnel, important, accueille une population variée.

L'implantation humaine s'est longtemps adaptée au site de Rochecorbon et lui a donné son identité et son charme. Elle s'en est cependant émancipée lors du développement de la périurbanisation avec pour conséquences :

- un éclatement de l'espace urbain ;
- une banalisation de l'espace de vie ;
- et une consommation foncière régulière accrue (environ 25 ha tous les 10 ans).

Aujourd'hui, l'espace urbain de Rochecorbon est très contraint. Il est cependant encore possible d'y construire quelques nouveaux logements.

*Les enjeux auxquels répond le PADD sont les suivants :*

- *le dynamisme démographique : une offre de logements suffisante et adaptée ;*
- *la consommation d'espace : l'intégrité des territoires naturels et agricoles, la qualité des paysages urbains.*

C'est pourquoi les grandes orientations du PADD sont les suivantes :

**- Maitriser la croissance démographique et accueillir une population diversifiée.**

Pour approcher une population de 3 500 habitants en 2030, il est nécessaire de construire de l'ordre de 200 logements diversifiés tant en termes de typologies que de statuts.

**- Limiter l'expansion de l'espace urbain**

Mais ces logements seront construits majoritairement dans l'espace urbain, centre-bourg, rue Saint-Georges ou dans les sites en reconversion. Ainsi l'espace rural sera protégé du mitage qui commençait à le gagner.

### **1.3 Un village répondant aux besoins de ses habitants**

Le centre-bourg de Rochecorbon est articulé autour de deux polarités : une première autour de l'église et de la mairie, l'autre sur le quai de la Loire.

L'offre commerciale quotidienne de Rochecorbon se présente sous la forme de petits commerces répartis entre ces deux pôles :

- le centre-bourg répond aux besoins quotidiens ;
- le quai de Loire est plus orienté vers le tourisme.

Rochecorbon est une commune bien dotée en équipements. Ceux-ci sont regroupés et forment avec quelques commerces un véritable centre-bourg.

En termes de déplacements, Rochecorbon est bien reliée à son environnement proche (Tours, agglomération ...) ou lointain (Val de Loire, Paris ...). Cependant, les déplacements au sein de la commune sont contraints par le relief et les distances qu'il engendre. De plus les cheminements doux existants sont souvent mal connus.

Cependant, près du tiers des rochecorbonnais habitent dans un rayon de 500 mètres autour de la mairie.

*Les enjeux auxquels répond le PADD sont les suivants :*

- le confort de vie des habitants : des équipements, services et commerces adaptés à la population ;*
- la diversité des déplacements dans un village étiré et accidenté : circulations douces, accessibilité, complémentarité des moyens de déplacements.*

C'est pourquoi les grandes orientations du PADD sont les suivantes :

**- Répondre aux besoins des habitants en termes d'équipements, de services et de commerces**

En ce qui concerne l'offre en équipements, il s'agit d'accompagner l'évolution des besoins des habitants par la mise en œuvre d'un certain nombre de projets dont plusieurs sont en cours d'études voire de réalisation.

En ce qui concerne le commerce l'action annoncée est double : protection mais aussi travail sur l'accessibilité tant en termes de confort que d'attrait.

**- diversifier les modes de déplacements dans un village à l'urbanisation étirée**

Parmi les manières d'améliorer l'accessibilité aux équipements et commerces le PADD insiste notamment sur l'offre de cheminements doux et les complémentarités entre moyens de déplacements notamment entre automobile et marche à pied.

L'aménagement de la RD952 qui longe le territoire dans la vallée de la Loire est un des éléments du projet.

## **2. Un village ouvert sur le monde**

Un village qui sera ouvert sur le monde :

- de par sa place au sein du Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO ;
- et par les caractéristiques principales de son économie : viticulture, tourisme et villégiature, site d'activités en façade de l'autoroute A10.

### **2.1 Un espace emblématique et partagé, le Val de Loire**

Appartenant au patrimoine mondial de l'UNESCO et traversée par les sites Natura 2000 de la Loire, la commune de Rochecorbon porte une responsabilité vis-à-vis de la préservation de son environnement, de sa mise en valeur et de sa promotion.

La trame verte et bleue du territoire de Rochecorbon est d'une grande richesse. Elle est constituée :

- de la Loire, sa ripisylve, ses falaises ;
- de la Bédouire qui a façonné le territoire communal mais qui aujourd'hui fait partie des quelques cours d'eau d'Indre-et-Loire dont l'état est à améliorer ;
- des boisements, grands bois, haies et bosquets ... qui constituent des noyaux de biodiversité ;
- et de nombreux autres éléments plus ordinaires et tout aussi nécessaires : prairies, friches, jardins ... qui participent notamment à la présence d'un corridor écologique à travers le plateau viticole à l'Est du territoire.

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.

Au-delà de sa valeur écologique, la vallée de la Loire à Rochecorbon est un espace fréquenté par les habitants, les promeneurs du dimanche, les touristes ... Des activités diverses se rencontrent dans la varenne.

Les coteaux de la Loire, avec leur habitat troglodytique, leurs manoirs, leurs parcs et les chais encore présents sont des espaces patrimoniaux vivants. À mi-parcours, la confluence de la Bédouire offre au bourg une façade sur la vallée de la Loire

*Les enjeux auxquels répond le PADD sont les suivants :*

- *les richesses de l'environnement naturel et le caractère identitaire des paysages : diversité, pérennité, caractéristiques ;*
- *la façade sur la Loire : son image, ses usages.*

C'est pourquoi les grandes orientations du PADD sont les suivantes :

**- Préserver une nature et des paysages d'exception**

Il s'agit de mettre en place les outils permettant de protéger les éléments agronaturels qui font la richesse du territoire rochecorbonnais.

### **- Promouvoir la vallée de la Loire, un espace à vivre**

Il s'agit alors d'encadrer les usages pour qu'ils permettent une appropriation de l'espace qui soit respectueuse de l'environnement et participent à la mise en valeur de la vallée de la Loire.

## **2.2 Une économie d'échanges**

L'économie rochecorbonnaise, fondée sur les caractéristiques du territoire sera soutenue à partir de ses atouts :

- une vocation viticole affirmée aux portes de Tours ;
- une vocation touristique et de loisirs ancienne ;
- une zone d'activités profitant de la façade sur l'A10.

La vocation viticole de la commune est ancestrale. C'est une richesse spécifique à ce territoire. Aujourd'hui, la vigne couvre plus de 330 ha, soit 1/5 du territoire communal. La viticulture est reconnue par l'appellation d'origine contrôlée (AOC) Vouvray. Cette activité historiquement implantée dans les vallons et le coteau de la Loire voit ses besoins évoluer.

L'agriculture est protégée par une Zone Agricole Protégée (ZAP).

Il n'y a pas de "château de la Loire" sur le territoire de Rochecorbon mais un condensé de l'essentiel du Val de Loire. Les tourangeaux et les touristes ne s'y sont pas trompés et depuis 200 ans la commune connaît une tradition de loisirs et de villégiature.

Le site d'activités de Châtenay est idéalement situé en façade de l'autoroute A10 et très bien desservi par la RD129. Entièrement occupé, il regroupe sur 11 ha une soixantaine d'établissements pour près de 500 emplois.

*Les enjeux auxquels répond le PADD sont les suivants :*

- *le dynamisme de l'agriculture : en particulier de l'activité viticole ;*
- *les fonctions de villégiature et de tourisme : les atouts du territoire, l'accueil, les services et commerces ;*
- *une offre de foncier en adéquation avec les besoins des entreprises : de production, de services et agricoles.*

C'est pourquoi les grandes orientations du PADD sont les suivantes :

### **- Soutenir l'agriculture et la viticulture**

Cette orientation se déploie dans la complémentarité entre la préservation de terres et l'encadrement des implantations des bâtiments viticoles en particulier.

### **- Mettre en valeur les atouts touristiques du territoire**

La clé principale de cette orientation qui se nourrit de toutes celles qui mettent en valeur le territoire et son patrimoine est l'aménagement d'un espace d'accueil touristique en bord de Loire autour d'un nouvel office du tourisme.

### **- Développer le site à vocation économique le long de l'autoroute A10**

Il s'agit de s'appuyer sur l'existence de la zone d'activités de Châtenay pour rassembler sur ce site privilégié les différents besoins en foncier économique.

### **2.3 L'explication des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Le détail des calculs concernant le renouvellement urbain résidentiel et les besoins en fonciers est développé dans la partie "II. Le scénario de développement résidentiel et ses répercussions en termes de fonciers" et les besoins en termes de fonciers économiques dans la partie " III. Les perspectives de développement économique et les impacts en termes de besoins fonciers".

En termes résidentiels le PLU vise à recentrer le développement sur le bourg avec en particulier un arrêt de la construction dans l'espace agricole et naturel.

En termes de développement économique, la volonté de renforcer le site économique le long de l'autoroute nécessitera l'urbanisation à terme de 7,5 ha dont 2 ha destinés à un site dédié aux activités agricoles et viticoles.

Ce dernier permet par ailleurs de rendre inconstructible l'espace AOC Touraine et Vouvray et donc la dispersion des constructions et la consommation de terres précieuses.

En termes d'équipement, l'extension du cimetière pourrait à termes concerner 1 ha dans la vallée de la Bédouire.

Les impacts sur les superficies des zones montrent :

- Une diminution des zones urbaines (hors zone d'activités), soit un total de 105 ha contre 167 ha. Les principales différences tiennent à la suppression des zones Uh dans l'espace agricole et naturel et dans la création d'une zone AU, secteur AUh, pour maîtriser l'urbanisation de la rue Saint-Georges.

- Une augmentation des zones à urbaniser, soit un total de 20 ha contre 9 ha. Cependant, seuls 7 ha sont immédiatement constructibles.

Le total des zones urbaines et à urbaniser reste inférieur au PLU avant révision.

En corollaire, les zones agricoles et naturelles ont légèrement progressé :

- zone A : 964 ha contre 953 ;
- zone N : 579 ha contre 564.

## II. L'explication des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et leur cohérence avec le PADD

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à donner les principes d'aménagement qui doivent guider la mise en œuvre du projet sur les principaux espaces à enjeux.

À Rochecorbon, il s'agit des espaces suivants :

- dans le centre-bourg, le carrefour des rues du Dr Lebled, Vaufoynard et des Fontenelles ;
- aux abords de la rue Saint-Georges, les sites de la Vinetterie et de Mosny ;
- les sites en reconversion de la Planche et du château de Sens ;
- le site d'activités économiques ;
- la vallée de la Loire.

Elles concernent les principaux sites de projet annoncés dans le PADD.

### 1. Vaufoynard

L'espace urbain concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation de Vaufoynard est situé à l'articulation de deux axes traditionnels de la commune, la vallée de la Bédouire et le vallon de Vaufoynard, au croisement des rues du Dr Lebled, Vaufoynard et des Fontenelles.

Cet environnement est marqué par les relations coteaux-vallées, espace urbanisé-boisements qui créent un écrin paysager remarquable. Le coteau Nord de la vallée de Vaufoynard est habité et fait face au coteau Sud boisé. L'environnement est aussi dominé par la présence imposante du château de Fontenailles. Le croisement des deux vallées s'organise autour d'un espace plan en fond de vallée depuis lequel on perçoit l'ensemble habité et boisé des coteaux.

Ces terrains sont occupés aujourd'hui par une richesse d'usages :

- des constructions récentes ou anciennes à vocation résidentielle ;
- un salon de coiffure et un institut de beauté ;
- des jardins ;
- des espaces plus ou moins délaissés et enfrichés ;
- des boisements ;
- le château de Fontenailles et son parc ;
- et en particulier d'anciens hangars viticoles et une entreprise de serrurerie.

Un réseau de venelles de coteau irrigue le coteau Nord du vallon de Vaufoynard. Elles induisent des vues de coteau à coteau et des panoramas sur la vallée de la Bédouire.

La proximité des équipements, commerces et service font de ces terrains un espace précieux pour développer l'offre de logements dans le centre-bourg. À terme, l'ensemble de ces terrains pourrait recevoir de l'ordre de 35 logements supplémentaires dont environ 25 dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Les enjeux :

- le renouvellement urbain de cet espace et une offre de logements diversifiée ;
- la valorisation des éléments patrimoniaux ;
- le maintien de la qualité paysagère des coteaux et vallées ;
- la présence d'un réseau de cheminements piétons et de venelles.

**C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à :**

- **mettre en valeur l'entrée du centre-bourg ;**
- **organiser le renouvellement des terrains mutables ;**
- **s'appuyer sur la trame paysagère existante dans la définition du projet**
- **compléter le réseau de cheminements et de venelles.**

Elles répondent aux orientations du PADD suivantes :

- organiser l'insertion de nouveaux logements dans le centre-bourg avec tout le respect nécessaire du site et de son patrimoine ;
- construire de l'ordre de 200 logements ;
- accueillir des familles et par conséquent construire aussi des logements locatifs, des appartements et des logements sociaux ;
- hiérarchiser des espaces publics apaisés et partagés ;
- étoffer et mettre en valeur l'offre de cheminements doux et soutenir les usages quotidiens.

**Zonage :**

Zone urbaine de centre-bourg UA et zone à urbaniser constructible 3AU pour les terrains à usage économique dont la mutation doit être organisée de manière cohérente.

## 2. La Vinetterie

Situé à mi-hauteur de la rue Saint-Georges, le terrain de la Vinetterie est un ancien clos viticole aujourd'hui déplanté. Il est prolongé par un terrain situé au Nord du chemin de la Vinetterie. Le clos est entouré partiellement d'un mur ancien complété d'une haie sur les côtés manquants. C'est une vaste prairie. Le terrain adjacent est lui aussi enherbé avec quelques arbres fruitiers vestiges d'un ancien verger.

Ces terrains sont situés à l'articulation entre l'urbanisation de la rue Saint-Georges et le plateau viticole. L'urbanisation de la rue Saint-Georges sur le plateau est de type pavillonnaire. Cependant, au niveau du Clos de la Vinetterie un ensemble de constructions anciennes dont l'une constitue un patrimoine bâti remarquable vient animer le linéaire.

Les terrains de la Vinetterie sont situés dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit où sont interdites les opérations d'habitat groupé. Ces terrains ont par conséquent commencé à être urbanisés au coup par coup. De ce fait, ils n'ont pas été retenus dans le cadre de la Zone Agricole Protégée.

L'organisation de leur urbanisation constituera, selon l'évolution des projets de l'aéroport et par conséquent des impacts sonores, une opportunité de développement résidentiel. Le nombre de logements pouvant être construits sur ce site est estimé à une quinzaine sur 1,6 ha. La présence immédiate de la vigne obligeant à des reculs conséquents ne permet pas de densité plus importante.

Les enjeux :

- l'économie d'espace dans le cadre des opérations à vocation résidentielle ;
- l'insertion de l'opération dans son contexte urbain et viticole ;
- le maintien des traces de l'ancien clos.

**C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à :**

- **préserver et mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales du site ;**
- **insérer une opération résidentielle en respectant cet environnement.**

Elles répondent aux orientations du PADD suivantes :

- construire de l'ordre de 200 logements ;
- 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 le PLU hiérarchise et programme les espaces constructibles en fonction de leur potentiel et de l'évolution du PEB.

**Zonage :**

Zone à urbaniser ultérieurement, après la révision prévue du PEB, secteur à vocation résidentielle dominante : AUh.

### 3. Mosny

Les terrains de Mosny constituent une dent creuse au sein de l'urbanisation du Nord de la rue Saint-Georges entre l'urbanisation le long de la voie et une rangée de constructions implantées de façon déconnectées sur le plateau. Il s'agit de deux petites poches disponibles reliées entre-elles par un terrain en longueur. Aujourd'hui elles ne sont plus cultivées.

L'urbanisation de la rue Saint-Georges à cet endroit est exclusivement de type pavillonnaire.

Les terrains de Mosny sont situés dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit où sont interdites les opérations d'habitat groupé. L'organisation de leur urbanisation constituera, selon l'évolution des projets de l'aéroport et par conséquent des impacts sonores, une opportunité de développement résidentiel. Le nombre de logements pouvant être construits sur ce site est estimé à une quinzaine sur 1 ha.

Les enjeux :

- l'économie d'espace dans le cadre des opérations à vocation résidentielle ;
- la valorisation d'un espace vacant au sein de l'urbanisation ;
- l'insertion de l'opération dans son contexte urbain.

**C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à :**

- **rassembler une urbanisation décousue ;**
- **réaliser une opération diversifiée et originale en termes d'offre de logements en s'inspirant des formes traditionnelles d'organisation ;**
- **insérer les nouveaux logements au sein de leur environnement.**

Elles répondent aux orientations du PADD suivantes :

- construire de l'ordre de 200 logements ;
- 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 le PLU hiérarchise et programme les espaces constructibles en fonction de leur potentiel et de l'évolution du PEB.

**Le zonage :**

Zone à urbaniser ultérieurement, après la révision prévue du PEB, secteur à vocation résidentielle dominante : AUh.

## 4. La Planche

Ce site est l'emplacement d'une ancienne usine (Corona) aujourd'hui démolie, il a été dépollué. À l'arrière de l'usine une carrière a été exploitée pour le chantier du TGV.

A l'heure actuelle, le site se présente comme une échancrure dans le coteau avec une falaise artificielle assez abrupte dégageant un espace d'environ 2,5 ha.

Bien qu'éloigné du centre-bourg (1,7 km de la mairie), il est desservi par la RD77 sur laquelle passe une ligne de bus.

L'environnement à dominante naturelle est vallonné et parsemé de hameaux. Les boisements d'accompagnement des coteaux et de la vallée de la Bédouire soulignent le paysage.

Cet espace était dans le PLU précédent déjà destiné à accueillir une opération de logements. C'est pourquoi un permis de construire des logements sociaux a été accordé. L'objectif est de donner les orientations d'aménagement qui permettront de compléter ce projet initial.

Les enjeux :

- la résorption d'une friche d'activité ;
- une offre de logements diversifiée ;
- l'insertion paysagère ;
- la relation avec le centre-bourg.

**C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à :**

- **construire un hameau contemporain ;**
- **insérer le nouveau hameau dans la vallée de la Bédouire.**

Elles répondent aux orientations du PADD suivantes :

- favoriser la reconversion de deux sites d'activités isolés : l'établissement Corona à la Planche et le château de Sens ;
- construire de l'ordre de 200 logements ;
- accueillir des familles et par conséquent construire aussi des logements locatifs, des appartements et des logements sociaux.

**Le zonage :**

Zone à urbaniser constructible au fur et à mesure de la réalisation des équipements : 1AU.

## 5. Le château de Sens

Le terrain concerné par cette orientation d'aménagement est celui de l'ancien établissement de la COFACE dans le parc et le château de Sens. Il est situé à l'Ouest du territoire communal, presque en limite de Vouvray, sur le rebord du coteau.

Ce site fait partie du Val de Loire, Patrimoine mondial de l'Unesco pour son paysage dont la richesse résulte des "œuvres combinées de la nature et de l'homme".

Le site et le château lui-même ont beaucoup évolué depuis les origines au XIXe siècle. Aujourd'hui, la propriété se présente comme un grand parc entouré de murs, à l'exception de la limite séparative avec les maisons individuelles voisines.

Au Sud, le château et ses dépendances dominant la Loire comme de nombreuses belles demeures ligériennes. Sa situation, sa morphologie, plus que son architecture elle-même, le rattache au paysage du Val de Loire.

La partie centrale de la propriété est occupée par deux constructions à usage de bureau accompagnées de nombreux parkings.

De ce qui reste du parc, outre la terrasse sur la Loire, l'allée de tilleuls constitue l'élément majeur et structurant.

Le Sud du site est concerné par le PER mouvements de terrain.

### Les enjeux :

- la résorption d'une friche d'activité ;
- la mise en valeur et la revitalisation d'un élément de patrimoine.

### **C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à :**

- **mettre en valeur la lecture d'une grande propriété ;**
- **donner à comprendre l'ordonnancement d'un parc.**

Elles répondent aux orientations du PADD suivantes :

- préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, en particulier préserver les grandes propriétés de la division ;
- mettre en valeur la façade ligérienne, protéger le caractère patrimonial du coteau.

### **Le zonage :**

Zone à urbaniser constructible à vocation résidentielle 2AU.

## 6. Le site d'activités

La zone d'activités de Châtenay, d'une dizaine d'hectares, est implantée le long de l'autoroute A10. Elle bénéficie ainsi d'une excellente desserte et d'une visibilité intéressante.

Ce site est aujourd'hui entièrement occupé et une extension est prévue au Sud sur des terrains issus d'un échange avec la ville de Tours. Cette extension est aussi en lien avec les évolutions en cours d'études de l'aérodrome.

Au Nord de la zone de Châtenay, un site d'activités viticoles est envisagé pour accueillir les bâtiments agricoles et surtout viticoles qui ne peuvent plus s'implanter dans les vallées (installations classées) ou sur les terres AOC (zone A, secteur Av).

L'ensemble formera à terme un pôle économique rassemblé.

L'environnement est celui d'un plateau agricole et viticole ponctué de boisements qui quelle que soit leur taille jouent un rôle important dans le paysage. On peut citer en particulier le parc du château de Rosnay, les deux boisements qui se font face de part et d'autre de l'autoroute.

### Les enjeux :

- une offre foncière répondant aux besoins des entreprises, y compris viticoles de la commune et de la métropole ;
- l'insertion de ce pôle économique dans son environnement.

### **C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à :**

- **développer un pôle intégré autour de la zone d'activités de Châtenay ;**
- **constituer un écrin végétal.**

Elles répondent aux orientations du PADD suivantes :

- 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.

### **Le zonage :**

Zone urbaine UX pour la zone d'activités existantes, zone à urbaniser ultérieurement pour l'extension de la zone d'activités AUx et pour le site d'activités viticoles AUv.

## 7. La vallée de la Loire

La vallée de la Loire est la vitrine emblématique et partagée de la commune. C'est un espace vécu, habité qui illustre toute la diversité de la vallée et de ses usages aux portes de Tours.

Côté Loire, c'est une nature fréquentée, un espace de promenades, de loisirs (parc d'attractions, guinguette), d'animations diverses en particulier en lien avec la Loire, de batellerie, de jardinage ...

Côté coteau, c'est un espace patrimonial avec ses grandes propriétés, son habitat spécifique et ses troglodytes. C'est aussi le lieu privilégié des caves, de la vinification et du commerce du vin.

Le Val de Loire est aussi un espace qui se parcourt : la RD952 dessert l'ensemble du Val d'Orléans à Angers, le parcours cycliste vers Saint-Jacques de Compostelle et le chemin pédestre de Saint-Martin longent le fleuve.

Les enjeux :

- des usages compatibles avec la préservation du milieu naturel ;
- la richesse et la pérennité de l'espace naturel ;
- le caractère patrimonial du Val de Loire ;
- l'image de Rochecorbon et de l'agglomération.

**C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à :**

- **encadrer les usages du bord de Loire ;**
- **mettre en valeur la façade ligérienne ;**
- **aménager un espace d'accueil, la Loire urbaine.**

Elles répondent aux orientations du PADD suivantes :

- encadrer les usages du bord de Loire ;
- mettre en valeur la façade ligérienne ;
- aménager un nouvel espace d'accueil des touristes en bord de Loire.

**Le zonage :**

Différents secteurs de la zone N en fonction des projets, zone A pour le projet d'implantation d'un maraicher, zone UA pour la façade urbaine du centre-bourg.

### **III. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP**

La délimitation des zones et les règles qui leur sont associées reflètent le projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune et visent à le mettre en œuvre.

#### **1. L'articulation du règlement du PLU avec les autres documents : PPRI et PER mouvements de terrains, PEB, SPR**

Le PLU de Rochecorbon s'insère au sein d'un dispositif réglementaire comportant de nombreux documents communaux ou supracommunaux. Ainsi il est nécessaire de présenter avant d'entrer dans le détail du règlement la manière dont :

- il prend en compte les risques naturels ;
- il s'articule avec le Site Patrimonial Remarquable (SPR).

##### **1.1 La prise en compte des risques naturels**

La commune de Rochecorbon est couverte par deux servitudes concernant des risques naturels :

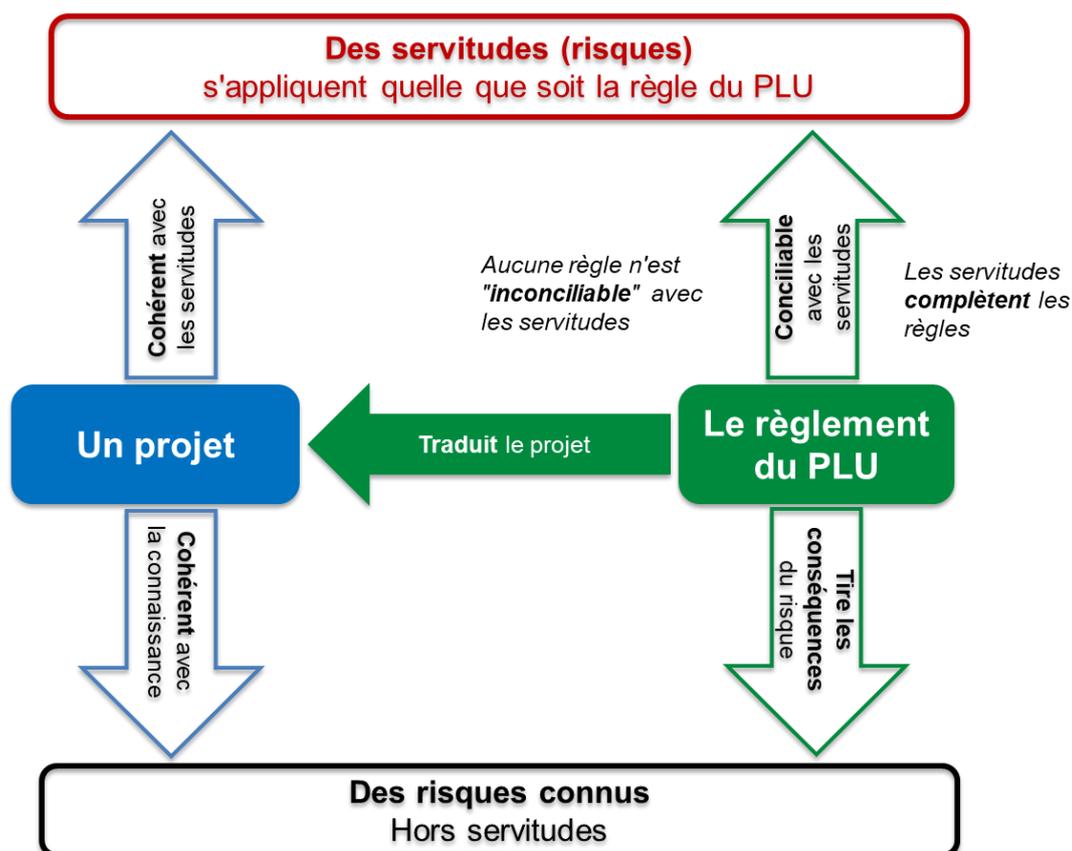
- un Plan d'Exposition aux Risques (PER) de mouvements de terrain qui date de 1992 ;
- un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) d'Inondation.

Comme toutes servitudes, ces documents s'appliquent quelle que soit la règle du PLU. Plus précisément c'est la règle la plus contraignante qui s'impose aux autorisations d'urbanisme.

Le schéma ci-après traduit l'articulation entre le PLU, son projet et son règlement, et les servitudes. Il est complété par la prise en compte d'un risque connu qui ne ferait pas l'objet d'une servitude. C'est en particulier le cas du risque de mouvements de terrain dont la connaissance a progressé depuis le PER. En effet, la distinction des zones B1 et B2 ne s'avère pas pertinente car les risques d'effondrements et de chutes de masses rocheuses sont en réalité enchevêtrés.

Le PLU dans ses documents se doit d'assurer la sécurité et la salubrité publiques ainsi que la prévention des risques naturels prévisibles ... (article L101-2 du code de l'urbanisme) C'est ainsi :

- que le projet du PLU (PADD) doit être cohérent avec les risques identifiés que ce soit par des servitudes ou par une connaissance du terrain ;
- que le règlement doit traduire le projet tout :
  - en étant conciliable avec les servitudes qui le complètent par des règles plus précises ou ne relevant pas du champ de l'urbanisme ;
  - en tirant les conséquences urbaines des risques connus par ailleurs.



Dans le dossier du PLU de Rochecorbon, le règlement traduit le PADD qui est cohérent avec la présence de risques naturels sur certaines parties du territoire. Les zones et secteurs sont délimités en fonction de leur vocation affichée qui est développée dans la partie sur les usages des sols et la nature des activités interdites ou soumises à conditions particulières.

Ces vocations ne sont pas incompatibles avec les risques identifiés mais ceux-ci nécessitent des prescriptions particulières. C'est pourquoi, les prescriptions du PER et du PPRI s'appliquent aux occupations du sol autorisées directement. Pour une meilleure information les espaces concernés par le PER et par le PPRI sont indiqués par une trame sur le plan de zonage.

Pour pallier l'insuffisance du PER mouvements de terrain, une condition est reprise dans la partie sur les usages des sols et la nature des activités interdites ou soumises à conditions particulières. Elle concerne "les occupations et utilisations du sol susceptibles d'aggraver les mouvements de terrain et les installations et aménagements qui n'offrent pas une protection suffisante pour les personnes et les biens." Du fait de la diffusion de ce risque sur le territoire et de la progression de sa connaissance cette condition est reprise sous une forme ou une autre dans les zones UA, UB, 2AU, 3AU, A et N potentiellement concernées.

### Le cas des coteaux de Loire et de l'aval la vallée de la Bédouire :

Leur configuration et leur occupation sont des éléments essentiels du patrimoine communal tant bâti que naturel.

Les boisements sont protégés mais avec des règles d'entretien spécifiques.

Les caves et troglodytes connaissent des usages variés : dépendances, remises, caves proprement dites, habitat principal ou de villégiature ... Un coteau occupé étant un coteau entretenu, il est nécessaire de prévoir, sous réserve expresse de la prise en compte des risques, l'évolution de l'occupation de ces lieux. C'est aussi la possibilité de la mise en valeur de cet aspect important du patrimoine ligérien sur la commune. Grâce aux connaissances de cavités<sup>37</sup> (repérage en cours des cavités de la commune) et des élus, les espaces dont les caves et troglodytes pourraient sous condition de sécurité changer de destination ont été repérés.

### **1.2 La prise en compte du Plan d'Exposition au Bruit (PEB)**

Bien que le PEB ne soit pas une servitude, il s'oppose aux autorisations d'urbanisme. La prise en compte du PEB dans le règlement du PLU est semblable à celle des PER et PPRI. Les zones et secteurs sont déterminés en fonction du projet : urbaine, économique, agricole, naturelle et les prescriptions du PEB s'appliquent directement.

Aucune construction à usage d'habitat n'est autorisée dans une zone où c'est interdit par le PEB. Cependant dans une grande partie de la zone urbaine de la rue Saint-Georges le PEB n'autorise pas les opérations de plusieurs logements.

Avec la fermeture de l'école de chasse en 2021, les contraintes de bruit devraient évoluer et le PEB être révisé. Dans cette attente et pour optimiser l'urbanisation de la rue Saint-Georges, deux espaces pouvant accueillir de petites opérations groupées ce qu'interdit l'actuel PEB, sont gelés temporairement par un classement en zone à urbaniser ultérieurement.

### **1.3 L'articulation avec le Site Patrimonial Remarquable (SPR)**

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) détermine les espaces d'une ville, d'un village ou d'un territoire dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.

Ce classement a le caractère juridique d'une Servitude d'Utilité Publique affectant l'utilisation des sols et s'appliquant à toute demande d'urbanisme. Autrement dit, un lieu couvert par un SPR est soumis à une réglementation particulière qui vise à préserver et valoriser le patrimoine.

Les SPR ont été créés par la loi du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP). Cette servitude remplace désormais les anciennes AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) et les ZPPAUP (Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager). Toutefois, lorsque la révision d'une ZPPAUP ou la création d'une AVAP est antérieure à la loi LCAP, la procédure qui s'applique reste celle en vigueur à la date de prescription de la révision ou de la création.

Ce document est élaboré par une Commission Locale ou CLAVAP composée d'un maximum de 15 personnes : élus de Rochecorbon, personnalités qualifiées nommément désignées, représentants de l'État et l'Architecte des Bâtiments de France. La CLAVAP discute et valide les étapes-clés de l'étude. Après l'approbation du SPR, la CLAVAP aura pour vocation de suivre les projets.

Le SPR est par ailleurs mené en concertation avec la population.

Le SPR détermine un périmètre de protection, au sein duquel un Règlement graphique et un règlement écrit s'appliquent. Le Règlement graphique définit des secteurs règlementaires et identifie les éléments paysagers, urbains et architecturaux 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 ou des éléments patrimoniaux faisant l'objet d'une protection ciblée.

Le Conseil Municipal de Rochecorbon a décidé de l'instauration d'un SPR qui viendra remplacer l'actuelle ZPPAUP. Cette élaboration est menée en parallèle de la révision du PLU.

Le PLU et le SPR sont des documents complémentaires qui encadreront les projets de construction et d'aménagement sur le territoire de Rochecorbon. Le PLU couvre l'ensemble du territoire, le SPR une large partie, à l'exception du territoire agricole du Nord.

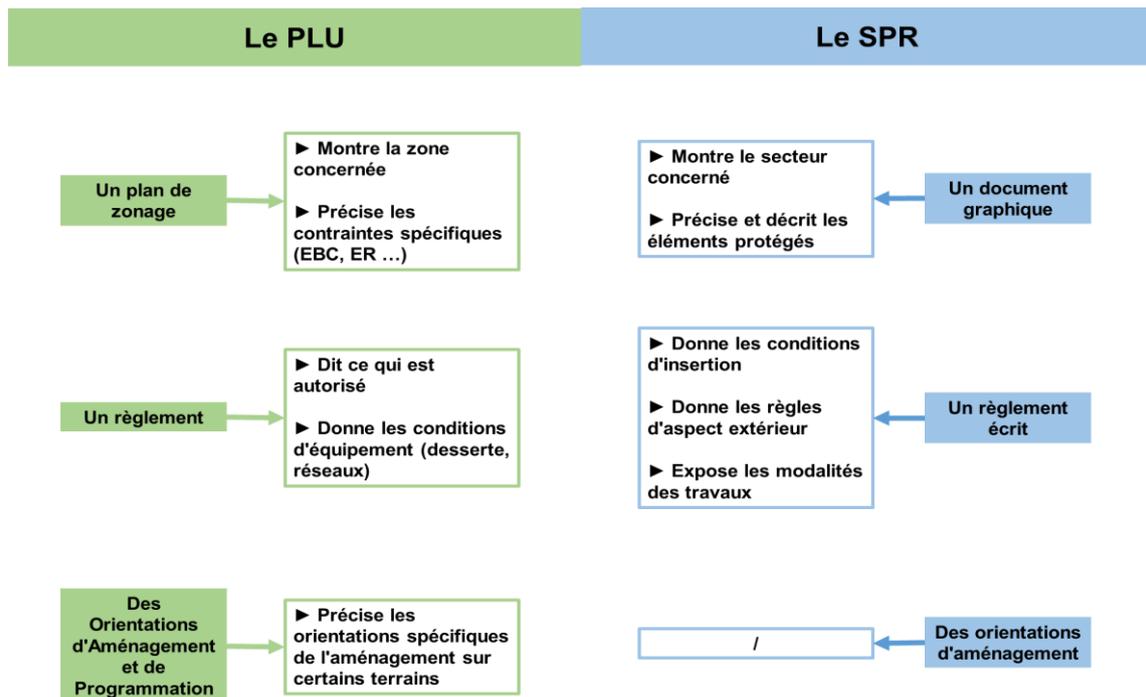
Le PLU découpe le territoire en zones qui correspondent à l'articulation entre les caractéristiques de l'espace et le projet. Les secteurs du SPR ont pour fondement des unités paysagères et géographiques. Il y a par conséquent une correspondance entre les deux types de découpages. Sauf cas spécifiques comme les vallons secondaires avec leurs coteaux et leurs constructions en contrebas, les délimitations de zones du PLU et des secteurs du SPR s'emboîtent.

En termes de règlements, les rôles se répartissent de la manière suivante :

- **Le règlement du PLU** permettra de répondre à la question "**Que puis-je construire ?**", à savoir quelles sont les constructions autorisées et leurs conditions d'équipements et de desserte, ainsi que les obligations en matière de logements à caractère sociaux, les restrictions en matière de changement de destination des commerces, ...

- **Le règlement du SPR** permettra de répondre à la question "**Comment dois-je construire ou réhabiliter ?**", à savoir quelles sont les conditions d'insertion (implantation, hauteur, accompagnement paysager...), d'aspect extérieur et les modalités des travaux (description des matériaux, moyens de mise en œuvre...) ?

Le règlement du PLU précise aussi les prescriptions en rapport avec l'environnement naturel : coefficient d'imperméabilisation, éléments classés au titre de l'article L151-23 ... ; le SPR protège les éléments de patrimoine bâti.



Il existe une exception notable à cette répartition des rôles entre les deux documents : les zones A et N du PLU où pour toute construction n'est pas liée à l'agriculture, le PLU doit préciser les règles de volumétrie et d'implantation. Dans ce cas, les deux documents ont été harmonisés, le SPR pouvant venir préciser les règles du PLU.

## **2. La délimitation des zones et les destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités interdites ou soumises à conditions particulières (dont tableau des superficies)**

La délimitation des zones a été réalisée en tenant compte d'une part de leurs singularités urbaines, agricoles ou naturelles, en particulier de relief, et d'autre part du projet communal. Ainsi, pour les espaces couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement vient compléter et préciser en termes de vocation et de conditions les prescriptions développées dans ces dernières.

### **2.1 Les zones urbaines**

#### **► La zone UA**

La zone UA correspond aux espaces urbains centraux de la commune. Elle a pour objet d'accompagner le renouvellement urbain (densification, restructuration). C'est le lieu de la diversité des fonctions, l'espace d'accueil des équipements, services et commerces support de la vie urbaine. C'est aussi le lieu prioritaire de la mixité sociale, l'espace d'une diversité de logements.

La zone UA est par conséquent une zone urbaine au sein de laquelle une mixité des fonctions est recherchée. C'est pourquoi, tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.

Ce qui est interdit l'est au regard de la vocation urbaine avec une cohabitation des fonctions. C'est aussi un espace précieux. C'est pourquoi sont interdites les activités consommatrices d'espace et/ou génératrices de nuisances comme les bâtiments d'activité industrielle, d'entrepôt, agricole ou viticole, les campings. Sont aussi interdites les installations classées à l'exception de celles inhérentes à la vie urbaine.

Les interdictions visent aussi à la bonne tenue et à la qualité de l'environnement urbain : installations précaires et dépôts divers. Elles visent aussi à la sécurité des habitants et des usagers.

La zone UA est concernée par une OAP de renouvellement urbain au croisement des rues du Dr Lebled, de Vaufoynard et des Fontenelles.

La zone UA est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation.

La zone UA est en partie concernée par le Plan d'Exposition aux Risques de mouvements de terrain.

La zone UA est couverte par le Site Patrimonial Remarquable.

Principales différences avec le PLU précédent :

La zone UA était dans le PLU précédent définie comme le centre ancien du bourg. Elle comprenait aussi des secteurs excentrés classés en UA pour les caractéristiques traditionnelles de leur forme urbaine. Dans le nouveau PLU, la fonction de centralité est première.

C'est pourquoi le périmètre de la zone UA est restreint. Ainsi n'en font plus partie :

- des espaces de la rue Saint-Georges ou du haut de la rue Vaufoynard ;
- les vallons anciens de Saint-Georges, Vauvert et des Patis ;
- le linéaire du coteau de Loire dans ses parties Ouest et Est.

La prise en compte des risques et de la qualité des paysages a amené à classer les têtes de coteaux en zone naturelle et à sortir de la zone UA notamment des terrains situés au-dessus des Bourdaisières.

La volonté de protéger les grandes propriétés avec des parcs intéressants a pour effet de sortir de la zone UA les Petits et Grands Mauléon et Bellevue.

La mise en valeur de la vallée de la Bédouire a amené à classer en zone naturelle des terrains compris entre la Bédouire et la rue des Clouets, ce sont aujourd'hui des jardins prolongés au Sud par des stationnements le long de la rue des Clouets.

En revanche, sont intégrés à la zone UA :

- des terrains aux Fontenelles dans la continuité de l'espace bâti du centre ;
- l'ensemble du bas de la rue de Vaufoynard, espace pouvant faire l'objet de restructuration ;
- l'ensemble de la rive Sud de la rue des Basses Rivières ainsi que l'ensemble de l'îlot au Sud de la rue du Moulin qui participent pleinement à la façade du bourg sur le Val de Loire.

La principale différence en termes de vocation concerne les activités viticoles qui sont maintenant interdites. L'impact en sera mineur du fait que les vallons viticoles et le coteau de Loire ne font plus partie de la zone UA.

► **La zone UB**

La zone UB correspond aux espaces urbains qui constituent le bourg et s'étirent dans les différents vallons mais qui n'ont pas de caractère central. La fonction résidentielle y est dominante mais cependant pas exclusive. On trouve notamment quelques installations viticoles traditionnellement implantées dans les vallons.

L'objectif est d'y accueillir une densification mesurée respectueuse de son environnement.

La zone UB comporte un secteur UBa correspondant aux vallons encaissés qui de par leur relief ne peuvent avoir les mêmes contraintes que le reste de la zone.

Ainsi, la zone UB est une zone urbaine non spécialisée, c'est pourquoi, tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.

Comme pour la zone UA, ce qui est interdit l'est au regard de la vocation urbaine avec une cohabitation des fonctions. C'est aussi un espace précieux. C'est pourquoi sont interdites les activités consommatrices d'espace et/ou génératrices de nuisances comme les bâtiments d'activité industrielle, d'entrepôt, agricole, les campings. Sont aussi interdites les installations classées à l'exception de celles inhérentes à la vie urbaine tel un certain nombre d'artisans.

En revanche, les activités viticoles sont autorisées à l'exception de celles qui sont classées car les vallons sont traditionnellement dévolus à cette activité. Cependant pour des raisons de sécurité et de nuisances les activités classées sont interdites, un site d'activités viticole est prévu à cet effet sur le plateau.

Les interdictions visent aussi à la bonne tenue et à la qualité de l'environnement urbain : installations précaires et dépôts divers. Elles visent aussi à la sécurité des habitants et des usagers.

La zone UB est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation.

La zone UB est en partie concernée par le Plan d'Exposition aux Risques de mouvements de terrain.

La zone UB est en partie concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Tours-Saint-Symphorien.

La zone UB est couverte par le Site Patrimonial Remarquable.

Principales différences avec le PLU précédent :

*La zone UB était définie dans le PLU précédent comme celle qui correspondait aux extensions relativement récentes du bourg.*

*Elle comprenait cependant un secteur excentré aux abords du château de Sens qui ne peut pas être considéré comme faisant partie de la zone urbaine du bourg et qui par conséquent a été ôté de la zone UB.*

*Les limites de la zone urbaine et par conséquent de la zone UB ont été révisées afin de prendre en compte les constructions existantes tout en :*

- limitant la consommation d'espace en particulier sur les plateaux (le Poirier La Belle, les Chapelles, le Chalateau) ;*
- préservant le caractère naturel de la vallée de la Bédouire (les Bourdaisières) ;*
- préservant pour des raisons de paysage et de risques les pentes et rebords de coteaux qui pour cette raison ont été classés en zone N (rue de Vaufoynard, les Pentes du Moulin, la Haute Gâtinière ...).*

*La zone UB comporte aussi quelques secteurs anciennement classés en UA pour leurs caractéristiques urbaines et architecturales mais qui ne font pas partie du centre-bourg :*

- des espaces de la rue Saint-Georges ou du haut de la rue Vaufoynard ;*
- les vallons anciens de Saint-Georges, Vauvert et des Patis.*

*La zone UB comporte aussi un secteur excentré par rapport au bourg de Rochecorbon mais qui appartient à celui de Parçay-Meslay (La Dorerie, le Grand Calvaire). Ces constructions étaient classées dans un secteur Uh, urbain de hameaux qui n'existe plus dans le nouveau PLU.*

*Enfin, comme dans le PLU précédent, l'urbanisation de la rue Saint-Georges est classée en zone UB. Cependant, son périmètre a été révisé avec l'orientation d'accueillir une partie du développement communal des prochaines années tout en préservant les terres viticoles de qualité (AOC) qui la bordent, en limitant la consommation d'espace et en protégeant le paysage fragilisé de cette partie de la commune. C'est pourquoi :*

- un terrain encore en vigne est sorti de la zone UB et reclassé en Av ;*
- des parties de jardin non classées dans la ZAP sont intégrées à la zone UB ;*
- deux espaces d'une certaine importance (Mosny et la Vinetterie) sont sortis de la zone UB pour être classés en zone d'urbanisation future ;*
- des terrains non bâtis, situés à la croisée des rues Saint-Georges et Vaufoynard en direction de la zone d'activités sont sortis de la zone UB et classés en zone agricole afin de préserver la continuité agronaturelle et paysagère qui sépare le bourg de la zone d'activités.*

*En termes de vocation, la principale différence concerne les activités viticoles qui sont limitées expressément à celles qui ne sont pas classées.*

## ► La zone UX

La zone UX correspond à la zone d'activités de Châtenay.  
L'objectif est d'assurer la vocation économique de cet espace.

La zone UX est une zone d'activités économiques et par conséquent une zone spécialisée.  
Tout ce qui n'est pas autorisé est interdit.

Sont notamment interdits les nouveaux logements qui ne seraient pas intégrés dans le corps du bâtiment d'activités et les extensions des logements existants pour éviter l'installation de nouveaux habitants dans cette zone dont la vocation est d'offrir des terrains pour des activités économiques. C'est aussi créer les conditions d'un bon fonctionnement du site.

Les interdictions visent aussi à la bonne tenue et à la qualité de l'environnement urbain : dépôts divers.

La zone UX est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation qui intègre la zone dans un projet plus global de site d'activités économiques.

La zone UX est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Tours-Saint-Symphorien.

La zone UX est couverte par le Site Patrimonial Remarquable.

Principales différences avec le PLU précédent :

Globalement, la zone UX correspond à la zone UC du PLU précédent. Les seules modifications sont les suivantes :

- le rond-point d'entrée dans la zone et ses abords qui n'ont pas vocation à accueillir des constructions à usage d'activités économiques sont ôtés de la zone ;
- une maison d'habitation est située en limite Sud/Ouest de la zone d'activités. Sa piscine et son potager sont situés en dehors de la zone proprement dite mais l'ensemble formant une unité, la piscine est intégrée à la zone UX. Cet ensemble a vocation à terme à muter vers de l'activité économique mais le jardin à rester naturel.

En termes de vocation, la présentation de ce qui est autorisé sous condition et interdit est différente de celle du PLU précédent. Il n'y a plus de liste de ce qui est interdit mais seulement une liste de ce qui est autorisé sous condition car la zone est spécialisée dans l'accueil d'activités économiques. Cependant, la vocation de la zone n'a pas fondamentalement évolué.

Les constructions à usage agricole ou viticole n'étaient pas interdites dans le PLU précédent. Elles le sont dans le nouveau PLU car une zone d'activités viticole est prévue pour les recevoir.

## 2.2 Les zones à urbaniser constructibles

### ► La zone 1AU

La zone 1AU correspond à une opération de résorption d'une friche d'activité (Corona) au lieu-dit La Planche pour la transformer en quartier à dominante résidentielle.

Ainsi la zone 1AU est destinée à devenir un hameau important de la vallée de la Bédoire aux portes du bourg. C'est pourquoi, tout ce qui n'est pas interdit est autorisé. Il est souhaité qu'elle soit réalisée en plusieurs tranches, c'est pourquoi plusieurs opérations pourront être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Ce qui est interdit l'est au regard de la vocation urbaine avec une cohabitation des fonctions. C'est aussi un espace précieux. C'est pourquoi sont interdites les activités consommatrices d'espace et/ou génératrices de nuisances comme les bâtiments d'activité industrielle, d'entrepôt, agricole, les campings. Sont aussi interdites les installations classées à l'exception de celles inhérentes à la vie urbaine.

Les interdictions visent aussi à la bonne tenue et à la qualité de l'environnement urbain : installations précaires et dépôts divers.

La zone 1AU fait l'objet d'une orientation d'aménagement qui est complétée par la règle d'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

La zone 1AU est couverte par le Site Patrimonial Remarquable.

Principales différences avec le PLU précédent :

*Ce terrain était déjà classé en zone 1AU au PLU précédent.*

*En termes de vocation, il n'y a pas de différence fondamentale avec le PLU précédent.*

► **La zone 2AU**

La zone 2AU correspond à une opération de résorption d'une friche d'activité (la COFACE) dans la propriété du château de Sens.

L'objectif est d'y accueillir une opération résidentielle qui participe à la mise en valeur de cette grande propriété, de son château et de son parc comme un ensemble.

Ainsi seule une opération résidentielle portant sur l'ensemble de la zone est autorisée.

Pour ce faire, la zone 2AU comporte un secteur 2AUa qui correspond à la volonté de restaurer le parc de la propriété et qui n'est pas constructible.

La zone 2AU fait l'objet d'une orientation d'aménagement qui est complétée par l'exigence d'une opération portant sur l'ensemble de la zone.

En revanche, le terrain surplombant un coteau occupé et habité, le changement de destination des caves et troglodytes est autorisé.

La zone 2AU est en partie concernée par le Plan d'Exposition aux Risques de mouvements de terrain.

La zone 2AU est couverte par le Site Patrimonial Remarquable.

Principales différences avec le PLU précédent :

*Ce terrain était classé en zone Us (avec un secteur Usp pour le parc) au PLU précédent. Ce classement était issu d'une déclaration de projet pour une opération de logements pour personnes âgées qui n'a pas été réalisée. Le projet reste d'accueillir sur ce site une opération de cette nature.*

*La vocation de la zone 2AU est semblable à celle de la zone Us.*

► **La zone 3AU**

La zone 3AU correspond à une opération de renouvellement urbain à l'entrée Nord du centre-bourg (croisement des rues du Br Lebled, Vaufoynard et des Fontenelles).

L'objectif est d'organiser de façon cohérente la mutation de cet espace qui comprend d'anciens locaux viticole et un atelier de serrurerie. Il s'agit d'une part d'accueillir des habitants dans le centre-bourg à proximité des commerces, services et équipement et d'autre part d'insérer la nouvelle opération dans un cadre urbain sensible de qualité.

La zone 3AU est destinée à participer au centre-bourg. C'est pourquoi, tout ce qui n'est pas interdit est autorisé. Il est souhaité qu'elle soit réalisée en une seule opération pour en optimiser la cohérence.

Ce qui est interdit l'est au regard de la vocation urbaine avec une cohabitation des fonctions. C'est aussi un espace précieux. C'est pourquoi sont interdites les activités consommatrices d'espace et/ou génératrices de nuisances comme les bâtiments d'activité industrielle, d'entrepôt, agricole, les campings. Sont aussi interdites les installations classées à l'exception de celles inhérentes à la vie urbaine.

Les interdictions visent aussi à la bonne tenue et à la qualité de l'environnement urbain : installations précaires et dépôts divers.

La zone 3AU fait l'objet d'une orientation d'aménagement qui est complétée par l'exigence d'une opération portant sur l'ensemble de la zone.

La zone 3AU est couverte par le Site Patrimonial Remarquable.

Principales différences avec le PLU précédent :

*Ces terrains étaient classés en UA et UB au PLU précédent.*

*En termes de vocation, la principale différence concerne les activités viticoles qui sont interdites et surtout la nécessité de réaliser une opération d'ensemble.*

### **2.3 La zone à urbaniser ultérieurement**

#### **► La zone AU**

La zone AU correspond à des terrains destinés à être urbaniser à long terme. Elle devra faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

La zone AU comporte trois secteurs :

- le secteur AUh à vocation principale résidentielle sur deux sites de la vallée Saint-Georges. L'objectif est de réserver ces terrains pour une urbanisation plus cohérente et moins consommatrice d'espace lorsque l'avenir de l'aéroport et par conséquent les contraintes du PEB auront été précisés.
- le secteur AUx à vocation d'activités économiques. Ce secteur constitue une extension potentielle de la zone d'activités.
- le secteur AUv à vocation d'activités agricoles et viticoles. Ce secteur correspond à un projet de zone d'activités viticole afin d'y accueillir les chais et autres bâtiments nécessaire à la viticulture.

La zone AU est destinée à une urbanisation future. À cette fin elle est aujourd'hui inconstructible.

La zone AU fait l'objet d'orientations d'aménagement qui précise l'aménagement souhaité lors de l'ouverture à l'urbanisation.

La zone AU est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Tours-Saint-Symphorien.

La zone AU est couverte par le Site Patrimonial Remarquable.

Principales différences avec le PLU précédent :

*Aucun de ces espaces n'était en zone à urbaniser.*

*Les terrains de la rue Saint-Georges étaient classés en Uba, le terrain destiné à l'activité agricole était classé en A et le terrain destiné à l'activité économique ne faisait pas partie du territoire communal de Rochecorbon.*

## **2.4 Les zones agricoles et naturelles**

### **► La zone agricole A**

La zone A correspond à la zone agricole.

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

Un secteur Av correspondant au périmètre AOC viticole non bâti est défini. Il a pour objectif de préserver ces terres de toute construction même agricole ou viticole.

Un secteur Ah correspond à l'opération de Champ Long en cours d'achèvement à la date d'approbation du PLU. Il a pour objectif de permettre l'achèvement d'une opération résidentielle en cours de réalisation. Le dernier terrain bénéficie d'une déclaration préalable pour division du 29 mai 2017.

La zone A est strictement destinée à l'activité agricole, elle est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. C'est pourquoi, hormis certains équipements et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics indispensables, seules les occupations et utilisations du sol liées à l'agriculture y sont autorisées.

La vigne est la richesse spécifique d'une grande partie de ce territoire. C'est pourquoi les terres classées en AOC sont strictement protégées et que seules des implantations déjà existantes peuvent faire l'objet d'extensions dans le secteur Av.

En revanche, la présence de constructions à usage résidentiel dans l'espace agricole nécessite de prévoir leur entretien et leur évolution maîtrisée.

De nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées dans le secteur Ah afin de permettre l'achèvement d'une opération résidentielle en cours.

Les interdictions qui sont précisées visent à la sécurité des habitants et des usagers.

La zone A est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation.

La zone A est en partie concernée par le Plan d'Exposition aux Risques de mouvements de terrain. En particulier, au lieu-dit Le Clos des Aumônes quelques constructions sont concernées par la zone rouge du PER, zone très exposée.

La zone A est en partie concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Tours-Saint-Symphorien.

La zone A est en partie couverte par le Site Patrimonial Remarquable. Le plateau agricole du Nord de la commune n'est pas couvert.

Principales différences avec le PLU précédent :

*Dans l'ensemble la zone agricole et le secteur viticole correspondent aux mêmes classifications que dans le PLU. Cependant des ajustements ont été apportés pour mieux correspondre à la réalité du terrain et à la volonté de mettre en valeur la richesse viticole du territoire :*

- le classement en zone agricole des ensembles bâtis au sein de l'espace agricole classés auparavant en Uh : La Baltière, Les Souchots, La valinière, ou en Ubb : Sens (Gâte Bourse) ;
- des agrandissements de la zone A (en lieu et place de la zone N) sur des terrains cultivés autour des Souchots et autour de la Valinière ;
- quelques ajustements du secteur Av pour mieux correspondre au périmètre AOC ;
- un agrandissement du secteur Av sur le secteur Nr (zone rouge du PER mouvements de terrain), le secteur Av étant inconstructible la protection reste identique ;
- en revanche, les rebords de coteaux, généralement non cultivés et le site patrimonial de l'oppidum de Château Chevrier sont maintenant classés en zone N ;
- le secteur de Champ Long était classé en zone 1AU, l'opération est en passe d'être achevée.

*En termes de vocation, ce qui est autorisé dans la zone agricole n'est pas fondamentalement différent du PLU précédent.*

*Cependant, la constructibilité du secteur Av est très limitée puisqu'il ne peut plus y avoir de nouvelle construction même viticole.*

## ► La zone N

La zone N correspond à la zone naturelle.

Elle comporte plusieurs espaces du territoire communal :

- la vallée de la Bédoire est un élément majeur de l'identité communale et un corridor de biodiversité ; l'objectif est d'afficher cette vocation et de renforcer la protection de cet espace et sa continuité ;
- le grand massif boisé du Nord/Est de la commune ; l'objectif est de consacrer le caractère important de ce boisement dans la trame verte et bleue du territoire ;
- les grandes propriétés avec parc ; l'objectif correspond à la volonté de les préserver dans leur intégrité ainsi que leur parc en raison de leur caractère patrimonial ;
- l'oppidum de Château Chevrier ; l'objectif est de protéger cet élément majeur du patrimoine communal ;
- les rebords de coteaux généralement non cultivés et parfois bâtis ; il s'agit de protéger les coteaux de toute construction impactant le paysage et pouvant être source de risques de mouvements de terrain et aussi d'arrêter le phénomène de remontée de l'urbanisation sur les plateaux ;

- la majeure partie des bords du fleuve et du coteau afin de répondre aux multiples enjeux de ces espaces : risques naturels, qualité de l'environnement naturel, paysages identitaires, vocation de loisirs et de tourisme.

Du fait de la variété des espaces concernés des secteurs sont définis :

- Na : le centre équestre ;
- Nb : le cimetière et son extension ;
- Nc : la Bédouire jardinée et loisirs ;
- Nd : les équipements sportifs ;
- Ne : le parc de la Loire nature ;
- Nf : le parc de loisirs ;
- Ng : la Loire jardinée ;
- Nh : le coteau de Loire ;
- Ni : le lit de la Loire ;
- Nj : la Loire urbaine côté Loire ;
- Nk : les espaces surplombant des caves et troglodytes pouvant changer de destination ;
- Np : les grandes propriétés ;
- Nr : la zone naturelle soumise à un fort risque de mouvements de terrain.

La zone N est une zone protégée et par conséquent inconstructible.

Ce qui est autorisé l'est pour prendre en compte des constructions résidentielles qu'elles soient anciennes ou récentes qui y ont déjà été édifiées et leur permettre d'évoluer.

La volonté est de favoriser l'occupation des caves et troglodytes pour des raisons patrimoniales et de prévention des risques de mouvements de terrain. En conséquence la réhabilitation et certains changements de destination de troglodytes sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques de mouvements de terrain. Ceci est autorisé dans le secteur Nh des coteaux et dans le secteur Nk qui surplombe des coteaux comportant des caves et troglodytes pouvant changer de destination.

Dans chaque secteur ce qui est autorisé correspond à l'occupation du sol ou au projet particulier identifié.

Les interdictions qui sont précisées visent à la sécurité des habitants et des usagers.

La zone N est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation.

La zone N est en partie concernée par le Plan d'Exposition aux Risques de mouvements de terrain.

La zone N est en partie concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Tours-Saint-Symphorien.

La zone N est couverte par le Site Patrimonial Remarquable.

*Principales différences avec le PLU précédent :*

*Sauf cas particuliers, les risques naturels ne font plus l'objet de secteurs spécifiques.*

*Concernant la vallée de la Bédouire, la zone N a été redéfinie aux endroits suivants :*

*- classement en zone naturelle des ensembles bâtis au sein de l'espace de la vallée : La Rabaterie, La Millardière, Les Poêlons, Bel Air, La Planche ;*

- quelques terrains antérieurement classés en A sont intégrés dans la zone N de la vallée de la Bédouire : une mare au lieu-dit La Garenne, le parc d'une propriété à Villesetier, un bois et une prairie aux abords de Bel Air, un petit bois aux Chenaux (pas en AOC) ;
- inversement, des terrains plantés en vigne au lieu-dit Devant la Moussardière ont été classés en zone A ;
- dans le bourg, la zone N protégeant la vallée de la Bédouire a été agrandie :
- sous les Vallées, la zone N a été élargie à l'Est du chemin, ne laissant que les constructions en bordure de la rue des Bourdaisières en zone urbaine ;
- les derniers jardins en bordure de la rue de l'Église sont aussi classés en N pour assurer la continuité de la vallée ;
- redéfinition du secteur concernant la Bédouire dans le bourg pour l'axer sur son rôle dans la vie communale et non plus seulement sur son inondabilité ;

Les grandes propriétés n'étaient pas identifiées en tant que telles et plutôt classées en fonction de leur environnement.

Certains coteaux étaient déjà classés en zone N comme le coteau de la Loire entre Saint-Roch et les Patys. D'autres ont été identifiés ou étendus :

- des terrains bâtis au Grand Vaudasnière (anciennement Uhr)
- le coteau, en grande partie boisé au-dessus des Bourdaisières (anciennement Uar et Ub)
- le coteau entre le Chalateau et la vallée de Vaufoynard (anciennement Ubb et Uba)
- le lotissement de Sens (anciennement Ubr)
  - le coteau boisé des Rabasous (anciennement 2AU)
  - les espaces pavillonnaires des Pentes du Moulin et du Ferré (anciennement Ub)
  - les coteaux de Vaufoynard (anciennement Av et Ua au Nord et N et Uba au Sud)
  - le coteau Ouest de Saint-Georges (anciennement Av)
  - le coteau de la rue du Dr Lebled (anciennement Av et Ube)
  - le coteau des Hautes Gâtinières (anciennement Av)
  - les coteaux de Vauvert (anciennement N et Uar à l'Ouest et N à l'Est)

Enfin, la tête du coteau de la Loire entre le bourg et Tours anciennement classé en Nr en raison d'une zone rouge au PER mouvement de terrain est répartie entre une zone AOC en Av et le rebord de coteau proprement dit en N. Les deux zones étant inconstructibles, la protection n'est pas diminuée.

Le classement du coteau de la Loire est redéfini. Il est entièrement classé en zone N, secteurs Nh, Nk et Np à l'exception de la façade urbaine du centre-bourg, y compris les Basses Rivières, espace soumis à des mouvements de terrain mais à caractère urbain.

La création de secteurs pour prendre en compte les différentes vocations de plusieurs espaces spécifiques : cimetière, centre équestre, équipements sportifs et de loisirs ...

De par l'évolution du code de l'urbanisme, les changements de destinations qui étaient autorisés en zone naturelle ne le sont plus que dans certains secteurs et pour des destinations particulières.

En revanche, l'aménagement des troglodytes est aussi expressément autorisé dans certains secteurs.

**Le tableau des superficies des zones**

Type de zone	PLU avant la révision		PLU après la révision	
	Nom des zones	Superficie en ha	Nom des zones	Superficie en ha
<b>Zones urbaines</b>	Ua	53,4	<b>UA</b>	<b>35,9</b>
	Ub	84,3	<b>UB</b> dont, UBa	<b>68,9</b> 4,4
	Uc	15,5	<b>UX</b>	<b>16,2</b>
	Ut	2,8	/	/
	Uh	26,6	/	/
<b>Zones à urbaniser</b>	AU	9,2	<b>1AU</b>	<b>3,6</b>
			<b>2AU</b> dont, 2AUa	<b>3,0</b> 1,5
			<b>3AU</b>	<b>0,6</b>
			<b>AU</b> dont, AUh AUv AUx	<b>12,8</b> 2,7 2,0 8,1
<b>Zone agricole</b>	A	953,2	<b>A</b> dont, Ah Av	<b>963,5</b> 2,3 459,2
<b>Zone naturelle</b>	N	564	<b>N</b> dont, Na Nb Nc Nd Ne Nf Ng Nh Ni Nj Nk Np Nr	<b>579,3</b> 3,6 1,5 9,2 2,7 8,3 5,1 6,1 19,6 102,5 3,0 5,8 40,0 20,4
<b>Total</b>		<b>1 709*</b>		<b>1 683,8*</b>
EBC		226	EBC	236,2

\* : Différence liée au mode de calcul informatique

### 3. Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont pour la plupart règlementées par le SPR.

Cependant, une règle générale est inscrite afin d'afficher la volonté d'une cohérence de l'urbanisation et une bonne insertion des constructions. Il en est de même pour assurer la bonne tenue des abords des constructions. Des règles plus précises sont inscrites dans le SPR.

Dans les zones A et N, l'objectif est de mettre les règles nécessaires pour que le PLU soit conforme au code de l'urbanisme et pour être compatible avec le PPRI. Pour cela le règlement doit "préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des constructions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone" :

- dans la zone A cela ne concerne que les constructions à usage d'habitat (Champ Long) et leurs annexes et extensions dans toute la zone.
- dans la zone N cela concerne les annexes et extensions dans toute la zone et les constructions autorisées dans les différents secteurs.

En complément de ces règles de volumétrie globales, le SPR édicte des prescriptions plus précises selon les secteurs et types de constructions.

D'autre part, le long des autoroutes et des voies à grande circulation, des reculs minimaux sont imposés par le code.

#### Principales différences avec le PLU précédent :

*Hormis l'article 11 aspect extérieur des constructions qui était déjà règlementé dans la ZPPAUP, les autres règles étaient règlementées dans le PLU. Elles sont maintenant dans le SPR.*

En revanche, le PLU instaure un coefficient d'imperméabilisation des sols dans certaines zones. Sont exclues les zones où le relief est particulièrement contraignant (UA, UBa), la zone d'activités (UX) pour faciliter l'évolution des entreprises sur leur terrain, la zone 2AU du château de Sens où l'aménagement paysager s'exprime autrement (un secteur pour le parc), la zone AU inconstructible et les zones A et N où un coefficient d'occupation des sols est défini.

Le coefficient d'imperméabilisation a pour objectif de préserver une part importante des terrains non artificialisée afin de garantir une meilleure infiltration des eaux de pluie, une plus grande richesse biologique et écologique des sols et une présence plus importante de la végétation dans les jardins. Certains terrains étant de grande taille (plus de 1 000 m<sup>2</sup>), un maximum est fixé.

Ce coefficient d'imperméabilisation vient compléter les règles d'implantation définies dans les OAP.

Le PLU protège aussi les mares, les zones humides et les fossés pour des raisons écologiques, hydrauliques et paysagères. Le règlement précise de plus les zones où des éléments de patrimoine végétal sont identifiés et spécifiquement protégés.

Les prescriptions concernant les haies ont pour motifs l'insertion paysagère mais aussi la diversité écologique.

Principales différences avec le PLU précédent :

*La principale différence avec le PLU précédent est l'instauration d'un coefficient d'imperméabilisation en lieu et place d'un coefficient d'occupation des sols.*

Afin que l'espace public soit accessible à tout le monde et notamment aux personnes à mobilité réduite, le stationnement doit être prévu sur les terrains privés en fonction des besoins. Le stationnement sur la voie publique est réservé au stationnement temporaire. Il en est exigé dans toute opération groupée de logements en zone urbaine.

Étant donné le taux de motorisation important des habitants, il est demandé deux places par logement.

Pour faciliter l'usage du vélo comme moyen de déplacement alternatif à la voiture, des espaces de stationnement sécurisés des vélos sont demandés.

Principales différences avec le PLU précédent :

*Les règles de stationnement ont été simplifiées. En particulier, il n'y a plus de norme chiffrée pour les constructions autres que celles à vocation d'habitat afin de pouvoir adapter au mieux les besoins de stationnement à aménager.*

*De plus, il n'y a plus de norme chiffrée dans les espaces où le relief est trop contraignant.*

*Pour favoriser l'usage du vélo, il est maintenant demandé d'en prévoir le stationnement.*

## 4. Les équipements et réseaux

Les règles édictées au sujet de la desserte des terrains ont pour finalité le bon fonctionnement de la circulation dans la commune et la sécurité des usagers.

Les règles concernant l'adduction d'eau potable et l'assainissement ont pour objet d'une part la sécurité des habitants et d'autre part la préservation de l'environnement et en particulier de la trame bleue.

C'est notamment le cas de l'obligation de se raccorder au réseau public d'eau potable pour toute construction ou installation qui le requiert.

De plus, pour des raisons de santé publique, une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

Le développement des piscines nécessite la prise en compte des effluents qui en résultent.

Des préoccupations de qualité de l'environnement et des paysages conduisent à l'obligation de l'enfouissement des réseaux.

### Principales différences avec le PLU précédent :

*En termes d'accessibilité les principales différences avec le PLU précédent sont la suppression des normes chiffrées. En ce qui concerne les voies, ces normes ne correspondent pas à la volonté de mettre en valeur le caractère patrimonial du bourg. En ce qui concerne les accès, c'est la volonté de s'adapter aux différentes situations qui a prévalu.*

*En ce qui concerne les réseaux, les différences sont :*

- l'ajout de la demande de disconnexion qui devient nécessaire avec la volonté d'économiser l'eau potable ;*
- des précisions concernant les eaux des piscines qui ont connu un fort développement ;*
- l'ajout de l'obligation de prévoir la desserte numérique.*

## **IV. L'explication des choix retenus pour les autres prescriptions**

Les autres prescriptions visent elles aussi à mettre en œuvre le PADD. Elles complètent autant que nécessaire les orientations d'aménagement et de programmation.

### **1 Les reculs par rapport aux voies à grande circulation (L111-6 et suivants)**

Le territoire de la commune est traversé par deux voies à grande circulation l'autoroute A10 qui tangente la limite entre Rochecorbon et Tours et la RD952 qui empreinte la levée du bord de Loire. De ce fait, et conformément au code de l'urbanisme elles génèrent de part et d'autre de l'axe de la voie, dans les zones non urbanisées, une bande inconstructible d'une largeur respective de 100 mètres et de 75 mètres.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Ce recul peut être différent si le projet justifie la prise en compte des contraintes en termes :

- de nuisances,
- de sécurité,
- de qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages.

#### **1.1 Les abords de l'autoroute A10**

L'autoroute A10 longe dans sa partie Nord une zone agricole A au sein de laquelle le recul de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie s'applique.

Dans sa partie Sud l'autoroute A10 longe le pôle économique en développement. Lorsqu'elle passe le long de la zone d'activités de Châtenay (zone UX) le recul ne s'applique pas puisque celle-ci est urbanisée.

En revanche, les secteurs à urbaniser AUx et AUa ne sont pas ouverts à l'urbanisation. Une modification ou une révision du PLU sera nécessaire pour le faire. À ce moment-là le projet devra prendre en compte les contraintes en termes de nuisances, sécurité et qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages.

## 1.2 Les abords de la RD952

La RD952 parcourt la vallée de la Loire.

Sur le territoire de Rochecorbon, la rive droite, plus ou moins proche du coteau, est bordée de grandes propriétés entourées de murs, d'habitat troglodytique et de diverses autres implantations comme des chais, des équipements sportifs, des artisans ...

Pour répondre aux multiples enjeux de ces espaces : risques naturels, qualité de l'environnement, volonté de préserver les parcs et les jardins, ils ont été classés en zone N avec des possibilités de constructibilité très limitées. Cependant, au regard de l'occupation actuelle en bord de voie, ils peuvent être considérés comme construits.

D'autre part, de la rue des basses rivières jusqu'à celle des Clouet c'est la façade du centre-bourg qui donne directement sur la départementale.

Au regard de ces éléments, le recul de 75 mètres ne s'applique pas au Nord de la RD952.

Au Sud la RD952 longe les varennas de la Loire classées en zone naturelle (N) ou agricole (A). Le recul de 75 mètres s'applique.

Seule la partie centrale, au débouché de la vallée de la Bédouire fait l'objet d'un projet d'aménagement nécessitant de ne pas appliquer ce recul.

Ce site dénommé la Loire urbaine dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la Loire est appelé à devenir plus encore l'ouverture du centre-bourg sur la Loire, un lieu d'accueil de touristes dans la commune.

Le projet développé organise autour d'un nouvel office du tourisme un espace de stationnement, d'informations et d'animations. Les espaces publics seront retravaillés afin d'une part d'apaiser la départementale et de mettre en valeur l'activité commerciale en particulier celle de cafés et restaurants et d'autre part d'amener à la Loire. La batellerie sera développée avec de nouveaux équipements dont un bâtiment à la fois technique et de sensibilisation.

Enfin la fermeture des forages d'eau potable et celle de la station d'épuration libère du foncier pour mettre en valeur tout cet espace. Seul un petit poste de refoulement sera à construire.

Ce projet prend en compte les différents points d'attention définis par le cadre de l'urbanisme.

### Les nuisances :

Les principales nuisances sont celles de la départementale que le projet vise à atténuer par un aménagement apaisant la circulation.

La sécurité :

La sécurité routière sera améliorée par les aménagements prévus et le changement d'ambiance faisant prendre conscience de la traversée d'un espace habité et fréquenté. La vitesse devrait être ralentie et les traversées entre le centre-bourg et les bords de Loire sécurisées.

L'autre risque prégnant sur ce site c'est celui, lié à la présence de la Loire, d'inondation. C'est pourquoi les implantations des constructions et les aménagements seront conformes aux règles du PPRI. Notamment en termes d'implantation les constructions seront implantées à proximité de la voie.

La qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages :

C'est justement la qualité de ce site qui est visée par cette restructuration. Qualité de l'urbanisme qui relie le centre-bourg au fleuve, qualité des paysages mis en valeur par les aménagements.

En termes d'architecture, ces réalisations seront encadrées par les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable.

Principales différences avec le PLU précédent :

*Absence de règle spécifiques dans le PLU précédent.*

## 2. Les emplacements réservés (L151-41)

22 emplacements réservés sont instaurés dans le PLU ainsi qu'une servitude de localisation.

Il s'agit principalement d'une part, de poursuivre et renforcer le réseau de circulations douces et d'autre part, de conforter la gestion des eaux de ruissellement. Les emplacements réservés pour ouvrages hydrauliques proviennent du schéma d'assainissement des eaux pluviales élaboré parallèlement à la révision de PLU.

### Emplacements supprimés (anciens numéros) :

- Réalisés :

- des ouvrages hydrauliques : n° 5, 13, 14, 21
- l'acquisition de la salle Saint-Vincent : n°20
- aménagement d'espaces verts dans la vallée de la Bédouire : n°19
- confortement du sentier rural n°40

- Volonté de ne pas élargir les voies dans l'espace agricole et naturel : n°2, 3, 8

- Devenus sans objet :

- Aménagement paysager au Poirier la belle, pas de projet d'aménagement du bord de la route nécessitant une acquisition de terrains : n°11
- liaison rue de l'Église – parc des sports, le cheminement existe : n°18
- les ouvrages hydrauliques n°1

### Les nouveaux emplacements réservés (nouveaux numéros) :

- Parking d'appoint et espace vert : n°1
- Chemin de circulations douces entre les terrains de sports et la rue du Moulin (largeur : 4 mètres) : n°2
- Élargissement du chemin de circulations douces entre la rue de l'Église et la rue des Fontenelles (largeur : 4 mètres) : n°3
- Chemin de circulations douces entre la rue du Dr Lebled et la rue du Chalateau : n°4
- Accès au parc d'activités viticole : n°5
- Élargissement d'un chemin d'accès à un ouvrage hydraulique : n°7
- Ouvrages hydrauliques : n°15, n°16, n°17, n°18, n°19, n°20

Une servitude de localisation a été créée dans la zone 3AU pour l'aménagement d'un cheminement de circulations douces.

### Un certain nombre d'emplacements ont été ajustés soit dans leur objet, soit dans leur emprise :

- Élargissement du chemin de Mosny incluant des circulations douces : n°8
- Création d'un cheminement de circulations douces entre la rue Saint-Georges et le centre-bourg (total : 7 mètres) : n°9
- Élargissement de voirie rue Saint-Georges : n°10
- Parc Saint-Georges : n°11
- Bord de Loire, cheminement piétonnier : n°12
- Aménagement d'espaces publics en bords de Loire : n°13

### 3. Le périmètre de mixité sociale (L151-15)

Atteindre 3 500 habitants (population des ménages) implique des obligations en termes de logements sociaux. En effet à partir de ce niveau de population 20% du parc de logement doivent être des logements locatifs sociaux. Aujourd'hui (chiffre 2017) le taux de logements locatifs sociaux s'élève à près de 15% (définition SRU).

À l'échéance du PLU, Rochecorbon atteindrait une population des ménages d'environ 3 400 habitants et serait donc proche du seuil des 3 500 habitants. Il est donc indispensable, dès aujourd'hui de prévoir une production de logements locatifs sociaux.

Le PLU permet d'instituer des conditions de mixité des opérations de logements dans certains secteurs de la commune. L'article L151-15 du code de l'urbanisme permet ainsi de définir des catégories de logements. Le mot catégorie s'entend au regard du financement mobilisé. L'objectif à poursuivre est la mixité sociale.

Ces conditions s'appliquent à chaque programme de logements. Elles ne s'appliquent pas si le propriétaire fait un autre usage de son terrain (rien, activités, ...).

La commune a décidé d'utiliser cette capacité afin de poursuivre la diversification de son parc de logement vers des logements locatifs plus accessibles financièrement.

Les deux espaces retenus sont le centre-bourg (zone UA et zone 3AU) et le futur quartier de la Planche (zone 1AU) car ce sont les deux secteurs de la commune qui devraient connaître le développement résidentiel le plus important et des opérations d'une taille permettant d'intégrer des logements locatifs sociaux.

Le PLH en cours a donné pour objectif à la commune de Rochecorbon de réaliser au moins 30% de sa construction de logements en locatifs sociaux. C'est le taux qui a été retenu en sachant que c'est un taux minimal et qu'il n'empêche nullement de réaliser d'autres opérations de logements sociaux si cela s'avère pertinent.

Afin de ne pas descendre au-dessous du seuil de 2 logements locatifs sociaux par programme, la taille minimale retenue pour les opérations concernées est de 7 logements.

#### Principales différences avec le PLU précédent :

*Cet outil n'était pas mis en œuvre dans le PLU précédent.*

#### 4. Les linéaires de diversité commerciale (L151-16)

La centralité de Rochecorbon s'appuie aujourd'hui sur deux pôles distincts :

- le centre-bourg autour de la mairie, de l'église, des équipements et d'un petit groupe de commerces du quotidien ;
- le quai de la Loire avec une activité plus orientée vers le tourisme (cafés, restaurants ...).

L'activité commerciale a été autrefois plus importante. En 2017 encore, c'est le bureau de poste qui fermait. Il a été remplacé par une épicerie grâce au soutien de la municipalité.

La volonté de la commune est de soutenir l'activité commerciale au sens large car elle participe à la vitalité des espaces qu'elle anime.

Le PLU permet d'instituer des prescriptions visant à préserver la diversité commerciale de quartiers, îlots ou voies qu'il identifie et délimite.

C'est pourquoi, le PLU de Rochecorbon institue une interdiction de changement de destination des commerces et services présents d'une part autour de la mairie et de l'église et d'autre part sur le quai de la Loire au débouché de la rue du Dr Lebled.

Cette contrainte en termes de diversité commerciale instituée par le PLU fait partie d'une politique d'ensemble qui vise à mettre en valeur le centre-bourg et à favoriser son attractivité.

Principales différences avec le PLU précédent :

*Cet outil n'était pas mis œuvre dans le PLU précédent.*

## 5. La protection des espaces boisés (EBC et L151-23)

Sur le territoire de Rochecorbon, les enjeux de la protection des espaces boisés sont les suivants :

- la vallée de la Bédouire confidentielle : le caractère boisé, les enjeux écologiques, le soulèvement des cours d'eau ;
- les coteaux : les risques de mouvements de terrain, les enjeux paysagers, les enjeux écologiques ;
- le territoire agricole Nord : l'occupation agricole, la diversité des espaces naturels ;
- les plateaux viticoles : la mise en valeur du territoire AOC ;
- le territoire urbain et ses franges : la diversité des espaces naturels, l'insertion des constructions et installations ;
- la vallée de la Loire : la TVB, les risques d'inondation, le paysage du Val.

La protection des boisements présente à la fois des caractères écologiques et des caractères paysagers et patrimoniaux. Le PLU va instaurer les protections à caractère écologique, complétées autant que nécessaire par le Site Patrimonial Remarquable sur l'aspect patrimonial.

### 5.1 Les espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés (EBC) représentent une superficie de 236 ha.

Plusieurs réglementations, hors du PLU, ont pour objectifs de permettre un bon développement de l'activité sylvicole et d'assurer la pérennité des espaces boisés pour leur intérêt sylvicole et paysager (Plan Simple de Gestion, arrêté préfectoral de lutte contre l'incendie, arrêté préfectoral fixant à 0,5 ha le seuil à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative).

Cependant, aucune de ces mesures n'a la force de protection du classement des bois en espaces boisés classés (EBC). Celui-ci constitue une protection complémentaire qui interdit le défrichement et proscrit sur les espaces concernés tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements mais ce classement n'entrave nullement l'exploitation forestière.

D'autre part, il convient de préciser que les espaces soumis à un plan simple de gestion échappent à l'obligation de déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres. En revanche, en cas de suppression du plan simple de gestion, la protection édictée par le PLU à travers les EBC demeure. Il n'y a pas de plan simple de gestion sur le territoire de Rochecorbon à la date de révision du PLU.

En ce qui concerne la valeur écologique des boisements, celle-ci est très importante. Comme le précisent les études sur la trame verte et bleue du SCoT, les milieux forestiers constituent, avec les milieux humides et les milieux secs ouverts (prairies, pâtures, espaces en herbes, friches) l'un des trois milieux agronaturels porteurs de biodiversité.

Sont classés en EBC :

- les grands ensembles boisés dont les boisements historiques identifiés par le SPR ;
- les petits boisements ponctuant les plateaux et les vallées, cette protection a été évaluée avec l'enjeu de l'exploitation des terres en particulier dans le territoire AOC ;

- certains parcs importants de grandes propriétés, ceux qui ne sont pas classés en EBC sont par ailleurs protégés par le SPR.

Principales différences avec le PLU précédent :

*Il n'y a pas de différences fondamentales avec la PLU précédent. Les seules différences concernent :*

- des ajustements de périmètres ;
- des parcs de grandes propriétés aujourd'hui protégés par le SPR.

## **5.2 Les boisements de coteaux**

Les boisements de coteaux et de têtes de coteaux de la vallée de la Loire et de celle de la Bédoire dans sa partie urbaine ont été protégés au titre de l'article L151-23. En effet, leur rôle est important pour le milieu écologique des coteaux, pour assurer leur sécurité et pour le paysage du Val.

Leur entretien nécessite des précautions particulières dues à leur situation le plus souvent sous-cavée car comme le fait remarquer le Syndicat Intercommunal Cavités 37, la végétation a une double action :

- la végétation joue un rôle avantageux en évapotranspirant une partie des eaux d'infiltration ;
- mais les racines, pour peu qu'elles soient en plus pivotantes peuvent induire des désordres dans les cavités.

Principales différences avec le PLU précédent :

*Il n'y a pas de différences fondamentales avec la PLU précédent si ce n'est des ajustements de périmètres.*

## **6. Les autres éléments protégés au titre de l'article L151-23**

Les autres éléments protégés au titre de l'article L151-23 sont les éléments liés à la gestion naturelle de l'eau : les mares, la Bédoire et ses biefs et leur végétation d'accompagnement. Ces éléments sont des maillons essentiels de la trame verte et bleue. Ils sont indispensables pour la gestion de l'eau et pour le maintien de la biodiversité.

La végétation d'accompagnement qui souligne les cours d'eau, rythme les vallées est un élément majeur de la composition paysagère de la commune.

De nombreux éléments moins repérables, étangs chez des particuliers, fossés divers sont aussi importants, ils sont de fait protégés par le règlement.

Principales différences avec le PLU précédent :

*Les éléments protégés au titre du L151-23 dans le PLU précédent ne concernaient que de boisements.*

## **Annexe – La liste des végétaux recommandés**

L'objet de cette liste est **d'encourager les maîtres d'ouvrage (dont les particuliers) et les professionnels à utiliser des végétaux adaptés au territoire et favorables à la biodiversité**, dans une perspective de mise en valeur durable du paysage communal.

**La liste des plantes ci-après est basée exclusivement sur les espèces ligneuses indigènes préconisées par le conservatoire botanique national du bassin parisien pour la vallée de la Loire<sup>1</sup>. Certaines de ces espèces sont également retenues dans le cadre de l'opération « l'Arbre dans le Paysage Rural de Touraine »<sup>2</sup>.** En revanche, cette liste exclut les arbres fruitiers les plus communs en région Centre car les souches sauvages indigènes ne sont pas commercialisées. Dans le cas où le projet de plantation prévoit des arbres fruitiers, il est conseillé de se renseigner auprès d'un verger conservatoire.

**Les végétaux sont classés en fonction de la hauteur des plantes à l'âge adulte** (laquelle hauteur détermine l'emprise au sol nécessaire au développement de la plante et donc la distance d'éloignement par rapport aux constructions. La hauteur indiquée dans le tableau correspond à des conditions normales de développement.

La liste ci-après précise le degré d'humidité et le PH du sol favorables au développement de chaque plante. **Une étude préalable du terrain est fortement conseillée avant de procéder au choix définitif des espèces végétales à planter.**

Le tableau indique également les espèces adaptées à la plantation des haies, la présence d'auxiliaires pour la lutte biologique<sup>3</sup>, la production de fruits comestibles par l'homme et / ou la faune, la présence de fleurs pour la production de miel et les risques éventuels pour l'homme (plante toxique et / ou épineuse).

---

<sup>1</sup> CBNBP, *Notice pour le choix d'arbres et d'arbustes pour la végétalisation à vocation écologique et paysagère en région Centre*, juin 2014.

<sup>2</sup> Conduite depuis plusieurs années avec le soutien financier du Conseil Général de l'Indre-et-Loire et dont le but est de promouvoir « la plantation de haies champêtres, en vue de restructurer le paysage, préserver la biodiversité et protéger les sols ».

<sup>3</sup> L'expression lutte biologique définit une méthode biologique particulière de défense des cultures contre les organismes nuisibles (insectes ravageurs, mauvaises herbes, rongeurs, parasites du bétail, etc.), mettant en œuvre des organismes vivants (principalement des insectes), utilisés ainsi comme des « auxiliaires » de l'agriculteur. Source : Office pour les insectes et leur environnement, <http://www7.inra.fr/opie-insectes/luttebio.htm>, 2013.

## Liste des végétaux recommandés (hauteur à l'âge adulte)

### ► Buissonnants (moins de 3 mètres)

Nom français	Nom latin (taxon)	Période de floraison	Humidité du sol	PH du sol	Haie	Production d'auxiliaires	Fruits comestibles	Nourriture pour faune	Plante mellifère	Autres caractéristiques
Bourdaie	<i>Frangula alnus</i>	mai	Sec à très humide	Acide à alcalin	X			X	X	
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	mai-juillet	sec à assez humide	neutre à alcalin	X	X		X	X	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	avril-mai	assez sec à humide	faibl <sup>mt</sup> acide à alcalin	X	X				Baies rouges toxiques
Lierre	<i>Hedera helix</i>	sep.-oct.	sec à humide	acide à alcalin	X	X		X	X	Baies toxiques
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>	mai-juin	sec à frais	neutre à alcalin	X	X		X	X	Feuilles et baies toxiques
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	mai-juin	Frais	faibl <sup>mt</sup> acide à alcalin	X	X		X	X	Écorce, feuilles et baies toxiques

► Arbustes (de 3 à 6 mètres)

Nom français	Nom latin (taxon)	Période de floraison	Humidité du sol	PH du sol	Haie	Production d'auxiliaires	Fruits comestibles	Nourriture pour faune	Plante mellifère	Autres caractéristiques
Aubépine épineuse	<i>Crataegus laevigata</i>	avril-mai	frais à humide	faibl <sup>mt</sup> acide à alcalin	X			X	X	
Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	mai	très sec à frais	faibl <sup>mt</sup> acide à alcalin	X	X		X	X	Sensible au feu bactérien
Groseiller rouge	<i>Ribes rubrum L.</i>	avril-mai	sec à frais	faibl <sup>mt</sup> acide à alcalin	X		X	X		
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	jan.-mars	sec à assez humide	faibl <sup>mt</sup> acide à neutre	X	X	X	X		
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	avril	sec à très humide	faibl <sup>mt</sup> acide à alcalin	X	X		X	X	Épineux
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis Huds.</i>	Juin- juillet	Sec à frais	Acide à alcalin	X				X	
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>	mars-avril	humide	très variable	X				X	
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	mars-avril	frais à très humide	acide à neutre	X				X	

► Arbrisseaux (6 à 15 mètres)

Nom français	Nom latin (taxon)	Période de floraison	Humidité du sol	PH du sol	Haie	Production d'auxiliaires	Fruits comestibles	Nourriture pour faune	Plante mellifère	Autres caractéristiques
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	mars-avril	sec à frais	faibl <sup>mt</sup> acide à alcalin						
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	avril-mai	assez sec à frais	faibl <sup>mt</sup> acide à neutre	X	X				
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	avril-juin	sec	acide à alcalin	X		X	X	X	
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>	avril-mai	sec à frais	faibl <sup>mt</sup> acide à alcalin	X	X			X	
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>	mars-avril	sec à très humide	Acide	X				X	

► Arbres de haut jet (plus de 15 mètres)

Nom français	Nom latin (taxon)	Période de floraison	Humidité du sol	PH du sol	Haies	Production d'auxiliaires	Fruits comestibles	Nourriture pour faune	Plante mellifère	Autres caractéristiques
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	mai	assez sec à frais	très variable	X	X		X	X	
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i> Roth	Avril - mai	Très variable	Acide à faiblement alcalin						
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	juin-juil.		Acide	X	X	X	X	X	
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	Avril - mai	Sec à frais	faibl <sup>mt</sup> acide à neutre	X					
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	mai	assez sec à frais	Acide	X	X		X		
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	avril	frais à humide	légè <sup>mt</sup> acide à alcalin	X			X		
Merisier	<i>Prunus avium</i>	avril-mai	assez sec à frais	faibl <sup>mt</sup> acide à neutre	X	X		X	X	
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>	mars-avril	frais à très humide	acide à alcalin	X					
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	avril-mai	Inondé une partie de l'année	faibl <sup>mt</sup> acide à alcalin		X			X	