

Rochecorbon

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



## 5. Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Approbation du PLU

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



Département de l'Indre et Loire



atu.·

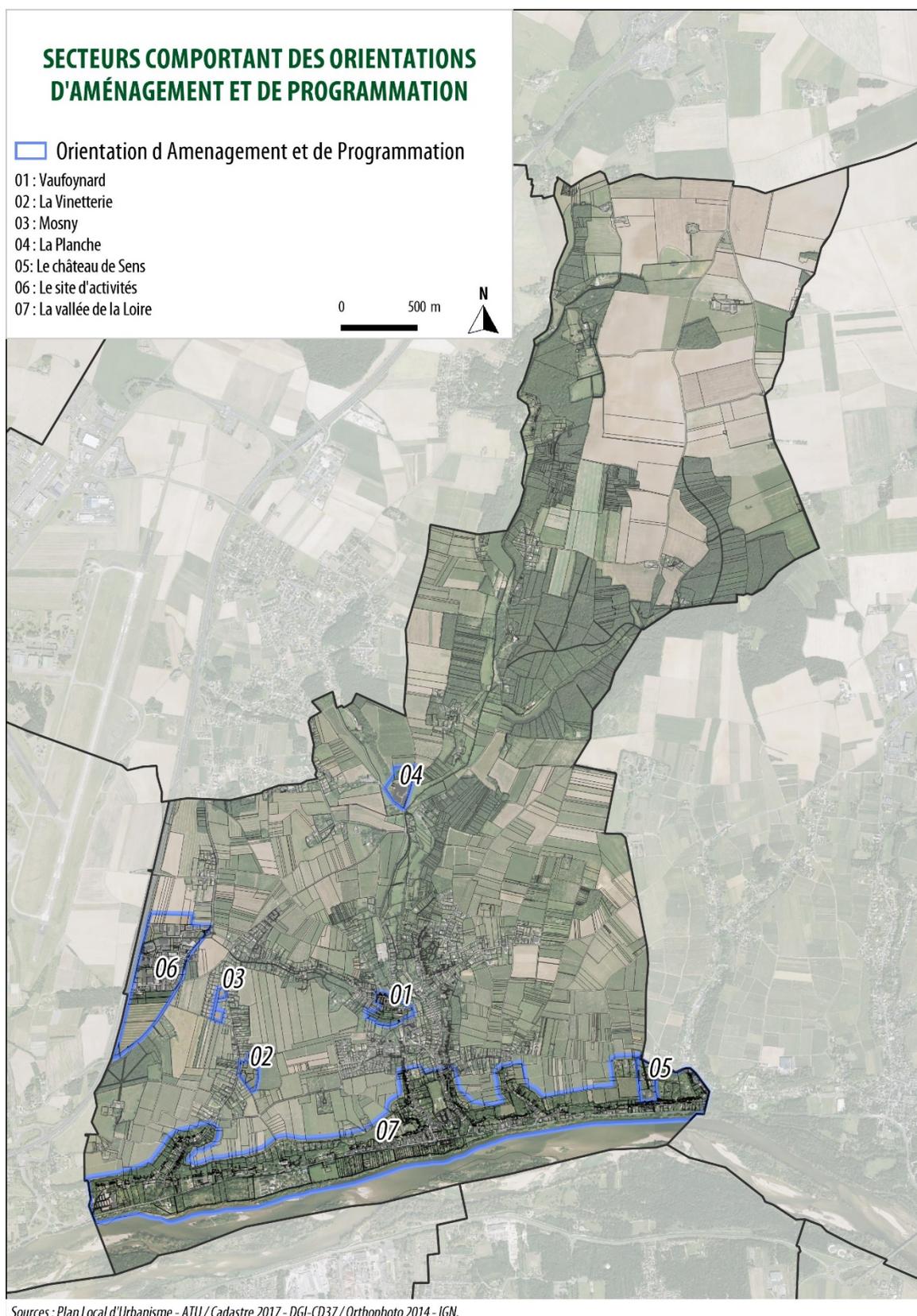
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

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

Introduction .....	1
I. Vaufoynard .....	2
II. La Vinetterie.....	4
III. Mosny.....	6
IV. La Planche.....	8
V. Le château de Sens .....	10
VI. Le site d'activités .....	12
VII. La vallée de la Loire .....	14



## Introduction

Afin de mettre en œuvre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le PLU de Rochecorbon comporte des orientations d'aménagement et de programmation.

Elles concernent les principaux espaces à enjeux d'aménagement :

- 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.

**Pour chaque site**, sont développés quelques éléments de contexte avant la présentation des principes d'aménagement proprement dits.

Les orientations sont illustrées et complétées par un schéma.

### **Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers.**

Tout projet de construction ou d'aménagement doit tenir compte des orientations définies pour le quartier ou le secteur où se situe le projet et ce dans un rapport de compatibilité. Cette compatibilité s'apprécie à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. C'est "l'esprit" du projet qui doit être respecté.

Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent en cohérence et en complémentarité avec le règlement.

## I. Vaufoynard

### 1. Quelques éléments de contexte

Les terrains concernés par cette orientation d'aménagement et de programmation constituent une opportunité de renouvellement urbain pour développer une offre de logements diversifiés dans le centre-bourg.

Situés au carrefour de la vallée de la Bédouire et du vallon de Vaufoynard, ils présentent des enjeux paysagers, de valorisation du patrimoine et de qualité d'entrée du centre-bourg importants.



#### 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.

### 2. Les principes d'aménagement

#### ► Mettre en valeur l'entrée du centre-bourg

Cet espace constitue un seuil d'entrée dans le centre-bourg en venant du plateau Ouest. C'est pourquoi sa mise en valeur est importante pour la qualité de l'espace urbain. Cela passe par des actions sur l'espace public et sur l'organisation des fronts bâtis sur les voies :

- réaménager l'espace public du carrefour afin de marquer l'entrée dans le centre-bourg ;
- recomposer les façades afin de dessiner une place publique ;
- conserver et valoriser l'alignement ancien du bas de la rue de Vaufoynard et s'appuyer dessus pour insérer les nouvelles constructions.

#### ► Organiser le renouvellement urbain des terrains mutables

Des terrains occupés par des locaux d'activités sont "mutables" c'est à dire qu'ils présentent un potentiel d'évolution à échéance du PLU. Leur urbanisation doit permettre une diversification du parc de logements tout en respectant les qualités du site. Il est donc demandé :

- de réaliser une opération à dominante résidentielle comportant une diversité de logements tant par leur tailles, leurs typologie que leurs statuts (à titre indicatif de l'ordre de 25 logements) dans le cadre de l'opération d'ensemble ;
- d'intégrer les constructions aux fronts bâtis des rues de Vaufoynard et du Dr Lebled ;
- de s'inspirer de l'implantation actuelle des bâtiments dans la profondeur de la parcelle (rue du Dr Lebled) pour implanter de nouvelles constructions organisées autour d'une cour commune ;
- d'adapter les hauteurs des constructions de manière à préserver les vues sur les coteaux et sur le château de Fontenailles.

► **S'appuyer sur la trame paysagère existante dans la définition du projet**

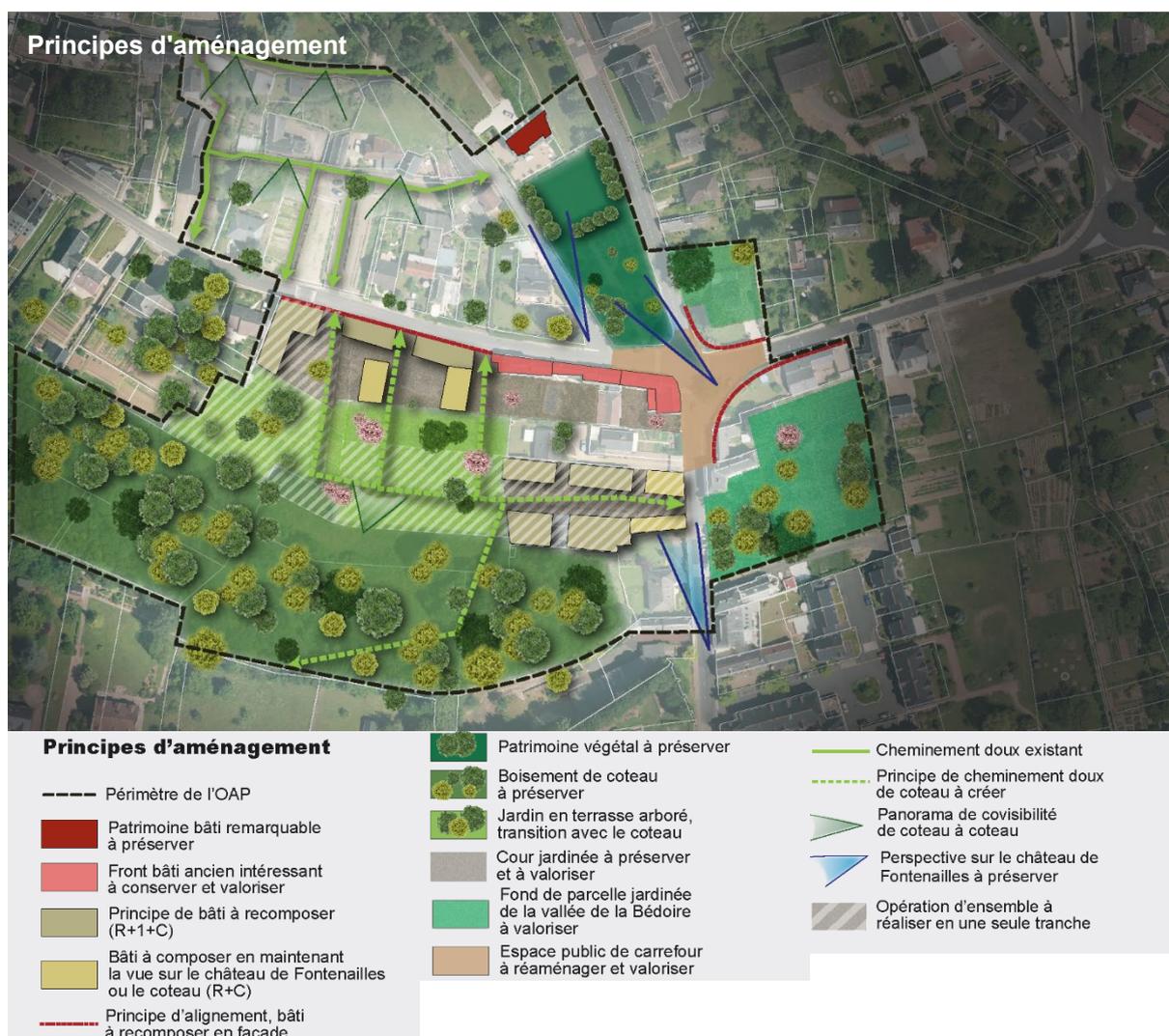
La qualité paysagère du site nécessite un parti d'aménagement qui s'inscrit dans la continuité de l'existant et propose une certaine qualité dans le traitement des espaces extérieurs. Il est donc demandé :

- d'organiser des cours jardinées distributives en façades sud des constructions implantées le long de la rue Vaufoynard permettant une transition vers les jardins à mi-coteau (et la gestion d'extensions ou d'annexes à l'arrière des constructions) ;
- d'aménager un jardin arboré en terrasse à mi-coteau qui reprenne des essences locales et fasse une transition entre le coteau boisé et l'urbanisation du fond de vallée ;
- de préserver les boisements de coteau ou de les renouveler dans le respect des essences locales.

► **Compléter le réseau de cheminements et de venelles**

Il s'agit de créer sur le coteau Sud un réseau de cheminements doux qui réponde à celui qui existe sur le coteau Nord afin de diversifier et rendre plus confortables les déplacements piétons et/ou vélos dans le bourg. Pour cela, l'aménagement de cet espace permettra :

- de créer un ou des cheminements doux qui relie, la rue Vaufoynard et la rue du Dr Lebled ;
- d'aménager un cheminement doux préexistant qui relie la vallée au le plateau à travers le boisement de coteau.



## II. La Vinetterie

### 1. Quelques éléments de contexte

Les terrains concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation de la Vinetterie sont issus d'un ancien clos de vigne aujourd'hui enherbé et les vestiges d'un ancien verger. Situés dans la zone C du PEB, ils ont commencés à être urbanisés au coup par coup. L'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation est d'organiser leur urbanisation ultérieure lorsque le PEB aura évolué.



#### 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.

### 2. Les principes d'aménagement

#### ► Préserver et mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales du site

L'environnement de l'opération envisagée est porteur d'une histoire viticole. Il s'agit d'un ancien clos sur le plateau de Saint-Georges avec sa demeure et ses murs traditionnels. C'est pourquoi l'aménagement de ce site devra donner à lire les traces de ce passé :

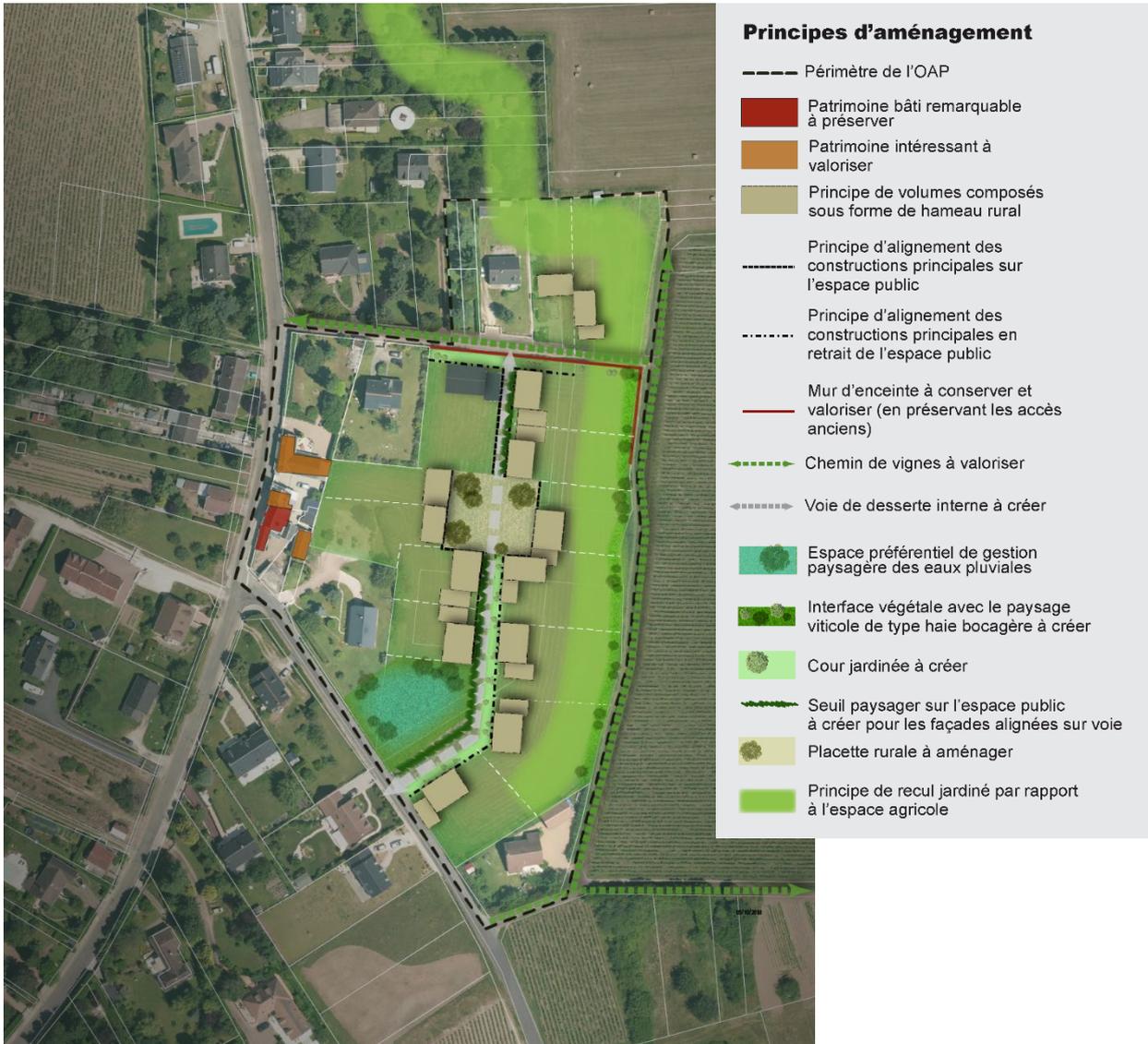
- préserver le patrimoine bâti remarquable et valoriser le patrimoine bâti intéressant ;
- conserver et valoriser le mur d'enceinte en gardant les accès anciens ;
- préserver et valoriser les chemins de vignes.

#### ► Insérer une opération résidentielle en respectant cet environnement

L'objectif est d'accueillir à terme une opération résidentielle sur ce site (à titre indicatif de l'ordre d'une quinzaine de logements). Celle-ci doit s'intégrer dans son environnement en évitant toute banalisation. C'est pourquoi le projet devra respecter les orientations suivantes :

- structurer les constructions le long d'une venelle traversante ;
- organiser l'implantation des volumes selon les principes d'un hameau rural : compacité des constructions, espaces de jardin à l'arrière ... ;
- structurer la venelle avec des alignements caractéristiques du bâti rural et un traitement soigné de la transition entre espace public et privé (cours jardinées, clôtures, etc.)
- articuler le cœur de l'opération autour d'une placette rurale à aménager ;
- traiter la limite entre l'espace résidentiel et l'espace viticole : jardins, haie bocagère ...).

Principes d'aménagement



## III. Mosny

### 1. Quelques éléments de contexte

Les terrains concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation de Mosny correspondent à un espace vacant au sein de l'urbanisation Nord de la rue Saint-Georges.

Situé dans la zone C du PEB, ils ne peuvent pas à l'heure actuelle faire l'objet d'une opération groupée. L'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation est d'organiser leur urbanisation ultérieure lorsque le PEB aura évolué.



#### 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.

### 2. Les principes d'aménagement

#### ► Rassembler une urbanisation décousue

Ces terrains constituent une opportunité de rassembler une urbanisation partie au gré des opportunités foncières avec d'une part l'urbanisation de la rue Saint-Georges et de l'autre un lotissement disjoint aligné le long d'un chemin parallèle. C'est pourquoi les prescriptions sont les suivantes :

- réaliser une seule opération cohérente sur l'ensemble de la zone avec de l'habitat individuel (à titre indicatif de l'ordre d'une quinzaine de logements) ;
- articuler deux petits ensembles résidentiels organisés autour de cours communes grâce à une voie de desserte allant de la rue Saint-Georges au chemin de Mosny ;
- organiser des espaces collectifs (stationnements, jardins ...) sur les terrains situés entre les deux ensembles d'habitations.

► **Réaliser une opération diversifiée et originale en termes d'offre de logements en s'inspirant des formes traditionnelles d'organisation**

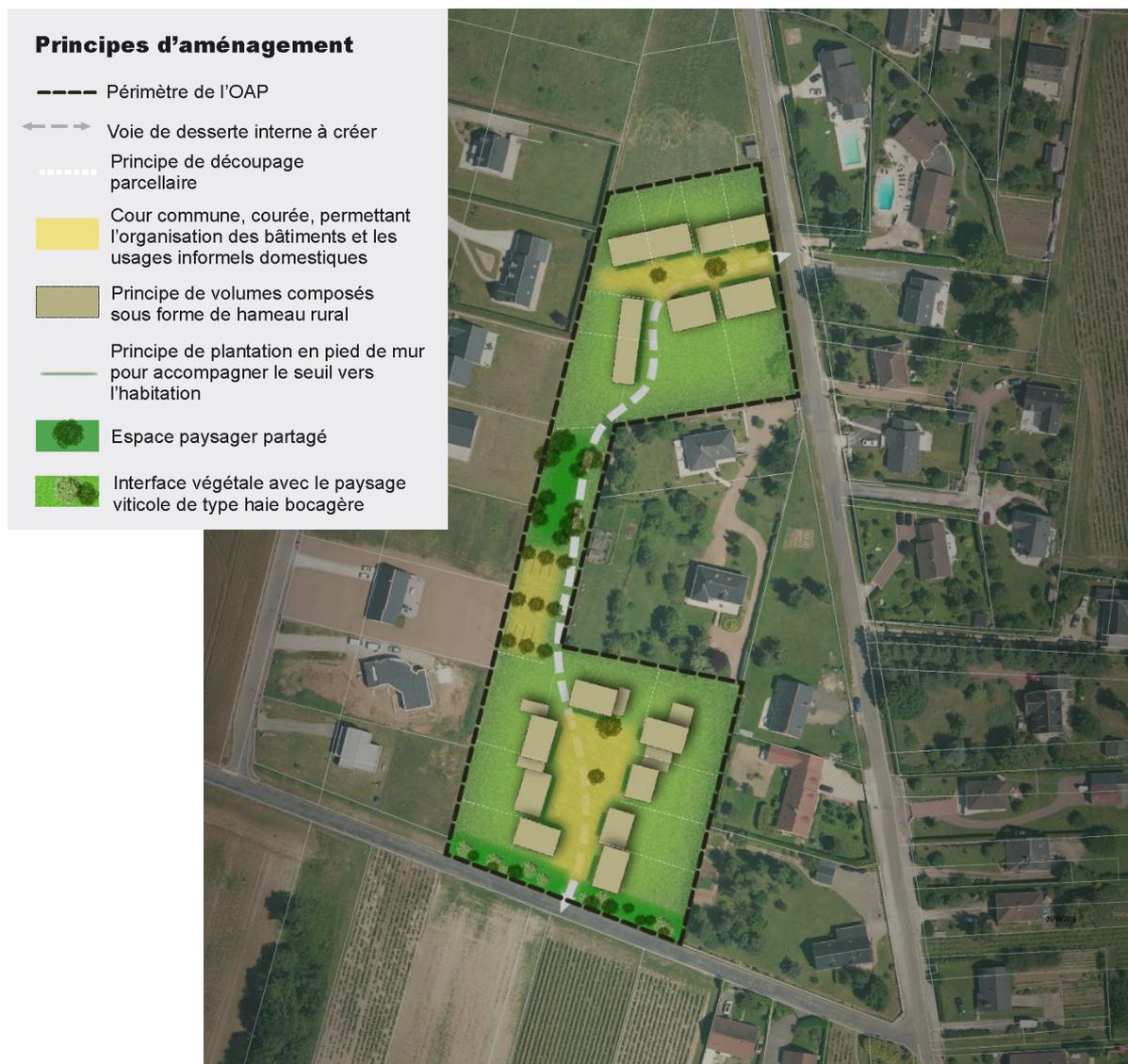
- proposer une diversité de maisons de par leurs tailles et celle des terrains, maisons jumelées ou isolées ... ;
- s'appuyer sur des implantations organisées autour des cours communes pour générer des espaces partagés, des lieux d'intimité et des types de logement différents.

► **Insérer les nouveaux logements au sein de leur environnement**

Ces terrains sont situés au sein de quartiers pavillonnaires. La façade Sud donne sur le plateau viticole. Ces caractéristiques orientent les prescriptions :

- aménager la frange Sud de l'opération avec une interface de type haie bocagère ;
- traiter l'aménagement paysager de l'opération en s'inspirant des caractéristiques du paysage rural (matériaux simples et naturels, essences locales, revêtements qualitatifs, etc.).

**Principes d'aménagement**



## IV. La Planche

### 1. Quelques éléments de contexte

L'environnement de ce site est celui de la vallée de la Bédouire avec ses coteaux, ses boisements et ses hameaux.

Il correspond à l'emplacement d'une ancienne usine aujourd'hui démolie avec à l'arrière de l'usine, une carrière abandonnée. 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.

Une opération de logements est déjà programmée sur une partie du site.



#### Les enjeux :

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

### 2. Les principes d'aménagement

#### ► Construire un hameau contemporain

Ce site bien qu'anciennement dédié à l'activité économique n'a pas vocation à accueillir un nouvel établissement. Il constitue une opportunité pour élargir l'offre de logements sur la commune. Du fait de sa situation excentrée c'est la forme d'un hameau qui est retenue. Avec cet objectif, les orientations sont les suivantes :

- réaliser un hameau composé de maisons implantées le long de leur voie de desserte (à titre indicatif de l'ordre de 40 à 50 logements) ;
- organiser des implantations majoritairement en pignon avec des maisons jumelées s'inspirant des lotissements ruraux du début du siècle dernier pour une gestion économe de l'espace de la parcelle et le dégagement de larges espaces dédiés au traitement paysager ;
- donner une place importante aux jardins et aménager un parc rural collectif arboré menant au cœur du hameau ;
- donner aux espaces publics et collectifs les caractéristiques d'un hameau (dimensions, traitement et matériaux modestes) ;
- retravailler le profil de la voie existante pour créer un espace de circulation partagé et apaisé (d'environ 3 à 5 mètres de large pour la chaussée)
- regrouper l'offre de stationnement majoritairement dans le cœur de l'opération
- aménager une placette rurale (un arbre, un banc, un abri bus) à l'entrée de l'opération et à l'articulation entre la RD77, la route de la vallée de la Bédouire et le hameau de La Planche.

► Insérer le nouveau hameau dans la vallée de la Bédouire

Le cadre de ce nouveau hameau est la vallée de la Bédouire avec ses coteaux et ses boisements qui soulignent le relief et les cours d'eau. Pour intégrer l'opération dans cet environnement :

- insérer les constructions au sein de l'espace dessiné par le coteau ;
- préserver et valoriser le coteau et ses boisements, en renouvelant éventuellement certaines essences fragiles dans le respect de la palette végétale locale ;
- renforcer avec des plantations bocagères la haie existante le long de la RD77 ;
- réaliser un système de gestion des eaux pluviales majoritairement sous formes de noues paysagères accompagnant l'espace public et valorisant la transition entre l'espace privé et l'espace public.

Principes d'aménagement

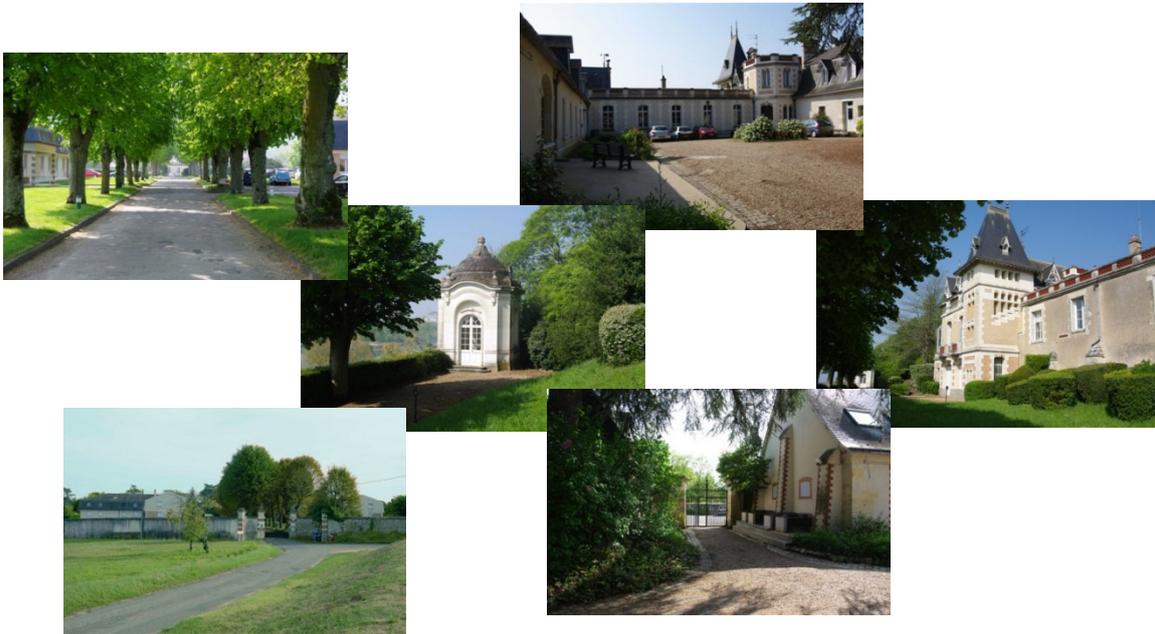


## V. Le château de Sens

### 1. Quelques éléments de contexte

Le château de Sens est situé sur le rebord du coteau dominant le Val de Loire. Il appartient au périmètre inscrit par l'UNESCO en tant que Patrimoine Mondial.

Tout projet le concernant doit participer à valoriser ce patrimoine et pour cela contribuer à la restauration de l'ambiance d'une grande propriété ligérienne avec ses différentes composantes ("château", communs, cours, parc ...).



#### Les enjeux :

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

### 2. Les principes d'aménagement

#### ► Mettre en valeur la lecture d'une grande propriété

Le cadre d'une grande propriété impose une hiérarchie des constructions :

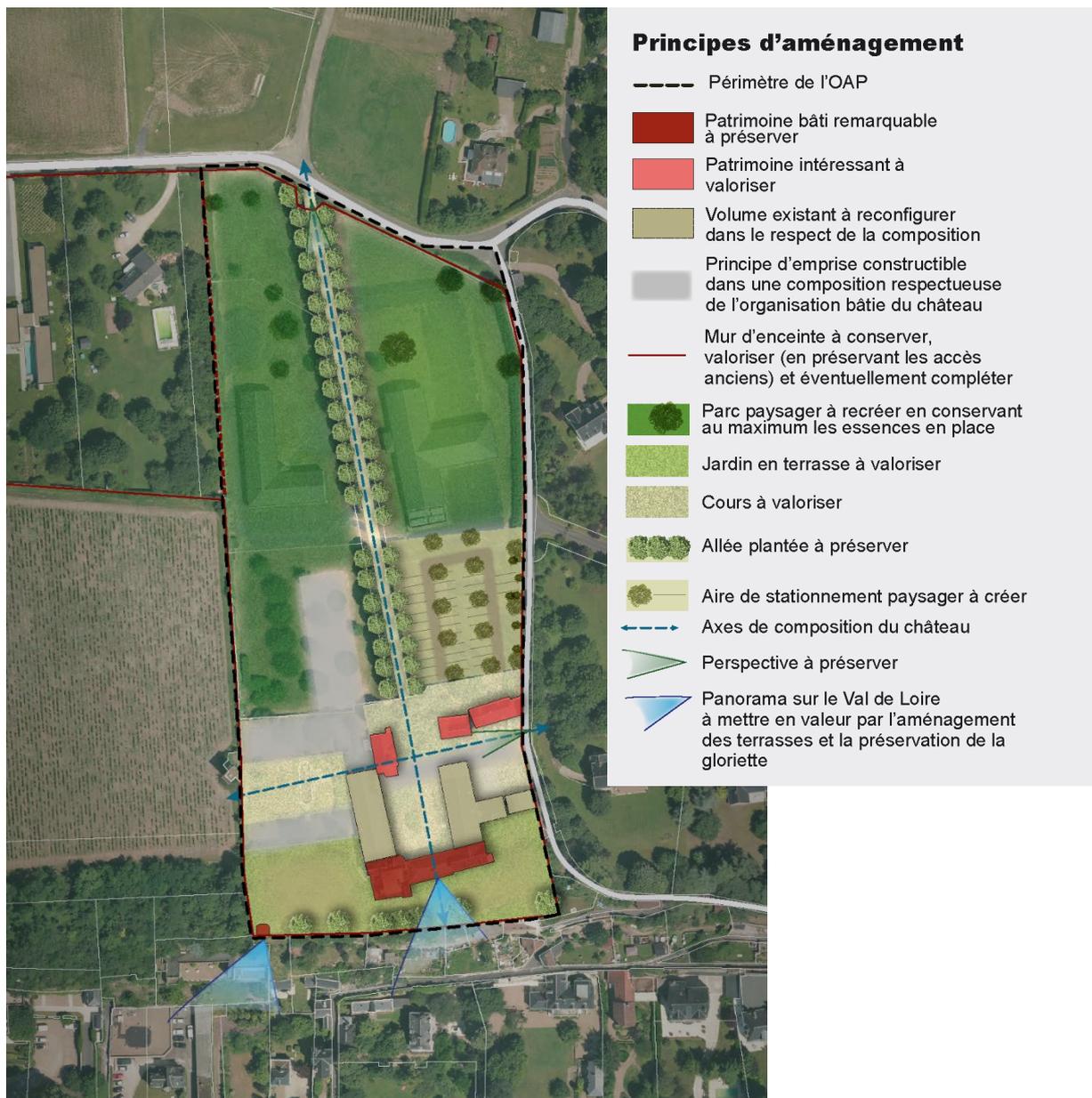
- le château est l'élément qui ordonnance l'ensemble, sa réhabilitation doit participer à sa préservation et à sa mise en valeur (perspectives, vues, traitement des volumes, des façades, percements ... ) ;
- les nouvelles constructions doivent être conçues comme des éléments secondaires par rapport au château lui-même afin de préserver une hiérarchie qui mette ce dernier en valeur ;
- le mur d'enceinte sera conservé et éventuellement complété avec une mise en œuvre équivalente afin de renforcer l'ambiance intime du parc d'une grande propriété.;
- la hiérarchie des accès existants sera conservée.

► **Donner à comprendre l'ordonnancement d'un parc**

Le projet doit s'inscrire dans l'architecture d'un parc arboré. Cela se traduit par le traitement des espaces selon leurs fonctions :

- préserver et mettre en valeur l'allée monumentale d'accès ;
- mettre en valeur la cour du château, espace d'accueil ;
- préserver la terrasse sur la Loire, ses éléments architecturaux et végétaux (gloriette, ...), lieu du regard : voir et être vu ;
- minimiser l'impact paysager des parkings nécessaires à l'opération. Le stationnement extérieur doit être traité comme un élément du parc (plantation, traitement du sol, hiérarchisation des usages ...).

**Principes d'aménagement**



## VI. Le site d'activités

### 1. Quelques éléments de contexte

La commune appuyée par la Métropole souhaite développer un pôle économique rassemblé autour de la zone d'activités de Chatenay. Il comprendra :

- la zone d'activités de Chatenay ;
- une extension au Sud ;
- un site d'activités viticoles au Nord.

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.



#### 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.

### 2. Les principes d'aménagement

#### ► Développer un pôle intégré autour de la zone d'activités de Chatenay

Il s'agit dans ce projet de lutter contre la dispersion des constructions à usage d'activités sur territoire. Pour ce faire :

- programmer une extension du site d'activités au Sud de la zone actuelle ;
- prévoir un site d'activités viticoles au Nord en dehors des terrains classés en AOC ;
- prévoir la desserte de la zone viticole à partir de la desserte actuelle de la zone d'activités de Chatenay ;
- prévoir des cheminements doux et un espace collectif entre la zone d'activités existante et son extension.

► **Constituer un écrin végétal**

Il s'agit d'insérer ce pôle économique dans son environnement naturel en préservant et renforçant la trame végétale :

- préserver et aménager en espace collectif le boisement présent au cœur du site ;
- travailler l'interface avec le paysage agricole et viticole par la plantation de haies bocagères ;
- valoriser les bassins de rétention grâce à des plantations.

**Principes d'aménagement**

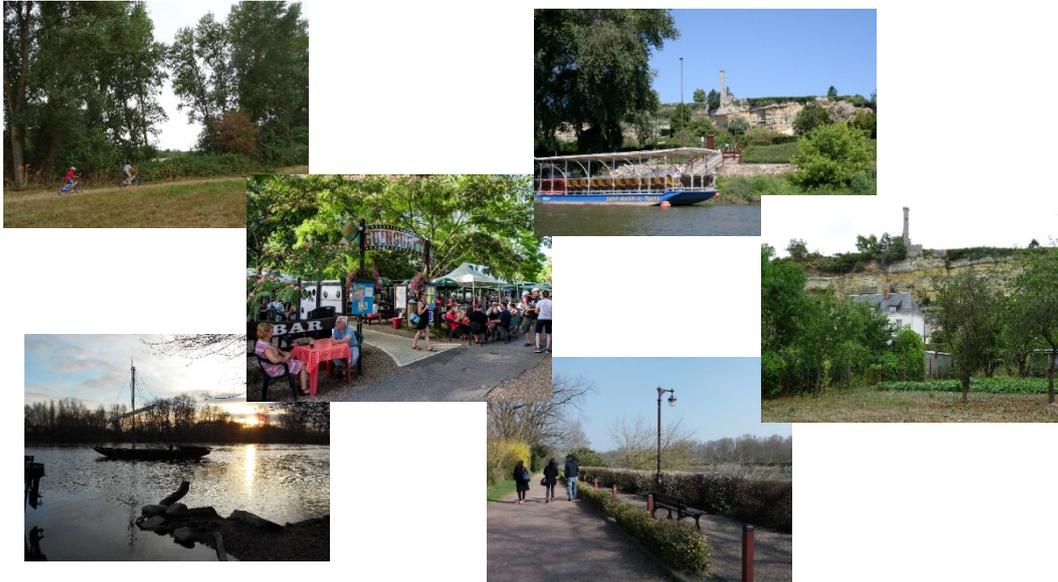


## VII. La vallée de la Loire

### 1. Quelques éléments de contexte

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 ;
- côté coteau, c'est un espace patrimonial ;
- le Val de Loire est aussi un espace qui se parcourt.



#### 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.

### 2. Les principes d'aménagement

#### ► Encadrer les usages du bord de Loire

Les bords de Loire sont des espaces fréquentés par les habitants, les tourangeaux et les touristes. Ces usages doivent être soutenus et encadrés :

- la Loire nature : aménager un espace public, un parc "naturel" pouvant accueillir des fonctions diverses (des expériences d'espaces "sauvages", des équipements pour cyclistes, des espaces d'usage libre) ... le tout avec une présence privilégiée de la végétation ;
- la Loire loisirs : encadrer l'activité de loisirs, améliorer son insertion dans le paysage ligérien ;
- la Loire vivrière : soutenir la fonction vivrière des jardins, installer un maraîcher.

► **Mettre en valeur la façade ligérienne**

La façade ligérienne du bourg de Rochecorbon fait partie de son patrimoine à mettre en valeur et à découvrir :

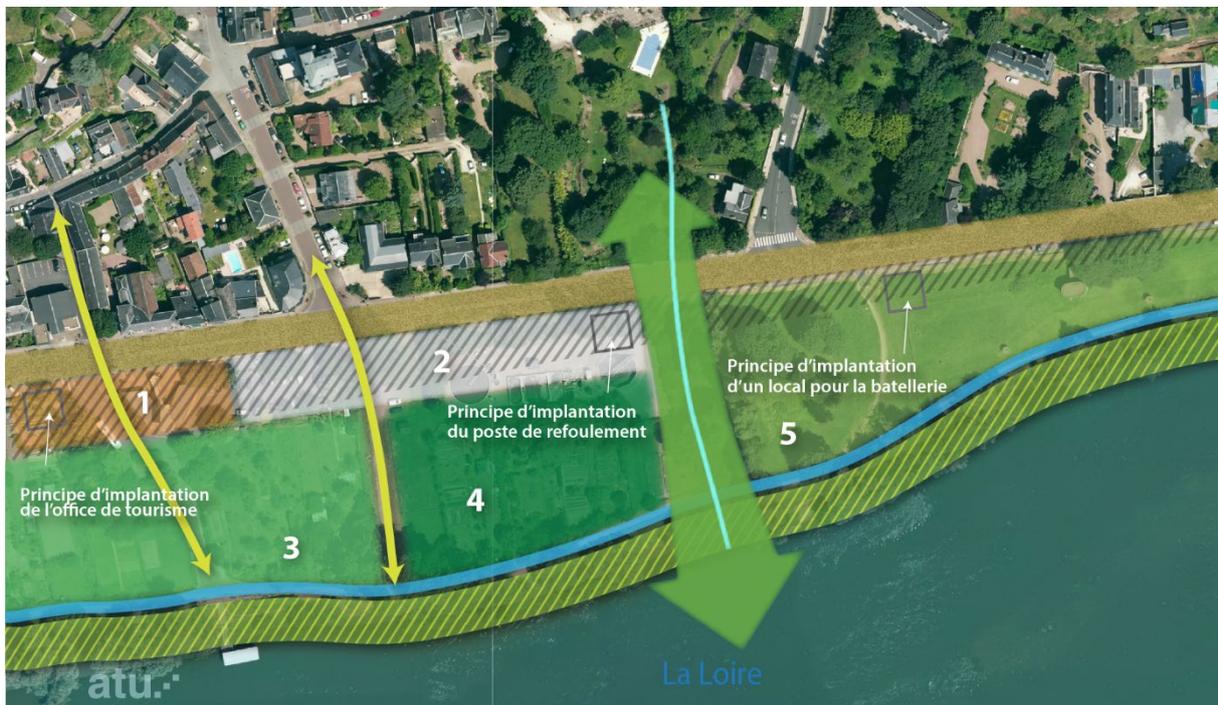
- les rives de Loire : préserver la végétation tout en ouvrant quelques vues sur la Loire ;
- les coteaux de Loire : favoriser leurs usages tout en respectant le caractère patrimonial ;
- créer deux grands parcours de circulations douces : organiser un chemin des belvédères, compléter le chemin de la rive (eurovéloroute vers Saint-Jacques de Compostelle et chemin pédestre de Saint-Martin) ;
- développer les relations Loire-coteau : cheminements, vues, mise en valeur de la Bédouire.

► **Aménager un espace d'accueil : la Loire urbaine**

Le débouché de la vallée de la Bédouire dans le Val de Loire constitue l'ouverture du centre-bourg sur le fleuve. C'est un lieu d'accueil dans la commune à aménager :

- organiser un espace regroupant les fonctions d'accueil touristique : office du tourisme, informations, stationnements (voitures, cars, vélos ...), services pour les vélos, tables de pique-nique ... ;
- soutenir l'activité commerciale et de restauration du quai de la Loire ;
- aménager un espace public ouvert sur la Loire ;
- soutenir l'activité de batellerie.

**Zoom sur les principes d'aménagement de la Loire urbaine**

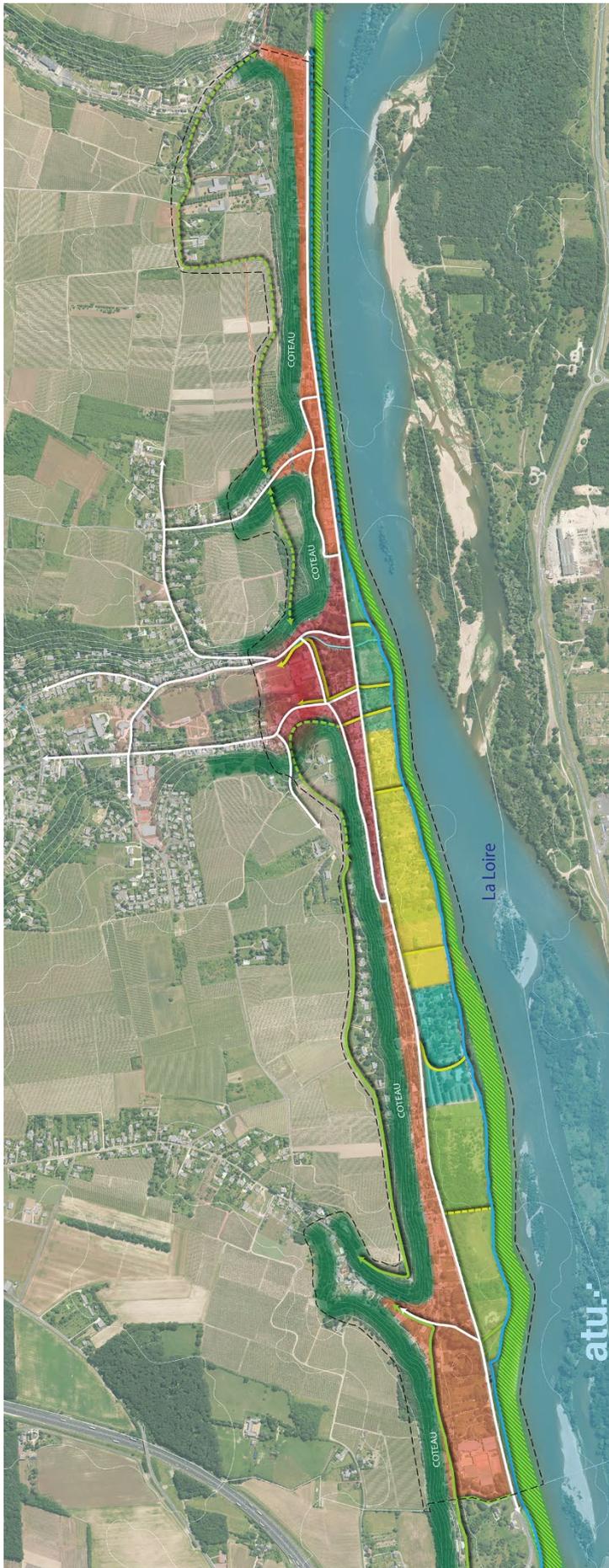


**Principes d'aménagement**

- 1** Espace d'accueil (office de tourisme, animations...)
- 2** Stationnement paysager
- 3** Jardin public donnant sur la Loire
- 4** Espace de jardins
- 5** Activité de batellerie

- Requalification de la départementale
- Compléter le chemin de la rive
- Revalorisation de la ripisylve
- Principe de liaison Loire/varenes/coteau
- Mise en valeur du vallon de la Bédouire
- Zone d'implantation des constructions

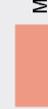
**Principes d'aménagement de la vallée de la Loire**



**Périmètre de l'OAP**

-  Les rives de Loire, un panorama
-  La Loire nature, un parc naturel
-  La Loire loisirs, un espace récréatif
-  La Loire vivrière, des jardins et une activité de maraîchage
-  La Loire urbaine, un espace d'accueil

**Respecter les caractéristiques du coteau**

-  Conforter la façade du centre-bourg
-  Mettre en valeur le coteau patrimonial
-  Préserver et gérer les boisements de coteau

**Renforcer les liaisons**

-  Principe de chemin des belvédères
-  Principe de liaisons Loire/varennes/coteau
-  Compléter le chemin de la rive
-  Mettre en valeur la Bédouire