

Anet

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le :

14 janvier 2016

Modification simplifiée n°1 approuvée le :

21 avril 2017

Enquête publique :

13 juin au 13 juillet 2016 inclus

Modification simplifiée n°2 approuvée le :

11 octobre 2019

Approuvé le :

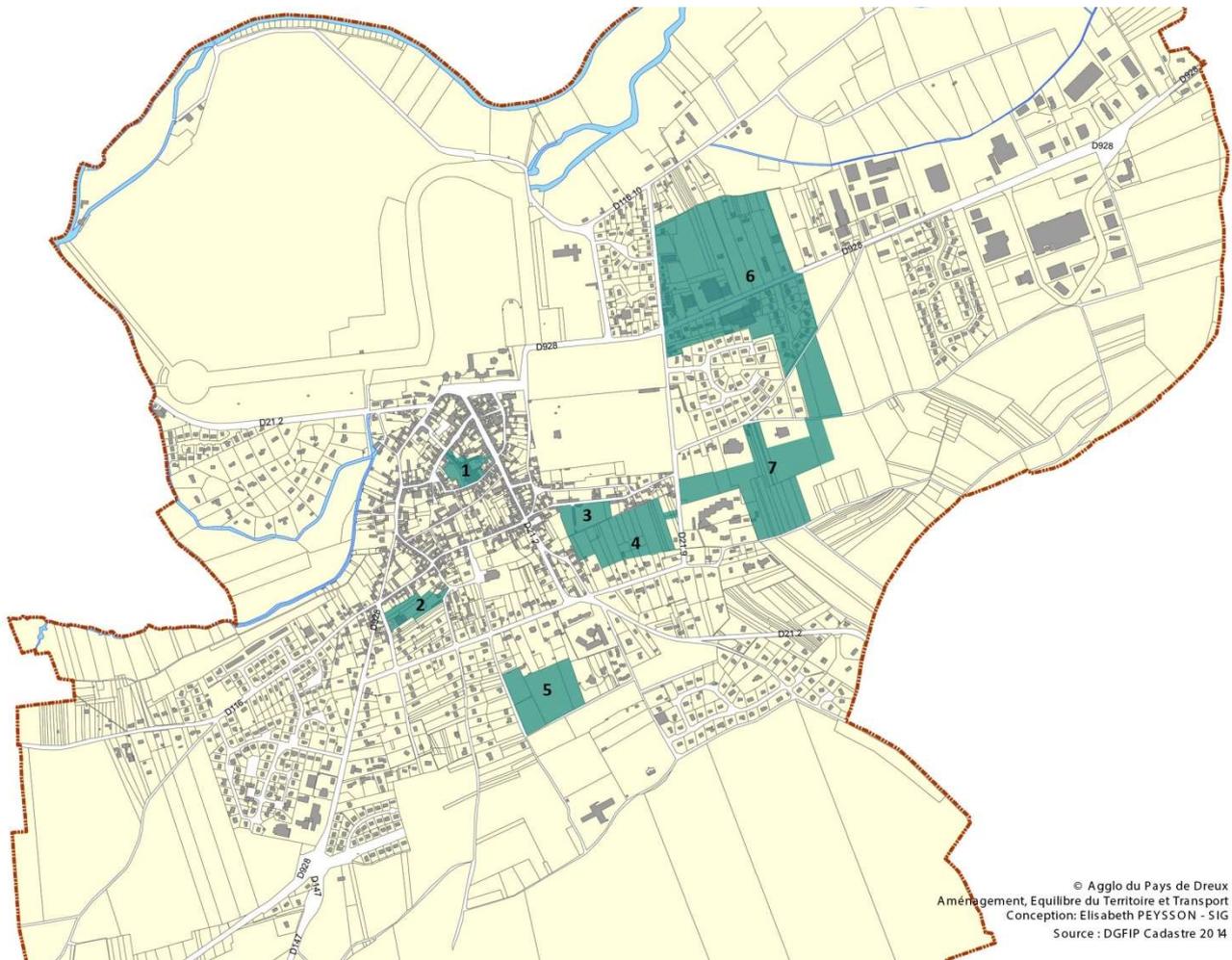
16 septembre 2016

Mairie d'Anet
25 rue Diane de Poitiers
28260 Anet
Tel: 02 37 62 55 25
mairie-anet@wanadoo.fr

SOMMAIRE

LES HUIT ORIENTATIONS D 'AMÉNAGEMENT DU PLU D'ANET	3
1. Secteur du centre-ville – Boudeville et Fontaine.....	5
2. Le Chemin Vert/ Rue de la Presse.....	8
3. et 4. Les Vignes du Chesnot	10
5. Les Vergers.....	13
6. Le Pérou	15
7. Secteur du collège.....	18

LES SEPT ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU PLU D'ANET



Source : Agglo du Pays de Dreux, 2015.

Selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.»

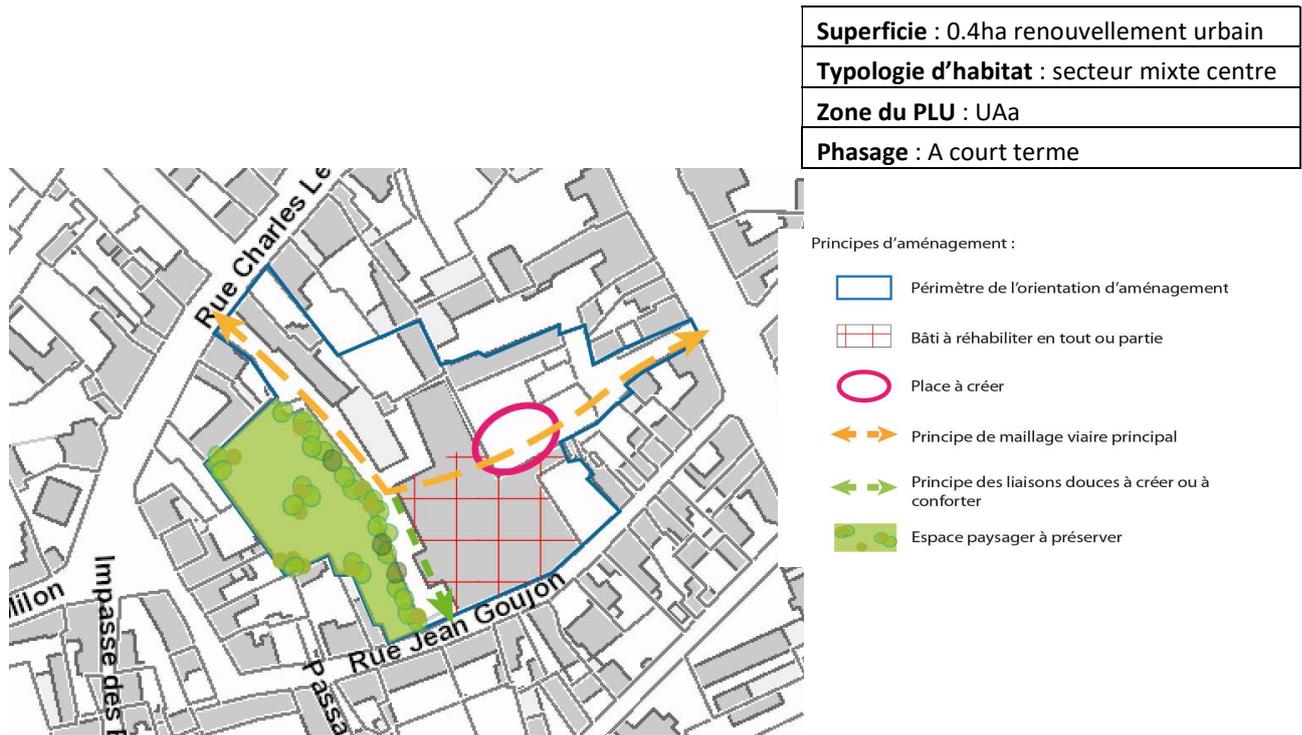
Ce document constitue une pièce à part entière du Plan Local d'Urbanisme. S'il n'a pas de valeur prescriptive auprès des tiers, l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les projets attribués aux unités foncières concernées et les orientations d'aménagement. Cela signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

Les orientations d'aménagement du PLU d'Anet visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans les zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU. Ces orientations d'aménagement concernent sept secteurs :

1. Le centre ville - Boudeville et Fontaine(UAa),
2. Le Chemin vert/rue de la presse (UAa),
3. Les Vignes du Chesnot partie nord (UAb),
4. Les Vignes du Chesnot partie sud (2AU),
5. Les Vergers (UD),
6. Le Pérou (UAb, UB, NL),
7. Le collège (1AU),

Les orientations d'aménagement définissent des prescriptions permettant d'inscrire les futurs projets d'aménagement en relation et en continuité avec le reste de l'agglomération et dans le respect de l'environnement, du site et des paysages naturels et urbains.

1. Secteur du centre-ville – Boudeville et Fontaine



Source : document OAP, PLU Anet 2012, Cabinet Karine Ruelland, actualisation Agglo du Pays de Dreux, 2015.

Le secteur du centre-ville est situé en cœur de l'îlot délimité par la rue Diane de Poitiers à l'est, la rue Charles Lechevreuil au nord et la rue Jean Goujon au sud.

Il s'agit d'un ancien site industriel aujourd'hui désaffecté constitué de divers bâtiments présentant des qualités architecturales et urbaines à évaluer et à prendre en compte. Du fait de l'ancienne vocation du site, il est aujourd'hui en partie pollué.

Ce secteur est classé en secteur UAa du PLU, zone urbaine centrale mixte destinée à se densifier et se renouveler dans le respect de la trame urbaine historique (sous réserve des prescriptions de l'AVAP).

L'orientation d'aménagement vise à permettre :

- Le renouvellement et la restructuration du site en lien avec son environnement urbain ;
- L'amélioration du fonctionnement des modes de déplacements (automobiles, cyclistes, piétons,...) de l'îlot et plus largement du quartier ;
- La valorisation du patrimoine architectural, urbain, industriel et paysager de cette partie du centre-ville ;
- La diversification du parc de logements de la commune ;
- Le prolongement de la centralité de la commune (implantation de commerces et services, espace public central...).

Le programme

Le programme sera mixte : le site doit accueillir **une quarantaine de logements environ pouvant être** repartis soit dans les bâtiments existants qui revêtent un intérêt architectural, dans des constructions nouvelles. L'opération doit permettre de diversifier l'offre de logements en centre-ville notamment **en développant l'offre** de petits logements complétant le parc d'Anet.

Une place urbaine sera aménagée dans le cadre de la restructuration du site.

L'opération **pourra accueillir des activités de commerces, d'artisanat, de services et activités de bureau** en rez-de-chaussée, notamment en reconversion des ateliers existants côté rue Jean Goujon, ainsi que les places de stationnement qui leurs sont liées. **Ces activités nouvelles devront être compatibles avec l'environnement proche à vocation d'habitat et devront faire la démonstration de l'absence de nuisance liée à leur fonctionnement.**

Le programme doit répondre aux obligations définies par le règlement du PLU, en matière de stationnement. Il sera également intégré des dispositifs de stationnement incitant aux déplacements non motorisés (parc à vélos, anneaux de stationnement, ...).

Toutefois, s'il était démontré l'impossibilité technique ou ~~une~~ financière raisonnable de réaliser l'ensemble des stationnements demandé, il pourrait être étudié, en concertation avec la mairie, la mutualisation des espaces de stationnement avec les places disponibles en centre-ville.

Le paysage urbain

La densité et la morphologie du bâti du centre-ville historique seront prolongées sur ce site. Le secteur dans lequel s'inscrit le projet se caractérise par une densité importante marquée par une continuité du bâti, pouvant être également réalisée par des murs de clôture.

Les constructions sont principalement de type petit collectif, d'architecture typique de la région à l'architecture sobre. Les constructions pourront atteindre un gabarit de type rez-de-chaussée + 2 niveau + combles (R+2+combles).

Afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti proche, il s'agira de maintenir des gabarits équivalents en façade. Il est possible d'envisager des volumes plus importants en recul des voies principales existantes ou en cœur d'îlots dans la limite fixée par le règlement de la zone concernée.

Des transparences paysagères seront dégagées vers l'ouest afin de rendre perceptible l'espace arboré qui jouxte le site derrière de hauts murs.

Les liaisons

Des liaisons viaires et piétonnes (voies et/ou chemins) seront impérativement réalisées pour se raccorder au réseau existant (rues Diane de Poitiers et Charles Lechevrel) conformément aux principes indiqués sur le schéma ci-dessus. Une connexion piétonne sera réalisée sur la rue Jean Goujon.

Ce projet s'inscrira dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace ;
- une gestion alternative des eaux pluviales (aménagement de noues et/ou de bassins de rétention paysagers, utilisation de matériaux perméables pour les espaces publics, récupération des eaux pluviales...);
- le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, vélo, marche à pied) ;
- la construction de bâtiments de haute qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits de construction respectueux de l'environnement...).

Dérogations possibles au règlement

- **Règle d'implantation** : Lorsque l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie (terrain d'angle notamment...), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction

en vue de son insertion dans le site, en prenant compte la morphologie urbaine environnante. Cette règle n'est applicable qu'au sein de l'assiette de projet.

- Pour la dérogation aux remblais-déblais/exhaussements des sols : La conception du projet adapte la construction aux caractéristiques du terrain d'assiette. Il s'agit, tout particulièrement, de prendre en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'édification de la construction sont limités aux stricts besoins techniques, sans conduire à une transformation importante du modelé initial du terrain. La règle de meilleure intégration dans le paysage naturel et bâti permet le jugement des besoins d'exhaussement et d'affouillement. Ceux-ci ne pourront jamais être supérieur à 1.00 mètre de profondeur par rapport au terrain naturel avant travaux. En aucun cas, les remblais de terrain ne pourront être fait d'autre manière qu'avec de la terre végétale.

2. Le Chemin Vert/ Rue de la Presse

Superficie : 0.6ha en densification

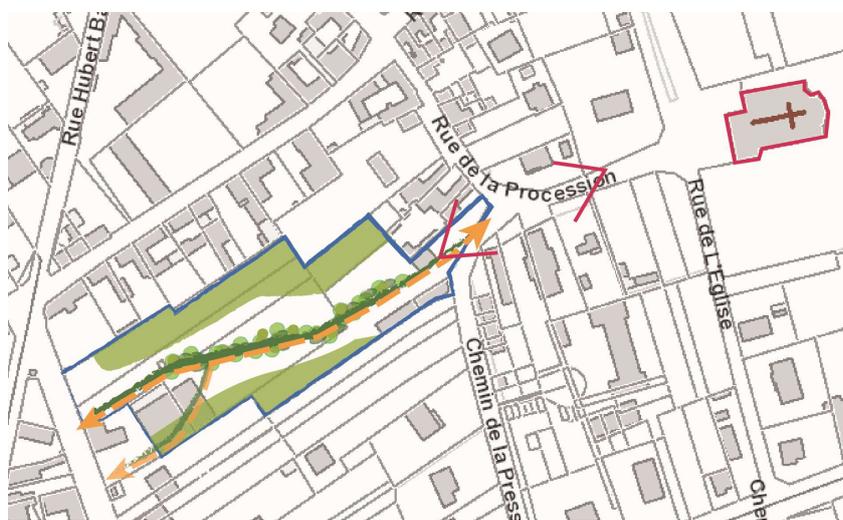
Typologie d'habitat : secteur périphérie centre-ville

Zone du PLU : UAa

Phasage : A court terme

Principes d'aménagement

-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Liaison à créer et principe alternatif
-  Traitement végétalisé des abords de voies et principe alternatif
-  Végétaux à maintenir
-  Espace paysager à préserver ou à créer
-  Cône de vue croisé sur et depuis l'église Saint Cyr et Sainte Julitte



Source : document OAP, PLU Anet 2012, Cabinet Karine Ruelland, actualisation Agglo du Pays de Dreux, 2015.

Le secteur visé par l'orientation d'aménagement est situé en frange sud-ouest du centre-ville historique d'Anet, au cœur d'un vaste îlot délimité au nord par la rue Philibert Delorme, à l'est par la rue de la Procession et le chemin de la Presse, au sud par le boulevard Charles de Gaulle et à l'ouest par le chemin vert.

Cet îlot est composé au nord d'un tissu assez dense de constructions anciennes implantées à l'alignement des voies. Il est constitué au sud, à l'est et à l'ouest, d'un tissu pavillonnaire implanté en retrait des rues de desserte, préservant le cœur d'îlot en jardins.

Le périmètre du secteur concerné par l'orientation d'aménagement est très faiblement bâti : il se compose de quelques constructions telles que des boxes de stationnement, et d'un hangar, ainsi que de jardins. Face à l'église Saint Cyr et Sainte Julitte classée aux monuments historiques et très proche du centre-ville d'Anet, il offre l'opportunité de créer **une vingtaine de logements environ** et d'améliorer le fonctionnement urbain du quartier par la création d'une nouvelle voie est-ouest reliant le chemin vert au chemin de la Presse. Il s'agirait de créer des constructions de type maisons de villes, de préférence mitoyenne dont les volumes et les formes garantissent leur bonne intégration dans l'environnement bâti proche. Le gabarit des constructions seront de type R+1+Combles et devront garantir les percées visuelles vers et sur l'église.

Ce secteur est classé en secteur UAa au PLU, secteur de centralité à renforcer et étendre conformément au projet d'aménagement et de développement durable qui prescrit la densification des secteurs urbanisés situés à proximité immédiate du centre-ville, pour accueillir de nouveaux habitants au plus près des équipements, commerces et services. Aussi, l'orientation d'aménagement

visé à permettre la densification maîtrisée du secteur, en lien avec son environnement urbain et paysager.

L'orientation d'aménagement définit, conformément au schéma ci-dessus :

- Un principe de liaison à créer sans en figer le tracé : une voie est-ouest reliant le chemin Vert à la rue de la Presse sera créée et améliorera le fonctionnement urbain du centre-ville d'Anet.
- Des fonds de jardins préservés : l'ambiance « champêtre » du secteur sera préservée en maintenant des espaces jardinés en cœur d'îlot non seulement pour les nouvelles constructions mais aussi pour les constructions existantes situées au nord et au sud du site.
- Un traitement paysager de la voie nouvelle : elle devra être traitée en donnant la priorité aux piétons et aux cycles et en intégrant des places de stationnement entrecoupées d'arbres et d'arbustes.
- La conception d'ensemble sera de nature à requalifier l'environnement de l'église dans cette zone et à générer des vues croisées assurant la mise en valeur du monument, notamment au débouché de la voie à créer dans l'axe de l'église,
- **Le programme doit répondre aux obligations définies par le règlement du PLU, en matière de stationnement. Il sera également intégré des dispositifs de stationnement incitant aux déplacements non motorisés (parc à vélos, anneaux de stationnement, ...). Toutefois, s'il était démontré l'impossibilité technique ou financière raisonnable de réaliser l'ensemble des stationnements demandé, il pourrait être étudié, en concertation avec la mairie, la mutualisation des espaces de stationnement avec les places disponibles en centre-ville.**

Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace ;
- une gestion alternative des eaux pluviales (aménagement de noues et/ou de bassins de rétention paysagers, utilisation de matériaux perméables pour les espaces publics, récupération des eaux pluviales...);
- le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, vélo, marche à pied) ;
- la construction de bâtiments de haute qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits de construction respectueux de l'environnement...).

Dérogations possibles au règlement

- **Règle d'implantation** : Lorsque l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie (terrain d'angle notamment...), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant compte la morphologie urbaine environnante. Cette règle n'est applicable qu'au sein de l'assiette de projet.

des jardins. Il est limité au sud par la sente des Ecuries. Ces terrains sont classés en secteur UAb au PLU, secteur d'extension du centre-ville d'Anet.

Le programme

L'orientation d'aménagement n°3 vise à permettre une opération à vocation d'habitat diversifié au travers de la réalisation **d'une vingtaine de logements**. L'opération doit permettre de connecter le site au centre-ville, c'est-à-dire aux services, commerces et équipements.

Paysage urbain

Situé le long d'une rue historique d'Anet bordée par des constructions du 18ème siècle, ce secteur doit s'inscrire en cohérence avec le tissu et le paysage urbains qui constituent son environnement. Les constructions nouvelles devront :

- Respecter les volumétries des constructions avoisinantes soit des gabarits allant de R+combles à R+1+Combles. Les constructions seront de type maisons de ville et petits collectifs,
- Assurer la continuité du front bâti et les principes d'implantation des constructions semblables à ceux de la rue de Penthièvre (alignement à la rue ou continuité assurée par un mur de clôture).

L'environnement paysager est de caractère champêtre. Il s'agira de :

- Préserver et créer des continuités végétales créant des percées paysagères de direction nord-sud,
- Préserver le Clos Debureau,
- Garantir les perspectives paysagères sur le clocher de l'église Saint-Cyr et Sainte-Julitte depuis la rue de Penthièvre.

Liaisons

En matière de desserte du secteur pour tous les types de déplacements, l'orientation d'aménagement définit, conformément au schéma ci-dessus :

- la création d'une liaison nord-sud, dont le tracé n'est pas figé, qui raccordera les futurs développements prévus vers le sud (secteur 2AU du PLU) à la rue de Penthièvre, tout en assurant la desserte de l'opération ;
- la création d'une sente entre la rue de Penthièvre et la sente des Ecuries,
- la création de liaisons piétonnes créant un maillage secondaire au réseau viaire.

Secteur les Vignes du Chesnot - partie Sud (secteur 2AU)

Cette orientation d'aménagement n°4 concerne la seconde phase d'urbanisation, prévue à long terme, vers le sud sur les terrains classés en secteur 2AU du PLU.

Ce secteur est bordé à l'est par la rue André Boxhorn, au sud par un secteur pavillonnaire implanté le long du boulevard de la Libération, à l'ouest par un tissu ancien implanté le long de la route de Boncourt, au nord par la sente des Ecuries.

L'orientation d'aménagement n°4 vise à :

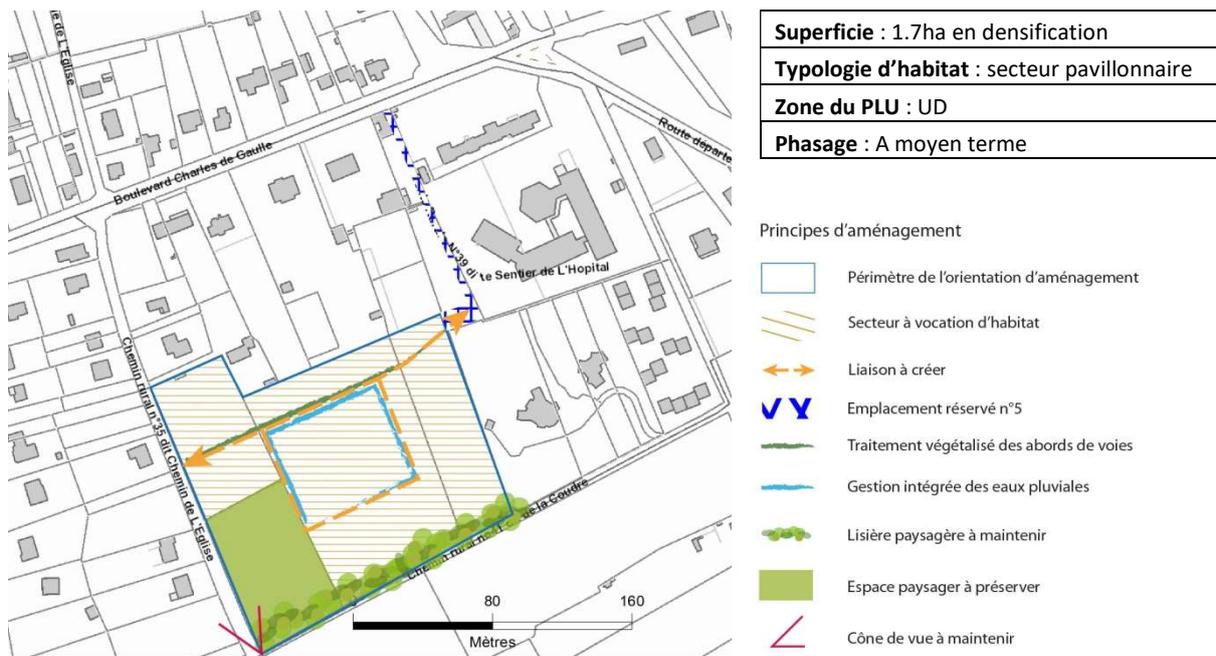
- Assurer un développement maîtrisé de ce secteur en lien avec son environnement urbain et paysager et en proximité du centre-ville, de ses commerces, services et équipements,
- Poursuivre les objectifs de diversification du parc de logements au travers d'une opération à vocation d'habitat **d'environ 55 à 65 logements**.
- Créer un nouveau quartier au travers de la définition d'un nouveau maillage viaire :
 - o Par le raccordement viaire à la première phase de l'orientation d'aménagement n°3 et par un maillage est-ouest favorisant une organisation en petits îlots urbains,

- Par un réseau de liaisons douces relié aux sentes existantes réaménagées permettant la desserte de l'opération et des liaisons sécurisées vers les équipements et le centre-ville notamment.
- Renforcer les continuités végétales de direction nord-sud s'appuyant sur les boisements existants.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace ;
- une gestion alternative des eaux pluviales (aménagement de noues et/ou de bassins de rétention paysagers, utilisation de matériaux perméables pour les espaces publics, récupération des eaux pluviales...);
- le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, vélo, marche à pied) ;
- la construction de bâtiments de haute qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits de construction respectueux de l'environnement...).

5. Les Vergers



Source : document OAP, PLU Anet 2012, Cabinet Karine Ruelland, actualisation Agglo du Pays de Dreux, 2015.

En limite de la plaine agricole et du tissu urbanisé subsistent des vergers et des espaces libres (jardins, prés, espaces arborés...) qui créent une transition entre la ville et la campagne. Ces espaces doivent être préservés mais aussi entretenus.

Par ailleurs un certain nombre de chemins, aujourd'hui transformés en voies carrossables, permettent de relier le cœur d'Anet à la forêt de Dreux située au sud du territoire communal. Au fil des années, des constructions ont été réalisées le long de ces chemins qui débouchent sur les Boulevards Charles De Gaulle et de la Libération et assurent à la fois un rôle de voie locale et de transit. Une densification par des constructions desservies par des appendices d'accès commence à se développer.

Le secteur de l'orientation d'aménagement est délimité au nord par le boulevard Charles De Gaulle, à l'est par la maison de retraite et le secteur pavillonnaire longeant le chemin de la Coudre, au sud par le chemin de la Coudre et à l'ouest par le chemin de l'Église. Il est classé en zone UD du PLU, zone urbaine accueillant des constructions diffuses vouée à se densifier de façon modérée du fait de son éloignement du centre-ville et son rôle de transition entre la ville et la campagne.

Conformément au schéma ci-dessus, le PLU entend, tout en préservant le caractère champêtre du site, permettre le développement de ce cœur d'îlot :

- Réaliser une opération d'habitat mixte **d'environ 40 logements** de type maisons de ville, petits collectifs ou encore **logements intermédiaires**,
- Créer dans un premier temps, une voie de desserte en boucle, depuis le chemin de l'église. Puis dans un second temps (moyen terme), envisager une desserte secondaire vers le Boulevard Charles de Gaulle, via l'emplacement réservé prévu à cet effet,
- Garantir un accompagnement paysager des voies nouvelles préservant l'esprit champêtre du site : elles seront traitées de manière qualitative et intégreront des espaces publics de stationnement latéral sur un côté de la voie en alternance avec des plantations (arbres de hautes tiges ou espèces arbustives...). Une place confortable sera faite aux circulations douces (piétons et cycles). De même, le projet assurera la gestion intégrée des eaux pluviales au travers de dispositifs participant à la qualité des espaces publics (noues, bassins paysagers aménagés, ...),
- Assurer la préservation des espaces paysagers afin de maintenir la transition paysagère entre les espaces urbanisés et agricoles notamment au Sud du site de projet. **A cet effet, il sera maintenu**

une bande paysagère dotée à minima d'une haie arbustive d'essences locales sur une largeur de 8 mètres environs en limite du chemin rural de la Coudre.

Le programme doit répondre aux obligations définies par le règlement du PLU, en matière de stationnement. Il sera également intégré des dispositifs de stationnement incitant aux déplacements non motorisés (parc à vélos, anneaux de stationnement, ...).

Toutefois, s'il était démontré l'impossibilité technique ou une financière raisonnable de réaliser l'ensemble des stationnements demandé, il pourrait être étudié, en concertation avec la mairie, la mutualisation des espaces de stationnement avec les places disponibles en centre-ville.

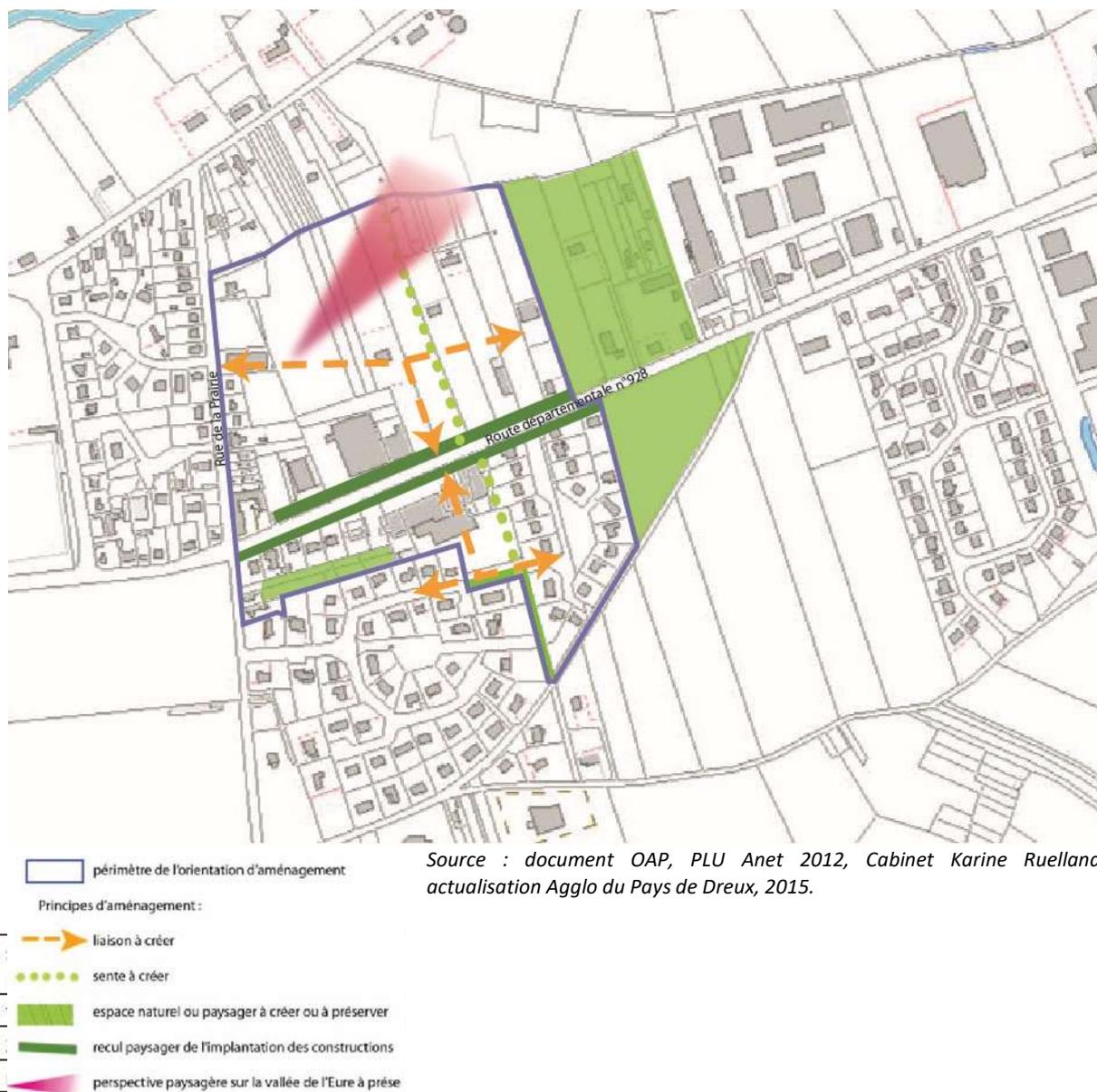
Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace ;
- une gestion alternative des eaux pluviales (aménagement de noues et/ou de bassins de rétention paysagers, utilisation de matériaux perméables pour les espaces publics, récupération des eaux pluviales...);
- le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, vélo, marche à pied) ;
- la construction de bâtiments de haute qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits de construction respectueux de l'environnement...).

Dérogations possibles au règlement

- Règle d'implantation : Lorsque l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie (terrain d'angle notamment...), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante. Cette règle n'est applicable qu'au sein de l'assiette de projet.
- Règles relatives aux remblais-déblais/exhaussements des sols : La conception du projet adapte la construction aux caractéristiques du terrain d'assiette. Il s'agit, tout particulièrement, de prendre en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'édification de la construction sont limités aux stricts besoins techniques, sans conduire à une transformation importante du modelé initial du terrain. La règle de meilleure intégration dans le paysage naturel et bâti permet le jugement des besoins d'exhaussement et d'affouillement. Ceux-ci ne pourront jamais être supérieur à 1.00 mètre de profondeur par rapport au terrain naturel avant travaux. En aucun cas, les remblais de terrain ne pourront être fait d'autre manière qu'avec de la terre végétale.
- Règles relatives aux hauteurs de construction : Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants : lorsqu'eu égard aux caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ; La hauteur maximale du gabarit ne peut excéder 10 mètres au terrain naturel.

6. Le Pérou



Le secteur dit du Pérou est situé en limite nord-est du centre historique d'Anet, de part et d'autre de la RD 928 (route d'Oulins).

La majeure partie du site est classée en secteur UAB au PLU, secteur d'extension du centre-ville d'Anet et couverts, pour les terrains situés au nord de la RD 928, par un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global délimité en application de l'article L123-2 a) du code de l'urbanisme.

La partie nord du site est classée en secteur NL, zone naturelle destinée à l'accueil d'activités touristiques et de loisirs.

La partie Est du site, le centre d'exploitation particulièrement est classé en zone UX en lien avec l'activité.

L'opération pavillonnaire du Potager au sud du site est classée en zone UC au PLU, zone mixte à dominante d'habitat individuel.

Les terrains situés à l'est du site, inscrits dans la connexion écologique et paysagère du PADD, sont identifiés en espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme.

Au nord de la route départementale, le site est délimité par le sentier de la Guerre et au nord-ouest par la rue de la Prairie. Il est occupé par des bâtiments artisanaux et industriels accompagnés de leurs

aires de stationnement et de stockage ainsi que d'habitations implantées le long de la rue de la Prairie à l'ouest du site et sur de longues parcelles en lanière à l'est.

Au sud de la route départementale, le site est délimité par la rue André Boxhorn à l'ouest, l'opération pavillonnaire du Potager au sud-ouest et la rue de l'Eolienne au sud et à l'est. Il est occupé par de l'habitat pavillonnaire réalisé au coup par coup le long de la RD 928 et de la rue André Boxhorn ou dans le cadre de l'opération groupée du Potager. Une moyenne surface commerciale est implantée en bordure de la RD 928. Enfin, la partie est du site est constituée d'espaces en friche arbustives.

Le site est bordé par des implantations artisanales et industrielles au nord-est, par des espaces naturels, des espaces non bâtis et des constructions diffuses au nord, par des secteurs d'habitat à l'ouest et au sud et par des espaces agricoles au sud-est.

Cette séquence de la RD 928 constitue la « porte d'entrée » principale du centre historique d'Anet, à partir de laquelle se dégagent notamment la friche et le château. Le paysage chaotique et peu qualitatif des abords de la RD 928 ne met pas en valeur ces éléments remarquables du patrimoine.

La délocalisation ou le renouvellement futur des activités économiques offre l'opportunité d'aménager et restructurer ce site. L'orientation d'aménagement vise à permettre le développement d'un secteur à vocation mixte à dominante résidentielle tout en améliorant les liaisons tant urbaines et patrimoniales, qu'écologiques et paysagères avec l'environnement du site.

Le programme

Cette opération d'urbanisme prévoit la réalisation d'un quartier mixte à vocation principale d'habitat.

Dans un souci de mixité sociale et de réponse aux besoins en logements recensés sur la commune, l'opération devra prévoir une densité moyenne **d'environ 35 logements à l'hectare**, de formes et de tailles diversifiées et composées notamment de petits logements et de logements en locatif social répartis sur l'ensemble de l'opération.

Les liaisons

Le projet sera desservi par un réseau viaire maillé et raccordé au réseau existant conformément aux principes définis sur le schéma ci-dessus : dans la partie nord, à la rue de la Prairie et RD 928 et, dans la partie sud, à l'allée des Myosotis, à la rue des Longues Hantes et à la RD 928.

Le réseau viaire intégrera tous les modes de transports et favorisera l'usage des circulations douces.

Des cheminements réservés aux modes doux traverseront le quartier pour le relier aux équipements structurants implantés au sud (collège, équipements sportifs et de loisirs), à la vallée de l'Eure au nord ainsi qu'aux quartiers environnants et au centre-ville d'Anet.

Le paysage

Conformément aux orientations paysagères du projet d'aménagement et de développement durable du PLU, les parties nord et est du site seront restaurées en espaces naturels et/ou paysagers afin de restaurer la connexion écologique entre les espaces forestiers, agricoles et la vallée de l'Eure d'une part, et d'autre part, de préserver le paysage ouvert de la vallée de l'Eure. Cette préservation n'empêche pas le développement d'activités agricoles.

Dans cette démarche, la perspective paysagère sur la vallée de l'Eure depuis la nouvelle voie est-ouest traversant la partie nord du quartier sera préservée.

De part et d'autre de la route départementale, un recul paysager des constructions sera instauré afin de dégager une perspective paysagère de qualité sur la Friche et le château et structurer les abords de la route départementale. De même, des transparences paysagères vers la vallée de l'Eure seront développées dans la partie nord du site.

Enfin, les transitions avec les quartiers environnants seront gérées par des espaces paysagers en frange de l'opération conformément aux principes paysagers présentés sur le schéma ci-dessus.

Les voies de desserte qui permettront une circulation adaptée des piétons et des cycles comprendront des places de stationnements longitudinales en alternance des plantations, sur un ou deux côtés de la voie. Toutefois, s'il était démontré l'impossibilité technique ou financière raisonnable de réaliser l'ensemble des stationnements demandé au titre des règles du PLU, il pourrait être étudié, en concertation avec la mairie, la mutualisation des espaces de stationnement avec les places disponibles en centre-ville.

Il sera également intégré des dispositifs de stationnement incitant aux déplacements non motorisés (parc à vélos, anneaux de stationnement, ...).

Ce projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace ;
- une gestion alternative des eaux pluviales, tant au niveau de l'opération d'aménagement qu'au niveau de la parcelle (aménagement de noues et de bassins de rétention paysagers, utilisation de matériaux perméables pour les espaces publics, récupération des eaux pluviales...) ;
- le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, vélo, marche à pied) ;
- une certaine densité dans les programmes afin de mutualiser les services urbains tels que le tri et la collecte des déchets par exemple ;
- la construction de bâtiments de qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits de construction respectueux de l'environnement...).

7. Secteur du collège

Superficie : 5.4ha en extension
Typologie d'habitat : secteur pavillonnaire
Zone du PLU : 1AU
Phasage : A moyen terme



Principes d'aménagement

- Périmètre de l'orientation d'aménagement
- Principe de maillage viaire principal
- Principe des liaisons douces à créer ou à conforter
- Traitement végétalisé des abords de voies
- Gestion intégrée des eaux pluviales
- Lisière paysagère à maintenir ou à créer

Source : document OAP, PLU Anet 2012, Cabinet

Karine Ruelland, actualisation Agglo du Pays de Dreux, 2015.

Le secteur du Collège se situe à l'est du centre-ville d'Anet. Le site est bordé au nord, à l'ouest et au sud-ouest par des espaces urbains destinés à l'habitat et aux équipements (collège, équipements sportifs) et, à l'ouest et au sud-ouest, par des espaces agricoles.

Délimité au nord par la rue de l'Eolienne, à l'ouest par la rue André Boxhorn et au sud par le chemin des Vignes, il est occupé par des espaces agricoles. Plusieurs haies végétales et continuités arbustives de direction nord-sud structurent le site. Le captage d'eau potable dit du Potager occupe la partie nord du site.

Le programme

Cette opération d'urbanisme prévoit la réalisation d'un quartier à vocation principale d'habitat et d'équipements. A moyen terme, il s'agira de réaliser **environ 70 logements**, au travers d'un programme d'habitat varié assurant la diversification de l'offre de logements sur Anet.

Dans un souci de mixité sociale et de réponse aux besoins en logements recensés sur la commune, l'offre de logements sera diversifiée et composée notamment de petits logements et de logements en locatif social répartis sur l'ensemble de l'opération.

Le site étant encadré par de l'habitat pavillonnaire, les formes d'habitat devront garantir la transition avec ces espaces tout en garantissant l'optimisation de l'utilisation de l'espace (petits collectifs,...). Ce principe devra être combiné à la préservation et à la bonne insertion du projet dans les perspectives visuelles vers et depuis le coteau.

Les liaisons

Le projet sera desservi par un réseau viaire maillé et raccordé au réseau existant conformément aux principes non figés définis sur le schéma ci-dessus. Ce réseau viaire sera relié à l'est à la rue André Boxhorn, au nord à la rue de l'Eolienne et au sud au chemin des Vignes.

Il intégrera tous les modes de transports et favorisera l'usage des circulations douces.

En complément du réaménagement des sentes et cheminements existants réservés aux modes de déplacements doux (piétons, cycles), de nouvelles liaisons douces traverseront le quartier pour relier les équipements et les secteurs d'habitat.

Le programme doit répondre aux obligations définies par le règlement du PLU, en matière de stationnement. Il sera également intégré des dispositifs de stationnement incitant aux déplacements non motorisés (parc à vélos, anneaux de stationnement, ...).

Toutefois, s'il était démontré l'impossibilité technique ou une financière raisonnable de réaliser l'ensemble des stationnements demandé, il pourrait être étudié, en concertation avec la mairie, la mutualisation des espaces de stationnement avec les places disponibles en centre-ville.

Le paysage

L'orientation d'aménagement s'inscrit dans une zone à forts enjeux paysagers. Il s'agira donc d'assurer les transitions paysagères sur le grand paysage ouvert du coteau (étendues agricoles entrecoupées de boisements) dans le traitement des espaces communs de voirie ou des espaces de jardins (clôtures).

Les continuités arbustives existantes seront maintenues dans le cadre de l'aménagement du site.

Le projet respectera les périmètres de protection du captage du Potager et notamment le périmètre de protection immédiat indiqué au Plan de Servitudes du PLU sur lequel aucune construction, circulation ou activité autre que celles liées au captage n'est autorisée.

Ce projet d'aménagement sera inscrit dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace ;
- une gestion alternative des eaux pluviales, tant au niveau de l'opération d'aménagement qu'au niveau de la parcelle (aménagement de noues et de bassins de rétention paysagers, utilisation de matériaux perméables pour les espaces publics, récupération des eaux pluviales...) ;
- le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, vélo, marche à pied) ;
- une certaine densité dans les programmes afin de mutualiser les services urbains tels que le tri et la collecte des déchets par exemple ;
- la construction de bâtiments de qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits de construction respectueux de l'environnement...).

Dérogations possibles au règlement

- Règle d'implantation : Lorsque l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie (terrain d'angle notamment...), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant compte la morphologie urbaine environnante. Cette règle n'est applicable qu'au sein de l'assiette de projet.
- Règles relatives aux remblais-déblais/exhaussements des sols : La conception du projet adapte la construction aux caractéristiques du terrain d'assiette. Il s'agit, tout particulièrement, de prendre en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'édification de la

construction sont limités aux stricts besoins techniques, sans conduire à une transformation importante du modelé initial du terrain. La règle de meilleure intégration dans le paysage naturel et bâti permet le jugement des besoins d'exhaussement et d'affouillement. Ceux-ci ne pourront jamais être supérieur à 1.00 mètre de profondeur par rapport au terrain naturel avant travaux. En aucun cas, les remblais de terrain ne pourront être fait d'autre manière qu'avec de la terre végétale.

- Règles relatives aux hauteurs de construction : Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants : lorsqu'eu égard aux caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante. La hauteur maximale du gabarit ne peut excéder 12 mètres au terrain naturel.

