

Commune de  
**Francourville**

Eure-et-Loir  
1 rue de la Mairie - 28700 FRANCOURVILLE

## Révision du Plan Local d'Urbanisme



### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

**3a**

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 03-06-2005
- ▶ Arrêt du projet le 28-09-2007
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 02-01-08 au 01-02-2008
- ▶ PLU approuvé le 29-02-2008

PHASE :  
**Approbation**



Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
du 29 février 2008  
approuvant le plan local d'urbanisme  
de la commune de Francourville

Le Maire,

## **Préambule :**

Le Projet d'Aménagement et de développement Durable (P.A.D.D.) a vocation à traduire les orientations municipales en matière d'aménagement pour les dix ans à venir. Ces orientations doivent être formalisées puis spatialisées.

Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

Les principes mis en avant par le code de l'urbanisme (article L.121-1) sont le maintien (ou la recherche) des grands équilibres et la prise en compte des objectifs de développement par :

- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat de manière à répondre aux besoins actuels ou futurs en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat et en prenant en compte les moyens de transport et de gestion des eaux,
- l'utilisation économe et maîtrisée des espaces naturels, urbains et péri-urbains,
- la maîtrise des besoins en déplacements et de la circulation automobile dans le cadre d'une priorité donnée aux transports en commun,
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol des écosystèmes, des espaces verts, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores,
- la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,
- la prévention des risques prévisibles naturels ou technologiques, des pollutions et des nuisances.

Les objectifs du PADD, doivent intégrer une volonté de croissance dans le cadre des conclusions du diagnostic et répondre ainsi aux problèmes identifiés en proposant des stratégies de développement adaptées.

Il s'agit de prévoir et d'organiser les secteurs de développement urbain et économique mais aussi de créer les conditions d'une attractivité suffisante en terme de qualité du cadre de vie, d'animation culturelle et sportive.

Ce projet d'aménagement propose aussi bien des actions concrètes sur l'espace public que des actions de l'ordre de la politique de développement.

Les objectifs du projet de développement durable à Francourville, sont d'abord de protéger le patrimoine naturel, mettre en valeur son patrimoine bâti, les transmettre aux générations ultérieures tout en continuant à développer et faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace.

Tout cela parce que le maître mot du développement durable est le long terme.

Les actions qui ont été programmées à Francourville dans le cadre du plan local d'urbanisme sont:

## 1. Adapter le développement démographique

La commune souhaite croître dans les dix prochaines années : l'objectif est de passer des quelques 800 habitants comptés en 1999 à environ 900 - 950 en 2020.

À court terme, c'est 40 à 50 logements que la commune envisage de voir édifier sur son territoire sur une dizaine d'années.

La commune ne veut pas d'un développement anarchique et entend réguler les nouveaux arrivants pour ne pas surcharger ses équipements collectifs qu'il s'agisse des écoles ou de la station d'épuration et des réseaux.

## 2. Préserver l'identité de la commune

La commune souhaite garder son identité rurale, son caractère beauceron traditionnel sans toutefois nier son dynamisme.

Les opérations d'urbanisation nouvelle ne se feront pas sous forme de grands lotissements mais par le biais d'opérations à taille raisonnable permettant une bonne intégration de la nouvelle population. Les élus veulent se donner les moyens de résister à la pression foncière de l'Île-de-France. La commune souhaite que la disposition des futures constructions préserve la tranquillité et l'intimité des futurs habitants et qu'ils puissent trouver ce qu'ils cherchent en campagne, des constructions insérées dans les jardins de bonne taille.

Ces opérations d'urbanisation pourront accueillir, pour assurer une certaine *mixité*, des services et des petites activités non-nuisantes. L'habitat sera essentiellement individuel qu'il soit locatif ou non.

Pour insérer les opérations nouvelles dans le paysage, il sera systématiquement demandé de traiter les abords de ces nouveaux quartiers en particulier par des bandes de plantations côté campagne.

Le développement des hameaux de Seneville, d'Encherville et de Boinville ne se fera qu'avec prudence et parcimonie ; il s'agit de prévoir l'évolution du bâti existant et de remplir certaines « espaces libres » en donnant la priorité à l'activité agricole.

Les éléments bâtis les plus intéressants sont identifiés par le plan local d'urbanisme (bâti traditionnel et espaces publics majeurs du centre bourg sur la place Saint-Fiacre, la cour aux Juifs et le long de la rue de l'église) et seront protégés.

## 3. Renforcer l'attractivité du centre bourg

Pour affirmer son dynamisme, la commune entend poursuivre ses efforts en matière d'équipements collectifs et offrir un cadre de vie harmonieux à ses habitants

- **la salle polyvalente et le centre sportif**: la commune vient d'acquérir un vaste terrain, libre de toute occupation, en limite de la salle polyvalente et des courts de tennis rue de la Fosse à l'eau. Sur cette emprise, des équipements complémentaires à vocation sportive pourront être réalisés,
- **la station d'épuration**: dans le cadre de la croissance attendue, l'extension de la station d'épuration va devenir une nécessité. En effet, la capacité actuelle de 800 équivalents/habitants ne risque de ne pas suffire à moyen terme. Dans ce contexte, une réserve foncière est dorénavant envisagée à proximité immédiate de l'actuel équipement.
- **les espaces publics** : dans le cadre de la politique "cœur de village", les espaces publics de la place Saint-Fiacre et de la rue de la Mairie seront réqualifiés.

#### 4. Pérenniser l'activité économique

**Une nouvelle zone à vocation d'activités est prévue à l'est du bourg au nord de la RD 939 pour l'accueil de petites unités artisanales.** Cette zone pourrait être réalisée en plusieurs tranches au gré des opportunités économiques.

Quelles que soient les extensions des zones à vocation d'habitat et à vocation économiques, l'activité agricole sera maintenue et préservée.

#### 5 . Mieux hiérarchiser les voies

La route départementale n° 939 est la colonne vertébrale du bourg.

La commune souhaite la marquer comme telle mais souhaite **rompre la structure radiale** (toutes les voies convergent vers un seul point) au profit d'une structure plus concentrique permettant des liaisons inter-quartiers.

À cet effet, les différentes zones à urbaniser à court et à long terme qui seront développés sur le bourg en contact du tissu urbain existant seront reliées par une série de voies nouvelles permettant d'éviter un passage systématique dans le cœur du bourg.

La commune souhaite également la **création de voies piétonnes** (qui peuvent être en lien avec des voies circulées par les véhicules) ramenant les habitants des quartiers à pied vers le centre bourg, évitant ainsi les trajets en voiture.

La commune entend aussi réaliser la **déviation du bourg pour les engins agricoles** en aménageant une nouvelle liaison à l'est et au sud du bourg de Francourville.

#### 6. Prendre en compte la réalité environnementale


















Au regard des analyses développées lors des études, il apparaît que les zones ouvertes à l'urbanisation dans le plan d'occupation des sols se positionnent en partie dans l'emprise d'une vallée sèche. Cette vallée, dénommée vallée blanche, sert d'exutoire aux eaux pluviales et subit l'affleurement de la nappe de Beauce; cette réalité paraît difficilement compatible avec une forme d'occupation bâtie développée.

Dans ce contexte, il est prévu de limiter l'occupation des sols sur le lit « majeur » de la vallée et de reporter les zones à urbaniser sur des secteurs moins fragiles.

**Le lit de la vallée, non bâtie à ce jour, deviendrait une "zone naturelle", où seront aménagés des espaces paysagés.**


Cette réalité environnementale confirme le maintien d'une zone non aedificandi entre le bourg et le hameau de Auzainville, qui resteront physiquement distincts.



-  **Limite communale**
-  **Zone urbaine existante de centre bourg**
-  **Zone urbaine existante récente périphérique**
-  **Zone urbaine existante à vocation d'activité**
-  **Zone d'urbanisation future à court terme à dominante habitat**
-  **Zone d'urbanisation future à long terme à dominante habitat**
-  **Zone d'urbanisation future à court terme à vocation d'activités**
-  **Zone agricole**
-  **Zone naturelle**
-  **Espaces boisés classés**
-  **Emplacement réservé**
-  **Cône de vue vers la cathédrale de Chartres (directive paysagère)**
-  **Constructions remarquables (art. L 123.1.7 du code de l'urbanisme)**
-  **Voies nouvelles**
-  **Chemins agricoles à dynamiser**
-  **Voie piétonne à créer**
-  **Pôle d'équipements sportifs**
-  **Requalification d'espaces publics opération coeur de village**
-  **Plantations à créer**




















Département d'Eure et Loir  
**Commune de FRANCAURVILLE**  
révision du Plan Local d'Urbanisme

**Projet d'Aménagement et de Développement Durable : LA COMMUNE**

29 février 2008	PADD	1/25000 (A3)
EN PERSPECTIVE Urbanisme & Aménagement 2 rue des Côtés - 28000 Chartres Tél. : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 30 94 45 Courriel : agence.emperspective@wanadoo.fr		3a 1

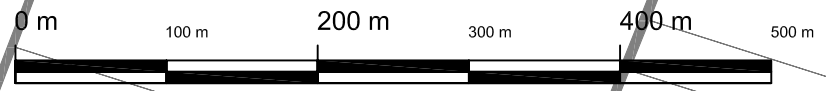


**Légende :**

-  Limite communale
-  Zone urbaine existante de centre bourg
-  Zone urbaine existante récente périphérique
-  Zone urbaine existante à vocation d'activité
-  Zone d'urbanisation future à court terme à dominante habitat
-  Zone d'urbanisation future à long terme à dominante habitat
-  Zone d'urbanisation future à court terme à vocation d'activités
-  Zone agricole
-  Zone naturelle
-  Espaces paysagers protégés (art. L.123.1.7 du code de l'urbanisme)
-  Emplacement réservé
-  Cône de vue vers la cathédrale de Chartres (directive paysagère)
-  Constructions remarquables (art. L. 123.1.7 du code de l'urbanisme)
-  Voies nouvelles
-  Chemins agricoles à dynamiser
-  Voie piétonne à créer
-  Pôle d'équipements sportifs
-  Requalification d'espaces publics opération cœur de village
-  Plantations à créer


Itinéraire de contournement (principe)

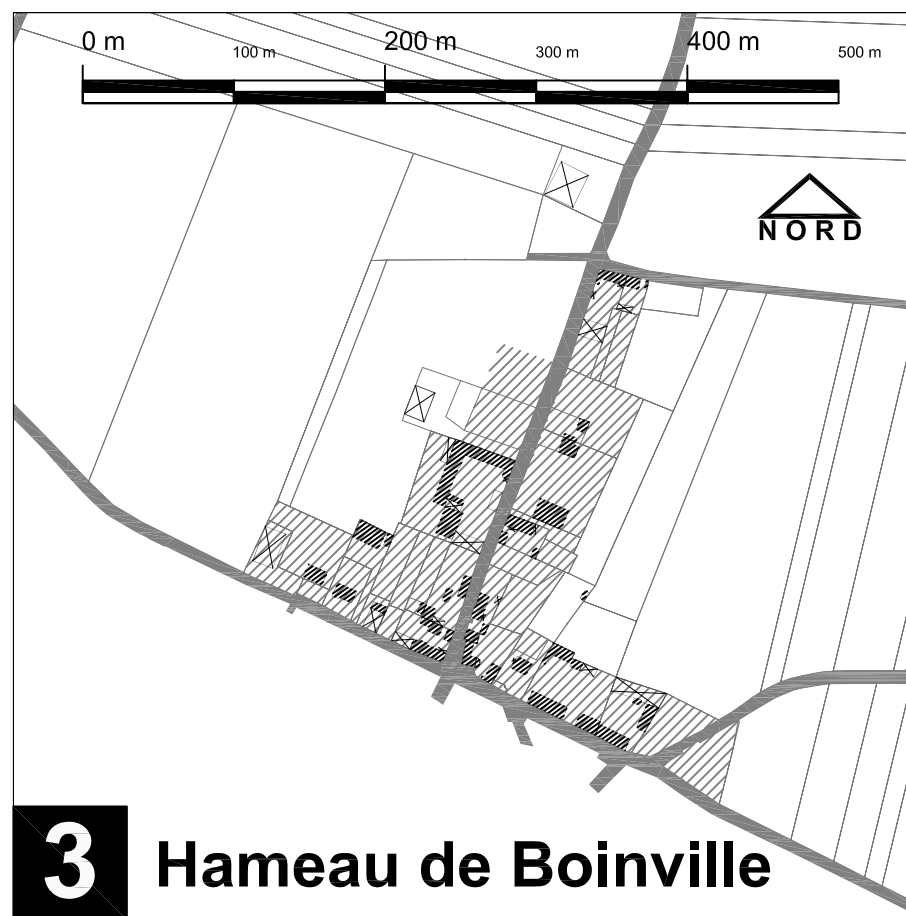
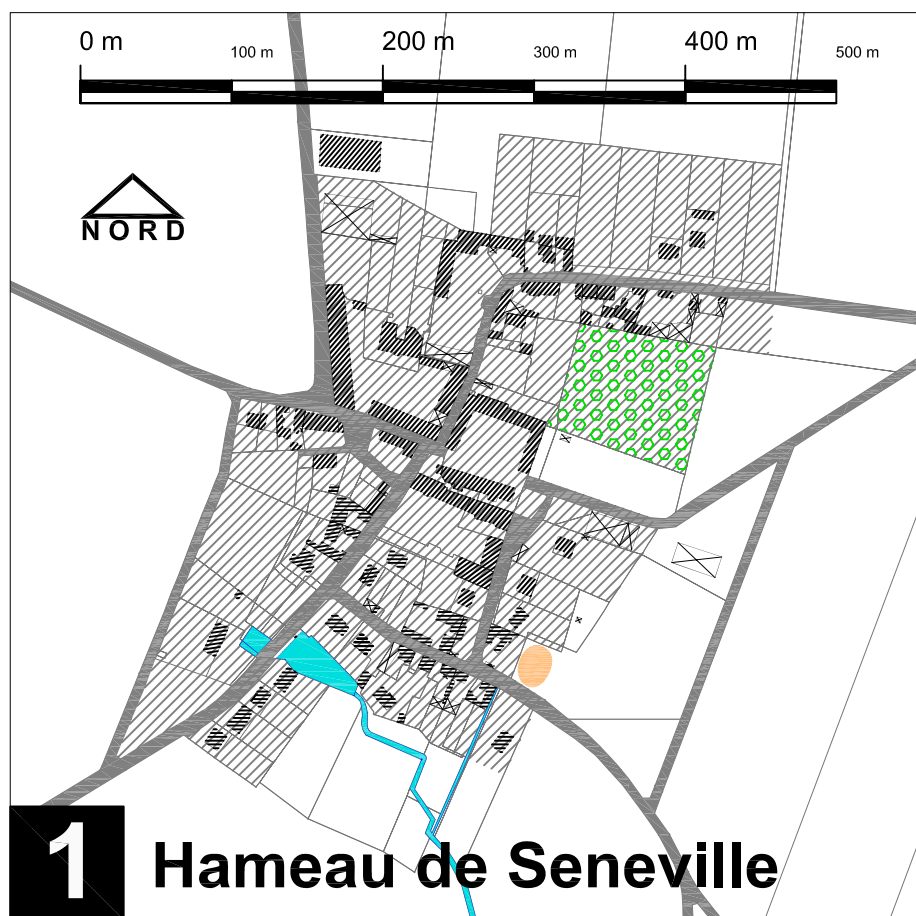
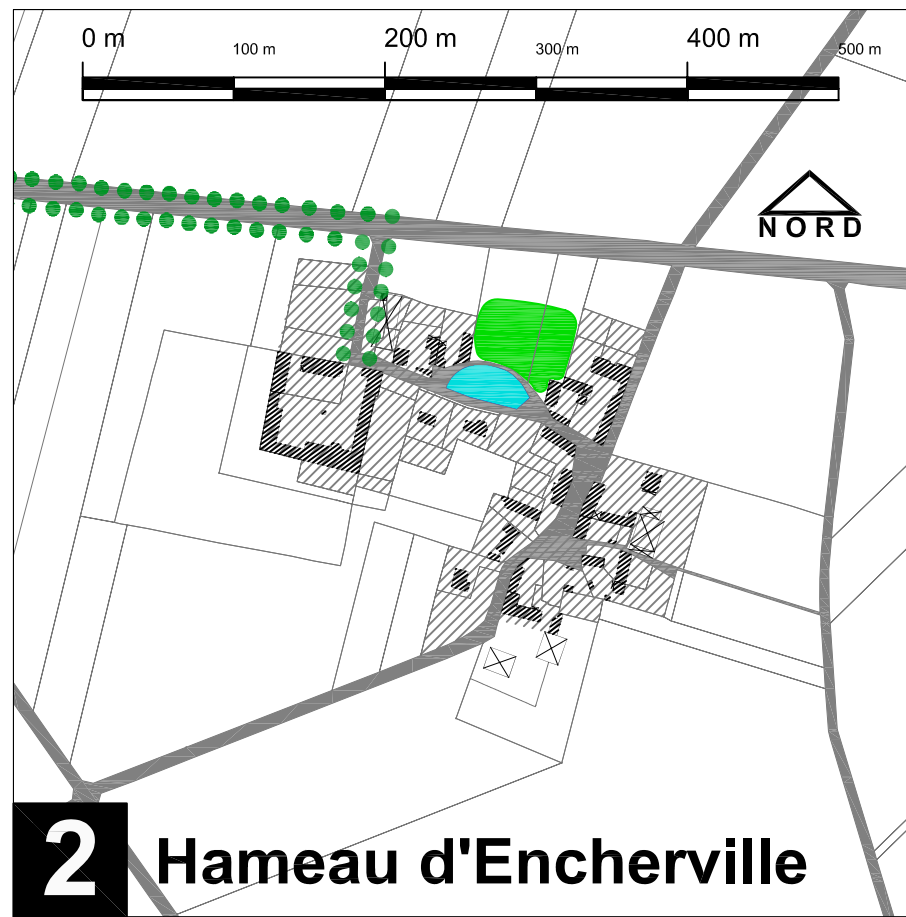
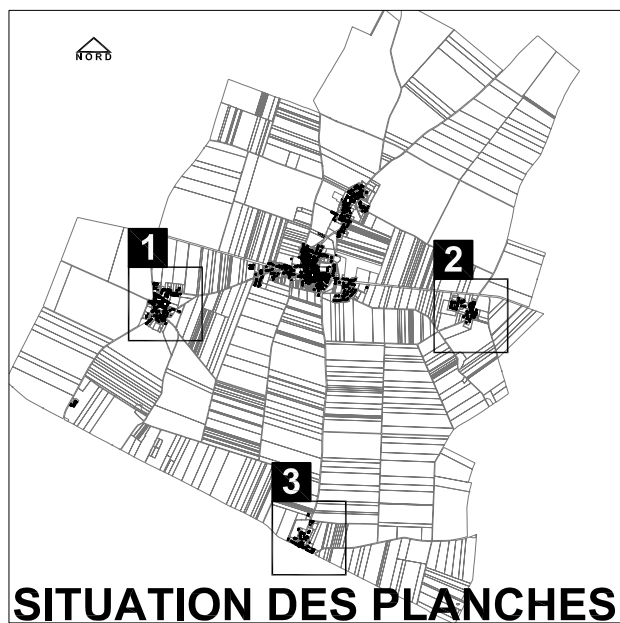
Emplacement réservé pour extension de la station d'épuration






















Département d'Eure et Loir  
**Commune de FRANCOURVILLE**  
 révision du Plan Local d'Urbanisme

**Projet d'Aménagement et de Développement Durable : LE BOURG**

29 février 2008	PADD	1/5000 (A3)
EN PERSPECTIVE Urbanisme & Aménagement 2 rue des Côtés - 28500 Chartres Tél. : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45 Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr		3a 2



**Légende :**

-  Limite communale
-  Zone urbaine existante de centre bourg
-  Zone urbaine existante récente périphérique
-  Zone urbaine existante à vocation d'activité
-  Zone d'urbanisation future à court terme à dominante habitat
-  Zone d'urbanisation future à long terme à dominante habitat
-  Zone d'urbanisation future à court terme à vocation d'activités
-  Zone agricole
-  Zone naturelle
-  Espaces paysagers protégés (art. L.123.1.7 du code de l'urbanisme)
-  Emplacement réservé
-  Cône de vue vers la cathédrale de Chartres (directive paysagère)
-  Constructions remarquables (art. L.123.1.7 du code de l'urbanisme)
-  Voies nouvelles
-  Chemins agricoles à dynamiser
-  Voie piétonne à créer
-  Pôle d'équipements sportifs
-  Requalification d'espaces publics opération coeur de village
-  Plantations à créer

Département d'Eure et Loir  
**Commune de FRANCOURVILLE**  
révision du Plan Local d'Urbanisme

**Projet d'Aménagement et de Développement Durable : LES HAMEAUX**

29 février 2008	PADD	1/5000 (A3)
EN PERSPECTIVE Urbanisme & Aménagement 2 rue des Côtes - 28000 Chartres Tél : 02 37 30 28 75 Fax : 02 37 36 94 45 Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr		3a 3