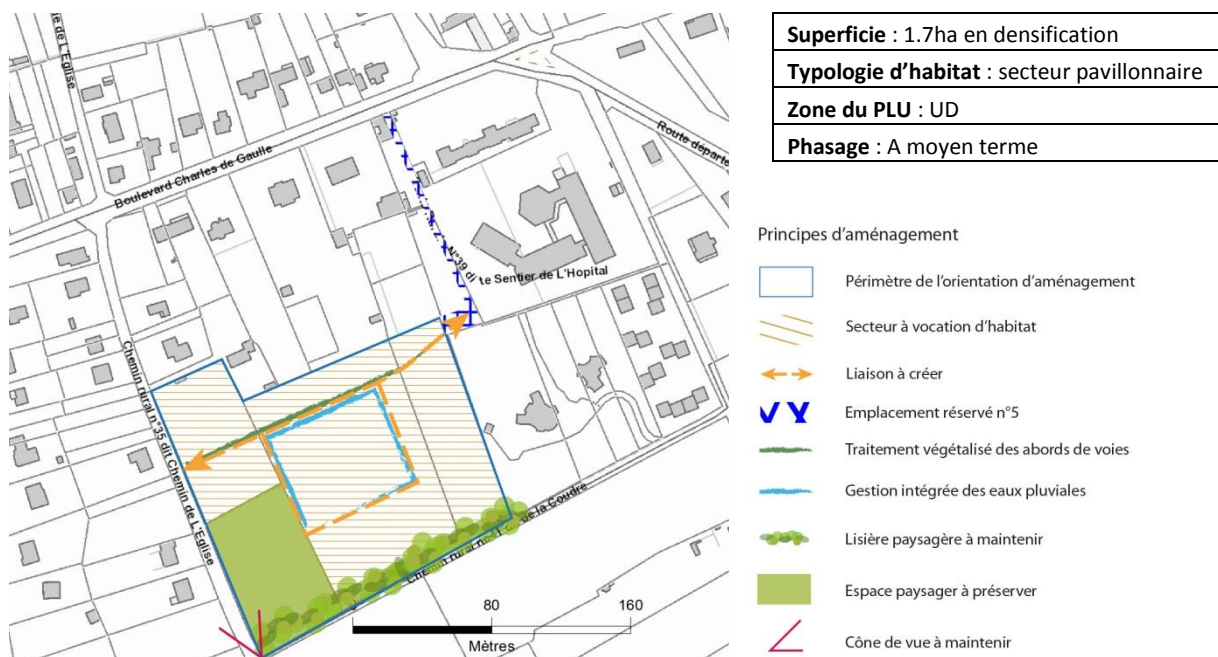


5. Les Vergers



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 et petits collectifs,
- 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.
- Favoriser le recul du bâti et le maintien d'une haie arborée le long du chemin de l'église, de façon à préserver le pittoresque de la vue plongeante sur l'église depuis le haut du chemin.

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...).