

PLAN LOCAL D'URBANISME



Bazoches-sur-Guyonne

DEPARTEMENT DES YVELINES

CODE INSEE 78050

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Projet arrêté par délibération du Conseil Municipal
en date du 21 Septembre 2007

**Projet approuvé par délibération du Conseil Municipal
en date du**

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Complémentaires et compatibles avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les orientations d'aménagement constituent l'une des pièces constitutives du dossier du Plan Local d'Urbanisme. Ce document présente les orientations concernant le secteur UCb du hameau de Houjarray et sur le secteur UBa d'entrée du village

SECTEUR UCb : ÉTAT DES LIEUX & ANALYSE ARCHITECTURALE

Ce secteur d'Houjarray est bordé de groupements d'habitations anciennes, principalement des corps de ferme, dont l'implantation est attestée sur le cadastre de 1817. Le hameau a connu par endroits, une densification des espaces interstitiels avec l'essor d'un habitat isolé résidentiel contemporain, dont le caractère suburbain, notamment les clôtures, marque une rupture avec le tissu ancien.

Afin de conserver l'organisation existante et les ouvertures visuelles, les nouvelles implantations doivent s'harmoniser avec la typologie rurale environnante.

Les dysfonctionnements



1- Hétérogénéité des clôtures à l'entrée d'Houjarray



4- Implantation résidentielle en coeur de parcelle avec traitement de la clôture végétale à caractère suburbain.



5- Caractère rural de la chaussée altéré par l'hétérogénéité des clôtures.

Les atouts



2- Persistance du territoire rural et de l'espace interstitiel entre groupement d'habitations.



3- Implantation et bâti ancien de corps de ferme et dépendances.



6- Cave semi enterrée en toiture enherbée. Patrimoine vernaculaire protégé dans le PLU.



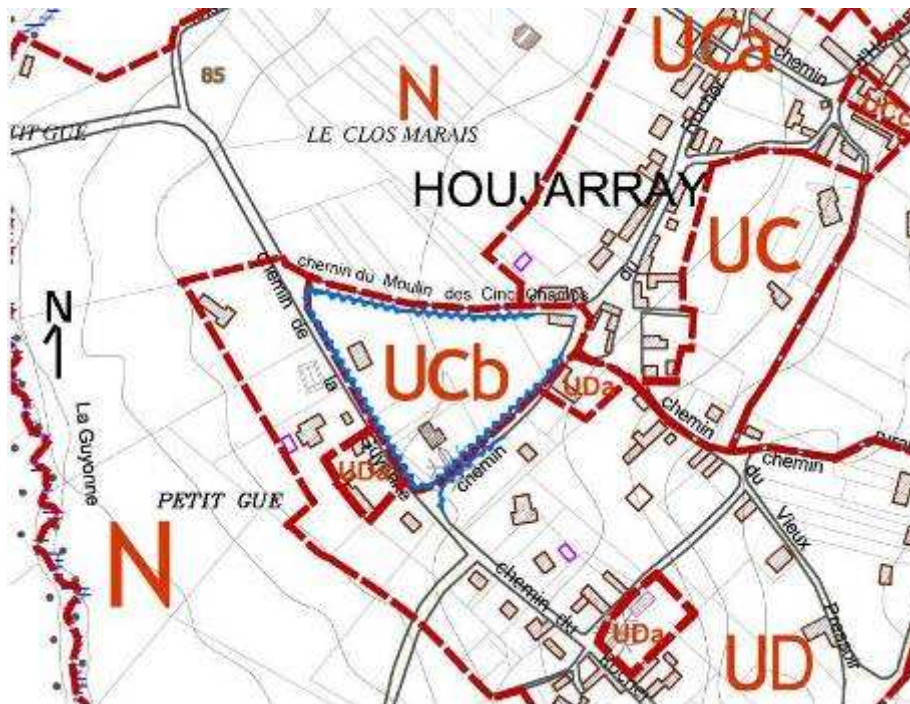
7 - Vue très étendue depuis le chemin du Rocher Marquant : Au premier plan, la zone naturelle du Clos Marais. Au second plan, la silhouette du village de Méré. Cône de vue à préserver.

Plan de repérage



8 - Source : Diagnostic communal. AAUP - août 2006.

AFFECTATION DU SOL : Zonage du Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR UCb

Les orientations d'aménagement concernent le secteur compris entre les chemins de la Guyonne, du Rocher Marquant et du Moulin de Cinq Champs.

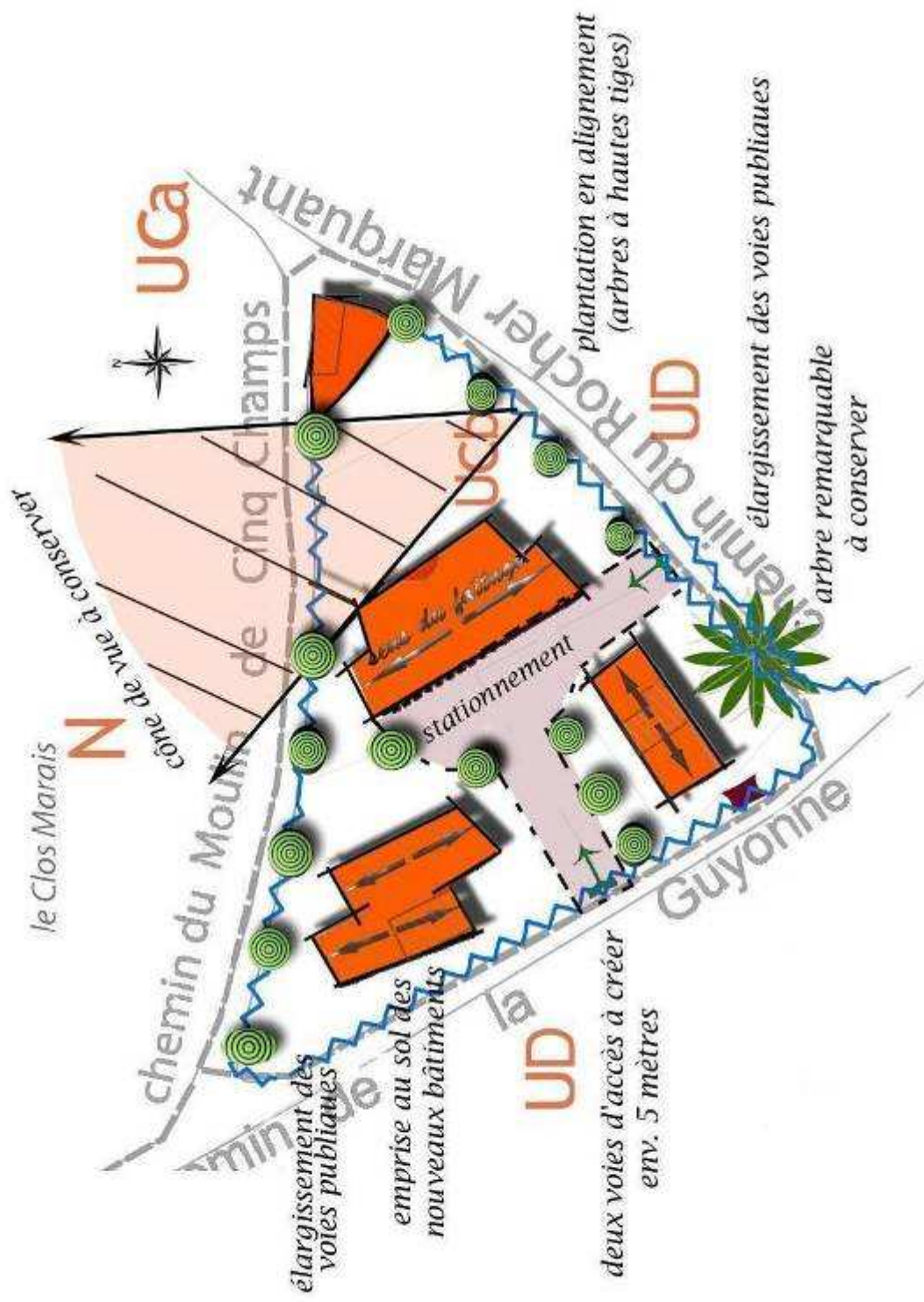
Ce territoire est composé actuellement de trois bâtiments qui pourront faire l'objet d'extensions, mais uniquement pour des implantations conformes aux emprises au sol définies au schéma d'organisation.

La quatrième emprise d'implantation indiquée sur le schéma permet de conserver, depuis le chemin du Rocher Marquant, le point de vue sur la zone naturelle du Clos Marais et sur la plaine en direction de Méré.

Le schéma d'organisation prévoit également des voies d'accès et de desserte, ainsi que le stationnement au sein de l'îlot. Les limites du secteur concerné sont compatibles avec l'élargissement des voies communales, prévu au Plan local d'urbanisme.

Afin de conserver l'harmonie du hameau de Houjarray, le parti architectural des futures constructions devra être compatible avec celui du bâti existant. De même, les aménagements de voirie devront s'harmoniser avec les voies de ce secteur.

SCHEMA D'ORGANISATION DU SECTEUR UCb



SECTEUR UBa

ÉTAT DES LIEUX : ANALYSE PAYSAGÈRE

Les orientations d'aménagement concernent le secteur vallonné compris entre les chemins du Saint Sacrement et du Petit Gué.

Ce secteur est constitué d'une déclivité orientée au sud-ouest sur une coulée verte qui relie le massif forestier à la plaine agricole. Le bâti dispersé sur le territoire s'est implanté en limite haute du coteau et parallèlement à la pente. Le secteur présente une faible densification avec un habitat isolé très résidentiel tourné vers le vallon et son espace naturel constitué de prairies.

La coulée verte joue aussi un rôle tampon de transition entre le secteur bâti dense du Village et celui de Houjarray.

L'évolution du bâti doit répondre à deux grandes questions. La première, paysagère vise à d'assurer le caractère bucolique des espaces publics, par l'implantation des constructions (bâti, clôtures, etc...) en harmonie avec l'environnement (c.f. carte page suivante). La deuxième est d'ordre écologique. La coulée verte est un corridor permettant le passage de la faune (cf. photo n°9) et l'écoulement naturel des eaux dans la partie basse du vallon alimente une zone humide où se trouve un abreuvoir du début du XX^{ème} siècle. (c.f. photo n°10).

EAUX DE SOURCES

UNE MULTITUDE DE SOURCES PROVIENNENT DU TROISIÈME ÉTAGE ET ABOUTISSENT AU DEUXIÈME.

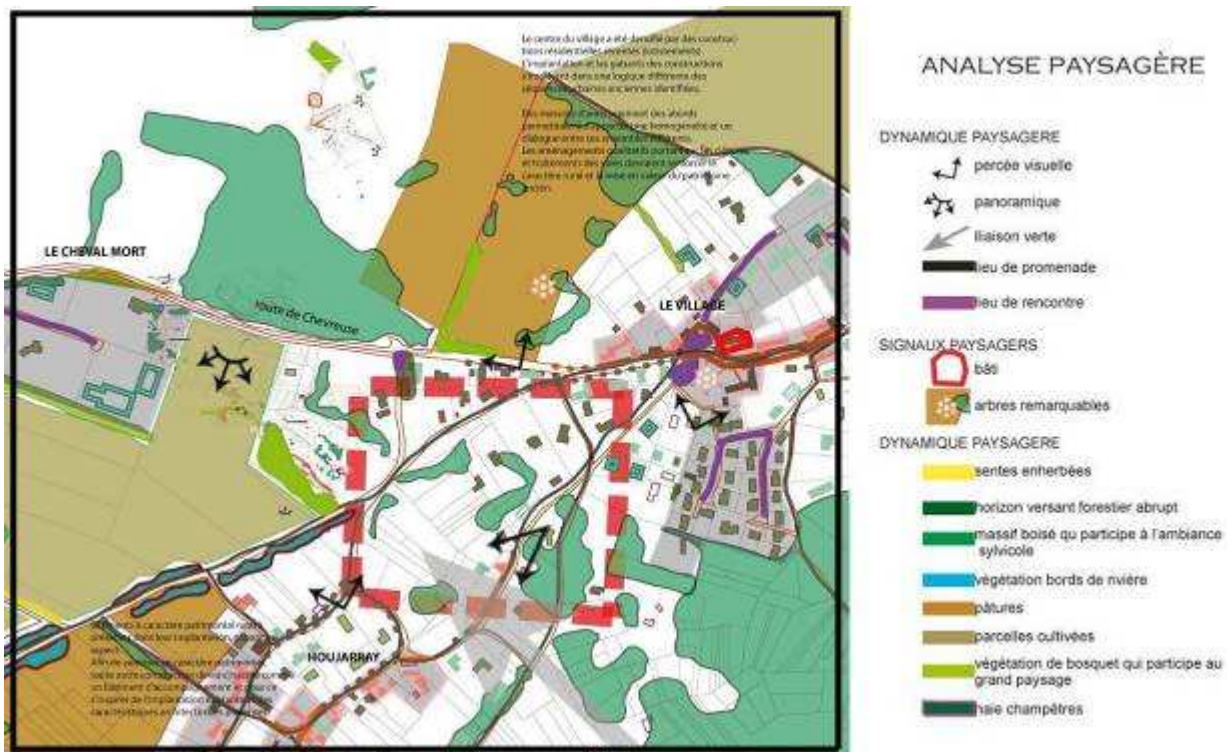
Les sources s'écoulent des coteaux versants, nées dans les formations gréseuses associées à une épaisse couche de sable de Fontainebleau reposant sur des marnes à huîtres. L'eau est abondante à de grandes profondeurs. Les eaux de surface cheminent dans les fissures de la meulière de Beauce, entraînant une argile fine provenant du limon des plateaux, qui tapissent le fond de ces fissures, permettant l'écoulement de petites sources peu profondes et qui affleurent.

- *EN SURFACE, ELLES FORMENT DES MARES*

Sur le cadastre de 1817, on repère, dans la section du Jarret et de la Pinsonnière, cinq mares, y compris le « canal » de Launay-Rograin. S'y ajoutent, au troisième étage, la Mare à Paton, au deuxième une mare dans le hameau d'Houjarray, au premier une autre au milieu du champier de Launay-Rograin, une petite au champier du Petit Gué. Dans la section de l'Epine à Mulot, on repère une mare à Launay-Bertin, une autre au Buat. Dans la section du Village, voici la Mare Barbaut à laquelle s'ajoute la Mare Michel, proche du champier de l'Etang, aujourd'hui au Tremblay, et qui semble dessinée par une main humaine.

Les mares servaient sans doute d'abreuvoirs.

Extrait Histoire d'eau Elizabeth Trimbach - Diagnostic 2006



9 - Prairies dans la coulée verte reliant le massif forestier à la plaine du Courtilier.



10 - Abreuvoir situé sur la ligne d'écoulement naturel des eaux en partie basse du vallon.

ANALYSE TOPOGRAPHIQUE :



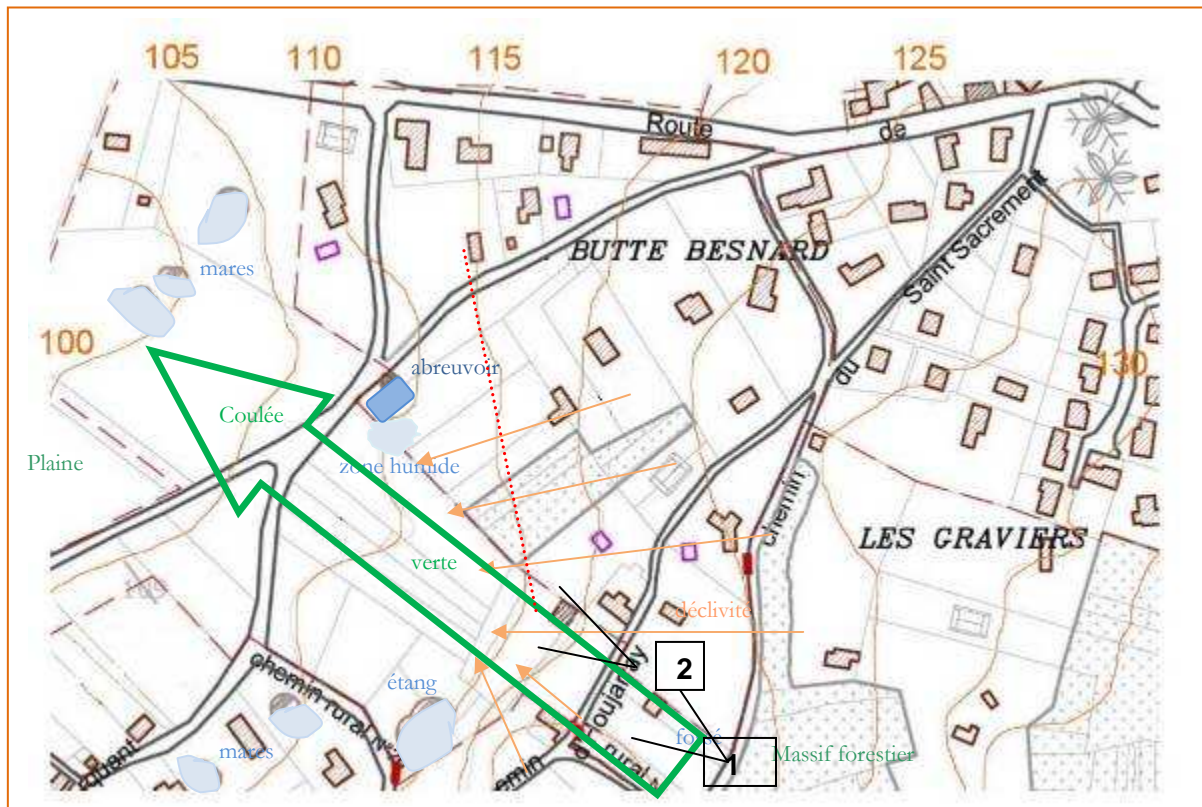
1 – Point de vue sur la plaine de Méré



2 - Ligne d'eau des sources et affluents dans la coulée verte.

Point de vue depuis le chemin du Saint Sacrement sur la plaine de Méré et la coulée verte, essentiellement constituée de friches et de prairies.

Cette coulée verte permet de maintenir la liaison écologique entre le massif forestier et la plaine.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR UBa :

Afin de maintenir l'ouverture visuelle, le boisement et les milieux humides de fond de vallée, l'implantation des nouvelles constructions dans le vallon devra s'harmoniser avec les implantations existantes, soit au-dessus de la cote altimétrique de 115.

Pour répondre à ces exigences, le secteur UBa est découpé en deux parties suivant la cote 115 ; Les implantations ne pouvant se faire qu'au-dessus de cette référence.

SCHEMA D'ORGANISATION DU SECTEUR UBa :

