

GRANDIN Christopher
Magistère 1^{ère} année
Session 2004 - 2005

Comment, au sein du Pays de Beauce, concilier développement et respect de la tradition paysagère ?

Mise en application du Guide des paysages d'Eure et Loir (28)



Ecole Polytechnique de l'Université de Tours
Tuteur : M. Amiot

Remerciements

Je souhaite tout d'abord remercier le personnel du Syndicat du Pays de Beauce pour m'avoir accueilli pendant ces cinq semaines de projet individuel ainsi que pour leur aide active à mes recherches documentaires, à la prise de contact avec les acteurs locaux et à la rédaction de ce rapport. Je souhaite également remercier par la même occasion la Communauté de Communes de la Beauce Vovéenne pour leur apport en terme de documentation et en renseignements cruciaux.

Ensuite, les personnes ayant collaboré à la réalisation de cette étude notamment les maires et le personnel municipal des différentes communes étudiées et les habitants de ces communes m'ayant reçu ou pour les renseignements et les détails qu'ils m'ont fournis ainsi que les différentes structures intercommunales qui s'y réfèrent.

Avant-propos

La Beauce étant ma région natale, je possède un engouement particulier pour cette région qui m'a vu grandir. De plus le Pays de Beauce s'étendant sur 82 communes, il m'offrait, pour mon projet individuel, un panel important de sujets à découvrir et d'exemples à choisir contrairement à des structures plus petites en taille pouvant être plus restrictives au niveau du choix.

Le Guide des paysages d'Eure et Loir édité par le CAUE était de plus une aubaine pour m'inscrire dans un projet traitant des paysages ou de l'environnement de cette région. Le Guide aborde de façon très précise les éléments caractéristiques des différentes entités paysagères qui composent le département de l'Eure et Loir, que cela soit au niveau des formations environnementales, du patrimoine bâti ou encore de l'historique ou de la démographie.

Après les différents diagnostics présentés dans le guide des paysages, des préconisations sont abordées pour éviter les déconnexions avec le style local dans tous types d'aménagements (construction d'habitation, de voirie, aménagements paysagers...). Bien que ces préconisations soient tout à fait justifiées, elles semblent un peu généralistes et déconnectées des réalités locales (bien qu'il ne soit pas facile de préconiser des aménagements sur un large territoire).

Dans un souci de coller à la réalité, de rendre plus concrètes ces préconisations, j'ai décidé de les appliquer au territoire du Pays de Beauce en prenant trois communes sensiblement différentes et d'y transposer des principes d'aménagements et en choisissant d'étudier des thématiques différentes sur ces trois communes.

Le but était de donner des solutions qui peuvent s'appliquer plus ou moins à l'identique sur les communes du Pays de Beauce afin de toucher si possible les élus locaux et de leur donner de s'impliquer et de s'attacher dans la conservation des paysages beaucerons ce qui n'est pas toujours le cas à l'heure actuelle.

Introduction

Le département de l'Eure et Loir contrairement aux idées reçues compte une grande diversité de paysage. De plus cette région, à la croisée des chemins, bénéficie du dynamisme démographique et économique due à sa proximité de l'Ile de France et de grandes villes comme Orléans, Chartres ou encore Rambouillet.

Ce dynamisme entraîne donc des évolutions importantes au sein du Pays de Beauce en terme d'implantation de nouvelles zones résidentielles ou d'activités. L'édition du Guide des paysages était dans ce cadre une aubaine pour étudier les différentes entités paysagères composant le département de l'Eure et Loir et l'intégration de ce nouveaux quartiers dans les tissus urbains des communes du Pays.

Dans le but de coller à la réalité et de donner des exemples précis, il fut décidé de choisir trois communes caractéristiques de la diversité de communes qu'offre le Pays de Beauce, pour étudier différents thèmes sur chacun d'entre eux.

Ainsi, il était nécessaire de se pencher, dans une première partie, sur la présentation du Pays de Beauce m'ayant accueilli durant ce projet individuel et sur la présentation du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement d'Eure et Loir commanditaire du Guide des paysages.

Dans une seconde partie, il semblait indispensable de s'appuyer sur l'histoire de l'Eure et Loir apportant des renseignements sur les origines des paysages actuels et également d'étudier les fondements du paysage beauceron que cela soit au niveau de la géologie ou encore de l'hydrographie.

Enfin, je vais aborder dans un troisième et dernier temps les trois exemples choisis avec une brève présentation des communes et les différents problématiques étudiées sur chacune d'entre elles.

Sommaire

Remerciements.....	1
Avant-propos.....	2
Sommaire	3
Introduction.....	5
 Première partie : Présentation du Syndicat du Pays de Beauce et du CAUE d'Eure et Loir	6- 14
1. Présentation du Pays de Beauce.....	6
1.1 Le Pays de Beauce	6
1.1.1 De l'émergence des Pays à la naissance du Pays de Beauce	6
1.1.2 Un syndicat mixte, support d'une organisation facilitant les démarches collectives	7
1.1.3 De la définition à la mise en œuvre d'un projet commun de développement	7
1.1.4 Le Pays, un espace de contractualisation	8
1.2 Présentation du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Eure et Loir (CAUE)	10
1.2.1 Communes adhérentes	10
1.2.2 Cotisations	10
1.2.3 Les missions du CAUE	10
1.2.4 Le Pays de Beauce	11
1.2.5 Exemples d'actions portées par le CAUE.....	11
1.2.6 Le guide des paysages d'Eure et Loir	12
1.2.7 Commanditaire du guide et choix du sujet	13
 Deuxième partie : Historique de l'Eure et Loir et présentation de son territoire	15-22
2.1 Histoire du département de l'Eure et Loir	15
2.2 Fondements du paysage beauceron.....	19
 Troisième partie : Application des préconisations à trois exemples du territoire.....	23-58
3.1 Le cas de Oysonville.....	24
3.1.1 Présentation de la commune de Oysonville	25
3.1.1.1 Données démographiques	25
3.1.1.2 Cadre de vie	26
3.1.1.3 Commune de Oysonville : entre plaines de Beauce et région parisienne	26
A. Une commune déséquilibrée.....	28
B. Mise en perspective des voies convergentes vers le village	29
C. Intégration des nouveaux quartiers, développement urbain.....	30
D. Les fonds de jardin.....	33

E. Entrées de bourg.....	34
F. Le caractère des espaces publics.....	34
G. Colorimétrie / texture.....	35
3.2 Le cas de Voves	37
3.2.1 Présentation de la commune de Voves	38
3.2.1.1 Données démographiques	38
3.2.1.2 Cadre de vie	39
3.1.2.3 Cas de la zone d'activités du Moulin Gergeot	39
A. Créer un nouveau quartier intégré à la ville.....	41
B. Paysage à mettre en scène suivant différents points de vue.....	42
C. Conserver une maîtrise foncière suffisante pour paysager	43
D. Gérer les points noirs	45
E. Penser aux circulations internes et connexions externes	45
F. Le mobilier.....	47
3.3 Le cas de Voise	48
3.3.1 Présentation de la commune de Voise	49
3.3.1.1 Données démographiques	49
3.3.1.2 Cadre de vie	50
3.3.1.3 Commun de Voise : entre la plaine et les vallées beauceronnes.....	50
A. Intégration des nouvelles constructions	51
B. Conserver le sentiment de « surprise » à l'approche du village.....	52
C. Les opportunités liées aux « dents creuses ».....	55
D. Les points bas dans le village.....	56
E. Les rues « aux champs »	56
F. Entrées de bourg / entrée de vallée	57
G. Colorimétrie / texture.....	57
Conclusion	59
Table des photographies.....	60
Tables des figures, des cartes et des schémas	61
Index	62

**1^{ère} Partie : Présentation du Syndicat du Pays de
Beauce et du CAUE d'Eure et Loir.**



**Beauce 86 : Gravure de
Jean Feugereux (1986).**

Première partie : Présentation du Syndicat du Pays de Beauce et du CAUE d'Eure et Loir.

Afin de mieux comprendre le contexte dans lequel s'inscrit ce projet, il semble nécessaire d'étudier dans un premier temps le Syndicat du Pays de Beauce, avec tout d'abord son fonctionnement, les différentes étapes de sa mise en place et pour finir les différentes contractualisations et les objectifs de ces partenariats.

Ce projet étant né des interrogations et des applications décrites dans la charte des paysages d'Eure et Loir, je m'attacherai ensuite à la présentation du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement d'Eure et Loir, commanditaire de cette charte des paysages. Ainsi, je présenterai donc dans cette partie, le mode de fonctionnement et les missions du CAUE.

1. Présentation du Syndicat de pays de Beauce

En 1999, les communes du Sud-est du département de l'Eure et Loir, en Région Centre, ont choisi de se constituer en Pays. Le syndicat du Pays de Beauce s'étend ainsi sur ces 83 communes regroupées en 4 cantons (Auneau, Janville, Orgères-en-Beauce et Voves) et compte près de 35 000 habitants.

Afin de mieux appréhender le contexte dans lequel s'inscrit cette étude, il est nécessaire d'étudier les projets du Pays de Beauce ainsi que son fonctionnement.

1.1 Le Pays de Beauce

Pour mieux comprendre le fonctionnement du Pays de Beauce, l'étude de celui-ci sera effectuée sous l'angle historique et juridique. L'examen de son fonctionnement et de ses différents partenaires viendra compléter cette présentation.

1.1.1 De l'émergence des Pays à la naissance du Pays de Beauce

La notion de Pasqua a été reconnue par la loi Pasqua du 4 février 1995, puis confirmée par la loi Voynet dite Loi d'Orientation d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (LOADDT) du 25 juin 1999.

La LOADDT a pour objectifs de définir les outils de l'aménagement du territoire et d'aménager le territoire au plus près des réalités territoriales et des attentes des habitants en intégrant les enjeux du développement durable.

Le Pays est un territoire caractérisé par sa cohésion géographique, économique, sociale ou culturelle, librement organisé autour d'un projet de développement commun.

Le Pays est un lieu d'actions collectives qui mobilise les communes, les collectivités locales (départements, régions, acteurs locaux). C'est une échelle pertinente de partenariat et de contractualisation.

Le Conseil Régional du Centre a souhaité, dès 1994, stimuler la formation de Pays démographiquement et économiquement forts. C'est pourquoi, il a fixé un seuil démographique minimum de 25 000 habitants par Pays.

Le Pays de Beauce est né le 9 Avril 1999 avec la validation de sa constitution par le Conseil Régional du Centre. Il regroupait 83 communes à l'origine mais 82 communes à l'heure actuelle sur les cantons d'Auneau, de Janville, d'Orgères-en-Beauce et de Voves ; il compte environ 35 000 habitants aujourd'hui. Le Pays est organisé autour d'un Syndicat Mixte auquel adhèrent les communes plus le syndicat intercommunal à vocation multiple (SIVOM) du canton de Voves, le syndicat mixte du Puiset ainsi que les différentes Communautés de Communes implantées sur les quatre cantons.

Le syndicat du Pays de Beauce a été reconnu en périmètre définitif par l'Etat en janvier 2002. Sa particularité étant qu'il a été mis en place avant les différentes Communautés de Communes.

1.1.2 Un syndicat mixte, support d'une organisation facilitant les démarches collectives

Le Pays de Beauce est porté par le statut juridique de « syndicat mixte fermé » c'est à dire qu'il ne peut pas contenir d'entité territoriale supérieure en taille ou extérieur au Pays. L'objectif de ce type de structure est de générer un développement harmonieux sur le territoire concerné à l'horizon de plusieurs années. Un pays peut être constitué par accord entre des institutions d'utilité commune interrégionales, des régions, des ententes ou des institutions interdépartementales, des départements, des communes ou d'autres établissements publics (article L.5721-2 du CGCT Code Général des Collectivités Territoriales).

A l'époque de la création du Pays de Beauce, la loi Voynet proposait deux statuts juridiques pour créer un Pays, celui de syndicat mixte ou celui de GIP (Groupement d'Intérêt Public). Le GIP regroupe les élus locaux et des structures privées (Offices de Tourisme, Chambres consulaires). C'est un système plus complexe à mettre en place.

Le Comité Syndical, composé de 89 membres, représente les 83 communes et les quatre structures intercommunales adhérentes au Pays. Le Comité Syndical est une instance décisionnelle qui a pour rôle de délibérer sur le budget et de voter les décisions.

Le Bureau, composé de 16 membres élus par le comité syndical, est un organe de médiation et de coordination, qui consiste à préparer l'ensemble des propositions.

Le conseil de développement représente le tissu socioprofessionnel. Il participe à la réflexion et à l'analyse des politiques au sein du Pays.

1.1.3 De la définition à la mise en œuvre d'un projet commun de développement

Après une année de travail et de concertation (1999-2000), la Charte du Pays de Beauce a été validée par le Conseil Régional du Centre le 13 Octobre 2000. Auparavant, cette Charte a été approuvée par le Comité Syndical le 13 juin 2000.

La Charte est un document de référence qui détermine les objectifs et les enjeux prioritaires de développement dans les domaines suivants : cadre de vie, environnement, développement économique, agriculture, tourisme, communication, habitat et services à la population.

C'est à partir des objectifs de la Charte de développement que les groupes de travaux thématiques ont réfléchi aux actions, en vue d'élaborer le programme d'actions présenté et accepté le 5 juillet 2001 par le Comité Syndical. Il est articulé en 4 grands axes puis découpé en actions et sous-actions selon les thèmes.

- Axe 1 : Affirmer notre identité liée aux paysages.
- Axe 2 : Sauvegarder et développer l'emploi.
- Axe 3 : Faciliter la communication entre nos résidents, nos communes et nos cantons.
- Axe 4 : Améliorer les conditions de vie de notre population rurale.

1.1.4 Le Pays, un espace de contractualisation

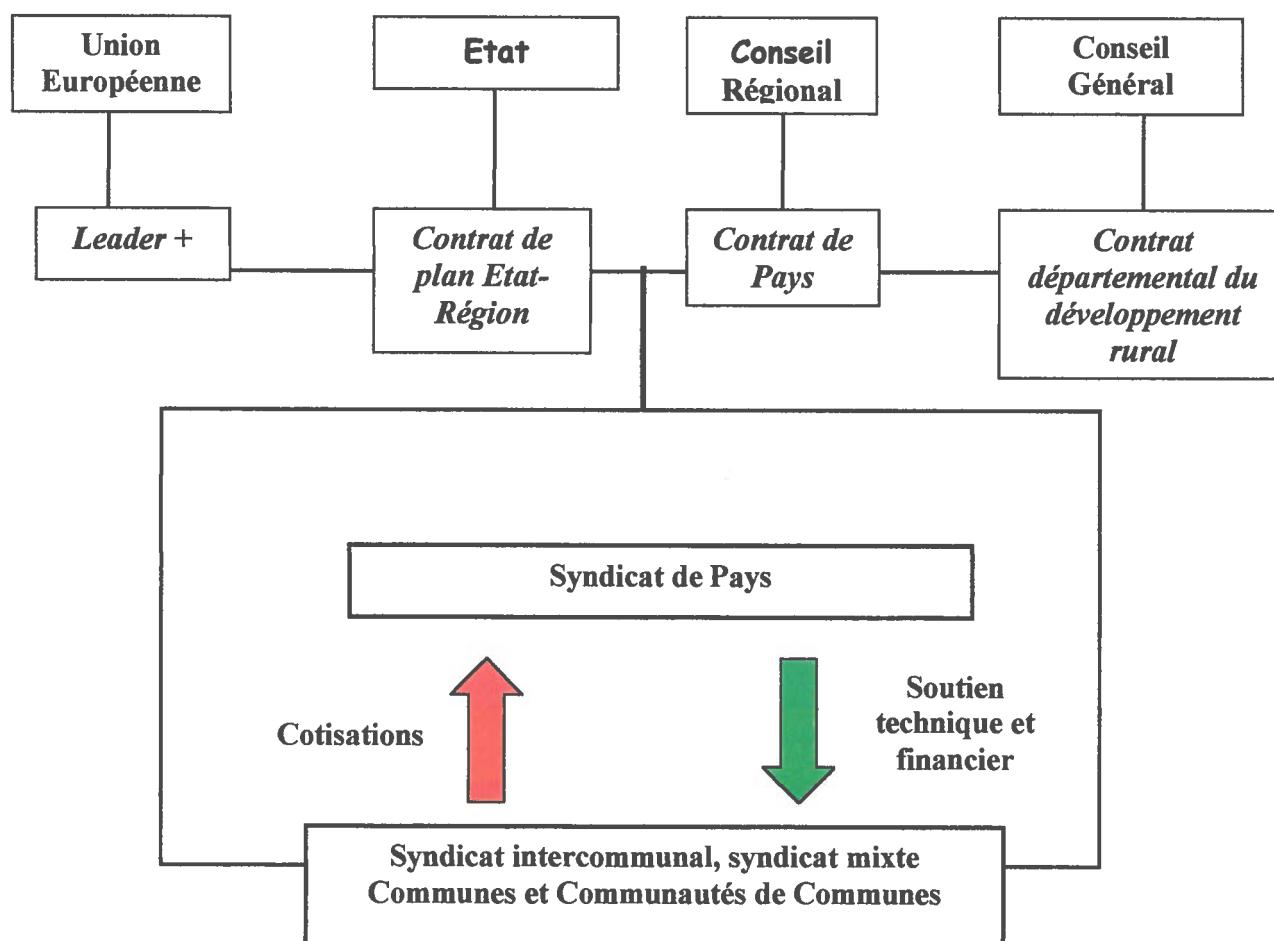


Schéma n°1 :
Contractualisations du
Pays de Beauce.

Le Pays de Beauce a contractualisé avec un ensemble des partenaires ; ces contrats sont négociés sur la base d'objectifs partagés par le Pays et les financeurs :

LEADER + : Cette initiative communautaire a pour objectif d'inciter et d'aider les acteurs ruraux à réfléchir sur le potentiel de leur territoire. Elle vise à encourager la mise en œuvre de stratégies originales de développement durable. Le Pays de Beauce, en partenariat avec un de ses voisins le Pays Dunois, a choisi de s'inscrire dans cette démarche en développant une stratégie articulée autour du thème « valorisation des ressources naturelles et culturelles ». Les deux Pays ont obtenu une enveloppe de 1 327 400 Euros de crédits européens pour mettre en œuvre ce programme culturel ambitieux sur la période 2000 – 2006.

Contrat de Plan Etat-Région : Un volet intéressant du Contrat de Plan Etat-Région concerne le Pays de Beauce sur le thème des Franges Franciliennes. Les projets, développés par les acteurs locaux, seront coordonnés à l'échelle du Pays.

Le contrat de Pays : La Région mène depuis longtemps des politiques de développement local. Elle a ainsi mis en place un dispositif pour apporter son soutien financier aux collectivités locales sur la base d'un projet de territoire transcrit en 2000 dans une Charte de Développement du Pays. Son engagement financier est traduit dans le Contrat de Pays de Beauce signé le 23 novembre 2001 pour une durée de 4 ans. Il apporte 3 622 000 Euros pour soutenir des projets en investissement au sein du territoire du Pays.

Le Contrat Départemental de Développement Rural : Le Conseil Général d'Eure et Loir s'est fixé comme priorité d'assurer un aménagement équilibré du territoire départemental en s'appuyant sur les Pays. C'est pourquoi, il a mis en place des contrats de développement rural pour accompagner les 5 Pays du département dans leurs projets d'investissement. Le Contrat Départemental de Développement Rural du Pays de Beauce a été signé le 31 janvier 2002 pour une durée de 5 ans. Il apporte 3 212 405 Euros pour accompagner les projets d'investissement du Pays.

1.2 Présentation du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Eure et Loir (CAUE)

1.2.1 Communes adhérentes

Les communes ont commencé à adhérer au C.A.U.E. en 1984. Leur nombre était de 186 en 1990, de 315 en 2000, puis de 343 en 2003. Les communes adhérentes représentent une population de 378 870 habitants et constituent donc une franche majorité en Eure-et-Loir, avec plus de 85% des communes et plus de 93% de la population (chiffres 1999).

1.2.2 Cotisations

Les ressources des C.A.U.E. proviennent :

- de la T.D. C.A.U.E., calculée sur la même assiette que la T.L.E. (Taxe Locative d'Équipement), votée par le Conseil Général
- de subventions de la Région, du Département, des Communes ou d'autres collectivités publiques
- des cotisations de leurs adhérents
- des contributions liées à des conventions et objectifs conclus avec les collectivités ou les partenaires publics ou privés.

1.2.3 Les missions du CAUE

Créés par la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977, les C.A.U.E. assument des missions de service public dans un cadre et un esprit associatifs.

- **Informier :**
 - pour promouvoir une architecture moderne, un urbanisme à l'échelle de l'homme dans le respect du patrimoine
 - sur tous les aspects et les facteurs qui contribuent à la qualité de l'environnement
 - sur des projets, à la demande d'un conseil municipal, d'un groupement de communes ou d'une association...
 - sur les démarches et les possibilités d'actions offertes par les différents services administratifs et les professionnels.
- **Sensibiliser :**
 - pour développer la culture et la pédagogie, à la qualité de l'architecture, de l'urbanisme, de l'aménagement et à la préservation de l'environnement. Les C.A.U.E. développent l'esprit de participation des citoyens en créant des espaces de partage d'expériences.
- **Conseiller :**
 - les collectivités locales dans leurs choix en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement
 - pour définir un programme de bâtiment public ou aider au montage de projets urbains
 - pour réaliser un cadre de vie adapté aux besoins locaux et animer une participation des usagers et le débat public
 - pour prévoir des actions cohérentes en matière d'habitat, d'équipements,

d'espaces publics et de développement communal ou intercommunal

- les particuliers

- sur le choix d'un terrain, sur l'insertion d'un projet dans le site environnant, qu'il soit urbain ou rural

- sur tout projet ou esquisse dans l'intention de construire ou d'améliorer leur habitat

- **Former :**

- les élus à la connaissance des territoires et de leur mutation

- les enseignants qui intègrent la connaissance de l'espace bâti et naturel dans leur projet pédagogique avec les enfants

- les professionnels du cadre bâti, par des journées thématiques de réflexion et de travail, l'animation de chantiers pilotes...

La contribution du C.A.U.E. au développement local et à la qualité des projets qui en découlent concerne plusieurs secteurs économiques : le tourisme rural, le bâtiment, le commerce et l'agriculture notamment. L'aménagement du territoire et l'intercommunalité constituent un cadre privilégié pour l'émergence de ces actions.

1.2.4 Le Pays de Beauce

Le C.A.U.E. est membre du Conseil de Développement du Pays de Beauce. Il est, en particulier, inscrit au groupe de travail thématique "Cadre de vie, Environnement, Paysages". Les communes font appel à lui pour certains de leurs projets d'aménagement d'espaces publics, de "réduction de points noirs" ou de valorisation du patrimoine. Une convention d'ORAC entre le pays, le Département, la Région, les chambres consulaires et le C.A.U.E. a été préparée en vue d'une signature en février 2004.

1.2.5 Exemples d'actions portées par le CAUE

➤ Les zones d'activités

Le numéro 10 des Cahiers de l'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement, paru en décembre 2003, était consacré à *"la création des zones d'activités : aménagements paysagers, création, extension et réhabilitation"*. Les réflexions qualitatives dont il est porteur doivent enrichir le futur schéma départemental de développement des zones d'activités.

➤ Le conseil aux particuliers

Les conseils aux particuliers s'effectuent au siège du C.A.U.E. à la demande directe des intéressés, à celle de leur commune d'accueil ou de l'une des subdivisions de la D.D.E. Ils ont pour objectif de préserver l'authenticité du patrimoine architectural quotidien et d'améliorer l'insertion des constructions envisagées (transformations, extensions et bâtiments neufs) dans leur environnement construit et paysager. Ces conseils sont de préférence prodigués avant le dépôt d'une demande d'autorisation de construire. Après le dépôt, leur intérêt est d'essayer de trouver une solution alternative acceptable permettant d'éviter, le cas échéant, un refus pur et simple de la

part du maire ou des services de l'équipement.

Dans le cadre d'une convention passée entre le C.A.U.E. et le Parc naturel régional du Perche, le conseil aux particuliers a été renforcé sur le territoire de ce dernier, par la tenue de permanences, tous les 15 jours, alternativement à La Loupe et à Margon. Près d'une quarantaine de conseils ont été assurés en 2003.

Au total, plus de 196 particuliers ont bénéficié des conseils du C.A.U.E. dans le département en 2003. Les conseils en faveur des acteurs économiques constituent l'une des formes de ces conseils : tourisme rural, 53 et devantures commerciales, 24.

➤ **Les interventions paysagères**

Les interventions des paysagistes-conseillers sont désormais connues et appréciées à travers le département et prennent une part importante dans les demandes des communes.

Leur domaine d'action comprend des conseils ponctuels sur des aménagements précis (mares, places, jardins, etc.), mais également des réflexions plus globales, en amont des projets. Diagnostics, études de faisabilité et programmations menés à l'échelle de la commune ou d'un Pays constituent souvent un préalable indispensable à la structuration et à la cohérence d'un projet territorial.

Lors de la mise en place d'audits ou de projets d'aménagement et d'urbanisme, le paysagiste-conseiller, tout en remplissant sa mission de conseil et d'assistance à la maîtrise d'ouvrage, favorise la mise en place d'une maîtrise d'œuvre libérale.

Le C.A.U.E. contribue ainsi à valoriser la profession des paysagistes-concepteurs auprès des élus et des décideurs.

1.2.6 Le guide* des paysages d'Eure et Loir

La prise en compte du paysage dans les politiques de développement est un des objectifs de la Charte départementale pour l'environnement. Elle souhaite ainsi promouvoir une prise de conscience générale sur la fragilité de nos paysages et favoriser une implication des acteurs de l'aménagement pour concourir à la pérennisation de ce patrimoine.

A ce titre, l'élaboration d'un guide des paysages offre une réponse pédagogique et opérationnelle. La réflexion est déjà bien avancée et l'année 2003 a vu la validation de la première phase d'inventaire.

Il s'agissait, dans un premier temps, de définir les fondements du paysage du département. Géologie, climat, relief mais aussi histoire, flux migratoires, de nombreux thèmes ont été abordés. L'idée étant, en synthèse, de proposer des entités paysagères ayant leurs propres caractéristiques et des dynamiques d'évolution spécifiques.

Dans un deuxième temps, une analyse approfondie de chaque entité a permis de préciser leurs éléments identitaires pour déterminer les réels enjeux paysagers sur le court, moyen et long terme.

Par ailleurs, l'animation et la sensibilisation des acteurs locaux est un axe important de ce travail. C'est pourquoi des séances d'information ont été mises en place dans chaque pays du 25 novembre au 2 décembre 2003. 350 personnes ont assisté à ces réunions.

Elles ont donné lieu à un échange de point de vue dynamique et constructif témoignant

de l'émergence d'une réelle préoccupation paysagère. La partie recommandations suivra en 2004.

Six entités paysagères ont ainsi été définies :

La Beauce et son paysage épuré avec un horizon infini, la houle de cultures et des ciels maritimes sur lesquels se découpe la moindre verticale : bosquets, clochers mais aussi lignes électriques, châteaux d'eau... Paysage vaste mais tout en nuances et subtilités, il n'en est que plus fragile !!!

Le Perche et ses villages dispersés, ses collines verdoyantes, ses forêts somptueuses. Son bocage omniprésent, et fondateur, ne doit cependant pas faire oublier les autres caractéristiques percheronnes, ni servir d'alibi à des aménagements de mauvaise qualité.

Le Perche-Gouët, cet entre-deux, qui hésite et se cherche, entre Perche et Beauce, entre bocage et grandes cultures ! Et pourquoi pas un nouveau bocage ?

Thimerais-Drouais et ses grandes forêts, ses vallées ses manoirs. Cousin de la Beauce, il doit asseoir son identité sur ses différences : son architecture très présente, ses villages intimistes, son paysage révélé par les grandes ondulations et cadré par les massifs forestiers.

La vallée de l'Eure et ses vertes prairies constituent un refuge contre le vent, un repos après l'âpreté du plateau. Mais coincée entre la frange francilienne et l'agglomération de Chartres, la vallée est soumise aux tentations de la privatisation, au développement de l'urbanisation. C'est un paysage fortement sollicité, en danger. Attention à ne pas laisser faire ou la vallée est condamnée.

La vallée du Loir : antithèse de la Beauce, elle offre le secret, l'ombre, l'abri, l'humidité, la limite. Moins vigoureuse et géométrique que la vallée de l'Eure qui entaille le plateau, elle articule les grands espaces beaucerons et les prémices des ondulations du Perche. Bucolique, intime, sauvage par endroits, elle reste peu urbanisée. Telle une oasis, la vallée du Loir constitue un paysage résolument à part dans le département. Il conviendra d'en cadrer et d'en maîtriser le développement pour la préserver d'un intérêt de plus en plus pressant.

1.2.7 Commanditaire du guide et choix du sujet

❖ Caractéristiques du « Guide des paysages d'Eure et Loir » :

- Maître d'œuvre : NEMIS, agence de Paysage et d'Urbanisme (Nîmes).
- Maître d'ouvrage : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement d'Eure et Loir.
- Avec le concours de la DIREN (Direction Régionale de l'Environnement) et du FNADT (Fond National d'Aménagement et de Développement du Territoire).

- ❖ Cette charte des paysages est un outil essentiel pour la découverte des différentes entités paysagère qui composent le Département de l'Eure et Loir. Elle comprend mis à part les diagnostics territoriaux offrant des points de vue sur ces différentes entités des préconisations adaptées à chaque territoire. Ces préconisations, sans bien-sur remettre en cause le travail de l'agence NEMIS, sont toutes adaptées aux différentes régions étudiées mais restent des grandes lignes de conduite à adopter. Le choix de ce thème en tant que sujet de mon projet individuel était motivé par le fait de vouloir adapter à un territoire plus petit, plus local, ces recommandations.

**2^{ème} Partie : Historique de l'Eure et Loir et
fondements du paysage beauceron.**



**Ferme de La Touche à
Romilly-sur-Aigre :
Peinture de Jean
Feugereux (1986).**

Deuxième partie : Historique de l'Eure et Loir et présentation de son territoire

Pour comprendre les orientations actuelles et les caractéristiques du paysage beauceron, il semble indispensable de se pencher sur l'histoire de celui-ci. En effet, les pratiques agricoles notamment ont forgés depuis des temps anciens cette zone géographique qui en conserve les stigmates encore aujourd'hui. C'est cette histoire depuis le néolithique jusqu'aux périodes contemporaines que je vais aborder dans un premier temps de cette seconde partie.

Afin de mieux appréhender les caractéristiques du territoire, fondements des paysages actuels, je vais dans un second aborder les spécificités de ce-dernier que cela soit un niveau de la géologie, de l'hydrographie ou encore de la climatologie.

2.1 Histoire du département de l'Eure et Loir

- **Les laboureurs du néolithique déjà présents dans les vallées et les plateaux**

Des traces d'une présence très ancienne de l'homme, datant du paléolithique, ont été trouvées dans plusieurs sites des vallées de l'Eure et du Loir. Ensuite, la Beauce et le Perche apparaissent comme un inexplicable désert avant les premiers labours néolithiques. A cette époque, des villages composés de vastes maisons rectangulaires sont déjà présents dans les vallées et quelques groupes isolés commencent à peupler les plateaux. Le néolithique et le début de l'agriculture marquent ainsi l'occupation générale de la région.

- **Nos ancêtres les gaulois au « pays clair »**

Chartres était sans doute le chef-lieu des Gaulois Carnutes dont la domination s'étendait de la Seine à la Loire. Ce fut l'une des plus vastes puissances de la Gaule Celtique. Contrairement à beaucoup de légendes circulant sur les Carnutes, leur pays ne se réduisait pas à une immense forêt. Bien au contraire, on parle déjà à cette époque de « Belsa » qui donnera « Beauce ». Belsa, c'est le « pays clair » c'est à dire le pays défriché, cultivé. Il s'oppose au Perche dont le mot provient d'une racine indo-européenne, « erk », désignant les grands arbres, héritage d'une couverture forestière ancienne.

Ce petit détour par l'étymologie montre qu'il y a déjà fort longtemps, les grandes données paysagères d'aujourd'hui étaient en place. Ainsi la valeur agricole de la Beauce n'avait pas échappé à nos ancêtres...

- **Les besoins de l'empire romain accélèrent le développement agricole...**

Après une série d'évènements mal connus, les Carnutes sont soumis définitivement par César en 51 avant J-C « Autricum » (Chartres) devient alors une ville gallo-romaine, sans doute plus étendue que la ville du moyen-âge. L'activité agricole des campagnes est essentiellement tournée vers l'élevage ; c'est seulement plus tard, avec l'augmentation des besoins de l'empire romain, que Chartres devient un centre de commerce céréalier. Quelques noms témoignent de l'occupation romaine tels que : Bazoches (basalica, désignant un marché couvert, avec un tribunal) ; Châteaudun (dunum, qui signifie une enceinte défensive) ou encore les multiples Nogent (novio-magus, bourgs-marchés).

- **... les germains le perpétuent et aménagent les campagnes.**

L'époque mérovingienne a constitué un temps fort dans l'aménagement des campagnes, comme le prouve la toponymie du département qui révèle une forte implantation germanique. 365 noms de lieux, dont un grand nombre situé en Beauce, sont formés d'un nom germain suivi de « ville » (villa), qui désigne une exploitation agricole. Ils sont antérieurs au VI^{ème} siècle. Les noms en « villiers », plus récents, ont la même origine.

- **Heur et malheur au moyen-âge...**

Des paysans corvéables qui façonnent les campagnes sous l'autorité des seigneurs.

L'autorité des seigneurs s'exerce dorénavant depuis les châteaux situés au cœur ou à proximité des villes. Le système est implacable vis à vis des paysans du « plat pays » dont on exige corvées, services militaires et droits divers. En même temps, un renouveau économique s'affirme en Beauce comme dans le Perche : on remet en valeur les terres, on plante des vignes, on construit des moulins, on fonde des bourgs.

- **Des villes qui se développent pour commercialiser les produits d'une campagne de plus en plus riche.**

Au XII^{ème} siècle, la mise en valeur des campagnes s'accélère et prend un visage nouveau avec de nombreux défrichements réalisés sous l'impulsion des petits nobles et des établissements religieux. La culture du froment, notamment, s'accroît au détriment de celle du seigle et la rotation annuelle des cultures se généralise. D'où l'essor des villes où se négocient les productions des campagnes, devenues plus importantes.

- **Avec l'extension du domaine royal, la cathédrale de Chartres s'érige.**

Au XIII^{ème} siècle, la région voit l'essor économique des campagnes se ralentir avec la fin des défrichements. De même les villes ne paraissent plus s'étendre... ce qui n'empêche ni le maintien des activités de l'artisanat et les foires, ni la construction de la cathédrale de Chartres.

- **Les troubles de la guerre de Cent ans n'ont pas raison de la région.**

La guerre de Cent Ans frappe durement la région sans toutefois la ruiner. Le XIV^{ème} siècle, en particulier, est une longue période de difficultés, marquée par les guerres, les dépressions économiques et les épidémies de peste. La reprise ne s'affirme réellement que dans la deuxième moitié du XV^{ème} siècle. On passe de la polyculture à une spécialisation céréalière plus marquée sur le plateau. C'est l'époque où l'on canalise l'Eure pour le transport du blé, où l'on agrandit les églises et les fermes.

- **A la renaissance, on se met au vert...**

Les siècles suivants, XVI et XVII^{ème}, sont une période de troubles, d'épidémies et de guerres civiles. Cependant, dans le Perche, alors que Chartres perd son rayonnement, la Renaissance correspond au développement d'un habitat seigneurial nouveau : les manoirs dans les campagnes et les hôtels particuliers, en ville, accompagnent une certaine prospérité économique. Ainsi, quelques châteaux sont transformés en lieux de villégiature comme Maintenon ou Anet.

- **Révolutionnaires, bourgeois, paysans... et mérinos.**

A la révolution, après la confiscation des biens du clergé, une bourgeoisie rentière émerge et le mouvement de concentration des terres, amplifié en Beauce dès le XVII^{ème} siècle, se poursuit, aggravant la misère paysanne. L'activité de la plaine se concentre autour du blé-froment cultivé selon le système de la jachère. Pour compléter leur revenu, les paysans entretiennent des troupeaux de moutons, dont la laine est traitée dans les ateliers de Chartres et de Châteaudun. L'introduction de la race Mérinos permettra, grâce aux prairies artificielles et aux engrais naturels, de doubler les rendements de blé jusqu'à la crise agricole de 1870. C'est également à cette époque que le vignoble, présent sur les coteaux des vallées, commence à disparaître, faute d'essor économique et du fait de la crise du phylloxéra.

- **Le XX^{ème} siècle, le siècle de toutes les accélérations ...
... et de tous les dangers**

Les innovations techniques et le développement des marchés agricoles ont radicalement modifié le paysage rural. La mécanisation, l'amélioration de la qualité des terrains, la diversification des productions, la croissance des échanges internationaux ont aidé l'agriculture à se détacher, progressivement, des conditions imposées par le territoire.

Ainsi dans le Perche, la mécanisation a permis de labourer plus facilement les lourdes terres et de remembrer les propriétés, accélérant le recul du bocage. La céréaliculture, plus rentable, a pu être étendue sur la majeure partie du département, contribuant au déclin de cultures comme les vergers de pommiers.

- **Aujourd'hui, une urbanisation qui perd son sens local, des paysages qui se standardisent**

En milieu rural, les constructions répondaient autrefois à une fonction précise liée à l'exploitation agricole (habitations, écuries, granges...). Cet habitat, généralement dense et composé de petites parcelles, était entouré de jardins. Ces jardins privatifs constituaient une transition entre les villages et les cultures. Jusqu'au milieu du XIX^{ème} siècle, le tissu villageois s'étend peu à peu, sans rupture, autour du noyau ancien initial.

Dans la première partie du XX^{ème} siècle, l'urbanisation devient plus lâche et aérée, mais les structures villageoises restent cohérentes vis à vis de leurs formes originelles. Cette cohérence est liée à la densité et la continuité du bâti, à des silhouettes bien définies, à une homogénéité des matériaux et, enfin, à des profils de rues qui évoluent peu.

La véritable rupture s'opère à partir des années 1960/1970. L'habitat périurbain s'étend dans un large mouvement centrifuge depuis les centres-villes. Il s'étend en répondant à des logiques qui ne sont plus liées à l'exploitation des terrains, mais à la recherche d'un confort auquel répond l'image du pavillon isolé. Les entreprises n'appartiennent plus à des artisans et des commerçants locaux, mais à de grandes sociétés qui ont besoin d'accéder rapidement aux voies de communication nationales et internationales et d'avoir de grands entrepôt.

Plusieurs facteurs expliquent ce phénomène général d'éclatement du tissu urbain :

- une forte pression démographique ;
- la mise à disposition de réseaux d'eau potable et d'électricité sur chaque partie du territoire ;
- l'augmentation du prix du foncier à bâtir ;
- la disparition du savoir « urbaniste » à partir des années 30 ;
- l'avènement de l'automobile, qui impose sa géométrie au réseau viaire et qui diminue sans cesse les temps de trajet, accroissant les aires d'influence urbaine ;
- l'accès à des matériaux de construction et des formes architecturales standardisés, sans lien avec l'histoire architecturale locale.

Le paysage, qu'il soit urbain ou agricole connaît, aujourd'hui, une évolution qui met à mal la qualité et la spécificité de chaque territoire. Ces phénomènes d'échelle internationale conduiront, si aucune précaution n'est prise, à une banalisation du paysage et à une perte d'identité de l'Eure et Loir.

2.2 Fondements du paysage beauceron

○ A l'articulation de plusieurs régions...

L'Eure et Loir est au cœur d'un territoire varié, caractérisé par des entités paysagères qui débordent largement le découpage administratif du département. Il a ainsi le difficile et précieux rôle d'articuler plusieurs ensembles paysagers d'échelles régionales.

- l'est et le centre appartiennent au Bassin Parisien : c'est le domaine des collines sableuses du Hurepoix et du plateau calcaire ou crayeux de la Beauce.
- A l'ouest, le département est tourné vers la Normandie dont les collines du Perche ne sont que l'annonce d'un système qui s'étend bien au-delà.
- Au sud, via la Vallée du Loir, le département s'ouvre sur le Val de Loire.
- Au nord, les vallées de l'Eure et de l'Avre et le Thimerais conduisent le département vers le cours aval de la Seine et la Basse Normandie.

La géologie, comme composante essentielle du « paysage invisible ». Derrière les formes urbaines et agricoles, il y a toujours l'histoire de la terre qui s'exprime par sa géologie. Même si le XX^{ème} siècle est celui du découpage de plus en plus radical entre culture et nature, il est difficile d'ignorer ce qui se passe sous le sol que nous foulons.

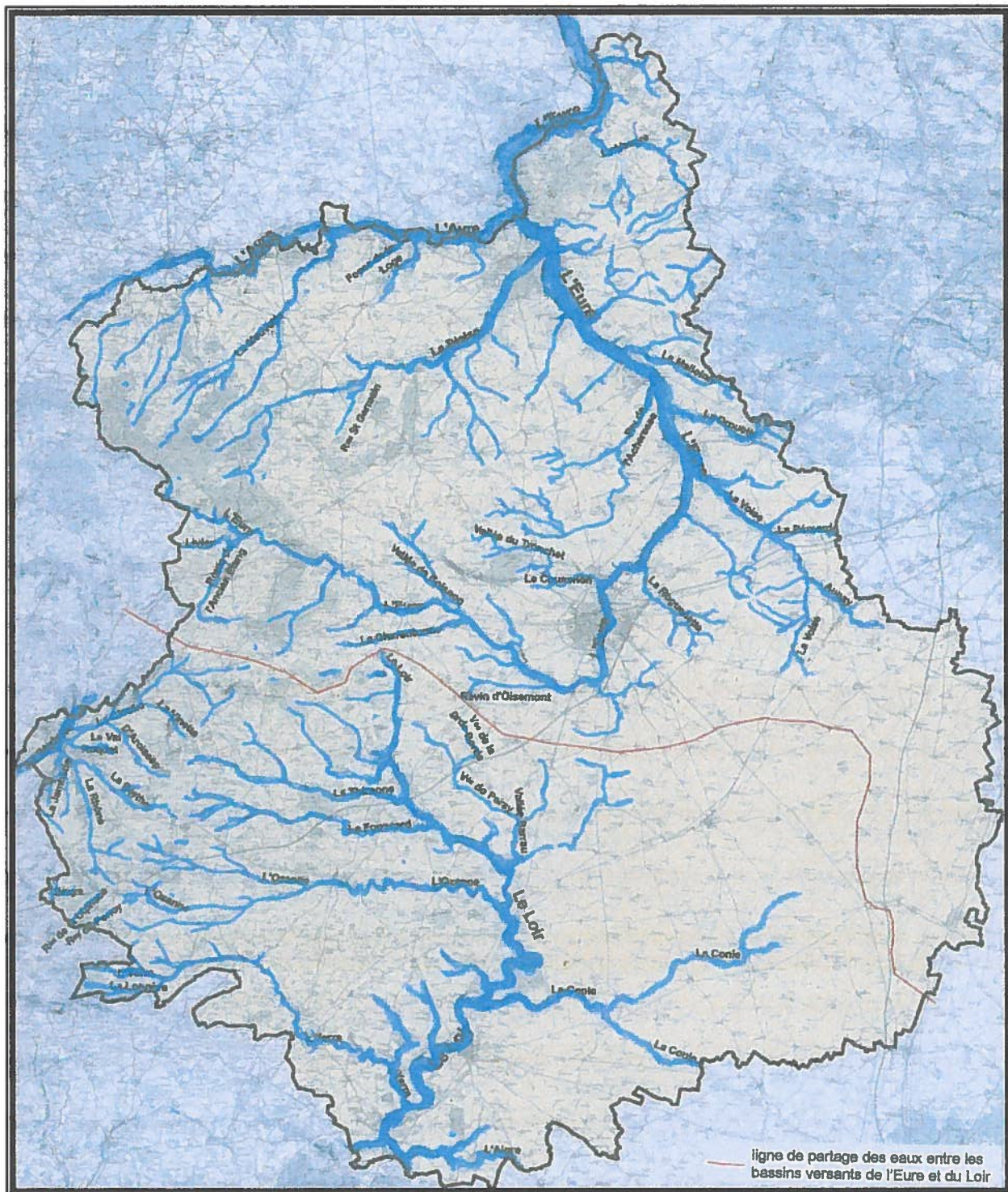
Ainsi, c'est parce que la Beauce est plane, bien drainée et couverte d'un limon fertile qu'elle a été abondamment défrichée pour exploiter au maximum la richesse du sol en instaurant de grades cultures. Si ces maisons et fermes sont principalement constituées de calcaire, c'est parce que son sous-sol n'avait que ce matériau à proposer. Ailleurs, l'argile a permis d'ajouter la brique aux matériaux de construction. De même, si les villages de Beauce sont regroupés et resserrés sur eux-mêmes, entre-autres, parce que les points d'eau sont rares, en raison de la géologie calcaire.

○ Sécheresse beauceronne

Le sous-sol de l'Eure et Loir s'inscrit dans le bassin parisien. C'est au sein de ce bassin sédimentaire que prend place le plateau calcaire de Beauce qui occupe un large tiers sud-est du département.

L'eau s'infiltre aisément dans ce substrat, d'où sa quasi-absence en surface. Sa rare présence dans les mares artificielles et les fossés de drainage est due au travail de l'homme. La Beauce est le pays des puits profonds autours desquels les villages se regroupent. La Beauce doit sa fertilité aux épais limons qui recouvrent le calcaire de son sous-sol et qui l'ont conduite à devenir, par la main de l'homme, un immense espace voué à la grande culture.

Réseau hydrographique d'Eure et Loir



Source : Charte des paysages
d'Eure et Loir

- **Un réseau de rivières imprimant un véritable relief en creux**

C'est le réseau ramifié des rivières qui contribue à la spécificité du relief du département. L'eau en se frayant un passage sur les plateaux calcaires et crayeux s'est enfoncée. Ainsi, les vallées inondables à fond plat s'opposent à la régularité des plateaux et forment des coteaux calcaires secs et souvent boisés, pouvant atteindre des dénivelés d'une cinquantaine de mètres. Points de passage obligés, lieux abrités propices à des cultures variées, les vallées sont des lieux privilégiés d'implantation villageoise.

- **Un réseau hydrographique caché mais fondamental**

Le département de l'Eure et Loir se compose, comme l'indique son nom, d'un double réseau hydrographique. Au nord, la bassin versant de l'Eure rejoint la Seine tandis que le Loir coule vers le sud pour gagner la Loire. La ligne de partage des eaux, qui sépare ces deux bassins versants, coupe le département en son centre.

Le réseau hydrographique de l'Eure est très ramifié et compte un nombre important d'affluents qui s'encaissent dans le plateau du Thimerais et du Drouais ; les plus importants et le plus marquants sont la Blaise et l'Avre. Ce réseau s'est formé grâce à l'argile à silex qui recouvre cette partie du territoire et empêche l'eau de s'infiltrer dans le sous-sol comme c'est le cas en Beauce. C'est d'ailleurs pour cette raison que les rivières provenant du plateau beauceron sont rares et ne donnent au Loir que très peu d'affluents. Ce manque est compensé par les nombreuses rivières qui descendent du versant est des collines du Perche, bien arrosées.

- **Le climat entre données atlantiques... et méditerranéennes.**

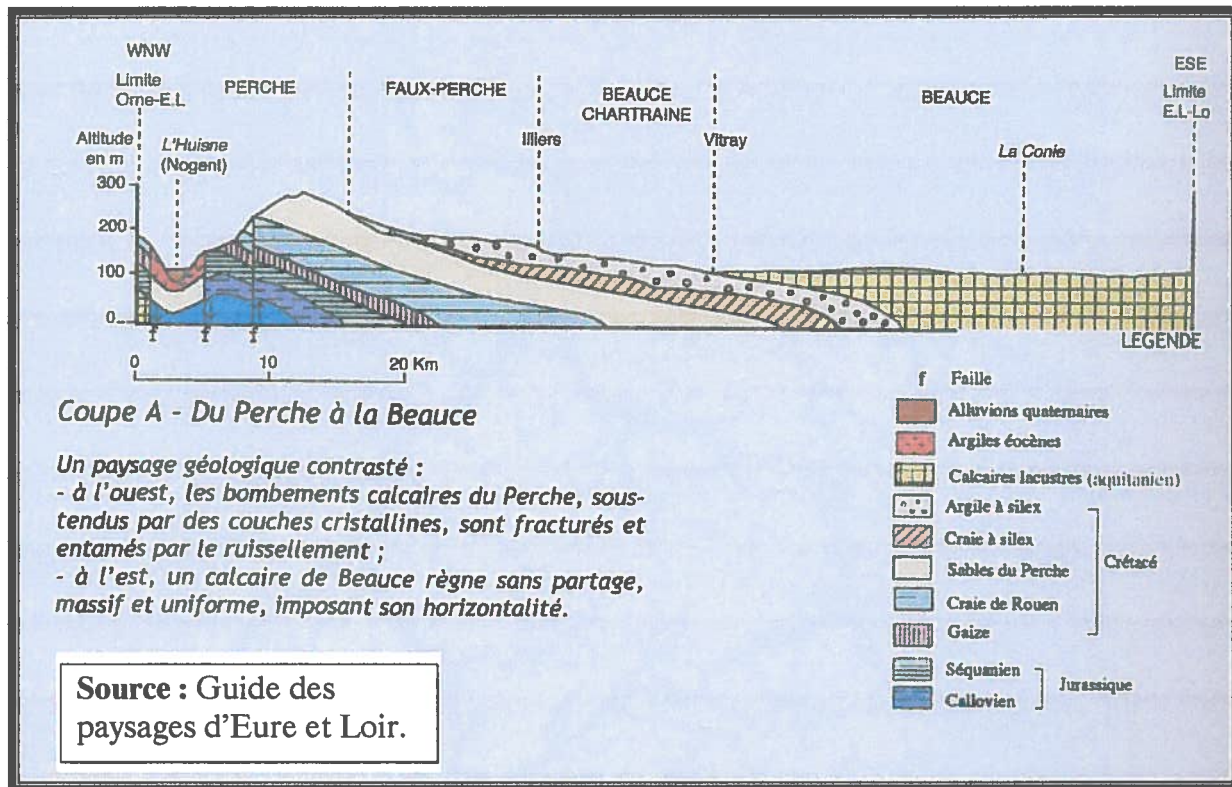
En Beauce, une sécheresse digne des côtes languedociennes !

A l'abri des collines du Perche, l'est du département et, en particulier la Beauce, accuse une nette diminution des précipitations et une augmentation du cumul des températures. Cette diminution rapide sur les pentes et les collines du Perche, place le secteur de Bonneval parmi les moins arrosés de France, au même titre que les côtes languedociennes. Cette sécheresse est accentuée par la perméabilité du sous-sol. En Beauce, on trouvera peu de cultures très consommatrices d'eau telle que le maïs. Ces dernières se déploieront plutôt dans des secteurs plus arrosés, plus chauds et moins ventés, comme le Perche-Gouet ou le Thimerais. Toutefois l'introduction de l'irrigation et de variétés de maïs adaptés ont permis aujourd'hui de s'affranchir de cette contrainte. Le relief de la Beauce fait le bonheur du vent qui balaye le plateau sans trouver d'obstacle. Il accentue la sécheresse et il est accusé d'emporter avec lui le précieux limon qui fait la richesse de la Beauce. C'est aussi un élément influant sur le cadre de vie avec les villages resserrés tels des refuges.

De la même manière, les vallées plus abritées et les coteaux bien exposés à l'ouest ou au sud sont recherchés et appréciés pour les loisirs et pour l'installation des habitations. Là aussi, le climat s'allie au relief pour faire naître, sur les coteaux, une

végétation particulièrement riche et rare, adaptée à l'ensoleillement, à la sécheresse des terrains et à leur nature calcaire.

Géologie de l'Eure et Loir



3^{ème} Partie : Application des préconisations à trois exemples du territoire



**La Conie près de
Viabon : Peinture de
Jean Feugereux (1981).**

Troisième partie : Application des préconisations à trois exemples du territoire

L'édition du Guide des paysages d'Eure et Loir a suscité des interrogations, les préconisations qu'il dicte bien qu'adaptées au territoire restent un peu vague si l'on se place au niveau d'une commune par exemple.

Le Pays de Beauce offrant un territoire assez vaste (82 communes), ce territoire semblait pertinent au vue des différentes caractéristiques qu'il pouvait offrir (paysages, communes, découpages administratifs...)

Le choix des trois communes en particulier fut motivé par différents facteurs :

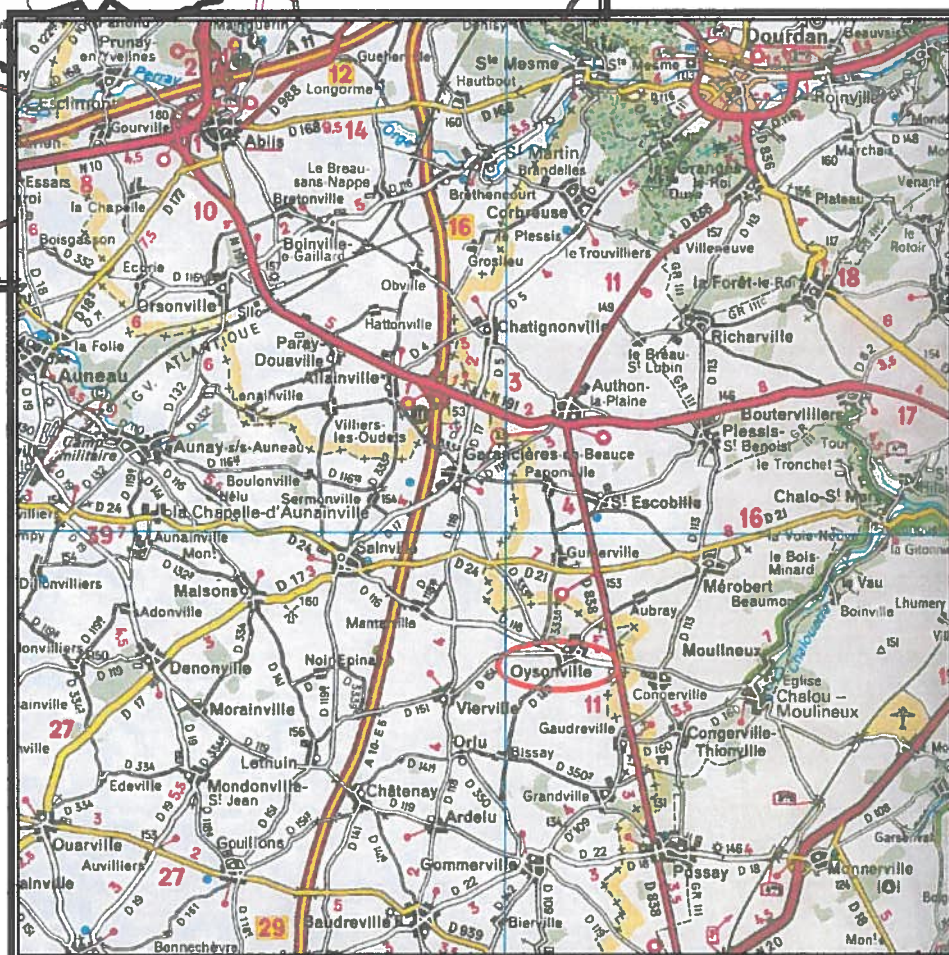
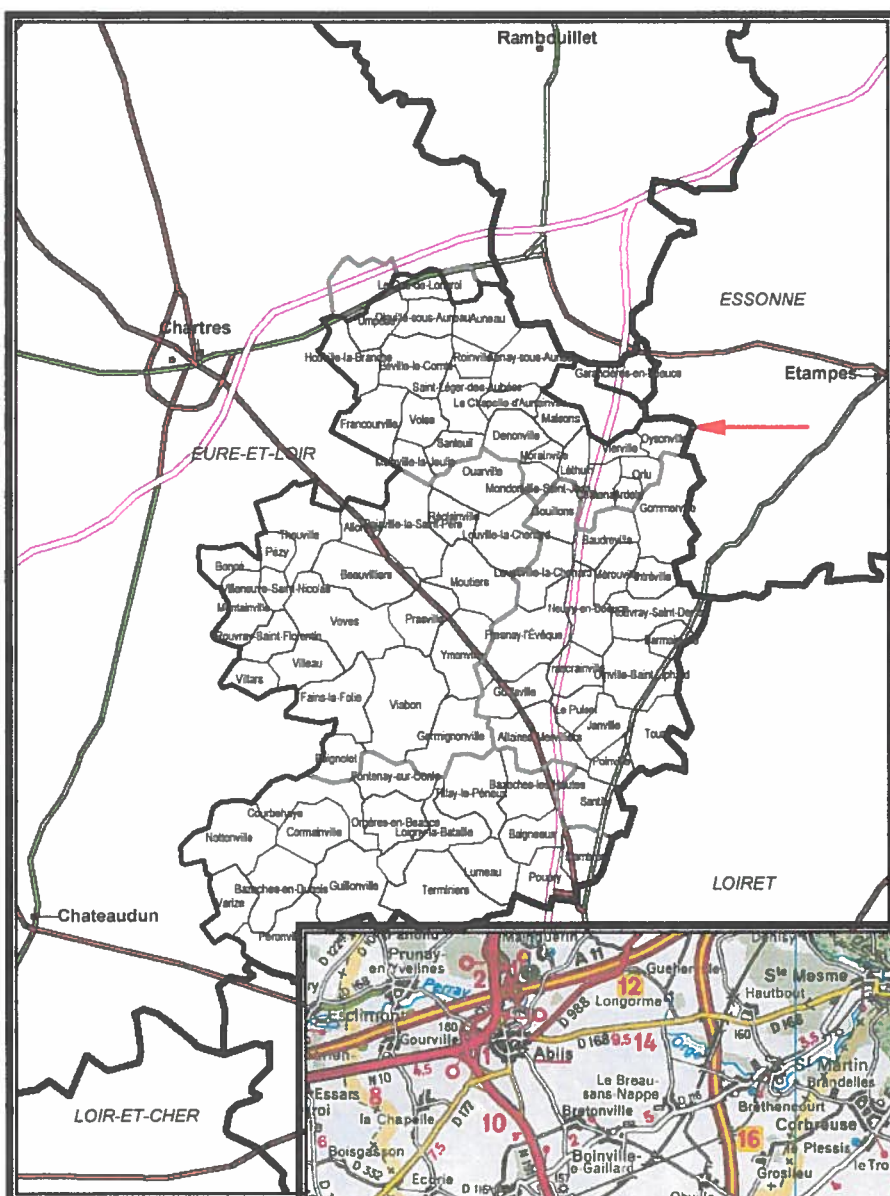
- **Oysonville** : commune de plaine, en franges franciliennes supportant les évolutions démographiques des pourtours de région parisienne. Cette commune semblait intéressante à étudier aux vues de la pression immobilière qui y sévissait. Les extensions de la commune, son paysage, sa silhouette... étaient des thèmes qui semblaient être intéressants à étudier.
- **Voves** : pôle local connaissant une évolution démographique soutenue, qui se développe à l'aide d'une nouvelle zone d'activités. Des points noirs dans le paysage, une zone à intégrer à la commune et des projets d'aménagement étaient des exemples qui semblaient intéressants à étudier, d'où le choix de la commune de Voves.
- **Voise** : une commune en fond de vallée, possédant une identité et des particularités fortes, un centre bourg ayant des bâtiments de charme et typiques. Un paysage particulier pour la Beauce, des intégrations de nouvelles constructions gérées de façon originale et une commune présentant un tissu urbain du à sa minéralité tels étaient les éléments qui m'ont poussés pour finir à choisir le cas de Voise pour l'étude d'un troisième cas sur le territoire.

Commune de Oysonville



Germignoville:
Peinture de Jean
Feugereux (1975).

3.1 Le cas de Oysonville



3.1.1 Présentation de la commune de Oysonville

3.1.1.1 Données démographiques

Afin de comprendre les orientations actuelles de la commune, ses évolutions au cours du temps et ses potentialités, il est essentiel de s'appuyer sur la structure démographique Oysonvilloise.

Années	Population	Taux de variation	Solde naturel	Solde migratoire
1968	318			
1975	325	+ 0,31	-3	10
1982	441	+ 4,43	11	105
1990	485	+ 1,20	-2	46
1999	471	- 0,32	11	-25

Figure n°1 : Données démographiques de Oysonville.

Ce tableau présente la structure de la population communale entre 1968 et 1999. On s'aperçoit avec celui-ci que la population augmente rapidement entre 1975 et 1982 notamment grâce au solde migratoire (+ 105). Plus encore que la commune de Voise, Oysonville doit principalement ses évolutions au solde migratoire. Ceci vient du fait que cette commune se trouve à l'est du département de l'Eure et Loir, en limite de région Parisienne et que de nombreuses personnes y habitent tout en conservant la proximité avec l'Ile de France.

La commune de Oysonville semble bénéficier du dynamisme démographique des franges franciliennes avec une sur-représentation de la classe de 0 à 20 ans mais également de la classe d'âge 40 – 60 ans. A contrario, celle-ci accuse une sous-représentation des classes d'âges de 60 à 80 et plus car étant peu à rester en retraite dans la région.

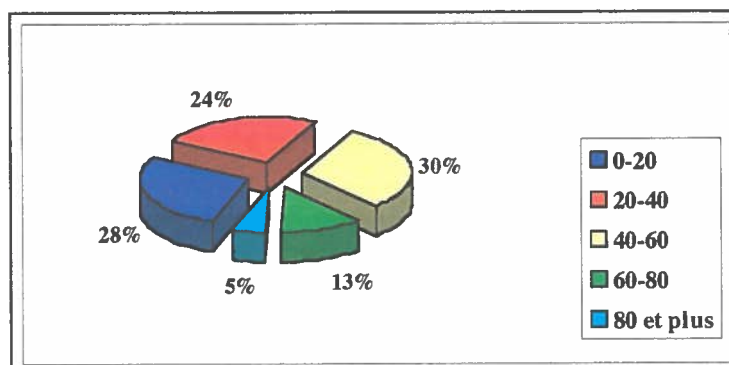


Figure n°2 : Répartition de la population de Oysonville par classes d'âges.

Le pourcentage de personnes de moins de 20 ans était en 1999 de 27,6% (soit 130 personnes) ce qui confère à la commune de Oysonville un caractère assez jeune dans l'ensemble. Le pourcentage de personnes de plus de 60 ans était quant à lui de 17,41% (soit 82 personnes) ce qui nous donne un indice de jeunesse (nombre de personnes de – 20 ans / nombre de personnes de + 60 ans) de 1,59 ce qui prouve que la commune est plutôt jeune en terme de population.

Le nombre de naissances entre 1990 et 1999 était de 47 contre 36 décès ce qui nous donne sur la même période un taux de natalité pour 1000 habitants de 10,74, un

taux de mortalité (également pour 1000 habitants) de 8,23 et un solde naturel de 11 (nombre de naissances moins le nombre de décès).

Le nombre de ménages sur la commune était en 1999 de 178 avec une taille moyenne de 2,65 habitants par foyer. La part des nouveaux résidents dans la commune était pour Voise de 38,85% en 1999 en provenance pour la plupart de la Région Ile de France et également de l'étranger. Le solde migratoire était sur la même période de - 25.

Le nombre d'actifs résidents était de 228 en 1999 soit un taux d'activité de 61,13% avec 11 chômeurs sur la commune soit un taux de chômage communal de 4,82% ce qui est très inférieur à la moyenne nationale.

3.1.1.2 Cadre de vie

Le nombre de logements de la commune était de 214 en 1999 dont 178 résidences principales, 23 résidences secondaires et 13 logements vacants.

Près de la moitié des habitations de la commune sont antérieures à 1948 ce qui justifie la typicité de l'habitat local, de plus comme dans les deux autres communes étudiées très peu de logements ont été construits depuis 1990 ce qui peut laisser croire que bons nombre de nouveaux arrivant rénovent des anciennes maisons plutôt que d'en construire des neuves.

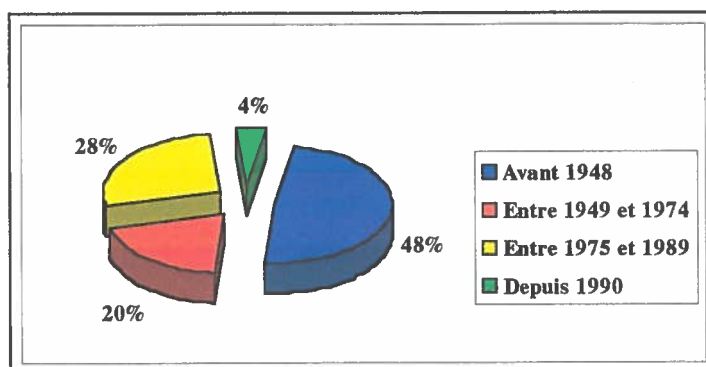


Figure n°3 : Âge des habitations de la commune de Oysonville.

La commune est composée essentiellement de logements individuels et ne possède aucun logement collectifs. Sur les 178 résidences principales de la commune, 165 sont occupées à titre permanent par leur propriétaire, seulement 13 sont occupées par des locataires et aucunes ne sont des logements sociaux.

3.1.1.3 Commune de Oysonville : Entre plaines de Beauce et région parisienne.

Oysonville est un village comptant 478 habitants (Oysonvillois) pour une superficie communale de 963 Ha, La commune de Oysonville est « tiraillée » entre la Région Centre et la Région Parisienne, elle bénéficie du dynamisme des franges franciliennes ce qui lui apporte des nouveaux résidents à la recherche de calme à la campagne tout en gardant la proximité de Paris et sa région grâce aux moyens de transport.

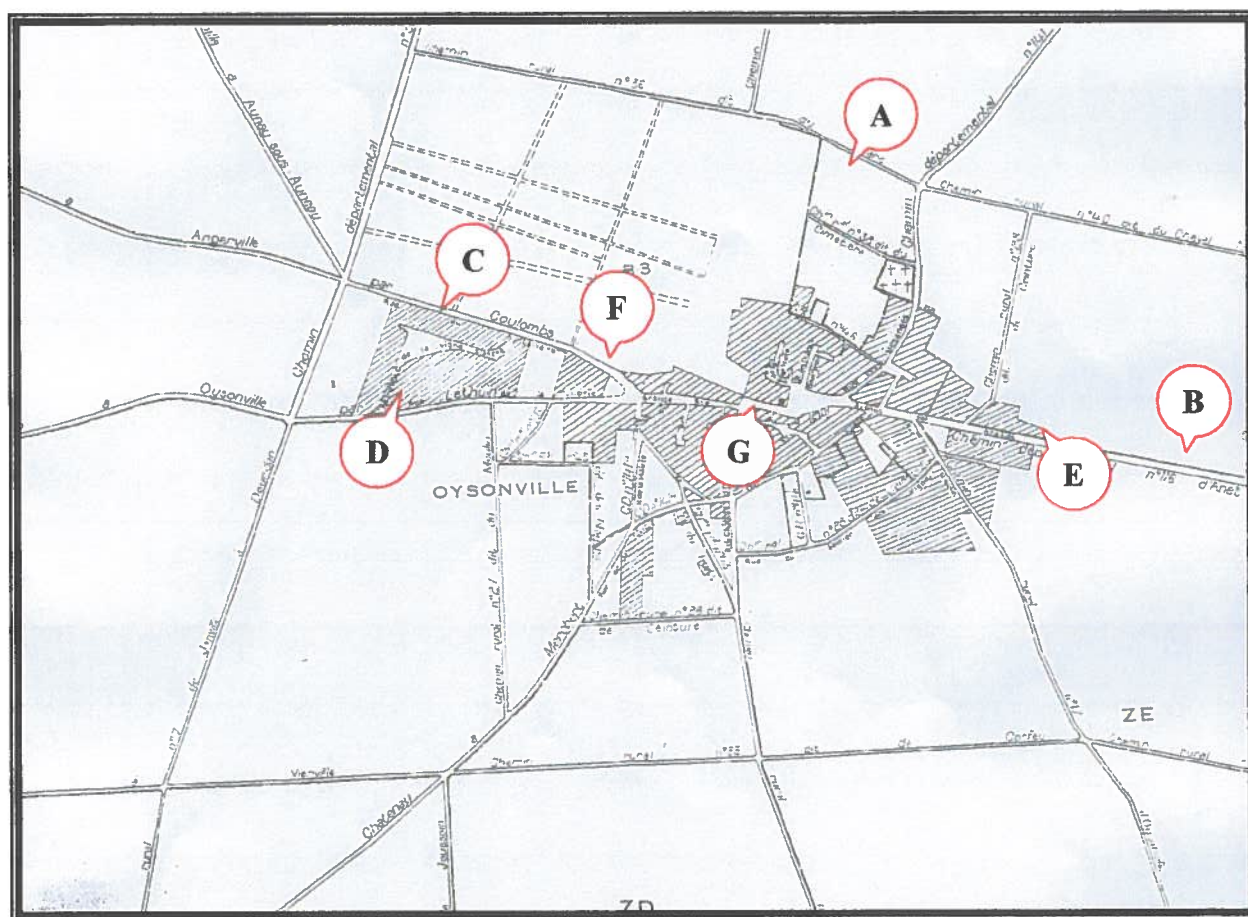
Pour accueillir ces nouveaux arrivants la commune a dû construire des zones pavillonnaires qu'il n'est pas toujours facile de concilier avec l'habitat ancien. De plus Oysonville possède un patrimoine architectural et paysager riche qui contraste avec les

zones nouvellement construites c'est le challenge qu'essaye de réussir monsieur le Maire, Jacques Callens (maire depuis 1988).

Les enjeux pour la commune de Oysonville sont les suivants :

- **Affirmer la centralité du bourg.**
- **Harmoniser le développement urbain de la commune en limitant les déséquilibres paysagers sur la commune.**

Cette carte présentant le territoire communal aide à visualiser les différents champs d'intervention qui sont abordés dans le développement ci-après.



Carte n°3 : Les différents thèmes étudiés sur la commune de Oysonville.

A. Une commune déséquilibrée

Les différentes voies accédants à la commune de Oysonville permettent de dégager différentes vues sur celle-ci. Ainsi on aura un sentiment différent à l'approche du bourg en fonction des routes empruntées pour y accéder. Malgré ces multiples angles de vue, la commune de Oysonville accuse un déséquilibre flagrant en matière d'aménagement paysager. Ce sentiment vient du fait que la commune possède un



Photos n°1 : Vues sur le parc du château de Oysonville.

château arboré de nombreux arbres anciens ce qui donne à la commune une silhouette presque forestière. Cependant l'effet de « masse » du parc contraste d'autant plus avec le reste de la commune. Il semble nécessaire d'effectuer un travail d'ensemble,

qu'il soit communal ou au niveau des particuliers pour rétablir un équilibre entre les deux parties de la commune.



De plus il semble utile de réfléchir aux implantations des différentes essences arbustives pour maintenir une cohésion avec le reste de la commune. En effet des espèces sont choisies pour leur rapidité de croissance ou pour leur effet de masse sans penser à l'aspect paysager. Par exemple, les thuyas chez les particuliers, sont choisis pour leur effet de clôture et leur facilité d'entretien au détriment d'espèces locales rustiques qui offrent une meilleure intégration paysagère et un moindre sentiment de monotonie.

Propositions :

Il est nécessaire pour le maintien de la qualité paysagère de la commune de Oysonville de réduire les déséquilibres au sein du bourg. Le choix et la localisation des arbres doivent être réfléchis et par seulement en fonction des avantages paysagers qu'ils offrent. Un travail doit être également entrepris pour inclure les habitants dans le projet afin d'éviter une trop grande hétérogénéité au niveau des plantations en rive de parcelles privées.



Photo n°2 : Entrée de bourg avec à gauche le parc du château et à droite les peupliers annonçant le stade.

B. Mise en perspective des voies convergentes vers le village

En Beauce, historiquement, les réseaux routiers sont structurés en étoile depuis les villes et les villages. Le réseau primaire permet de traverser la Beauce rapidement en évitant la plupart des villages. Il est encore quelquefois structuré par des alignements d'arbres. Sur la plaine ouverte, ces lignes d'arbres permettent un repérage facile depuis les champs. Il s'agit donc d'un héritage culturel à préserver.

Le réseau secondaire est plus intime et permet la découverte du paysage en profondeur. Il relie les villages qu'il traverse et fait corps avec le sol. Les fossés sont rares en raison

de la porosité du sol, ce qui donne l'impression de rouler dans les champs.



Ces différentes perspectives créées par les entrées de bourg permettent de mettre en relief des éléments patrimoniaux ou paysagers (comme l'église de Oysonville sur la photo ci-contre). Malgré cette perspective axée sur le centre bourg, cette route semble dénudée et met particulièrement en évidence les différences de densité des deux parties de la commune.



Photo n°3 : Entrée de bourg avec la mise en perspective de l'église.

Photo n°4 : Montage photo, même vue avec alignements d'arbres en bord de route.

Résumer l'image de la Beauce à une vaste plaine serait la caricaturer. Le caractère horizontal est certes prédominant, toutefois la qualité du paysage beauceron tire également sa force de la verticalité, dont l'une des expressions est l'arbre. Qu'il soit isolé, aligné ou groupés avec d'autres, l'arbre est également caractéristique du territoire beauceron et peut ainsi souligner l'entrée des villages. Ainsi en veillant à ne pas banaliser sa présence, la place de l'arbre dans les plaines beauceronnes doit être mise en valeur.

Il semble nécessaire de préserver et quelquefois de renouveler les alignements d'arbres au bord des routes importantes pour des raisons patrimoniales, néanmoins, il faut veiller à ne pas banaliser sa présence et à prendre les précautions d'usage (7 mètres de la voie ou au-delà du fossé). Il est également indispensable de réfléchir à l'implantation de ces arbres pour ne pas planter d'essences sans lien avec la tradition paysagère.



Photo n°5 : Alignements d'arbres au bord de la D 838.

Propositions :

Les alignements mettant en perspective des éléments architecturaux ou paysager sont des éléments typiques des paysages beaucerons, il est nécessaire de conserver ces réseaux en étoile autour des communes pour éviter des déséquilibres au sein de la commune et/ou des quartiers repliés sur eux-mêmes. La présence des arbres en bord de route peut souligner ces perspectives mais il n'est pas forcément avantageux d'en planter sur toutes les routes ce qui engendrerait l'excès inverse.

C. Intégration des nouveaux quartiers, développement urbain

Une large part des maisons neuves (40% en Eure et Loir), s'implante dans des lotissements. Ces quartiers d'habitation semblent satisfaire de nombreuses familles, même si leur besoin d'espace peut les éloigner des services publics et des commerces.

Pourtant, de nombreux élus, mais aussi des associations et la plupart des concepteurs, reprochent aux lotissements une image stéréotypée, sans ancrage dans leur environnement naturel et bâti, qui dévalorise les pays et les communes.

Ils déplorent leur mode d'inscription dans le paysage communal tout autant que l'architecture de leurs maisons.



Photo n°6 : Nouvelles constructions en périphérie de la commune.

De plus, un terrain trop excentré, des espaces publics inadaptés, un stationnement incohérent ou des plantations mal choisies sont autant de situations qui posent de véritables problèmes de vie quotidienne pour les habitants et de gestion pour la commune.

Pour maîtriser le développement harmonieux d'un territoire, il est indispensable d'y réfléchir le plus en amont possible car ces inconvénients sont souvent irréversibles. Lorsque se pose la question du choix d'un site pour créer un lotissement résidentiel, il est préférable de disposer d'un document de référence où les terrains les plus appropriés pour accueillir des logements sont déjà repérés, plutôt que de procéder par opportunité foncière. Cette première démarche est nécessaire pour que le futur lotissement puisse être bien « greffé » au tissu urbain existant.

C'est à l'échelle de la commune qu'une réflexion préalable doit être menée. Cette étude doit être globale car le logement n'est pas le seul élément à prendre en compte. Le choix de la localisation dépend aussi d'un certain nombre de facteurs, comme la proximité des services publics, les possibilités d'assainissement, etc. Il revient au maire de lancer des études pré-opérationnelles au bon moment en s'entourant de toutes les compétences requises.

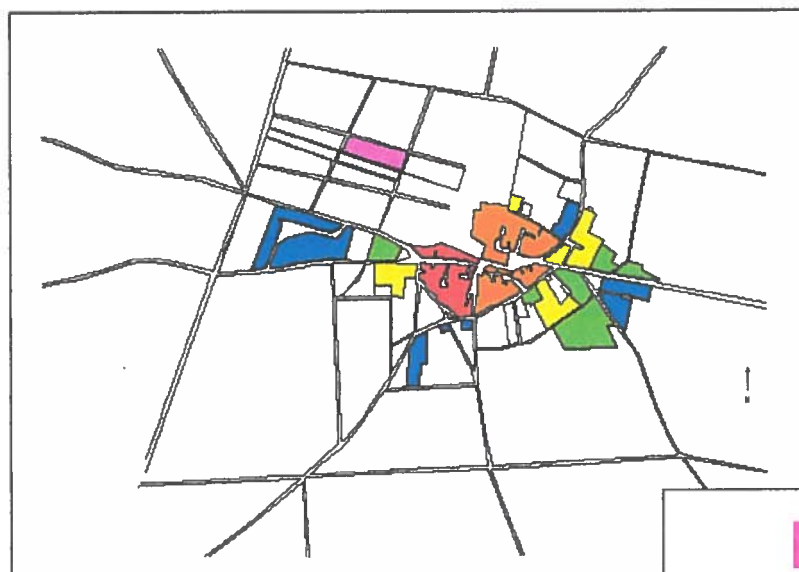
Repérer dans une commune les terrains urbanisables est nécessaire, mais insuffisant. Il est souhaitable que la commune se donne également des moyens de maîtrise pour éviter qu'un terrain, même bien choisi, soit mal aménagé. La réflexion préalable doit donc définir des principes d'aménagement qui serviront de cadre aux opérations publiques ou privées.



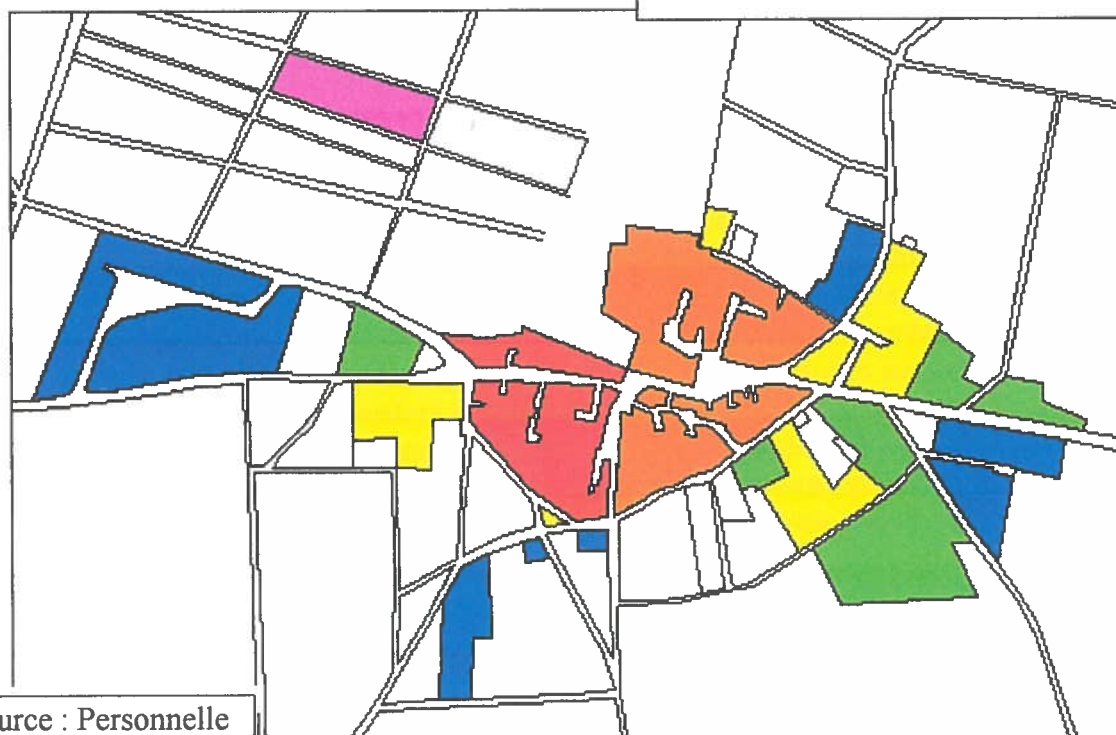
Photo n°7 : Lotissements sur la commune de Oysonville.

Il s'agit de fixer les orientations majeures : éléments à sauvegarder, axe de composition, caractères des voies... Ces orientations prennent place dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, ou dans le rapport de présentation des objectifs de la carte communale.

Age des habitations de Oysonville



- Renaissance
- XVIII ème siècle
- XIX ème siècle
- 1900 - 1940
- 1940 - 1980
- 1980 à nos jours



Source : Personnelle

E. Entrées de bourg

Les entrées de ville sont des espaces sensibles dont il ne faut pas minimiser l'importance, ils donnent les premières impressions sur la commune et sont souvent les images que l'on retient de celle-ci. Une entrée de commune en zone pavillonnaire peut donner une image de ville « dortoir » uniforme s'il n'y a pas eu au préalable de travail sur les abords des routes et une véritable volonté de qualifier cet espace pour la rendre identitaire et moins rectiligne.



Photo n°8 : Entrée de Oysonville, directement dans les nouveaux quartiers résidentiels.

Propositions :

Même si toutes les entrées d'une commune ne peuvent pas être identitaires et bien aménagées, parfois seul deux arbres de chaque côté de la route peuvent souligner l'arrivée dans le bourg et marquer le changement de statut de la route. C'est ensuite au cas par cas, c'est aux premiers bâtiments ou habitations de la commune de faciliter son intégration paysagère et de donner une première, bonne image, de la commune ; image qui est améliorée s'il y a eu au préalable la mise en place d'un chemin de ceinture offrant un écrin de verdure aux abords du village.

F. Le caractère des espaces publics

La maîtrise de la qualité architecturale des constructions privées s'avérant limitée, il semble aujourd'hui opportun de porter ses efforts sur l'aménagement des espaces communs. Ces espaces ont différents usages qu'il faut concilier : circulation, stationnement, rencontre, jeux...

Les rues doivent être en continuité avec le réseau existant et hiérarchisées dans leurs dimensions : simple voie de desserte, la largeur de la chaussée peut être réduite au minimum utile, ce qui incite les conducteurs à ralentir. Le profil d'une voie et les matériaux utilisés sont également une possibilité de différenciation : un profil avec caniveau central, par exemple, peut signaler un changement de statut.



Photo n°9 : Rue typique des centre-bourg avec caniveau central.

Les chemins, souvent oubliés, permettent pourtant de relier des quartiers entre eux ou d'offrir un

raccourci agréable et sans danger pour rejoindre à pied l'école ou le centre. La réalisation d'un chemin peut éviter les impasses.

Les places sont des lieux de rencontre possibles pour les habitants. Une place peut aussi être un lien entre les nouveaux et les anciens quartiers lorsqu'elle est en position de charnière. Plutôt que de multiplier les espaces uni-fonctionnels (placettes, parking, raquettes de retournement...) il est préférable de concevoir des espaces à usages multiples regroupant les accès de plusieurs parcelles, permettant un stationnement temporaire non gênant et/ou offrant des aires de jeux pour les enfants. L'introduction de logements groupés, locatifs ou non, permet de créer des espaces publics plus urbains.



Photo n°10 : Place de village, limite entre les anciens et les nouveaux quartiers.

Propositions :

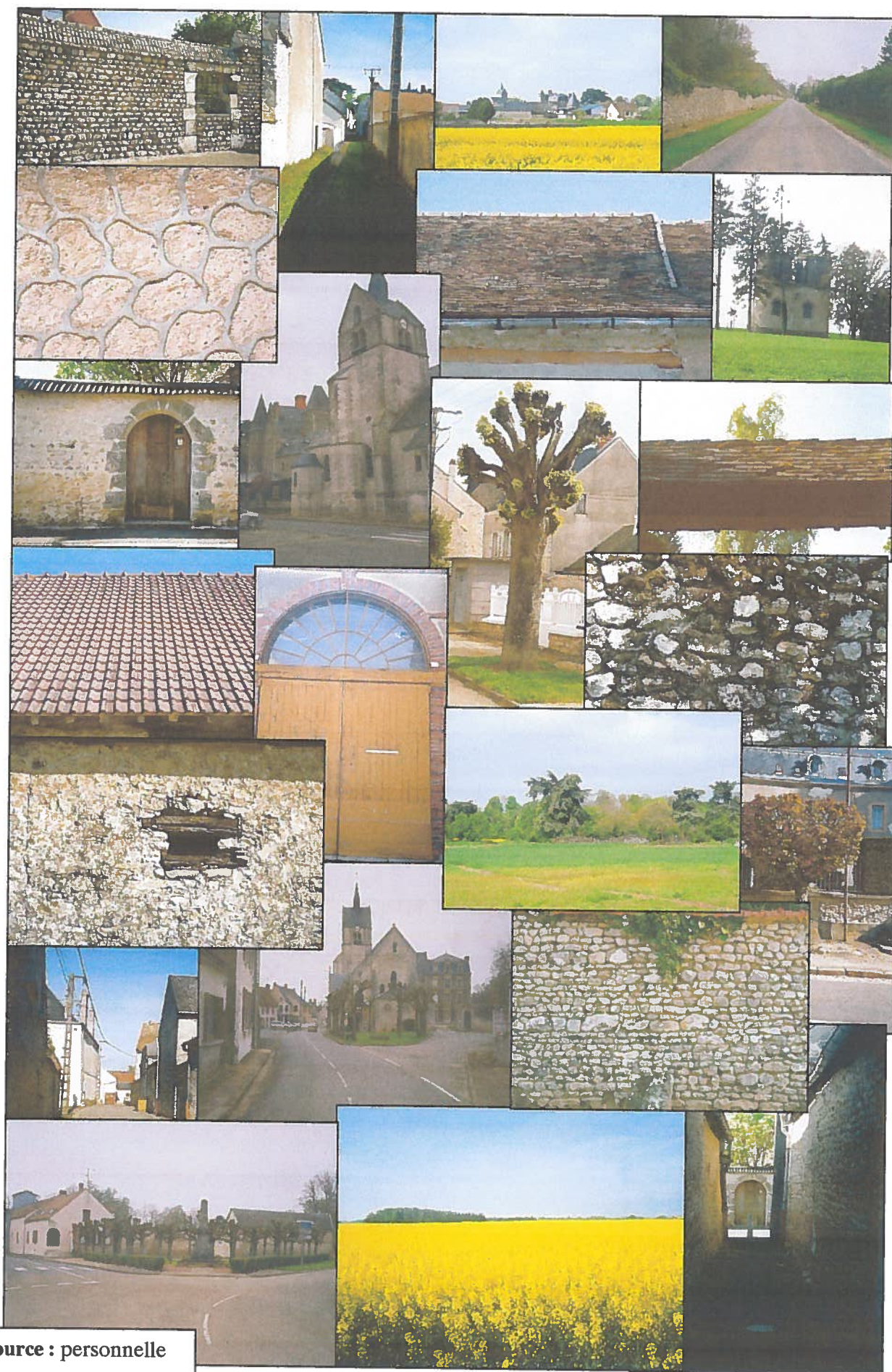
Les espaces publics d'une commune sont également des éléments marquants pour l'image de celle-ci. Ils sont le reflet de l'aménagement de la commune et des indicateurs de la qualité paysagère et architecturale de cette dernière.

G. Colorimétrie/texture

L'aspect des bâtisses de Oysonville est massif avec la plupart du temps, des murs en pierres (craie ou silex), les toitures sont autant en ardoises grises bleues qu'en tuiles rouges ocres. Les vieux murs en pierre sont souvent conservés pour les limites de parcelles et les pierres taillées ou les briques également utilisées pour les encadrements des portes ou des fenêtres.

Propositions :

Les nouvelles habitations doivent adopter des matériaux ou au moins des textures se rapprochant du style local pour faciliter leur intégration dans le paysage communal. Les couleurs les plus souvent rencontrées sont souvent d'une palette du blanc vers le gris ou le beige, ainsi les enduits des nouvelles constructions peuvent sans problèmes respecter la palette colorimétrique imposée par le cadre des bâtisses alentours.



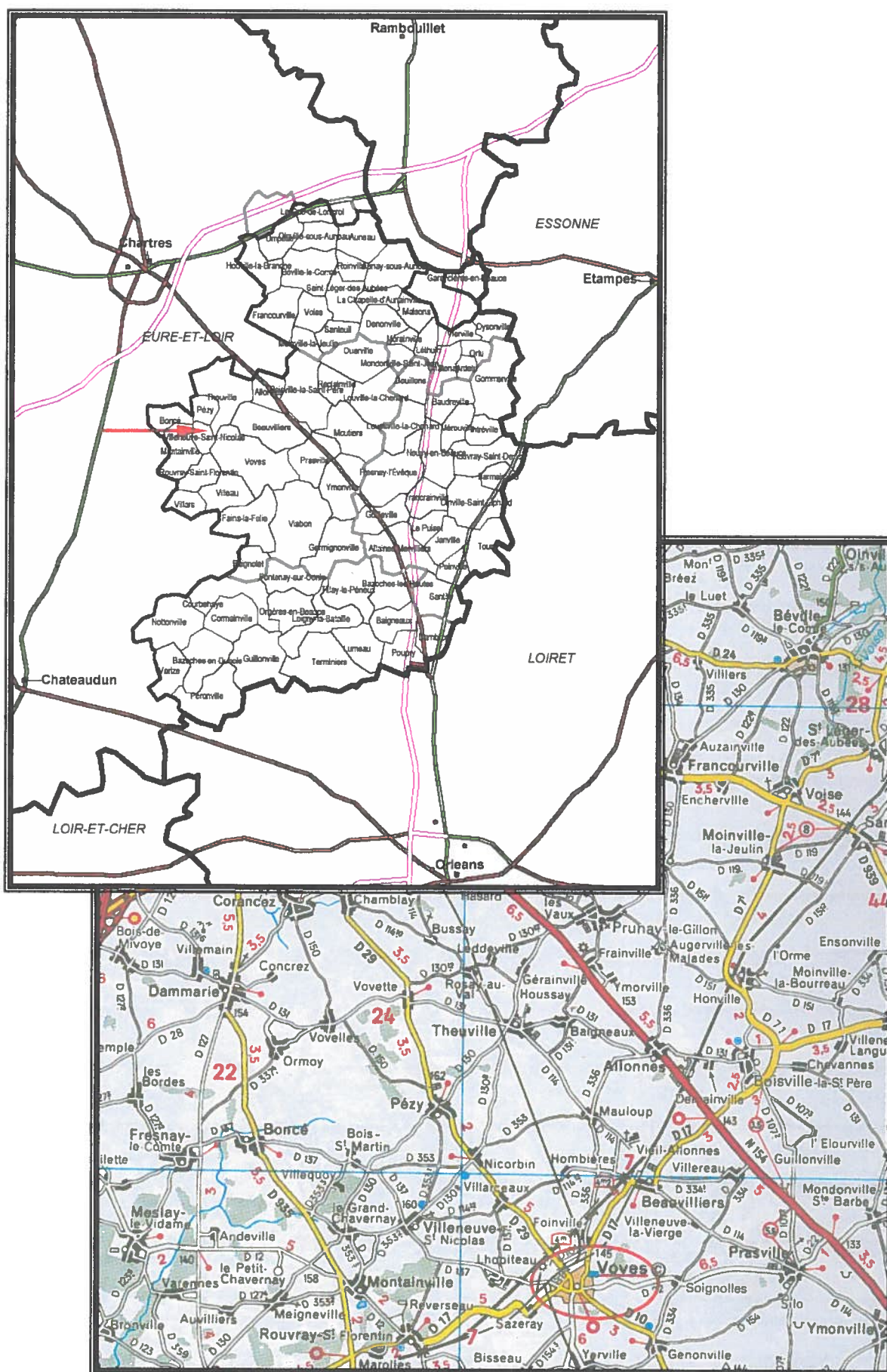
Source : personnelle

Commune de Voves



Santeuil: Peinture de
Jean Feugereux (1976).

3.2 Le cas de Voves



3.2.1 Présentation de la commune de Voves

Afin de bien replacer la commune de Voves dans son environnement, il semble essentiel d'en étudier la structure de la population le cadre de vie qui s'y réfère.

3.2.1.1 Données démographiques

Années	Population	Taux de variation	Solde naturel	Solde migratoire
1968	2 506			
1975	2 619	+ 0,63	125	- 12
1982	2 834	+ 1,13	92	123
1990	2 785	- 0,22	59	- 108
1999	2 928	+ 0,56	-3	146

Ce tableau présente la structure de la population communale entre 1968 et 1999. On s'aperçoit avec celui-ci que la population diminue particulièrement entre 1982 et 1990 notamment à cause du déficit du solde migratoire entre ces deux années. Néanmoins ce déficit du solde migratoire est compensé par les arrivées sur la période suivante (1990 – 1999).

Figure n°4 : Données démographiques de Voves.

Les différents pourcentages laissent à penser que Voves est une commune assez équilibrée en terme de population, ainsi toutes les classes d'âges s'équilibrent pour former une population homogène.

Le pourcentage de personnes de moins de 20 ans était en 1999 de 24,49% (soit 717 personnes). Le pourcentage de personnes de plus de 60 ans était quant à lui de 27,53% (soit 806 personnes) ce qui nous donne un indice de jeunesse (nombre de personnes de – 20 ans / nombre de personnes de + 60 ans) de 0,89 ce qui montre que la structure démographique de Voves est assez âgée.

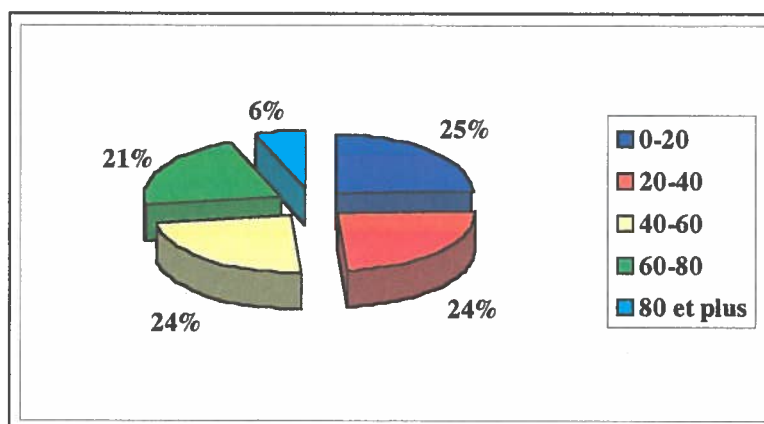


Figure n°5 : Présentation de la population de Voves par classes d'âges.

Le nombre de naissances entre 1990 et 1999 était de 293 contre 296 décès ce qui nous donne sur la même période un taux de natalité pour 1000 habitants de 11,47, un taux de mortalité (également pour 1000 habitants) de 11,59 et un solde naturel de - 3 (nombre de naissances moins le nombre de décès).

Le nombre de ménages sur la commune était en 1999 de 1135 avec une taille moyenne de 2,5 habitants par foyer. La part des nouveaux résidents dans la commune était pour Voise de 34,02% en 1999 en provenance pour la plupart de la Région Ile de France et de la Région Nord-Pas de Calais. Le solde migratoire était sur la même période de + 146.

Le nombre d'actifs résidents était de 1 302 en 1999 soit un taux d'activité de 53,87% avec 131 chômeurs sur la commune soit un taux de chômage communal de 10,06% ce qui est semble être dans la moyenne nationale.

3.2.1.2 Cadre de vie

Le nombre de logements de la commune était de 1 246 en 1999 dont 1 135 résidences principales, 53 résidences secondaires, 56 logements vacants et 2 logements occasionnels.

Contrairement aux deux autres communes étudiées, Voves ne dénote pas une écrasante majorité d'habitations anciennes, cependant comme Voise et Oysonville, elle compte peu d'habitations construites depuis 1990.

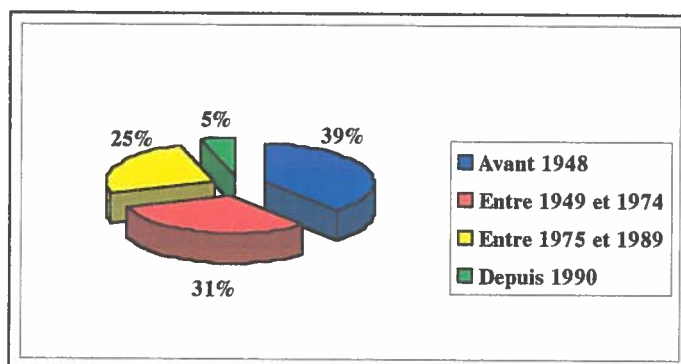


Figure n°6 : Âge des habitations de Oysonville

La commune est composée 1 034 logements individuels et de 212 logements collectifs. Sur les 1 135 résidences principales de la commune, on compte 750 habitations occupées à titre permanent par leur propriétaire, 354 par des locataires et 156 étant des logements sociaux.

3.1.2.3 Cas de la zone d'activités du Moulin Geargeot.

La commune de Voves 2 979 habitants (les Vovéens) et s'étend sur 3 238 Ha ce qui en fait une des communes les plus importantes du Pays de Beauce. Sa situation particulière à égale distances de villes comme Chartres ou Châteaudun en fait un pôle d'activités local et madame le Maire Maryvonne Genin (maire depuis 2001) a souhaité renforcer ces aptitudes avec la création d'une zone d'activités.

Création d'une zone d'activités : Fer de lance du développement économique, les zones d'activités contribuent à créer des emplois et à soutenir la démographie, notamment en milieu rural. Cependant, d'un point de vue urbanistique et paysager, le constat est moins satisfaisant.

Les zones d'activités ont été trop souvent réalisées sans réflexion globale sur l'insertion dans le paysage environnant, sur la qualité des entrées de bourgs et sans anticipation sur leur évolution à long terme. Les interventions successives mal articulées

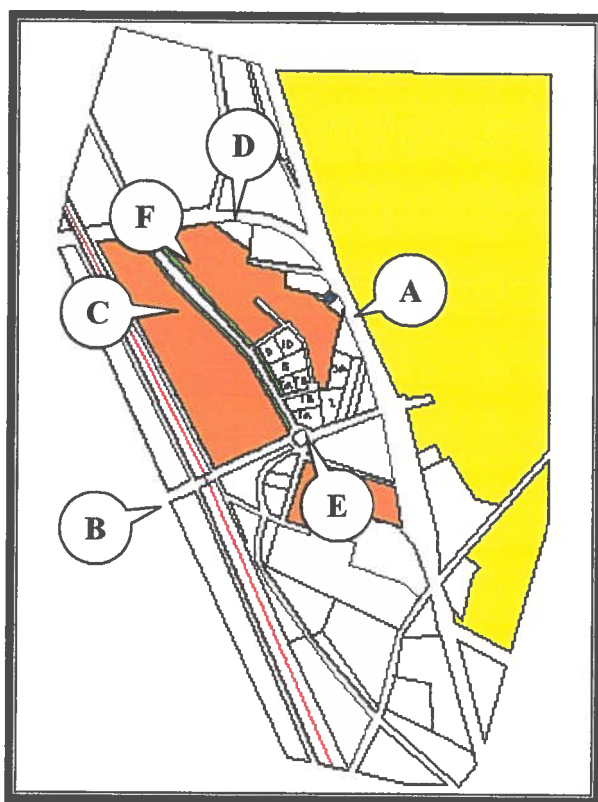
entre elles, le manque d'entretien, l'abandon de bâtiments et de terrains mis en friche aboutissent à un état de dégradation pouvant mettre en péril non seulement la rentabilité économique du site mais aussi la qualité du paysage départemental.

Nombre d'élus prennent conscience de ces difficultés et souhaitent développer des réflexions préalables intégrant une dimension architecturale, paysagère et environnementale pour la création de nouvelles zones d'activités, mais aussi pour l'extension et la requalification des zones existantes. Cette volonté est appuyée par l'émergence de l'intercommunalité qui, par ses potentialités de développement économique, stimule la recherche d'une qualité et d'une cohérence pour les projets à venir sur l'ensemble du territoire départemental.

Les enjeux pour la commune de Voves sont les suivants :

- Intégration de la zone d'activités dans le paysage communal
- Donner une image dynamique de la commune
- Viabiliser la nouvelle zone d'activités

Cette carte représente la zone d'activités du Moulin Gergeot à l'heure actuelle et les différents numéros qui s'y réfèrent sont autant de thèmes qui seront abordés ci-après.



Source : personnelle

A. Créer un nouveau quartier intégré à la ville

Il est aujourd'hui primordial de replacer la réflexion sur le devenir des zones d'activités dans le cadre d'une approche sur le développement urbain de la commune d'accueil.

En effet, toujours située en périphérie du bourg ancien, la zone d'activités marque l'entrée de l'agglomération, souvent de façon brutale : bâti volumineux, matériaux banalisés, espaces fonctionnels sans aménagements paysagers...

De plus, pour la plupart des zones d'activités existantes, le manque d'anticipation a créé des systèmes de voiries déconnectés de la structure du village. La multiplication des distributions « en raquette » a développé des espaces stériles, refermés sur eux-mêmes qui ne peuvent évoluer qu'en reproduisant le même schéma et en mettant en péril la continuité et l'équilibre du territoire communal. Le



Photo n°12 : Nouvelles constructions en périphérie de la commune.

projet d'extension et de requalification pourrait parfois permettre la reconquête d'une certaine cohérence urbaine en créant de nouvelles liaisons avec le bourg ancien.

A ces données d'ordre structurel, viennent s'ajouter des éléments de composition permettant une meilleure insertion du nouveau quartier d'activités dans le paysage environnant : aménagement d'une transition des champs vers les premières constructions, valorisation de l'entrée du village.

Dans le cas de la zone d'activités de Voves, à l'heure actuelle seules trois entreprises se sont implantées (Catena, Pro & Cie et AutoControl) et sept autres parcelles sont actuellement vendues. Ce travail de réflexion sur l'aménagement de la zone d'activités du Moulin Geargeot est entrepris suffisamment tôt pour garder une maîtrise sur la mise en place des voiries et sur l'aménagement des abords des parcelles.

Propositions :

Pour que la zone d'activités soit intégrée au tissu communal, il est nécessaire d'étudier différents éléments pour éviter que celle-ci ne devienne un nouveau quartier sans connexions et sans logiques avec le reste des quartiers de Voves. De plus, cette zone située en périphérie de bourg offre une première vision de la commune pour les automobilistes venant de Chartres par la D 29 et pour les personnes empruntant la ligne TGV. Pour permettre une meilleure intégration de ce nouveau quartier il est primordial d'adapter les réseaux en fonction de ceux pré-existant, en fonction des flux que ces voies devront supporter à posteriori et du gabarit des véhicules qui vont les emprunter. Sachant que la zone d'activités ne pourra pas être en concordance avec le reste de la commune au niveau du bâti, il est nécessaire d'harmoniser tous les autres

éléments donnant l'identité de celle-ci sur ceux du bourg lui-même (voirie, signalétique, mobilier...)

B. Paysage à mettre en scène suivant différents points de vue

Une cohérence globale, intégrant une évolution dans le temps, ne peut être atteinte que par l'élaboration d'un plan d'ensemble qui prendra en compte aussi bien le traitement des espaces publics que les principes d'aménagement des parcelles privées. Afin de favoriser une lecture claire et simple de l'organisation de la zone, ce plan peut s'articuler autour de trois axes : le traitement des limites avec le cas particulier de l'entrée de la zone, l'aménagement des espaces publics et l'intégration du mobilier urbain, de la signalétique et de l'éclairage.

Le traitement des limites extérieures d'une zone d'activités constitue une réelle question de grand paysage souvent mal appréhendée. Côté champs ou côté route, la qualification des limites extérieures devra être intégrée dans les études d'aménagement. Dans les zones d'activités relativement récentes, la desserte des parcelles se fait par une voie interne, différente de la voie à grande circulation. Quelle est alors la façade de la zone d'activités ? La vue depuis la route à grande circulation ou la vue depuis la rue de desserte « intérieur » ? Dans la plupart des cas, la deuxième est privilégiée, transformant les rives des grandes routes en arrière-cours, successions de stockages peu esthétiques et d'enseignes hétérogènes, banalisant l'entrée du bourg et perturbant la lecture de l'organisation de la zone.

« Côté champs » ou « côté route », l'insertion paysagère prendra en compte trois critères : un accompagnement végétal en adéquation avec les caractéristiques paysagères du lieu, la qualité architecturale des bâtiments et l'organisation interne des parcelles avec la définition des zones de stockage par rapport à des critères de visibilité.

Premier contact de l'utilisateur avec la zone d'activités, l'entrée en constitue la vitrine. Elle doit faire l'objet d'un aménagement qui souligne les qualités et les particularités de la zone : création d'une forme générale et d'un signal fort, visible de loin, réflexion sur les choix des plantations, sur une ambiance nocturne spécifique, sans oublier l'implantation judicieuse d'un plan général du site localisant facilement les entreprises.

Pour les zones d'activités plus importantes, un bureau d'accueil peut offrir différents services ou équipements. De plus, lors de la commercialisation, il est nécessaire de s'assurer que l'activité des entreprises situées sur les parcelles à l'entrée du site ne nuira pas à l'image de la zone d'activités.

Propositions :

Le cas de la zone d'activités de Voves est particulier car toutes les limites qu'elles soient internes ou externes sont visibles, soit depuis le bourg, la ligne TGV, la départementale venant de Chartres avec le pont surplombant la ligne SNCF ou encore depuis l'intérieur de la zone elle-même. Ainsi, l'aménagement doit être effectué en suivant différents angles de vue pour l'intégrer complètement au paysage. Il est

également nécessaire d'inciter les entreprises à aménager leurs limites de parcelles et dans ce cas, pas seulement le long de la voie principale desservant la parcelle.

C. Conserver une maîtrise foncière suffisante pour paysager

Sur une zone d'activités, la prise en compte de l'environnement ne se résume pas à la qualité de l'aménagement paysager. Cela comprend également la lutte contre le bruit, la surveillance de la qualité de l'air, la gestion des eaux et des déchets. Ces actions sont sous la responsabilité de trois acteurs :

- les entreprises doivent veiller à la qualité de l'air et de l'eau, à la lutte contre le bruit et à la gestion de leurs déchets. Par exemple, le traitement des rejets d'eaux industrielles nécessite, au minimum, une autorisation de rejet dans le réseau. Souvent,



Photo n°13 : Les futures voies de communication internes à la zone

- une convention entre l'entreprise et le gestionnaire du réseau et de la station d'épuration définit les responsabilités et les normes de rejet autorisées.
- Les gestionnaires du site doivent assurer la maîtrise des eaux pluviales, des eaux usées provenant des services et des espaces communs et, parfois, de la réserve incendie. Ils gèrent aussi les déchets produits sur les espaces communs, notamment les déchets verts.
 - Les collectivités territoriales (communes, communautés de communes) peuvent, en l'absence d'un gestionnaire de zone ou en sous-traitance, gérer les eaux et les déchets des espaces communs. Par le pouvoir de police du maire, elles peuvent également intervenir pour faire respecter certaines législations en matière d'environnement.

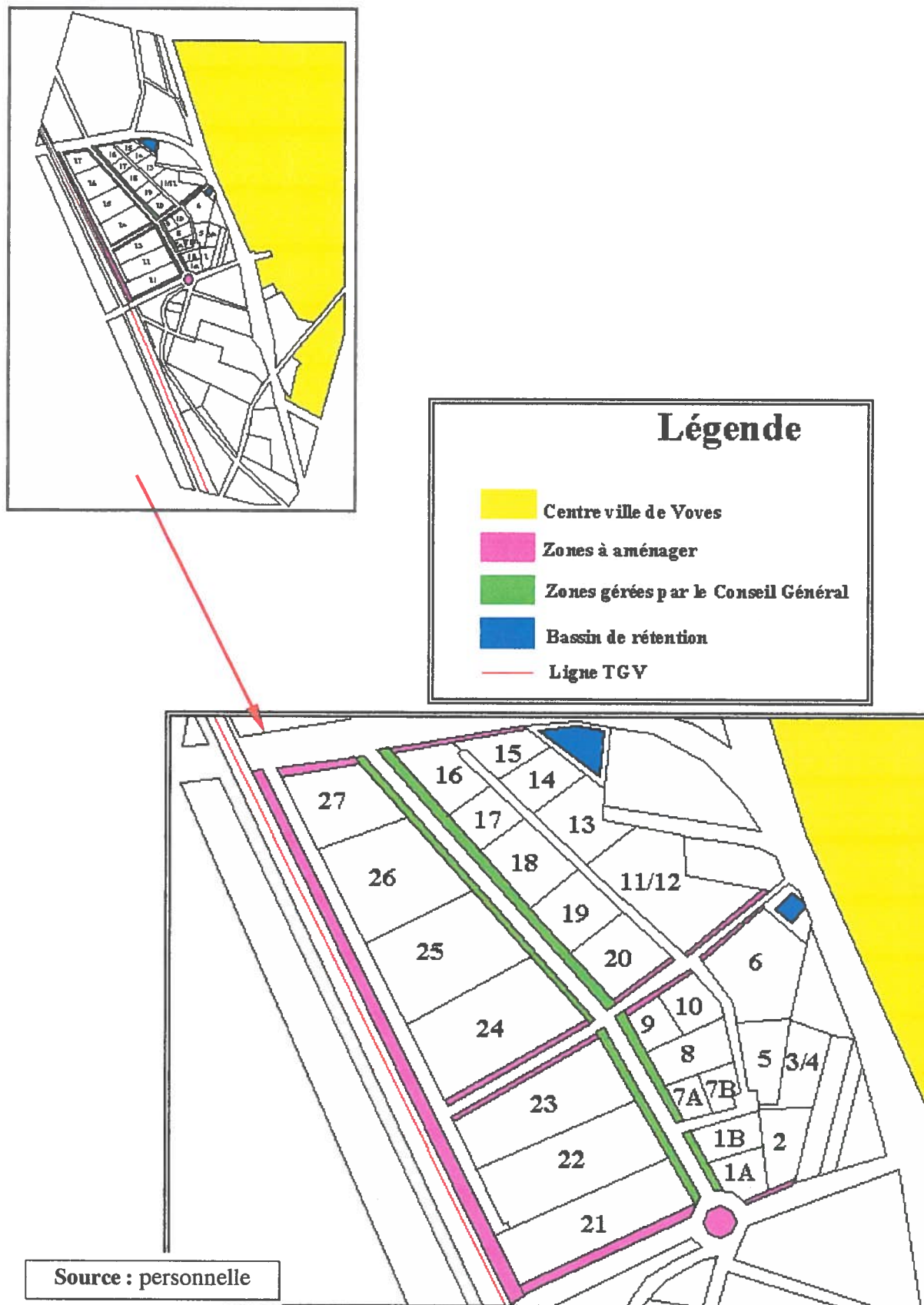


Photo n°14 : Bassin de rétention de la zone du Moulin Gargeot.

Le respect de la législation environnementale constitue, sans doute, une priorité pour les gestionnaires de zone. Cependant, ils peuvent aller au delà en proposant des aménagements et des services qui vont répondre aux besoins communs à de nombreuses entreprises : gestion des eaux, lutte contre le bruit, organisation collective pour la gestion de certains déchets...

Ainsi les gestionnaires de zone s'inscrivent concrètement dans une démarche de développement durable et se donnent les moyens pour attirer de nouvelles entreprises.

Carte des propositions d'aménagement de la zone d'activités de Voves



Propositions :

A l'heure actuelle, le Conseil Général a entrepris l'aménagement paysager et l'entretien des abords de la voie principale traversant la zone d'activités. Même si cette opération semble nécessaire, elle doit s'inscrire dans un plan d'aménagement d'ensemble et ne peut en aucun cas être suffisante. La carte ci-contre présente les aménagements possibles pour améliorer l'intégration paysagère de la zone dans le paysage malgré que ces propositions d'aménagement ne soient pas exhaustives. La réflexion préalable et la conservation d'espaces à paysager permet de mettre en place des espaces homogènes sur toute la zone et d'anticiper les nouvelles installations d'entreprises en pré-verdisant les abords de zone et des parcelles. Ce travail peut s'accompagner de préconisations aux entreprises pour l'aménagement interne des parcelles afin de conserver cette homogénéité paysagère sur toute la zone et éviter des agencements sans liens avec le reste.

D. Gérer les points noirs

Les zones d'activités, souvent en périphéries des bourgs, ont la plupart du temps à « cohabiter » avec les vestiges d'anciennes entreprises ayant fermé ou bâtiments industriels. Ces



deux types de locaux sont difficiles à concilier avec un aménagement paysager et risques de mettre en danger l'équilibre de la zone elle-même. De plus, la ligne TGV peut également passer pour une « cicatrice » au milieu de cette espace à aménager.

Photos n°15 : Points noirs
paysagers en marge de la zone d'activités (d'un côté la ligne TGV et de l'autre des bâtiments désaffectés).

Propositions :

Il est souvent difficile de gérer ces éléments du paysage qui peuvent par leur simple présence, dévaloriser un site. De là vient le travail important sur les extérieurs de la zone d'activités et leurs aménagements paysagers qui peuvent atténuer l'impact de ces points noirs dans le paysage.

De plus ce n'est pas le cas pour tous les bâtiments mais certains sont dignes d'intérêt soit pour leur qualité architecturale, leur valeur patrimoniale, leur présence dans le paysage ou simplement leur potentiel et méritent d'être préservés en vue d'une reconversion.

E. Penser aux circulations internes et connexions externes

De la maîtrise des espaces publics dépend, en grande partie, la qualité paysagère d'une zone d'activités. Assurant à la fois une bonne fonctionnalité de la zone mais aussi une qualité des aménagements, les espaces publics s'organisent le plus souvent autour

des voies principales, véritable squelette du site. Quelques points particuliers comme les bassins de rétention peuvent susciter la création d'espaces publics originaux.

L'aménagement de la voirie doit permettre de mettre en valeur et de hiérarchiser clairement les différentes fonctions des espaces voués aux déplacements. Les rues principales doivent répondre à des contraintes de normes de circulation très précises. Mais les éléments techniques ne doivent pas occulter la qualité des aménagements : mise en valeur des abords, création de points forts sur les carrefours, formalisation et plantation des aires de stationnement.



Photo n°16 : Nouvelles voies de circulation créées pour anticiper le développement de la zone d'activités.

Par exemple, les gabarits des voies sont souvent surestimés et de ce fait très consommateurs d'espace. Envisager une voirie minimale offre un gain de place appréciable pour les aménagements et permet une économie dans la réalisation du projet.

La circulation cycles et piétons doit être réfléchi dès l'amont du projet. Ces liaisons ne seront pas automatiques sur toutes les voies, mais elles permettent de créer un faisceau de cheminements interne à la zone et relié au bourg existant.

Les accès aux parcelles privées peuvent être soulignés par un traitement différencié des sols, de façon à renforcer la lisibilité de l'organisation du site.

Propositions :

Le simple fait de garder une unité avec le reste de la commune en terme de grandeur des voies de circulation peut suffire pour viabiliser celles-ci. Le fait de construire des voies démesurées par rapport aux autres voies y accédant accentue la différenciation entre ces deux espaces. Il ne suffit pas néanmoins de continuer les voies de circulation au même gabarit qu'en centre-ville ; il faut penser à la taille des véhicules qui vont l'emprunter sans pour autant maximiser la taille des réseaux.

De plus il faut penser à inclure les différents types de flux convergeant vers cette zone (piétons, cycles...) et à intégrer ces autres voies dans les plans de circulation.

L'aménagement des abords des voies en rapport avec ceux déjà existants sera également un des facteurs influençant l'intégration de la zone d'activités du Moulin Geargeot dans le tissu communal existant.

F. Le mobilier

La signalétique, le mobilier et l'éclairage constituent des points incontournables, mais souvent oubliés, pour qualifier une zone d'activités. Eléments de projet à part entière, ils doivent être intégrés dès le début du projet afin d'assurer une cohérence avec les lignes directrices du projet (implantation, rythme...) et une homogénéité entre eux (couleurs, matériaux, implantation...).

La signalétique doit permettre l'orientation de l'utilisateur et assurer la visibilité des informations. Elle comprend un panneau d'ensemble à l'entrée du site qui localise chaque entreprise, les panneaux directionnels et les panneaux d'entrée signalant chaque entreprise sur sa parcelle. La signalétique peut faire l'objet d'une étude particulière.

Le mobilier, partie intégrante de la zone d'activités, il doit être fonctionnel mais présenter une homogénéité dans la gamme, la couleur et le matériau. Ainsi conçu, le mobilier valorise l'aménagement et souligne l'identité de la zone d'activités.

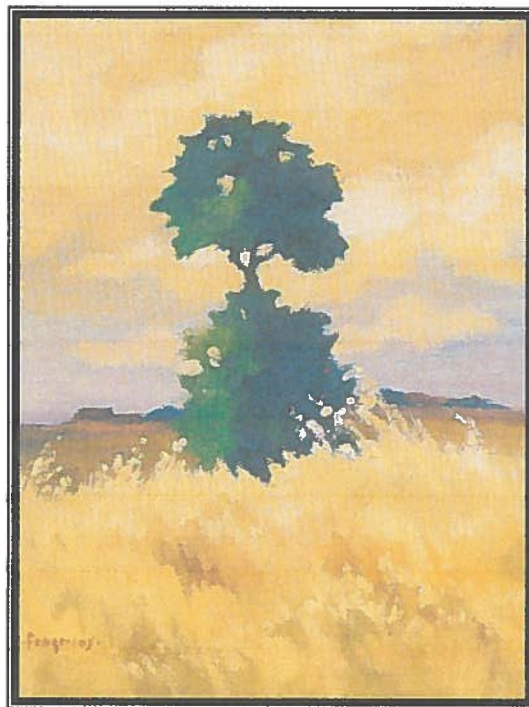
L'éclairage, cas particulier du mobilier urbain, l'éclairage public doit être à la fois utilitaire (sécurité routière et des personnes), technique (aucune zone d'ombre) et esthétique (créateur d'ambiance, cohérent avec le mobilier). Une réflexion sur l'ambiance nocturne, le site vu de l'extérieur, est un atout pour l'image de la zone.

Propositions :

Ces éléments précédemment cités font partie intégrante de la zone d'activités et sont primordiaux pour donner un caractère de rigueur à cette dernière. L'aspect économique n'est que trop souvent retenu pour influencer le choix de tel ou tel mobilier ou type d'éclairage reléguant au titre de superflu l'aspect esthétique qui engendrera pourtant (pour certaines entreprises), l'installation dans cette zone d'activités au détriment d'une autre.

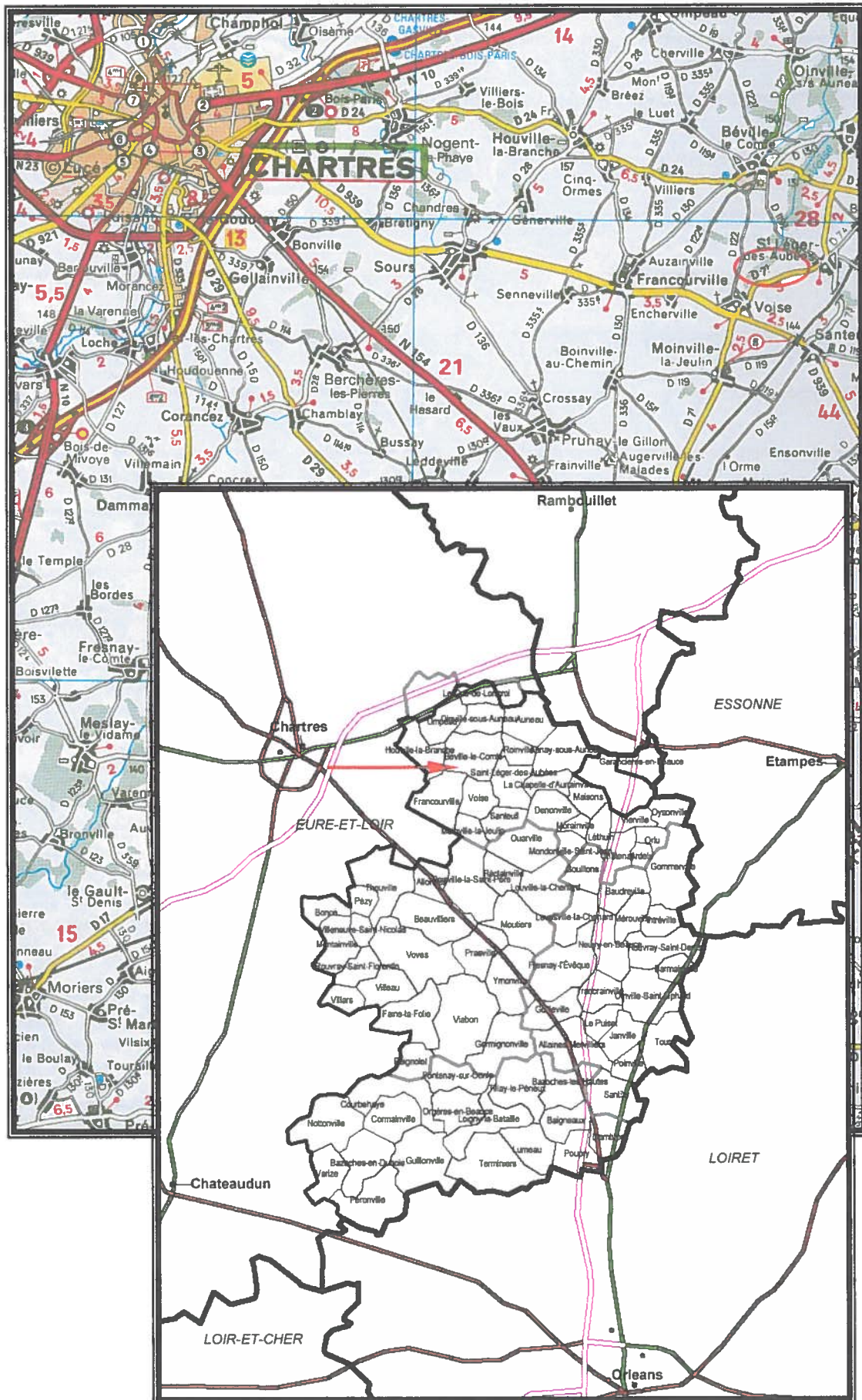
Cependant, il ne faut pas non plus créer de trop gros décalages entre les mobiliers ou éclairage du bourg et ceux de notre zone d'activités et garder à l'esprit que certains aménagements sont inutiles (mise en lumière...) du fait que cette partie de la commune n'est pas forcément parcourue la nuit.

Commune de Voise



Ormes dans la plaine:
Peinture de Jean
Feugereux (1974).

3.2 Le cas de Voise



3.3.1 Présentation de la commune de Voise

Afin de mieux interpréter les évolutions du territoire communal de Voise il semble utile de s'intéresser à ses évolutions démographiques et à son cadre de vie.

3.3.1.1 Données démographiques

Années	Population	Taux de variation	Solde naturel	Solde migratoire
1968	200			
1975	209	+ 0,63	5	4
1982	188	- 1,49	- 7	- 14
1990	231	+ 2,61	7	36
1999	249	+ 0,84	16	2

Ce tableau présente la structure de la population communale entre 1968 et 1999, on s'aperçoit avec celui-ci qu'après une longue période de légère évolution les différentes données chutent entre les recensements de 1975 et 1982 pour ensuite remonter depuis. Le solde migratoire est néanmoins la première source d'évolution de la population ce qui confirme que le caractère agréable de la commune de Voise attire des personnes souhaitant s'installer à la campagne tout en conservant une relative proximité avec l'agglomération chartraine.

Figure n°7 : Données démographiques de Voise.

Le département de l'Eure et Loir est le deuxième département comptant le plus de jeunes de moins de vingt ans. Ceci se traduit également à l'échelle des communes avec ici un pourcentage de personnes de moins de 20 ans qui était en 1999 de 33,73% (soit 84 personnes) ce qui confère à la commune de

Voise un caractère assez jeune dans l'ensemble. Le pourcentage de personnes de plus de 60 ans était quant à lui de 19,28% (soit 48 personnes) ce qui nous donne un indice de jeunesse (nombre de personnes de – 20 ans / nombre de personnes de + 60 ans) de 1,75 ce qui prouve que la commune est jeune en terme de population.

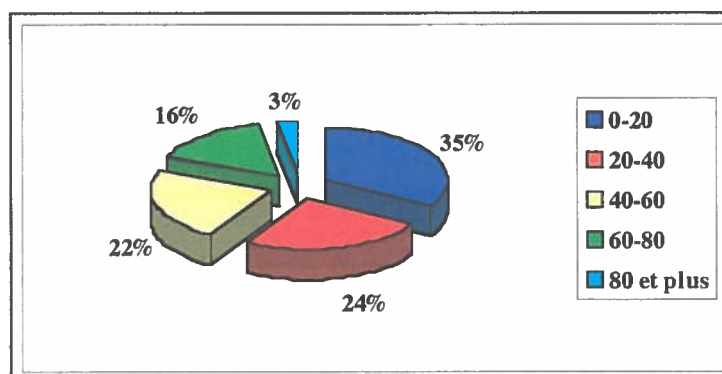


Figure n°8 : Répartition de la population de Voise par classes d'âges.

Le nombre de naissances entre 1990 et 1999 était de 32 contre 16 décès ce qui nous donne sur la même période un taux de natalité pour 1000 habitants de 14,93, un taux de mortalité (également pour 1000 habitants) de 7,47 et un solde naturel de 16 (nombre de naissances moins le nombre de décès).

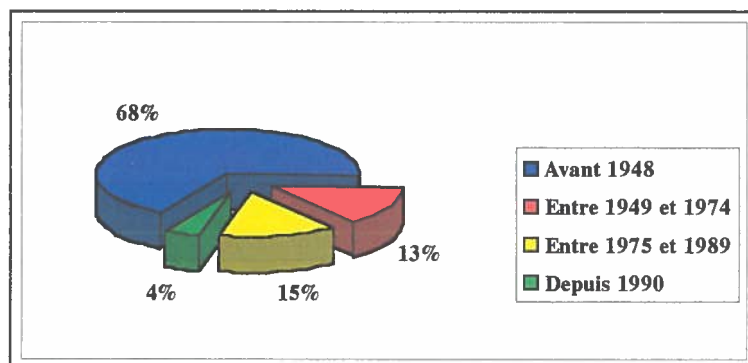
Le nombre de ménages sur la commune était en 1999 de 90 avec une taille moyenne de 2,77 habitants par foyer. La part des nouveaux résidents dans la commune était pour Voise de 45,78% en 1999 en provenance pour la plupart de la Région Ile de France et également de la Région Picarde. Le solde migratoire était sur la même période de + 2.

Le nombre d'actifs résidents était de 106 en 1999 soit un taux d'activité de 56,08% avec 9 chômeurs sur la commune soit un taux de chômage communal de 8,49%.

3.3.1.2 Cadre de vie

Le nombre de logements de la commune était de 114 en 1999 dont 90 résidences principales, 13 résidences secondaires, 8 logements vacants et 3 logements occasionnels.

Ce graphique présentant l'âge des constructions sur la commune de Voise prouve que la plupart de celle-ci sont antérieure à 1948 soit près des trois quarts. Au contraire, seul 4% des habitations ont été construites durant ces quinze dernières années avec néanmoins quelques réhabilitations.



La commune est composée essentiellement de logements individuels (110) et seulement quelques logements collectifs (4). Sur les 90 résidences principales de la commune, 82 sont occupées à titre permanent par leur propriétaire, seulement 8 sont occupées par des locataires et aucunes ne sont des logements sociaux.

Figure n°9 : Âge des habitations de la commune de Voise.

3.3.1.3 Commune de Voise : Entre la plaine et les vallées beauceronnes.

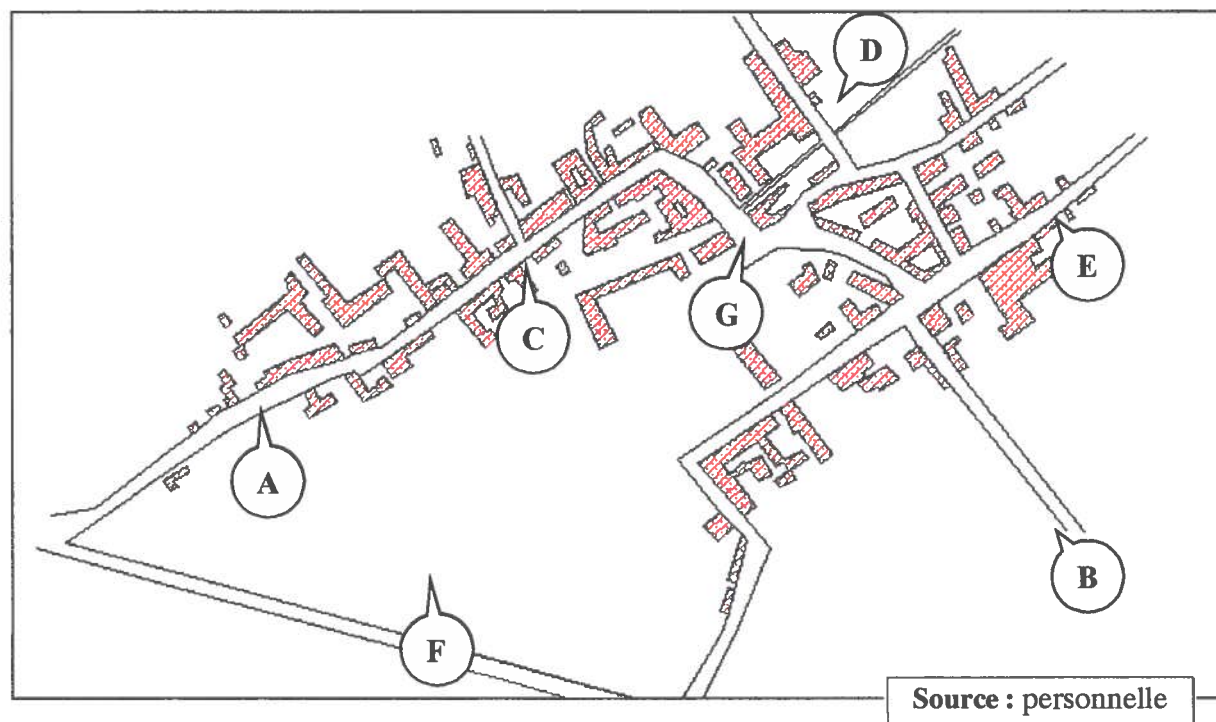
La commune de Voise compte 252 habitants (les Voisiens) et s'étend sur une superficie de 1 039 Ha, son cadre particulier et sa proximité de l'agglomération chartraine en font un lieu de choix pour les personnes désirant travailler à Chartres tout en habitant à la campagne. Malgré cela ce village typique de vallée reste fragile aux vues des implantations massives de zones résidentielles que connaissent les autres communes de ce type.

Le conseil municipal en place et particulièrement monsieur le Maire Denis Allais (maire depuis 1995) ont bien saisi que Voise par sa taille ses particularités topographiques, paysagères et architecturales ne pouvait subir l'implantation de zones pavillonnaires qui nuiraient à la qualité de l'ensemble. Ainsi, ces implantations se font et se sont faites de façon parcimonieuses pour conserver ses particularités faisant son charme.

Les enjeux pour la commune de Voise sont les suivants :

- **Conserver la qualité paysagère de la commune et sa situation de village de vallée en intégrant les nouvelles constructions.**
- **Affirmer ses qualités architecturales et son aspect minéral.**

La carte ci-dessous présente le territoire communal de Voise et les différents numéros qui y réfèrent sont les différents sujets que je vais aborder dans l'étude de cette commune.



A. Intégration des nouvelles constructions

La construction de nouvelles habitations dégradant le cachet si particulier de la commune de Voise est une des plus importantes craintes du conseil municipal en place. En effet, la commune a choisi de ne pas se doter de carte communale ni de Plan Local d'urbanisme (PLU) pour couper court aux implantations éventuelles de zones résidentielles sur le territoire communal. De plus, la commune possédant en son centre une église et des habitations datant du XII^{ème} siècle, il était nécessaire d'éviter les constructions possédant une architecture trop moderne pour ne pas dévaloriser la qualité architecturale du centre-bourg.

Traditionnellement, les villages beaucerons ont un caractère condensé : les habitations s'ordonnent autour de l'église et de la mairie. Puis les ouches et le chemin de tour de village ceignent le bourg et ménagent une transition avec les champs environnants.

Propositions :

Même si le caractère des constructions actuelles empêche un éventuel calquage sur le style local, celles-ci peuvent s'en imprégner. Par exemple, en Beauce, les volumes

sont constitués d'un rez-de-chaussée, allongé ou carré, assez élevé, surmonté d'un étage complet ou d'un demi-étage, dit « en cuvé » que l'on retrouve dans tout le département.

La composition de ces bâtiments aux volumes, agencements et matériaux similaires, contribue à la grande cohérence des villages beaucerons. Elle structure les rues et donne à la traversée de ces villages un caractère urbain et intime contrastant avec l'environnement.

Il convient de travailler avec le contexte urbain (maillage viaire, typologies) et le contraste campagnard (vues, transitions). Les typologies urbaines choisies (forme des espaces publics et architecture) peuvent s'inspirer des typologies traditionnelles afin de préserver l'identité beauceronne.

L'articulation entre anciens et nouveaux quartiers doit être soignée : soit en travaillant en continuité, soit en créant une transition par le biais d'un « vide », espace public pouvant être une rue, un mail, une esplanade. Le centre ancien peut aussi être densifié comme c'est le cas sur la commune de Voise avec les éventuelles « dents creuses » construites, les fermes transformées en logement ou en équipement.

B. Conserver le sentiment de « surprise » à l'approche du village

Ce qui est marquant lors de la première visite de la commune de Voise est qu'elle est complètement encaissée dans la vallée de la Voise contrairement aux autres



Photo n°17 : Silhouette de la commune de Voise.

communes du Pays de Beauce que l'on voit de loin semblant être comme des îles au milieu de la mer. Cette caractéristique faisant tout le charme de la commune empêche l'implantation de constructions sur le plateau en amont du village, constructions qui ressortiraient directement du paysage communal et qui mettraient en péril l'unité des constructions alentours. L'origine de ce phénomène étant le ruisseau

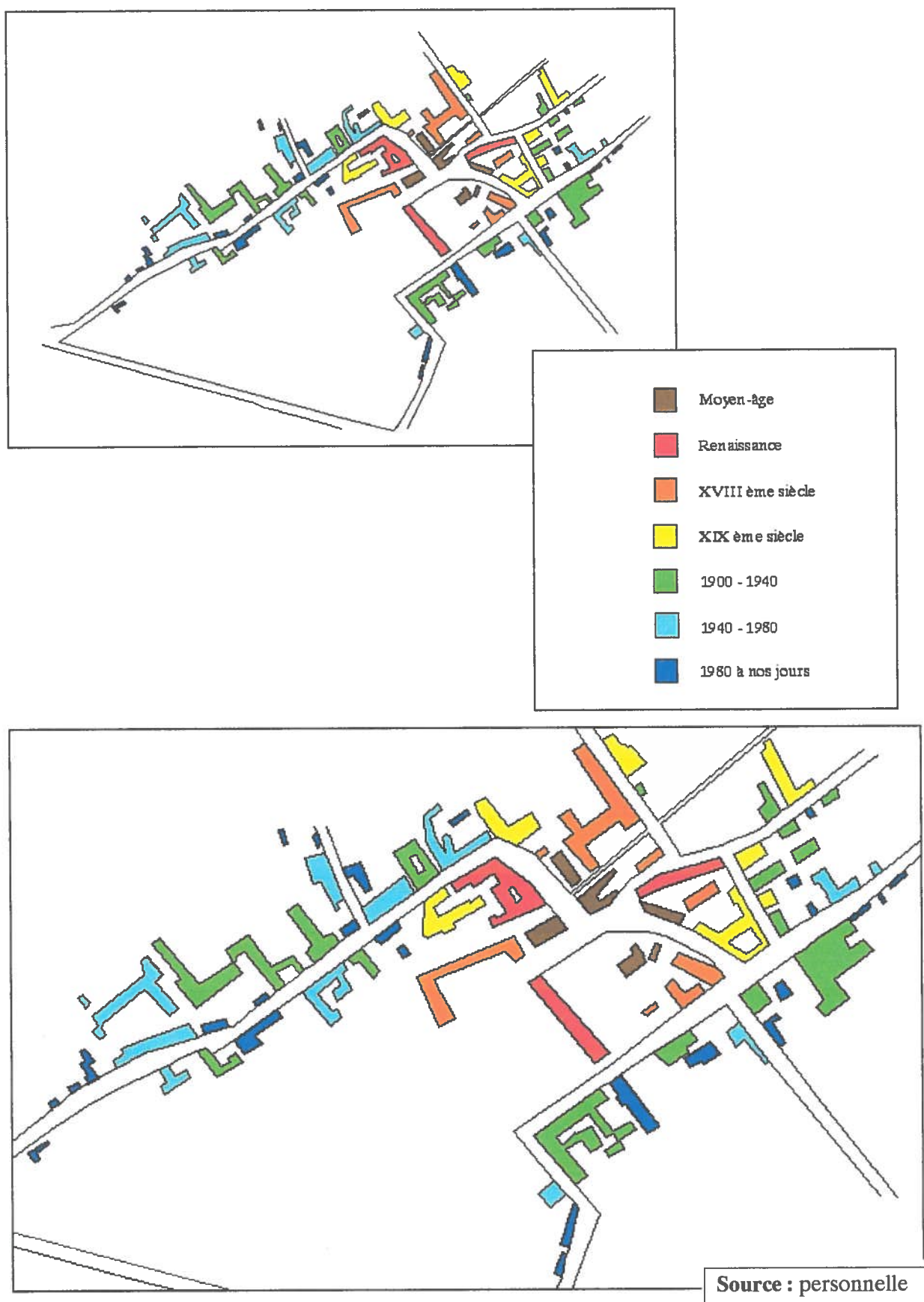
(la Voise) qui coule en fond de vallée et autour duquel les habitations et notamment le bourg ancien se sont étalonnées, puis l'étalement urbain s'est poursuivi dans la même direction. Ainsi le fond de vallée fut urbanisé dès le moyen-âge, puis de plus en plus haut sur les deux versants en fonction des différentes époques.

Propositions :

Afin de conserver ce sentiment de « surprise » à l'approche de Voise, il est primordial d'éviter de construire sur le plateau surplombant de chaque côté la commune ou plus haut sur les coteaux. En effet, le fait que cette commune soit invisible ou quasi-invisible de loin vient du fait qu'aucunes constructions ne dépassent de la ligne d'horizon car étant toutes construites en creux de vallée.

De plus, les habitations du pourtour de village peuvent améliorer leur intégration paysagère à l'aide de chemins de ceinture ou encore d'ouches en fond de parcelles pour accentuer de sentiment de surprise à l'approche du village et la transition entre les cultures et les premières habitations.

Carte de l'âge des habitations de la commune de Voise



C. Les opportunités liées aux « dents creuses ».

Si la commune semble avoir été épargnée par la pression foncière qui règne dans la région c'est qu'elle a su se développer en profitant des espaces non-urbanisés au sein du bourg. En effet l'absence de carte communale et de PLU sur la commune a obligé les autorités locales à penser l'urbanisation du village en utilisant prioritairement les



espaces libres (champs, jardins...) plutôt qu'à construire sur les coteaux ou aux extrémités du village.

Ce style d'urbanisation a permis à l'agglomération de conserver son style typique et de ne pas avoir tout autour du village de « ceinture » de nouvelles constructions. Par ces implantations dans le bourg, ces dernières avaient la nécessité de coller au style des constructions environnantes et une meilleure intégration dans le paysage communal.

Comme on peut le constater sur la carte précédente le centre-bourg datant pour ses constructions les plus anciennes du moyen-âge s'est développé autour de l'église jusqu'au XIX^{ème} siècle (en marron, rouge, orange et jaune sur la carte). Ensuite, le développement urbain a su profiter des espaces libres et/ou des espaces à reconvertir au sein du bourg pour se développer. Cela crée un enchevêtrement d'habitations d'époques et de styles différents à la manière d'un

Photo n°18 : Intégration des nouvelles constructions (à gauche), au cœur du bourg.

patchwork... Néanmoins cela restitue à la commune son caractère condensé traditionnel et ne nuit nullement à la qualité de l'ensemble.

Propositions :

Afin de poursuivre l'évolution communale comme elle l'a été débutée, il est indispensable d'utiliser les possibilités foncières qu'offrent les champs, les jardins ou les terrains ou maisons abandonnées au cœur du village. Ce style d'urbanisation permet de limiter voire d'éviter l'étalement urbain sur les coteaux et sur le plateau.

L'utilisation de ces zones, en centre ville, couplée avec la conservation de vieux murs ou bâtiments typiques ainsi qu'une bonne intégration paysagère permet de créer des nouvelles habitations en lien avec le reste des bâtiments alentours même si l'idéal serait de pouvoir conserver et rénover les anciennes constructions et de garder l'aspect originel de la commune.

D. Les points bas dans le village

La situation de Voise, en creux de vallée, implique que l'urbanisation de la commune s'est développée depuis les points bas le long de la Voise en direction des coteaux. Cette particularité crée un cheminement interne dans la commune le long de la Voise, continué à l'extérieur du bourg par un chemin communal qui longe le ruisseau offrant une promenade ombragée dans la vallée de la Voise avec points de vue sur le village et sur quelques éléments du patrimoine vernaculaire local (lavoir, murets...)

Propositions :

Il est primordial de conserver les chemins ruraux bordant la commune ou rayonnant autour d'elle pour conserver l'aspect rural et agricole de celle-ci. Ceux-ci offrent souvent des perspectives sur le village lui-même ou sur les paysages alentours et permet souvent de découvrir des éléments patrimoniaux invisibles lorsqu'on traverse la commune en voiture (calvaire, croix hosannières...)

E. Les rues « aux champs »

Une des particularités de la commune de Voise et en général des communes beauceronnes est la présence de rues offrant une perspective sur les champs environnant. Le respect de ce type d'urbanisation, en façade des rues (à droite et à gauche) sans habitations en fond ne peut que bénéficier à l'intégration de ces nouvelles constructions.

Malheureusement, les nouveaux quartiers se construisent accolés aux tissus anciens, mais en rupture dans leur organisation. La mitoyenneté a disparu, de même que la façade sur rue. L'impression est moins urbaine qu'auparavant, moins minérale, mais aussi peut être plus banale.

Propositions :

Dans le but d'intégrer de nouvelles constructions ou zones résidentielles au paysage communal il est fondamental de garder ses caractéristiques propres afin, même si le style n'est et ne peut pas être le même, de garder une organisation interne similaire. Ainsi, il faudra privilégier « les rues aux champs » plutôt que de construire de nouvelles zones « en raquette » n'ayant aucune originalité et aucun ancrage historique dans la région.

Ces perspectives sur les champs sont accentuées par les maisons en façades sur rue offrant un cadre borné, carré et rectiligne débouchant sur un horizon immense multicolore offert par la relative platitude des paysages beaucerons. Par conséquent les nouvelles constructions en bout de rue devront également tenter de s'adapter au tissu urbain en accolant les maisons en bord de rue afin de ne pas créer de décrochage dans cette perspective sur les champs.

F. Entrées de bourg / entrée de vallée

La situation particulière de la commune de Voise donne un double aspect à l'entrée dans le bourg qui se confond plus ou moins avec l'entrée dans la vallée de la Voise. Cela donne une importance particulière aux extrémités du bourg notamment à celles le long de la D929 menant à Chartres. De ce fait, un travail doit être mené particulièrement sur ces entrées afin de donner une image positive de la commune donnant envie de s'y arrêter.



Photo n°19 : Entrée du bourg de Voise par la D939 menant à Chartres.

Propositions :

L'implantation de nouveaux bâtiments en entrée de bourg doit être particulièrement encadrée et/ou réglementé par les communes afin d'éviter la mise en place d'édifices dégradant le cadre par leurs volumes trop importants, leurs matériaux ou leur utilité.

L'implantation de publicité sur les bâtiments (souvent sur les hangars) ou de panneaux publicitaires au bord des routes doivent également faire l'objet d'une réflexion particulière sans penser uniquement aux aspects financiers.

G. Colorimétrie / texture

Une des caractéristiques des villages beaucerons est cet aspect minéral des bourgs contrastant avec les extérieurs de village. Le bois est très rarement utilisé dans les constructions historiquement construites en craie (voir en silex pour les marges de la Beauce).

Les habitations de Voise sont la plupart du temps construites en craie avec une utilisation de la brique ou de pierres taillées pour les encadrements des ouvertures. Les enduits souvent rosés-orangés ou les murs en briques contrastent avec le blanc des murs en pierres sèches.

Les tuiles plates de couleur ocre-rouge sont majoritaires aux dépend des ardoises ce qui confère à la commune une atmosphère chaleureuse, et les toitures sur principalement à deux pans réguliers.

Propositions :

Une des caractéristiques principales de la commune de Voise est son aspect minéral lui attribuant une apparence urbaine mais à la fois typique de la région. Les matériaux et revêtement des habitations neuves se doivent de coller au style et aux colories locaux afin de faciliter l'intégration de ces dernières.



Source : personnelle

Conclusion

Bien qu'étant originaire du territoire étudié, ce rapport m'a permis de regarder avec un œil nouveau ces paysages que je pensais connaître et cela a bouleversé ma vision de ceux-ci.

Nous avons vu à travers ce rapport et notamment à travers les trois exemples étudiés que la notion de développement est souvent difficile à faire coïncider avec celle du respect du style local ou de la préservation des paysages.

Même si ces trois thèmes ne sont que trois parmi tant d'autres, il est aisé de voir les difficultés, les craintes ou les réticences des communes face au développement de leur commune et à la nécessité d'inscrire ces nouveaux quartiers ou ces nouvelles zones dans le paysage communal. En effet, l'intégration paysagère de zones résidentielles ou d'activités semblent être des sujets d'actualités mais cette notion n'éveille des interrogations et des réflexions que depuis quelques années chez les différents acteurs locaux. D'où l'intérêt de ce Guide des paysages qui peut prouver même aux plus réticents qu'un quelconque aménagement ne peut pas être réalisé sans anticiper les répercussions sur le paysage.

En effet, c'est de la prise de conscience des qualités paysagères d'un territoire que né le désir de minimiser notre influence sur cette dernière. Malheureusement, la prise de conscience des potentialités du paysage beauceron fut tardive pour certains et ce qui est fait porte déjà préjudice à ce dernier.

Enfin, l'Eure et Loir est un département à la croisée des chemins, il est proche de plusieurs grande villes et subit la pression foncière des personnes désirant travailler à la ville et résider à la campagne et des entreprises désireuses de se trouver près des villes et des voies de communication, ce qui accélère le développement des communes et leurs difficultés à intégrer des quartiers entiers dans des bourgs ruraux possédant tout le charme d'un village beauceron.

Table des photographies

Photos n°1 : Vues sur le parc du château de Oysonville.	28
Photo n°2 : Entrée de bourg avec à gauche le parc du château et à droite les peupliers annonçant le stade.	28
Photo n°3 : Entrée de bourg avec la mise en perspective de l'église.....	29
Photo n°4 : Montage photo, même vue avec alignements d'arbres en bord de route.....	29
Photo n°5 : Alignements d'arbres au bord de la D 838.	29
Photo n°6 : Nouvelles constructions en périphérie de la commune.....	30
Photo n°7 : Lotissements sur la commune de Oysonville.	31
Photo n°8 : Entrée de Oysonville, directement dans les nouveaux quartiers résidentiels.	34
Photo n°9 : Rue typique des centre-bourg avec caniveau central.	34
Photo n°10 : Place de village, limite entre les anciens et les nouveaux quartiers.....	35
Photos n°11 : Montage colorimétrie / texture de Oysonville.....	36
Photo n°12 : Nouvelles constructions en périphérie de la commune.....	41
Photo n°13 : Les futures voies de communication internes à la zone.....	43
Photo n°14 : Bassin de rétention de la zone du Moulin Geargeot.	43
Photos n°15 : Points noirs paysagers en marge de la zone d'activités (d'un coté la ligne TGV et de l'autre des bâtiments désaffectés).	45
Photo n°16 : Nouvelles voies de circulation créées pour anticiper le développement de la zone d'activités.	46
Photo n°17 : Silhouette de la commune de Voise.....	52
Photo n°18 : Intégration des nouvelles constructions (à gauche), au cœur du bourg.	55
Photo n°19 : Entrée du bourg de Voise par la D939 menant à Chartres.....	57
Photo n°20 : Montage colorimétrie / texture de Voise.	58

Table des figures, des cartes et des schémas

Figure n°1 : Données démographiques de Oysonville.	25
Figure n°2 : Répartition de la population de Oysonville par classes d'âges.	25
Figure n°3 : Âge des habitations de la commune de Oysonville.....	26
Figure n°4 : Données démographiques de Voves.....	38
Figure n°5 : Présentation de la population de Voves par classes d'âges.	38
Figure n°6 : Âge des habitations de Oysonville.	39
Figure n°7 : Données démographiques de Voise.....	49
Figure n°8 : Répartition de la population de Voise par classes d'âges.....	49
Figure n°9 : Âge des habitations de la commune de Voise.	50
Carte n°1 : Réseau hydrographique d'Eure et Loir.	20
Cartes n°2 : Localisation de Oysonville.	24
Carte n°3 : Les différents thèmes étudiés sur la commune de Oysonville.	27
Carte n°4 : Age des habitations de Oysonville.....	32
Cartes n°5 : Localisation de Voves.	37
Carte n°6 : Les différents thèmes étudiés sur la commune de Voves.	40
Carte n°7 : Carte des propositions d'aménagement de la zone d'activités de Voves.....	44
Cartes n°8 : Localisation de Voise.	48
Cartes n°9 : Les différents thèmes étudiés sur la commune de Voise.....	51
Cartes n°10 : Carte de l'âge des habitations de la commune de Voise.	54
Schéma n°1 : Contractualisations du Pays de Beauce.	8
Schéma n°2 : Géologie de l'Eure et Loir.	22

Index

CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

LOADDT: Loi d'Orientatation, d'Aménagement et de Développement Durable du
Territoire

SIVOM: Syndicat Intercommunal à Vocations Multiples

CGCT: Code Général des Collectivités Territoriales

GIP: Groupement d'Intérêt Public

CPER: Contrat de Plan Etat - Région

CDDR: Contrat Départemental de Développement Rural

TLE: Taxe Locative d'Equipement

ORAC: Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce

DIREN: Direction Régionale de l'Environnement

FNADT: Fond National d'Aménagement et de Développement du Territoire