



1. Modification de la zone à bâtir: mise en zone de vieille ville

Compte tenu de sa "faible monumentalité" et de sa situation au point bas du plateau (bordure de falaise), le château n'est généralement pas visible depuis la route de Grandcour et le chemin du Pré-de-Château. Il ne l'est pas non plus depuis les parcelles de villas l'entourant (sauf celles en première rangée).
En conséquence, il convient de préserver les dégagements existants:
> au bout du chemin du Pré-du-Château,
> depuis le chemin du Donjon.
Les parcelles en zone résidentielle faible densité non bâties sont réduites ou remaniées afin d'assurer le maintien de ces dégagements. Leur mise en zone de vieille ville garantit leur inconstructibilité et permet ainsi la mise en valeur du château (et le respect de l'ISOS).
La géométrie du secteur constructible résulte à la fois d'une pesée des intérêts (le maintien des possibilités constructibles tout en le réduisant sensiblement compte tenu de la valeur patrimoniale du site) et d'un avant-projet conceptuel d'aménagement de l'espace public (c'est-à-dire de l'espace rendu inconstructible).

2. Maîtrise des volumétries et préservation de la végétalisation du quartier: limitation de hauteur et indice de verdure

L'ensemble du quartier entourant le château est composé de villas de petites dimensions. Cette volumétrie, si elle ne permet tout de même pas d'offrir des vues sur le château, donne un caractère fortement végétalisé au site (les villas se "perdent" dans l'arborisation). Ce contexte détermine une ambiance et une intensité urbaine marquant la transition vers un espace particulier. Il détermine ainsi la séquence suivante: un bâti "urbain" vers un bâti d'ambiance très végétale, puis un pré dégageant le château.
Les règles actuelles concernant les zones résidentielles faibles densités visent à leur densification. Cela conduirait à des volumétries conséquentes, réduisant sensiblement la végétation du quartier. Il en résulterait la perte de la séquence, de l'ambiance qu'elle dégage, et de la mise en scène qu'elle permet.
En conséquence, la volumétrie doit être maîtrisée et le caractère vert du quartier préservé. Des prescriptions spéciales concernant la hauteur et un indice de verdure sont introduits:
> La hauteur totale maximale est fixée à 3.50 m.
> Un indice de surface verte minimum est réduite.

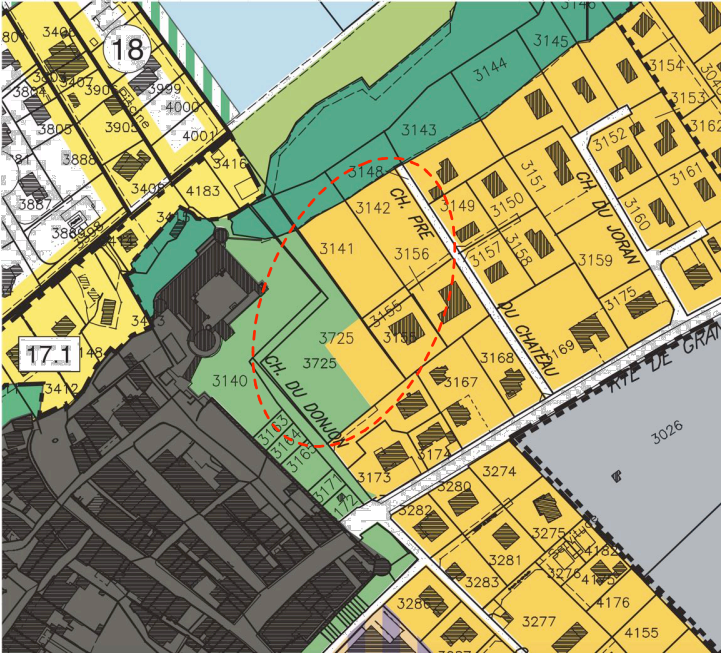
3. Valorisation du Pré, mise en scène du château

Le Pré du château doit être préservé. Il permet un dégagement important autour du château ainsi que sa valorisation. Le nouveau dégagement assuré au nord (contre le chemin du Pré-du-Château), la vocation touristique de la ville et la croissance démographique appellent des besoins, à terme, en espaces libres et ouverts, appropriables par la population.
Cet espace, tout en gardant son caractère vert et sans équipement particulier, pourrait devenir un parc public valorisant plus encore le château et les vues sur le lac.
Cela pourrait permettre également une liaison de mobilité douce rapide et de grande qualité vers le lac et, notamment, la nouvelle plage.



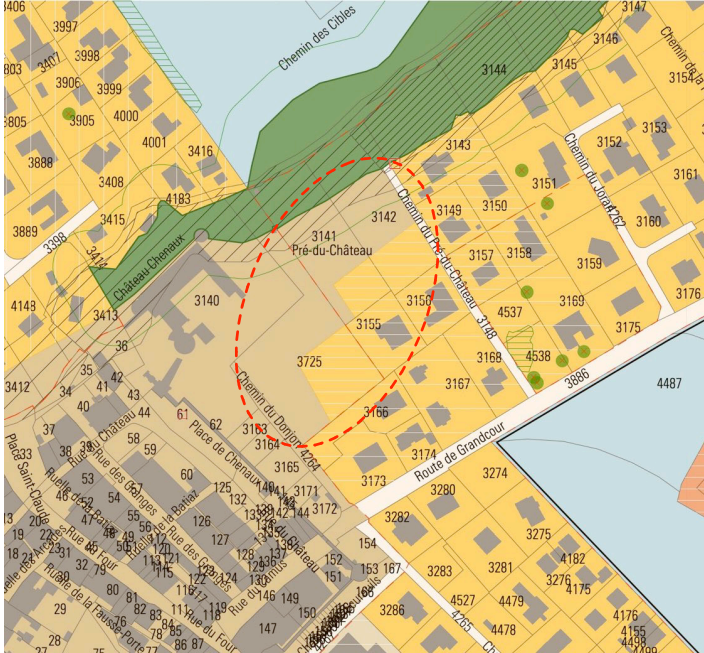
	Pré dégagant la silhouette orientale du château;
0.0.1	Château de Cheneaux, début constr. vers 1290, agr. 16e-17e s., carré savoyard cantonné de tours, la plus haute étant le donjon primitif;
0.0.2	Anciens fossés occupés par des jardins et des arbres fruitiers;





Ancien PAZ , approbation 1998

- Zone de la vieille ville
- Zone résidentielle à faible densité 1
- Zone résidentielle à faible densité 2
- Zone de protection des remparts
- Forêt, cordons boisés



Nouveau PAZ, 2019

- Zone de vieille ville
- Zone résidentielle de faible densité
- ZRFD à prescription spéciale des rives
- ZRFD à prescription spéciale de Grandcour
- ZRFD à prescription spéciale du Pré du château
- Aire forestière



Extrait du plan de dispositions de détails de la zone vieille ville, 2019

- Secteur de constructions principales
- Secteur des remparts
- Secteur extérieur de sauvegarde des remparts
- Secteur extérieur de caractère public
- Secteur extérieur de jardins
- Secteur extérieur urbain
- Forêt (à titre indicatif)

PLAN DE SITUATION



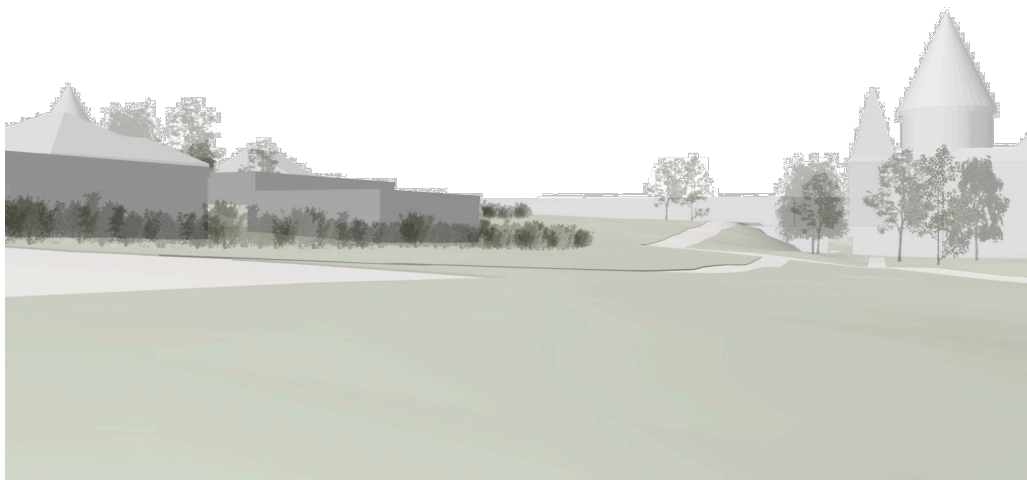
VUE 1



VUE 2



VUE 3



VUE 5



VUE 4



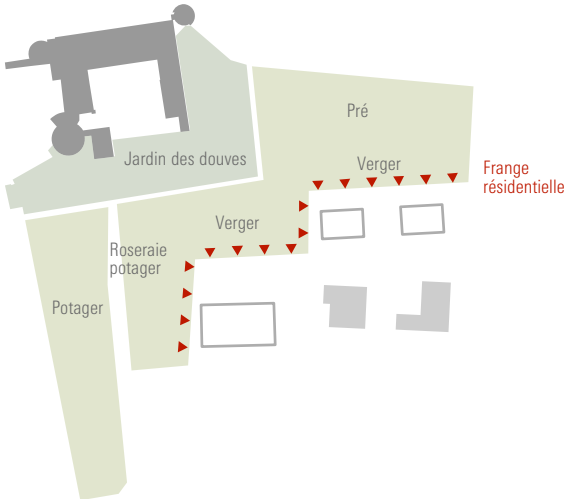
VUE 6





ESQUISSE
DE TRAVAIL

- Belvédère et accès au sentier de la falaise vers le lac (à définir)
- Cheminements informels
- Pré
- Cheminement rectiligne (MD, pré, verger)
- Verger basse tige
- Haie arbustive
- Potager, roseraie





PONT 12, Préverenges



Estavayer, chemin du Pré-du-Château