

Commune d'Oinville sous Auneau

Eure-et-Loir

6 rue des Acacias - 28700 Oinville-sous-Auneau - Tél : 02 37 31 71 98

Elaboration de la carte communale



ANNEXES DOCUMENTAIRES

- ▶ Prescription de l'élaboration de la carte communale le 22-09-2006
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 15-12-2007 au 15-01-2008
- ▶ Carte communale approuvée le 21-02-2008

4.3

PHASE :
Approbation



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 21 février 2008

approuvant la carte communale
de la commune
d'Oinville-sous-Auneau

Le Maire,

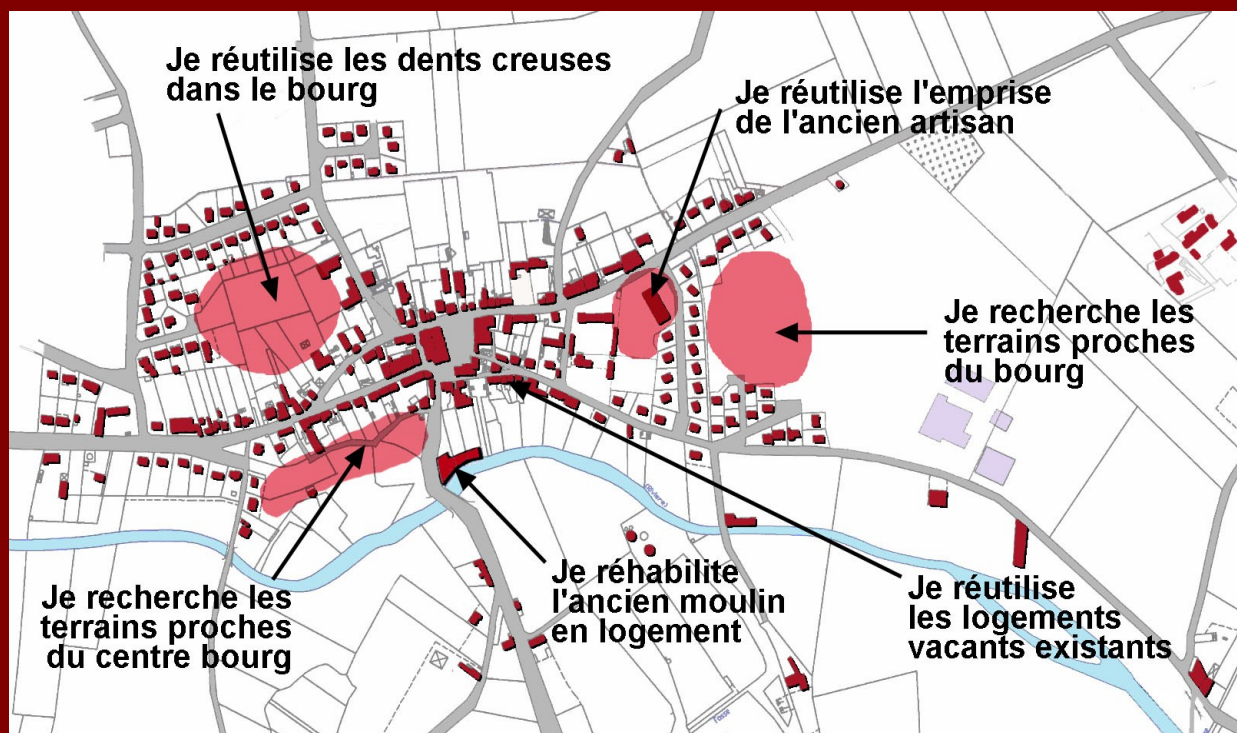
En Perspective Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres

■ TEL : 02 37 30 26 75 - FAX : 02 37 36 94 45 ■ e-mail : agence.enperspective@wanadoo.fr

Développer ma commune, comment faire ?

Limiter l'étalement du bourg



*« Je redonne une
unité au bourg et
j'économise
l'espace agricole »*

La loi SRU votée en 2000 nous demande d'économiser l'espace lors des extensions urbaines, de favoriser la mixité sociale et de limiter les déplacements de proximité de la population (aller à pied à l'école...) .

Économiser l' espace

La densité permet d'accueillir plus d'habitants sur une même surface



Les maisons individuelles sur grandes parcelles consomment beaucoup d'espace (5 à 10 logements / ha). D'autres types de logements permettent d'accueillir un plus grand nombre d'habitants sur une même surface.



Maisons individuelles accolées sur petites parcelles

15 à 20 logements / ha



Maisons de ville, centre bourg ancien

20 à 60 logements / ha



Appartements, résidences, petits collectifs

40 à 100 logements / ha

Le capital foncier ainsi économisé permet à la commune de garder des emprises pour ses projets à venir.

URBANISME ET DEVELOPPEMENT DURABLE

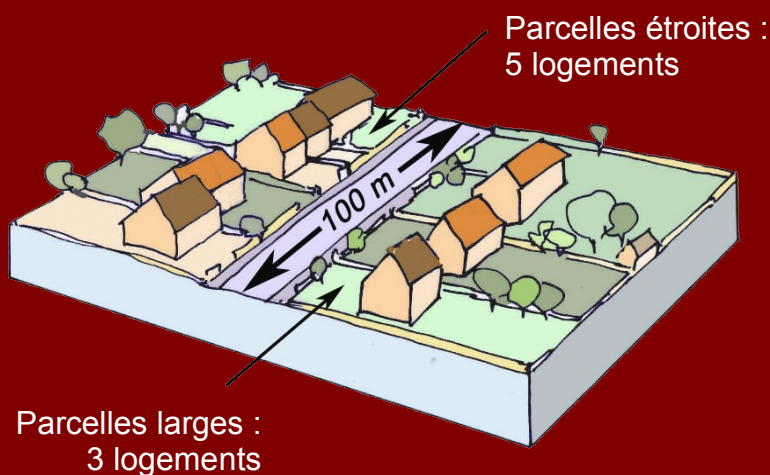
Les principes du développement durable appliqués aux extensions urbaines

1
Cahier

Économiser les deniers de la commune et du contribuable

Regrouper l'habitat permet de réduire les dépenses

« Avec les grandes parcelles, le bourg s'étale trop et tout nous coûte de plus en plus cher à entretenir »

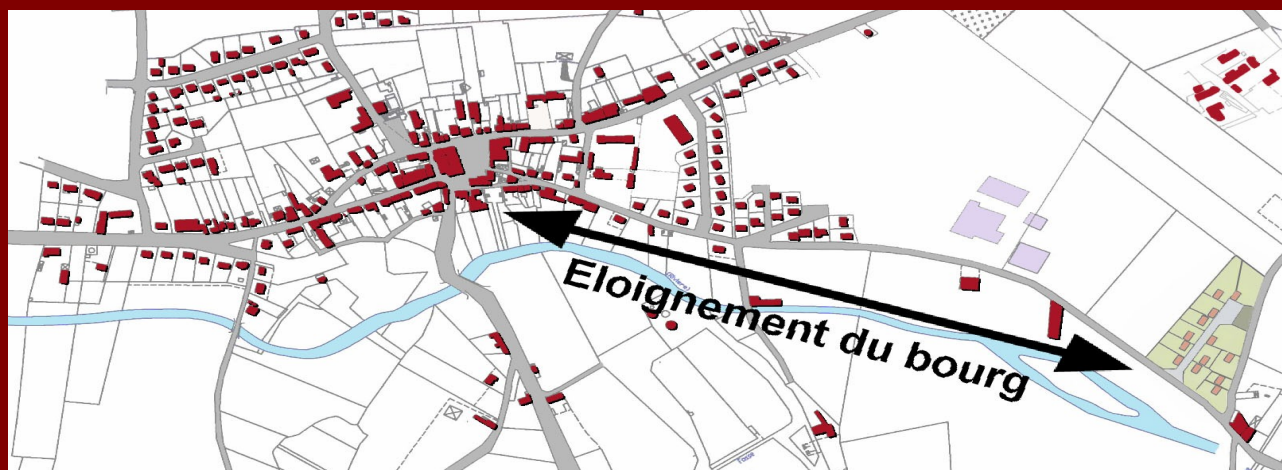


Pour une même longueur de rue, on dessert plus de logements.

L'éloignement coûte à la commune

L'éloignement augmente des frais d'entretien et de services : ramassage scolaire, collecte des ordures, courrier, desserte et entretien de la voirie et des réseaux....

« Il faut arrêter de construire des quartiers neufs aussi éloignés du centre que les hameaux »

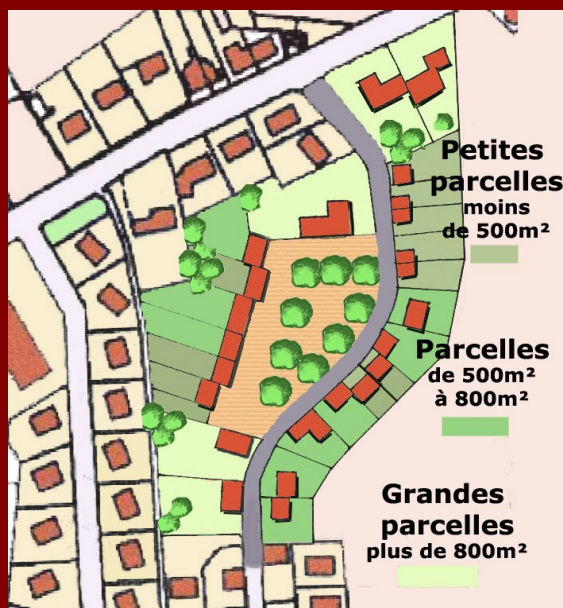


Diversifier l'offre de logements permet d'accueillir une population variée

Proposer une mixité sociale dans chaque projet

L'offre de parcelles de tailles variées permet d'éviter la ségrégation sociale des quartiers. Actuellement, compte tenu des coûts élevés du foncier et de la construction, il est important de pouvoir proposer différents types de logements (appartement, maison de ville, maison individuelle) pour accueillir une population plus jeune, disposant a priori de moyens financiers plus réduits.

« Ici il n'y a pas de quartier de riches ni de quartier de pauvres, tout le monde vit ensemble »



Des parcelles variées pour répondre à des besoins diversifiés

Favoriser une cohabitation entre les âges

La diversification de l'offre de logement (appartement, maison de ville, maison individuelle) permet de répondre aux différents besoins des habitants selon les âges. Le mélange des tranches d'âges dans le nouveau quartier permet d'éviter le phénomène rencontré dans de nombreux lotissements, le vieillissement uniforme de la population.



« On a d'abord habité une maison avec un jardin, mais avec l'âge une petite maison avec une cour nous suffit »



C.A.U.E d'Eure-et-Loir
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

L'EURE-ET-LOIR



LES 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.

Il s'est agi, 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.

Enfin, des recommandations générales et par unité paysagère ont été élaborées en 2004. Un plan de communication suivra dès 2005 pour mettre les informations au service des élus, des professionnels et du public.

Par ailleurs, l'animation et la sensibilisation des acteurs locaux sont un axe important de ce travail. C'est pourquoi des séances d'information ont été, à trois reprises, mises en place dans chaque pays. Plus de 800 personnes ont assisté à l'ensemble de ces réunions qui ont donné lieu à un échange de points de vue dynamique et constructif témoignant de l'émergence d'une réelle préoccupation paysagère.

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 !!!

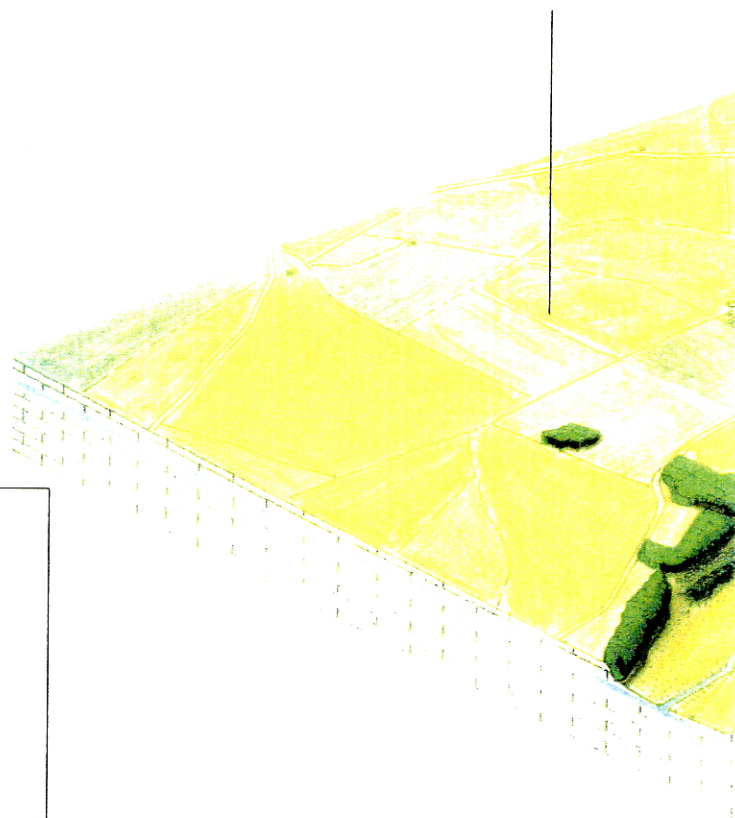
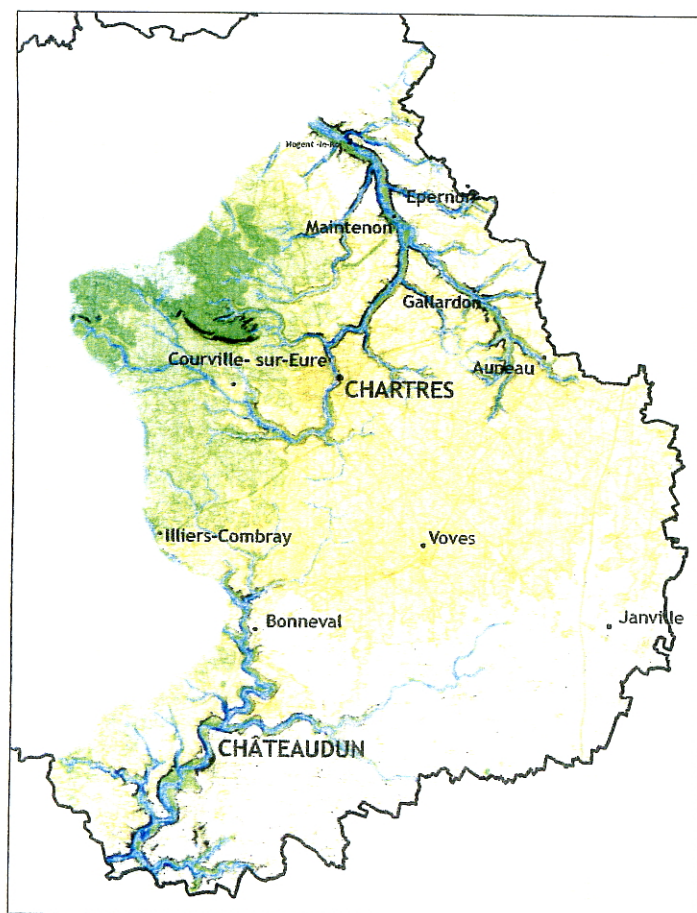
-II- Préconisations pour la Beauce

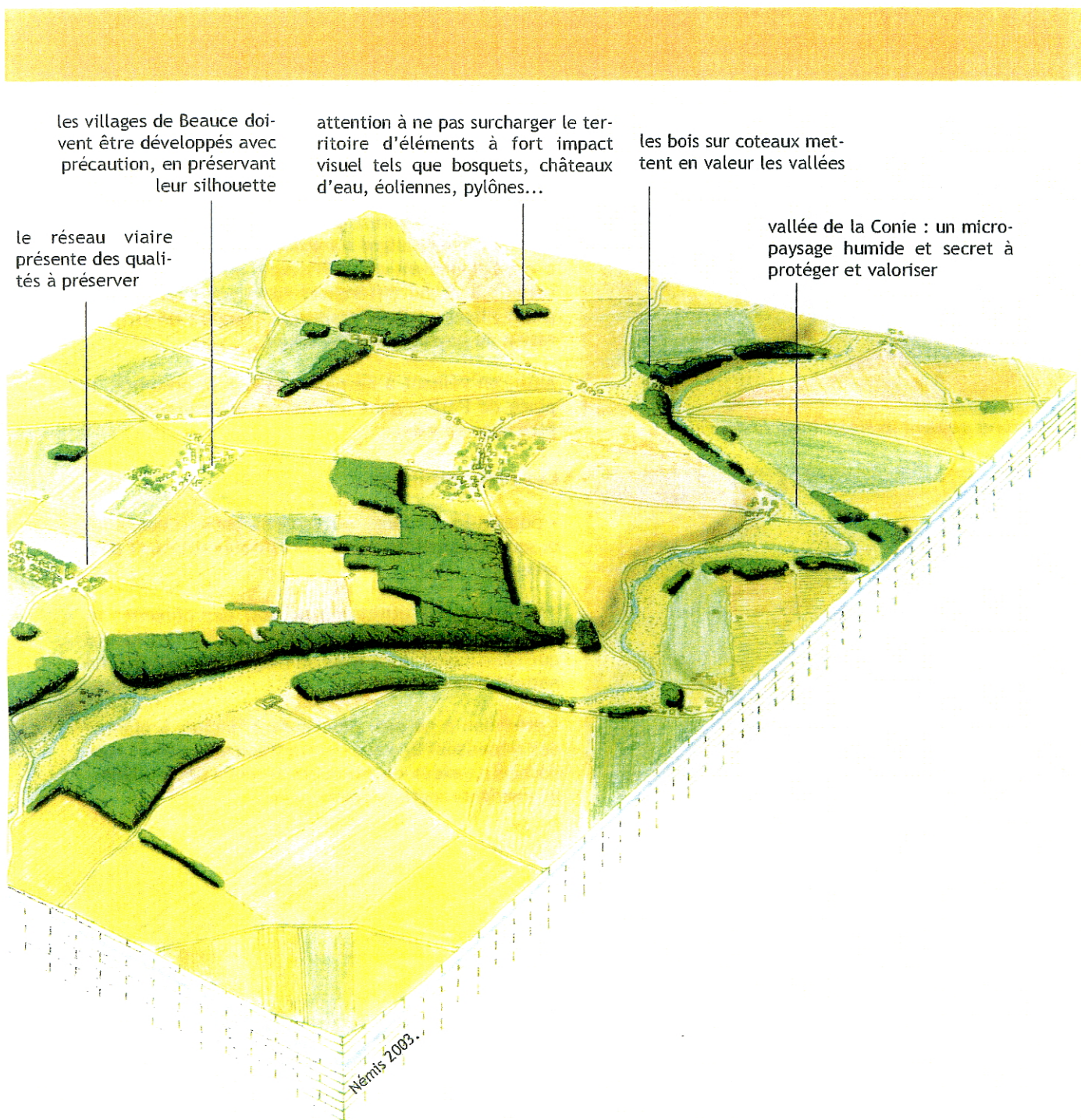
2-1	Présentation des thèmes abordés	228
2-2	L'arbre et la Beauce :	
	Valoriser la place de l'arbre	230
	Les ouches et les chemins de tour de village	232
	Reconstituer des bosquets	233
2-3	Les éléments à fort impact visuel : attention à la surabondance...	
	Sauvegarder la mise en scène des éléments patrimoniaux	234
2-4	Routes et chemins : au plus près du sol	
	Veiller à une implantation harmonieuse des routes et des chemins	236
2-5	Villages beaucerons : comment se développer tout en gardant une silhouette compacte	
	Développer les villages sans les banaliser	238
2-6	Grand pays et micro-paysages	
	Protéger et valoriser les micro-paysages	240

2-1 Présentation des thèmes abordés

Bloc-diagramme du sud de la Beauce

Attention à l'impact de l'augmentation de la taille du parcellaire sur l'aspect du paysage





Les thèmes abordés sont indissociables. C'est leur combinaison qui fonde l'identité de la Beauce.

La plaine offre une image d'immensité abstraite et vide : c'est son fondement. Tout aménagement devra tenir compte de cette qualité qui devra être préservée - ici, plus qu'ailleurs, la multiplicité de projets éparpillés au gré d'opportunités foncières serait catastrophique pour l'identité. Une grande attention devra être portée aux extensions villageoises, à la multiplicité des éléments verticaux (pylônes, éoliennes, ...). Dans les micro-paysages des vallées, c'est l'échelle et la préservation de l'impression d'oasis qui devront être étudiées avec soin afin de leur conserver leur attrait.

2-2 L'arbre et la Beauce : Valoriser la place de l'arbre



Les arbres peuvent souligner l'entrée des villages.



*Les ouches permettent la transition entre village et champs tout en offrant une intimité.
Commune d'Epernon*

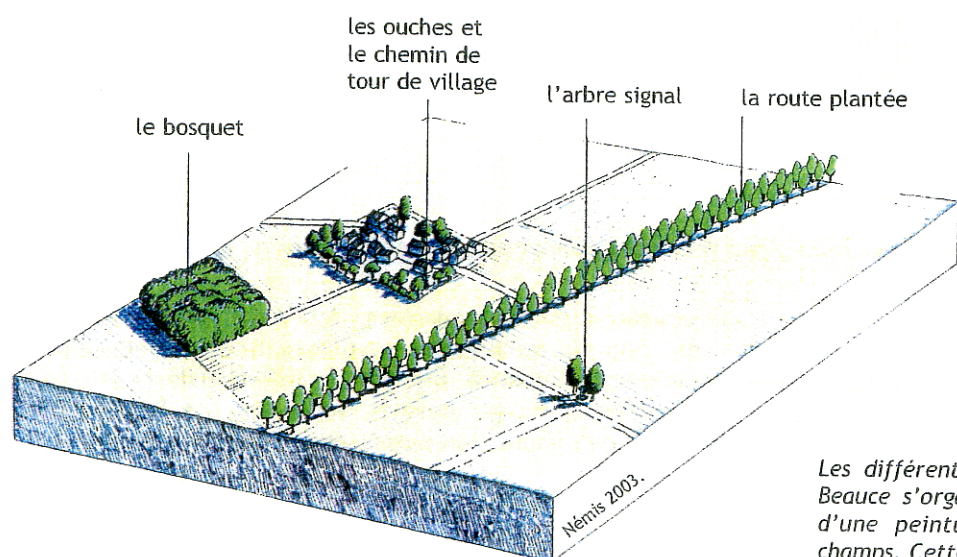
Résumer l'image de la Beauce à une vaste plaine serait la caricaturer. Le caractère horizontal est certes prédominant, toutefois la qualité du paysage beauceron tire également sa force de la verticalité, dont l'une des expressions est l'arbre.

Qu'il soit isolé, aligné ou groupé avec d'autres, l'arbre est également caractéristique du territoire beauceron ; il prend différentes fonctions : témoignage d'une histoire, d'une tradition, élément de structuration du paysage, repère visuel...

Ainsi, en veillant à ne pas banaliser sa présence, la place de l'arbre dans les plaines beauceronnes doit être mise en valeur.

Les préconisations

- possibilité de zoner en Espaces Boisés Classés les bosquets, alignements et arbres isolés existants ou à créer.
- réglementer l'utilisation du sol, des parcelles et protéger (voire interdire la destruction) des arbres qui contribuent à la mise en valeur du patrimoine naturel beauceron
- attention à ne pas, pour autant, inciter à planter des arbres sans lien avec la tradition paysagère : haie bocagère, excès de bosquets fermant les horizons, alignements routiers systématiques



Les différentes typologies de l'arbre en Beauce s'organisent comme les éléments d'une peinture abstraite sur fond de champs. Cette pureté doit être préservée.

- préserver et renouveler les alignements des routes historiques (anciennes routes royales) pour des raisons patrimoniales et créer des alignements sur les nouvelles routes importantes (4 voies, autoroutes, nationales, contournements de villages) en prenant les précautions d'usage (7m de la voie ou au-delà du fossé)

- les typologies à utiliser tout en conservant majoritairement le "vide" sont :

- . l'alignement pour les routes historiques ou principales y compris les autoroutes
- . le bosquet en repère, en cadrage, en atténuation de hangars ou de zones d'activités
- . les ouches en périphérie villageoise comme transition à la campagne
- . l'arbre isolé comme marqueur d'un calvaire, d'un chemin, d'un carrefour, d'une aire de stockage ou d'une cabane de pompage.

Les outils

Les plans de paysage

Les cartes communales

Les Plans Locaux d'Urbanisme

Mise en place d'aides financières au reboisement et aux plantations d'alignement

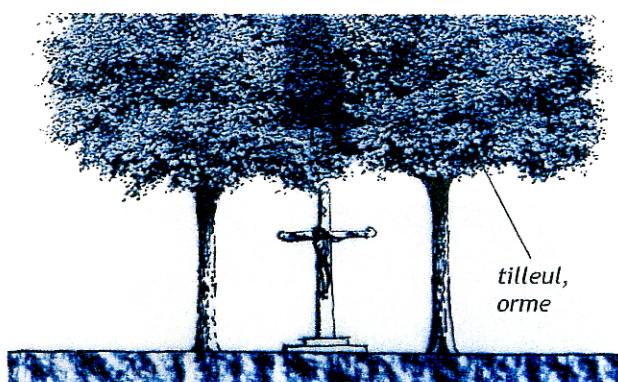
Les aides financières agricoles pour le maintien des vergers

Les conventions avec les agriculteurs pour la plantation d'alignements ou d'arbres isolés sur les parcelles agricoles

Les plans de gestion d'alignement



Les bosquets sont les repères et les lieux secrets de l'océan beauceron.
Commune d'Ouarville

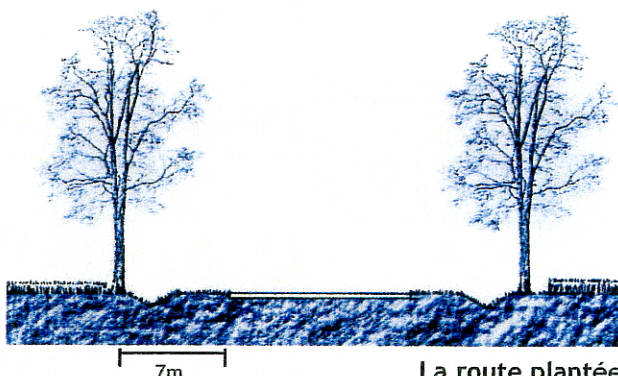


L'arbre signal

Dans l'immensité de la Beauce, les petits éléments du paysage peuvent être signalés par des arbres (calvaires, chemins, mares...).

Leur nombre peut être en lui-même un signal :

- . 3 arbres pour les calvaires
- . 1 pour la signalisation d'un chemin

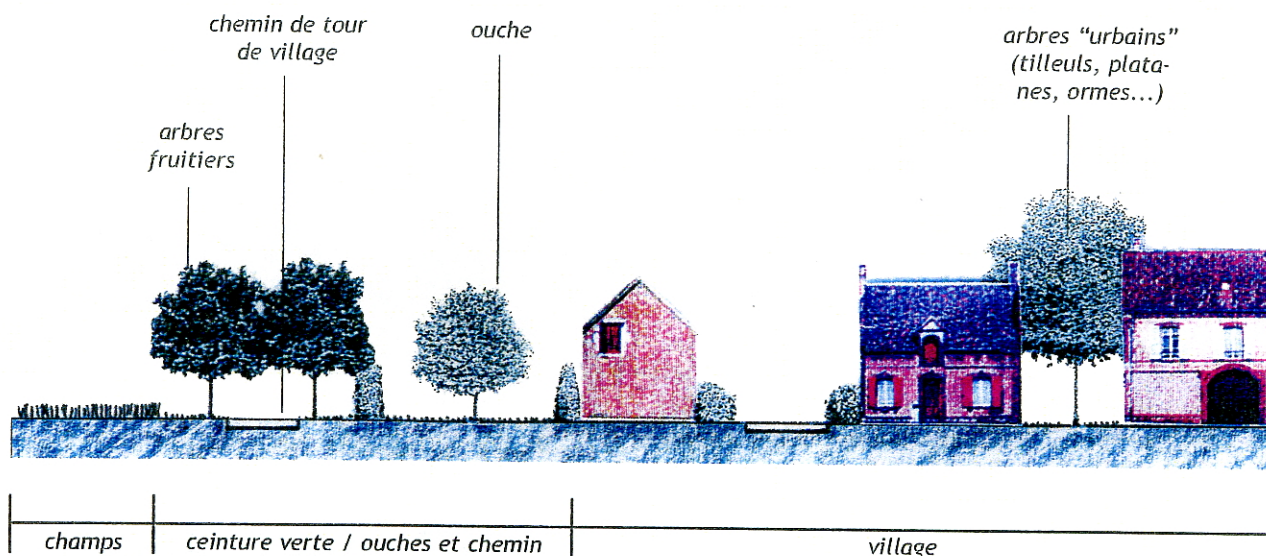


La route plantée

Historiquement les grandes voies de communication étaient plantées. Cette tradition participe à la qualité paysagère de Beauce et à son identité.

Elle doit être perpétuée à travers les nouveaux projets routiers.

Les ouches et les chemins de tour de village



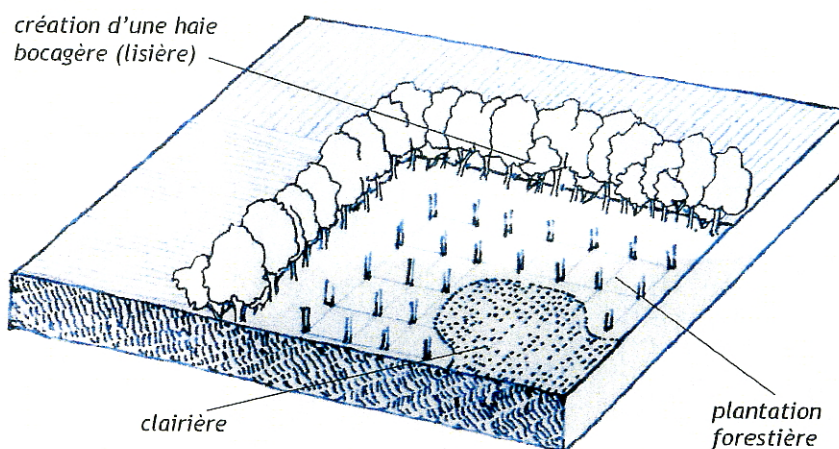
Les ouches et le chemin de tour de village planté offrent une transition douce avec le paysage, préservent l'intimité et donnent une image d'oasis dans la plaine.



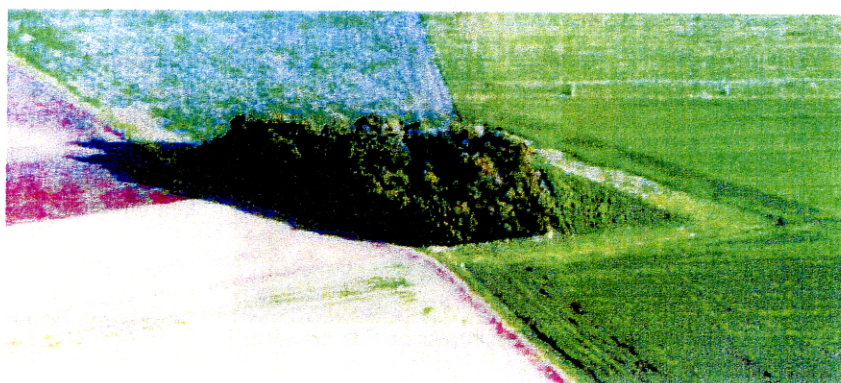
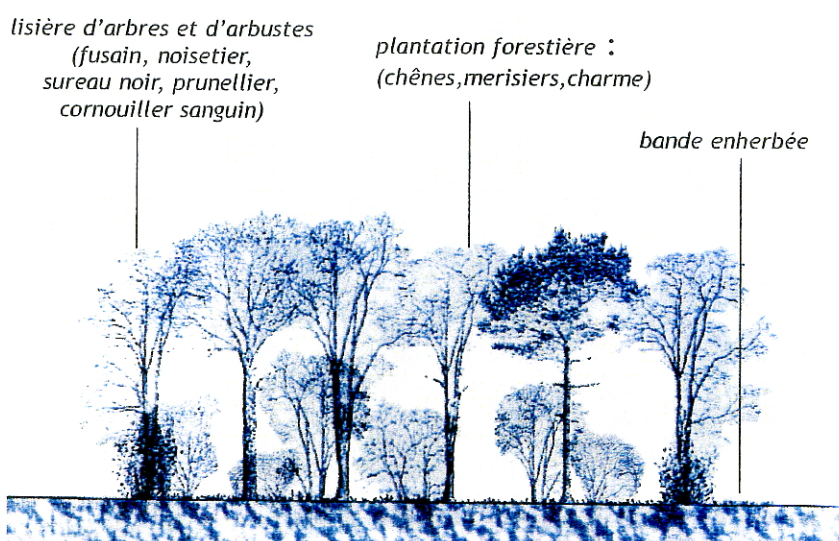
La création d'un nouveau chemin de tour de village perpétue la tradition et offre une transition avec la campagne.



Outre son aspect brise-vent, ce rideau permet l'intimité ainsi que la liaison avec l'urbanisation pré-existante.



Afin de donner aux nouveaux bosquets l'image des anciens bosquets à l'aspect dense et "naturel", il convient de traiter les lisières à la manière des haies bocagères en mélangeant arbres de haute tige forestiers et arbustes de lisière.



2-3 Les éléments à fort impact visuel : attention à la surabondance... Sauvegarder la mise en scène des éléments patrimoniaux



Des études paysagères et architecturales sur les nouveaux pylônes et les tracés de lignes permettraient d'éviter la banalisation tout en mettant en valeur le paysage.

A l'image de l'arbre, les éléments verticaux, qu'ils soient traditionnels (moulins, fermes, églises...) ou modernes (lignes haute tension, éoliennes, silos...), créent du fait de leur verticalité et de leur caractère ponctuel un contraste mettant en valeur l'immensité des plaines beauceronnes.

Cependant, il faut veiller à définir ces éléments sous peine d'inverser le rapport et de transformer la Beauce en patchwork d'objets hétéroclites.

Les préconisations

Avant de bâtir de nouvelles verticalités, il convient de réaliser des études paysagères (volet paysager des permis de construire par exemple) permettant de visualiser l'impact à venir des nouveaux éléments.

L'horizontalité devra toujours primer : la hauteur de la Cathédrale pourrait être la limite verticale absolue des nouveaux projets.

La mise en scène des éléments patrimoniaux devra être garantie par des études particulières.



*Une réflexion architecturale et paysagère est nécessaire pour tous les projets y compris les éléments techniques.
Commune de Houville-la-Branche*

Les outils

Les PLU permettent de réglementer les constructions et leur hauteur, les cônes de vision et l'aspect des constructions, y compris les éoliennes.

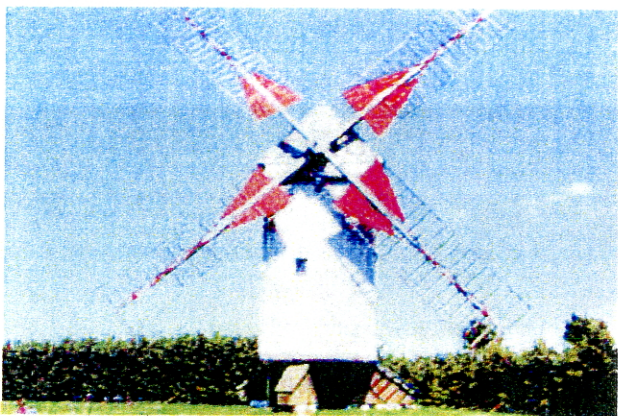
Le volet paysager des permis de construire et les études d'impact permettent de se rendre compte visuellement de l'effet futur d'un projet.

La Directive paysagère de Chartres traite en particulier de la préservation des cônes de vision et des covisibilités avec la cathédrale (il n'y aura pas d'éolienne en co-visibilité).

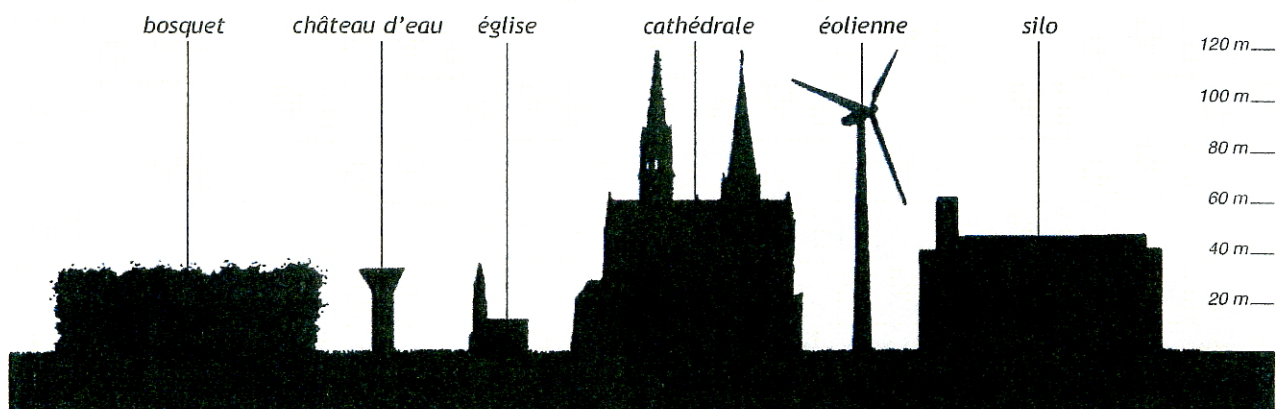
Les plans de paysage

Les cartes communales

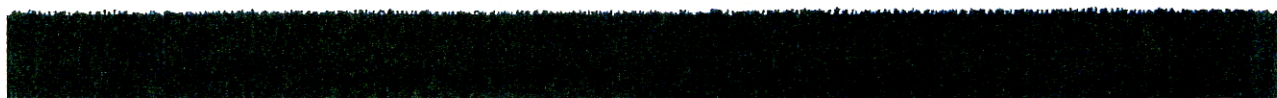
Le schéma éolien départemental



La mise en valeur du patrimoine nécessite une attention particulière sur ses abords.



La multiplication des verticales brouille l'image et détruit l'horizontalité.



L'horizontalité seule ne permet aucun repérage d'échelle ou de lieu. Elle n'est pas magnifiée et n'a pas de profondeur.



Quelques contrepoints à l'horizontalité permettent de mieux saisir celle-ci de la même manière qu'une île donne à la mer toute sa dimension.

Jardin du monastère Ryōanji à Kyoto : l'horizontalité prend toute sa dimension grâce aux verticales des îles.



2-4 Routes et chemins : au plus près du sol

Veiller à une implantation harmonieuse des routes et des chemins



RD 927 entre Orgères et Châteaudun : une scénographie du paysage.



RN 154 entre Chartres et Dreux : une entaille dans le paysage qui interdit toute transversalité future et empêche toute mise en valeur du territoire. Le tracé doit suivre le terrain naturel (développement durable) même si cela implique la création de murs anti-bruit par endroits.

Parcourir les routes beauceronnes procure, en général, au voyageur la sensation de rouler au plus près du sol, de coller au site. Ce mode d'implantation permet la découverte du territoire sans que l'impact des infrastructures routières ne soit important.

Toutefois, les lignes TGV et les autoroutes A10 et A11 se font moins discrètes ou sont même déconnectées du site qu'elles traversent par le système des "déblais-remblais".

Aussi, sera-t-il nécessaire à l'avenir de porter une attention particulière à la prise en compte de la dimension paysagère au moment de la conception de nouvelles infrastructures de transport.

Le "paysagement" a posteriori ne permet en aucun cas de gommer les imperfections d'un tracé.

A contrario, un bon tracé n'a pas forcément besoin de plantations.

Les préconisations

Le plat pays qu'est la Beauce ne nécessite pas de s'inspirer du principe des déblais / remblais.

Le calage au plus près du terrain naturel doit rester la règle.

Les franchissements par des ouvrages d'art doivent être francs et architecturés et non pas faits par des buttes de terre végétalisées d'un naturel plus qu'improbable.

Les outils

Lors de nouveaux tracés, il convient de faire appel à des paysagistes en amont des études routières et lors de la maîtrise d'oeuvre tant pour le tracé en plan (respect du parcellaire) que pour les profils en long et en travers (travail sur les terrassements).

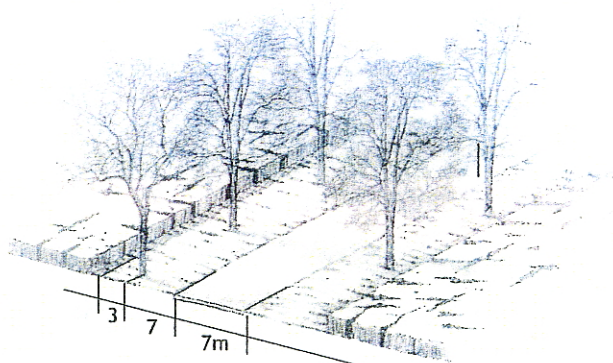
Les plans de paysage

Les PLU et les cartes communales

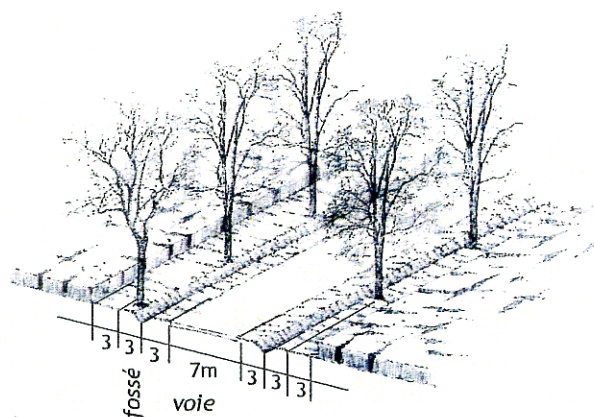
Renouer avec les routes plantées

Respecter le terrain naturel, encadrer les voies de bandes engazonnées voire d'alignements pour les plus importantes sont les bases des aménagements. Afin d'éviter les accidents contre les arbres, il convient soit de planter ceux-ci après le fossé, soit de les planter à une distance de 7m du bord des chaussées.

Plantation sur voie sans fossé

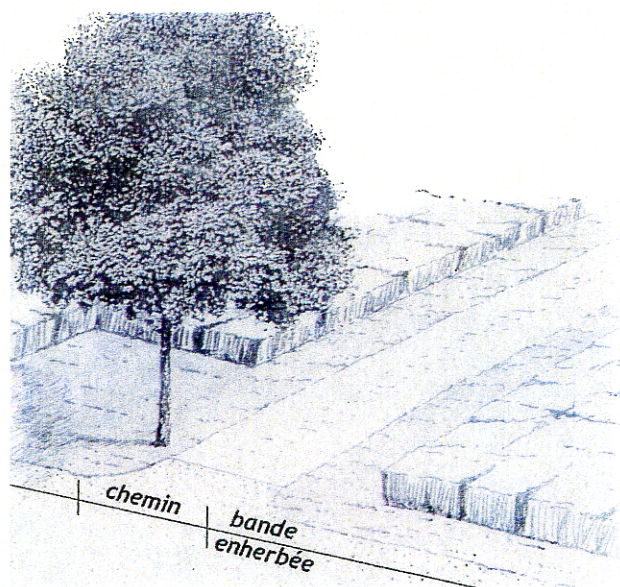


Plantation sur voie avec fossé



Signaler les chemins ruraux

Les chemins ruraux participent à la valorisation du paysage agricole ainsi qu'à sa découverte. Un arbre marquant l'accès, des bandes engazonnées transforment la plaine.



2-5 Villages beaucerons : comment se développer tout en gardant une silhouette compacte ?

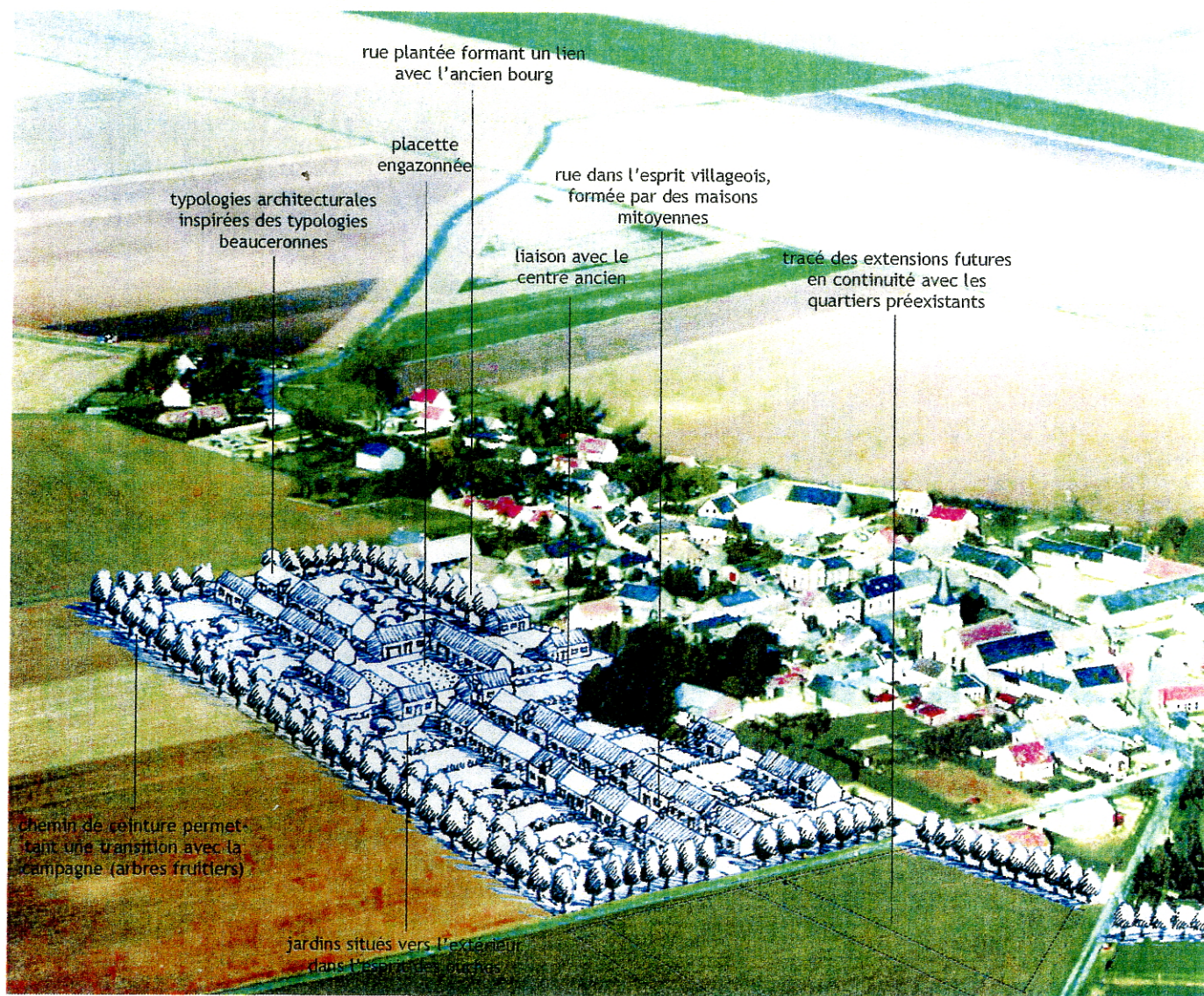
Développer les villages sans les banaliser

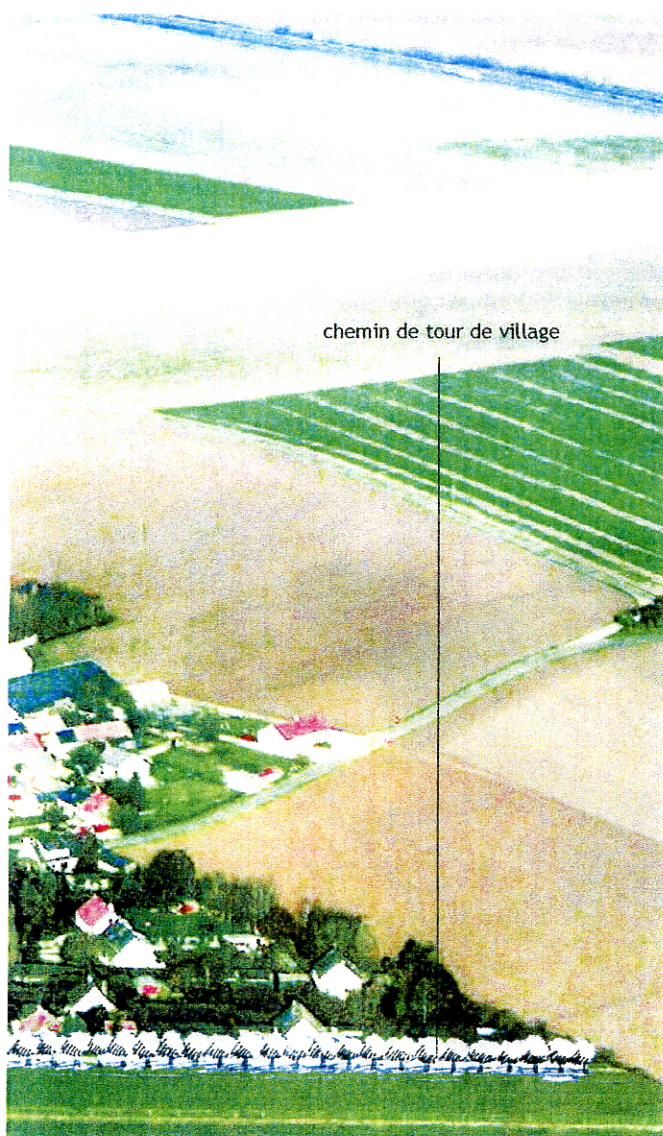


Les villages sont denses et tournent souvent le dos à la plaine à la manière des villages de bord de mer.

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 ceinturent le bourg et ménagent une transition avec les champs environnants.

Aujourd'hui, face au développement économique de la région et à la poussée démographique, la croissance urbaine ne peut être évitée. Toutefois, certaines dispositions peuvent être mises en place afin de la réguler, de l'organiser et de créer des quartiers nouveaux de grande qualité.





Les préconisations

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 ancien et nouveau 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 densifier, les éventuelles "dents creuses" construites, les fermes transformées en logement ou en équipement.

Les outils

Le Plan Local d'Urbanisme peut, s'il est accompagné d'un véritable projet (schéma de secteur), servir le développement urbain.

La carte communale, dans une moindre mesure, permet aussi de définir des extensions urbaines.

Le lotissement, la ZAC et le Plan d'Aménagement d'Ensemble sont des procédures qui permettent d'obtenir des projets de qualité sous réserve qu'ils s'insèrent dans un projet urbain global et qu'ils soient réalisés par de bons professionnels (urbanistes et paysagistes).

2-6 Grand pays et micro-paysages

Protéger et valoriser les micro-paysages



La Conie

Les vallées, qu'elles soient sèches ou humides, sont les jardins secrets de la Beauce, leur contre-point. Ces entités parce qu'elles sont petites, rares et convoitées par l'urbanisation sont fragiles. Il convient de préserver leur identité.

Les préconisations

Afin de préserver l'échelle des vallées, leur urbanisation devra être parcimonieuse. Les grandes opérations (lotissements ou zones d'activités) se feront préférentiellement sur le plateau structuré par des bandes boisées, des ouches et des chemins de ceinture.

Les boisements des coteaux seront protégés et le cas échéant, étendus afin d'intimiser et de conserver le caractère secret de ces vallées (effet de lisière).

Les ruisseaux et leur petit patrimoine seront préservés et mis en valeur.

Les passages transversaux devront restés ponctuels et seront traités de manière franche.

Les outils

Plans Locaux d'Urbanisme
Cartes communales
Classement des boisements
Préservation des zones agricoles

