

Révision simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme  
de Suèvres

(PLU approuvé le 16 juin 2005)

Projet  
d'aménagement  
et de  
développement  
durable  
(P.A.D.D.)

DOSSIER D'APPROBATION

PIECE N°2

SEPTEMBRE 2014

REÇU A LA PRÉFECTURE  
DE LOIR ET CHER

LE : 17 NOV. 2014

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal

en date du 9 octobre 2014

approuvant la révision simplifiée n°1 du  
PLU.

Le Maire,

Philippe LAMOUREUX



URBAN'ism  
9 rue du Picard  
37140 BOURGUEIL  
tél : 02 47 95 57 06  
fax : 02 47 95 57 16

THEMA Environnement  
1 mail de la Papoterie  
37170 CHAMBRAY LES TOURS  
tél : 02 47 25 93 36  
fax : 02 47 28 68 19



## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>P 4</b>
<b>1. PROMOUVOIR UNE POLITIQUE D'HABITAT ADAPTÉE ET MAITRISÉE</b>	<b>P 5</b>
<b>2. MAINTENIR LE POTENTIEL ÉCONOMIQUE</b>	<b>P 11</b>
<b>3. METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE D'EQUIPEMENT GLOBALE ET REALISTE</b>	<b>P 12</b>
<b>4. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET CONFORTER L'IMAGE « VERTE » DE LA VILLE</b>	<b>P 13</b>

## ***INTRODUCTION***

---

La Municipalité de Suèvres entend, dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme, mettre en place **un projet d'aménagement et de développement durable axé sur deux principes fondamentaux** :

- ➔ Inscrire la commune dans une démarche de **développement maîtrisé** :
  - au niveau de l'habitat, en adaptant le parc de logements aux besoins des locaux et des nouveaux arrivants, et enfin en anticipant les évolutions futures (perspective du pôle économique des Portes de Chambord),
  - au niveau des équipements et services offerts à la population,
  - au niveau économique (source de richesse), en maintenant le ratio habitat / emploi, et en tenant compte des activités en place (commerce de proximité, artisanat, tourisme et agriculture),
  
- ➔ **Respecter l'image « entre Ville et Campagne »** de la Commune :
  - en terme de spatialisation du développement « urbain »,
  - à travers la mise en valeur du cadre environnemental (paysager et architectural) du territoire.

Cette « clef de voûte » du projet communal se décline en **4 grandes orientations** :

- 1. Promouvoir une politique d'habitat adaptée et maîtrisée.***
- 2. Maintenir le potentiel économique.***
- 3. Mettre en œuvre une politique d'équipement globale et réaliste.***
- 4. Préserver le cadre de vie et conforter la qualité de vie existante de la commune.***

# 1. PROMOUVOIR UNE POLITIQUE D'HABITAT ADAPTÉE ET MAITRISEE

---

## CONTEXTE

Suèvres se présente comme étant une commune entre « ville et campagne » (périphérie de Blois : la Ville ; la campagne : l'ouverture sur la Beauce et la Loire).

Plusieurs pôles d'habitat se distinguent nettement :

- un cœur névralgique : le bourg,
- le hameau de Fleury (entre la RN 152 et La Loire, à l'ouest du centre ville),
- les pôles de Diziers-Laloin-Les Grivettes (au Nord du centre ville)
- les différents écarts (Les Landes : direction Mer ; Balâtre, ...).

Ces dernières années, l'évolution communale s'est rapprochée d'un mode de développement périurbain. En effet, la commune est un lieu d'accueil voire de transit pour de nombreux jeunes actifs.

L'enjeu est de préserver ce dynamisme démographique en maintenant l'attractivité résidentielle et notamment le potentiel jeunesse :

- en adaptant le parc de logements à la population locale et extérieure,
- et en préservant la vigueur du mouvement naturel.

Parallèlement, la Communauté de Communes de la Beauce Ligérienne (à laquelle appartient Suèvres) développe une zone d'activités à dominante logisticienne d'environ 170 ha (site de Mer). Doublée d'un parc d'artisanat et de PME-PMI, cette zone est amenée à reconfigurer la donne économique locale. Les communes avoisinantes en tireront obligatoirement profit (notamment en terme d'apport de nouvelle population).

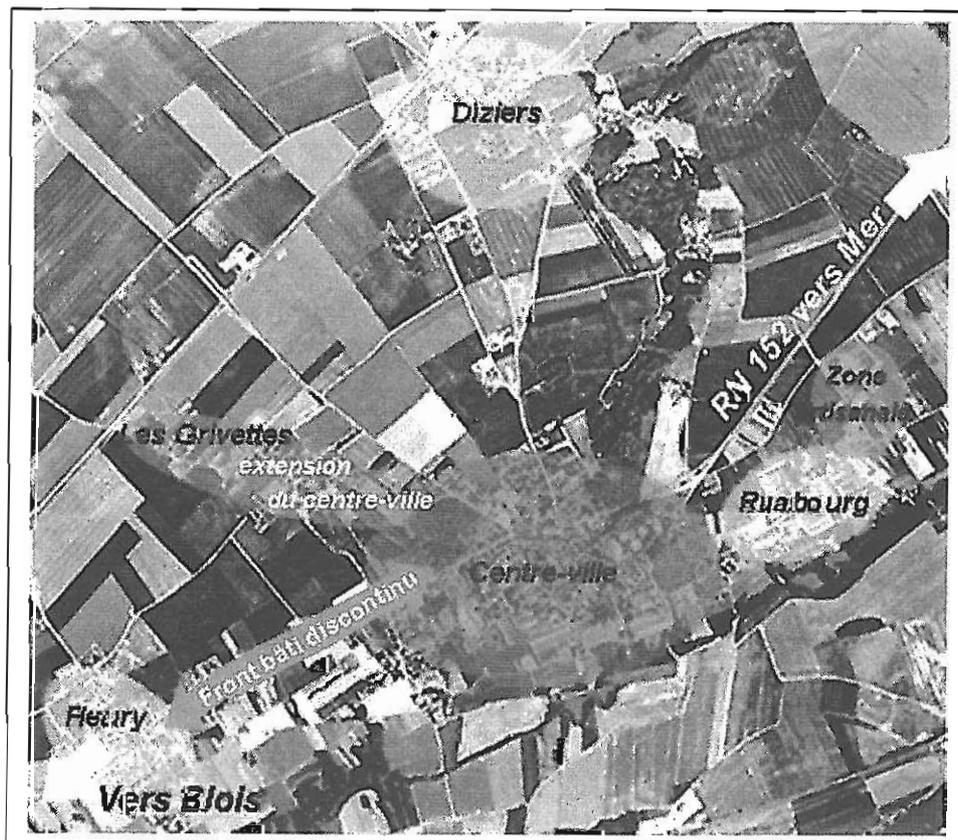
## ORIENTATIONS COMMUNALES

### Orientations « quantitatives »

- ➔ **se fixer un objectif de croissance à une échelle de 10 ans : + 200 habitants,**  
malgré les pressions périurbaines, la commune souhaite modérer et adapter ses objectifs démographiques, afin de conserver son « cachet rural ».
- ➔ **accroître les possibilités de construire sur la commune :**  
en libérant de l'espace constructible. A l'heure actuelle, les disponibilités au sein du tissu urbain n'offrent plus de possibilités.

**Orientations « qualitatives »**

- ➔ **redéfinir les contours de la ville,**
- ➔ **respecter l'organisation des hameaux et plus particulièrement ceux assainis collectivement,**
- ➔ **promouvoir la diversité de l'habitat à des fins de mixité sociale et urbaine,**
  - via l'adaptation du parc de logements aux évolutions sociales et à la demande croissante de la part :
    - de jeunes décohabitants qui souhaiteraient rester à Suèvres (secteur locatif à développer),
    - de familles primo accédantes ou accédants souhaitant profiter de « la ville à la campagne »,
    - de ménages établis ou retraités préférant se rapprocher des équipements existants.
- ➔ **et ce, corollairement à la mise en place d'une politique de développement respectueuse du cadre de vie :**
  - maîtrise spatiale des « pôles urbanisés », tenant compte des contraintes techniques (réseaux, terrains humides, topographie, ...) et de la morphologie communale,
  - recherche d'intégration des constructions dans l'environnement naturel et « urbain ».

**SCHEMATISATION DU FONCTIONNEMENT DU POLE URBAIN**

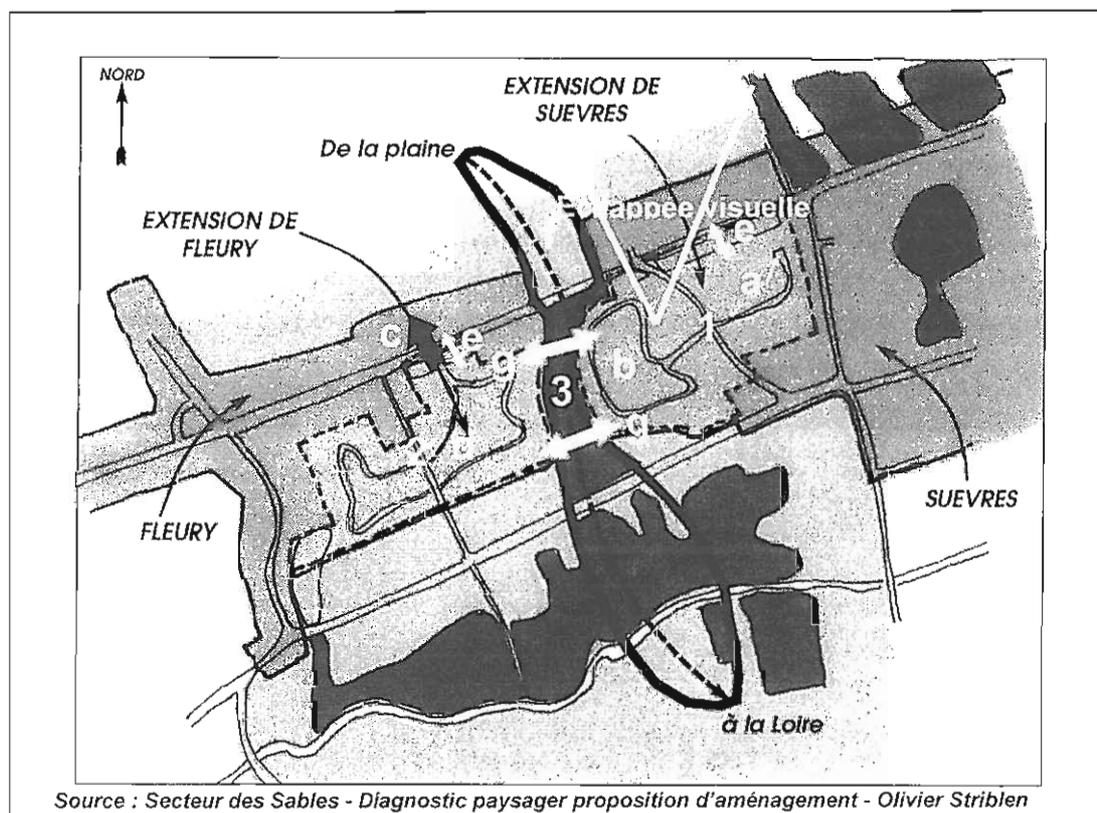
Source : Photographie aérienne  
Conception : SIAM Centre



### Concept d'aménagement des Sables

- Concevoir un aménagement commun, d'une part une extension du centre ville et d'autre part une extension du bourg de Fleury.
- Une coulée verte matérialisant la jonction de ces deux pôles « urbanisables ». Cette « passée végétale » respecte le cône de vue existant entre le plateau agricole (lieu-dit Les Couettes) et le val. *Cette coulée verte sera à terme plus large que les intentions exposées ci-dessous.*
- Se servir des chaussées et des liaisons piétonnes (chemin des Sables, Ruelle Torse, rue de la Motte, ...) pour créer un cheminement : affirmation, réaménagement de l'existant et création pour obtenir un principe de circulation douce distinct des flux routiers.
- Hiérarchiser l'ouverture à l'urbanisation du site (1AU : côté centre ville et 2AU : côté Fleury).

### Principes d'aménagement du secteur des Sables

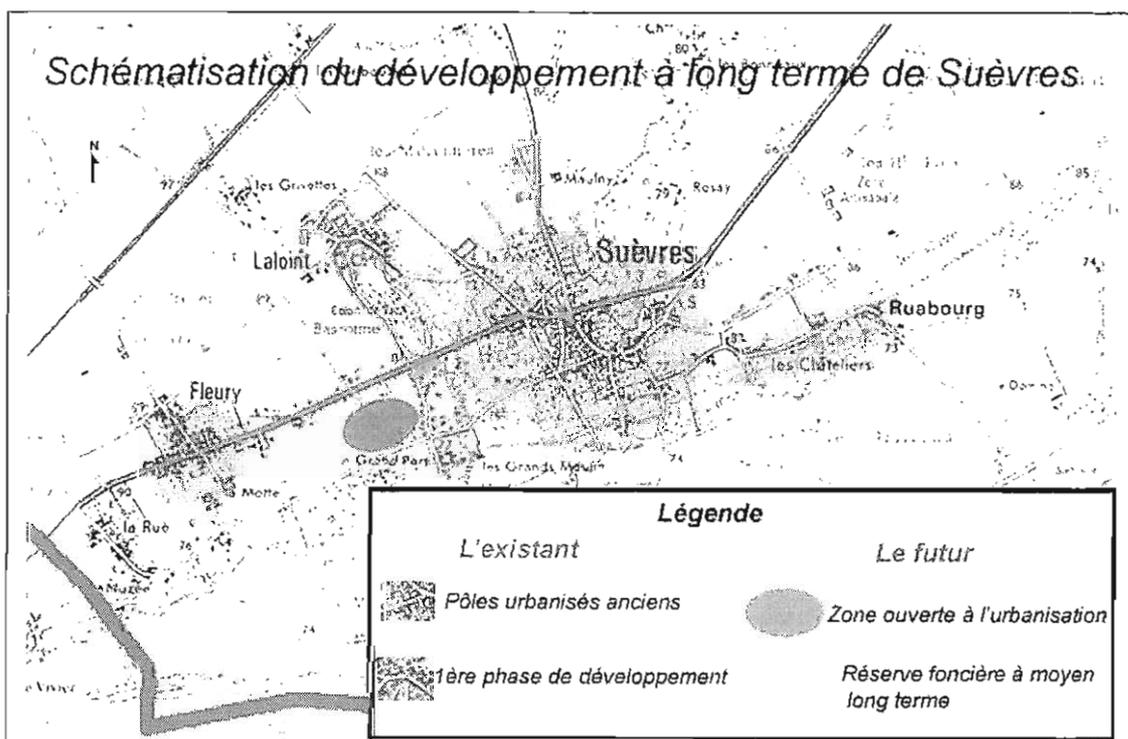


- Accroissement du centre ville
  - de part et d'autre de la colonne vertébrale constituée par La Ruelle Torse,
  - le respect d'un retrait de 20 à 30 m par rapport à la RN,
  - une voirie en impasse desservant les lots installés au nord-est (a),
  - une boucle structurant la partie sud-est (b),
  - une large végétation principalement composée d'essences indigènes égraine sur l'ensemble du site.

- Accroissement du bourg de Fleury
  - création d'un nouvel accès sur la RN 152 (c) situé en agglomération, entièrement végétalisé, il permettra d'accéder à une voirie de desserte souple, c'est à dire non rectiligne (d),
  - un recul de 20 à 30 m par rapport à la RN 152 (e),
  - une végétation principalement composée d'essences indigènes est égrainée sur l'ensemble du site.
- La coulée verte
  - partage de l'espace en deux parties distinctes les extensions de Suèvres et de Fleury,
  - elle permet avant tout de rapprocher le plateau beauceron au paysage ligérien (f).
  - elle offre de nombreuses vues aux perspectives variées d'où s'échappent des circulations douces (piétonnes et cyclistes) irriguant les deux pôles urbanisés (1AU et 2AU : g),
  - son existence permet la mise en scène de la lumière, de l'eau (rappel de la Loire) et des plantes afin d'unir l'architecture à la végétation.
- ***Le maintien des réserves foncières à moyen long terme***

Les réserves foncières inscrites au POS sont conservées. Leur ouverture à l'urbanisation fera l'objet d'une modification du PLU.

  - Les Marais Bassones : 1.41 ha
  - Saint-Lubin : 2.69 ha
  - La Coquette-La Prales : 1.66 ha
  - Les Sables : 6.46 ha



Source : Fond IGN

Conception : SIAM Centre

■ ***La spatialisation des unités bâties***

Les hameaux/écarts ne sont que faiblement amenés à se développer (respect du caractère rural du terroir). Leur règlement tient compte de la coexistence d'habitat résidentiel et parfois d'exploitations agricoles (Tremblay, Balâtre, ...).

En revanche, les constructions existantes doivent pouvoir évoluer (extension, réalisation d'annexes, d'abris de jardin).

## 2. MAINTENIR LE POTENTIEL ECONOMIQUE

---

### CONTEXTE

Les 2/3 du territoire communal sont concernés par des terres agricoles à fort potentiel agronomique et de grande qualité paysagère.

L'essentiel du tissu commercial et de services se concentre en centre-ville.

La vocation artisanale de Suèvres se limite à l'existence d'une zone artisanale et à quelques activités dispersées dans le tissu urbain.

### ORIENTATIONS COMMUNALES

➔ ***protéger les paysages agricoles et anticiper leurs besoins de fonctionnement,***

A travers cet objectif, la municipalité entend rendre pérenne le monde agricole et faire en sorte que son fonctionnement ne soit pas mis en péril.

Certains exploitants ont développé des activités complémentaires (tourisme vert, gîtes, camping, ...), les dispositions du PLU doivent encourager et favoriser ces modes de fonctionnement.

➔ ***maintenir le potentiel économique local,***

La zone artisanale existante doit suffire aux petits besoins locaux. Suèvres n'a pas vocation à développer fortement son tissu artisanal ; l'échelle de la Communauté de Communes, via le site des « Portes de Chambord » est plus appropriée (vocation première : la logistique et développement parallèle du pôle tertiaire de Buray, inclus dans la ZAC).

Le potentiel économique communal englobe également le tourisme : camping de La Grenouillère, Val de Loire, et la ZAC du Golf de Mer.

➔ ***favoriser la création de petites structures commerciales et de services dans les quartiers,***

La confortation de nouveaux lieux de vie au sein du centre ville élargi passe aussi par l'installation de petits commerces ou services (exemple : coiffeur, boulanger, ...).

### POLITIQUE MISE EN OEUVRE

- ***Protection maximale des terres agricoles vis-à-vis des tiers.***
- ***Suppression de la réserve foncière à vocation artisanale inscrite au POS.***
- ***Maintien des activités de carrière.***
- ***Souplesse réglementaire pour le développement des activités en place et ou à venir.***

Identification des activités hors centre-ville et mesures réglementaires leur permettant d'évoluer (exemple : au sein des hameaux, présence d'exploitants agricoles diversifiant leur activité : gîte, ...).

### 3. METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE D'ÉQUIPEMENT GLOBALE ET REALISTE

---

#### **CONTEXTE**

Les équipements communaux se répartissent entre le sud et le nord du pôle aggloméré.

Le pôle de l'école maternelle et des principaux équipements sportifs et nettement identifiés. L'école primaire de la rue Desjoyaux est en phase de saturation.

De plus, la plupart des orientations retenues dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement sont en cours de réalisation, toutefois, la station d'épuration connaît d'ores et déjà des dysfonctionnements et ne sera certainement pas en mesure de supporter un accroissement de ses capacités épuratoires.

#### **ORIENTATIONS COMMUNALES**

- ➔ *identifier les pôles d'équipements collectifs et y définir des règles d'urbanisme propres,*
- ➔ *accompagner la politique de développement communal de mesures vis-à-vis des capacités d'accueil des enfants scolarisés,*
- ➔ *pallier les dysfonctionnements de la station d'épuration,*
- ➔ *sécuriser la traversée du centre ville (passage de la RN 152) et plus largement assurer des conditions de desserte adaptées aux principaux équipements.*

#### **POLITIQUE MISE EN ŒUVRE**

- *Confortation du pôle d'équipement* : au niveau du lieu-dit Gâteaux Parés. Cette mesure graphique en terme du zonage permettra d'élaborer un règlement spécifique.
- *Création d'emplacements réservés* visant à l'amélioration et la sécurité d'accès aux pôles d'animation : école primaire de la rue Desjoyaux (élargissement de voirie et création de stationnement).
- *Extension de l'école primaire, via un emplacement réservé (capacité d'accueil de 200 élèves).*
- *Mise en œuvre d'une étude spécifique en matière d'assainissement tendant à définir les solutions optimales d'épuration.*
- *Réalisation d'une étude sur la traversée du centre ville (réalisation DDE du Loir-et-Cher).*

## 4. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET CONFORTER L'IMAGE VERTE DE SUÈVRES

---

### CONTEXTE

#### ■ *Qualité de vie et équipements*

Le niveau d'équipement communal (pédagogique, sportif, de loisirs, ...) permet de satisfaire les besoins immédiats de la population, même si certains locaux sont anciens.

#### ■ *Cadre de vie : Ambiance paysagère*

Entre Beauce et Loire, le territoire communal offre de nombreuses ambiances paysagères variées. Sentes et chemins ruraux permettent la découverte d'espaces intimes.

Massifs boisés, points d'eau, vallonnements plus ou moins marqués, ponctuent le paysage et créent des ambiances sensibles.

Ecarts, bâtis isolés, parcs et châteaux, fermes anciennes dynamisent l'ensemble et confèrent à Suèvres une richesse à préserver.

### ORIENTATIONS COMMUNALES

➔ ***renforcer et équilibrer le niveau d'équipement communal aux besoins de la population notamment future (extension des bâtiments existants au niveau de l'école rue Desjoyeaux et confortation du pôle d'équipement des Gâteaux Parés),***

➔ ***préserver et « sanctuariser » les continuités vertes,***  
en n'y admettant aucune nouvelle construction (extension et aménagement de l'existant possible).

➔ ***assurer des transitions entre les espaces urbanisés et leur ouverture sur le paysage,***

L'objectif est de définir clairement les limites de l'urbanisation et d'assurer une transition douce entre les espaces construits ou à construire et le cadre naturel.

Il s'agit aussi de faire en sorte que l'impact visuel des constructions dans leur environnement soit le plus gradué possible.

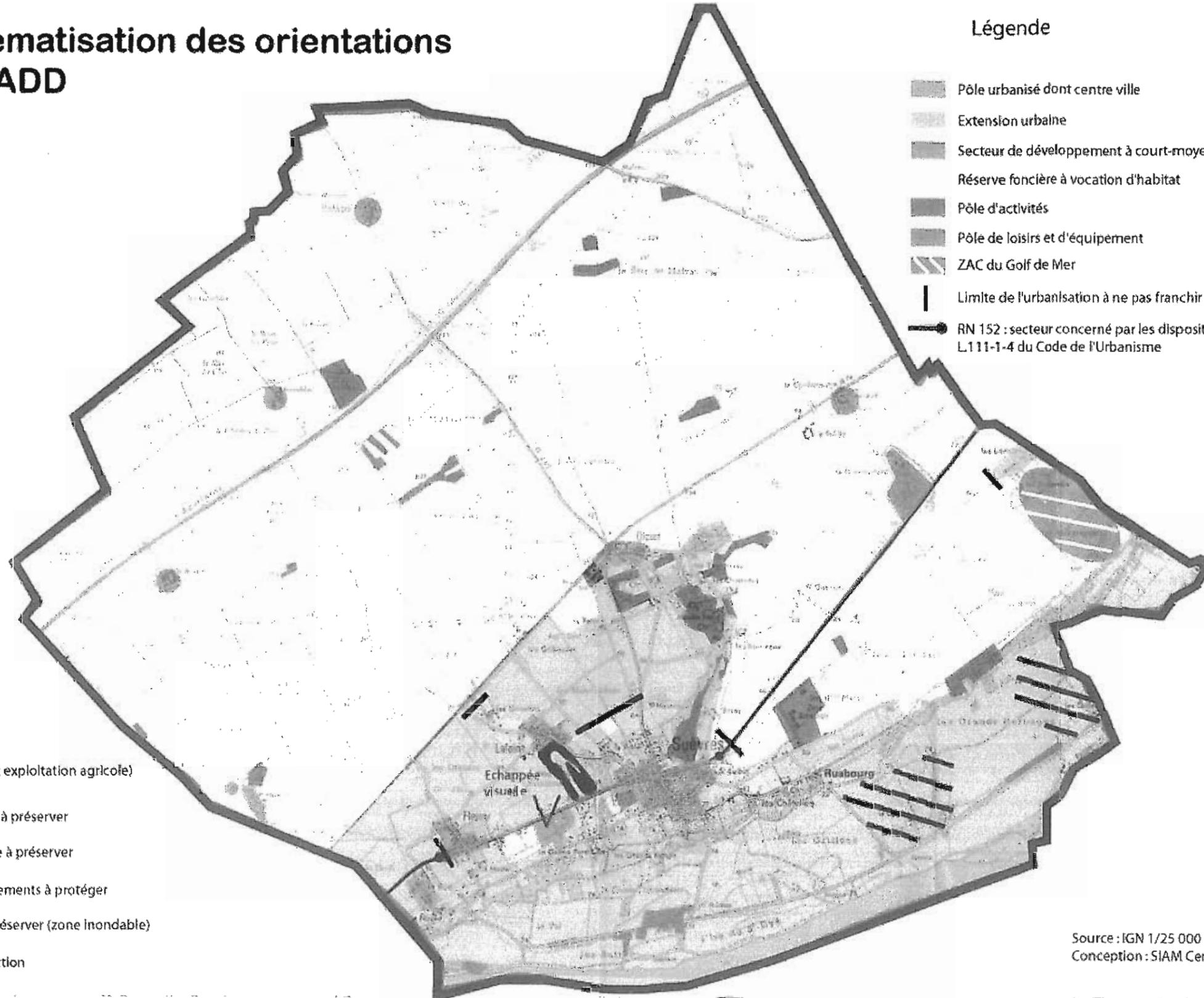
➔ ***valoriser le patrimoine bâti et le « petit patrimoine »,***

Outre ses monuments classés, la Municipalité souhaite conserver son patrimoine bâti (murs, châteaux, vieilles fermes, ..) et promouvoir les possibilités de réhabilitation et de mise en valeur.

**POLITIQUE MISE EN OEUVRE**

- **Matérialisation des espaces de restructuration, de confortation des équipements** (Gâteaux parés), et extension de l'école de la rue Desjoyeaux, ainsi que du site Les Grenouillères (camping privé).
- **Identification des « coulées vertes » et massifs boisés à protéger** (zone N et EBC).
- **Création d'un espace tampon** (zone N) entre le plateau agricole et l'amorce du val de Loire,
- **Aménagement (élargissement) de certaines voies structurantes facilitant les liaisons inter quartiers** (emplacement réservé).
- **Protection des espaces sensibles notamment inondables.**
- **Prescriptions réglementaires visant à l'insertion des constructions nouvelles dans l'environnement au sens large et incitant à la rénovation du patrimoine bâti ancien.**

# Schématisation des orientations du PADD



## Légende

- Pôle urbanisé dont centre ville
- Extension urbaine
- Secteur de développement à court-moyen terme
- Réserve foncière à vocation d'habitat
- Pôle d'activités
- Pôle de loisirs et d'équipement
- ZAC du Golf de Mer
- Limite de l'urbanisation à ne pas franchir
- RN 152 : secteur concerné par les dispositions du L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

- Ecart (habitat et exploitation agricole) à circonscrire
- Espace agricole à préserver
- Secteur sensible à préserver
- Principaux boisements à protéger
- Val de Loire à préserver (zone inondable)
- Activité d'extraction

Source : IGN 1/25 000  
Conception : SIAM Centre