

Commune d'Anet (Eure-et-Loir)

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE



Version 17.11.2014

DIAGNOSTIC
RAPPORT DE PRÉSENTATION
objectifs et enjeux

I. DIAGNOSTIC	6
1 INTRODUCTION – CONTEXTE LEGISLATIF	7
1.1 Passage de la ZPPAUP à l’AVAP	7
1.2 Procédures d’élaboration d’une AVAP	8
1.3 Création de L’AVAP	9
1.4 Eléments constitutifs d’un dossier d’étude	10
2 CONNAISSANCE & ANALYSE DE L’EXISTANT	11
2.1 Description morphologique du site	11
2.1.1 Localisation d’Anet	11
2.1.2 Topographie	12
2.1.3 Le paysage naturel	13
2.2 Evolution historique de la ville d’Anet	14
2.2.1 Archéologie	14
2.2.1.1 Vestiges archéologiques Préhistoire / Epoque Gallo-Romaine	14
2.2.1.2 Vestiges archéologiques Moyen Age / Epoque contemporaine	15
2.2.2 La constitution du bourg et les transformations du château d’Anet	16
2.2.2.1 Epoque médiévale	16
2.2.2.2 Epoque Renaissance	17
2.2.2.3 Les 17ème et 18ème siècle	18
2.2.2.4 Le 19ème siècle	19
2.2.2.4.1 Chemin de fer et urbanisation au-delà du centre-bourg ancien	20
2.2.2.5 Le 20ème siècle	21
2.2.3 Etude des cartes anciennes : de la carte de Cassini au cadastre napoléonien	22
2.2.3.1 Carte de Cassini	22
2.2.3.2 Le cadastre napoléonien	23
3 MORPHOLOGIES URBAINES, TYPOLOGIES ARCHITECTURALES et caracteristiques paysageres	24
3.1 Cartographie des morphologies urbaines	25
3.1.1 Le centre-bourg ancien	26
3.1.1.1 Caractéristiques urbaines	26
3.1.1.2 Typologies du bâti	26

3.1.1.3	Ambiances paysagères	27
3.1.2	Les franges du centre-ancien / zone sud	28
3.1.2.1	Caractéristiques urbaines	28
3.1.2.2	Typologies du bâti	28
3.1.2.3	Ambiances paysagères	29
3.1.3	Les franges du centre ancien / zone ouest	30
3.1.3.1	Caractéristiques urbaines	30
3.1.3.2	Typologies du bâti	30
3.1.3.3	Ambiances paysagères	32
3.1.4	Les faubourgs et les lotissements à caractère pavillonnaire	33
3.1.4.1	Caractéristiques urbaines	33
3.1.4.2	Typologies du bâti	33
3.1.4.3	Ambiances paysagères	34

4 LE PATRIMOINE D'ANET ET LES VUES REMARQUABLES **35**

4.1	Les monuments Classés et Inscrits MH	35
4.1.1	Le château d'Anet et sa chapelle	35
4.1.2	L'église Saint-Cyr-et-Sainte-Julitte	36
4.1.3	La croix du cimetière	36
4.1.4	La chapelle funéraire de Diane de Poitiers	37
4.2	Le petit patrimoine	37
4.2.1	Les croix, tombes, calvaires	37
4.2.2	Le bâti rural vernaculaire	38
4.2.3	Le bâti à pans de bois	39
4.2.4	Le bâti industriel	40
4.2.4.1	Navigation sur l'Eure	40
4.3	Les cônes de vue externes et internes	41
4.3.1	Vues vers le château d'Anet depuis les entrées de ville	42
4.3.2	Vues vers le château depuis le centre ancien	43
4.3.3	Vues vers l'église Saint-Cyr-et-Sainte-Julitte	44
4.3.4	Vues vers l'ancien hôpital depuis la rue Diane de Poitiers	45
4.3.5	Vues vers le centre-ville depuis la rue Hubert Baraine	46
4.3.6	Vues sur le ruisseau, les bassins et canaux du château	47
4.3.7	Vues vers les espaces cultivés dans le centre ancien	48
4.3.8	Vues vers la Vallée de l'Eure	49
4.3.9	Vues vers le coteau sud	50
4.3.10	Vues vers le paysage depuis le coteau sud	51

5	PLAN DES PROTECTIONS	52
5.1	Édifices d'intérêt architectural repérés par l'AVAP	52
5.1.1	Édifices « remarquables »	53
5.1.2	Édifices « importants »	54
5.1.3	Bâti « d'accompagnement »	55
6	ANALYSE DU PATRIMOINE AU REGARD DU DEVELOPPEMENT DURABLE SUR LE PERIMETRE DE L'AVAP	56
6.1	Analyse des espaces et du tissu bâti, et de sa capacité à recevoir et à s'adapter à des installations d'énergies renouvelables	56
6.1.1	Les systèmes utilisant les énergies renouvelables sur le bâti	56
6.1.1.1	Le solaire thermique	57
6.1.1.2	Les panneaux solaires photovoltaïques	57
6.1.1.3	La géothermie	58
6.1.1.4	L'énergie éolienne	58
7	ANALYSE DU BATI, DES MODES DE CONSTRUCTION, DES TECHNIQUES ET MATERIAUX AU REGARD D'OBJECTIFS D'ECONOMIE D'ENERGIE	59
7.1	Amélioration des performances énergétiques et diminution de la consommation d'énergie dans les différents bâtiments de l'AVAP	59
7.1.1	Renforcement de l'isolation de l'enveloppe	60
7.1.1.1	L'isolation thermique par l'extérieur	60
7.1.1.2	L'isolation des toitures	60
7.1.2	Changement des menuiseries	60
7.1.3	Emploi d'énergies renouvelables favorisé	60
II.	OBJECTIFS DU PADD	61
1	COMPATIBILITE DE L' AVAP AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	62
1.1	Définition du PADD	62
1.2	Le développement durable et le PLU	62
1.3	Rappel des orientations générales d'aménagement	63
1.4	Compatibilité de l'AVAP avec le PADD	64

III. RAPPORT DE PRESENTATION – Objectifs et enjeux _____ 65

1 PERIMETRE DE L'AVAP - DETERMINATION DES ENJEUX et OBJECTIFS _____ 66

1.1	Cartographie du Périmètre de l'AVAP	66
1.1.1	ZP1 - Zone du centre-ancien	67
1.1.1.1	ZP1a / ZP1b - Secteur du « centre-bourg »	67
1.1.1.2	ZP1c - Secteur de « l'église St-Cyr-et-Ste-Julitte»	68
1.1.1.3	ZP1d - Secteur des « écuries et des vergers»	68
1.1.2	ZP2 - Zone du « boulevard sud »	69
1.1.3	P3 - Zone des « voies d'accès »	70
1.1.4	ZP4 - Zone du « château et de la vallée de l'Eure »	71
1.1.5	ZP5 - Zone du « coteau sud »	72

I. DIAGNOSTIC

1 INTRODUCTION – CONTEXTE LEGISLATIF

1.1 Passage de la ZPPAUP à l'AVAP

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement (article 28), crée les **Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)**. Ces aires se substitueront aux Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Le décret n° 2011-1903 du 19 décembre 2011, publié au journal officiel du 21 décembre 2011, relatif aux **Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**, permet dès à présent la mise en œuvre des AVAP. Les articles L 642-1 à 10 du Code du patrimoine sont modifiés.

Afin d'éclairer les acteurs locaux de l'aménagement du territoire, il peut être utile d'apporter certaines informations.

Le système français de protection du patrimoine, engagé après la Révolution, institutionnalisé au XIX^{ème} siècle, s'est enrichi progressivement. Des « Monuments historiques » (1887 et 1913), il s'est étendu aux Sites (1906 et 1930), à l'Archéologie (1941), aux Abords de monuments (1943 et 1946), aux Secteurs sauvegardés (1962), aux Ensembles architecturaux et urbains patrimoniaux (1983), au Paysage (1993).

Ont ainsi été créées à l'échelle nationale plus de 600 Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Accompagnant les différentes mesures de décentralisation, les ZPPAUP sont des outils de connaissance patrimoniale et de gestion du territoire, dans le cadre d'un contrat entre les collectivités territoriales et l'Etat, dont l'objectif est la mise en valeur d'un patrimoine identifié et diversifié.

La valeur des ZPPAUP, dont l'intérêt est allé grandissant avec le temps, est reconnue, mais les modifications apportées par la loi du 12/07/2010 visent à moderniser l'outil, en élargissant son champ d'investigation aux aspects environnementaux, en **intégrant les objectifs du développement durable**, liés notamment à la gestion de l'énergie (économie et production).

Le nouveau dispositif concourt à la **promotion de la diversité culturelle**, prise en considération comme une ressource de développement.

Par rapport à la ZPPAUP, la loi du 12/07/2010 introduit:

- l'institution d'une **instance consultative locale**, ayant vocation à assurer le suivi de la conception de l'étude, et veiller à la mise en œuvre des règles de l'AVAP après sa création. Elle peut être consultée par le Préfet de Région lors de recours sur les avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF);
- l'obligation de **concertation avec le public, continue**, jusqu'à l'arrêt du projet;
- la consultation de la **Commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS) avant** enquête publique;
- enfin, une **délibération de la collectivité crée l'AVAP**, si l'avis du Préfet de département est favorable.

1.2 Procédures d'élaboration d'une AVAP

Comme l'étaient les ZPPAUP, **les AVAP sont des servitudes d'utilité publique**, qui doivent être compatibles avec le ou les document(s) d'urbanisme s'appliquant sur le territoire concerné, notamment les projets d'aménagement et de développement durable (PADD) des plans locaux d'urbanisme (PLU).

L'élaboration de l'AVAP se déroule selon une procédure décentralisée qui comprend plusieurs phases:

- 1- Décision de **mise à l'étude de l'AVAP** par délibération de la (ou des) collectivité(s);
- 2- Etude approfondie convoquant des **compétences pluridisciplinaires**, conduite par la(ou les) collectivité(s) locale(s) maître(s) d'ouvrage, en association avec l'architecte des bâtiments de France ;
- 3- Avis de la **Commission régionale du patrimoine et des sites** (CRPS) ;
- 4- **Enquête** publique ;
- 5- **Avis du préfet** de département ;
- 6- **Création de l'AVAP** par délibération de la (ou des) collectivité(s).

Leur application est encadrée et partagée: l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, conforme aux dispositions de l'AVAP, lie l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation (hors procédure de recours).

Les incidences réglementaires de la création d'une AVAP concernent :

- **les Sites inscrits** : l'application de la servitude est suspendue ;
- **les Abords des monuments historiques** (MH) : l'application de la servitude (« rayon de 500m ») est suspendue dans le périmètre de l'AVAP, mais **conservée à l'extérieur**, quelle que soit la position du ou des MH (à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre).

1.3 Création de L'AVAP

La **Commission locale de l'AVAP** est constituée par délibération de l'organe délibérant de l'autorité compétente elle comporte de 10 à 15 membres:

- des **élus** (de 3 à 8, ayant chacun un suppléant), dont **le maire ou le président** de l'EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale), qui préside l'instance ;
 - des **représentants de l'Etat** (le Préfet, la DRAC, la DREAL, ou leurs représentants) ;
 - des « **personnes qualifiées** » :
 - 2 dans le domaine du **patrimoine** (membres d'associations, universitaires...),
 - 2 représentants des **intérêts économiques** locaux (associations, chambres consulaires).
-
- L'Architecte des Bâtiments de France assiste avec voix consultative aux réunions de la Commission.
 - Les modalités de fonctionnement de l'instance consultative sont définies par un Règlement intérieur.

1.4 *Éléments constitutifs d'un dossier d'étude*

Une étude d'AVAP est obligatoirement constituée de :

- Un **RAPPORT DE PRESENTATION** comprenant un **DIAGNOSTIC**, la **DEFINITION DES ENJEUX ET DES OBJECTIFS** de mise en valeur patrimoniale de l'aire de l'AVAP, et les mesures qui en découlent.

Le **DIAGNOSTIC**, élément fondateur de l'AVAP, comprend une partie relative au **patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique** de l'aire d'étude, permettant de déterminer l'intérêt et les caractéristiques ce patrimoine.

Il comprend également une **analyse du territoire concerné**, à différentes échelles, portant notamment sur l'histoire et les logiques d'insertion dans le site, des implantations urbaines et des constructions, la morphologie urbaine, l'organisation et les modes d'utilisation des espaces et des sols, ainsi que l'occupation végétale.

L'approche relative au milieu n'est pas naturaliste, ni environnementaliste, sauf si certains aspects ont des incidences sur les dispositions de l'AVAP (exemple : la prise en compte d'une espèce animale protégée dans le bâti).

Les qualités propres du bâti et des espaces, liées à la thermique, à la bonne utilisation et gestion des matériaux, dans l'esprit d'une économie durable, font l'objet d'une attention et de recommandations particulières.

- des **documents graphiques** définissant le **PERIMETRE DE L'AVAP**, la typologie des constructions, les **IMMEUBLES PROTEGES, bâtis ou non**, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la volumétrie et aux dimensions des constructions.

- un **REGLEMENT** déterminant les qualités architecturales et les **conditions d'inscription paysagère des projets** dans l'aire d'étude.

>> Les documents graphiques et le Règlement sont des documents opposables aux tiers.

2 CONNAISSANCE & ANALYSE DE L'EXISTANT

2.1 Description morphologique du site

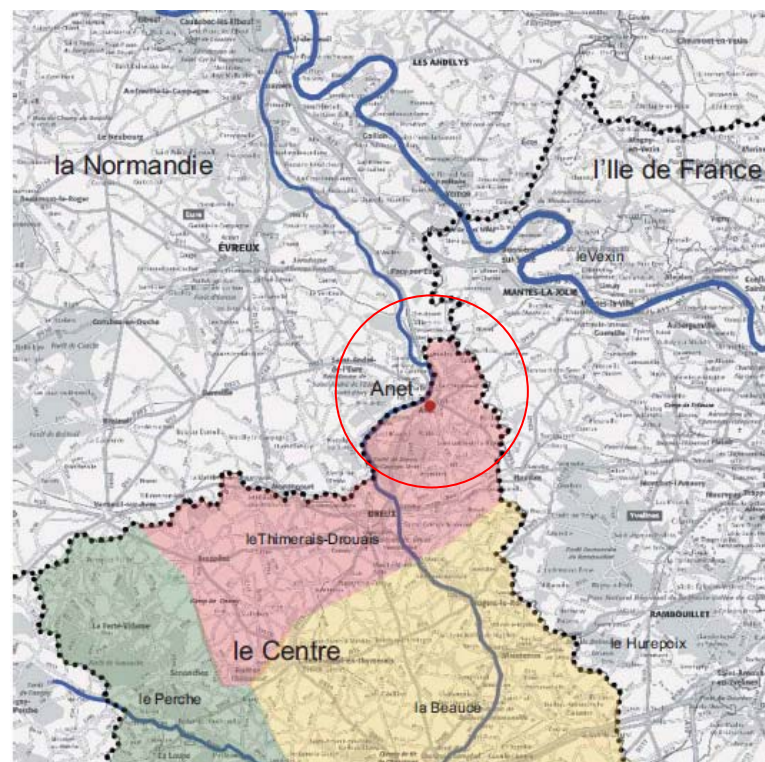
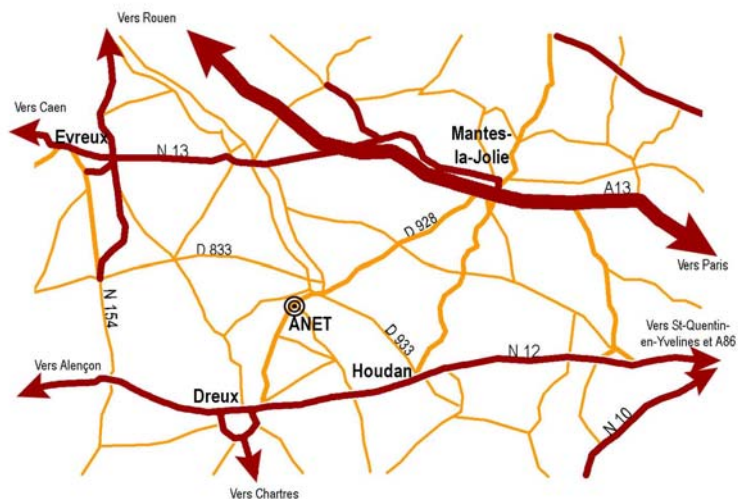
2.1.1 Localisation d'Anet

La commune d'Anet est située à l'extrémité Nord du département de l'Eure-et-Loir, en région Centre. Les communes limitrophes sont Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille, Oulins, Boncourt, Sorel-Moussel et Saussay.

Elle se positionne à la jonction de trois départements et de trois régions : le département de l'Eure-et-Loir en région Centre, le département de l'Eure en région Haute-Normandie et le département des Yvelines en région Ile-de-France.

Par ailleurs, elle se localise à proximité de trois pôles administratifs et économiques importants : Evreux (ville préfecture de l'Eure), Dreux (sous-préfecture de l'Eure-et-Loir) et Mantes-la-Jolie (sous-préfecture des Yvelines).

La RD928 permet de relier Anet aux pôles d'emplois de la région parisienne (Saint-Quentin-en-Yvelines, etc), en rejoignant l'A13 par Mantes-la-Jolie et la RN12 par Dreux et Houdan.



2.1.2 Topographie

Le territoire d'Anet couvre 785 ha au sein de la vallée royale de l'Eure.

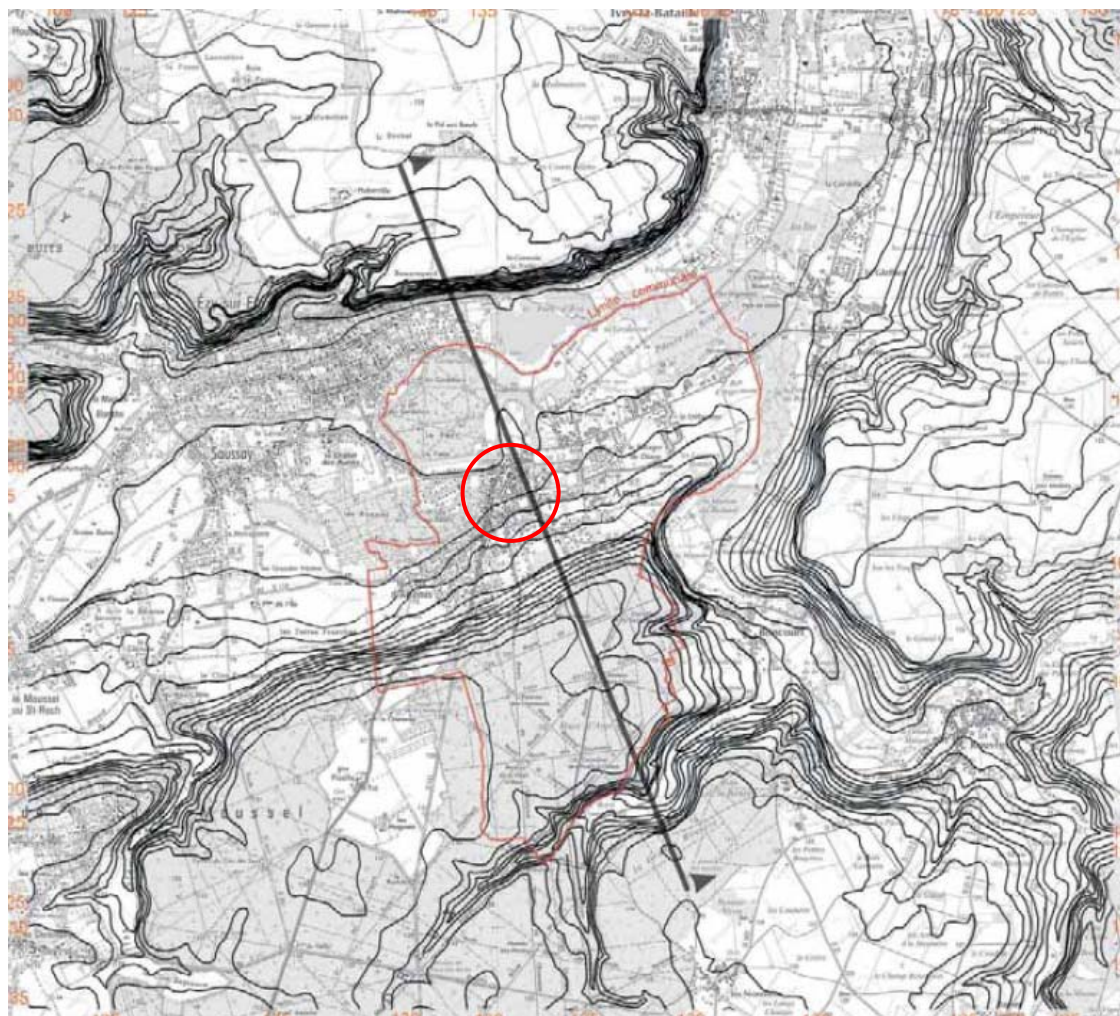
Inscrite dans la région géographique du Drouais, la commune se caractérise par sa diversité paysagère, associant des paysages de coteaux, de massifs forestiers et de prairies humides.

Au sud : le coteau abrupt avec un dénivelé de 60 m sur une distance de 175 m environ

Au nord : le coteau doux avec un dénivelé de 35 m sur une distance de 375 m environ

Le territoire d'Anet adopte une situation de confluence : au Nord, la limite communale épouse le fond de la vallée matérialisée par la rivière Eure, à l'Est, la limite communale suit la vallée de la Vesgre puis s'infléchit au sud-est le long de la vallée des Cailles.

Le château d'Anet est installé au plus près de l'Eure, aux altitudes les plus basses (env. 65m) tandis que le bourg s'étage de 70 à 85 m sur un coteau aux pentes douces. Seuls des quartiers récents sont installés au revers du plateau.



2.1.3 Le paysage naturel

La commune d'Anet s'inscrit au carrefour des régions géographiques du Drouais et de la Vallée de l'Eure.

Elle est caractérisée de **4 unités paysagères distinctes** :

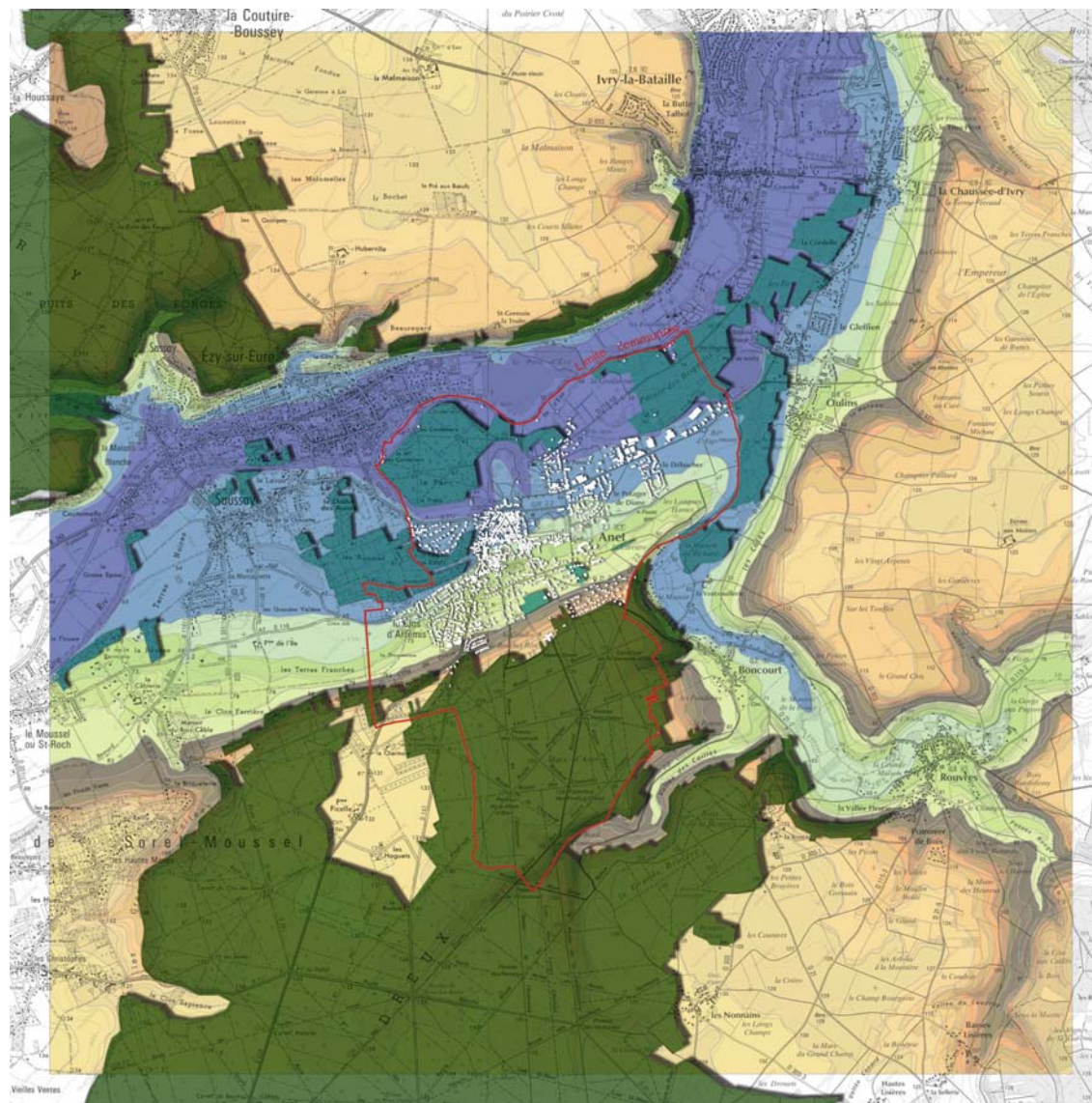
- **la Vallée de l'Eure** : l'ambiance de la vallée de l'Eure dégage une impression paisible par ses prairies humides et ripisylves. L'Eure est peu visible depuis les hauteurs et peu accessible mais le réseau d'affluents (canaux, fossés, marres) entre dans l'espace bâti et apporte une plus-value qualitative.

Par ailleurs, l'eau canalisée est partout présente autour de l'élément central, le château ;

- **le coteau doux** : sur ses pentes régulières, la confrontation entre les « pleins bâtis » et les « vides agricoles » de l'implantation humaine forme un morcellement, une vaste mosaïque ;

- **le rebord de plateau** et la lisière de la forêt : la conjugaison du relief, de l'adossement en lisière et l'absence d'implantation construite ou végétale crée un « espace de transition » de grande qualité, qui donne le recul nécessaire aux perceptions panoramiques sur le bourg.

- **la forêt de Dreux** enfin, occupe 1/3 de la superficie communale (2.27km2) en extrémité sud.



2.2 Evolution historique de la ville d'Anet

2.2.1 Archéologie

2.2.1.1 Vestiges archéologiques Préhistoire / Epoque Gallo-Romaine

Recensement de 26 sites dont une quinzaine sur la commune d'Anet, et détermination du tracé de deux voies anciennes.

1 – Préhistoire et Protohistoire

Dépôts de mobilier lithique datant du Néolithique et du Paléolithique.

Présence d'une sépulture à incinération de l'Age du Fer sur la rive gauche de l'Eure et forte densité de sites protohistoriques dans la zone de Débucher.

Opérations d'archéologie préventive liées à l'extension de la zone d'activité dans quatre secteurs, correspondant sans doute à des phases d'occupation protohistoriques différentes :

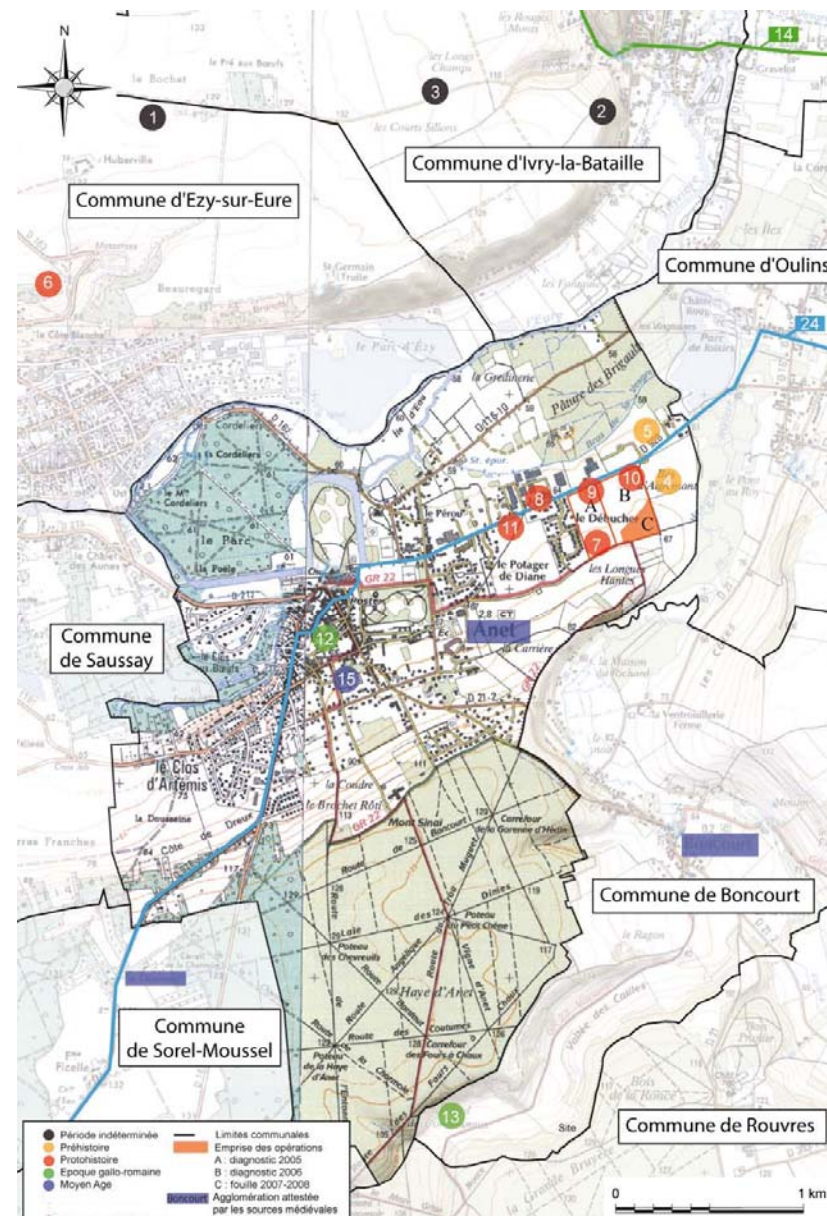
- Au sud de la tranche 1, huit bâtiments sur poteaux associés à des fosses et des silos, témoins de deux phases d'occupation de La Tène ancienne (n°7).
- Au nord de la tranche 1, un ensemble funéraire (n°9), constitué d'un enclos de 18 m de diamètre, pouvant dater du Bronze moyen au Hallstatt, et de plusieurs foyers, inhumations et incinérations datant du Néolithique moyen au Bronze final (2007).
- Au nord-est de la tranche 2, un ensemble de fossés avec céramique laténienne (n°10), interprété comme une forme de parcellaire gaulois (2006).
- Au sud-est de la tranche 2, un site constitué de plusieurs enclos et structures de La Tène finale (2006).

Sur l'autre rive de l'Eure :

Repérage d'autres enclos par prospection aérienne près d'Huberville (n°1) et aux Longs Champs (n°3) (1993), ainsi qu'une trace circulaire sur un promontoire, au sud d'Ivry-la-Bataille (n°2). (Peut-être une motte médiévale arasée): période non déterminée.

2- Epoque gallo-romaine

L'occupation à l'époque gallo-romaine est peu connue. Anet est située à l'écart des axes de circulation: voie romaine attestée la plus proche traversant l'Eure à la Chaussée d'Ivry (n°14) (1864). Aucun site gallo-romain structuré connu sur le territoire communal.



Sources : Service départemental de l'Archéologie
Sources écrites et cartographiques, bibliographie de la base « Patriarche »

2.2.1.2 Vestiges archéologiques Moyen Age / Epoque contemporaine

1- Moyen Age

L'existence de l'église d'Anet (n°15) dès le Haut Moyen Age est attestée par la mise au jour, à la fin XIXe siècle/début du XXe, de quatre sépultures mérovingiennes en sarcophages près de l'église, dans le cimetière paroissial actuel.

Mention au Haut Moyen Age de Boncourt sous le nom de *Boscus Cortis* (cité en 704). La toponymie (*cortis* et *boscus*) indique que Boncourt et Le Débucher sont probablement des clairières situées entre la forêt de Dreux et les ripisylves des bords de la Vesgre.

Anet apparaît dans les textes en 1104, dans une charte de l'abbaye chartraine de Saint-Père-en-Vallée.

Eglise St-Cyr et Ste-Julitte : pas d'élément architectural antérieur au XIIe s., probable reconstruction à l'époque romane. A cette époque, formation de la seigneurie d'Anet, aux marges du domaine royal et de la Normandie.

Le premier château seigneurial, (XIIe s.) est démantelé sur ordre de Charles V en 1378.

2- Epoque moderne et contemporaine

Vers 1470, construction par J. de Brézé d'un manoir proche du château actuel;

Au milieu du XVIe s., Diane de Poitiers fait bâtir par Philibert de l'Orme un **nouveau château** englobant le manoir précédent (n°18).

Elle fait agrandir l'église St-Martin d'Ivry-la-Bataille (fin XVè s. / début XVIè s) (n°19).

Vers 1580, **restauration de l'église d'Anet**.

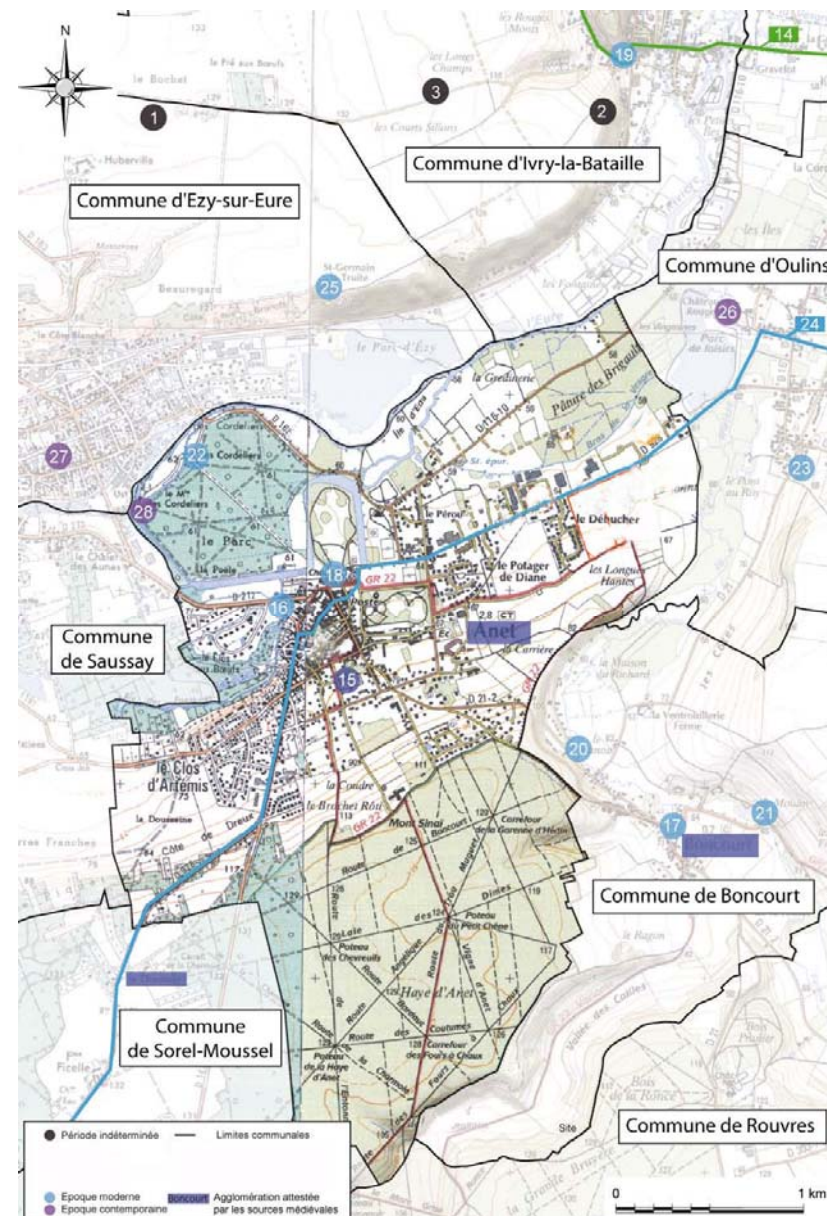
En 1583, inauguration du couvent de Cordeliers (n°22) dans le parc du château. Vers la même période le **prieuré de St-Germain-de-la-Truite** (n°25) est fondé par l'abbaye d'Ivry, rive gauche de l'Eure,

Les églises Saint-Martin de Boncourt et Saint-Pierre d'Oulins, apparaissent dans la documentation seulement en 1736.

Mise à sac du château d'Anet entre 1795 et 1798 (période révolutionnaire).

Le Château Rouge (n°26) et le moulin des Cordeliers (n°28), apparaissent au XIXè siècle.

Seconde guerre mondiale : le couvent des Cordeliers est détruit en 1940 et le centre-ville d'Ezy dévasté en 1944. L'église Saint-André (n°27) est entièrement détruite en 1944 et reconstruite sur un nouveau plan en 1956-1957.



Sources : Service départemental de l'Archéologie
Sources écrites et cartographiques, bibliographie de la base « Patriarche »

2.2.2 La constitution du bourg et les transformations du château d'Anet

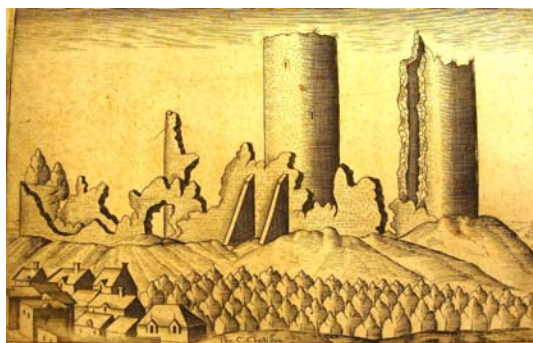
2.2.2.1 Epoque médiévale

L'occupation régulière du site depuis la période néolithique, est attestée par des découvertes archéologiques récentes (vers le Pérou et le Débucher notamment). Les installations humaines initiales se sont implantées tout au long de la vallée de l'Eure, au bord de la rivière et de la falaise.

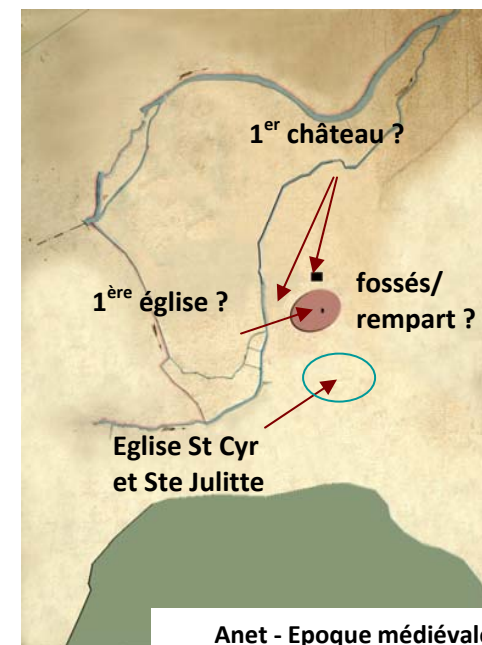
Jean Mesqui, dans son étude « *les seigneurs d'Ivry, Bréval et Anet aux XI^e et XII^e s.* » (2011) corrige et complète utilement les sources des historiens du 19^e s. qui se sont intéressés à la ville et à son château. Anet apparaît dans la documentation médiévale dès le XI^e s. comme étant lié à l'abbaye Saint-Père de Chartres. Sans que cela soit confirmé par des sondages archéologiques, il semble que le bourg d'origine (*Anetum, Alneum, puis Ennet,...*) s'est développé vers le 10^{ème} s. conjointement à un premier château et un moulin que Jean Mesqui positionne à l'ouest du centre-bourg actuel, le long du ru des Fontaines de Saint-Lain (*cf plan page suivante*). Celui-ci est remplacé par un second château vers le 12^{ème} siècle pour constituer une châtelainie du domaine royal, sous le règne de Philippe II Auguste.

Charles II de Navarre renforce les fortifications du château en raison des risques d'attaques anglaises venues de la Normandie toute voisine, mais en 1378 le château est entièrement détruit sur ordre de Charles V.

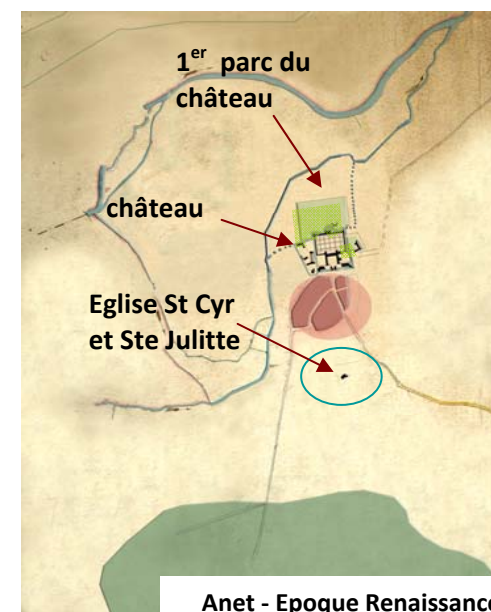
Des « fortifications médiévales » (fossés, remparts ?) qui englobaient la ville et l'ancien château, sont démolies au 15^{ème} siècle ; elles comportaient au moins quatre portes, et une redoute que l'on situe au sud de la ville.



Evocation 19^e du château médiéval



Anet - Epoque médiévale
(Illustr. Florence Babics Architecte)



Anet - Epoque Renaissance
(Illustr. Florence Babics Architecte)

2.2.2.2 Epoque Renaissance

LES CHATEAUX

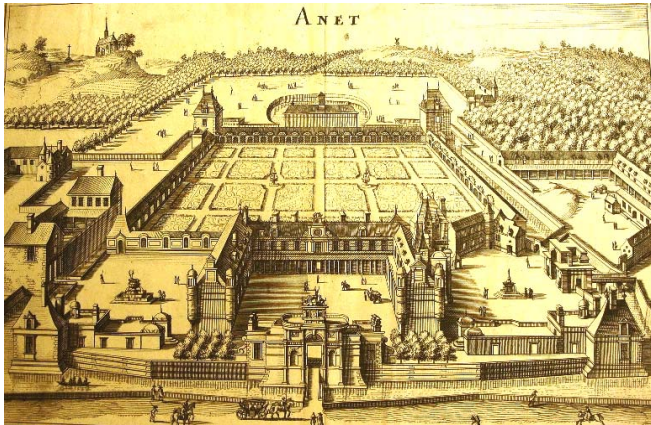
On situe vers 1470 la construction du second château, en fait l'hôtel résidentiel de la famille de Brézé, duc d'Alençon et sénéchal de Normandie dans une zone marécageuse située un peu au nord de la ville.

Il échoit à Diane de Poitiers, veuve de ce dernier et maîtresse du roi Henri II.

Entre 1547 et 1552, Diane de Poitiers confie à Philibert de L'Orme (1510-1570) la construction d'un nouveau château englobant le manoir précédent ; il crée un ensemble de trois corps de bâtiments organisés en forme de U autour d'une cour, l'une des principales réalisations de la Renaissance en France. Il inclut dans l'aile Est une chapelle castrale, œuvre magistrale et novatrice, couverte d'un dôme à caisson en pierre, et un vaste portique entourant tout le jardin.

L'état du château d'Anet au XVI^e siècle est connu principalement par les planches gravées d'Androuet du Cerceau. Cet ensemble exceptionnel sera complété et transformé par ses propriétaires successifs dont le maréchal de Vendôme et le Duc de Penthièvre. Il a subi de nombreux avatars jusqu'à nos jours, mais il subsiste partiellement, avec une partie de ses dépendances et ses jardins.

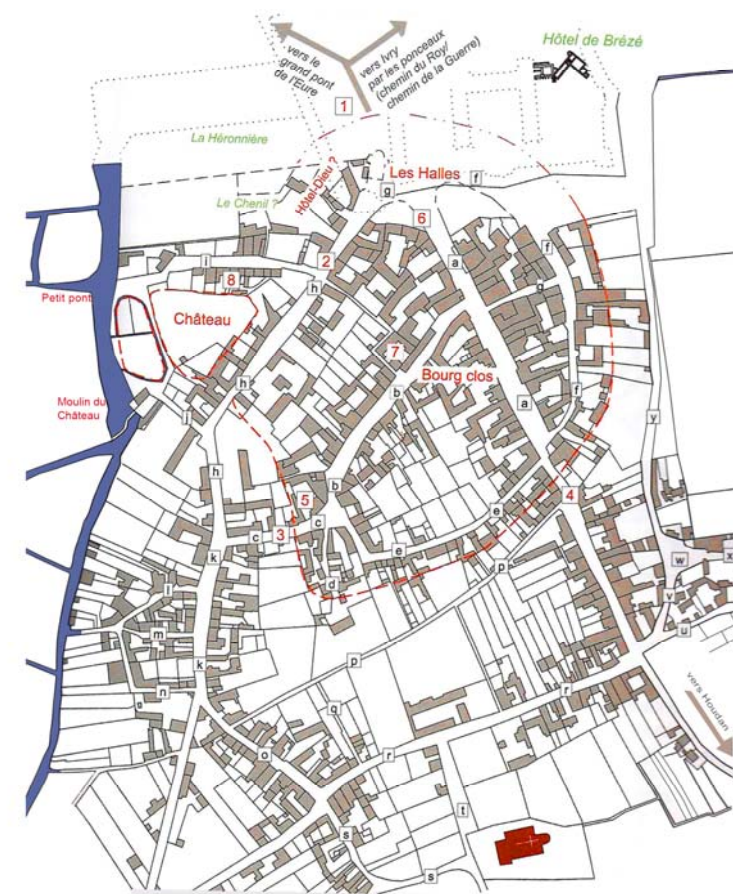
Vers la fin de sa vie, entre 1567 et 1570, Diane de Poitiers fait construire par Claude de Foucques une chapelle funéraire à l'ouest du château, où elle inhumée en 1576.



Le château Renaissance de Philibert Delorme
où l'on aperçoit l'hôtel de Brézé /

Gravure J.Androuet du Cerceau « les plus excellents bâtiments de France » 1579

PLAN CADASTRAL DE 1833 avec restitution des tracés antérieurs à la Renaissance*



Nom des rues:

- a. Grande Rue
- b. rue de la Halle/de la Geôle
- c. rue des Arpents
- d. rue de l'École/des Larges
- e. rue du Chaudron/du Petit Four
- f. rue des Graviers
- g. carrefour des Halles
- h. rue des Sœurs/du Bourg-Clos/du Château
- i. rue du Four-à-Ban/du Petit-Pont
- j. rue de l'Abreuvoir
- k. rue du Bourg-Chevreuil
- l. rue des Fontaines
- m. rue du Porche
- n. rue des Lézards
- o. rue du Grand Cerf
- p. rue des Petits-Fossés
- q. ruelle du Grand-Cerf

- r. rue du Clos-Pontoise
- s. rue de la Procession
- t. rue de l'Église
- u. rue de la Nourotte
- v. rue des Glacières
- w. carrefour des Écuries
- x. rue des Écuries
- y. rue des Champarts

Portes et éléments divers:

- 1. porte d'Ivry
- 2. porte Rabadel
- 3. porte de la Geôle
- 4. porte de la Caille
- 5. pressoir et géôle
- 6. four banal (avant construction du château Renaissance)
- 7. halles (après déplacement)
- 8. four banal (après déplacement)

**Emplacement supposé du 1^{er} château et
délimitation du bourg avant la Renaissance**

Plan établi par Jean Mesqui

2.2.2.3 Les 17ème et 18ème siècle

Le bourg prend successivement diverses appellations : d'Annet, Ennet et enfin d'Anet à partir de 1608.

En 1685, Louis-Joseph de Vendôme modifie profondément les jardins du château de Philibert de l'Orme et crée d'immenses canaux bouleversant une grande partie du site par des terrassements.

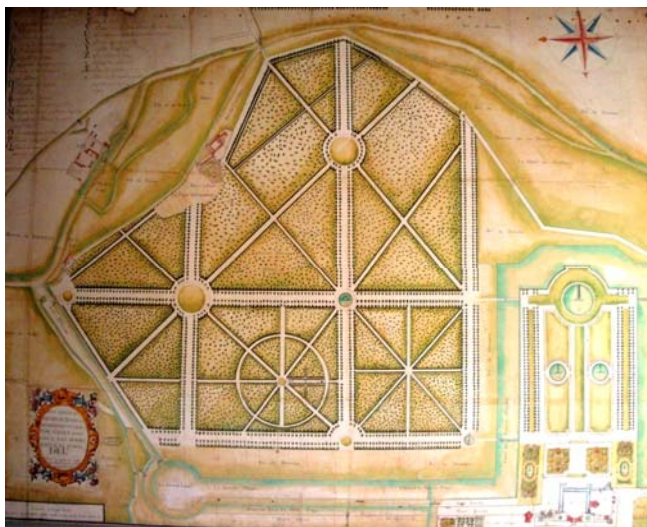
Le parc et ses bassins, le boulingrin, le potager, les écuries et surtout « la Friche », viennent compléter le château et encercler le bourg au nord et à l'est.

A la Révolution française, le château d'Anet est vendu comme Bien national et commence à être démantelé.

Jusque-là, l'activité du bourg est principalement d'ordre agricole et viticole : vignes, cultures et pâtures entourent le village jusqu'à la forêt, et l'Eure est utilisée pour la navigation commerciale, les moulins et les lavoirs.

Sur l'emprise des remparts disparus se sont installés de vastes jardins potagers.

Pendant cette époque le bourg, sorti hors de ses limites médiévales, s'étend le long des voies d'accès principales.



Copie du plan daté de 1761 « plan général des châteaux, cours jardins parterres et ancien parc d'Anet » A.D. Eure et Loir
le parc et les canaux



Anet - Époque 17è s. – 18è s.
(Illustr. Florence Babics Architecte)

2.2.2.4 Le 19^{ème} siècle

Le bourg se densifie sur lui-même et sur ses premiers faubourgs. L'activité des moulins et des tanneries se développe et un certain nombre de manufactures (fabrique de peigne, usine à gaz, fabrique de boîtes ou d'alambics,...) voient le jour dans les faubourgs de la ville, amorçant un élargissement du périmètre urbanisé et un recul progressif des zones agricoles.

De 1804 à 1811, le château est en grande partie démantelé; des fragments d'architecture sont sauvés par Alexandre Lenoir, le portique du corps de logis central est installé à l'Ecole des Beaux-arts, et aujourd'hui remis en place. La chapelle est à peu près préservée et sera restaurée de 1844 à 1851 par l'architecte Auguste Caristie.

En 1840 le château est acquis en mauvais état par le comte Adolphe de Caraman, pour y entreprendre la première grande campagne de restauration. En 1841, le parc est replanté « à l'anglaise » dans une configuration qui persiste en partie actuellement. La restauration et restitution partielle des vestiges du château commencent en 1844.



Plan original non daté de la région d'Anet (extrait)
A.D. Eure et Loir



Anet - Époque 19è s.
(Illustr. Florence Babics Architecte)

2.2.2.4.1 Chemin de fer et urbanisation au-delà du centre-bourg ancien

La création de deux lignes de chemin de fer, au début du 19^{ème} siècle, permet de rejoindre plus facilement Anet et accélère l'urbanisation de la ville au-delà des limites du centre-bourg ancien :

- la ligne de Paris à Granville, ouverte en 1864, et passant par Houdan au sud d'Anet;
- la ligne reliant Orléans à Rouen et passant par Ezy-sur-Eure, réalisée en 1873 au nord de la commune.

Des Voitures à cheval du Chemin de fer attendent les voyageurs à la gare de Houdan pour les conduire dans les auberges d'Anet ou dans leurs maisons de campagne environnantes, comme c'est la mode d'en posséder à l'époque.

La mise en service de la gare d'Ezy-Anet, entraîne quant à elle la décision de construire un pont reliant Ezy à Anet pour rapprocher les deux villes.

Le développement des moyens de transport, notamment ferroviaires, accentue le goût pour le folklore des régions de France, et induit une première vague de construction de maisons inspirées des architectures régionales : les villas dites « de villégiature ».



Gare de Houdan
Source: www.delcampe.net



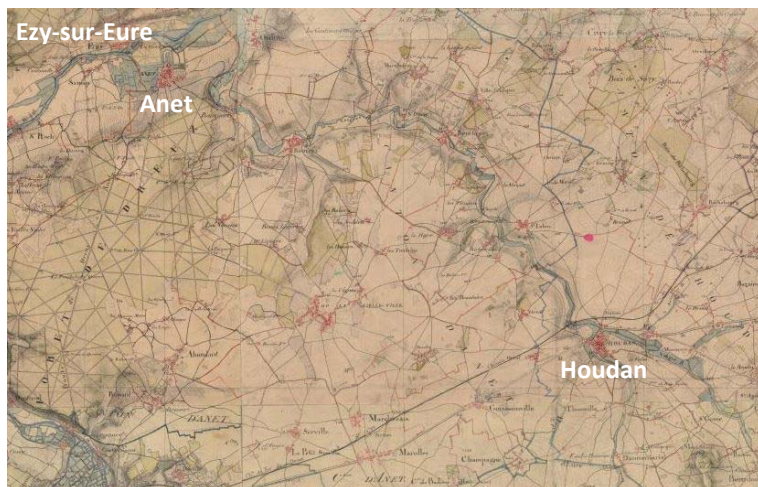
Gare d'Ezy-Anet
Source: www.delcampe.net



Voitures du Chemin de fer de Houdan
Source: www.delcampe.net



Chalet des Aulnes – Route d'Ezy à Anet
Source: www.delcampe.net



Ligne de chemin de fer passant à Houdan
Source: www.geoportail.gouv.fr

Source: http://www.ezysureure.fr/Histoire_et_patrimoine.aspx
<http://velorails28.e-monsite.com/pages/content/voie-ferree/2-dreux-ezy-eure-puis-vers-pacy-eure-et-rouen.html>

2.2.2.5 Le 20^{ème} siècle

A partir de la seconde moitié du 20^{ème} siècle, la ville se développe hors de ses anciennes limites. Le centre-bourg reste relativement stable en densité et en hauteur de construction : les maisons se reconstruisent sur elles-mêmes et se mettent au goût du jour, notamment du fait du réalignement de certaines rues. Les principales voies d'accès, notamment vers le sud-ouest, s'embellissent de nouvelles constructions bourgeoises ou d'allure aristocrate, entourées de grands jardins.

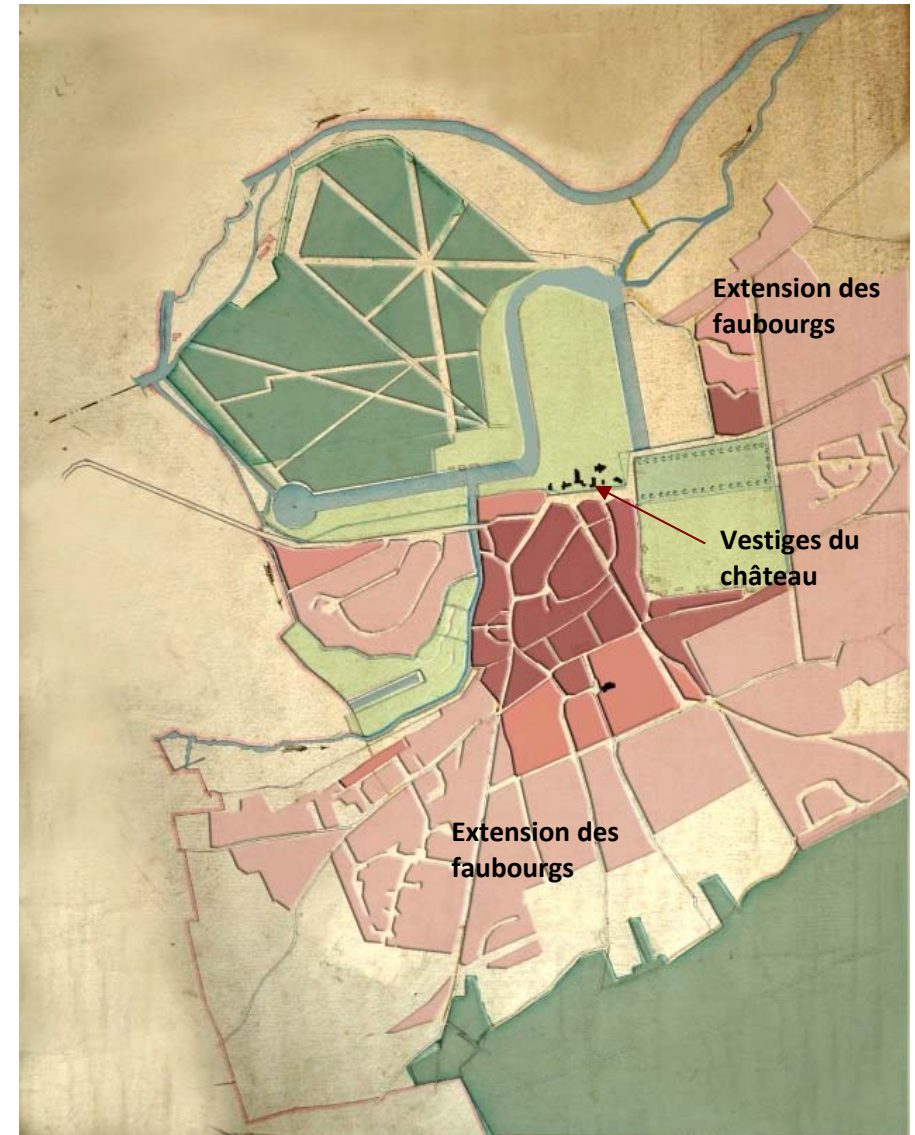
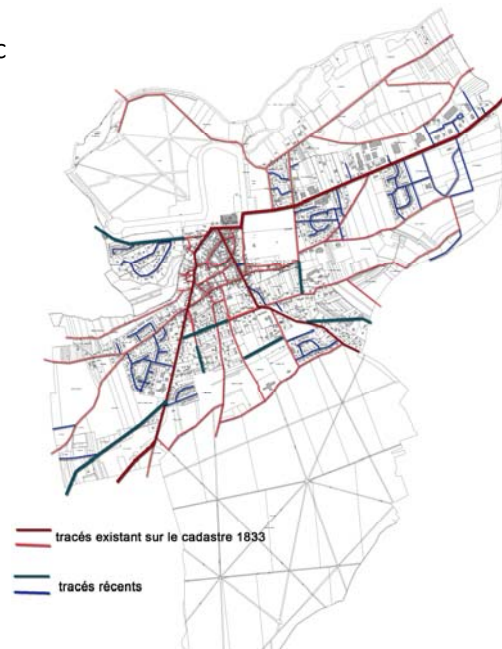
Les années '70.

La construction de maisons individuelles, de faible densité, au-delà de la zone des potagers, connaît une accélération à partir des années '70. Cela aboutit à un étalement considérable des surfaces bâties, à une quasi-disparition de l'environnement naturel agricole, et à l'absorption visuelle du bourg ancien et du château par des quartiers suburbains relativement banals et coupés du bourg.

Seuls subsistent quelques grands champs paraissant voués au même sort, et des terrains disséminés, surtout dans la zone inondable située à l'est du château. Subsiste également la zone encore préservée des jardins potagers établis en 1^{ère} couronne, particulièrement au sud du bourg, qui forme un tampon avec les zones loties et assure une transition appréciable avec les quartiers anciens denses.

Les tracés anciens sont presque tous conservés, et des voies de petite envergure, souvent en impasse ou en boucle fermée, vouées à la desserte locale sont percées.

La seule grande voie créée est la route d'Ezy, vers l'ouest .



Anet - Époque 20^{ème} s.

(Illustr. Florence Babics Architecte)

2.2.3 Etude des cartes anciennes : de la carte de Cassini au cadastre napoléonien

2.2.3.1 Carte de Cassini

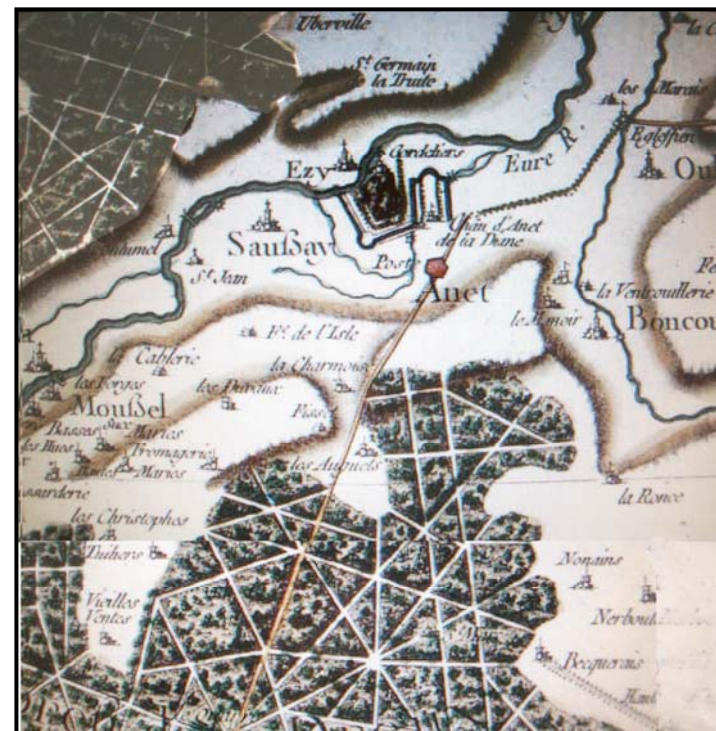
La **carte de Cassini (vers 1750)** est probablement le plus ancien document connu représentant le territoire d'Anet. On y voit les bourgs voisins - Moussel, Saussay, Ezy, Boncourt, Oulins – la forêt domaniale de Dreux, et le domaine du château d'Anet.

Très schématique concernant la ville d'Anet elle-même, elle indique précisément le tracé des canaux du parc après son remaniement au 18^e s.

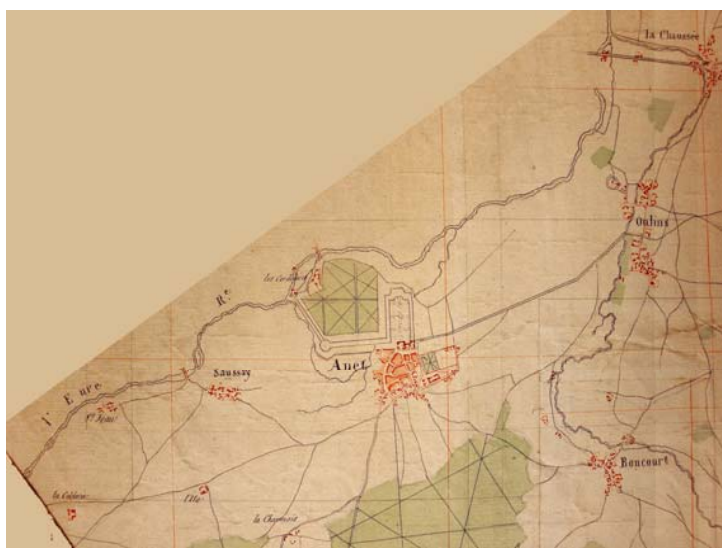
Elle ne figure que trois moulins - celui de la rivière des Fontaines, celui des Cordeliers et le moulin sur la Vesgre - ainsi que deux ponts: le pont de Saint-Jean et le pont près de la Barillette.

On distingue aussi le prieuré de Saint-Germain de la Truite, le manoir situé entre Anet et Boncourt, et les grosses fermes isolées. La seule route mentionnée est celle qui relie Dreux à Mantes-la-Jolie en passant par Anet : elle montre, de façon schématique, un bourg assez éloigné du château, installé dans la pente du coteau.

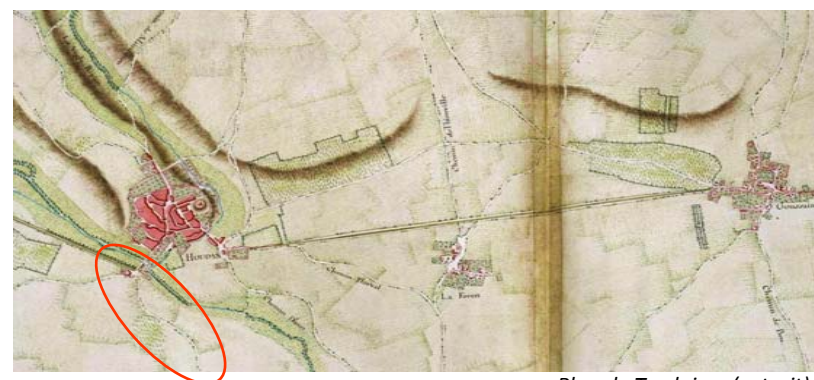
L'**Atlas de Trudaine (1745-1780)**, à l'embranchement de la route menant à Houdan, montre un territoire entièrement agricole parsemé de bourgs très resserrés.



Carte de Cassini (extrait)
Anet



Plan original non daté de la région d'Anet
(extrait) A.D. Eure et Loir



Plan de Trudaine (extrait)
« Grande route de Paris en Bretagne »
Houdan, (chemin d'Anet)

2.2.3.2 Le cadastre napoléonien

Le cadastre napoléonien (1833) et la matrice cadastrale donnent un état très précis de l'organisation du territoire, du bourg et des campagnes alentours.

Il montre que la morphologie du bourg d'Anet au XIX^e s. correspond parfaitement au centre-bourg actuel. Les ilots bâtis se superposent et le tracé des rues est quasi-inchangé en dehors de quelques alignements et élargissements ponctuels.

La majorité des implantations, à l'alignement des voies, correspond encore aux implantations du bâti actuel : la probabilité de la permanence du bâti lui-même est très importante.

Cette persistance des tracés et des gabarits est en grande partie ce qui confère au centre-bourg son identité traditionnelle et son authenticité.



Cadastre napoléonien 1833 – Extrait planche centre bourg
Quartier centre-bourg Anet



Cadastre napoléonien 1833
Plan d'assemblage de la commune d'Anet

3 MORPHOLOGIES URBAINES, TYPOLOGIES ARCHITECTURALES ET CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

MORPHOLOGIE URBAINE & STRATEGIE D'IMPLANTATION

La structure urbaine d'Anet s'est développée à partir d'un noyau situé vraisemblablement à l'emplacement du centre-bourg actuel, non loin du château, lui-même issu d'un édifice plus ancien, ruiné, implanté à proximité, vraisemblablement à l'ouest. La stratégie d'implantation du bourg semble avoir été de rechercher la protection de fossés, peut-être rempardés et munis de portes, et entourés eux-mêmes de zones marécageuses. Recherche également de la proximité d'une rivière navigable, l'Eure, et de la forêt toute proche ; proximité enfin des hauteurs qu'offraient les coteaux, pour l'observation ou la protection.

Contraint au nord par la présence de la vallée inondable, puis par l'emprise considérable du parc et du château, le bourg s'est d'abord développé de façon concentrique dans les trois autres directions, s'appuyant sur les voies de liaison rayonnant vers les villes environnantes : Oulins, Nogent-le-Roi et Dreux.

A partir du 20^e siècle, et surtout ces 50 dernières années, il s'est étalé d'est en ouest dans la plaine, entamant un peu le coteau vers le sud et détournant vers la construction une grande partie des terres cultivables délaissées par le déclin de l'agriculture.

D'origine médiévale, la structure d'Anet a un caractère urbain affirmé aux rues maillées autour d'une place de marché, disparue, et peut-être d'une première église également détruite. Développée sur elle-même au fil des siècles, la ville a conservé le tracé de ses rues principales : circulaire pour le tour de ville, et en faisceau convergent en bas de pente vers le château, pour les voies de liaisons. En symétrie, l'église St Cyr–Ste Julitte occupe un site très dégagé à mi-pente du coteau sud.

Des placettes, ruelles parachèvent le maillage viaire et relient encore, pour certaines, le bourg à ses faubourgs par des sentes étroites conduisant anciennement aux champs, vignes et ruisseaux.

Du centre vers les premiers faubourgs, la densité bâtie diminue mais le paysage urbain conserve sa cohérence et sa structure par la continuité des murs en alignement sur la rue, et par l'harmonie des épannelages ; volumes bâtis, pentes de toits, architecture, matériaux et mise en œuvre participent de la même ambiance urbaine.

Au-delà, la structure s'étiole et l'espace se banalise, sans que l'impression de campagne ne s'impose véritablement : alea des implantations, importance des retraits non bâtis, disparité des architectures et des clôtures, contribuent à un effet de dissémination.

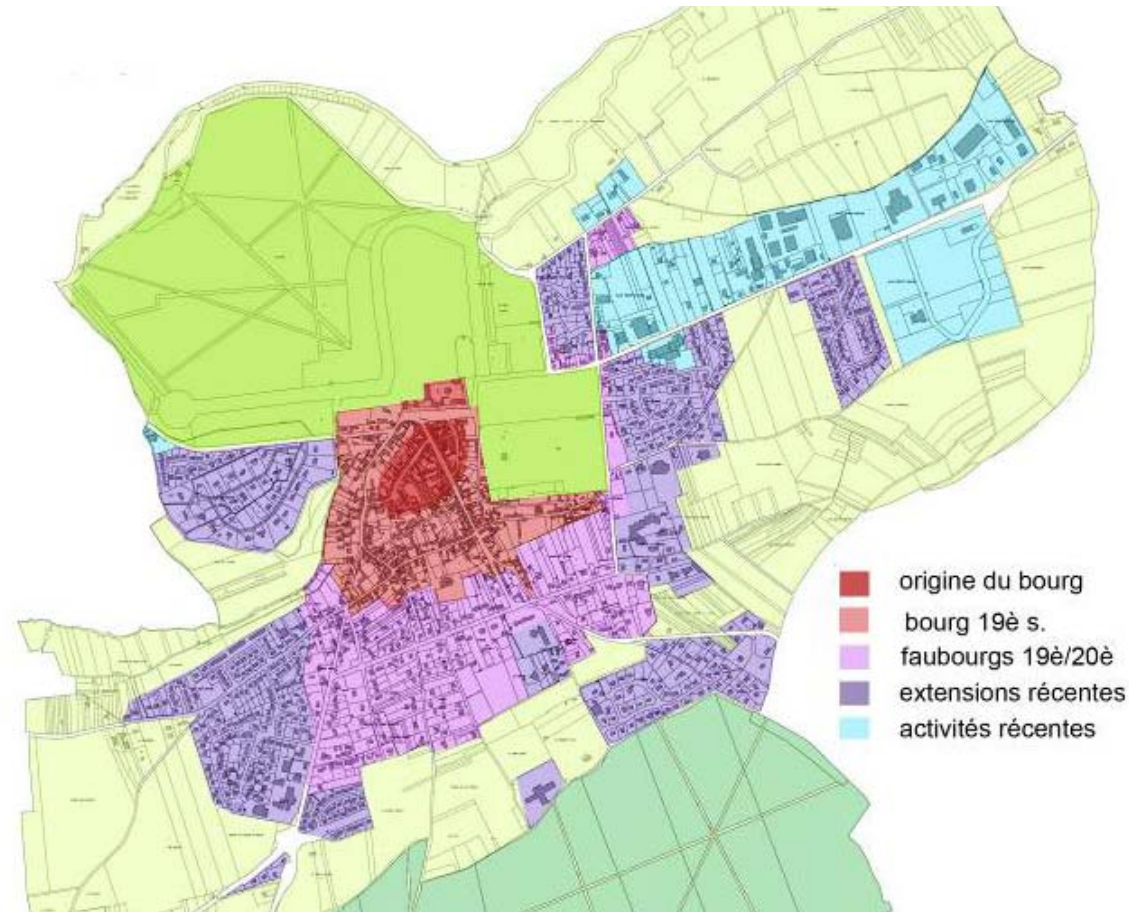
Greffés ponctuellement sur le réseau viaire, les lotissements récents ont un fonctionnement plus « autarcique » : rien du point de vue architectural ou urbain ne permet de déterminer leur filiation architecturale ou esthétique. Visuellement, leur densité est accrue par le systématisme de leur implantation et la monotonie de leur architecture, sans qu'ils ne contribuent pour autant à la qualité de l'espace urbain. Seuls un ou deux lotissements, particulièrement paysagers, contribuent à l'amélioration du cadre de vie quotidien.

3.1 Cartographie des morphologies urbaines

La morphologie urbaine d'Anet correspond donc aux grandes périodes d'extension du bâti sur son territoire.

Elle se subdivise en plusieurs grands secteurs:

- Le **centre-bourg ancien**, dans sa partie la plus centrale, est constitué d'un tissu urbain dense et continu ; il est organisé en boucle comme un noyau central, et fait corps dans un face-à-face avec le château ;
- Les **franges du centre ancien** présentent, au sud et à l'ouest, un tissu non dense issu de la vocation agricole des lieux, mais visuellement continu grâce aux murs de clôture et à l'organisation générale des masses bâties. C'est le lieu d'implantation des grosses propriétés de villégiature fin 19^e/20^e s.
- Les **faubourgs à caractère pavillonnaire** constitués progressivement au début du 20^e siècle aux franges de la ville, occupent de façon pointilliste les anciens jardins potagers et les anciennes vignes ;
- Les **lotissements pavillonnaires** des dernières décennies, moyennement denses, sont implantés en mitage excentré sur d'anciens terrains agricoles ;
- La **zone d'activité** s'est développée sans esprit et de façon empirique durant les dernières décennies le long la route, sans égard pour le fait qu'elle conduisait directement à l'un des châteaux « *les plus excellents de France* ».



3.1.1 Le centre-bourg ancien

3.1.1.1 Caractéristiques urbaines

Dans le centre-bourg, les parcelles sont de petite taille et de formes variables et organisées «en peigne» selon le tracé viarie historique.

Il a conservé intacte sa morphologie urbaine du 19^{ème} siècle, elle-même peu modifiée depuis la construction du château.

Les constructions sont implantées à l'alignement des voies avec quelques ressauts ou exceptions qui évitent la monotonie ; les cours et dépendances - ou parfois les jardins - sont situées à l'arrière du bâtiment. Quelques maisons sont implantées en léger retrait sur la rue, derrière un muret de clôture et une bande plantée.

Le front bâti dense, homogène et continu - ou semi-continu - est prolongé par des murs de clôture.

La végétation est souvent présente dans les cours ou sur les grilles, et apparaît



3.1.1.2 Typologies du bâti



Au cœur du centre ancien on trouve un bâti massé, de hauteur homogène généralement à R+1+combles, parfois à R+2.

Le mur gouttereau sur rue constitue la façade principale, elle comporte 3 ou 4 travées en moyenne. Les murs pignons sont généralement aveugles ou présentent parfois de petits percements.

Dans quelques rues plus étroites et les zones moins centrales, on trouve une typologie bâtie d'origine rurale, ou aussi plus ancienne, d'un volume bâti simple à R+combles, de taille plus modeste également.

Les toitures présentent une bonne homogénéité d'ensemble; elles sont à deux pentes, faitage parallèle à la rue, et comportent de petites lucarnes. Elles sont couvertes traditionnellement de petites tuiles plates de couleur rouge foncé à brun-rouge, parfois remplacées par de la tuile mécanique.

Les couvertures en ardoises se trouvent principalement sur le bâti pseudo-aristocratique, les manoirs et castelets, ou sur le bâti traditionnel faisant face au château.



La construction traditionnelle est généralement en maçonnerie de petits moellons enduits, mais il existe aussi du bâti à pans de bois, peu perceptibles car souvent masqués.

Les maçonneries sont donc presque toujours enduites, avec différents types d'enduits selon les types de bâti et les époques de ravalement.

Le bâti de type rural est couvert d'un enduit assez rustique à base de chaux et sable moyen, mêlé de terres locales, conférant un ton ocré clair au parement.

Le bâti bourgeois a des parements lisses, qu'il soient enduits au plâtre-gros ou traités en enduit à la chaux. La façade comporte des moulurations et modénatures – ou leurs vestiges – qui la structurent et soulignent sa composition.

Les fenêtres, de proportion verticale, sont recoupées en trois volumes et protégées par des volets en bois persiennés ou demi-persiennés ; sur le bâti rural ils sont constitués de larges planches jointives verticales.

De nombreuses maisons du centre, anciennes fermes ou locaux d'activités, possèdent encore un porche traversant vers la cour ou l'intérieur de la parcelle ; il est équipé d'un grand portail en bois plein.



3.1.1.3 Ambiances paysagères

Le paysage urbain du centre bourg, cœur historique de la ville, est caractérisé par le front continu des façades de bâti bourgeois ou voué à l'activité ; il alterne çà et là avec des poches de jardins enclos dont la végétation déborde au-dessus du mur sur l'espace public.

Les murs de clôtures, ou les murets surmontés d'une grille, assurent la continuité avec le bâti à l'alignement sur rue ; un portail en menuiserie pleine ou en fer forgé ajouré permet de pénétrer dans les jardins

L'impression générale qui en découle dans les rues principales est celle d'une continuité cohérente, rythmée et vivante, à dominante minérale.

Dans les ruelles, l'ambiance est agrémentée des plantations grimpantes qui se laissent entrevoir et procurent une sensation de quiétude.

3.1.2 Les franges du centre-ancien / zone sud

3.1.2.1 Caractéristiques urbaines

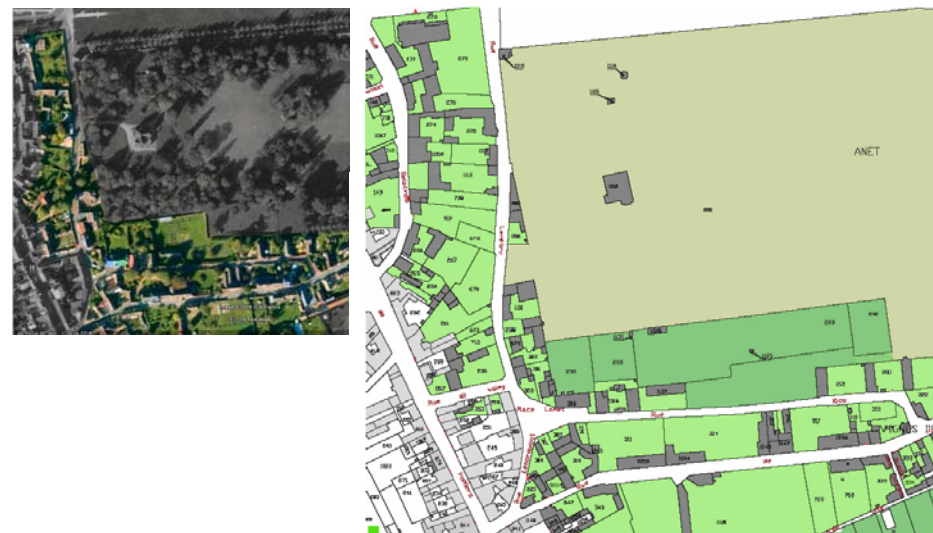
Dans les parties adjacentes au centre-bourg, à l'emplacement des anciens fossés notamment, les parcelles sont de taille plus importante et comportent de grands espaces de jardins d'agrément ou potager.

L'implantation des constructions est le plus souvent à l'alignement des voies, ou parfois en retrait au-delà du jardin.

Le front bâti est intermittent, alternant avec des jardins, mais toujours cohérent car prolongé par de longs murs de clôture.

Les rues sont très ouvertes et la végétation, très présente, apparaît toujours au-dessus d'un mur ou derrière une maison.

Les vues bénéficient en outre de la présence des très beaux arbres de la grande propriété au nord du Potager.



3.1.2.2 Typologies du bâti



Dans ce secteur on retrouve les deux typologies du bâti du centre-bourg, mais dans des proportions inversées. Le plus présent est le bâti d'origine agricole à simple rez-de-chaussée ; il peut être implanté là de façon perpendiculaire aux limites sur rue ou isolé au milieu de la parcelle, bénéficiant encore de son environnement agricole ou naturel.

Le bâti bourgeois est ici le plus souvent à R+1, avec ou sans comble habitable, est toujours implanté à l'alignement sur rue, et couvert d'une toiture à deux pentes dont le faitage est parallèle à la rue.



Dans la zone des anciennes écuries du château, certains bâtiments sont vraisemblablement des vestiges partiels de ces grandes structures bâties ; ils frappent par leur dimension et dérogent par la forme et le volume important de leur toiture couverte d'ardoises.

On trouve également dans cette zone des dépendances agricoles, telles que de grands hangars ouverts pour accueillir les charrettes.



3.1.2.3 Ambiances paysagères

Au sud du centre ancien, le quartier des anciennes dépendances du château, est marqué par la présence pittoresque du grand parc au sud du friche et celle, remarquable, des reliquats d'arbres de collection comme le hêtre pourpre et le marronnier. Ces arbres font partie de l'ancien domaine du château, ont été plantés à titre démonstratif, et préfigurent une certaine idée du faste et de la grandeur que l'on voulait conférer à la demeure royale.

On retrouve la présence de grands arbres de ce type en limite du friche et dans le boulingrin, tous deux liés anciennement au château.

Dans ce quartier très peu dense, le linéaire des murs des clôtures, en terre ou en maçonnerie de moellons enduits, forme un ruban assurant une continuité bienvenue avec le bâti à l'alignement sur rue.



3.1.3 Les franges du centre ancien / zone ouest

3.1.3.1 Caractéristiques urbaines

A l'ouest du bourg, proche de l'emplacement supposé du premier château médiéval, s'étend un petit quartier sans conteste lié à la rivière, à la tannerie et aux lavoirs ; il présente un tissu dense, resserré autour de trois venelles regroupant un petit bâti vernaculaire, très évocateur du passé rural de la ville.

Au-delà, le long de la route de Dreux et de Sorel-Moussel, s'étendent au contraire de grandes parcelles permettant de bénéficier d'un vaste jardin, voire d'un parc se prolongeant vers l'espace naturel. Ce secteur de la ville est caractérisé par un développement peu dense, arboré, et marqué par les premières installations de résidences de villégiature vraisemblablement liées au château d'Anet. Elles sont implantées est le plus souvent en retrait du tracé des voies, et la perception des jardins et clôtures unifie l'ensemble.



3.1.3.2 Typologies du bâti



Cette partie de la ville présente ainsi des types de bâti variant selon les secteurs et les époques de construction :

- d'une part, des petites **maisons d'origine rurale**, à simple rez-de-chaussée, partiellement en bâti terre, proches de la rivière Saint-Lain ;
- d'autre part, de grosses **maisons bourgeoises** en limite du centre-bourg,
- des castelets, manoirs et maisons de maître entourés de parcs ou de jardins ceinturés de murs et de grilles munies de portails ouvragés,
- des villas représentatives de l'architecture « de villégiature ».

La volumétrie du bâti bourgeois est classique, à R+1 parfois R+2, les toitures sont à deux pentes, parfois avec petite croupe ; les matériaux de construction sont les mêmes que dans le centre-bourg, auxquels s'ajoute la brique, en structure ou en décor. La composition de la façade est rythmée, souvent axée de façon symétrique sur la porte d'entrée.



C'est dans ces secteurs sud et ouest que se trouvent la majorité des maisons de maîtres, manoirs et castelets à la fois atypiques, mais représentatifs des courants architecturaux historiciste, éclectique et néo-régionaliste qui ont traversé toute la région parisienne fin 19^e / début 20^e s.

Ces édifices ont en commun d'avoir un corps de bâti principal majestueux et généralement de géométrie complexe, doté d'une ou plusieurs tourelles d'évocation « aristocratiques », un pavillon de gardien à l'entrée de la propriété, des dépendances, et un grand jardin clos de murs, ou de grilles munies d'un portail en ferronnerie.

Les jardins sont parfois de vrais parcs et abritent également un potager et des serres.

Le style est fonction de la mode au moment ; il emprunte souvent un vocabulaire néo-régionaliste propre aux « villas de villégiature » qui, comme le suggère leur nom, sont inspirées des caractéristiques architecturales et décoratives des régions balnéaires ou montagnaises où commence alors à pointer le tourisme.

Les villas de villégiature

Présentes dans les franges du centre ancien d'Anet, au sud comme à l'ouest, les villas de villégiature d'Anet sont souvent munies de faux pans de bois, géométrisés ou non, inspirés de la côte normande, la plus proche.

Généralement édifiées en retrait par rapport à la rue et entourées d'un jardin, elles montrent une certaine complexité en plan et en élévation ; les façades présentent une composition dissymétrique et pratiquent l'utilisation d'avancés et de retraits rompant la monotonie.

Autres éléments caractéristiques de ce style sont les toits débordant, les lucarnes magnifiées, et la présence du décor jouant de différents matériaux et de contrastes de couleurs.



3.1.3.3 Ambiances paysagères

Dans ce secteur à l'ouest du centre ancien d'Anet et Implanté sur les vestiges de zones anciennement agricoles, les parcelles sont plutôt vastes et parfois encore occupées par des vergers.

La bande des jardins suit le cours d'eau de la rivière Saint-Lain et assure l'interface avec la zone naturelle non constructible adjacente.

Les nombreux jardins sont très perceptibles de l'espace public, soit du fait de la transparence des clôtures en fer forgé, soit par la frondaison des arbres visible au-dessus des murs de clôture.

Le secteur offre de larges espaces ouverts, visibles de plusieurs lieux de la ville, et des petites échappées vers les coteaux de l'Eure.



3.1.4 Les faubourgs et les lotissements à caractère pavillonnaire

3.1.4.1 Caractéristiques urbaines

On distingue deux types d'urbanisation : celle concernant la construction privative 'au coup par coup', et celle relevant d'opérations immobilières groupées.

La première, historiquement, relève de la construction individuelle de maisonnettes et pavillons de type banlieue, lotissant sans organisation préalable et de façon peu dense les terrains le long des voies existantes. Les haies et les jardins encadrent visuellement souvent la maison.

Dans la seconde, les parcelles sont calibrées de façon homogène et organisées en système répétitif autour de la voie de desserte, généralement en boucle, créant de nouveaux quartiers ou îlots, isolés de la trame urbaine.

Le bâti y est plus dense que dans les faubourgs et domine visuellement ; cette impression est renforcée par son implantation à proximité immédiate de la voirie et l'absence de clôture maçonnée ou végétale consistante.



3.1.4.2 Typologies du bâti

Dans ces secteurs on constate une certaine banalité de l'architecture, sans référence à un style de type local ou régional ; les volumétries sont des plus simples et les traitements architecturaux réduits au minimum.

La construction individuelle est d'avantage soumise aux courants esthétiques ou fonctionnels de leur époque : les villas à 4 faces, ou sur une demi-butte, ou à toiture-terrace en sont des exemples, introduisant parfois une curiosité.

Le type de toiture est le plus souvent à deux pentes, mais la volumétrie et les matériaux de construction sont très variables, sans caractéristiques fortes .

Les portails et les clôtures sont toujours hétéroclites car laissés au choix du propriétaire, et sans relation avec l'architecture de la maison.

L'absence de traitement des abords renforce l'aspect généralement peu attractif de ces secteurs.

3.1.4.3 Ambiances paysagères

Les extensions les plus récentes de la ville ont pris la forme de lotissements « à dominance verte » tels le « Hameau de Diane » et le « Clos aux Bœufs » ; ces urbanisations peu denses et mieux travaillées du point de vue paysager offrent une richesse paysagère remarquable qui qualifie les abords de la ville.

Le « Clos aux Bœufs » par exemple, a fait le choix de grandes parcelles et tire parti de la forte présence d'eau dans le sol, procurant des ambiances champêtres typiques des milieux humides et mettant en valeur de petits étangs et cours d'eau.

La récurrence de l'utilisation du type de clôture « paddock » à la Normandie, en ciment blanc, toujours doublée d'une épaisse haie, taillée ou non, se révèle dans ce contexte spécifique, d'une grande efficacité pour unifier discrètement l'espace public, et pour protéger et mettre en valeur les végétaux.

Le simple grillage sur poteau bois ou piquet métallique, doublant d'une haie d'espèces variées, donne également de bons résultats.



4 LE PATRIMOINE D'ANET ET LES VUES REMARQUABLES

4.1 Les monuments Classés et Inscrits MH

4.1.1 Le château d'Anet et sa chapelle

De sa longue appartenance au Domaine de la Couronne Royale, jusqu'au 18^e siècle, Anet conserve un patrimoine remarquable, dont l'un des plus célèbres châteaux de la Renaissance française, construit par Philibert Delorme à la demande de Diane de Poitiers, favorite du roi Henri II. Le château a été construit dans les années 1547-1552, et l'escalier entre les années 1680 et 1712.

Diane de Poitiers avait tenu à conserver le château médiéval, à l'est. Philibert Delorme édifia les deux ailes latérales (1549-1551), la célèbre chapelle (1549-1552) et le corps d'entrée (1552). Des transformations ont eu lieu à partir de 1678.

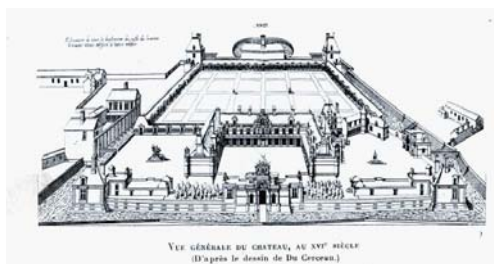
Les jardins ont été aménagés au 17^e siècle par Le Nôtre, et au 19^e siècle par Buhler. Le dépeçage de l'édifice commença en 1794 et la destruction du gros-oeuvre en 1804.

Sont parties intégrantes du château :

- la chapelle du château,
- la chapelle funéraire de Diane de Poitiers,
- le parc et ses bassins,
- le bowlingrin,
- le potager
- et toutes les parties bâties et non bâties du domaine qui l'accompagnent (aménagements et installations compris)

Classé Monument Historique par arrêté du 25 mars 1993.

(Source : Ministère de la Culture)



4.1.2 L'église Saint-Cyr-et-Sainte-Julitte

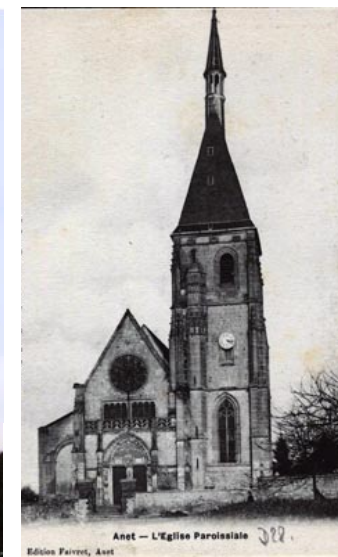
« L'origine de l'implantation de l'église d'Anet remonte au 5^e siècle.
Au 11^e s., construction d'une petite église romane dédiée à **Saint-Cyr-et-Sainte-Julitte**. L'église dépend alors de l'abbaye bénédictine de St-Père-de-Chartres.
Au début du 16^e siècle, remaniement de l'église et dédicace de celle-ci, en 1515, à Saint-Lain.

A partir de 1660, Diane de Poitiers, revenue à Anet, se consacre à réparer, à agrandir et à embellir l'église, détériorée par les premières guerres de religion et devenue trop petite. Philibert Delorme, illustre architecte du château d'Anet, donne à l'église son harmonie très Renaissance. Les travaux sont ralentis à la mort de Diane de Poitiers, en 1566, et les voûtes des bas-côtés ne sont terminées qu'en 1581. La nef reste voûtée en bois.

Le clocher est terminé en 1640 et la voûte centrale est maçonnée en 1878. C'est entre 1670 et 1680, que l'église d'Anet a repris son nom de Saint-Cyr-et-Sainte-Julitte ».

Classée Monument Historique par arrêté du 29 décembre 1960.

(Source : Paroisse d'Anet)



4.1.3 La croix du cimetière



Cette colonne d'ordre dorique en pierre sculptée est surmontée d'une croix de bois dont les bras se terminent par des boules.

La base repose sur un socle carré au-dessus duquel est un banc en pierre.

Le tiers inférieur du fût est décoré d'un entrelacs en relief, constitué de trois rectangles verticaux encadrés d'un bandeau plat.

Le haut du fût est orné d'une bande sur laquelle sont gravées des inscriptions.

Actuellement la croix ne se trouve plus dans le cimetière, elle a été déplacée vers le parvis de l'église.

Classée Monuments Historique par arrêté du 10 janvier 1921

(Source : Ministère de la Culture)

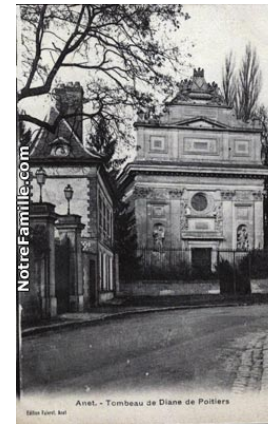
4.1.4 La chapelle funéraire de Diane de Poitiers

En 1565, Diane de Poitiers confie à l'architecte Claude de Foucques, la construction d'une chapelle funéraire à côté du château; elle est consacrée en 1577.

Cette construction en briques et pierres, comporte une façade avec un premier ordre composé de quatre pilastres corinthiens encadrant la porte centrale; d'inspiration antique et de belles proportions, il constitue un type nouveau qui s'est généralisé au 17^e siècle.

A l'intérieur de la chapelle, sous la voûte en berceau, s'élève le monument funéraire sur cénotaphe de marbre noir, Diane de Poitiers agenouillée en prière.

Classé Monument Historique par arrêté du 25 mars 1993 avec le château.



La chapelle funéraire de Diane de Poitiers

Source : Google

4.2 Le petit patrimoine

4.2.1 Les croix, tombes, calvaires



Croix de chemins, croix de cimetière, et tombes illustres constituent en outre un petit patrimoine mémoriel, évocateur des grands moments et des grands personnages de la commune.



Le cénotaphe de Diane de Poitiers

Source : Google

4.2.2 Le bâti rural vernaculaire

Par son appartenance à une région traditionnellement de fort caractère agricole, le bâti rural est encore très présent sur la commune d'Anet.

Souvent en torchis, en terre et en pans de bois avec couvertures en petites tuiles plates, il est influencé par les techniques constructives de la Normandie voisine autant que par celles de l'Île de France.

Il est fragile et rare, très évocateur de la vie rurale locale entourant le château aux siècles de sa grandeur, et mérite d'être conservé.



Certaines maisons du centre-bourg possèdent de belles caves, assez profondes, voutées en pierre avec des arcs ogifs, pouvant remonter au 14^e s. Leur accès est souvent situé de façon aléatoire, en dehors de l'emprise de la maison, ce qui peut trouver son explication dans le fait que le bâti en élévation ait subi des destructions et ait été reconstruit ailleurs.

Ces caves forment un ensemble architectural cohérent remarquable et constituent un élément important du patrimoine d'Anet.

4.2.3 Le bâti à pans de bois

Le bâti en pans de bois est très présent, mais peu perceptible à Anet. Ce type de construction très ancien s'est développé à grande échelle dans de nombreuses régions jusqu'à la fin du 19^e s., et il n'est pas limité au bâti rural. Les pans de bois offraient un coût de construction modéré, une facilité de mise en œuvre en dépit d'assemblages souvent compliqués, et une grande flexibilité de modification des demeures. Le remplissage - ou hourdis - pouvait être constitué de torchis terre mélangé, de tuileaux, de moellons...

Selon l'époque de construction, les pans de bois ont été conçus pour être visibles ou masqués, mais selon les réglementations contre les incendies en ville (16^e s.), et les variations de la mode, ils ont pu changer de statut. Le 20^e s. a vu proliférer également les faux-pans-de-bois en écho à la vogue des villas de villégiature, évoquant l'architecture normande ou basque. Dégagés, les bois pouvaient être sculptés ou badigeonnés de couleurs vives, ou simplement chaulés.

Souvent masqués, les pans de bois sont repérables par la finesse des tableaux de baies, par les encoffrements de saillies, et par un manque de planéité des façades, qui fait partie du charme de ces édifices. Ainsi protégés des intempéries, ils peuvent néanmoins subir des dégradations importantes du fait de leur confinement, surtout en milieu humide, aggravé souvent par la présence de ciment dans les enduits de recouvrement, qui peut leur être fatale. Ils nécessitent un diagnostic personnalisé pour évaluer leur intérêt, leur état sanitaire, et déterminer les interventions nécessaires ou souhaitables

Les maisons à pans de bois constituent un patrimoine identitaire fragile, 'durable', à protéger particulièrement car en diminution, et assez peu étudié en profondeur tant il existe de variantes historiques et régionales.



Mur de bâti annexe à pans de bois



Exemple probable de pans de bois à encoffrement encoffré



Façade décorée tardivement d'un faux pans de bois néo-normand

4.2.4 La bâti industriel

Le territoire d'Anet compte quelques vestiges de l'activité industrielle de la ville aux 19^e et 20^e siècles.

La présence importante de l'eau, notamment du fait de la vallée de l'Eure, a également généré l'existence de nombreux moulins, lavoirs, établissements de tanneries, et autres bâtiments semi-industriels, témoins d'activités jadis florissantes sur la commune.

La plupart ont disparu, il reste très peu de ces édifices : ils méritent d'être conservés et entretenus.



4.2.4.1 Navigation sur l'Eure



Aux XV et XVI^e siècles, il est attesté que l'Eure était navigable entre Chartres et Nogent-le-Roi ; dans son cours inférieur, elle rendait des services incontestables et plusieurs villes gardent des traces de ce passé fluvial au travers de bâtiments, de lieux identifiés ou de noms de rue qui en fixent le souvenir.

À Anet, un port a été aménagé à côté de l'île d'Ahan : sur l'ancien cadastre on peut encore voir la route qui y conduisait au nord-est du château, et qui porte le nom de "chemin du port", et des documents relatent que les matériaux nécessaires à la construction du château de "Madame" (*Diane de Poitiers*) furent amenés par l'Eure

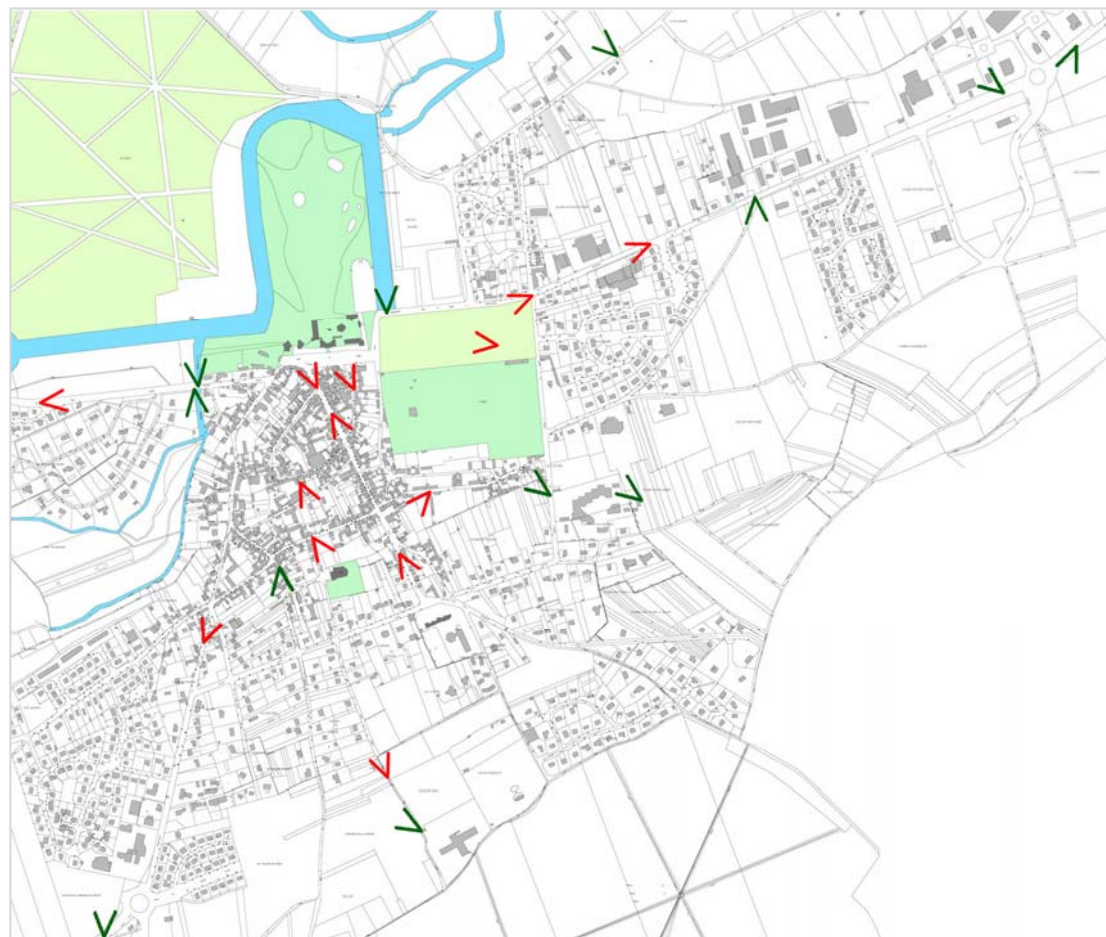
Il existe des portes à bateaux sur l'Eure à Pacy-sur-Eure, Garennes-sur-Eure et Ivry-la-Bataille notamment.

4.3 Les cônes de vue externes et internes

S'ajoutant au repérage des ensembles urbains et du bâti patrimonial, l'identification des "cônes de vue" remarquables complète et renforce l'intérêt paysager et patrimonial de la commune.

Compte tenu de l'exceptionnalité du territoire d'Anet en raison de la présence très importante et presque centrale du château, de celle de la Vallée de l'Eure au nord, des coteaux de part et d'autres, et de la forêt de Dreux en limite sud, on distingue:

- **Les cônes de vue urbains (en rouge)**
 - vers le château d'Anet depuis les entrées de ville
 - vers le château d'Anet depuis le centre-ancien
 - vers l'église St-Cyr-et-Ste-Julitte
 - vers l'ancien Hôpital depuis la rue Diane Poitiers
 - vers le centre-ville depuis la rue Hubert Baraine
- **Les cônes de vue paysagers (en vert)**
 - vers les bassins et canaux du château
 - vers les espaces cultivés dans le centre ancien
 - vers la Vallée de l'Eure
 - vers le coteau sud
 - vers la vallée depuis le coteau sud



Cartographie: F. Babics d'après le cadastre actuel

4.3.1 Vues vers le château d'Anet depuis les entrées de ville

Qualités: Succession de vues progressant vers le monument le plus emblématique et remarquable d'Anet, implanté de façon centrale dans son environnement paysager propre et en relation avec la ville – première image valorisante de la ville, évocatrice de passé royal, et de son patrimoine architectural et paysager.

Objectifs: Maintien et amélioration des vues pour la mise en valeur du château et de ses abords liés à la ville – meilleure gestion de la végétation et amélioration du traitement des entrées de ville par des aménagements routiers et paysagers mettant en valeur le château et ses abords.

Menaces: Végétation ou autre dispositif occultant les vues sur le château – installation de mobiliers ou dispositifs divers (panneaux publicitaires, réverbères, enseignes, fortes emprises de macadam...) parasitant les vues - suppression ou altération de l'accompagnement végétal et paysager des éléments patrimoniaux identifiés.



Cartographie: F. Babics d'après le cadastre actuel



Vue du bowling, du château et de ses abords, et perception du parc depuis la Friche



Vue potentielle vers le parc et le château depuis l'accès ouest, entièrement masquée



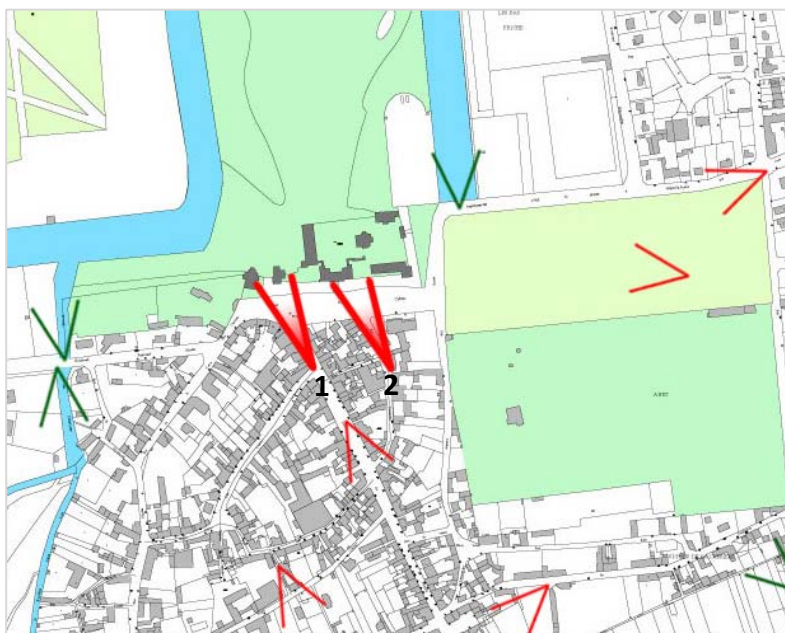
Succession des vues vers le château et ses abords, depuis l'accès est, parasitées et altérées par divers mobiliers et dispositifs inadaptés et contre-indiqués.

4.3.2 Vues vers le château depuis le centre ancien

Qualités: Vues partielles du château et de la chapelle funéraire de Diane de Poitiers cadrées par les fronts bâtis homogènes du centre-bourg ancien

Objectifs: Maintien et mise en valeur des vues par le traitement approprié des élévations bâties et des devantures - préservation des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti - amélioration du traitement et de l'aménagement urbain et paysager de l'espace public

Menaces: Modification des gabarits de la rue et du bâti – hétérogénéité des types et pentes de toiture – créations d'édicules, lucarnes et autres dispositifs inappropriés – hétérogénéité et impact visuel trop important des dispositifs liés aux commerces et du mobilier urbain.



Cartographie: F. Babics d'après le cadastre actuel



Vue vers le château depuis la rue Delacroix



Vue vers le château depuis la rue Diane Poitiers
(Source : Google Street)

4.3.3 Vues vers l'église Saint-Cyr-et-Sainte-Julitte

Qualités: Vues larges et perspectives, proches ou lointaines, butant sur l'église ou sur son clocher, deuxième monument historique emblématique d'Anet et repère sur le territoire

Objectifs: Préservation et amélioration des vues, notamment des vues proches ou lointaines où l'église et le cimetière apparaissent dans leur contexte urbain et paysager

Menaces: Altération des vues par des bâtiments hors gabarit, des couvertures, lucarnes et autres excroissances inappropriés – ou par des aménagements et mobiliers urbains inadéquats apparaissant dans le champ de vision.



Cartographie: F. Babics d'après le cadastre actuel



Vue de l'église dans son contexte urbain et paysager, sur fond des substructures du château, et perception forte du coteau nord, depuis le coteau sud



Vue vers le clocher de l'église depuis la rue de Penthièvre



Vue depuis la rue de l'Eglise



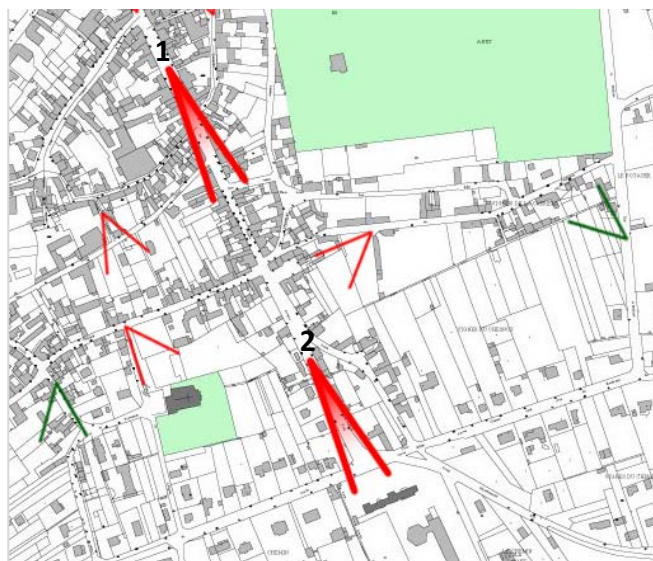
Vue depuis le Passage Lemaître

4.3.4 Vues vers l'ancien hôpital depuis la rue Diane de Poitiers

Qualités: Vue développée le long de l'axe rectiligne buttant sur l'ancien hôpital, cadrée par les fronts bâtis sur rue et les alignements d'arbres symétriques – vue permettant d'apprécier, à partir du centre-ville, la déclivité et la végétation du coteau sud bordé par la lisière de la forêt – perception de la rue la plus commerçante d'Anet commençant à la place du château, très semblable à celle des cartes postales du début du 20^e s.

Objectifs: Maintien et mise en valeur des vues par le traitement approprié des élévations bâties et des devantures - préservation des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti - préservation des alignements plantés et de la perception large du coteau arboré

Menaces: Modification des gabarits de la rue et du bâti – hétérogénéité des types et pentes de toiture – créations d'édicules, lucarnes et autres dispositifs inappropriés – hétérogénéité et impact visuel trop important des dispositifs liés aux commerces et du mobilier urbain.



Cartographie: F. Babics d'après le cadastre actuel



Perception du coteau et de la forêt depuis la rue commerçante du centre-bourg ancien



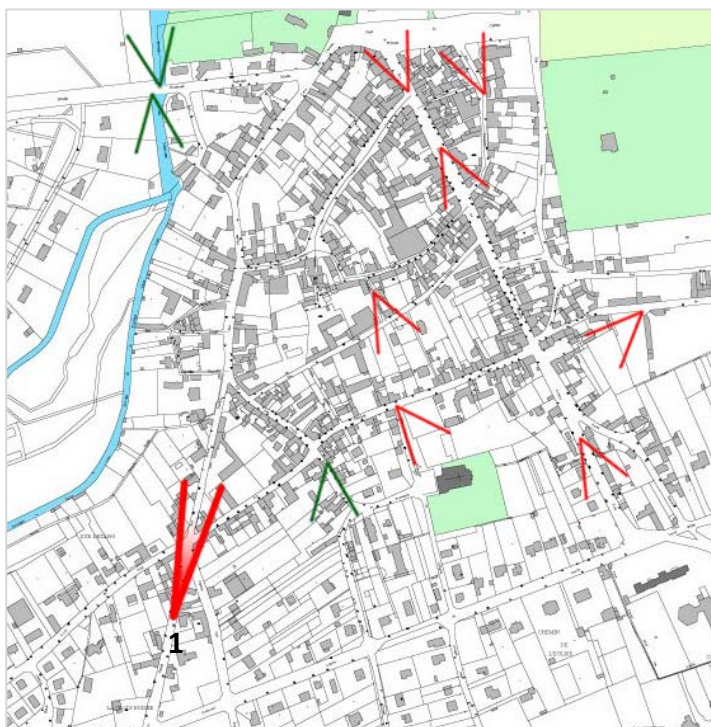
Vue axée vers l'ancien hôpital, édifice patrimonial important, et cadrée par des alignements arborés

4.3.5 Vues vers le centre-ville depuis la rue Hubert Baraine

Qualités: Succession de vues sur un faubourg paysager caractéristique d'Anet, riche des différents types d'architecture ancienne se côtoyant dans la ville - perception du relief de la vallée de l'Eure – vision intermittente du clocher de l'église

Objectifs: Maintien et renforcement des caractéristiques urbaines et paysagères de ce secteur – amélioration de la gestion des flux piétons et automobile par le traitement de l'espace public et des voiries jusqu'au château

Menaces: Densification du bâti au détriment des jardins - gabarit excessif du bâti neuf masquant les échappées visuelles – banalisation de l'architecture.



Cartographie: F. Babics d'après le cadastre actuel



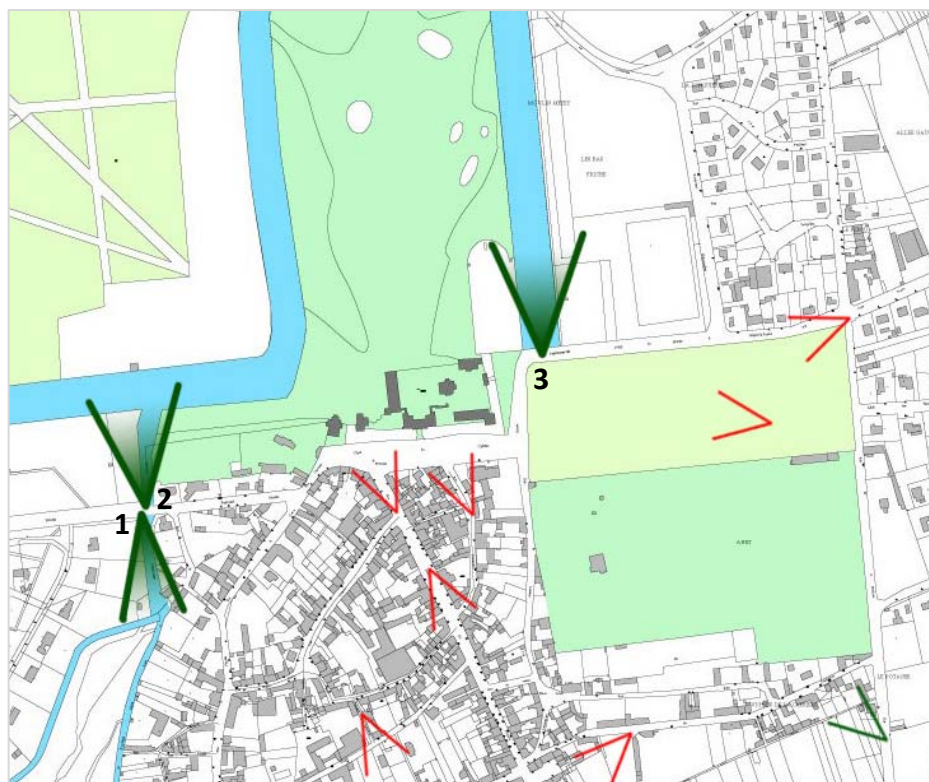
Vue le long de la rue Hubert Baraine, vers la vallée de l'Eure
(Source : Google Street)

4.3.6 Vues sur le ruisseau, les bassins et canaux du château

Qualités: Evocation de l'ambiance champêtre et du caractère pittoresque des lieux – perception du dessin et de la sophistication de l'ensemble des jardins du parc de château, mélange harmonieux d'éléments végétaux, naturels et bâtis

Objectifs: Préservation et entretien des vues – maintien ou restitution des petits lavoirs sur le ruisseau – préservation de la végétation ripisylve et de la prédominance paysagère de l'ambiance

Menaces: Altération des caractéristiques paysagères - uniformisation du végétal le long des rives – défaut d'entretien des berges.



Cartographie: F. Babics d'après le cadastre actuel



1

Vue sur le ruisseau St Lain depuis le pont vers Ezy



2



3

Vue sur les bassins depuis le boulevard Ferdinand Moreau

4.3.7 Vues vers les espaces cultivés dans le centre ancien

Qualités: Vues larges caractérisées par l'équilibre harmonieux entre les surfaces horticoles et les volumes de l'ancien bâti rural, sur fond de haute végétation arborée du parc – perception de l'homogénéité des couvertures en petites tuiles plates et du bâti à pans de bois.

Objectifs: Préservation des vues – maintien de l'équilibre entre le bâti et le végétal – conservation des caractéristiques architecturales du bâti rural et des zones potagères

Menaces: Constructions hors gabarit – couvertures et toitures ne respectant pas la typologie existante – minéralisation des espaces horticoles.



Vue vers le bâti rural depuis la rue André Boxhorn



Cartographie: F. Babics d'après le cadastre actuel

4.3.8 Vues vers la Vallée de l'Eure

Qualités: Vues larges ouvertes sur la vallée de l'Eure et le coteau nord – perception de son orientation est-ouest et du front végétal continu constitué notamment par la végétation ripisylve – perception de la qualité du site et de l'environnement naturel du château

Objectifs: Préservation des vues et du 'ruban vert' continu parallèle à la vallée – intégration paysagère des constructions neuves et existantes – amélioration du traitement paysager en bordure de la route menant au château

Menaces: Rupture du front végétal, bâtiments hors gabarit masquant la végétation – minéralisation des espaces horticoles ou naturels – défaut d'intégration paysagère des constructions visibles de la voie



Cartographie: F. Babics d'après le cadastre actuel



1

Vue vers la vallée de l'Eure et le coteau nord depuis le « Chemin du Roy »



2

Vue vers la Vallée de l'Eure et le coteau nord depuis la Route d'Oulins menant vers le château

4.3.9 Vues vers le coteau sud

Qualités: Vues panoramiques vers le coteau sud et la lisière de la forêt – ambiance à prédominance végétale et perception de la morphologie du site

Objectifs: Maintien des perceptions des caractéristiques paysagères – intégration paysagère des constructions situées vers le coteau sud – amélioration du traitement de la voie conduisant vers le château

Menaces: Bâti hors gabarit ou d'impact visuel altérant la perception du coteau sud et de la lisière de la forêt – altération des qualités paysagères du secteur



Cartographie: F. Babics d'après le cadastre actuel



Vue depuis la Route d'Oulins



Vue depuis la Route d'Oulins



Vue depuis le Chemin de la Presse

4.3.10 Vues vers le paysage depuis le coteau sud

Qualités: vues largement ouvertes vers l'ouest de la vallée de l'Eure – lecture de l'organisation du territoire, entre les éléments naturels du paysage et les éléments bâtis de la ville – perception du coteau au nord de la commune

Objectifs: conservation de la perception du rapport harmonieux entre les espaces naturels et bâtis – préservation des vues dégagées vers la ville et le coteau nord

Menaces: Bâti hors gabarit ou d'impact visuel altérant la perception du sur la vallée et le coteau nord – altération des qualités paysagères du secteur



Cartographie: F. Babics d'après le cadastre actuel



Vue vers la plaine et la vallée ouest de l'Eure depuis le Chemin de l'Eglise



Vue vers la limite ouest de la commune depuis la rue Hubert Baraine
Source : Google Street

5 PLAN DES PROTECTIONS

5.1 Édifices d'intérêt architectural repérés par l'AVAP

Outre les édifices protégés au titre des Monuments Historiques (Monuments Historiques Classés et Monuments Inscrits à l'inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, dont les croix et calvaires) le repérage du bâti existant et l'étude historique ont permis de procéder à une appréciation de la qualité des constructions et de l'intérêt à leur offrir une protection dans le cadre de l'AVAP.

Selon les différents niveaux de protection sont repérés sur le Plan des Protections :

- en **bleu foncé**, les Monuments Historiques classés ou inscrits ;
- en **fuchsia**, les édifices « **Remarquables** » ;
- en **rouge**, les édifices « **Importants** » ;
- en **orange**, le bâti dit « **d'accompagnement** » ;
- en **jaune**, les immeubles dont la modification pourra être demandée ;
- en **vert**, les parcs et jardins.

PLAN des PROTECTIONS



- Monuments Historiques classés ou inscrits
- Édifices « remarquables »
- Édifices « importants »
- Bâti « d'accompagnement »
- Bâti « incompatible »
- Parcs et jardins

F. BABICS Architecte du Patrimoine | K. RUELLAND Architecte-Urbaniste | C. BIGOT Paysagiste

5.1.1 Édifices « remarquables »

Protection d'éléments bâtis ou d'ensembles architecturaux repérés faisant partie de l'identité patrimoniale de la commune, ou en raison de leur intérêt architectural ou urbain : ils ne doivent pas être démolis. Ils doivent être entretenus et restaurés, et sont à mettre en valeur dans le cadre d'une réflexion de projet d'ensemble.

Les modifications proposées ne doivent porter que sur des éléments mineurs ou tendre à restituer des dispositions anciennes disparues. attestées par un dossier



PLAN des PROTECTIONS



- Monuments Historiques classés ou inscrits
- Édifices « remarquables »
- Parcs et jardins

0 50 150m

F. BABICS Architecte du Patrimoine I K. RUELLAND Architecte-Urbaniste I C. BIGOT Paysagiste

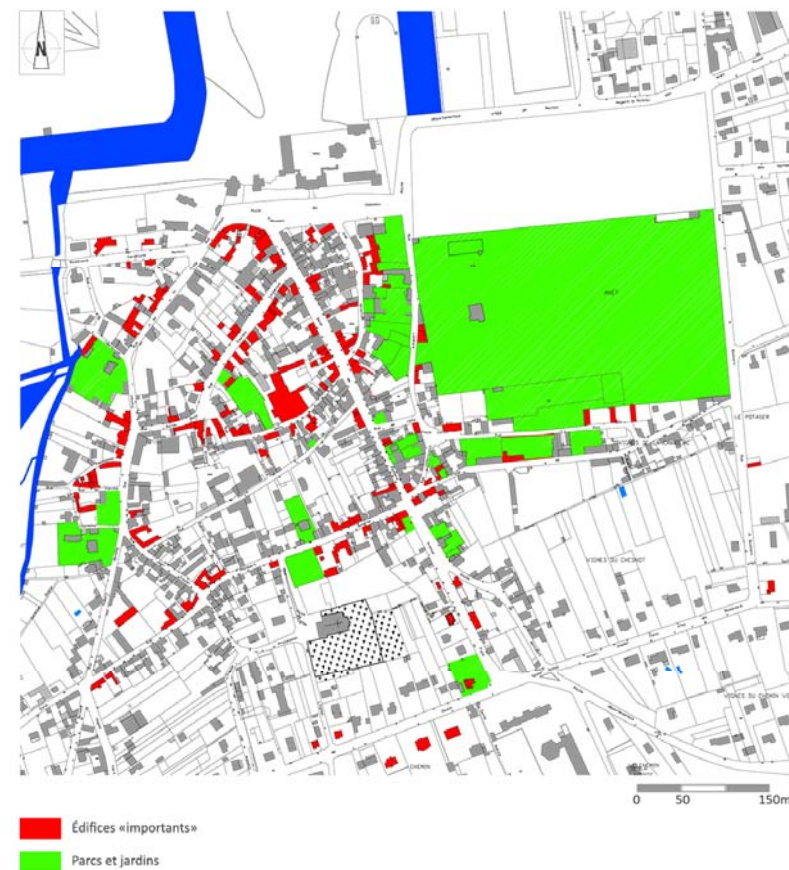
5.1.2 Édifices « importants »

Protection d'éléments bâtis ou d'ensembles architecturaux repérés faisant partie de l'identité patrimoniale de la commune, ou en raison de leur intérêt architectural ou urbain : ils ne doivent pas être démolis. Ils doivent être entretenus et restaurés, et sont à mettre en valeur dans le cadre d'une réflexion de projet d'ensemble.

Les modifications proposées doivent tendre à restituer des dispositions anciennes disparues, attestées par un dossier documentaire.



PLAN des PROTECTIONS



F. BABICS Architecte du Patrimoine I K. RUELLAND Architecte-Urbaniste I C. BIGOT Paysagiste

5.1.3 Bâti « d'accompagnement »

Protection d'immeubles faisant partie de l'identité d'Anet, et présentant un intérêt architectural certain mais trop modifiés pour figurer dans la catégorie des édifices « Importants » ; ou présentant un intérêt urbain dans le cadre d'un ensemble constitué ou d'une séquence bâtie (une place, une rue, un alignement,..) ou situés dans un emplacement stratégique (angle de rue, axe de perspective,..) ; ou immeubles participant à la mise en valeur une construction « Remarquable » ou « Importante ».

Leur démolition peut néanmoins être autorisée ; leur modification doit être compatible avec les objectifs de L'AVAP.



PLAN des PROTECTIONS



F. BABICS Architecte du Patrimoine I K. RUELLAND Architecte-Urbaniste I C. BIGOT Paysagiste

6 ANALYSE DU PATRIMOINE AU REGARD DU DEVELOPPEMENT DURABLE SUR LE PERIMETRE DE L'AVAP

En application de l'Art. D.642-6 du décret n° 2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, le Rapport de présentation des objectifs de l'Aire comporte une synthèse du Diagnostic défini à l'article D.642-4.

Il énonce, en les mettant en cohérence :

- 1- **Les objectifs de protection et de mise en valeur** du patrimoine, de la qualité de l'architecture et de traitement des espaces ;
- 2- **Les objectifs de développement durable** attachés au territoire de l'Aire.

En outre, il justifie la **compatibilité de ces dispositions avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les objectifs du « Grenelle II » en matière de protection de l'environnement et de développement des énergies renouvelables sont partie intégrante des objectifs de l'A.V.A.P. Les techniques innovantes dans ce domaine doivent être encouragées ; elles ne doivent toutefois pas porter atteinte à la préservation et la mise en valeur du bâti traditionnel et patrimonial, ni à la qualité des espaces urbains et paysagers, objectif au cœur de l'AVAP.

6.1 Analyse des espaces et du tissu bâti, et de sa capacité à recevoir et à s'adapter à des installations d'énergies renouvelables

L'analyse des espaces et du tissu bâti présents dans le périmètre concerné par l'AVAP permet d'orienter des choix d'installation guidés par le souci de conserver la qualité architecturale et patrimoniale caractérisant les ambiances.

Les différents systèmes utilisant les énergies renouvelables doivent être choisis pour leur capacité à s'implanter le plus discrètement possible dans l'environnement du patrimoine bâti que l'on souhaite protéger, préserver et mettre en valeur.

Pour cette raison, le bâti protégé comme « Remarquable » au titre de l'AVAP, ainsi que les monuments historiques ou les sites protégés, ne pourront pas recevoir d'installation de système d'énergie renouvelable nuisant à leur image ou à leur préservation. De même, l'installation de ces dispositifs sur le bâti « Important » et dans l'emprise des différents cônes de vue repérés sur la commune devra tenir compte des contraintes énoncées, telles que la non visibilité ou l'obligation d'habillage, ou d'autres prescriptions, voire l'impossibilité.

Pour ce qui concerne les autres bâtiments ou les sites visibles d'un lieu public, ils doivent faire l'objet d'une attention particulière quant à leur capacité d'intégration architecturale de ces systèmes.

6.1.1 Les systèmes utilisant les énergies renouvelables sur le bâti

Sur la commune d'Anet, le taux d'ensoleillement moyen est de 1285 kWh/m²/an, ce qui rend théoriquement possible l'installation de dispositifs liés à l'énergie solaire. Comment intégrer des capteurs aux différents espaces bâtis ou non bâtis sans nuire à leur mise en valeur ?

6.1.1.1 Le solaire thermique

Les capteurs solaires thermiques transforment l'énergie solaire en chaleur destinée principalement au chauffage ou à la production d'eau chaude sanitaire. Ce sont des panneaux épais et d'aspect vitré ou métallique, bleu marine ou noir ; ils sont de surface moindre que celle des panneaux photovoltaïques, moins performants, mais non négligeable pour autant.

L'installation de ces panneaux est incompatible avec la mise en valeur des édifices « Remarquables » et « Importants » ; elle doit aussi être proscrite s'il y a co-visibilité avec l'ensemble du château ou lorsque les panneaux se trouvent dans un cône de vue repéré dans l'AVAP.

Par ailleurs, leur installation sur les toitures existantes peut être interdite si elle risque de nuire à leur pérennité du fait de la modification importante des couvertures et des ouvrages de zingueries qu'elle implique, ou du fait des risques de fragilisation qu'elle induit.

Dans les autres cas, l'installation de panneaux solaires thermiques doit tenir compte de l'expression architecturale du bâti et de la qualité des ambiances urbaines et paysagères dans lesquelles ils s'insèrent :

- **Sur les toits existants** : ils peuvent être implantés s'ils ne sont pas visibles de l'espace public (versants de toits donnant sur des cours intérieures,..). Afin de faciliter leur intégration, ils doivent engendrer une faible surépaisseur et suivre parfaitement la pente du toit.
- Leur implantation doit être étudiée au cas par cas pour en limiter l'impact visuel ; il est souvent favorable de les positionner en bas de pente, en retrait des rives latérales du toit ; ou de les employer en pleine surface de couverture (de la gouttière au faitage).
- **Sur les toits neufs**: les projets de construction neuve peuvent intégrer des panneaux en toiture à condition que leur impact visuel soit limité et intégré en amont, dès la conception du projet.
- **En façades** : les capteurs sont proscrits en façade d'édifices « Remarquables » ou « Importants », ou s'ils sont visibles depuis la rue. Ils peuvent être implantés sur les façades des annexes si leur impact visuel ne nuit pas à la qualité de l'ambiance et des ensembles bâtis.

6.1.1.2 Les panneaux solaires photovoltaïques

Les panneaux photovoltaïques, destinés à produire de l'électricité à partir de l'énergie solaire, ont un impact visuel important : ils sont de teinte grise, bleutée ou noire, d'aspect réfléchissant, et étant moins performants, ils nécessitent un déploiement de surface important par maison.

L'installation de ces panneaux est incompatible avec la mise en valeur des édifices « Remarquables » et « Importants », elle doit aussi être proscrite s'il y a co-visibilité avec le château ou lorsque les panneaux se trouvent dans un cône de vue repéré dans l'AVAP.

Par ailleurs, leur installation sur les toitures existantes peut être interdite si elle risque de nuire à leur pérennité du fait de la modification importante des couvertures et des ouvrages de zingueries qu'elle implique, ou du fait des risques de fragilisation qu'elle induit.

Dans les autres cas, l'implantation de panneaux photovoltaïques doit tenir compte de la qualité architecturale du bâti et de la qualité des ambiances urbaines et paysagères dans lesquelles ils s'insèrent :

- **Sur les toits existants** : ils peuvent être implantés s'ils ne sont pas visibles de l'espace public (versants de toits donnant sur des cours intérieures,..). Leurs conditions d'implantation sont sensiblement les mêmes que pour les panneaux thermiques.
- **Sur les toits neufs**: les projets de construction neuve peuvent intégrer des panneaux en toiture à condition que leur impact visuel soit limité et intégré en amont, dès la conception du projet.

6.1.1.3 La géothermie

Source d'énergie renouvelable, la géothermie permet de produire de l'électricité mais également de la chaleur récupérable pour chauffer l'eau ou un logement. Pour ce qui concerne cette filière 'thermique', il faut faire la distinction entre les installations utilisant directement la chaleur du sous-sol et celles faisant appel à une pompe à chaleur.

Le captage de la chaleur du sous-sol semble difficile à mettre en œuvre dans le périmètre de l'AVAP, en milieu urbain, densément construit avec peu d'espaces non bâtis. De plus, plusieurs ensembles de caves médiévales ou Renaissance ont été repérés, en position décalée par rapport au bâti en élévation, légitimant une vigilance archéologique dans certaines zones.

6.1.1.4 L'énergie éolienne

La France s'est donné comme objectif de produire en 2020, 23% de sa consommation d'énergie finale à partir d'énergies renouvelables, soit un doublement par rapport à 2005. L'éolien terrestre a été retenu comme mode prioritaire de développement des énergies renouvelables, avec un objectif de 19 000 MW installés en 2020 (correspondant à environ 8 000 éoliennes). La région Centre est aux avant-postes dans ce mode de production d'énergie.

La commune d'Anet n'a pour autant pas naturellement vocation à accueillir des projets éoliens compte tenu des enjeux locaux liés à la mise en valeur de son patrimoine architectural et paysager (ZPPAUP devenant AVAP) ; ceux-ci limitent en effet toute implantation d'éolienne pour cause de proximité avec des constructions remarquables ou ensembles patrimoniaux , et plus particulièrement du fait de la présence du Château d'Anet dont la renommée dépasse largement les limites de la Région.

7 ANALYSE DU BATI, DES MODES DE CONSTRUCTION, DES TECHNIQUES ET MATERIAUX AU REGARD D'OBJECTIFS D'ECONOMIE D'ENERGIE

Le parc immobilier constituant l'AVAP ne comporte pas un type unique de bâtiments mais différents types dont les caractéristiques sont liées à leur époque, leur technique de construction et leurs matériaux propres. Limiter la consommation de ces bâtiments, c'est comprendre leurs performances thermiques au regard de modes constructifs différents.

La limitation de la consommation énergétique d'un bâtiment ancien dépend de facteurs existants : son exposition, sa situation, sa compacité, sa mise en œuvre et ses matériaux.

Pour les bâtiments neufs, la limitation de la consommation énergétique est fixée à 50 KWh ep/m²/an : c'est une ambition réalisable dans le sens où la conception peut prendre en compte la technicité et la mise en œuvre de matériaux permettant de répondre à cet objectif, à la condition toutefois qu'ils soient sélectionnés pour leur capacité à s'intégrer dans l'architecture et les ambiances locales.

7.1 Amélioration des performances énergétiques et diminution de la consommation d'énergie dans les différents bâtiments de l'AVAP

Afin d'améliorer les performances énergétiques d'un bâtiment existant et réduire ses besoins, il est nécessaire d'effectuer une étude thermique basée sur la parfaite connaissance de ce bâti et de ses comportements, qu'ils convient d'analyser en fonction de :

- son système constructif
- des matériaux le constituant
- son orientation, son implantation
- sa position dans l'ilot
- la mitoyenneté de ses parois

Cet état des lieux permet de repérer les faiblesses et les atouts du bâtiment ; il fait apparaître les dépenses énergétiques réalisées au regard des conditions météorologiques relevées, et propose un diagnostic global assorti de solutions adaptées.

En matière d'amélioration des performances énergétiques d'un bâtiment ancien, on peut généralement intervenir sur les points suivants sans causer de dommages irréversibles sur la matière patrimoniale:

- le renforcement de l'isolation de l'enveloppe, par le biais d'interventions sur l'isolation du comble ou de la toiture,
- l'amélioration de l'isolation par rapport au sous-sol ou au sol d'assise,
- l'amélioration des performances des fenêtres, en évitant le remplacement systématique des menuiseries
- l'incitation à l'utilisation d'énergies renouvelables ne portant pas préjudice à la mise en valeur du bien.

Toutefois ces solutions doivent être considérées au vu des objectifs spécifiques de l'AVAP.

7.1.1 Renforcement de l'isolation de l'enveloppe

7.1.1.1 L'isolation thermique par l'extérieur

Pour la plupart des bâtiments, l'isolation par l'extérieur entraînerait une réécriture trop importante des façades, et plus généralement une disparition des modénatures, corniches, encadrements en pierre et autres décors en reliefs ; également un masquage des pans de bois.

Pour cette raison, la mise en place d'isolants, d'enduit ou de revêtements isolants est interdite pour tous les bâtiments repérés par l'AVAP et pour ceux qui présentent des décors ou des caractéristiques incompatibles avec ces matériaux (pans de bois, modénatures saillantes, stucs, etc... notamment).

Certains pignons ou façades sur cour non visibles de l'espace public et dépourvus de décors, peuvent néanmoins éventuellement faire l'objet d'une isolation par l'extérieur. Il en est de même pour les bâtiments annexes sur cour, non perceptibles de l'espace public.

Dans certains cas rares où les bâtiments ne présentent pas d'intérêt architectural, il pourra être envisagé une isolation thermique par l'extérieur à condition qu'elle ne nuise pas à la mise en valeur des bâtiments voisins, ni à la pérennité du bâti lui-même.

7.1.1.2 L'isolation des toitures

Si une isolation de la toiture s'avère nécessaire, elle ne doit pas être visible de l'extérieur ni avoir de conséquence visible sur les gabarits, pentes et finitions. Elle doit être réalisée en sous-face de la toiture, avec des matériaux et une épaisseur appropriés, sans surélévation, afin de conserver la volumétrie des existante.

7.1.2 Changement des menuiseries

La conservation des menuiseries anciennes est la règle vers laquelle il faut tendre ; la réparation des menuiseries anciennes est presque toujours préférable à son remplacement par une neuve ; elle permet de préserver la finesse des sections de bois et les rythmes des divisions qui marquent les époques et caractérisent les façades ; elle préserve également la valeur patrimoniale et l'authenticité du matériau.

Des solutions de survitrage peu visibles de l'extérieur ou de double fenêtre peuvent être étudiées, et installées sur la menuiserie ancienne. En cas de remplacement par des menuiseries neuves, celles-ci doivent se rapprocher au maximum de l'aspect d'origine et être réalisées avec le même matériel (bois).

7.1.3 Emploi d'énergies renouvelables favorisé

Les édifices peuvent accueillir des systèmes exploitant les énergies renouvelables à condition qu'ils ne soient pas visibles sur les parties extérieures des bâtiments, ce qui limite considérablement leur emploi. Certains pignons ou façades sur cour non visibles de l'espace public et dépourvus de fenêtres ou de décors peuvent néanmoins être équipés de tels systèmes.

II. OBJECTIFS DU PADD

1 COMPATIBILITE DE L' AVAP AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

1.1 Définition du PADD

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

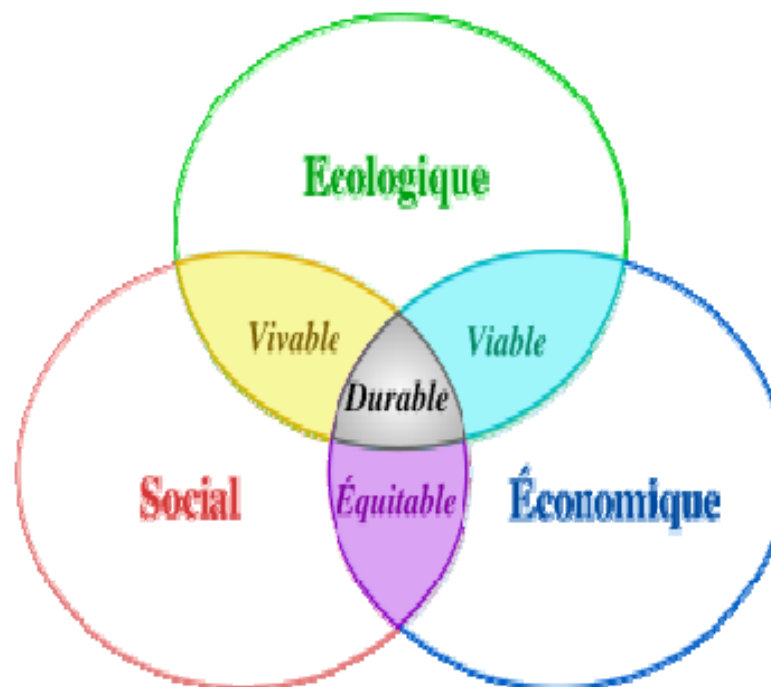
Le PADD est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.

Le PADD n'est pas directement opposable aux Permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement de l'AVAP et ses documents graphiques, ainsi que les orientations d'aménagement sur des secteurs particuliers, qui eux sont opposables, doivent être compatibles avec lui.

1.2 Le développement durable et le PLU

Le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :

- **L'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé...et la protection des espaces naturels et des paysages en respectant les objectifs du développement durable ;
- **La diversité** des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat... pour satisfaire sans discrimination les besoins présents et futurs... ;
- **Une utilisation équilibrée des espaces** naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement,...la préservation de la qualité de l'air, de l'eau,...des écosystèmes,.. la réduction des nuisances et des pollutions...



1.3 Rappel des orientations générales d'aménagement

Le PADD d'Anet se structure à partir de deux grandes orientations :

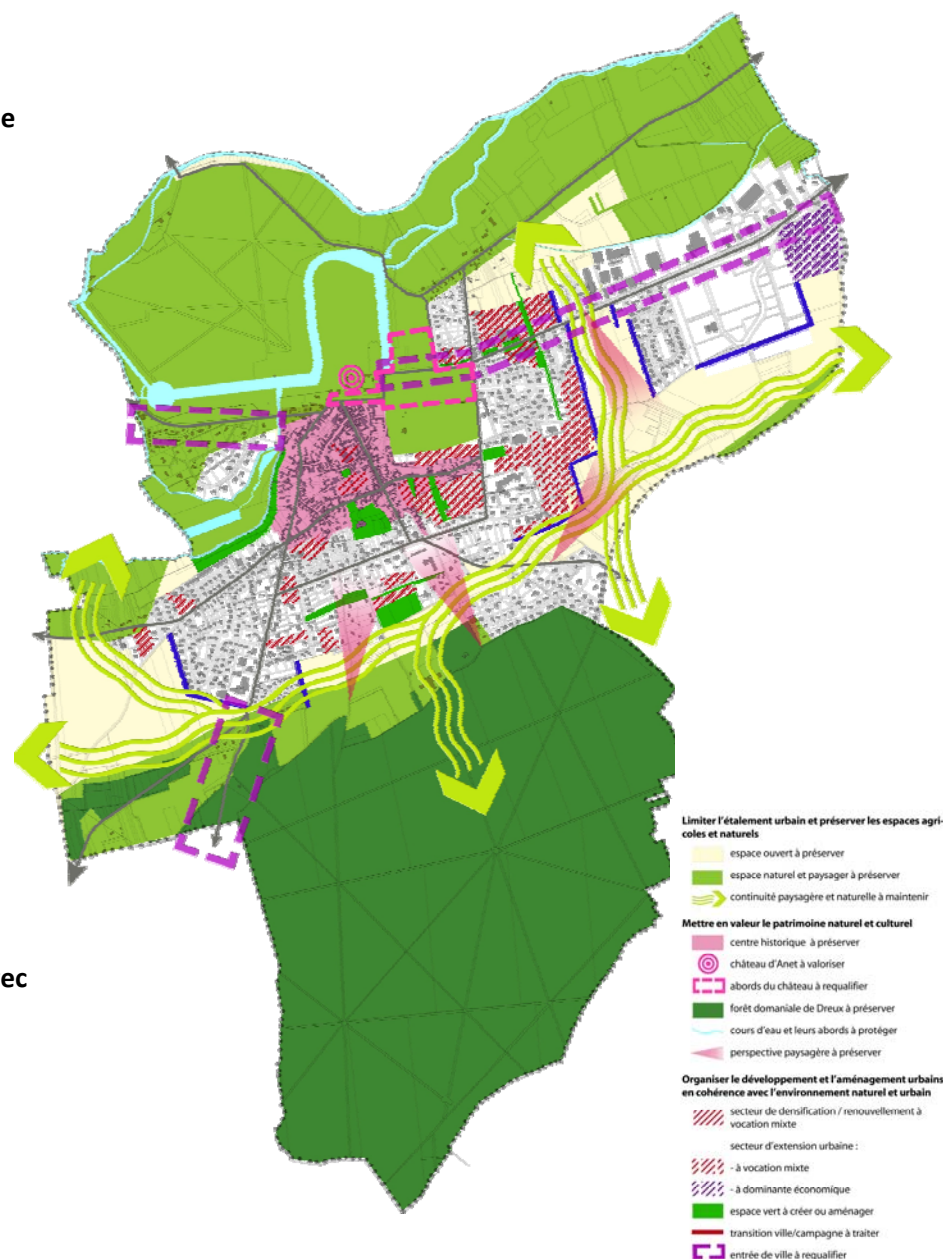
- 1- **renforcer l'attractivité d'Anet**
- 2- **assurer un aménagement harmonieux et 'durable' de la commune**

1/Pour renforcer l'attractivité d'Anet il est nécessaire de :

- **Permettre une croissance démographique socialement équilibrée**
 - Diversifier la population et renouer avec la croissance
 - Elargir l'offre de logements
- **Adapter l'offre d'équipements aux besoins des habitants**
- **Restaurer, préserver et mettre en valeur le patrimoine culturel et paysager**
- **Dynamiser l'activité économique**
 - Conforter la centralité et le dynamisme commercial du centre-ville
 - Exploiter davantage l'activité touristique d'Anet
 - Maintenir le dynamisme économique

2/Pour assurer un développement harmonieux et durable de la commune il convient de :

- **Préserver le patrimoine et les milieux naturels et la biodiversité**
 - Préserver les grandes entités naturelles et les continuités écologiques
 - Protéger et renforcer la biodiversité
 - Encourager les démarches environnementales dans les projets
- **Organiser le développement et l'aménagement urbains en cohérence avec l'environnement naturel et urbain d'Anet**
 - Limiter l'étalement urbain
 - Améliorer le fonctionnement urbain
 - Tenir compte de l'évolution du trafic routier interrégional
 - Requalifier et traiter les paysages urbains dégradés
 - Maîtriser les extensions nouvelles



1.4 Compatibilité de l'AVAP avec le PADD

1- Pour affirmer l'attractivité de la ville d'Anet il est nécessaire de:

- **permettre une croissance démographique socialement équilibrée** en développant l'offre de logement et en assurant la mixité sociale de l'habitat (diversité de logements pour assurer le parcours résidentiel et développer des logements adaptés à tous : taille, accessibilité, situation...);
- **préserver et valoriser les paysages** en favorisant les liens entre les éléments patrimoniaux (vallée, château, forêt), en requalifiant les paysages urbains dégradés (entrée de ville notamment) et en protégeant les perspectives paysagères remarquables (vallée de l'Eure, château, espace agricole);
- **préserver les vues internes** au bourg et la présence visuelle des grands parcs;
- **mettre en valeur le patrimoine culturel** vecteur de l'identité d'Anet; mettre en valeur le château et les éléments patrimoniaux en lien avec le château (chapelles, friche, anciennes dépendances, fermes,...); rétablir la relation ville-château grâce à la création de perspectives paysagères de grande qualité vers le château et à l'aménagement des espaces publics situés aux abords du château (place, cheminements, ...); valoriser le petit patrimoine bâti, la trame urbaine historique, valoriser le ruisseau Saint-Lain et ses anciens lavoirs,...
- **dynamiser l'activité touristique** grâce à la valorisation du château et du cœur historique d'Anet et au développement des activités touristiques et de loisirs en initiant des synergies avec le reste de la ville (circuit de promenade-découverte du patrimoine naturel, culturel et paysager notamment par la réhabilitation des sentes et chemins ruraux);

2- Pour assurer un aménagement harmonieux et durable de la commune il convient de :

- **limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles et naturels** grâce à la réduction du parc de logements vacants, à l'incitation au 'renouvellement de la ville sur la ville', à la mise en œuvre d'opérations de renouvellement et/ou densification dans le centre-ville et ses abords, à la limitation des extensions urbaines, à la préservation de l'espace ouvert entre la ville et la forêt (le coteau doux) et à la volonté d'assurer des continuités paysagères et écologiques entre les forêts et la vallée de l'Eure;
- **organiser le développement et l'aménagement urbains** en cohérence avec l'environnement naturel et urbain d'Anet en encourageant les démarches environnementales dans les projets, en écartant la population des risques naturels et nuisances (inondations, nuisances sonores...), en réduisant la consommation des ressources énergétiques (orientations des parcelles, implantation des constructions et des végétaux, utilisation d'énergies et de matériaux renouvelables...) et en protégeant la ressource en eau (récupération des eaux de pluie, limitation de l'imperméabilisation des sols...).

Il conviendra aussi de maîtriser le développement urbain, de prévoir une programmation diversifiée favorisant la mixité fonctionnelle (habitat, activités, équipements, espaces verts publics...), de favoriser une urbanisation dense visant à limiter la consommation du foncier (habitat diversifié favorisant à la fois la mixité sociale et la diversité des paysages urbains...), d'organiser le développement urbain dans le temps, et les extensions urbaines en lien avec le contexte urbain et paysager.

Il faudra gérer l'impact visuel des constructions sur les espaces ouverts, créer des espaces publics, des lieux d'échanges et de rencontres (espaces verts, parcs, places urbaines...) et favoriser une architecture de qualité, respectueuse du patrimoine d'Anet et intégrant des objectifs de durabilité.

III. RAPPORT DE PRESENTATION – OBJECTIFS ET ENJEUX

1 PERIMETRE DE L'AVAP - DETERMINATION DES ENJEUX ET OBJECTIFS

L'analyse et le diagnostic architectural, urbain et paysager effectués sur l'ensemble de la commune ont permis d'identifier différents secteurs caractéristiques et de délimiter un découpage en **cinq zones de cohérence** distinctes:

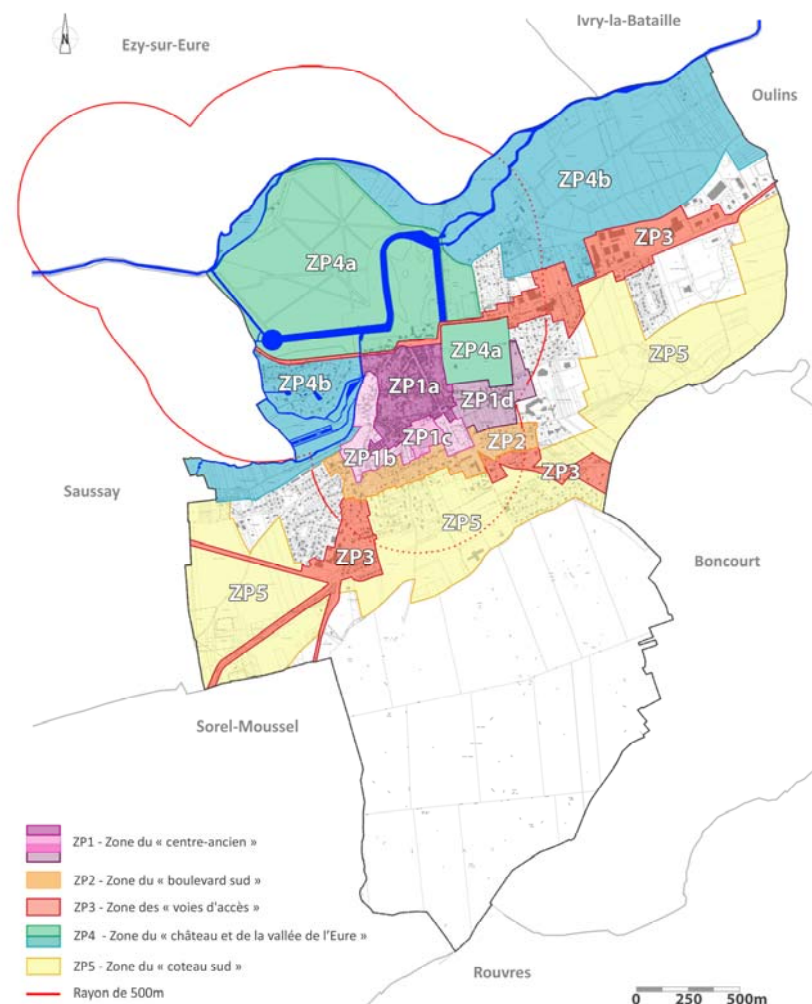
- . **ZP1- la Zone du « centre-ancien »**, avec ses sous-secteurs :
 - ZP1a : le centre-bourg ancien / bâti dense et continu
 - ZP1b : le centre-bourg ancien / bâti peu dense et discontinu
 - ZP1c : le secteur de l'église St-Cyr-et-Ste-Julitte
 - ZP1d : le secteur des écuries et des vergers
- . **ZP2- la Zone du « boulevard sud »**
- . **ZP3- la Zone des « voies d'accès »**
- . **ZP4- la Zone du « château et de la vallée de l'Eure »**
- . **ZP5- la Zone du « coteau sud »**

L'emprise de ces zones réunies forme « **le PÉRIMÈTRE de l'AVAP** ».

Suite à l'analyse de l'ensemble du territoire d'Anet, des **ENJEUX** ont pu être formulés concernant chaque zone, et les **OBJECTIFS** principaux à atteindre pour chacune d'elle ont ainsi été fixés à la suite.

Ce sont eux qui fondent la rédaction du « **REGLEMENT de l'AVAP** ».

PERIMETRE de l'AVAP d'ANET



Florence BABICS, architecte du patrimoine

1.1.1 ZP1 - Zone du centre-ancien

LES ENJEUX pour la zone ZP1

- la compréhension des liens historiques de la ville avec le château, ses espaces liés et ses dépendances
- la permanence des tracés viaires dans les aménagements de voirie et d'amélioration des espaces publics
- la pérennité du parcellaire et de la densité dans les projets de construction
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti, la prise en compte de ses caractéristiques architecturales et urbaines et de sa valeur patrimoniale dans les projets d'interventions
- la composition d'une scénographie fédérant le château et le bourg dans la mise en valeur des vues internes et externes remarquables

1.1.1.1 ZP1a / ZP1b - Secteur du « centre-bourg »

OBJECTIFS DU REGLEMENT - ZP1a et ZP1b

Le règlement a pour objectif de préserver les qualités du paysage urbain caractéristique et homogène des différents secteurs anciens du bourg, il s'attache à mettre en valeur les perspectives urbaines et paysagères liées au château.

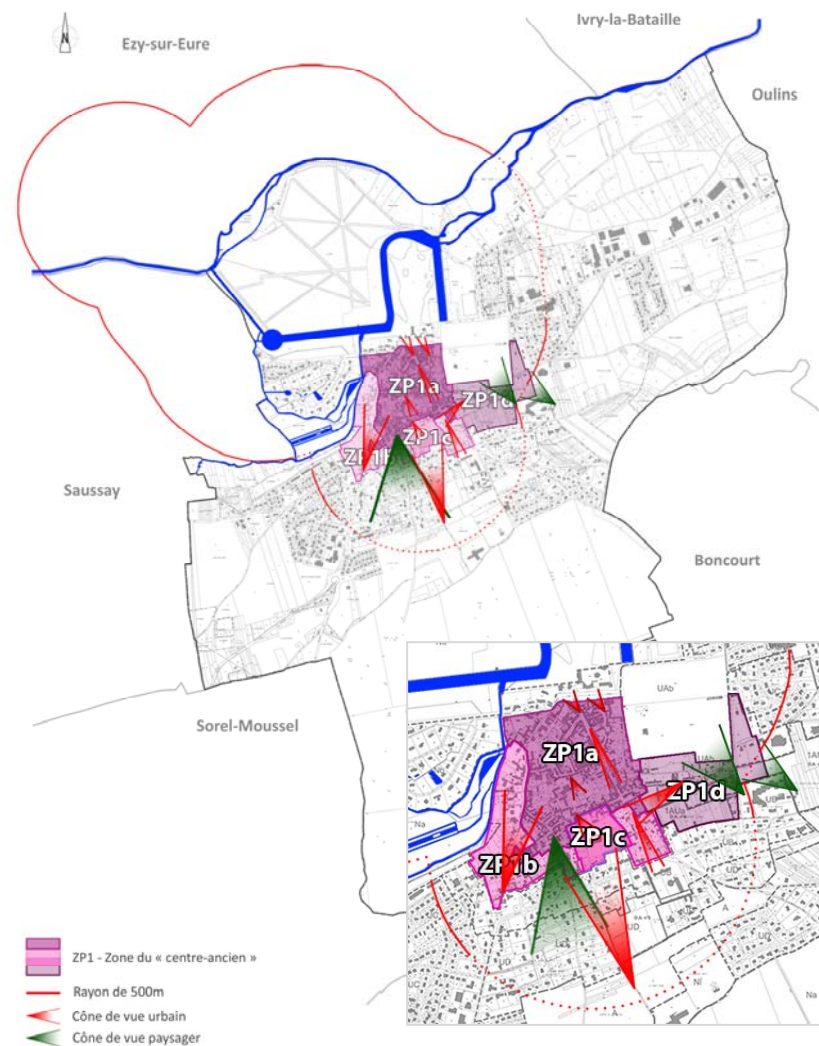
Il identifie les différentes typologies de bâti traditionnel, et s'attache à préserver ou restituer leur qualité architecturale et leurs caractéristiques lors des interventions sur le bâti existant ; il vise à assurer l'intégration harmonieuse des constructions neuves dans le tissu ancien.

Pour se conformer aux objectifs de l'AVAP, les projets dans cette zone devront :

- préserver les implantations, les alignements, les fronts et la densité bâtis caractéristiques des paysages urbains
- maintenir le tracé des rues, ruelles et venelles, et préserver les cours
- améliorer le traitement des voies et de l'espace public
- Préserver et entretenir le bâti ancien en respectant les techniques, modénatures et décors traditionnels
- proposer une architecture contemporaine de qualité dialoguant harmonieusement avec le bâti traditionnel
- améliorer l'intégration des devantures commerciales
- maintenir les jardins clos, leur végétation et leurs arbres

PERIMETRE de l'AVAP d'ANET

ZP1 - Zone du "centre ancien"



Florence BABICS, architecte du patrimoine

1.1.1.2 ZP1c - Secteur de « l'église St-Cyr-et-Ste-Julitte»

OBJECTIFS DU REGLEMENT - ZP1c

Dans ce secteur, le règlement vise plus particulièrement à assurer le maintien d'un contexte favorable à la mise en valeur de l'église St-Cyr-et-Ste-Julitte, son allée d'accès, son cimetière et son enclos, présents dans de nombreux cônes de vue.

Pour se conformer aux objectifs de l'AVAP, les projets dans cette zone devront :

- préserver et mettre en valeur des vues vers l'église et depuis l'église et son parvis, notamment en préservant les volumes bâtis et les toitures anciennes situées en co-visibilité avec l'église
- améliorer le traitement et la qualité de l'espace public aux abords de l'église, notamment du parking par un traitement paysager
- renforcer les trames végétales sans altérer les cônes de vues

1.1.1.3 ZP1d - Secteur des « écuries et des vergers»

OBJECTIFS DU REGLEMENT - ZP1d

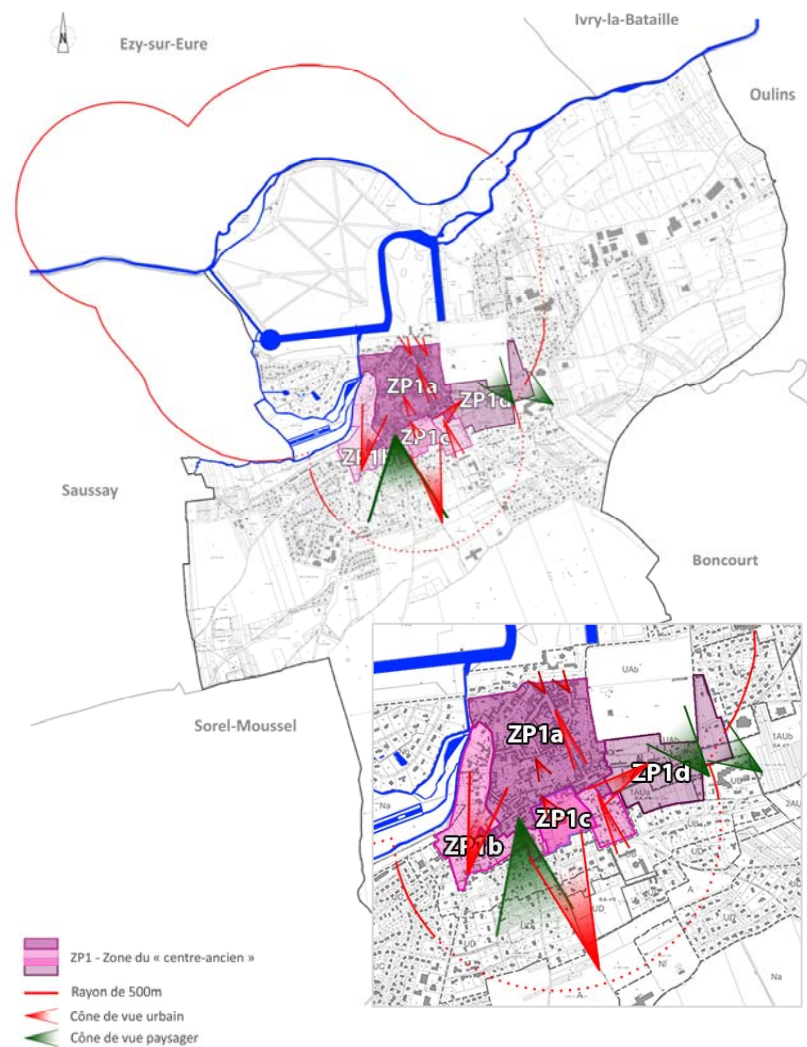
Dans ce secteur, le règlement a pour objectif de protéger les ambiances champêtres procurées par les derniers vergers et potagers d'Anet ; de mettre en valeur la zone des anciennes écuries du château, leurs vestiges et le bâti vernaculaire ; Il vise aussi à favoriser les liaisons piétonnes et la promenade dans un cadre de qualité urbaine et paysagère remarquable.

Pour se conformer aux objectifs de l'AVAP, les projets dans cette zone devront :

- préserver les murs de clôture, en terre ou en pierre et maintenir les jardins clos, les arbres isolés et les vergers
- mettre en valeur les vestiges des écuries royales et préserver les vues vers le parc, les jardins et le coteau sud
- préserver et entretenir le bâti rural dans le respect des matériaux, dispositions et mise en œuvre traditionnels
- affirmer le caractère rural des ambiances paysagères

PERIMETRE de l'AVAP d'ANET

ZP1 - Zone du "centre ancien"



Florence BABICS, architecte du patrimoine

1.1.2 ZP2 - Zone du « boulevard sud »

LES ENJEUX :

- l'affirmation du caractère résidentiel peu dense et des qualités paysagères de cette zone formant une limite perceptible en bordure du centre ancien
- le maintien de la qualité, de l'homogénéité et de la fluidité de l'espace public de chaque côté de la route
- l'optimisation de l'intégration et de la sécurité des différents trafics coexistant sur ce boulevard péri-urbain

OBJECTIFS DU REGLEMENT:

Le règlement a pour objectif de renforcer la linéarité des perspectives par un traitement homogène et structuré et symétrique de l'espace public ;

Il vise à harmoniser les volumes bâtis, le traitement des parements, et à affirmer une typologie d'architecture de villas péri-urbaine ;

Il souhaite affirmer le caractère végétal et arboré de la zone, et renforcer l'aspect paysager des ensembles bâtis ;

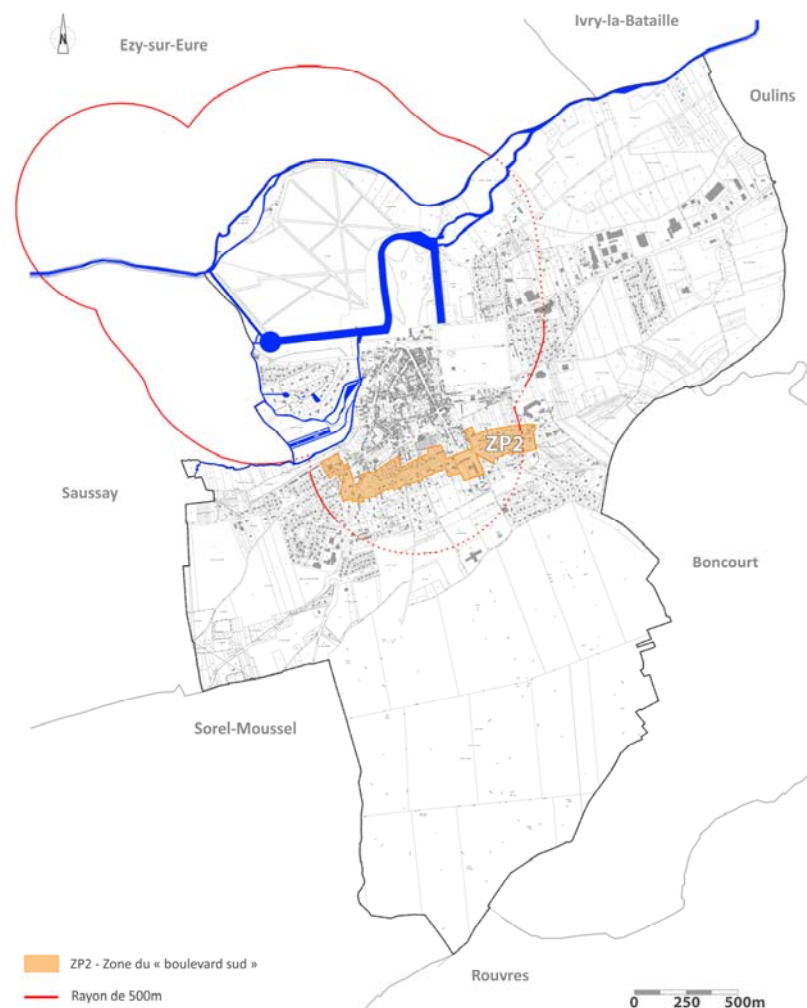
Il s'attache à préserver les échappées visuelles vers les paysages lointains et vers la ville en contrebas.

Pour se conformer aux objectifs de l'AVAP, les projets dans cette zone devront :

- affirmer une implantation linéaire du bâti, en retrait de l'alignement
- définir un vocabulaire de murets et clôtures renforçant la fluidité du regard
- promouvoir une architecture contemporaine de qualité intégrée dans son contexte naturel
- renforcer la protection des trottoirs engazonnés, des haies et des plantations

PERIMETRE de l'AVAP d'ANET

ZP2 - Zone du "boulevard sud"



Florence BABICS, architecte du patrimoine

1.1.3 P3 - Zone des « voies d'accès »

LES ENJEUX :

- la qualité du paysage urbain et des vues caractéristiques de chaque entrée dans le bourg
- la mise en scène du château selon les différentes routes d'accès, dans une scénographie fédérant espaces bâtis et éléments paysagers
- la capacité à intégrer de façon harmonieuse les flux automobiles et des circulations douces dans la traversée du bourg
- le besoin d'une centralité à l'interface du château et du bourg, dans une mise en valeur réciproque

OBJECTIFS DU REGLEMENT:

Le règlement a pour objectif de reconquérir les entrées du bourg et de requalifier les routes d'accès au château,

il tend à renforcer les grandes perspectives d'accès vers le château par un traitement structuré de l'espace public, par la maîtrise des échelles de plantation, et par la mise en place d'une scénographie depuis les accès ;

il vise à réorganiser les flux de traversée du bourg par des circuits distincts et à intégrer les voiries douces et des circuits piétons sécurisés ;

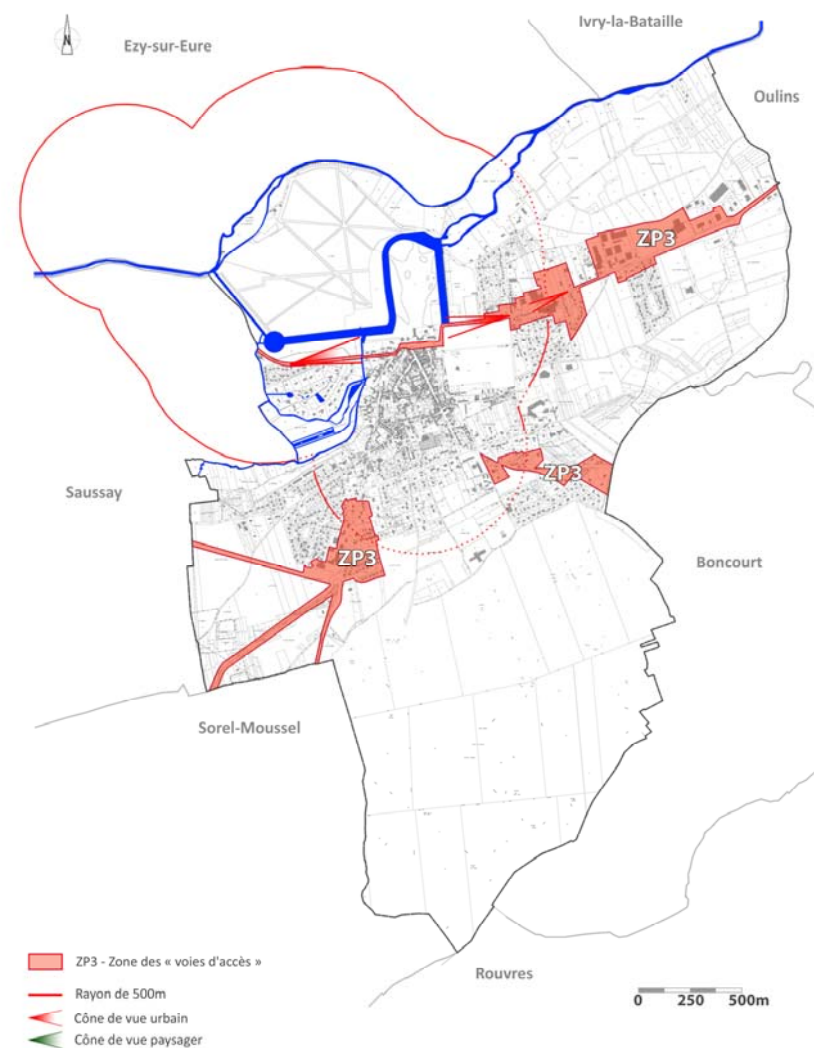
Il s'attache à favoriser l'émergence d'une centralité urbaine autour d'un espace de représentation pour le château.

Pour se conformer aux objectifs de l'AVAP, les projets dans cette zone devront :

- harmoniser le traitement de la voirie et du mobilier urbain
- Promouvoir une architecture contemporaine de qualité aux entrées du bourg
- harmoniser les volumes bâtis, le traitement des parements et des toitures
- préserver les vues internes vers les monuments et les parcs, et les vues lointaines vers les coteaux
- requalifier les abords et le parvis du château, en liaison avec le bourg
- améliorer le type de revêtement de sol et le traitement engazonné des trottoirs
- minimiser l'emprise des sols imperméables

PERIMETRE de l'AVAP d'ANET

ZP3 - Zone des "voies d'accès"



Florence BABICS, architecte du patrimoine

1.1.4 ZP4 - Zone du « château et de la vallée de l'Eure »

LES ENJEUX :

- la perception des courbes de la vallée de l'Eure, la présence de l'eau naturelle et des ripisylves, la variété d'entités paysagères fortes
- la mise en scène du château et de son parc, structurée par des bassins rectilignes et la géométrie puissante du Friche
- la pérennisation des ambiances du ruisseau Saint-Lain, assurant la liaison entre l'un des plus anciens quartiers de la ville et le château
- la présence forte d'un vaste espace naturel limitant la ville au nord, de formes de végétation libre, d'eau libre, de surfaces non imperméabilisées

OBJECTIFS DU REGLEMENT:

Le règlement a pour objectif de renforcer la perception du relief de la vallée de l'Eure, de la présence de l'eau dans et autour de la ville et de la variété des entités paysagères.

Il tend à affirmer le site d'Anet dans son rôle « d'écrin paysager » pour le bourg, le château et ses espaces liés.

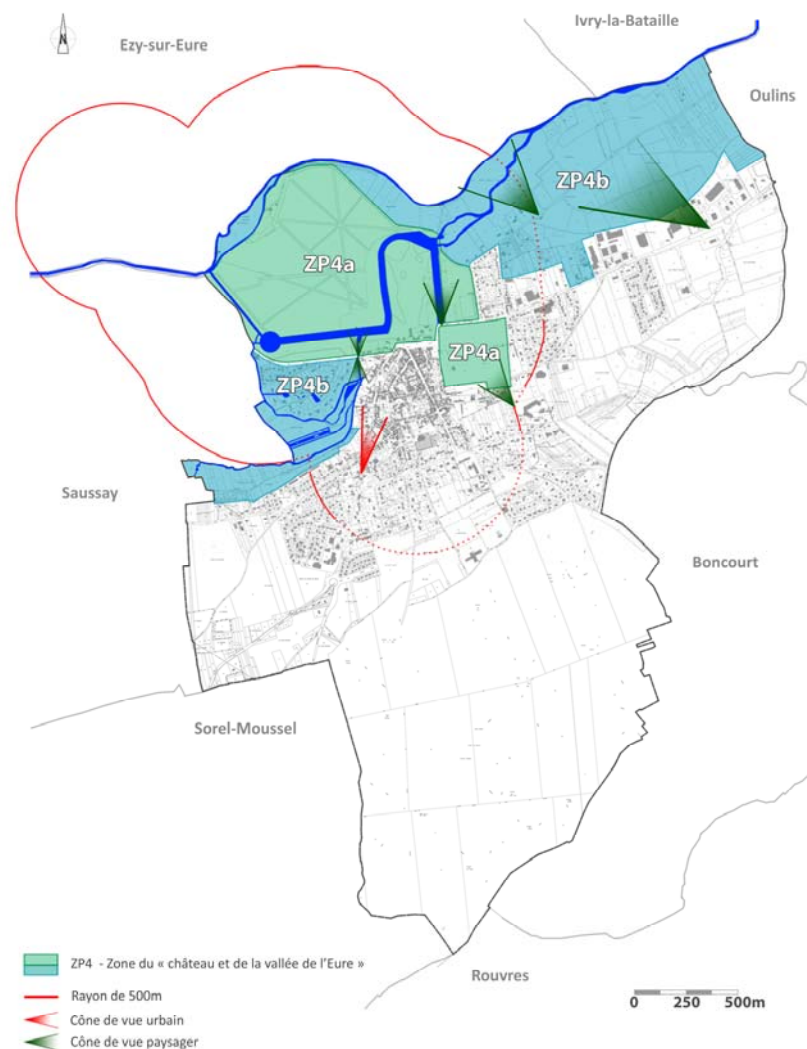
Il s'attache à préserver les caractéristiques des espaces naturels existant, les formes de végétation liées aux milieux humides, de cours d'eau libres, et de surfaces non imperméabilisées.

Pour se conformer aux objectifs de l'AVAP, les projets dans cette zone devront :

- améliorer la perception de la présence de l'eau dans et autour de la ville
- mettre en valeur le petit patrimoine lié à l'eau et renforcer sa présence
- favoriser les liens physiques et visuels entre le château, le bourg et les espaces naturels le long du fil de l'eau
- préserver la végétation ripisylve variée – et notamment les espèces remarquables existant au long des berges de l'Eure et de ses affluents

PERIMETRE de l'AVAP d'ANET

ZP4 - Zone du «château et de la vallée de l'Eure»



Florence BABICS, architecte du patrimoine

1.1.5 ZP5 - Zone du « coteau sud »

LES ENJEUX :

- la perception de la vallée de l'Eure avec son relief et la succession étagée des différentes entités paysagères
- le rôle d'écrin du site d'Anet, mettant en valeur le bourg compact, le château et son parc, les espaces liés au château (bassins, friche, esplanades,...)
- la persistance d'un paysage agricole en pente douce, devenu pittoresque

OBJECTIFS DU REGLEMENT:

Le règlement a pour objectif de renforcer la perception du relief de la vallée d'Anet, et de l'étagement des entités paysagères.

Il vise à mettre en relief la progression séquentielle « vallée bâtie/coteau libre/plateau boisé » et la tension dynamique générée entre la masse bâtie en bas de pente, et le massif forestier en haut du coteau.

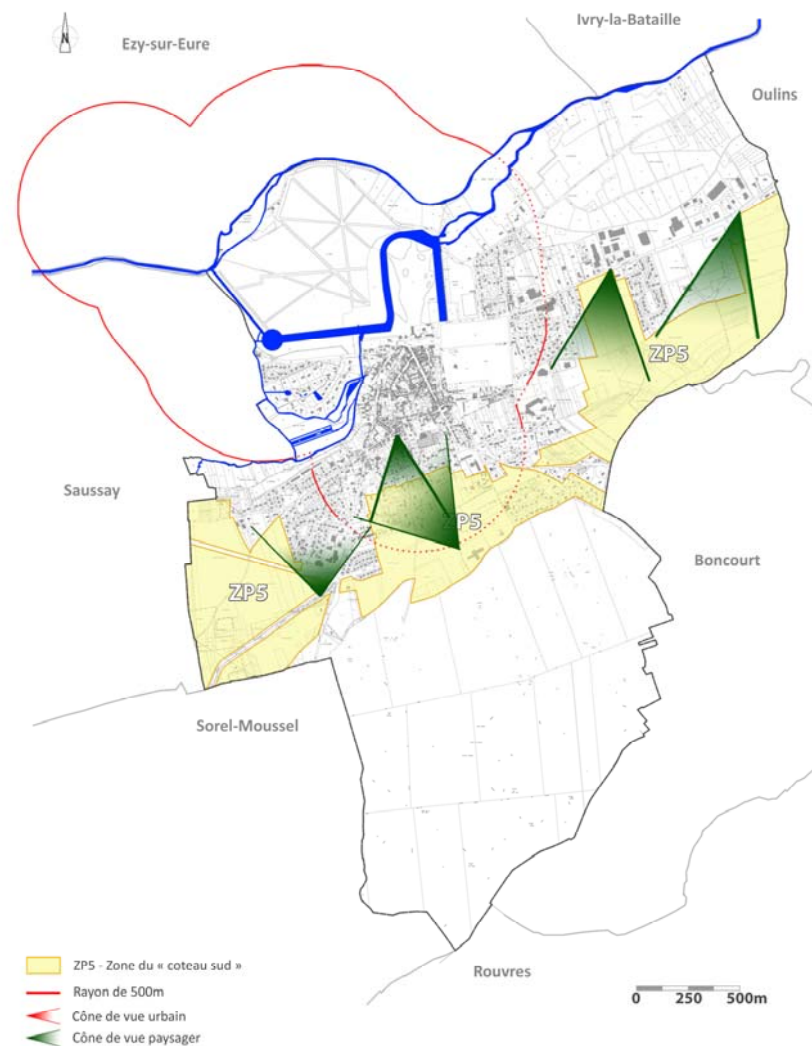
Il tend à affirmer le site d'Anet dans son rôle « d'écrin paysager » pour le bourg, le château et ses espaces liés. Il s'attache à maintenir un paysage agricole ouvert, aux pentes régulières et aux couleurs variant au fil des saisons.

Pour se conformer aux objectifs de l'AVAP, les projets dans cette zone devront :

- renforcer l'étagement des entités paysagères selon les séquences existantes « vallée bâtie / coteau libre / plateau boisé »
- maintenir la domination d'une coupure « verte » entre la zone bâtie en bas de pente et la lisière de la forêt
- prescrire des types de plantations s'harmonisant avec les essences locales en place
- ...et respectant le caractère paysager peu dense du coteau.

PERIMETRE de l'AVAP d'ANET

ZP5 - Zone du «coteau sud»



Florence BABICS, architecte du patrimoine