

## **SOMMAIRE**

### **Avant Propos :**

|                                                                                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE | p.1 |
| ARTICULATION DE L'AVAP AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION                  | p.2 |

## **DIAGNOSTIC**

### **I - PRESENTATION GENERALE**

|                                                          |      |
|----------------------------------------------------------|------|
| DONNEES GEOGRAPHIQUES, ADMINISTRATIVES, HISTORIQUES.     | P.6  |
| RAPPEL DES PROTECTIONS EN VIGUEUR SUR LA COMMUNE EN 2011 | P.19 |
| LES DONNEES ARCHEOLOGIQUES                               | P.20 |
| LES ELEMENTS PATRIMONIAUX NON PROTEGES – ETAT 2011       | P.23 |

### **II – STRUCTURE PAYSAGERE ET ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT**

|                                              |      |
|----------------------------------------------|------|
| LES COMPOSANTES DU SITE                      | P.24 |
| TOPOGRAPHIE ET GRANDES ENTITES PAYSAGERES    | P.26 |
| PATRIMOINE NATUREL                           | P.30 |
| LA TRAME DES ELEMENTS DE PAYSAGE REMARQUABLE | P.33 |
| LA TRACE DE L'HOMME DANS LE TERRITOIRE       | P.36 |

### **III – ANALYSES DES FORMES URBAINES ET DES MODES CONSTRUCTIFS**

|                                          |      |
|------------------------------------------|------|
| LES GRANDS PRINCIPES D'IMPLANTATION      | P.40 |
| LES SECTEURS DE SENSIBILITE PATRIMONIALE | P.48 |

## **RAPPORT DE PRESENTATION**

### **IV – LES ENJEUX PATRIMONIAUX DU TERRITOIRE COMMUNAL – SYNTHESE**

|                                                   |      |
|---------------------------------------------------|------|
| LES FICHES D'ENJEUX PATRIMONIAUX – DOCUMENT JOINT | P.53 |
| LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES – TYPOLOGIE  | P.54 |

### **V – PROPOSITION DE PERIMETRE**

### **VI - SPECIFICITES DES DIFFERENTS SECTEURS DE L'AVAP.**

## Avant Propos :

### ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Par délibération en date du 6 juin 2008, Le conseil municipal de la commune de BERCHERE-SUR-VESGRE a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) qui est en fait la révision de son P.O.S. approuvé le 2 juillet 1981 dont la dernière révision date du 5 mai 2000.

Parallèlement, la commune a souhaité mettre en place un outil de protection de la qualité de son patrimoine architectural urbain et paysager a donc décidé par délibération de prescrire la mise à l'étude d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager, qui prendra la forme d'une Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) prenant en compte les évolutions du Grenelle II

La sortie du décret d'application n° 2011-1903 le 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine fixe le cadre de la servitude, en attendant les précisions qui seront apportées dans la circulaire à venir.

L'A.V.A.P. qui doit résulter d'un partenariat entre collectivité territoriale et Etat comprendra :

- Un rapport de présentation présentant les objectifs de l'aire, fondés sur un diagnostic architectural, archéologique, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme ainsi que les objectifs de développement durable. Cette prise en compte globale du territoire devra permettre de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces urbains et paysagers qui les accompagnent, dans le respect de l'environnement.
- Un règlement comprenant des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ; à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.
- Un document graphique faisant apparaître le périmètre de l'aire

En raison des problématiques propres à Berchères-sur-Vesgre, ont également été ajoutées, deux cartes de repérage des éléments à protéger et de la gradation de protection des différentes constructions en fonction de leur intérêt patrimonial et de leur éventuelle dénaturation.

La conception de cette nouvelle servitude devra s'accompagner de la création d'une commission consultative locale chargée d'assurer le suivi de la conception et de la mise en œuvre des règles applicables à l'AVAP (chargée de donner un avis sur les demandes d'adaptations mineures).

Les modalités de la concertation, qui doit dorénavant accompagner toute étude préalable à la création d'une AVAP, seront été définies, par cette même délibération.

### ARTICULATION DE L'A.V.A.P. AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

(Sous réserve d'éléments modificatifs qui seraient présents dans la circulaire à venir)

L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine est une servitude, elle s'impose donc au Plan Local d'Urbanisme.

Elle doit toutefois prendre en compte les objectifs du PADD.

Contrairement au système des anciennes ZPPAUP, la concertation lors de l'élaboration du dossier d'A.V.A.P. est obligatoire et le passage en Commission Régionale du Patrimoine et des Sites intervient aujourd'hui avant la mise à l'enquête publique du document pour que soient intégrées les éventuelles modifications qui seraient demandées par la C.R.P.S. dans le document mis à l'enquête.

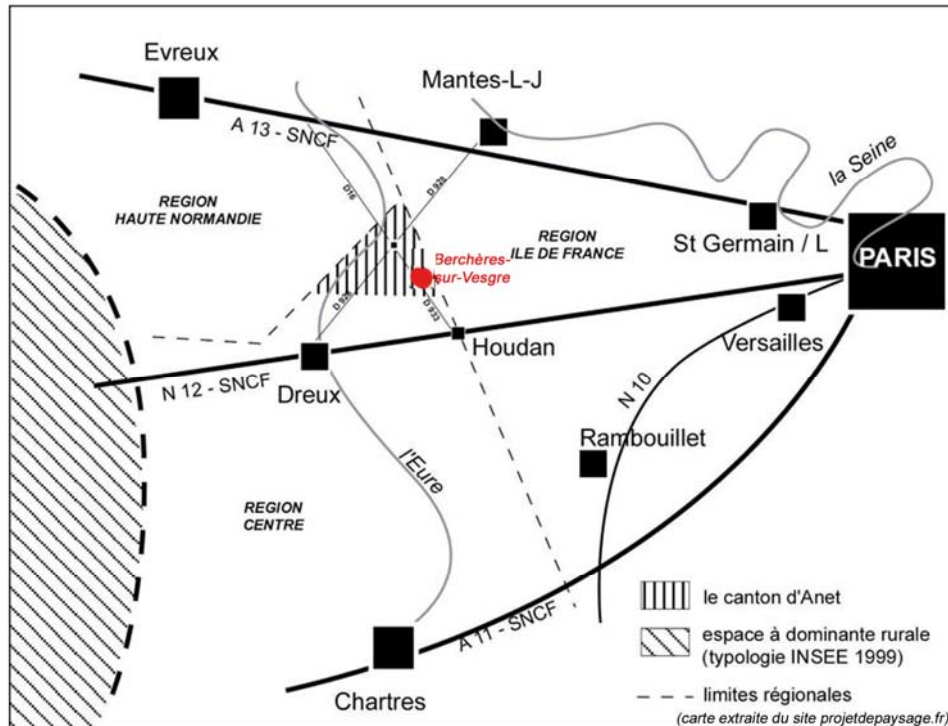


# DIAGNOSTIC TERRITORIAL



## I - PRESENTATION GENERALE

### DONNEES ADMINISTRATIVES



(Extrait une transition péri-urbaine – le cas du canton d'Anet / Hervé Davodeau, Pierre Donadieu et André Fleury).

Aux portes de l'Île-de-France et de la Normandie, Berchères-sur-Vesgre, commune d'Eure et Loir, compte 827 habitants.

Elle appartient au canton d'Anet, celui-ci est situé au nord de la région Centre, entre la Basse-Normandie et l'Île-de-France, les 21 communes du canton sont ouvertes directement aux échanges de populations et de biens avec la métropole francilienne grâce à la Nationale 12 et aux voies ferrées.

La commune a rejoint, en 2007, la communauté de communes « les Villages du Drouais ».

Les communes du canton d'Anet sont largement sous influence de la région parisienne : elles sont en situation de franges externes à l'Île-de-France.

Les influences de l'Île de France et du Drouais se mélangent à Berchères et se traduisent par des systèmes constructifs et des éléments de modénatures différents (brique ou pierre, silex ou grès)

Les communes du nord du département d'Eure-et-Loir connaissent globalement une évolution positive de leur population alors que celles du sud (sud de Chartres) ont vu leur population décroître entre les deux derniers recensements (1990-1999).

Ce n'est qu'en 1990 que l'aire urbaine de Paris est venue « mordre » sur le canton pour l'englober entièrement au recensement de 1999. Le phénomène de périurbanisation s'élargit vers l'extérieur si bien qu'aujourd'hui les communes du nord de l'Eure-et-Loir sont toutes sous influence urbaine.

Car, si l'aire de Paris s'étend désormais en dehors des limites administratives de la région Île-de-France, les aires urbaines de Dreux et d'Evreux se diluent également : un certain nombre de communes sont donc « périurbaines multipolarisées » (sous l'influence de

plusieurs pôles). Le canton d'Anet a toujours été situé en limite (entre les vieilles contrées de Normandie et d'Île-de-France).

Le territoire est desservi par 2 voies majeures que sont, la Route Nationale 12, orientée selon un axe est-ouest et conférant au Pays Drouais une proximité immédiate avec l'Île de France et, la Route Nationale 154, catalyseur des migrations journalières entre le nord du département et sa capitale administrative, Chartres.

Site économique stratégique, le Pays Drouais dispose de réserves foncières susceptibles d'accueillir tous types d'entreprises, d'un réservoir de main d'œuvre, d'un savoir-faire industriel et d'un environnement de qualité.

La localisation géographique sur les franges de la Région Parisienne, la disponibilité des terrains pour les zones artisanales et les zones d'habitations, les liaisons routières et ferroviaires en direction de Paris, de la Normandie, du Grand Ouest, du Sud de la Région, et l'important potentiel agricole sont autant d'atouts pour le développement des entreprises dans le Pays.



## DONNEES GEOGRAPHIQUES

La commune de BERCHERES-SUR-VESGRE est située dans la région naturelle du Thymerais-Drouais. Elle se trouve en limite du département d'Eure et Loir, entre Dreux et Mantes-la-Jolie.

Le Pays Drouais se situe entre 2 entités géographiques : le Drouais à l'Est et le Thymerais à l'Ouest. Hormis la forêt de Dreux, haut lieu du culte Druidique au temps des Gaulois, les vallées de l'Eure, de l'Avre, de la Blaise et de la Vesgre caractérisent l'espace naturel du Pays.

Le paysage de la commune est constitué de trois unités géomorphologiques qui traduisent des enjeux différents en terme de végétation et de positionnement (vues, ouvertures de paysage) :

- un plateau de faible altitude variant de 110 à 165 mètres environ, offrant un paysage ouvert de parcelles agricoles avec quelques secteurs boisés, notamment le bois de la Butte au nord,
- la vallée de la Vesgre qui a entaillé le plateau se situe à environ 80 mètres d'altitude. Elle traverse la commune selon un axe orienté sud-est/nord-ouest.
- Le coteau qui sépare la vallée et le plateau est moyennement incliné. Il fut longtemps essentiellement cultivé et porte aujourd'hui un développement pavillonnaire.

L'histoire géologique du secteur étudié est rattachée à celle du Bassin Parisien. Elle est marquée par la mise en place de formations sédimentaires, conséquences d'invasions marines successives.

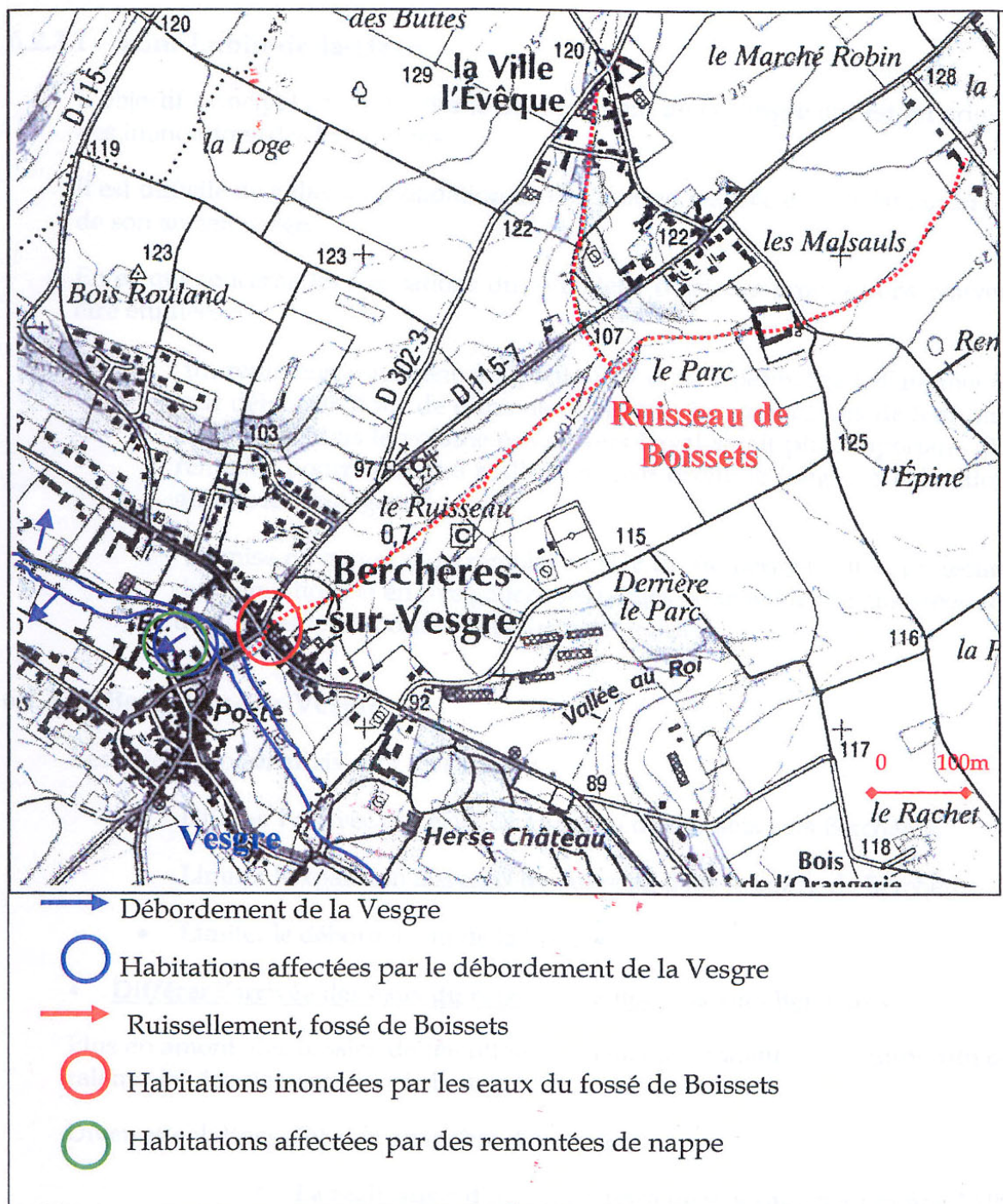
### Hydrographie

La commune de Berchères-sur-Vesgre se situe en aval du bassin versant de la Vesgre. Elle reçoit les eaux de la commune de Boissets localisée en rive droite sur le plateau.

En période de pluies importantes, le fond de vallée est régulièrement inondé. Ces inondations ont deux origines :

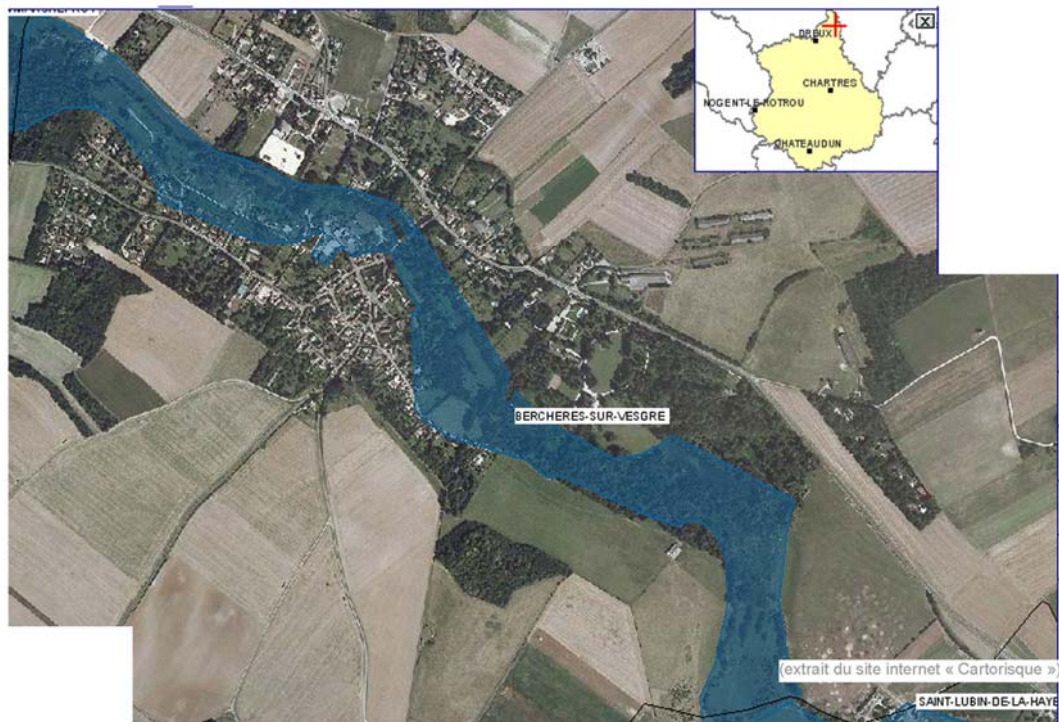
- le débordement de la Vesgre
- les eaux de ruissellement provenant de la commune de Boissets et de l'ensemble des plateaux agricoles nord et sud. Ces eaux sont collectées par trois fossés se rejoignant sur la commune de Berchères-sur-Vesgre. Une fois réunis, le fossé passe sous le carrefour de la RD 933 et de la RD 115-7 par un aqueduc pour ensuite longer le pont et se jeter dans la Vesgre en rive droite. Cet aqueduc est en partie comblé du fait de son état de dégradation et des encombres véhiculés par le fossé.
- L'urbanisation intensive du coteau et l'imperméabilisation des voiries accentuent les ruissellements et augmentent les phénomènes de débordement.
- Les problèmes de remontée de la nappe alluviale de la Vesgre. Dans le bourg, les caves sont inondées même au mois de juillet après un orage.

Problèmes d'inondation rencontrés (extrait « étude des inondations et de restauration des milieux aquatiques du bassin de la Vesgre)



**Fig. 11: Inondations constatées sur la commune de Berchères-sur-Vesgre**

Si, comme on le voit, la commune est concernée par le risque d'inondation (voir ci-dessous extrait du site internet « Cartorisque » portant la zone d'inondabilité), il n'existe aujourd'hui aucun Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondabilité sur la Vesgre.



Il convient donc de protéger tout élément susceptibles de favoriser l'absorption des sols et d'éviter les forts ruissellements : fossés, noues, thalweg, bosquets. Ces éléments repérés sur les cartes des enjeux sont protégés dans le cadre de l'AVAP par l'intermédiaire du règlement qui vient en relais d'un repérage au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

#### Mise en place de mesures de gestion et de protection :

Les cours d'eau, par leur réseau, forment de véritables couloirs biologiques reliant les autres milieux humides : mares, marais, plan d'eau et tourbières.

Plus que tout autre milieu, la préservation des cours d'eau et leur gestion doivent être une opération collective en raison d'une multiplicité d'usagers et d'intervenants.

Les principales recommandations concernent :

- la réalisation d'une meilleure gestion des prélèvements d'eau afin de maintenir un débit minimum en période de basses eaux ;
- le maintien des ripisylves dans leur diversité d'espèces, de structure, d'âges des individus \*
- la maîtrise des apports et des rejets d'origine agricole en maintenant des bandes enherbées et des haies entre les cours d'eau et les cultures ;
- l'amélioration du réseau d'épuration des eaux usées ;
- favoriser une protection naturelle des berges en conservant la végétation existante \*.

Les éléments marqué d'un \* seront pris en compte dans les diverses protections et gestions mises en place par l'AVAP, les autres seront pris en compte dans le document d'urbanisme.

## DONNEES HISTORIQUES

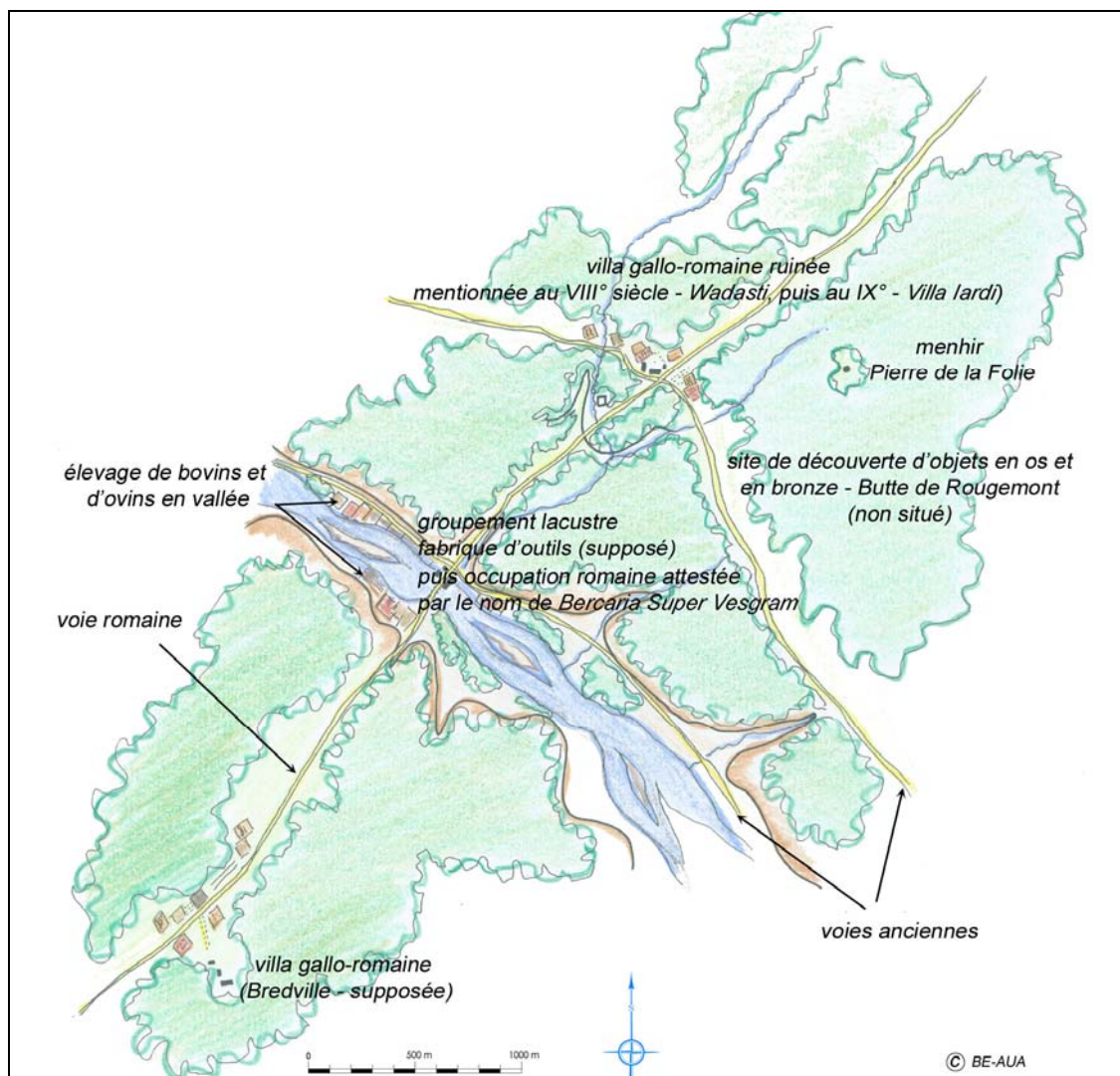
### Les origines de BERCHERES

#### Première période : Des premières occupations attestées au XI<sup>e</sup> siècle

Plusieurs implantations préhistoriques sont recensées sur la commune attestant d'un groupement lacustre en vallée de Vesgre, d'une occupation sur la butte de Rougemont sur le plateau, et d'un lieu de culte avec le menhir dit Pierre de la Folie dans le Bois de la Butte.

La période gallo-romaine a également laissée son empreinte avec le passage de la voie romaine qui traverse la commune et franchit la Vesgre au niveau d'un passage à gué, peut-être remplacé par un pont dans un second temps et qui correspond par ailleurs au premier site d'implantation lacustre que nous évoquions précédemment. Deux sites d'implantations gallo-romaines ont été repérés le long de cette voie, dont une villa gallo-romaine mentionnée au VIII<sup>e</sup> siècle en lieu et place du futur hameau de La Ville L'Evêque.

Carte composée à partir des données du Service Régional de l'Archéologie, de la « Carte archéologique » de la Gaule (Pré-inventaire publié sous la responsabilité de Michel Provost 1994) et des éléments relatés par Raoul Blavat dans son « Histoire de Berchères ».



Un réseau de chemins secondaires se développe rapidement avec un tracé en vallée de Vesgre à la limite du pied de coteau pour échapper au maximum aux fluctuations du cours d'eau et à la zone inondable, et un second tracé en limite haute du coteau qui offre à la fois la sécurité et une voie de circulation plus aisée qu'en fond de vallée.

La quasi-totalité du territoire est encore boisé au XI<sup>e</sup> siècle, sauf quelques espaces de défrichements mis en culture autour des implantations gallo-romaines, et la vallée dont les prairies servent au pacage des animaux.

Plusieurs petits ruisseaux sillonnent le plateau et descendent dans la vallée, creusant dans des talwegs qui seront utilisés comme accès au plateau lorsque la mise en culture permettra un drainage des sols.

#### Seconde période : Le territoire de Berchères et Villevesque du XII<sup>e</sup> au XVII<sup>e</sup> siècle.

Durant le Moyen-Age, au moins cinq fiefs ecclésiastiques et laïcs se partagent le territoire : le fief de la Grande Mairie, le fief de Hercès, le fief du Chapitre (fief ecclésiastique), le fief de Villevesque et le fief de la Fontaine Richard (il est possible que le fief de la grande Mairie soit dépendant du fief de Hercès, mais rien ne vient attester cette filiation)

Deux groupements principaux sont formés dès cette époque :

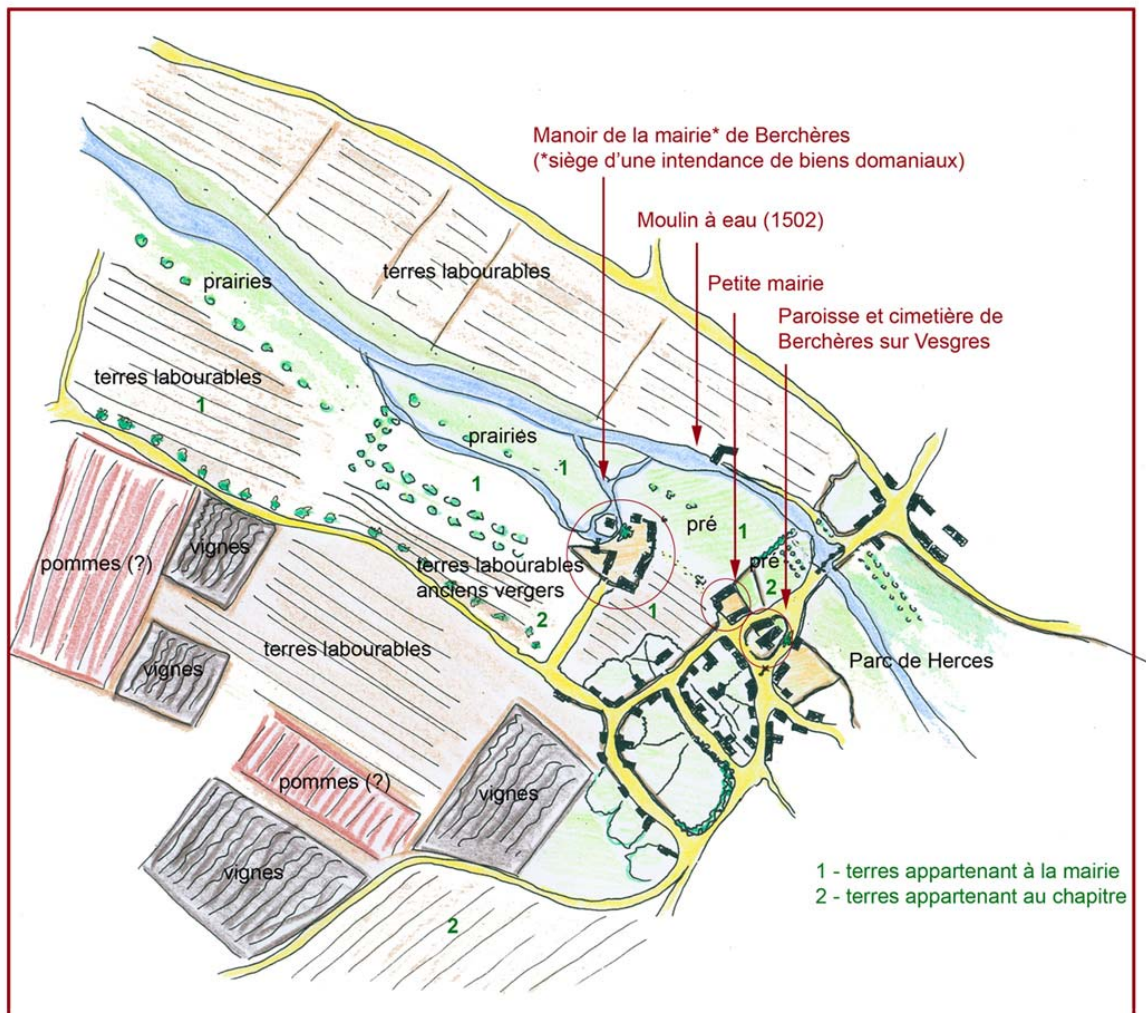
- le bourg de Berchères qui s'est constitué par densification des premiers groupements au lieu de franchissement de la Vesgre. Le passage à gué est toujours attesté à cette époque avec la mise en place de structures d'appoints (planches) ainsi qu'un moulin (1509) ce qui montre une maîtrise du cours de la rivière et son utilisation industrielle. Cette dernière est confortée par le moulin de Billy implanté à la limite Sud Est du territoire.
- Le groupement de Bourg Robert (aussi appelé Ville L'Evêque à partir de 1595) qui correspond à la densification des premières implantations des périodes précédentes au carrefour entre la voie romaine et la voie haute du coteau. Il s'est renforcé autour du domaine seigneurial de Villevesque (château, parc, et ferme domaniale) qui devait posséder une grande partie des terres du plateau.

Sur le reste du territoire, trois hameaux correspondent à des ensembles d'une ou deux fermes : la Fosse Louvière, Rachet et la Maison de Gand, dépendant du territoire de Boissets.

Une motte est également attestée dans le Bois de la Butte, (aucune référence à un fief n'a été trouvée dans les documents des archives). Ce boisement s'intègre dans l'arc vert entre Anet et Houdan (dont le Bois de Richebourg, la Forêt de Civry, Le Bois de Mesnil Simon et la Forêt de Guainville) et qui marque les plateaux sur la rive opposée aux grands domaines que sont la Forêt de Rambouillet, la Forêt de Dreux et la Forêt d'Ivry

Cartes composées à partir des données des Archives Départementales d'Eure-et-Loir, du plan terrier du XVII<sup>e</sup> siècle, des Archives départementales des Yvelines et des éléments relatés par Raoul Blavat dans son « Histoire de Berchères ».

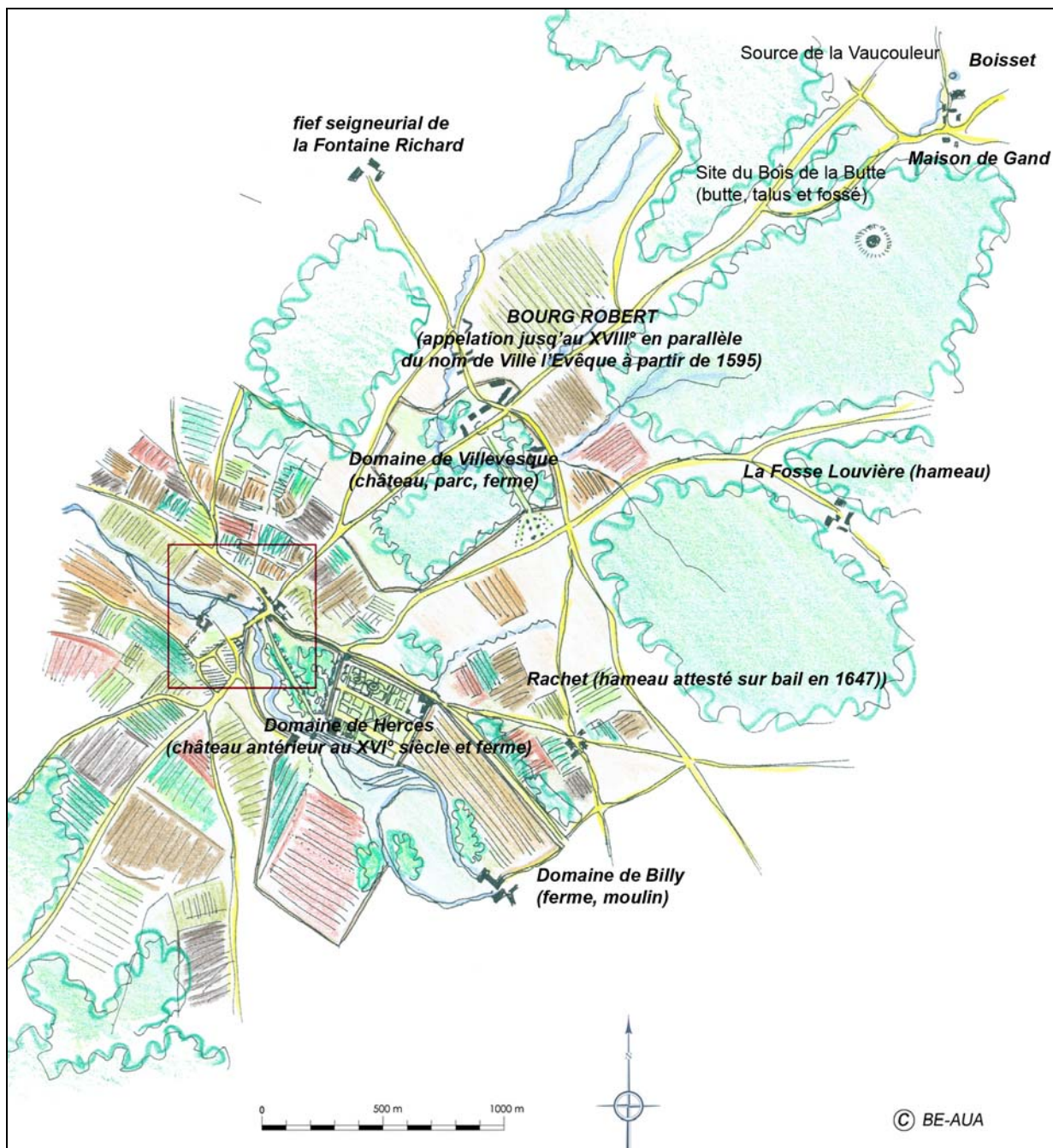
#### Détail du bourg





Archives départementales de l'Eure et Loir, cote 217/3  
Plan du village de Berchères et des terres cédées en fief par le Chapitre à Monsieur de la Herse (non daté) (extrait).

Carte reprenant l'ensemble du territoire communal actuel



### Troisième période : Le territoire de Berchères-sur-Vesgre aux XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles.

Période de disparition du système féodal sur le territoire qui va entraîner une modification significative du plateau Nord avec la disparition du domaine de Villevesque et le morcèlement de son territoire agricole. Si le plateau sud est pratiquement entièrement voué à l'activité agricole, le plateau Nord comporte à cette époque de vastes espaces boisés, vestiges des anciens domaines de chasse.

- Construction du nouveau château de Herse (terminé en 1775) qui a été vendu par les anciens seigneurs et disparition du château de La Ville L'Evêque (vers 1800)

- Disparition du hameau du Rachet. Cette évolution peut s'expliquer soit par l'appartenance à un fief disparu, soit par le positionnement hors des grandes voies de passages qui se développent sur la commune.

- Le hameau de la Fosse Louvière ne comporte plus qu'une ferme et se tourne vers l'activité industrielle (four à chaux et tuilerie).

1854 – La disparition du domaine de Villevesque entraîne le rattachement de La Ville L'Evêque à la commune de Berchères sur Vesgre.

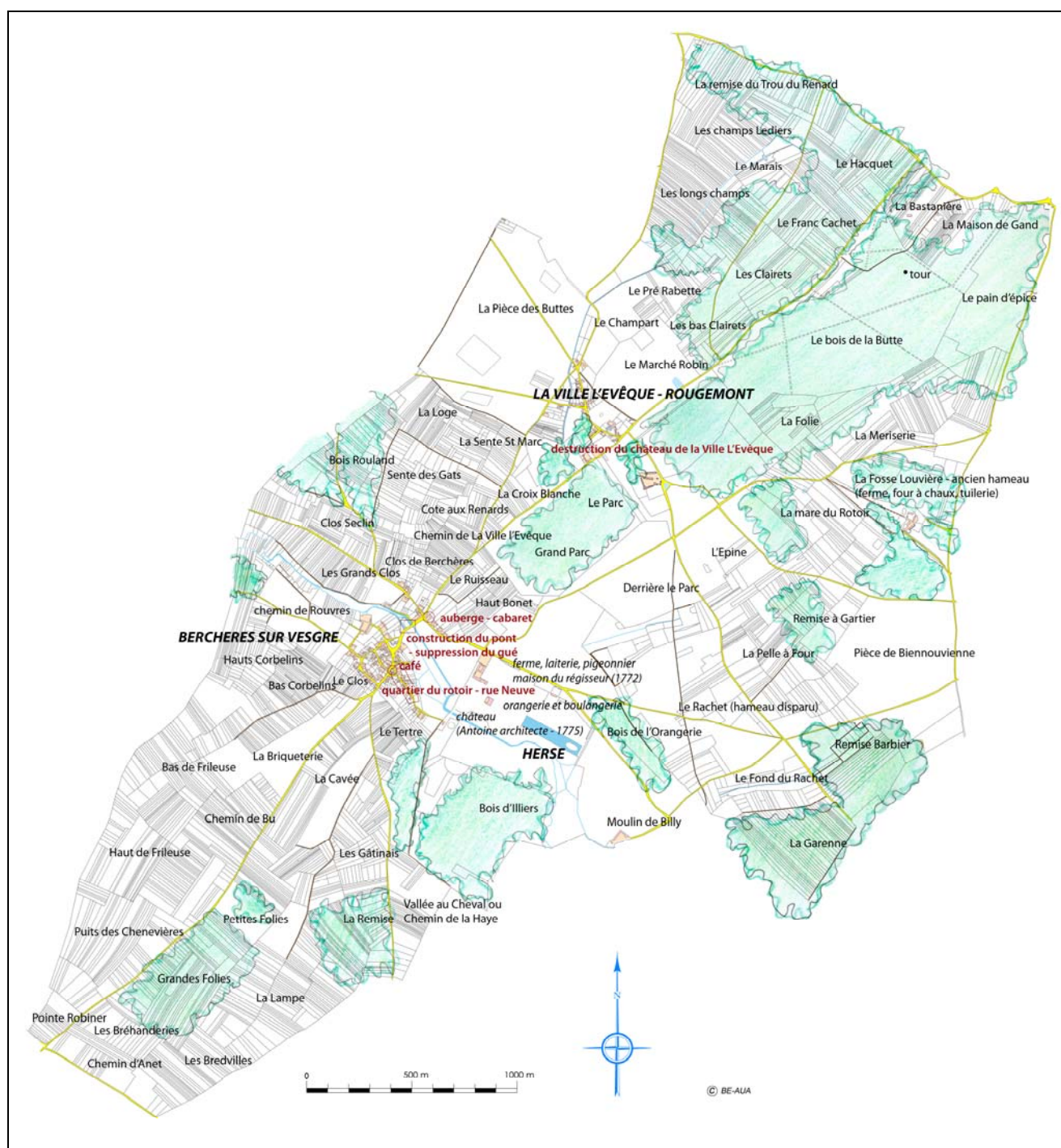
La commune qui avait jusqu'à présent une vocation unique de territoire agricole, va progressivement diversifier son activité avec le développement de petits ensembles industriels.

- tuilerie, four à chaux et carrière à la Fosse Louvière
- briqueterie sur le plateau Sud (nom de lieu)
- rouissage, filage et tissage
- moulin à eau
- métier du bois (tonnelier, menuisiers, tourneur sur bois, bûcheron)
- maréchal ferrant, forgeron

Elle conserve toutefois une activité d'élevage importante (chevaux, moutons, animaux de basse-cour..) et une vocation agricole qui reste l'activité majeure du territoire, même si la disparition des grands domaines et l'arrivée du Phylloxera ont morcelé les propriétés et renforcé l'activité maraîchères et fruitière.

Cultures : bois, vignes, chanvre, lin, blé, vergers (dont pommiers), etc.

Carte composée à partir des données des Archives Départementales d'Eure-et-Loir, du cadastre Napoléonien du début du XIX<sup>e</sup> siècle, des Archives départementales des Yvelines et des éléments relatés par Raoul Blavat dans son « Histoire de Berchères ».

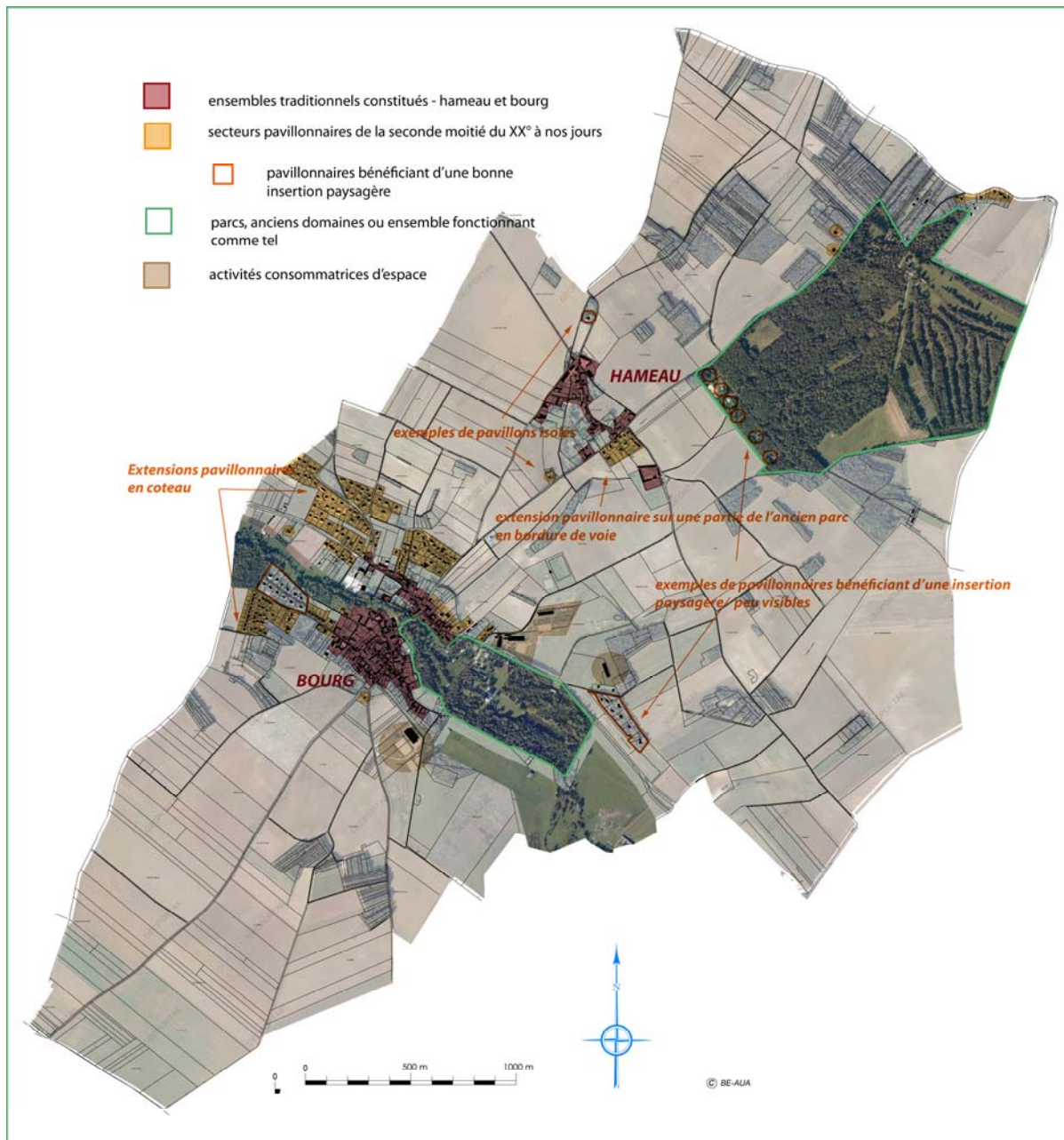


#### Quatrième période : La commune de Berchères-sur-Vesgre aujourd'hui

Autour des ensembles traditionnels remarquablement préservés (centre bourg, hameau de La Ville l'Évêque) se sont développés des extensions d'intégrations plus ou moins réussies. Les développements les plus importants en terme d'impact visuel et de transformation du terrain d'origine sont les lotissements qui se sont implantés sur les coteaux à partir du dernier tiers du XX<sup>e</sup> siècle.

On lit clairement dans le territoire l'emplacement des anciens boisements (domaine de Herse en fond de vallée, Bois de la Butte sur le plateau, et la vaste étendue des espaces agricoles sur les plateaux).

Le cours de la Vesgre bénéficie également d'une relative préservation en raison de la zone inondable et du domaine de Herse qui a pratiquement conservé sa délimitation d'origine.



## RAPPEL DES PROTECTIONS EN VIGUEUR SUR LA COMMUNE EN 2011

- Domaine du château de HERCES (ou HERSE) : Château (cad. B) : inscription par arrêté du 12 mai 1950- Bâtiment à usage de laiterie et de pigeonnier (cad. B) : classement par arrêté du 24 septembre 1955



- Menhir dit de LA VILLE L'EVEQUE: Menhir « La Pierre de la Folie » dit de la Ville-l'Évêque (cad. F 31) : classement par arrêté du 30 mars 1887 (photo ci-après)

Les protections d'abords d'édifices situés sur les communes voisines qui débordent sur le territoire communal :

- Église de SAINT-OUEN-MARCHEFROY : Église (cad. C 335) : inscription par arrêté du 16 août 1971
- Eglise de BOISSETS (78) date protection MH : 1950/03/06 : inscrit MH

Eglise de Boissets



AUTEUR P. LETEURTRE

Eglise de Saint Ouen Marchefroy



P. BIRON

**LES DONNEES ARCHEOLOGIQUES**

Données transmises par le Service Régional de l'Archéologie – Région Centre

Sites recensés, aout 2009.

1. site n°001 AP : *Pierre de la Folie* – Menhir classé au titre des Monuments Historiques depuis 1887



Grand monolithe en grès – hauteur 430 cm, longueur maximale 310 cm et épaisseur moyenne de 1m ;

Inventaire des mégalithes - C.F.P.P.H.R. © 2003 - [francis.cahuzac@voila.fr](mailto:francis.cahuzac@voila.fr)

2. site n°002 AH : *Itinéraire ancien, tracé probable de voie antique* – Chemin de Bû D115



3. site n°003 AH : *Reprend le tracé probable d'un itinéraire ancien – D933*



4. site n°004 AH : *Probable itinéraire ancien*

5. site n°005 AH : *Villa mentionnée aux VIII° et IX° siècles – La Ville L'Evêque*

6. site n°006 AH : *Eglise Saint Rémi – église antérieure au XVI° siècle pour la partie la plus ancienne et cimetière alentour.*



Archives départementales de l'Eure et Loir, cote 217/3  
Plan du village de Berchères et des terres cédées en fief  
par le Chapitre à Monsieur de la Herse (non daté) (extrait)

7. Site n°007 AH : *Château de Herse* – Château du XVIII° (protégé au titre des MH) ayant succédé à un manoir antérieur.



8. Site n°008 AH : *Le Bois de la Butte* – site mal localisé, mention en 1857 d'un ouvrage en terre avec talus et fossés.

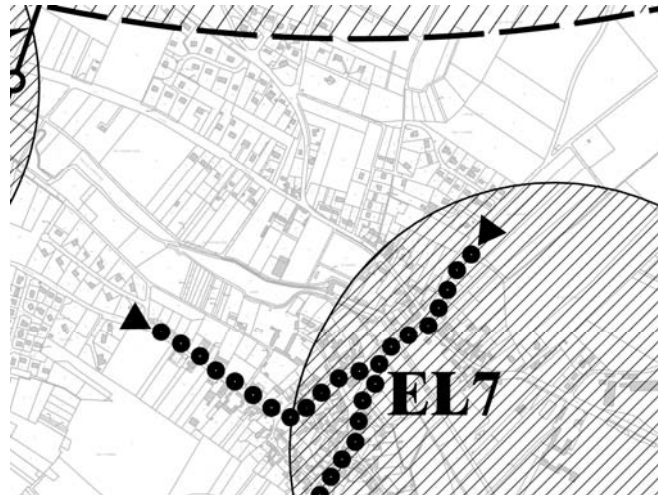
: *La Butte de Rougemont* – non figuré sur le plan (non localisé) découverte d'objets en os et bronze.



## LES ELEMENTS PATRIMONIAUX NON PROTEGES – ETAT 2011

### Les éléments bâtis :

L'analyse du développement historique du territoire et les enquêtes de terrains ont mis en lumière la forte persistance des ensembles bâtis et la structure viaire du centre bourg et du hameau de La Ville L'évêque qui ne bénéficient aujourd'hui d'aucune protection, mise à part celle des abords de MH sur le centre-bourg (voir ci-dessous les servitudes liés aux bâtiments du domaine de Herse) et qui composent des ensembles à fortes valeur identitaire.



EXTRAIT DU PLAN DES SERVITUDE DU PLU APPROUVE.

Exception faite des éléments protégés du domaine de Herse, d'autres bâtiments de ce même domaine mériteraient d'être protégés également (ferme, écuries, orangerie, serre, potager...) ainsi que l'ensemble du parc avec sa pièce d'eau, ses portail, sa clôture, ses ponts...).

Dans le centre-bourg, le domaine de la grande Mairie, l'Eglise, les éléments de patrimoine hydraulique, etc. devrait également faire l'objet de préservations spécifiques.

Dans le hameau de La Ville L'Evêque, l'ancienne ferme seigneuriale, ainsi que les vestiges du château (caves, mur, ferme) méritent également une gestion particulière.

### Le paysage :

Aucune prise en compte de la qualité paysagère du territoire n'existe aujourd'hui. Il s'agit pourtant d'un enjeu majeur pour la préservation du cadre de vie et pour la mise en valeur du territoire communal.

Il existe de nombreux paysages différents sur Berchères : des grands plateaux ouverts aux paysages de bocages des hauts de coteaux, de l'ouverture du fond de vallée au niveau du moulin de Billy aux espaces plus intimes du bord de Vesgre à l'ouest, de l'ensemble urbain au grand domaine de Herse.

La composition du territoire formée d'une vallée entre deux plateaux offre également des vues ouvertes sur le paysage et les coteaux qui méritent d'être protégées et encadrées au niveau des nouvelles constructions ou modifications de constructions existantes participant aux vues repérées.

La prise en compte de ces éléments avec la hiérarchisation des enjeux sera définie et précisée par la suite. Cela permettra de mettre en place des périmètres et des protections adaptées aux différents éléments et échelles de ces enjeux.

## **II – STRUCTURE PAYSAGERE ET ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT**

### **LES COMPOSANTES DU SITE**

*Le paysage rural* possède encore une grande unité, marquée par le motif récurrent des plateaux et grands versants en pente douce, où les grandes cultures sont très majoritaires ; ils dominent les vallées de l'Eure, hors canton, et de la petite rivière de la Vesgre. Cette qualité de paysage est aussi due au faible *mitage* des espaces agricoles par des constructions nouvelles ; il est davantage marqué par les signes de l'agriculture, comme les silos à grain de Marchezais, que par ceux de toute autre activité. Les zones d'activité, sont quant à elles surtout localisées au voisinage de la RN 12 et plutôt discrètes.

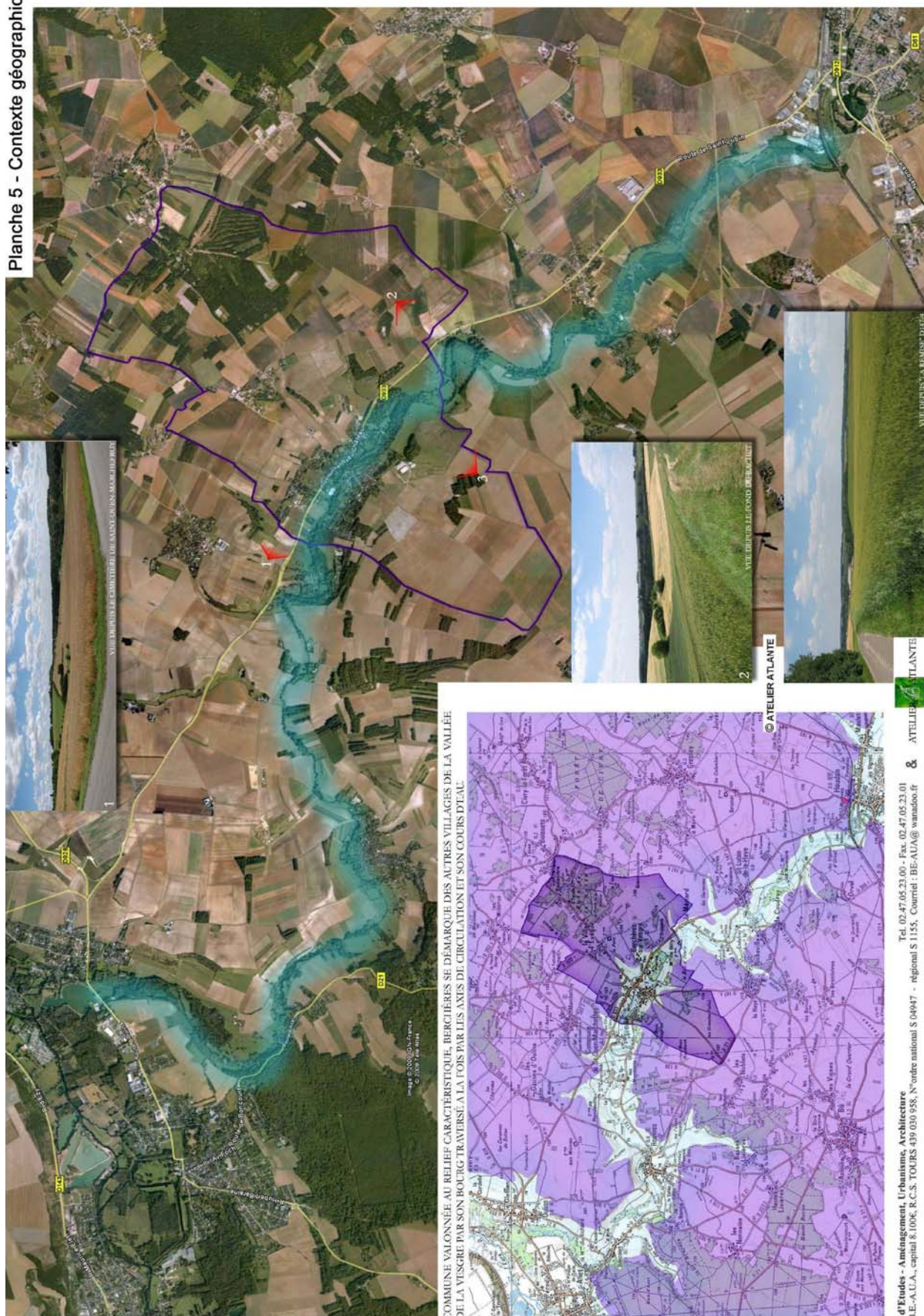
*Une position de frontière* : La commune de Berchères-sur-Vesgre se trouve dans la région « naturelle » du Thymerais-Drouais. Elle est située en limite du département d'Eure et Loir, entre Dreux et Mantes-la-Jolie, limitrophe des Yvelines . Elle se trouve également à la limite deux régions « administratives » : la région Centre et la région Ile de France. Son territoire est fortement marqué par la vallée de la Vesgre dont le fond, recouvert d'alluvions sableux et limoneux, s'étale sur une largeur de 250m environ.

*Un sol à deux dominantes qui vont se traduire dans la construction des ensembles bâtis* : Le plateau rive gauche et son versant sur la vallée sont composés d'argile à silex résultant de la dissolution de craie blanche à silex et d'argile après le retrait de la mer à la fin du secondaire. Sur la rive droite, le plateau et son coteau sont composés quant à eux de différents étages calcaires (durs, poreux, marnes, sableux).

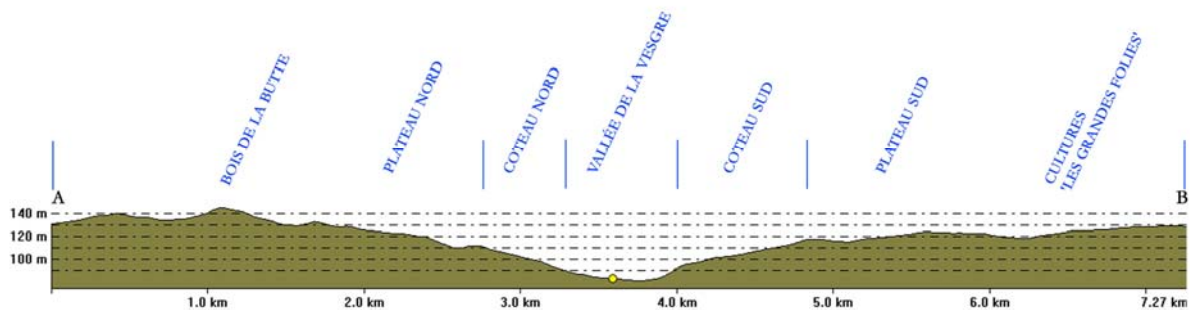
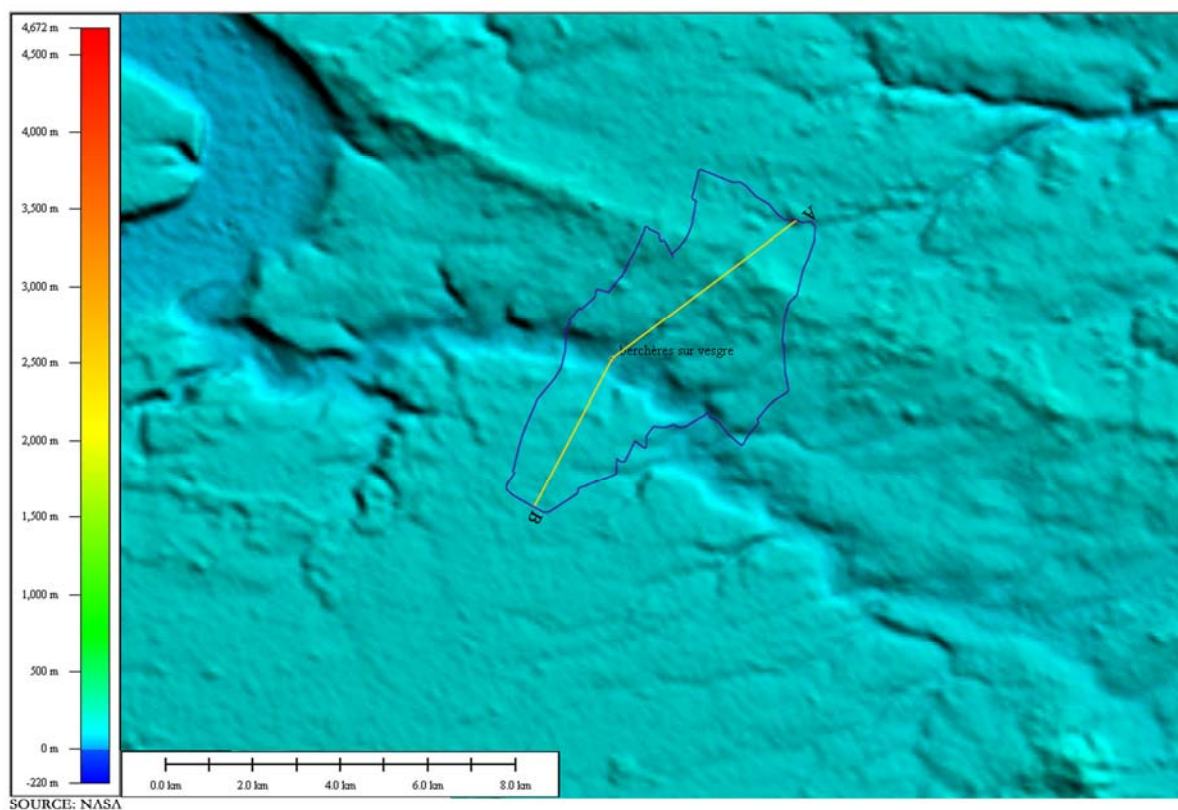
*Un réseau de fils d'eaux* : La commune est située sur les *bassins versants de la Vesgre et de la Vaucouleurs*. Des fossés et ruisseaux drainent les zones de plateau vers ces cours d'eau :

- la Vesgre se jette dans l'Eure au niveau d'Anet à environ 8 km à l'ouest de Berchères-sur-Vesgre (elle prend sa source dans les Yvelines, en forêt de Rambouillet, à l'est de Saint-Léger en Yvelines) ;
- la Vaucouleurs, affluent de la Seine, au niveau de Mantes-la-Jolie.

## Planche 5 - Contexte géographique



## TOPOGRAPHIE ET GRANDES ENTITES PAYSAGERES



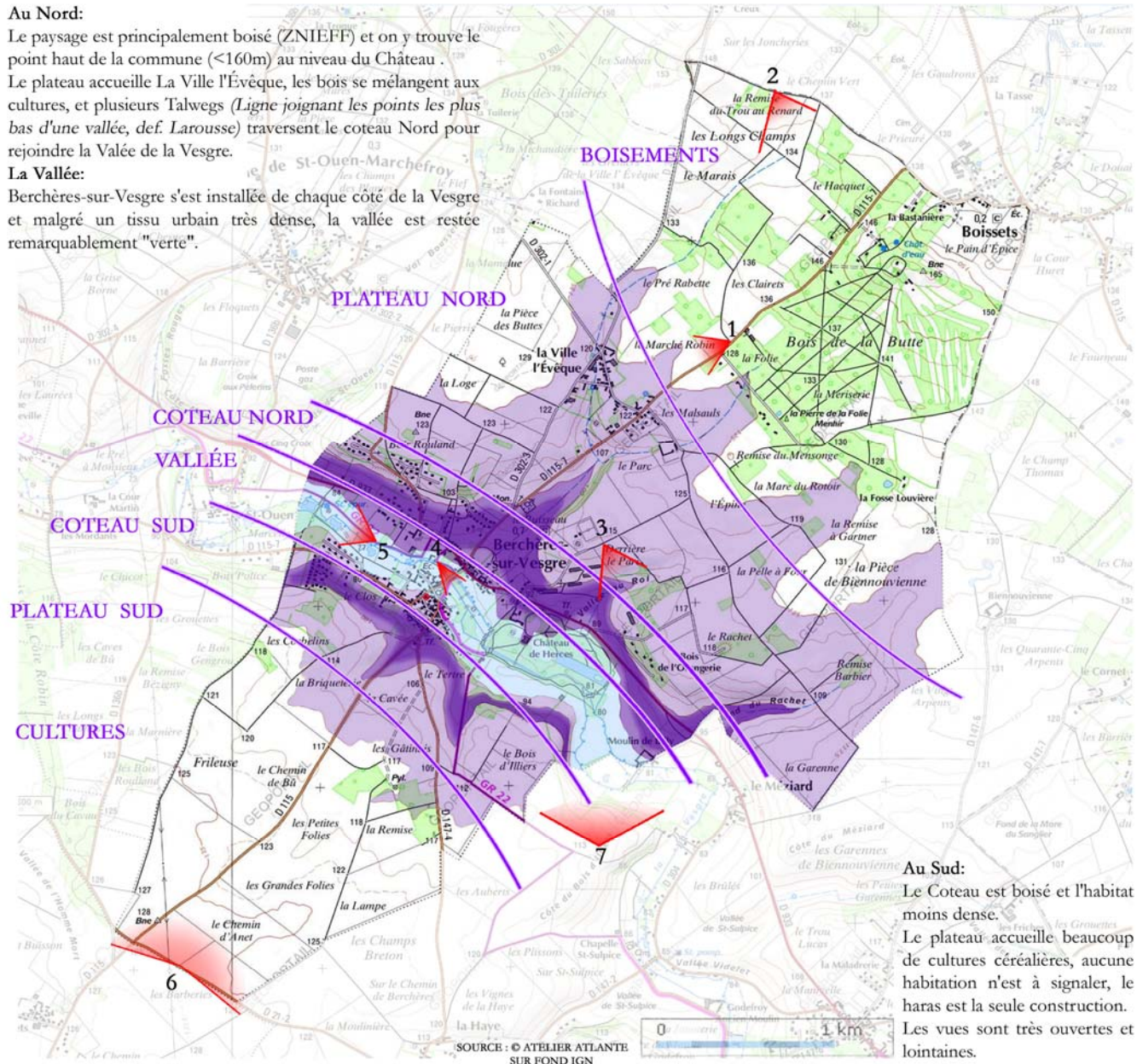


#### Au Nord:

Le paysage est principalement boisé (ZNIEFF) et on y trouve le point haut de la commune (<160m) au niveau du Château .  
Le plateau accueille La Ville l'Évêque, les bois se mélangent aux cultures, et plusieurs Talwegs (Ligne joignant les points les plus bas d'une vallée, def. Larousse) traversent le coteau Nord pour rejoindre la Vallée de la Vesgre.

#### La Vallée:

Berchères-sur-Vesgre s'est installée de chaque côté de la Vesgre et malgré un tissu urbain très dense, la vallée est restée remarquablement "verte".



#### Au Sud:

Le Coteau est boisé et l'habitat moins dense.

Le plateau accueille beaucoup de cultures céréalières, aucune habitation n'est à signaler, le haras est la seule construction. Les vues sont très ouvertes et lointaines.





## LES DIFFÉRENTES SÉQUENCES DE LA VESGRE À TRAVERS BERCHÈRES



### Première séquence :

Du Moulin de Billy au mur d'enceinte du parc du Château de Herces : paysage remarquable, au caractère "hors du temps", où la Vesgre se laisse deviner par les quelques arbres de rives qui la longent.

On la sent, la ressent, la devine mais elle ne se voit pas.

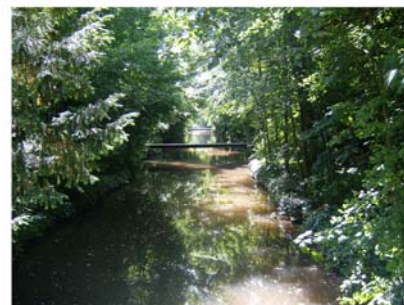




### Deuxième séquence :

La Vesgre traverse toujours des propriétés privées et principalement le parc du Château de Herces.

Elle ne se voit quasiment plus et sa présence ne se ressent guère. Les arbres plantés en bord de rives dans les parcelles privées sont des espèces horticoles, faussant la sensation de la présence d'une rivière (Epicéa, Prunus, Ifs ...)



### Troisième séquence :

Cette séquence est la partie la plus ouverte au public. La Vesgre se laisse contempler (hors emprise du Moulin) et traverser.

Les arbres de grande taille (Salix, Fraxinus, Alnus, Fagus ...) le long du sentier qui borde la Vesgre sont remarquables mais les arbustes (Eléagnus, Prunus, Forthisia ...) étouffent la promenade et sont en grande partie peu spécifiques des bords de cours d'eau.



### Quatrième séquence :

Dernière séquence avant que la Vesgre quitte Berchères. C'est un jeu de cache-cache entre le promeneur et la Vesgre.

Elle traverse les dernières propriétés privées côté Nord et on la frôle coté Sud, mais le sentier s'en éloigne petit à petit pour la traverser juste avant la limite communale.

Alnus, Fraxinus, Populus renforcent la présence de l'eau.



## PATRIMOINE NATUREL



Masses boisées du plateau nord depuis la D 302-1



- △ Parcelle en eau
- △ Parcelle en jachère

**Extrait de l'Inventaire communal du Patrimoine naturel – CG 28 décembre 2005**

La parcelle AC 250 (rouge) est située en bordure de la Vesgre, il s'agit d'une presqu'île entourée de 2 bras du cours d'eau. Pour un bras les berges sont très verticales et hautes d'environ 1 mètre. Pour le second, les berges sont plus douces et moins hautes. Les enrochements déjà présents par endroits ne doivent pas être développés.

La parcelle ZK 55 (verte) est une prairie, elle est située à proximité de bosquets et présente donc un intérêt dans la diversité des milieux au sein d'une zone plutôt agricole.

Pour la gestion de la prairie, il est important de veiller à laisser une zone non fauchée et de déplacer cette zone chaque année, elle servira de refuge pour les animaux quand le reste de la prairie sera fauché ; de faucher le plus tardivement possible pour permettre la sauvegarde d'un maximum d'espèces végétales et animales.

## **Éléments de biodiversité – inventaire du patrimoine naturel écologique, de la faune et de la flore**

La commune de Berchères-sur-Vesgre possède un territoire communal composé de milieux diversifiés et écologiquement très riche.

Un certain nombre d'espèces animales et végétales remarquables, parfois protégées par des mesures réglementaires, ont fait l'objet de recensement et sont étroitement localisées à des sites bien définis (Z.N.I.E.F.F.), d'autres sont disséminées sur une fraction plus ou moins étendue de la commune.

*Une Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) est l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'ensemble de ces secteurs constitue l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs du patrimoine naturel. On distingue deux types de Z.N.I.E.F.F. :*

- *les Z.N.I.E.F.F. de Type 1 recensent les secteurs de très grande richesse patrimoniale (milieux rares ou très représentatif, espèces protégées...) et souvent de superficie limitée ;*
- *les Z.N.I.E.F.F. de type 2 définissent les ensembles naturels homogènes dont la richesse écologique est remarquable. Elles sont souvent de superficie assez importante et peuvent intégrer des Z.N.I.E.F.F. de type 1.*

Sur le territoire, « le boisement de Guainville-Mesnil-Simon », est répertorié à l'inventaire Z.N.I.E.F.F. de type 2, il représente un milieu riche en chênaies sessiliflores, plantations de pins, landes à molinies et landes à Ericacées.

D'autres sites non protégés méritent une attention toute particulière, il s'agit :

- des boisements diversifiés qui occupent les plateaux nord et sud ;
- la vallée de la Vesgre qui présente une mosaïque de milieux intéressants : jardins, zone humide, pièces d'eau, prés-pâtures, ripisylve...

Le règlement de l'AVAP permettra de préserver ce maillage paysager et écologique.

### Extrait de l'Inventaire communal du Patrimoine naturel – CG 28 décembre 2005

La parcelle AC 250 (rouge) est située en bordure de la Vesgre, il s'agit d'une presqu'île entourée de 2 bras du cours d'eau. Pour un bras les berges sont très verticales et hautes d'environ 1 mètre. Pour le second, les berges sont plus douces et moins hautes. Les enrochements déjà présents par endroits ne doivent pas être développés.

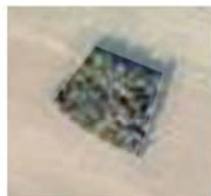
La parcelle ZK 55 (verte) est une prairie, elle est située à proximité de bosquets et présente donc un intérêt dans la diversité des milieux au sein d'une zone plutôt agricole.

Pour la gestion de la prairie, il est important de veiller à laisser une zone non fauchée et de déplacer cette zone chaque année, elle servira de refuge pour les animaux quand le reste de la prairie sera fauché ; de faucher le plus tardivement possible pour permettre la sauvegarde d'un maximum d'espèces végétales et animales.

#### Z.N.I.E.F.F. de type 2

#### "Boisement de Guainville-Mesnil-Simon"

(périmètre établi à partir de la carte réalisée par la DIREN Centre, échelle 1/100000e)



#### Boisements diversifiés



*Masses boisées entrée est du territoire par la D933*



*Vues sur les boisements du plateau sud depuis le coteau nord*

## TRAME DES ELEMENTS DE PAYSAGE REMARQUABLE

Enjeux paysagers structurants dans le paysage de BERCHERES-SUR-VESGRE, les bosquets, boqueteaux, arbres isolés et d'alignements ainsi que les haies champêtres constituent un refuge pour la faune et la flore. Ils jouent ainsi un rôle majeur dans le maintien de la biodiversité, assurant des corridors verts pour un certain nombre d'espèces.

Les bosquets et boqueteaux sont souvent isolés et entourés de grandes zones agricoles, ils contribuent au maintien de la diversité biologique en créant des lieux propices à de nombreuses espèces animales (gîte, refuge, alimentation et lieu de reproduction). Les arbustes produisent des fleurs qui attirent les insectes, et des baies qui attirent oiseaux et mammifères. Ces espèces peuvent être utiles à l'agriculture en régulant les populations de ravageurs de culture.

Un certain nombre de bois et bosquets ont été protégés dans le document d'urbanisme mis en révision au titre des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) , les études de repérage ont permis de faire un point exhaustif sur l'ensemble des bois, bosquets, boqueteaux, arbres isolés ou d'alignements et haies champêtres encore existants aujourd'hui dont la protection est essentielle, dans un souci de maintien de la biodiversité et des écosystèmes naturels en place (faune et flore).

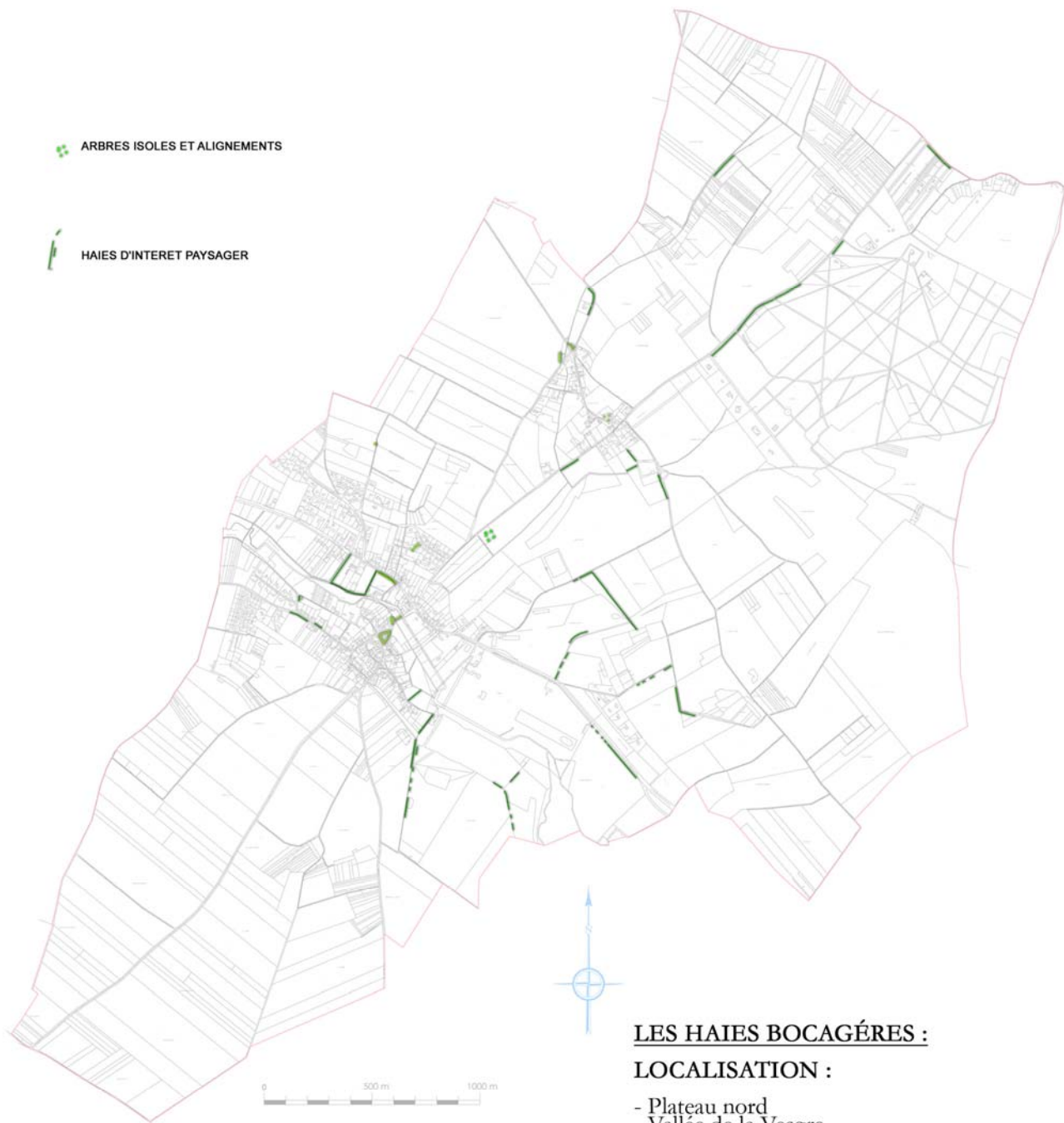
Le règlement de l'AVAP, ainsi que les cartes des sensibilités viendront en relais pour la gestion des essences, les protections et l'encadrement des éventuelles replantations.

Le Conseil Général d'Eure et Loir propose des aides financières à la plantation de boisement à caractère écologique et paysager.

Les petits boisements sont souvent situés sur les parcelles où la mise en culture n'est pas rentable. Ces milieux présentent de nombreux intérêts écologiques, paysagers, sociaux ou de production, notamment pour le bois de chauffage.

# FICHES ENJEUX PAYSAGER

## HAIES CHAMPETRES ET BOCAGÉRES



### LES HAIES BOCAGÉRES :

#### LOCALISATION :

- Plateau nord
- Vallée de la Vesgre

#### DESCRIPTION :

- Haies composées principalement de charmilles, hêtres, érables, fusains, églantiers...
- Plantées en limite de propriétés, elles structurent le paysage et délimitent le parcellaire agricole.

#### ENJEUX :

- Intérêt paysager, faune et flore
- Rôle majeur pour le maintien de la biodiversité (abris pour la faune),
- Corridor vert pour certaines espèces animales,
- Régulation des eaux pluviales et maintien des sols sur les pentes des coteaux.

# FICHES ENJEUX PAYSAGER

## BOISEMENTS ET FRICHES



### LES BOISEMENTS ET BOQUETEAUX :

#### LOCALISATION :

- Plateau nord dont le bois de la Butte
- Vallée de la Vesgre avec le parc du château de Herces
- Côteaux nord et sud
- Plateau sud

#### DESCRIPTION/ENJEUX :

- Situés sur l'ensemble du territoire communal, les bois et boqueteaux sont principalement composés d'arbres tels que, charmes, chênes, hêtres et quelques conifères

- Enjeux paysagers structurant dans le paysage de Berchères-sur-Vesgre, les bois et boqueteaux constituent une réserve cynégétique, est l'habitat principal de cette faune. Sur les coteaux, ils évitent les éboulements, et maintiennent les terres.

Ils constituent un enjeu pour la protection et le développement écologique de la faune et la flore locales, ainsi qu'une ressource économique comme bois de chauffage.



## LA TRACE DE L'HOMME DANS LE TERRITOIRE

### Analyse du rapport entre éléments paysagers et bâtis

La diversité du paysage d'aujourd'hui découle de l'évolution qu'il a subie au cours de son histoire, qu'il s'agisse d'ensembles qui ont gardés leur cohérence ou d'une évolution plus récente, il se présente aujourd'hui dans cette richesse de strates qui l'ont modelées.

On remarque toutefois sur le territoire, la préservation d'une cohérence entre les ensembles bâtis et leur espace de fonctionnement historique :

- Les grands espaces agricoles du XVIII<sup>e</sup> du plateau sud sont restés des espaces ouverts et cultivés
- Préservations des espaces semi cloisonnés du plateau Nord et du grand domaine boisé du Bois de la Butte.
- Préservation de l'ensemble du domaine de Herse, devenu parc d'agrément.

Quelques paysages ont été modifiés, principalement en raison de la déprise agricole sur certains secteurs et de l'urbanisation :

- Disparition des clos et vergers des coteaux au profit d'espaces de lotissements
- Fermeture des espaces ouverts de pâture de la vallée de la Vesgre qui sont recouverts de boisements ou bâtis.
- Ouverture du paysage à l'est du hameau de la Ville l'Evêque suite à la disparition totale du boisement du parc du domaine de Villevesque à la fin du XIX<sup>e</sup>

## LES ELEMENTS QUI COMPOSENT LE PAYSAGE

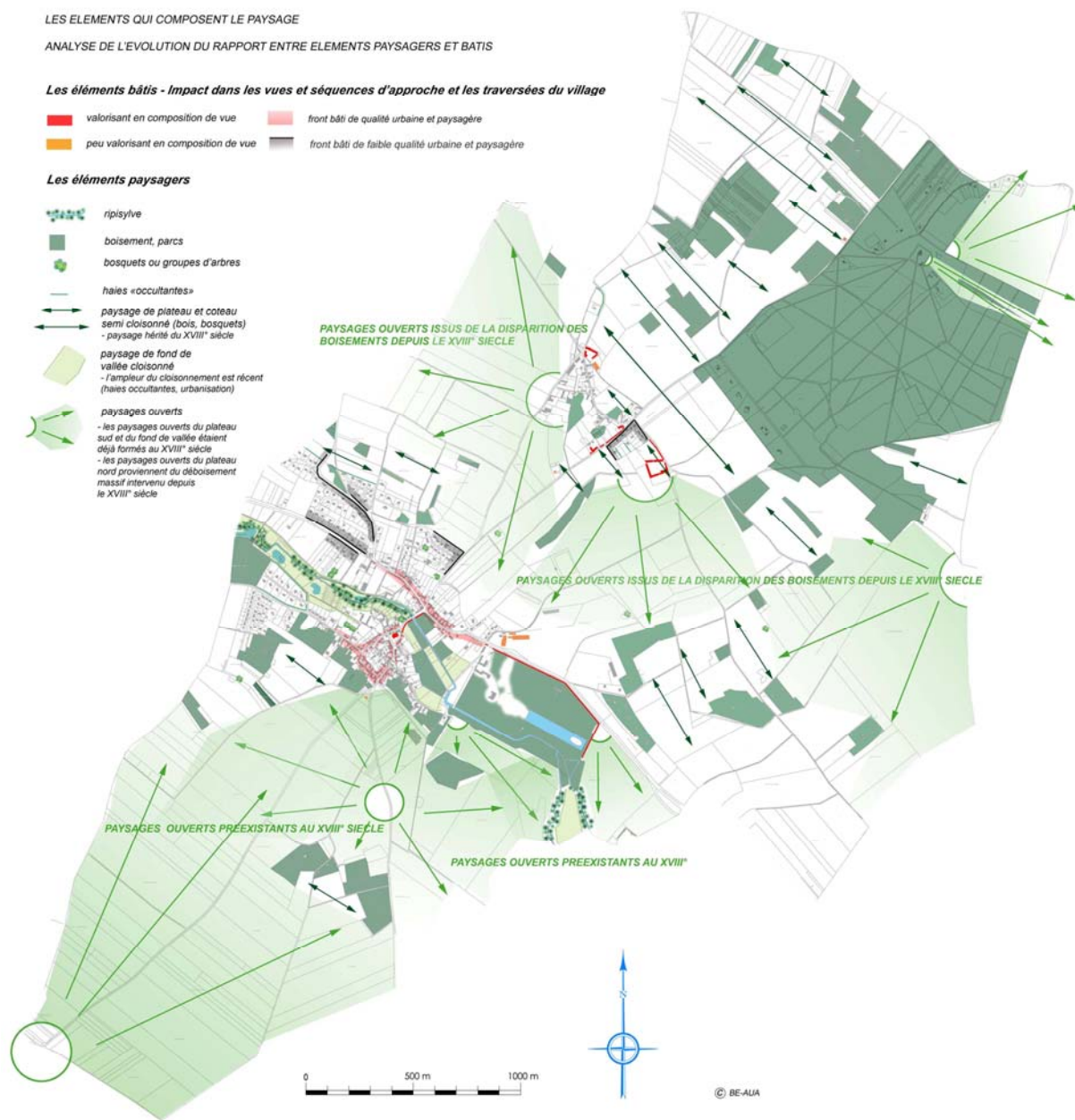
## ANALYSE DE L'EVOLUTION DU RAPPORT ENTRE ELEMENTS PAYSAGERS ET BATIS

**Les éléments bâtis - Impact dans les vues et séquences d'approche et les traversées du village**

- |                                                                            |                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="color: red;">■</span> valorisant en composition de vue        | <span style="color: pink;">■</span> front bâti de qualité urbaine et paysagère        |
| <span style="color: orange;">■</span> peu valorisant en composition de vue | <span style="color: grey;">■</span> front bâti de faible qualité urbaine et paysagère |

**Les éléments paysagers**

- ripisylve
- boisement, parcs
- bosquets ou groupes d'arbres
- haies «occultantes»
- ↔ paysage de plateau et coteau semi cloisonné (bois, bosquets)
- paysage hérité du XVIII<sup>e</sup> siècle
- paysage de fond de vallée cloisonné
- l'ampleur du cloisonnement est récent (haies occultantes, urbanisation)
- ↔ paysages ouverts
- les paysages ouverts du plateau sud et du fond de vallée étaient déjà formés au XVIII<sup>e</sup> siècle
- les paysages ouverts du plateau nord proviennent du déboisement massif intervenu depuis le XVIII<sup>e</sup> siècle





# RAPPORT DE PRESENTATION



### **III – ANALYSES DES FORMES URBAINES ET DES MODES CONSTRUCTIFS**

#### **LES GRANDS PRINCIPES D'IMPLANTATION**

##### Les facteurs d'implantation humaine sur le site

*Les implantations* se font au départ selon le contexte géographique.

*La fixation* des groupements humains se fait en fonction des possibilités d'utilisation des sols, de leur fertilité et de l'exposition des terrains.

*Le développement* est porté par la présence d'axes de circulations et l'existence de réseaux et de pôles commerçants proches.

##### 1 – le contexte géographique

- Une vallée étroite avec une fluctuation du cours d'eau qui inonde la vallée et dépose de nombreuses alluvions – vallée fertile
- Des coteaux de pentes fortes qui présentent une bonne exposition au soleil – cultures
- De nombreux boisements qui offrent de la matière première.

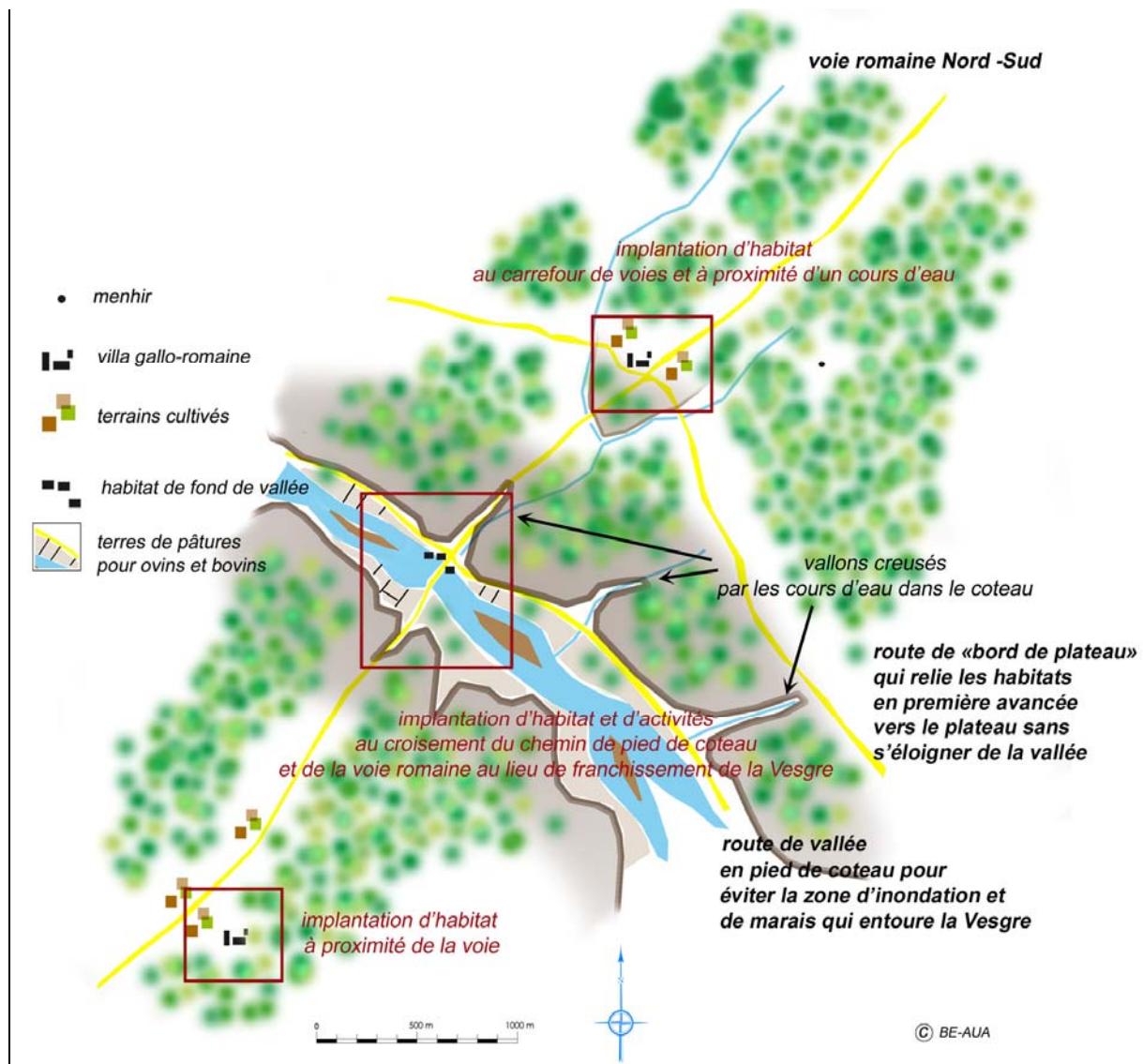
##### 2 – Utilisation des ressources :

- Défrichement et mise en culture sur les plateaux à proximité des implantations humaines.
- Utilisation des prairies humides de la vallée pour le pacage des animaux
- Début de drainage du plateau et de la vallée pour augmenter les surfaces cultivées.

##### 3 - Le réseau économique – groupements humains

- Implantation et densification à proximité des carrefours, lieux d'échanges commerciaux
- Implantation le long de la voie romaine, axe d'échange majeur
- Implantation et densification au point de franchissement de la Vesgre, lieu de passage obligé pour franchir la vallée.

## Carte récapitulative des principes d'occupations et des premiers développements

**Première phase de densification XII<sup>e</sup> - XVII<sup>e</sup>***En vallée :*

Développement principal en densification au sud de la Vesgre à l'endroit où le fond de vallée est le plus large – bourg

Développement en linéaire le long des voies au nord en raison de la topographie du coteau – faubourg.

Les implantations se font le long des voies avec jardins sur l'arrière et en cœur d'îlots.

Les deux îlots du centre portent la densification la plus significative sur rue avec un front pratiquement ininterrompu de propriétés avec cours, contrairement aux voies extérieures dont l'occupation reste plus lâche avec des jardins entre les bâtis.

## Système de développement et de densification du noyau de fond de vallée



## Occupation du sol

La topographie et la géologie impliquent une mise en culture spécifique. Tandis que les espaces défrichés des plateaux se couvrent de terres labourables à vocation notamment céréalières et chanvrières, les boisements sont pour certains réservés à la chasse, et la zone de marécage au nord du territoire est réservée aux cultures de terres humides. Les coteaux portent des vergers et petites vignes tandis que la vallée est réservée aux prairies de pacages et terres labourables en sol humide.

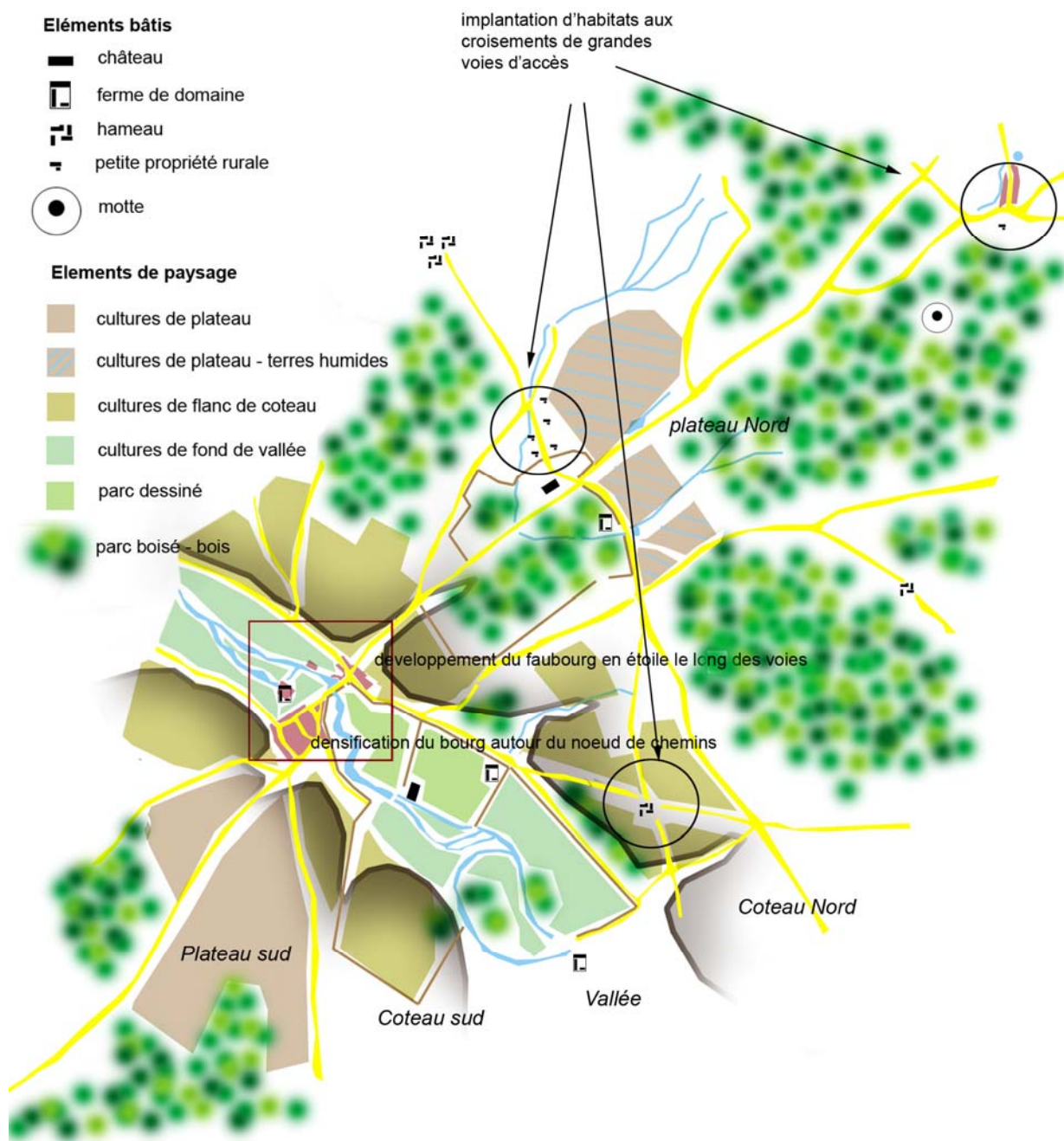
### *Plateau Nord :*

Le maillage viaire plus dense et la proximité des autres villages expliquent que les implantations se développent sur le plateau Nord et non au sud.

### *Les parcs:*

Le fond de vallée, plat et humide est particulièrement propice à la composition d'un parc d'agrément comme celui de Herces à l'inverse, situé sur la pente en limite haute du coteau, le parc presque entièrement boisé de la Villevesque se prête davantage à la chasse.

## Carte de l'ensemble du territoire

**Deuxième phase de densification XVIII – XIX°**

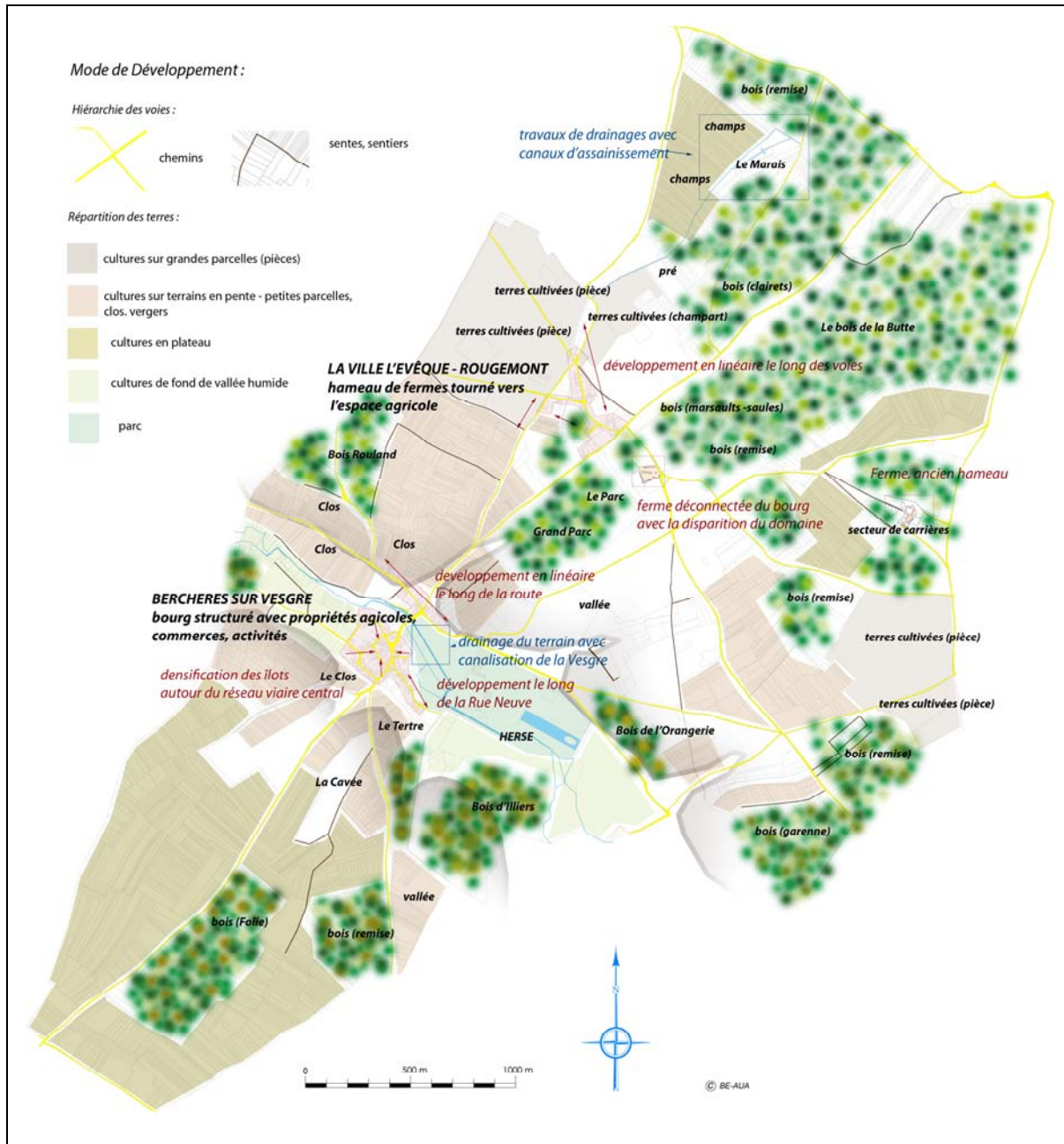
Le système viaire actuel se met en place, ainsi qu'un réseau de sentes et sentiers dont certains persistent encore aujourd'hui.

Les implantations situées trop à l'écart des réseaux qui se mettent en place disparaissent progressivement.

Le groupement en vallée, situé sur l'axe de la route départementale va renforcer son identité de bourg avec un caractère urbain le long de la route entre Houdan et Anet, et autour de la place de l'église. Les îlots du centre se densifient tandis que des extensions se développent le long des voies d'accès en vallée.

L'ensemble de la Ville L'Evêque, composé de fermes, renforce son identité rurale à la suite de la disparition du domaine et investit les terrains agricoles du plateau avec notamment de grandes parcelles de cultures céréalières (pièces).

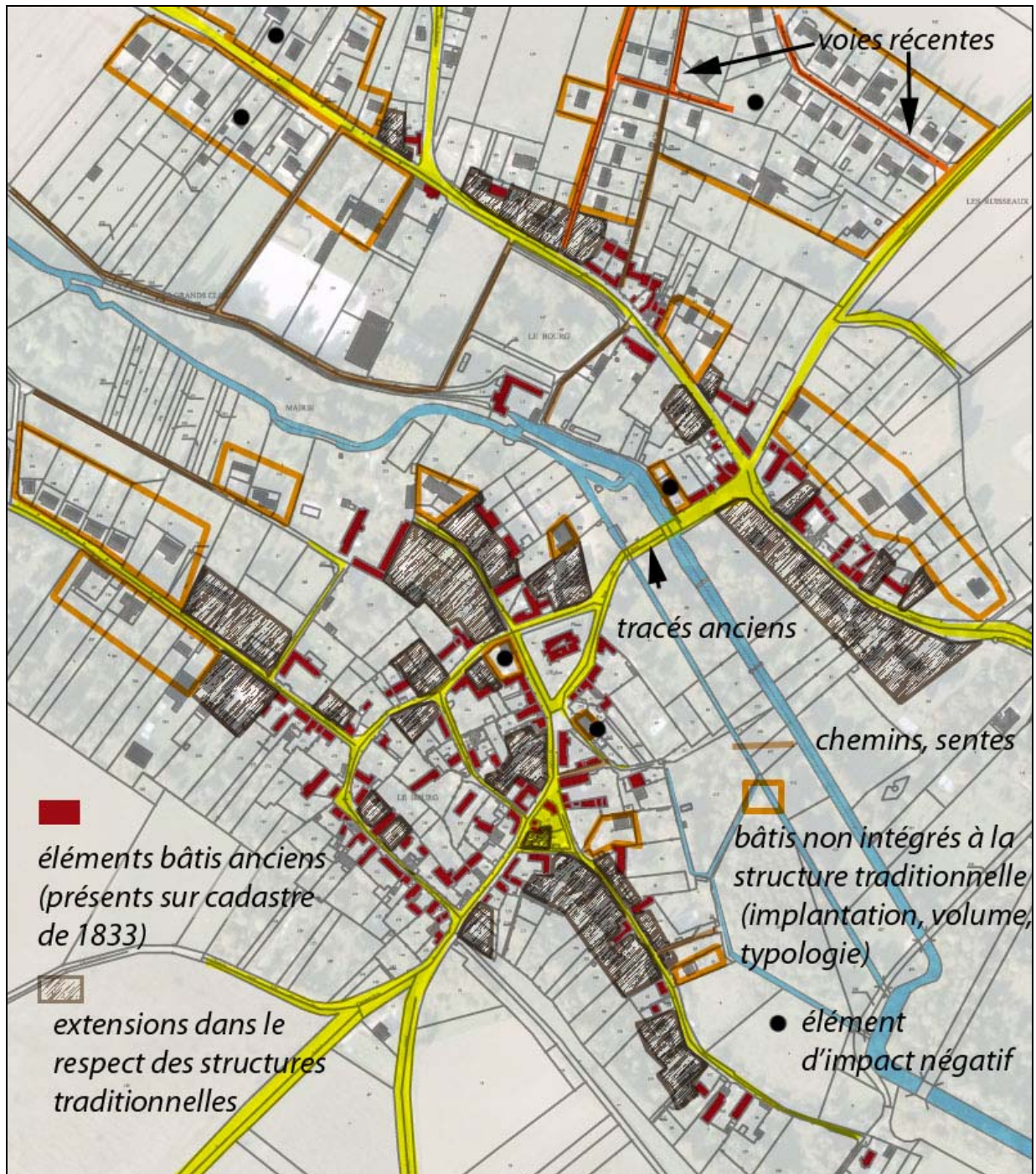
Les coteaux portent des cultures sur petites parcelles en clos, vergers, potagers, quelques vignes.



**Troisième phase de densification – XX° - XXI° -**

**Le bourg** présente aujourd'hui un système constitué dont la densification devrait peu varier. Il reste remarquablement préservé dans son tracé, son bâti et son échelle. La présence du domaine de Herse a préservé toute une partie de la vallée des nouvelles implantations.

De nombreux ensembles traditionnels sont encore préservés, et une partie des implantations du début du XX<sup>e</sup> siècle se sont fait en cohérence avec le groupement existant. Certains éléments présentent toutefois une volumétrie et une implantation qui marque la rupture avec la densité et le mode de rapport à la voie et à la parcelle des ensembles patrimoniaux.

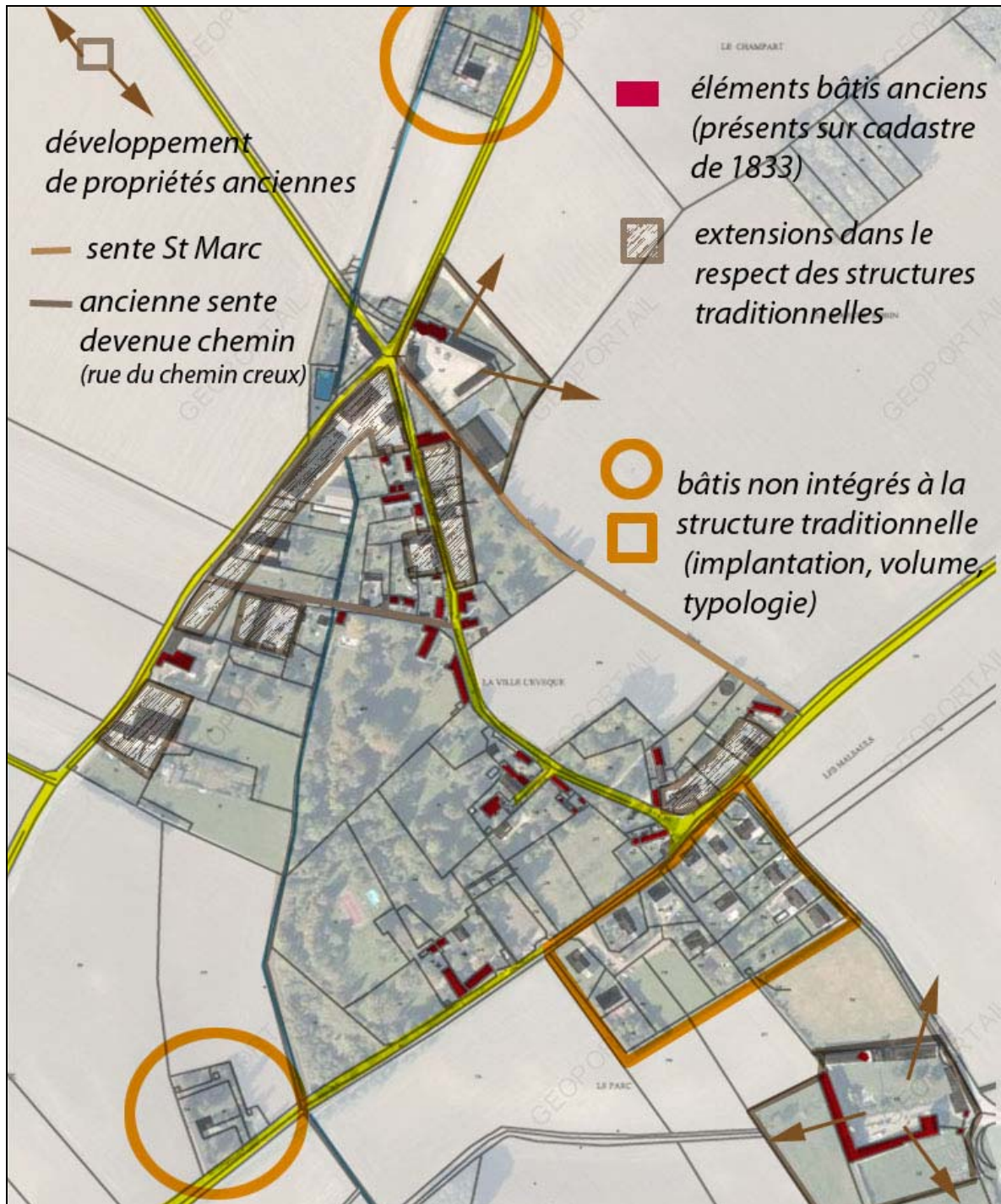


**Le hameau de La Ville L'Evêque** est constitué d'un ensemble de fermes et d'anciennes propriétés rurales d'intérêt patrimonial transformées en résidences.

Un lotissement pavillonnaire est venu s'implanter le long de la voie montant de Berchères dans l'espace compris entre le bourg et la ferme, le long de l'ancienne allée du parc du château.

La présence du domaine de la Ville L'Evêque durant les siècles précédents a permis la préservation de la silhouette et de l'enveloppe du hameau et de la Ferme.

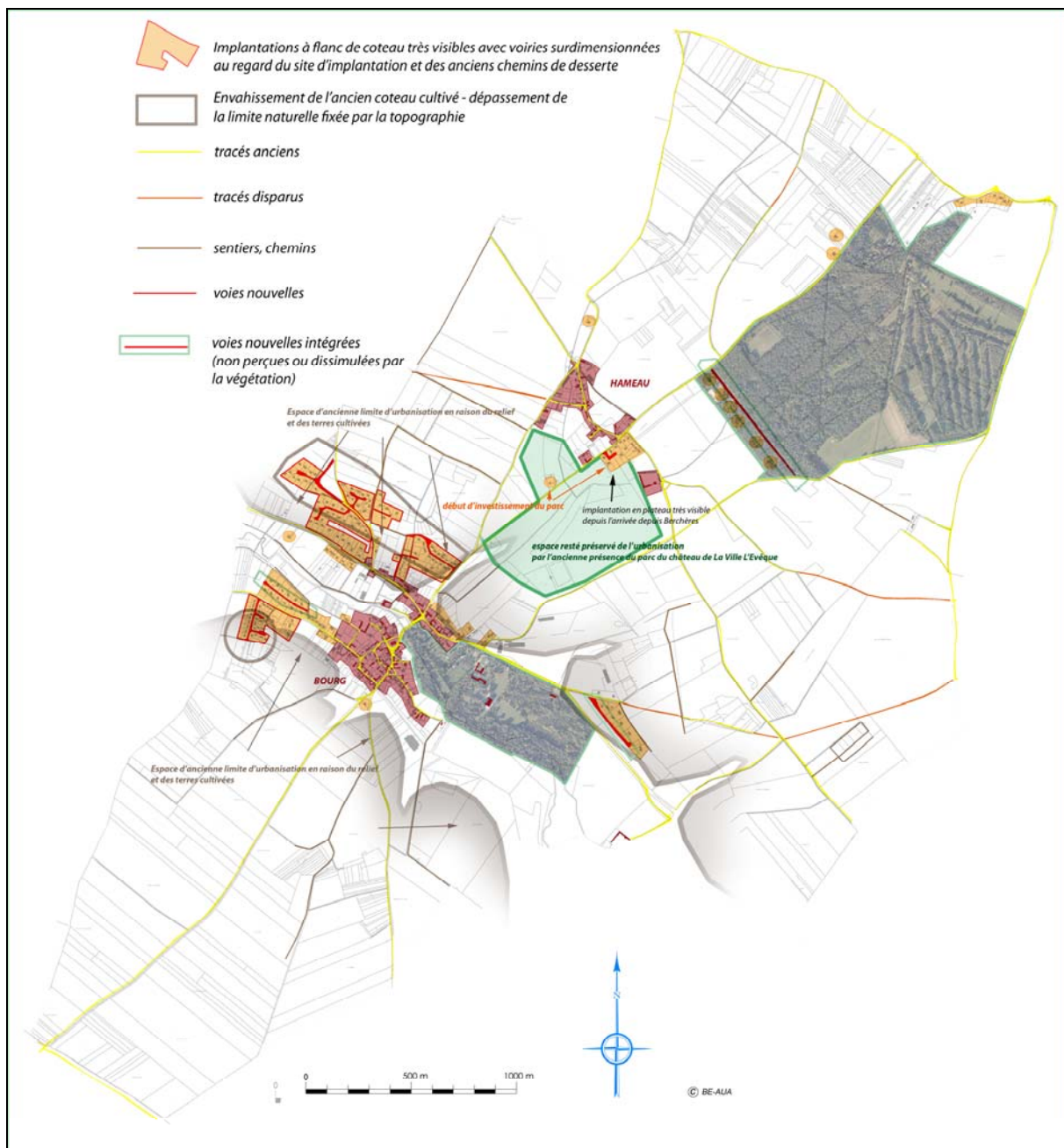
La disparition du parc pose aujourd'hui la question de la préservation de cette unité, déjà modifiée par le lotissement pavillonnaire.



Les coteaux portant les anciens clos et vignes sont investis par des lotissements pavillonnaires ainsi qu'une partie du fond de vallée. Le système des nouvelles formes de voirie en raquette ne permet pas l'intégration de ces ensembles dans le circuit général de circulation et forme des enclaves juxtaposées. Les implantations entraînent une artificialisation du sol très en pente du coteau, anciennement drainé par les cultures, et augmente le phénomène de ruissellement et de ravinement.

Les lotissements dépassent la ligne de crête pour certains éléments et sont donc perçus à la fois depuis le plateau sud, mais également depuis le plateau nord pour les bâtis émergents.

Les plateaux : Le plateau sud est entièrement agricole et très ouvert, tandis que le plateau Nord porte de nombreux boisements avec notamment le domaine du château de Courcelles et ses alentours (Bois de la Butte). On note toutefois la disparition du parc boisé de l'ancien domaine de Villevesque, ce qui ouvre un paysage autrefois fermé.



## LES SECTEURS DE SENSIBILITE PATRIMONIALE

Les différentes périodes ont donc laissées des traces et éléments de références historiques qui définissent aujourd'hui des secteurs de sensibilité et d'ambiance patrimoniales différentes. Ils constituent la richesse du territoire communal qui possède encore aujourd'hui des ensembles traditionnels constitués qui représentent de véritables enjeux patrimoniaux comme support de développement économique et comme éléments de valorisation urbaine.

Les bâtis traditionnels possèdent des qualités de matériaux qui l'intègrent parfaitement dans l'environnement tout en présentant un système constructif qui prenait déjà en compte le facteur environnemental et la maîtrise des énergies et matériaux.

Matériaux de maçonneries, calcaire et silex – traduction constructive des différences de sols

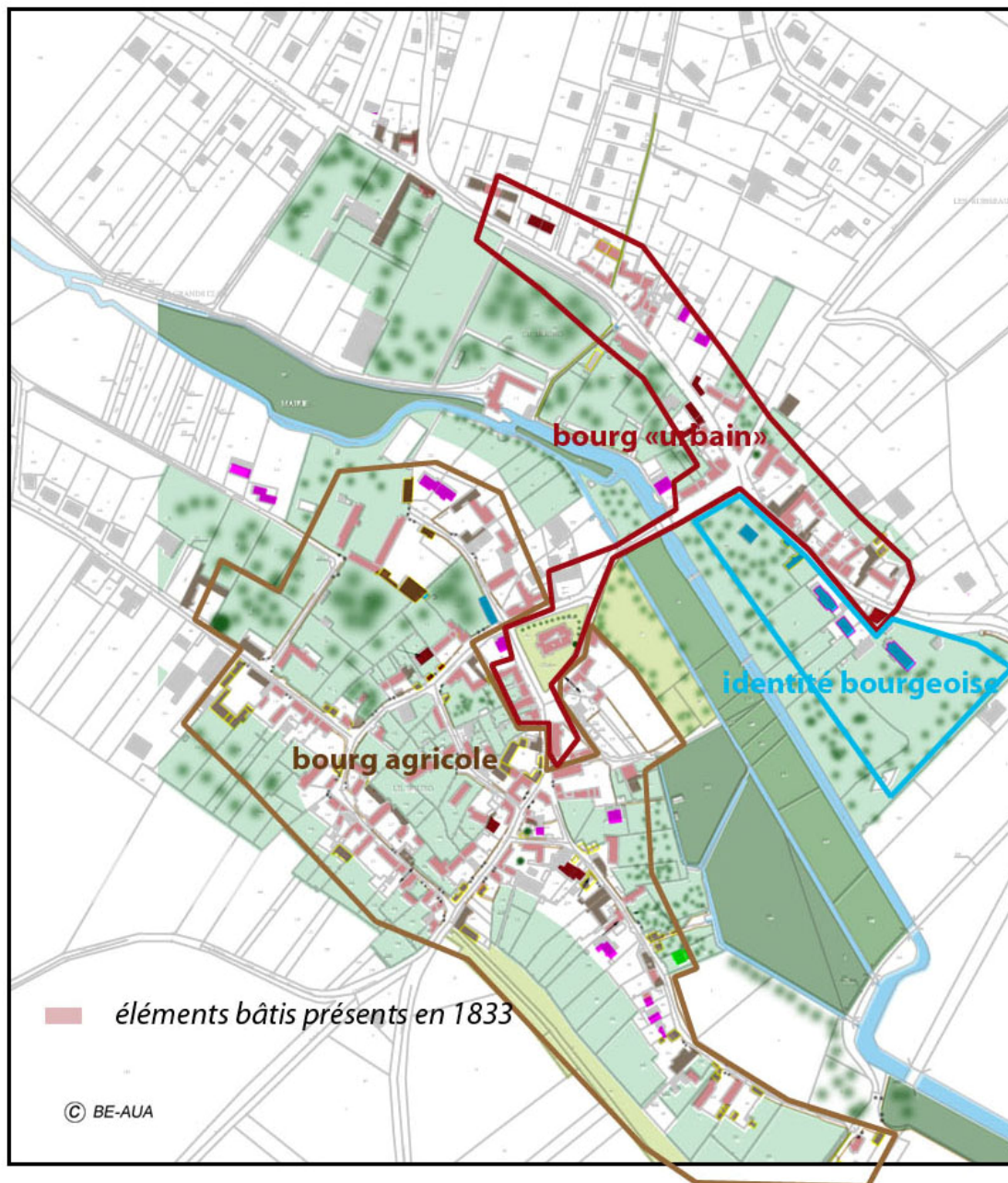


Les couvertures traditionnelles en tuiles plates de terre cuite



Secteurs de sensibilité patrimoniale :

## 1 – le bourg de Berchères

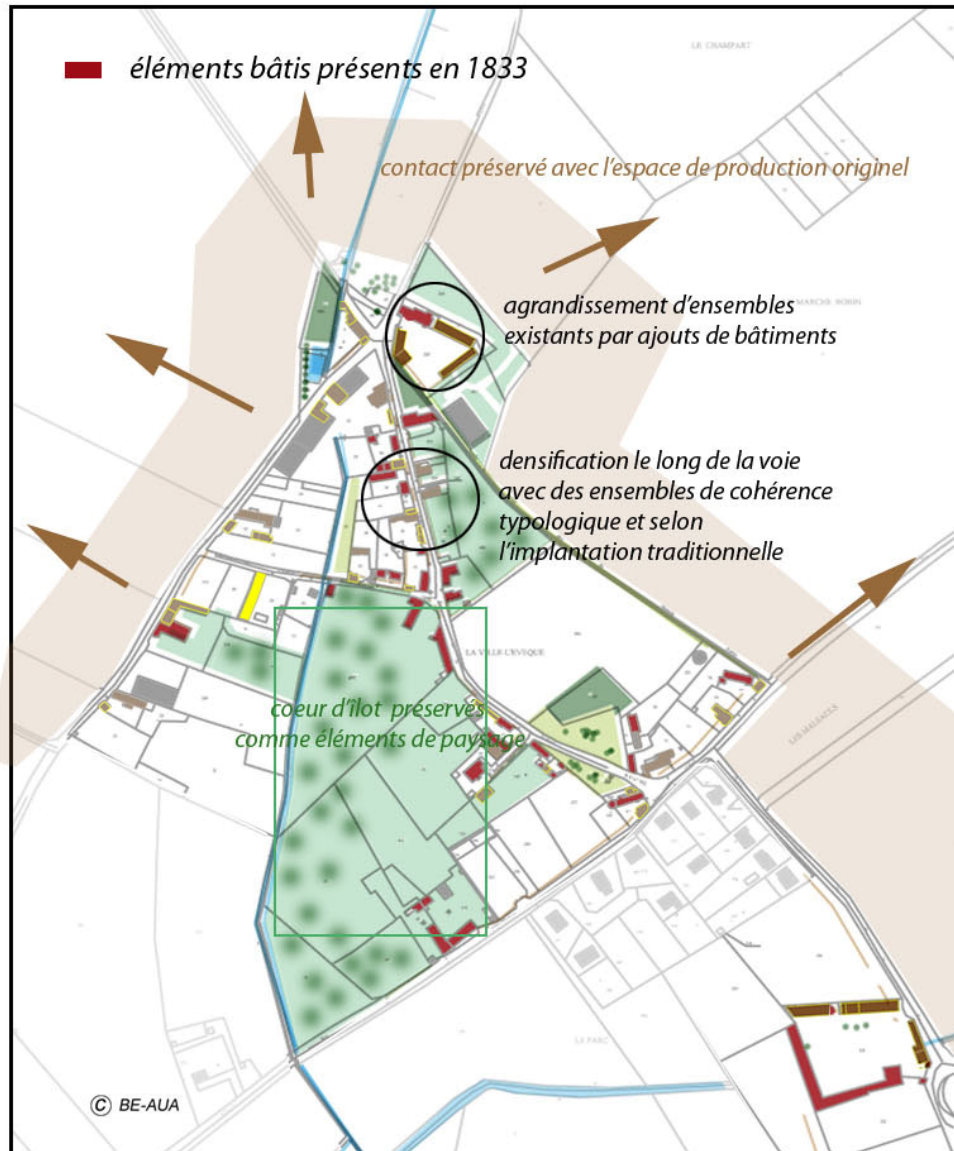


Un bourg avec plusieurs identités en fonction des espaces bâtis et de leur regroupement:

- un bourg agricole au sud de la Vesgre. Ceci s'explique par la présence des anciennes zones de culture de fond de vallée et les vergers et vignes qui se trouvaient sur le coteau sud.
- un bourg «urbain» avec l'ensemble composé de maisons de bourg autour de la place de l'Eglise et qui se continue avec les implantations le long de la route de Houdan : la voie de grand passage et l'espace central du village forment un ensemble cohérent.
- un bourg qui «s'embourgeoise» : avec toutes les implantations qui ont investi la partie du domaine de Herces (ou Herse) qui longe la route de Houdan et qui sont caractérisées par des maisons bourgeoises ou du style bourgeois, implantées au sein de beaux ensembles paysagers et boisés.

Un paysage urbain marqué une homogénéité de teinte et parfois de matériaux (silex, calcaire, etc.) entre les éléments bâtis et les murs de clôtures traditionnels de moellons enduits à pierre vue.

## 2 – le hameau agricole de La Ville l'Evêque



Une identité rurale préservée:

- Les implantations de bâti dans le hameau sont venues compléter les ensembles déjà existants en parfaite cohérence de typologie et d'implantation (Grandes fermes, petites propriétés avec bloc logis-grange)
- la composition de l'ensemble du hameau se fait sur une profondeur de bâti le long des voies, il n'y a pas d'îlots constitués, les espaces en profondeur de parcelles donnent pour la plupart sur la vallée du ruisseau et portent majoritairement des boisements et plantations d'agrément.

Un paysage bâti marqué une homogénéité de teinte et parfois de matériaux (silex, grès, etc.) entre les éléments bâtis et les murs de clôtures traditionnels de moellons enduits à pierre vue et les haies.

## Exemples d'éléments traditionnels composant l'identité patrimoniale des ensembles bâtis :

### Les façades :

Maçonnerie de moellon posés pratiquement à joints secs.



Maçonnerie de moellons enduits à pierre vue



Maçonnerie enduite à pierre vue



Maçonnerie enduite



Les lucarnes traditionnelles sont de référence rurale : les lucarnes passantes ou fenières.

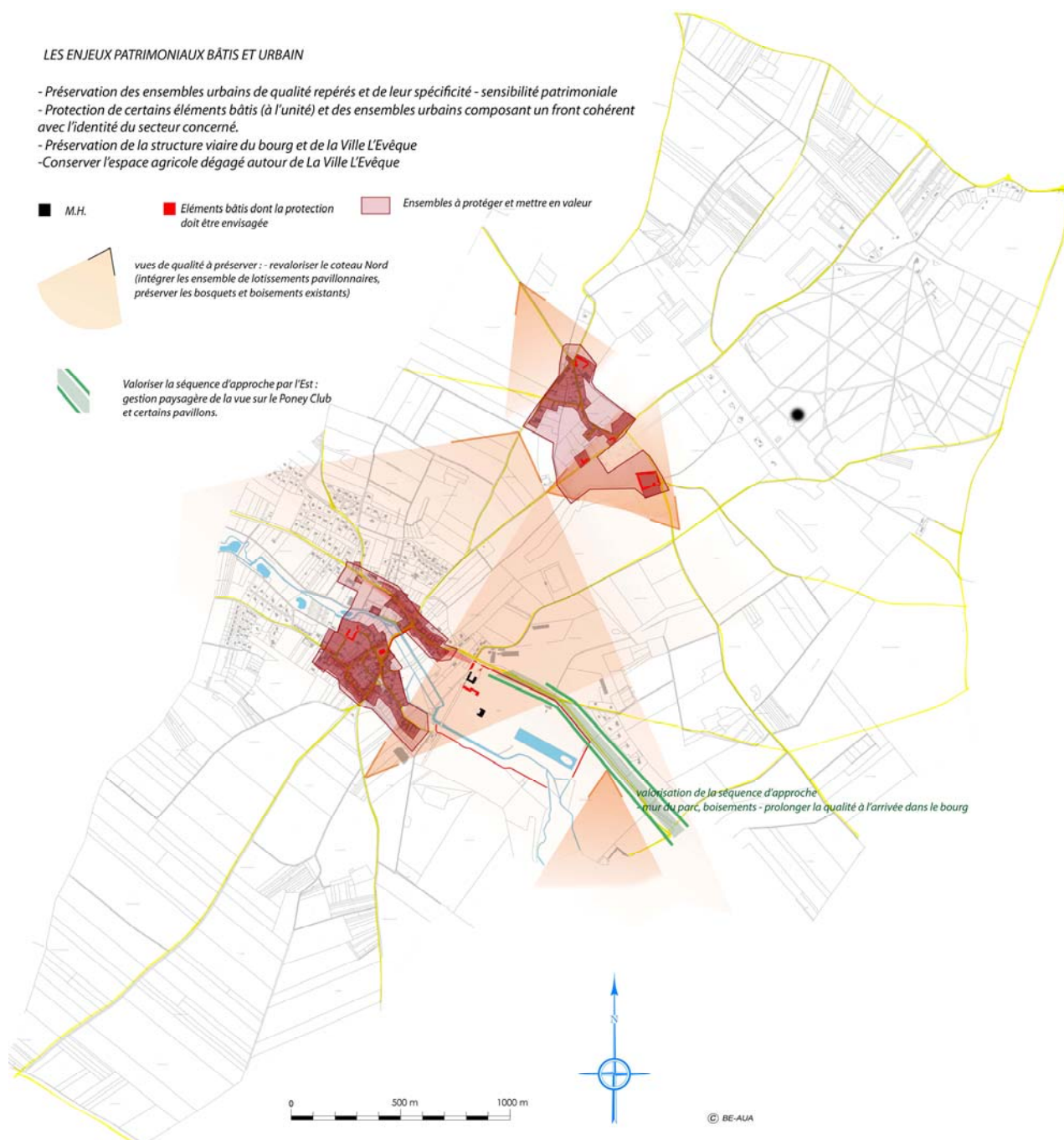


### Les murs de clôture traditionnels



Ces différents éléments constituent des secteurs traditionnels homogènes par la cohérence des matériaux, mais également des volumes et des implantations qui sont majoritairement héritées des siècles précédents.

## IV – LES ENJEUX PATRIMONIAUX DU TERRITOIRE COMMUNAL - SYNTHESE



### LES FICHES D'ENJEUX PATRIMONIAUX – (JOINTES AU PRESENT DOCUMENT)

Les différents enjeux mis en lumière par le croisement des recherches historiques, des enquêtes et de l'analyse de terrain, et des objectifs communaux ont permis de définir les grands enjeux patrimoniaux du territoire communal.

Ces différents enjeux ont fait l'objet de fiches présentant d'une part leurs spécificités, les éléments les composants ainsi que les objectifs de protections :

**Grand Paysage :**

Fiche 1 : Vue depuis La Ville L'Evêque sur le plateau Sud

Fiche 2 : Vue depuis le plateau Sud sur le plateau Nord

**Le bourg de Berchères – caractéristiques du centre-bourg**

Fiche 1 : Spécificités et éléments constitutifs

Fiche 2 : Mesure de gestions et de protections des éléments sensibles.

**La Ville L'Evêque**

Fiche 1 : Vue sur le hameau depuis la route de la Fontaine Richard

Fiche 2 : Vue sur le hameau depuis le chemin de la Ferme – chemin rural n°1

Fiche 3 : Caractéristiques du hameau rural de La Ville L'Evêque

Fiche 4 : Caractéristiques du hameau rural de La Ville L'Evêque (suite)

**La Vallée de la Vesgre**

Fiche 1 : Vue sur le moulin de Billy et ses environs

Fiche 2 : Le centre-bourg

Fiche 3 : La zone humide

**LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES – TYPOLOGIE**

A – Le patrimoine, support du développement durable :

**Le centre bourg** - Environnement construit et mitoyenneté

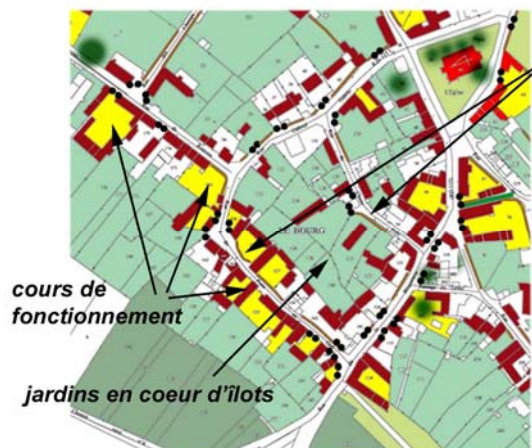
On dissocie le secteur «bourg urbain» du secteur «bourg» agricole, le rapport à la mitoyenneté et la composition de la parcelle étant différents.

Bourg «urbain» : La forme urbaine se définit par une densité importante sur rue et des profondeurs de parcelles plantées très ouvertes. Ce mode d'implantation sur rue a des conséquences sur le comportement thermique des bâtiments traditionnels :

- La mitoyenneté des constructions permet de réduire les surfaces déperditives des logements, les bâtiments en retour en profondeur de parcelles définissent un espace protégé.

- Les coeurs d'îlot végétalisés permettent un rafraîchissement naturel des logements (à l'inverse un revêtement minéral nuit au confort d'été du bâtiment).

La présence de végétaux à feuilles caduques permet également de dégager les façades pour l'ensoleillement en hiver en évitant les masques humides.



Bourg «agricole» : Ce secteur est défini par un système d'implantation sur une seule ligne de

profondeur depuis l'espace public avec des implantations perpendiculaires ou parallèles à la voie. La façade principale ainsi que la cour de fonctionnement sont protégées des éléments climatiques et des vents dominants par des éléments bâtis en retour et/ou par les éléments de clôtures hautes (haies, mur de clôture en moellon).

Les deux îlots centraux présentent un traitement très aérés du coeur d'îlot avec des jardins - même principe de rafraîchissement naturel.

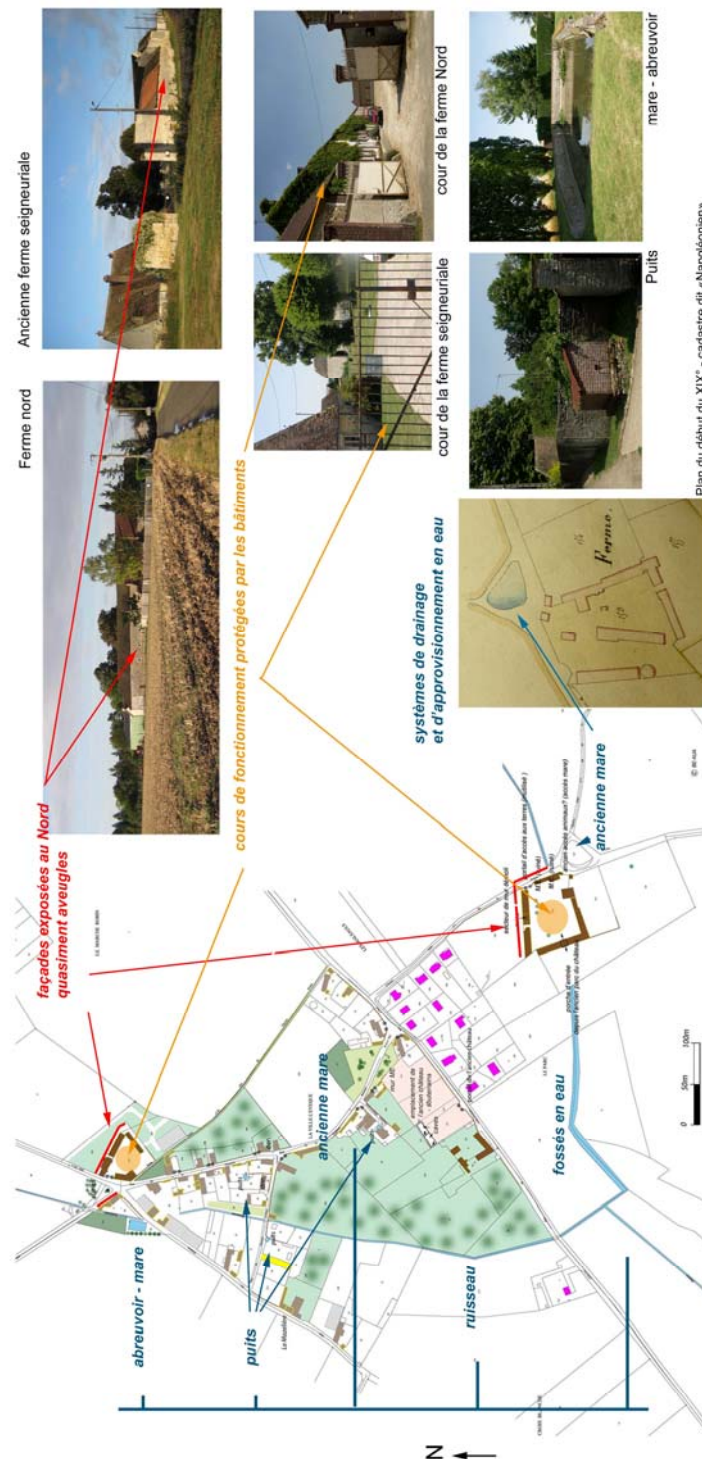
Sur les voies extérieures, les jardins ou espaces de cultures se développent sur l'arrière des bâtis, rejoignant les boisements des coteaux ou l'espace agricole - préservation traditionnelle des espaces de production en regroupant les ensembles bâtis.

### **Le hameau agricole de La Ville L'Evêque et ensembles agricoles isolés (Moulin de Bury, haras...)**

En milieu agricole, l'implantation tend à optimiser les apports solaires et à réduire les déperditions : façades principales orientées au sud, dos au vent dominant, utilisation de la végétation pour créer des masques en été, et implantation des annexes en «espaces tampons» entre les lieux de vie et l'extérieur pour les façades Nord. Cette disposition est parfaitement lisible dans le cas de la ferme seigneuriale de La Ville L'Evêque.

Le second objectif est la préservation de l'espace de production, avec un regroupement des bâtis dans les domaines isolés et la constitution de hameaux dans des enveloppes définies présentant différents modes d'implantation : parallèle ou perpendiculaire, à la voie, On retrouve ainsi les avantages de la mitoyenneté et la protection réciproques des différents bâtiments

Dans le hameau agricole ainsi qu'en centre bourg se trouvent encore quelques éléments composants les modes d'utilisation de l'eau au sein des ensembles traditionnels : mares, lavoirs, puits collectifs, ruisseaux, fossés en eau qui permettent tout à la fois l'approvisionnement des populations et le drainage naturel des terrains.

Plan du début du XIX<sup>e</sup> - cadastre dit «Napoléonien».

### Un système constructif qui prenait déjà en compte le facteur environnemental

- Utilisation de matériaux locaux - pierre, brique, pan de bois, terre crue permettant une réduction des coûts de transport et de production et un recyclage aisé dans de nouvelles constructions.
- Des bâtiments compacts qui limitent les surfaces d'échange avec l'extérieur et favorisent le comportement d'hiver

- Des bâtiments à structures lourdes : maçonneries porteuses lourdes ayant une forte inertie, planchers en bois isolants dans leurs dispositions d'origine et des matériaux de remplissage de ces planchers très performants comme régulateurs hygrothermiques (plâtras, sables, etc.)
- Un dimensionnement des murs ajustés à leur rôle structurel et des parois hétérogènes adaptées à leurs fonctions et très différenciées selon leur rôle respectif (façade sur rue, sur cour, annexe, etc.)
- Une enveloppe composée de matériaux présentant les indicateurs thermiques suivants : conductivité, diffusivité et perméabilité à l'air et à l'eau.
- L'utilisation de matériaux sensibles à l'humidité (maçonneries de pierre, plâtre, charpenterie de bois, mortier à la chaux aérienne) mais mis en oeuvre avec de nombreuses barrières à l'humidité du sol : nature des pierres en fondation, espaces tampons permettant l'évacuation de l'humidité comme les caves et les vides sanitaires...
- Des ouvertures non étanches présentant une source de déperdition thermique mais également la principale source de ventilation hygiénique du bâtiment.
- Des sources d'énergies secondaires ponctuelles comme les cheminées ou les poêles permettant un usage et un chauffage différencié par pièce.

**Enduits traditionnels «respirants» à base de chaux naturelle :**

**ils protègent les maçonneries des intempéries tout en laissant l'humidité interne s'évacuer**



**Une mise en oeuvre adaptée aux différents matériaux**



pan de bois est recouvert d'un enduit à base de chaux pour protéger le bois contre l'humidité provenant du sol



une maçonnerie de pierre de petit appareil régulier sur une annexe non destinée à être enduite



une maçonnerie composée de moellon irrégulière, destinée à être recouverte d'un mortier de chaux grasse avec une finition à joint beurré dite «à pierre vue»

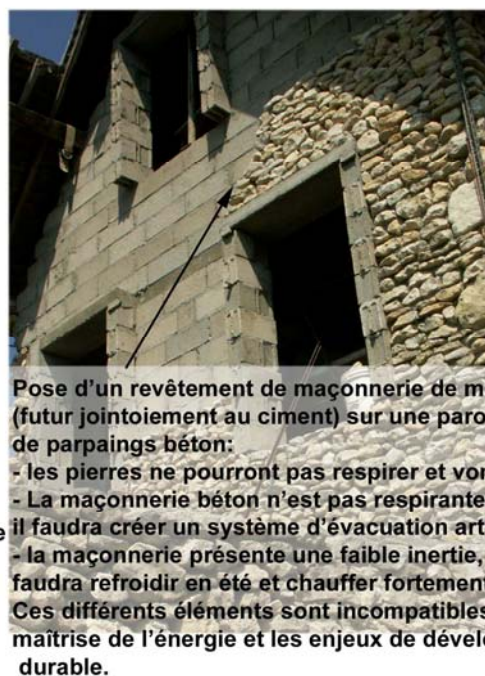
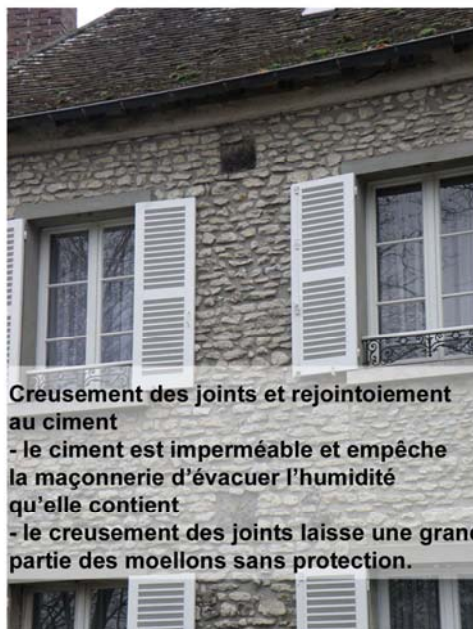
**Les combles traditionnels comportent peu d'ouvertures et un rôle majeur d'espace tampon**



Grès et silex, deux matériaux de faible porosité



**Des travaux et mises en œuvre souvent incohérentes avec le fonctionnement énergétique du bâti traditionnel :**



Le pignon est un élément à forte inertie qui joue un rôle important de régulateur thermique.

- le percement multiple, outre une augmentation considérable des surfaces de déperdition de chaleur destructure le fonctionnement thermique de l'habitat traditionnel.
- Le comble est un espace tampon primordial en atténuant considérablement les variations de températures et d'humidité.
- Le percement multiple de celui-ci est incohérent avec la maîtrise des énergies et la compréhension du système de régulateur que constitue le comble dans l'habitat traditionnel



**Mur de maçonnerie en moellons destiné à être enduit à pierre vue - détail**



**Mur de maçonnerie de moellons hétérogène - destiné à être enduit et laissé apparent - sans protection contre les intempéries, il va se dégrader et accrocher notamment des éléments de mousses et autres organismes.**



**L'implantation de menuiseries PVC rend l'espace de vie «humide» hermétique - il faudra compenser avec un système de ventilation artificiel.**  
**- L'installation de volets roulants avec caisson proéminent empêche d'une part l'utilisation du système traditionnel de fermeture par volet et présente également une clôture hermétique qui vient s'ajouter à la menuiserie PVC augmentant le problème d'humidité et de confinement du logement.**

## **Des précautions à prendre et des questions à se poser :**

Les objectifs du Grenelle II en matière de protection de l'environnement et de développement des énergies renouvelables sont au cœur des objectifs des documents d'urbanisme et de la servitude A.V.A.P. Toutefois, si certaines mise en œuvre innovante sont encouragées, certaines doivent être adaptées, voire proscrites sur certains éléments traditionnelle afin de préserver certaines particularités architecturales et historiques.

### Isolation et confort thermique

Certaines dispositions ne seront pas applicables à n'importe quel type de bâtis, comme l'isolation par l'extérieure qui sera interdite sur les maçonneries traditionnelles en pierre, brique et pans de bois, on préférera dans certains cas le principe des bardages bois hors des secteurs anciens.

Dans la recherche de confort thermique, on privilégiera la chaleur des parois à la chaleur de l'air grâce à des matériaux à faible effusivité (bois...) et les modes de chauffages par accumulation et rayonnement notamment par le sol apparaissent les plus performants (géothermie...).

### Santé

D'autres facteurs rentrent également en ligne de compte comme les principes de précautions dans l'usage de certains matériaux comme le PVC dont l'usage sera proscrit en raison de son impact sur la santé et l'environnement mis en avant dans les recherches au niveau européen. Cette raison se double du fait de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel.

### Panneaux Photovoltaïques

Si l'utilisation des énergies renouvelables est une démarche encouragée, une gradation est proposée sur les possibilités d'accueillir des panneaux photovoltaïques dans certains secteurs de l'AVAP en raison des vues définies comme enjeux patrimoniaux, des secteurs d'entrée de ville et des éléments perçus depuis l'espace public sur les ensembles patrimoniaux repérés comme le centre ancien et le hameau de La Ville L'Evêque. Une carte de ces secteurs a été élaborée, les données étant reprise dans le règlement de l'AVAP.



## B – Les différentes typologies architecturales

(Le report des différentes typologies figure dans les fiches d'enjeux patrimoniaux ci-après).

- Les grosses fermes – système à cour fermée
- Les petites et moyennes fermes – système bloc logis-grange (longère)
- La maison de bourg
- La maison bourgeoise

FICHES DE  
TYPOLOGIE ARCHITECTURALELES GROSSES FERMES  
système à cour fermée

## LOCALISATION:

Les structures de grosses fermes à cour fermée sont souvent des unités d'exploitation isolées comme le domaine de Billy et lorsqu'elles se trouvent au sein d'un village ou d'un petit groupement en hameau, elles sont rarement jointives (cas de La Ville L'Évêque avec ses deux fermes aux extrémités). Cette situation est parfois due aux origines médiévales de ces édifices ; gros ensembles créés à l'écart des agglomérations paysannes (ferme du domaine à La Ville L'Évêque et domaine de la Mairie dans le bourg de Berchères).

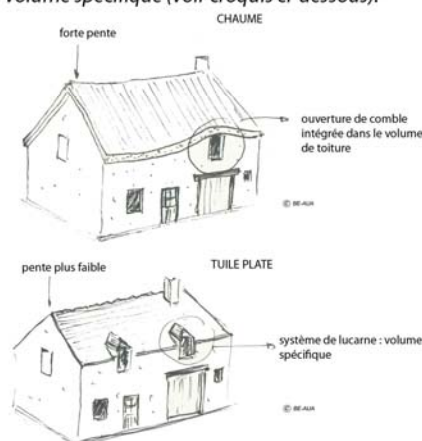
## DISPOSITION DES BÂTIMENTS:

Dans le cas de la ferme seigneuriale de La Ville L'Évêque, cet isolement est encore marqué par un mur d'enceinte qui entourait à l'origine le potager et le verger, situés à proximité immédiate des bâtiments de la ferme. Cette disposition devait être équivalente sur le domaine de la Mairie.

Dans ces exploitations importantes, l'ajout de constructions annexes (grange, étables, remise, pigeonnier etc.) forme progressivement une cour. Cette disposition permettant de grouper le logis et les bâtiments agricoles, facilite la circulation des hommes et animaux et offre une bonne protection contre les agressions extérieures.

## VOLUMETRIE DES BÂTIMENTS :

La maison de l'exploitant ne se distingue guère dans sa volumétrie des constructions annexes, avec souvent un bloc logis-grange-étable dans un même alignement avec toutefois des variations de gabarits et parfois de couvertures à l'origine : le chaume des annexes ayant été remplacé au XIX<sup>e</sup> par de la tuile plate, cette différenciation de matériaux de couverture ne se rencontre plus sur Berchères, où l'ardoise n'est pas utilisée sur les bâtiments d'habitation. Les pentes nécessaires sont plus faibles et les toitures sont agrémentées de lucarnes, majoritairement absentes sur les annexes à l'origine, exception faite des ouvertures dites «fenières» ou passantes, mais qui se trouvaient intégrées dans la couverture de chaume sans un volume spécifique (voir croquis ci-dessous).



FICHES DE  
TYPOLOGIE ARCHITECTURALELES GROSSES FERMES  
système à cour fermée

LA VILLE L'EVEQUE : Ferme du domaine et Ferme à la sortie du hameau au Nord  
BOURG DE BERCHERES : Domaine de la Mairie. AUTRES : Ferme du domaine de Billy

## DESCRIPTION DES BÂTIMENTS:

Les toitures sont très majoritairement à deux pans et les couvertures en tuiles plates pour les plus anciennes et en tuiles mécaniques lorsqu'elles ont été refaites récemment. Dans ce cas on note la présence de châssis de toit de dimensions non traditionnelles. Certains bâtiments plus imposants portent des couvertures à 4 pans (grange, tour). Les façades sur rue ne comportent que de très petites ouvertures d'aération. Les ouvertures de vie et de fonctionnement ouvrent sur la cour dont l'accès se fait par un portail avec piliers en pierre ou en brique selon l'ancienneté. Les maçonneries sont en moellons enduits à pierre vue. Les encadrements de baies, les renforts d'angle et de mur (harpages) sont généralement en pierre de taille.

LA VILLE L'EVEQUE - FERME SEIGNEURIALE



LA VILLE L'EVEQUE - FERME NORD



BOURG DE BERCHERES - DOMAINE DE LA MAIRIE



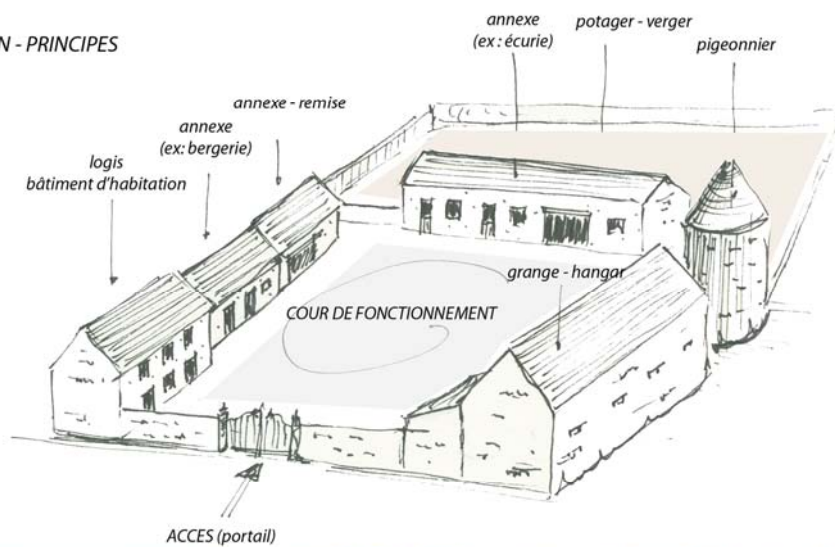
# FICHES DE TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

# LES GROSSES FERMES système à cour fermée

LA VILLE L'EVEQUE : Ferme du domaine et Ferme à la sortie du hameau au Nord  
BOURG DE BERCHERES : Domaine de la Mairie. AUTRES : Ferme du domaine de Billy



## PLAN - PRINCIPES



## FICHES DE TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

## LES PETITES ET MOYENNES FERMES système bloc logis-grange

**BOURG DE BERCHERES :** au sud de la place de l'église

**LA VILLE L'EVEQUE :** principalement rue de la Fontaine-Richard et rue des Tilly

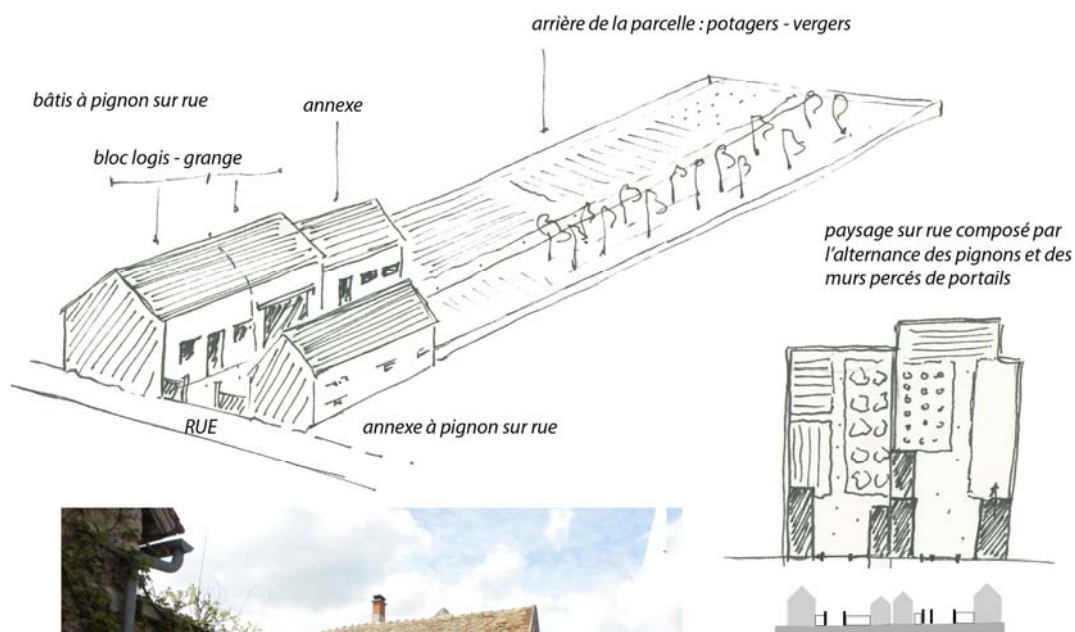
### LOCALISATION :

Ces exploitations s'implantent principalement perpendiculairement à la voie. A proximité des terres cultivées et des pâtures, les petites propriétés s'implantent sur des parcelles en lanières et à l'origine sur un seul rang. Elles se rencontrent donc majoritairement sur les voies extérieures, toutefois, la densification du bourg les a parfois enserrées au sein d'îlots.

Elles sont aujourd'hui transformées en habitation et résidences secondaires d'agrément.

### DISPOSITION DES BÂTIMENTS :

Les exploitations sont composées de deux ou trois bâtiments, implantés perpendiculairement à la voie ou en équerre ouverte sur la rue. L'habitation et les dépendances sont implantées en limite de parcelle de part et d'autre de la cour et à pignon sur rue. A l'arrière s'étend l'espace de culture : vergers, potagers, parfois un espace de pâture d'appoint dans les propriétés les plus importantes possédant quelques têtes de bétail.



## FICHES DE TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

## LES PETITES ET MOYENNES FERMES système bloc logis-grange

**BOURG DE BERCHERES :** au sud de la place de l'église

**LA VILLE L'EVEQUE :** principalement rue de la Fontaine-Richard et rue des Tilly

### VOLUME DES BÂTIMENTS:

L'ensemble principal est composé par le bloc logis-grange, ce bloc étant parfois en équerre avec une aile comportant l'habitation et l'autre la grange ou l'ensemble grange - étable ou grange - écurie.

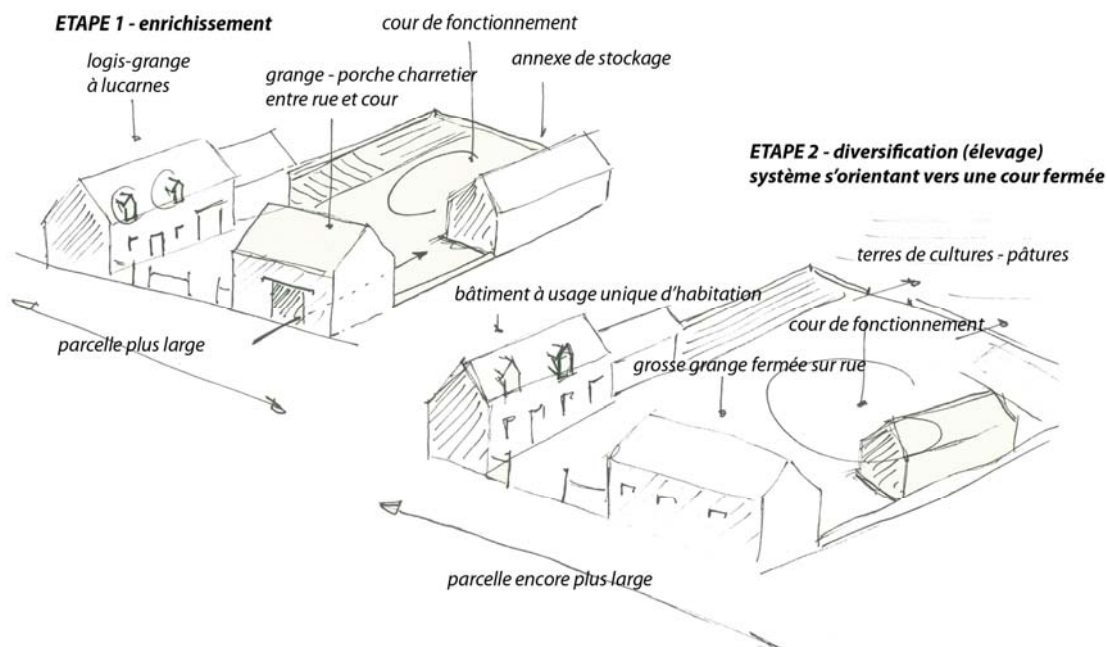


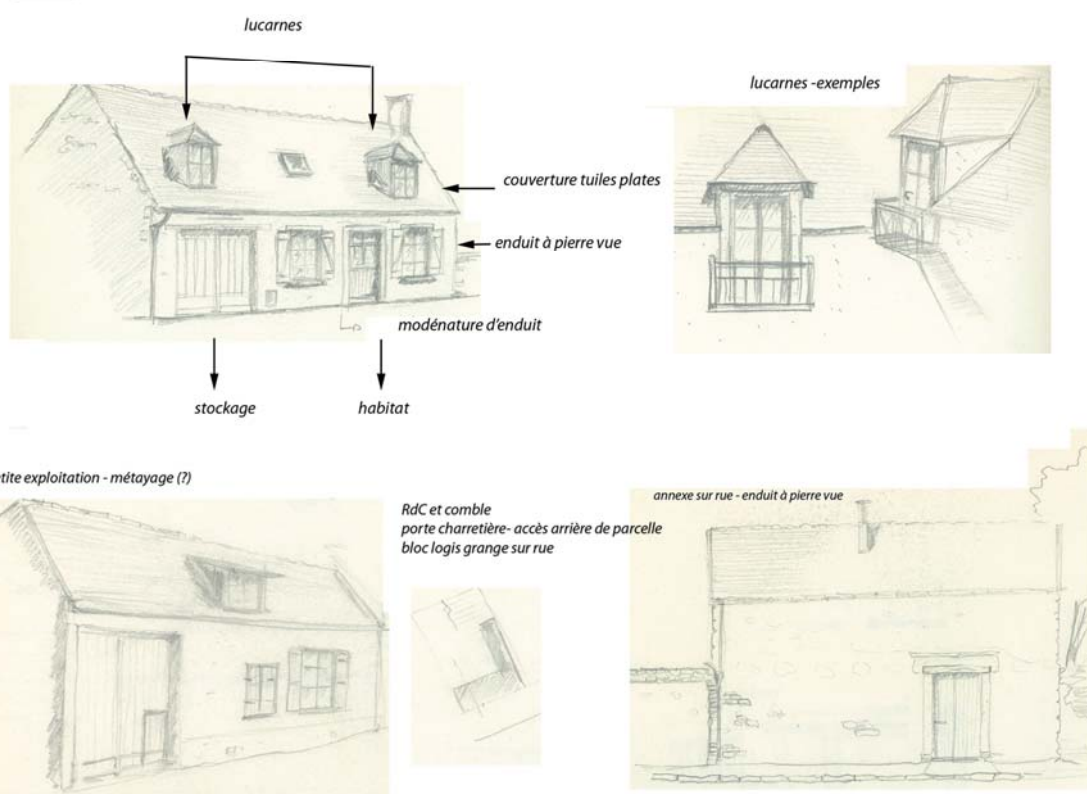
Les volumes sont bas et plus longs que hauts. Dans le bloc logis-grange, l'ensemble est sous un même volume de couverture, l'annexe ajoutée étant généralement plus basse.

D'une manière générale en France, le nombre de cette forme de maison bloc tend à diminuer à partir du milieu du XIX<sup>e</sup>. La préservation d'un nombre important sur le territoire communal est un enjeu patrimonial majeur.

Le type de base (voir croquis page 1) se décline en fonction de l'enrichissement des propriétaires et de l'élargissement de la parcelle par rachat des terrains voisins.

La grange de stockage se trouve différenciée du bloc comportant l'habitation car elle est d'une taille plus importante. L'habitation s'individualise progressivement des autres volumes d'activités.



FICHES DE  
TYPOLOGIE ARCHITECTURALELES PETITES ET MOYENNES FERMES  
système bloc logis-grange**BOURG DE BERCHERES :** au sud de la place de l'église**LA VILLE L'EVEQUE :** principalement rue de la Fontaine-Richard et rue des Tilly

Exemple d'évolution type 2 - l'habitation se rapproche de la grande maison de bourg avec une façade sur rue.



FICHES DE  
TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

## LA MAISON DE BOURG

BOURG DE BERCHERES : rue du Château - rue de Normandie, place de l'Eglise, rue Neuve

## LOCALISATION:

Les éléments de ce type se rencontrent sur les axes principaux et les espaces publics majeur du bourg.

## IMPLANTATION :

La maison de bourg est intégrée au sein d'une structure bâtie organisée autour des édifices institutionnels (église, mairie, école...) et sur les voies principales.

Elle est implantée à l'alignement sur rue d'une limite latérale à l'autre

## CARACTERISTIQUES DES BÂTIMENTS

Les bâtiments sont en grande majorité sur deux niveaux avec un comble, le rez-de-chaussée étant parfois utilisé pour le commerce. On rencontre toutefois de rares exemples de maisons de plain pied.

Les façades en moellons enduites sont ordonnancées avec parfois une composition de symétrie centrale.

La répartition des ouvertures est ici liée à la mise en scène sur rue et non simplement à la nécessité fonctionnelle comme c'était le cas dans les maisons agricoles.

Maison de bourg haute



particularités:  
- modénatures en brique  
- cheminées en brique  
- R+1  
- persiennes  
- couverture tuiles plates

composition de la façade:  
- symétrie centrale  
- façade ordonnancée

Maison de bourg basse



- modénature brique  
- sous-bassement ciment  
- couverture tuiles plates

FICHES DE  
TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

## LA MAISON DE BOURG

BOURG DE BERCHERES : rue du Château - rue de Normandie, place de l'Eglise, rue Neuve



## DECLINAISONS :

Les façades peuvent comporter de deux à six travées, avec parfois des compositions de maison de bourg avec annexes dans le même alignement, sous le même volume de couverture ou dans des volumes différents.

Les façades des maisons de bourg de Berchères comportent très peu de décors, exception faite de la maison du notaire. Les enduits anciennement à la chaux sont pour certains en mauvais état.

On note également la présence de certaines maisons de bourg en retrait par rapport à la rue avec un jardins sur le devant.



## FICHES DE TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

## LA MAISON BOURGEOISE

**BOURG DE BERCHERES :** rue du Château - rue de Normandie et une à l'angle de la rue de l'Ecole et de la Place de l'église.

### LOCALISATION:

Les éléments de ce type se rencontrent principalement sur la route entre Houdan et Anet avec une majorité dans l'ancien domaine de Herse dont une partie des boisements a été privatisée en parcs et jardins.

### IMPLANTATION :

La maison de bourgeoise est généralement en retrait de la rue à laquelle elle présente une façade de représentation et de mise en scène. Le perron est dans l'axe du portail d'entrée.

### CARACTERISTIQUES DES BÂTIMENTS

Les bâtiments sont en grande majorité à deux niveaux avec un comble percé d'une lucarne dans l'axe de symétrie central de la façade.. La toiture est à 4 pans souvent à la Mansart. La façade est ordonnancée et présente généralement un traitement sur rue de mise en scène «urbaine» qui se différencie de celle qui s'ouvre sur le jardin avec parfois terrasse et véranda.



FICHES DE  
TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

LA MAISON BOURGEOISE

BOURG DE BERCHERES : rue du Château - rue de Normandie , angle de la rue de l'Ecole et de la Place de l'église.



DECLINAISONS :

Les façades peuvent comporter de trois à six travées, toujours composée autour d'une symétrie centrale.

Les annexes sont soit en continuité du bâtiment soit reportées le long du mur de clôture sur rue.

Les façades sont généralement sobres avec des corniches moulurées et des angles harpés. Les ouvertures comportent parfois un encadrement en pierre ou traité en modénature d'enduit.

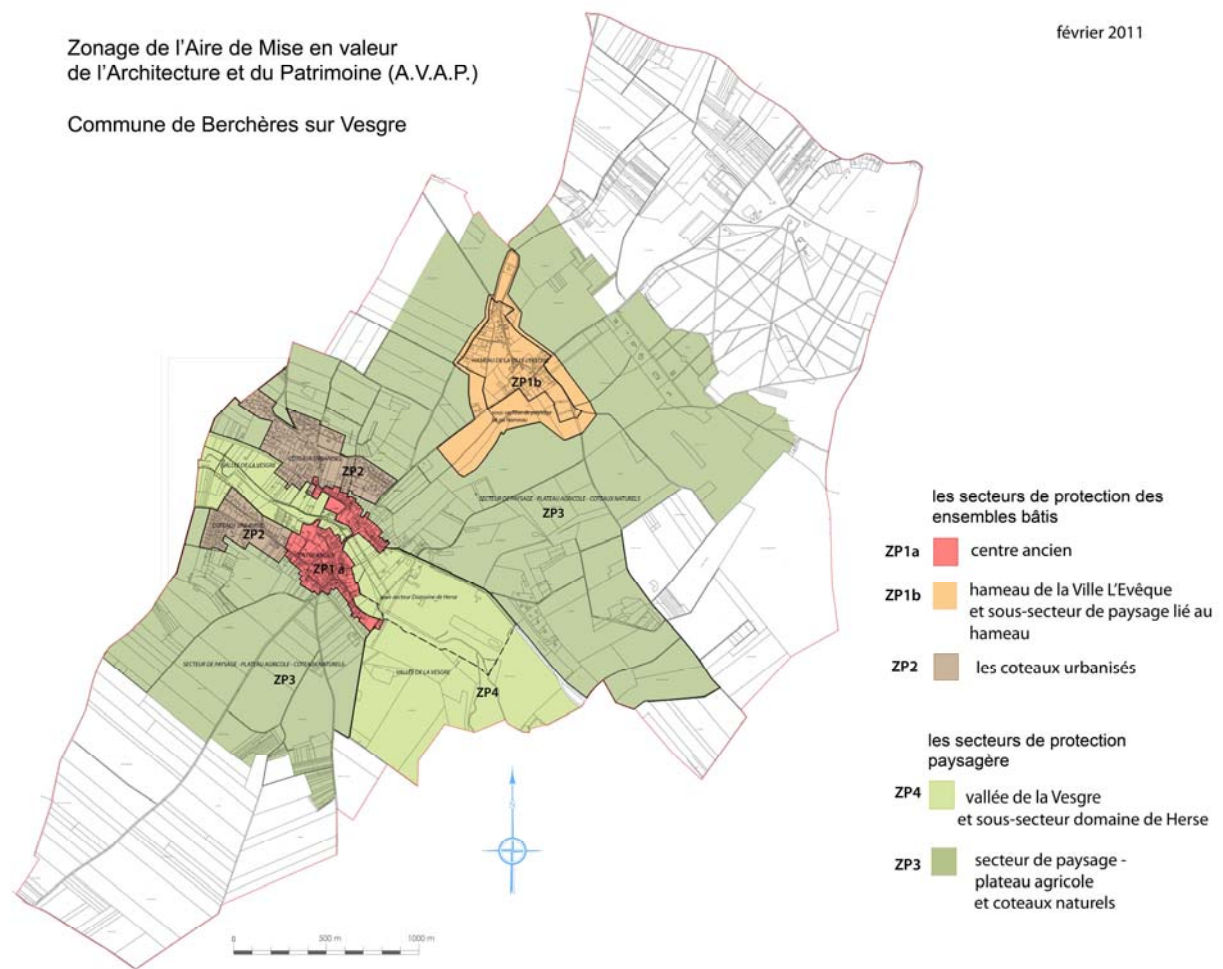
Les clôtures sont en maçonnerie de moellon avec portails sur la rue du château, et traitée avec grille sur mur bahut sur la rue de Normandie. Les piliers de portails sont en briques ou en ciment/ en pierre.



## **V – PROPOSITION DE PERIMETRE – CARTES DES SENSIBILITES**

Les périmètres proposés découlent du diagnostic territorial intégrant les secteurs d'identités bâties (le centre ancien et le hameau de La Ville l'Evêque) et leurs spécificités, ainsi que les entités paysagères (coteaux, plateaux, vallée) et les secteurs impactés par les vues repérées comme enjeux patrimoniaux.

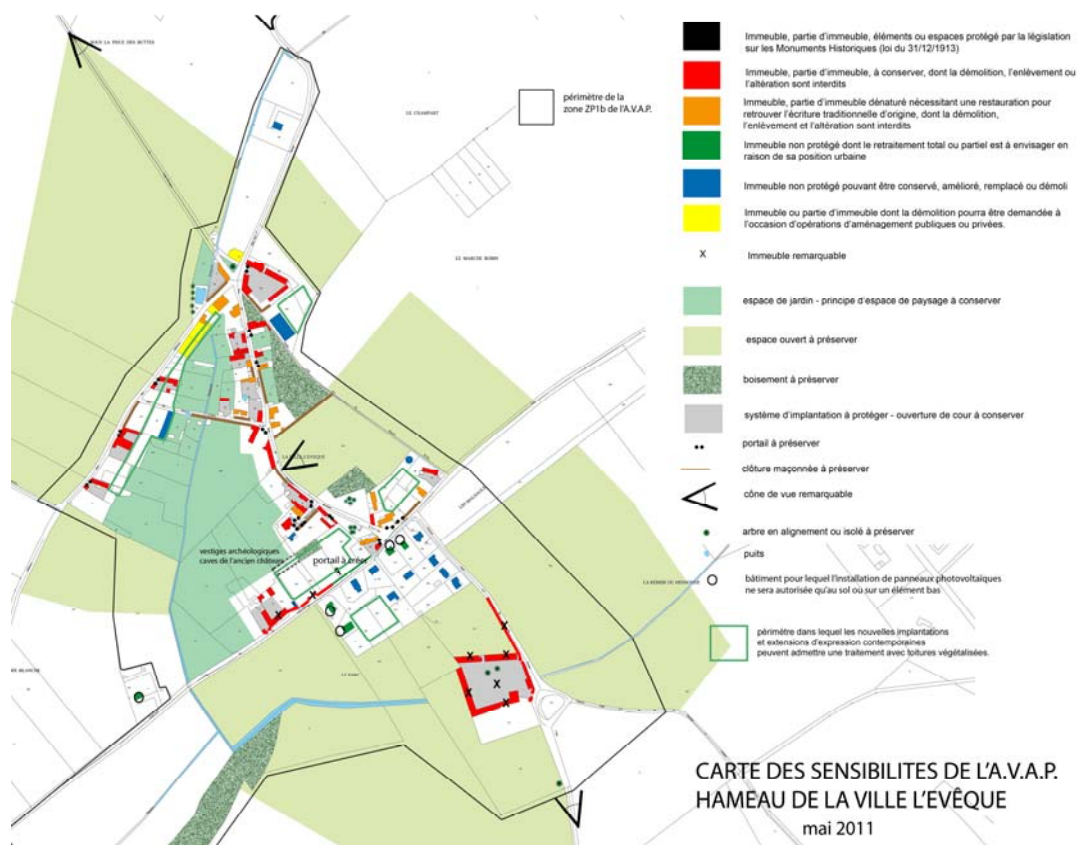
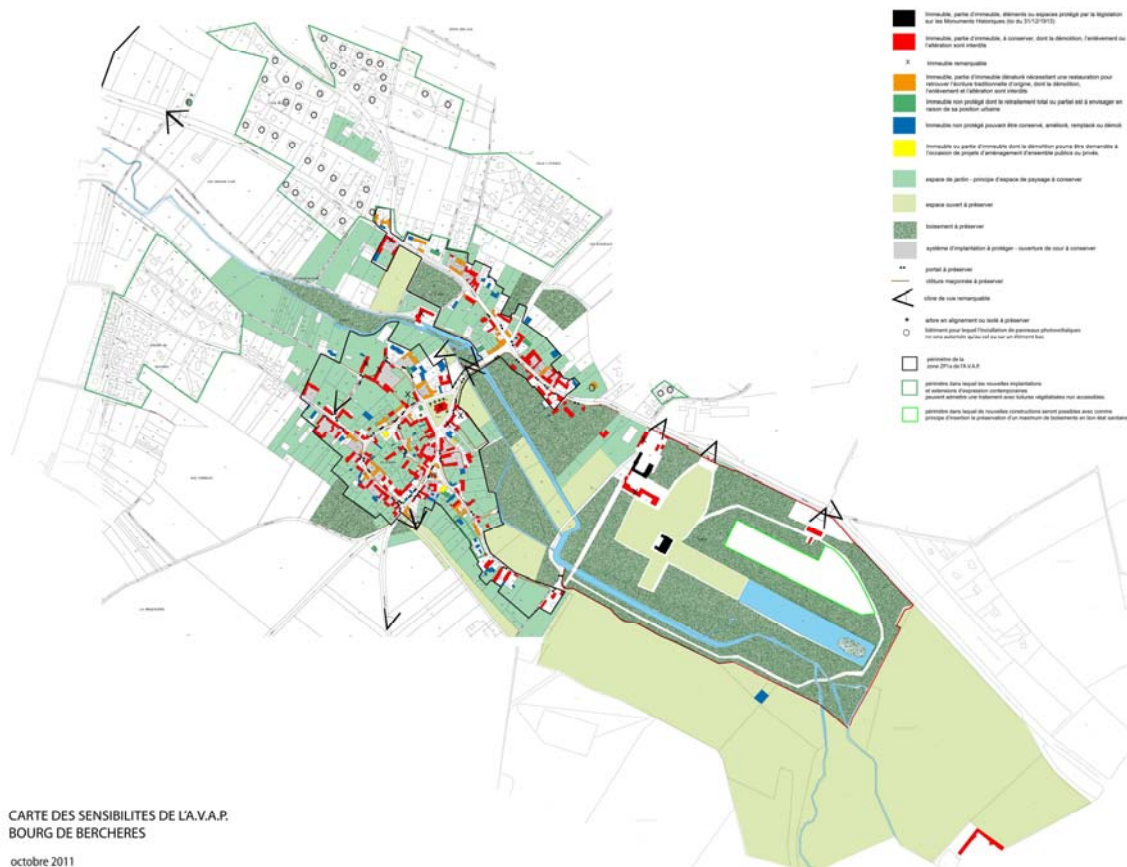
Les espaces du plateau agricole sud ainsi que les boisements au nord notamment le bois de la Butte, entièrement clôturé ont été écartés des secteurs d'enjeux définis par la commune.



### **LES CARTES DES SENSIBILITES : JOINTES DANS LES PLANS**

En complément des périmètres ont été élaborées deux cartes sur les ensembles historiques sensibles : le centre ancien et le hameau de La Ville l'Evêque, repérant les différentes gradations de protections et d'interventions possibles sur les ensembles bâtis et les éléments de paysage.

Les éléments de ces cartes sont repris dans le règlement de l'A.V.A.P. qui y fait référence et encadre les interventions.



## **VI - SPECIFICITE DES DIFFERENTS SECTEURS DE L'AVAP.**

L'Aire de Mise en Valeur est divisée en 4 zones distinctes réparties en deux groupes :

### **1 – Les secteurs de protection d'ensembles bâtis :**

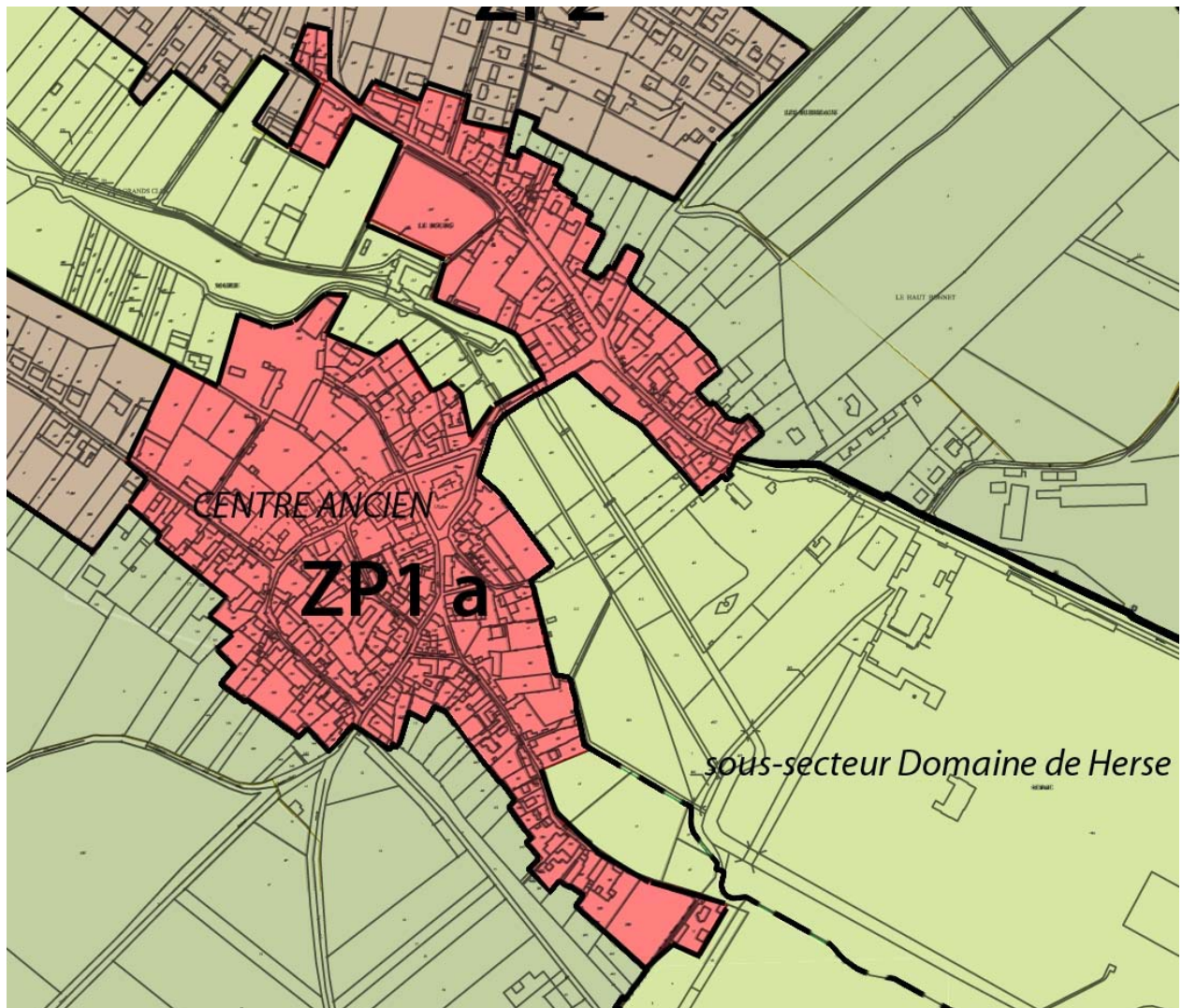
- le centre ancien du bourg de Berchères (ZP1a),
- le Hameau de la ville L'Evêque et le sous-secteur de paysage qui lui est lié (ZP1b)
- l'urbanisation du coteau sous forme d'ensembles pavillonnaires (ZP2)

### **2 – Les secteurs de protection paysagère :**

- Le plateau agricole et les coteaux naturels (ZP3)
- La Vallée de la Vesgre et le sous-secteur du domaine de Herse (ZP4)

### **1 – Les secteurs de protection d'ensembles bâtis :**

#### **Zone ZP1 a : CENTRE ANCIEN**



La zone ZP1 a été définie en croisant les données des secteurs d'identité, le principe de densité et la constitution historique et cohérente de l'ensemble.

**Spécificités :**

Un bourg avec plusieurs identités en fonction des espaces bâtis et de leur regroupement:

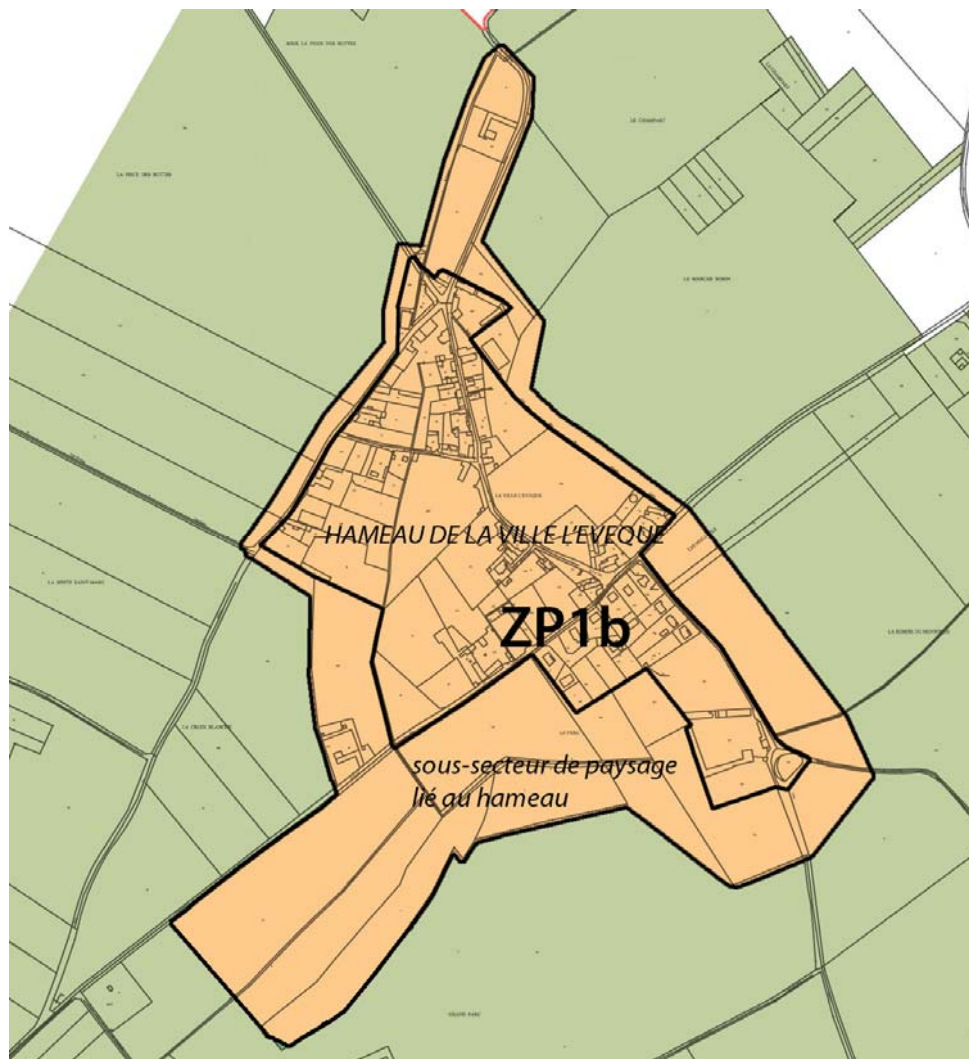
- un bourg agricole au sud de la Vesgre. Ceci s'explique par la présence des anciennes zones de culture de fond de vallée et les vergers et vignes qui se trouvaient sur le coteau sud.
- un bourg «urbain» avec l'ensemble composé de maisons de bourg autour de la place de l'Eglise et qui se continue avec les implantations le long de la route de Houdan : la voie de grand passage et l'espace central du village forment un ensemble cohérent.
- un bourg qui «s'embourgeoise» : avec toutes les implantations qui ont investi la partie du domaine de Herces (ou Herse) qui longe la route de Houdan (rue du Château, rue de Normandie) et qui sont caractérisées par des maisons bourgeoises ou du style bourgeois, implantées au sein de beaux ensembles paysagers et boisés.

Un paysage urbain marqué une homogénéité de teinte et parfois de matériaux (silex, calcaire, etc.) entre les éléments bâtis et les murs de clôtures traditionnels de moellons enduits à pierre vue.

**Précisions :**

Certains éléments centraux comme le moulin, lavoir et autres éléments de patrimoine hydraulique, ainsi que le domaine de Herse ont été intégré dans la zone « vallée de la Vesgre » pour une prise en compte du tracé de la rivière et une cohérence réglementaire de ces ensembles très « paysagers ».

Toutefois, le pont, éléments de franchissement et vecteur du développement du centre sur ces deux parties a été intégré dans la zone.

**Zone ZP1 b : HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE**

La zone ZP1b a été définie en croisant les données des secteurs d'identité, le principe de densité et la constitution historique et cohérente de l'ensemble.

Une identité rurale préservée:

- Les implantations de bâti dans le hameau sont venues compléter les ensembles déjà existants en parfaite cohérence de typologie et d'implantation (Grandes fermes, petites propriétés avec bloc logis-grange)
- la composition de l'ensemble du hameau se fait sur une profondeur de bâti le long des voies, il n'y a pas d'îlots constitués, les espaces en profondeur de parcelles donnent pour la plupart sur la vallée du ruisseau et portent majoritairement des boisements et plantations d'agrément.

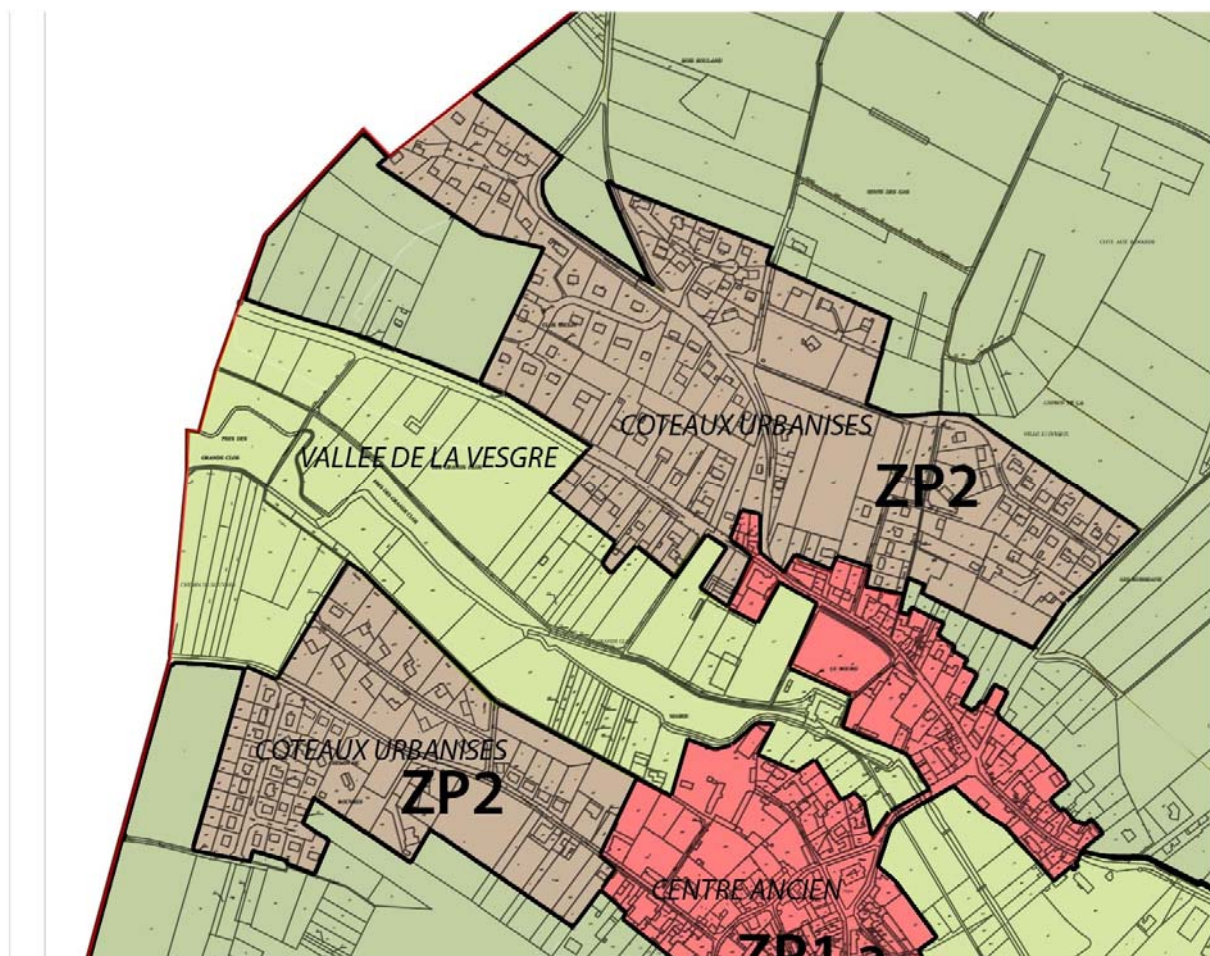
Les spécificités du hameau rural de La Ville L'Evêque :

- Un groupement qui a conservé son isolement d'origine.
- Un ensemble bâti d'une grande homogénéité
- Une silhouette caractéristique : délimitation parfaitement lisible du fait de l'ouverture de l'espace agricole autour.
- Un ensemble paysager sur l'espace public et en profondeur d'îlot composé d'arbres de hautes tiges qui est perçu depuis l'extérieur et vient couronner les éléments bâtis.

Les éléments constitutifs de cet enjeu paysager et patrimonial :

- Un ensemble de typologies de fermes spécifiques.
- Un tracé viaire rural préservé : sinuosité, gabarit, traitement de sols préservé par endroit...
- Un ensemble de clôture de qualité cohérent avec l'identité du lieu : murs de moellons, portails, haies...
- Des vues sur l'espace agricole ouvert qui entoure le hameau.
- Des éléments patrimoniaux de valeurs architecturale et historique à protéger : ferme seigneuriale et son mur de clôture, annexe du château et mur de clôture de l'ancien domaine.
- Des secteurs paysagers de densités variées : boisements, jardins plantés, coeur d'îlot, groupements, d'arbres, arbres isolés.
- Des éléments de patrimoine hydraulique préservés : mare maçonnée, puits, trace d'une mare devant la ferme seigneuriale.

### Zone ZP2 : COTEAUX URBANISES



Le secteur ZP2 regroupe les parties urbanisées des deux coteaux Nord et Sud composées exclusivement d'implantations pavillonnaires.

Directement visibles quand on arrive sur le bourg de Berchères depuis les deux plateaux, ces secteurs sont inclus dans les perspectives du grand paysage protégés au titre des enjeux patrimoniaux.

L'enjeu est ici de gérer l'intégration paysagère de l'existant en retrouvant une trame végétale permettant également la gestion de l'écoulement des eaux vers la vallée.

Il s'agit également d'encadrer les interventions qui se feront dans les futures zones à urbaniser en matière de volumétrie et d'implantation dans la pente.

Coteau sud – les Cytises

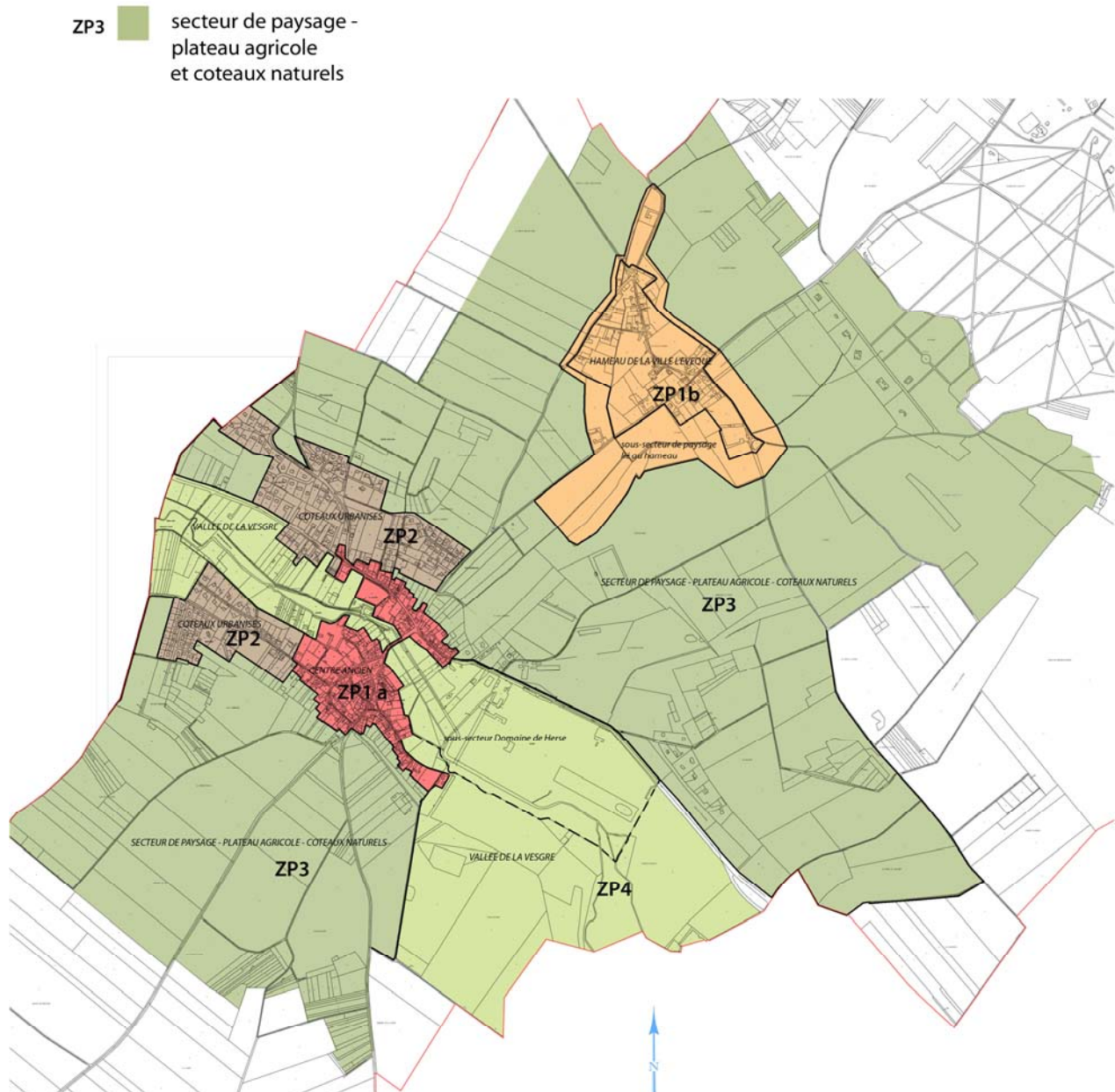


Coteau nord



## 2 – Les secteurs de protection paysagère :

### **Zone ZP3 : LE PLATEAU AGRICOLE ET LES COTEAUX NATURELS**



Le secteur ZP3 est composé du plateau agricole et des coteaux naturels, dont l'identité est principalement paysagère même si certaines implantations bâties s'y rencontrent.

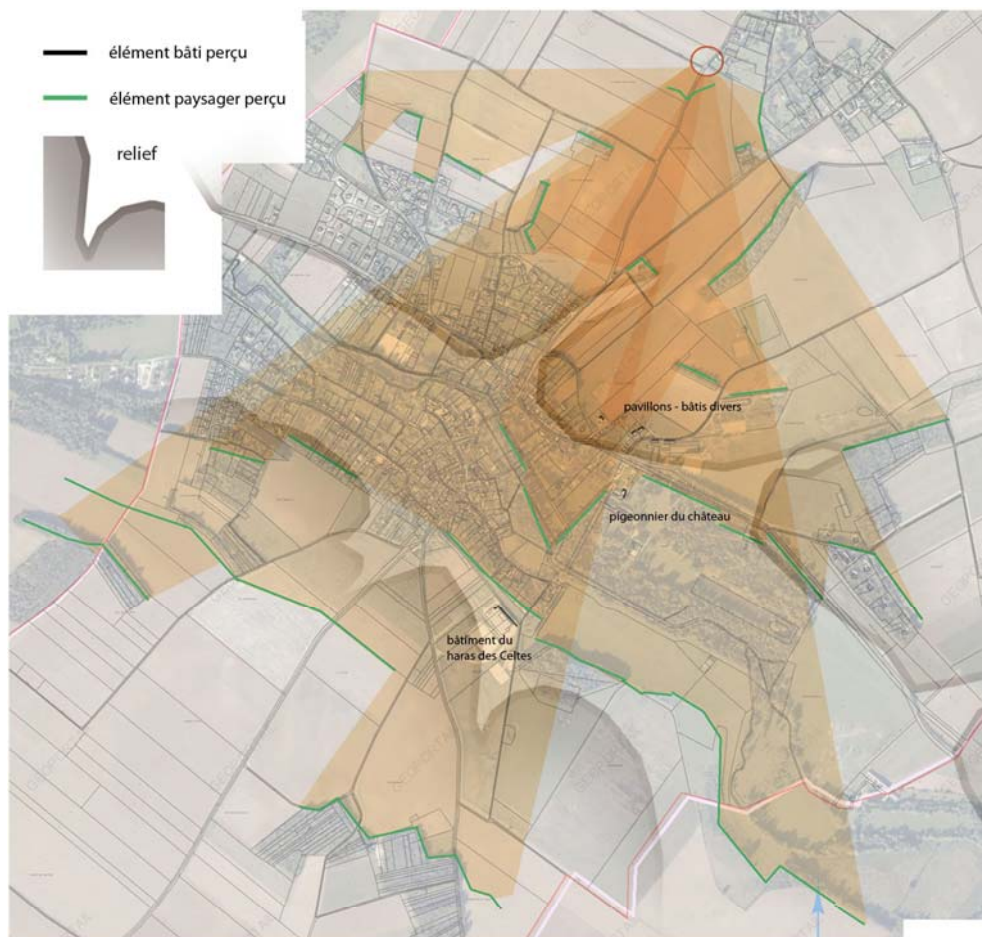
C'est un secteur à vocation agricole avec des vues sur le grand paysage offertes par les ouvertures d'un côté à l'autre de la vallée permettant des points de vues depuis les plateaux Sud et Nord.

### Les spécificités du point de vue depuis la Ville L'Evêque sur le plateau sud :

- Position en belvédère depuis le point haut en bordure du hameau de La Ville L'Evêque.
- Ce point de vue offre un panorama depuis le plateau agricole nord sur le plateau agricole sud sans que l'on perçoive la vallée de la Vesgre qui se trouve entre les deux autrement que par les masses boisées qui émergent.
- Vue sur un paysage agricole à forte identité paysagère : peu d'éléments bâtis qui interviennent dans la vue, aucune perception de la présence du bourg en contrebas et du hameau situé en arrière du point de vue.

### Les éléments constitutifs de cet enjeu paysager et patrimonial :

- Lecture nette des éléments constitutifs du paysage et de l'occupation du sol du plateau sud: diversité des cultures, volumes et densités des masses boisées, lisibilité des chemins et voies d'accès.
- Diversité des essences et des densités dans les boisements qui marquent le début du coteau nord qui descend vers la vallée.
- Ouverture des paysages des deux plateaux : les bosquets et bois ne coupent pas la perception du paysage en raison de l'étendue du panorama et de l'altitude générale plus élevée du plateau nord.

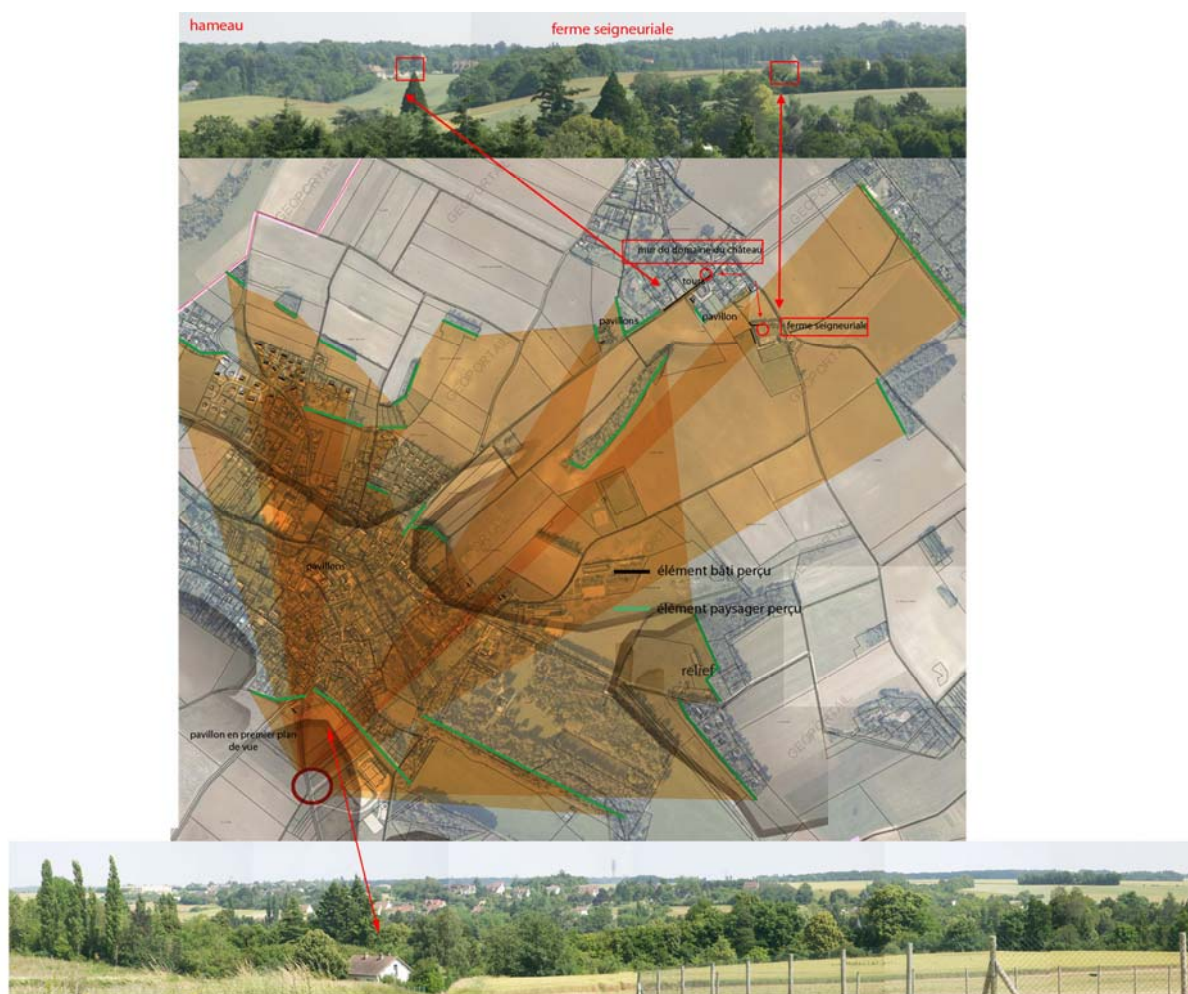


### Les spécificités du point de vue depuis le plateau sud sur le haut du coteau et le plateau nord:

- Position en belvédère en bordure du plateau sud qui permet de découvrir la commune après la traversée du plateau agricole ouvert de la route de Bu.
- L'émergence des frondaisons des boisements implantés à flanc de coteau sud dissimule la vallée. On ne perçoit du bourg que les ensembles pavillonnaires implantés à flanc de coteau nord.
- Ce point de vue offre un panorama exceptionnel sur le plateau nord avec le hameau de La Ville L'Evêque.
- Perception de l'ensemble boisé composé par les vestiges des anciens petits bois et par le bois de la Butte qui couronne l'ensemble du point de vue.

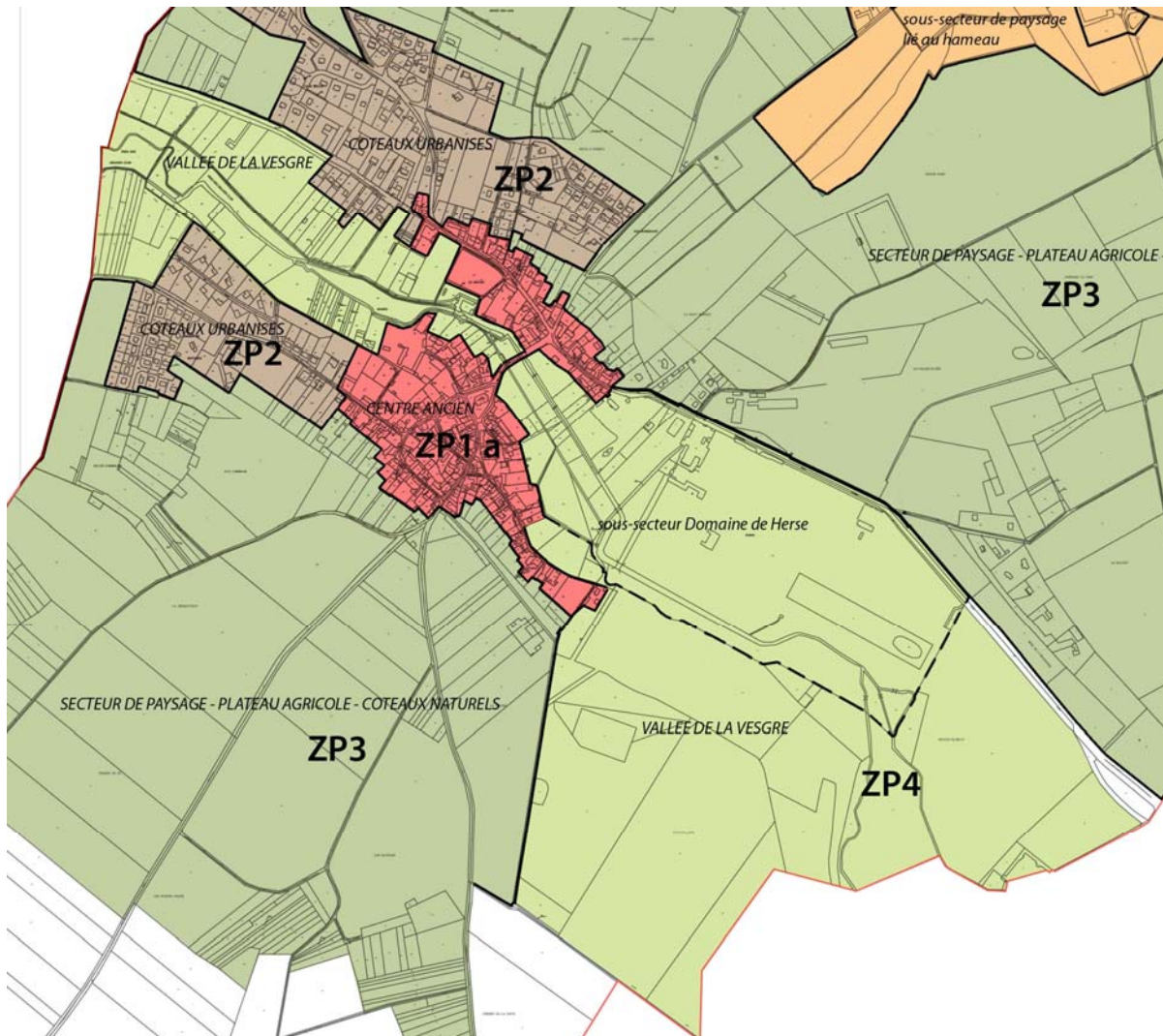
### Les éléments constitutifs de cet enjeu paysager et patrimonial :

- Lecture des éléments constitutifs du paysage et de l'occupation du sol du plateau nord en plans successifs : alternance de boisements et d'espaces cultivés, lisibilité du relief marqué par les boisements, fond de plan boisé sur lequel se détachent les éléments bâtis du hameau de la Ville L'Evêque.
- Cohérence des essences et des densités des boisements en premier plan qui marquent la descente du coteau sud vers la vallée
- Perception de la composition du hameau de La Ville L'Evêque en bordure de la route et de la position isolée de la ferme seigneuriale dont émerge la tour-pignon qui répond à celle d'une des fermes du hameau.
- Perception des implantations pavillonnaires à flanc de coteau.



Une ouverture de paysage exceptionnelle :



**Zone ZP4 : LA VALLEE DE LA VESGRE ET  
LE SOUS-SECTEUR DU DOMAINE DE HERSE**

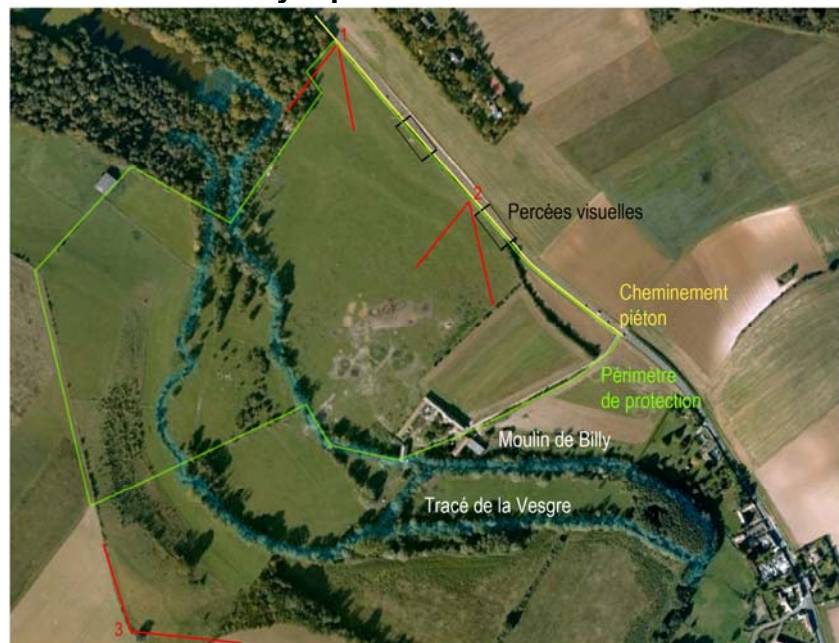
La zone ZP4 prend en compte l'ensemble de la partie « naturelle » de la vallée de la Vesgre défini par sa végétation et sa topographie. Elle intègre un sous-secteur afin de prendre en compte les spécificités du domaine historique de Herse (ou Herce) et la composition de son parc.

La Vesgre présente des ambiances différentes en fonction des espaces qu'elle traverse :

## Le parcours de la Vesgre



### I - Séquence du Moulin de Billy – points de vues



Depuis la RD 933, La vallée de la Vesgre se perçoit uniquement en sortant du village. La vue est cadrée par le mur d'enceinte du parc du château de Herse et le regard se dirige naturellement sur la vallée de la Vesgre et le Moulin de Billy. En second plan le coteau Sud qui domine la vallée.

Depuis les chemins d'exploitation agricole *Le Bois d'Illiers* proche du GR22. Le paysage domine largement la Vallée ainsi que le plateau et le coteau Nord. On distingue plus clairement les deux bras de la Vesgre entre *Le Méziard* et le Domaine du Château de Herse. Une série de plans successifs s'offre au regard.

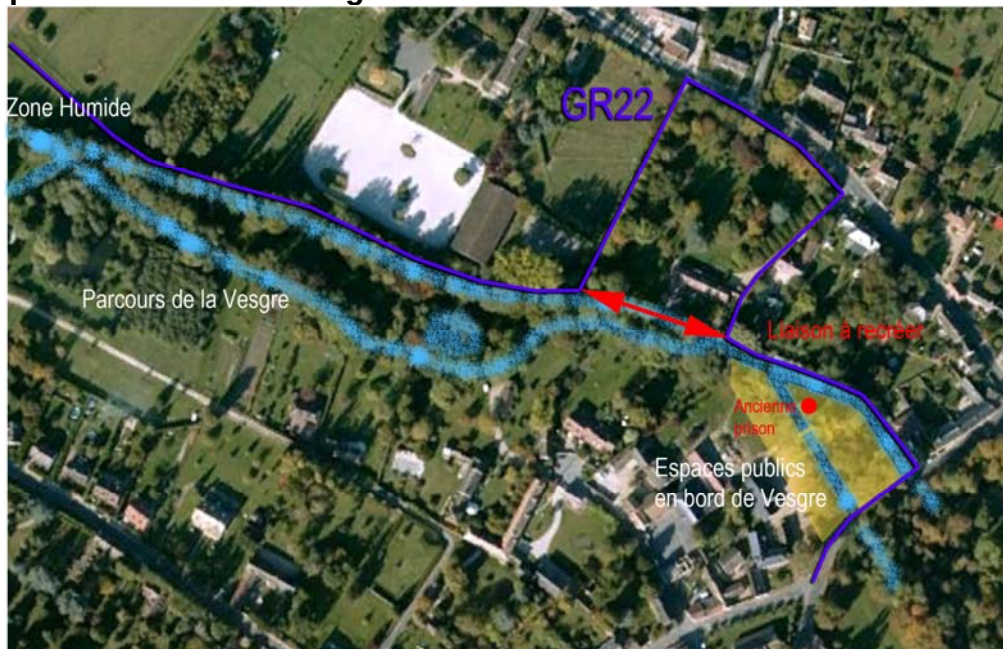
Les éléments constitutifs de cet enjeu paysager :

- Les pâturages encore exploités, qui permettent une ouverture sur la Vesgre.
- La qualité architecturale du Moulin de Billy, élément structurant et acteur de la conservation de ce paysage.
- La division en bras de la Vesgre, constituant un espace ouvert intérieur, d'une échelle plus intime
- La végétation implantée avec parcimonie qui borde et met en valeur les deux bras de la Vesgre, dessinant, par des masses végétales le paysage de la vallée, tout en laissant des ouvertures.

## II – Le Domaine de Herse –

La Vesgre est canalisée et mise en scène pour alimenter la pièce d'eau du Parc. Elle serpente dans le domaine et se franchit par de nombreux pont dont un particulièrement ouvragé en pierre au niveau de l'entrée par le bourg. L'ensemble du Domaine présente des bâtiments remarquables dont certains sont protégés au titre des Monuments Historiques et dont l'ensemble a fait l'objet d'un repérage précis.

## III - Séquence du centre-bourg



La Vesgre traverse le centre bourg de Berchères en offrant au public un cheminement au plus près de l'eau sur la majeure partie du GR22.

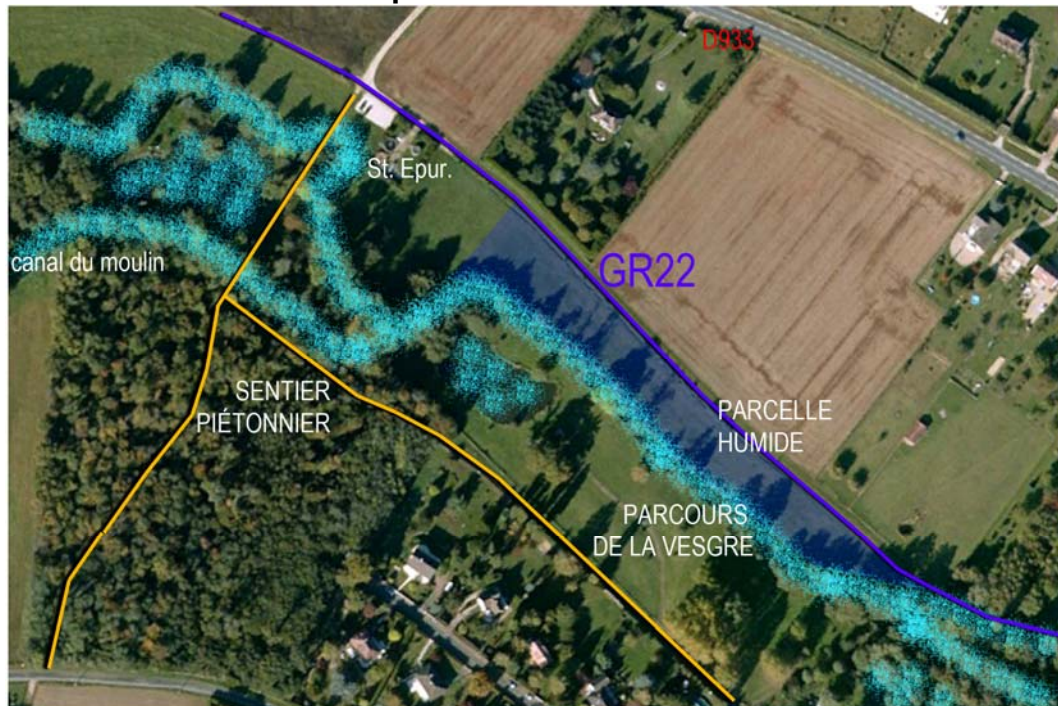
Face à la Salle des Fêtes et l'école se trouve l'espace public regroupant l'ancienne prison, l'abreuvoir et le lavoir.

Délimité par le pont, il offre un endroit de calme et de détente pour les promeneurs.

Les éléments constitutifs de cet enjeu paysager:

- La qualité architecturale des éléments de « petit patrimoine » : lavoir, abreuvoir et bâti dit « prison »
- Le franchissement de la Vesgre par le pont de la D115
- La passerelle sur le petit bras de la Vesgre au niveau de l'espace public
- Le traitement en fascinage des rives
- Le bief du moulin, constituant un espace public de qualité
- Les arbres qui bordent la Vesgre: saules, aulnes, frênes..

#### IV - Séquence de la zone humide:



A partir de la parcelle 353, pressentie comme une zone humide, La Vesgre s'éloigne de la Sente de Saint-Ouen à Berchères-sur-Vesgre (GR22). La vue vers la Vesgre est dégagée.

La Vesgre se divise une nouvelle fois pour alimenter le Moulin de Saint-Ouen.

Les éléments constitutifs de cet enjeu paysager:

- La parcelle 353 que l'on peut considérer comme une zone humide
- La station d'épuration
- La division de la Vesgre, créant le canal du moulin (vers Saint-Ouen)
- La végétation (saule, aulnes,...)

88



le lavoir



la « prison »

### LA VESGRE A TRAVERS LE BOURG - Historique

Plan du village de Berchères et des terres cédées en fief par le chapitre à M. de la Herse (non daté)



## A USAGE DE CONCLUSION :

Les contraintes topographiques du territoire, qu'il s'agisse de vues ou de problème de ruissellement et d'inondabilité, ainsi que les entités patrimoniales présentant des secteurs d'identité différents et des enjeux de préservation spécifiques, sont traduits dans les zonages.

Les graduations des enjeux au niveau des éléments de paysage, de système urbain ou de qualité architecturale sont portés sur les cartes des sensibilités qui viennent compléter par un document graphique, les prescriptions portées au règlement.

Dans un souci de clarté des contraintes et d'explication des dispositions réglementaires, des éléments graphiques seront portés au sein du règlement pour venir illustrer chaque thématique.