



DEPARTEMENT DE LA LOIRE
COMMUNE DE CHATEAUNEUF

P l a n L o c a l d ' U r b a n i s m e

Les orientations d'aménagement



Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
03	12 juillet 2011	du 09/01/12 au 10/02/2012	27 mars 2012 Exécutoire 12 avril 2012

Modifié le 18 décembre 2012

AVERTISSEMENT AU LECTEUR

Les orientations politiques qui sous-tendent le présent projet de PLU sont formulées sous la seule responsabilité de la Municipalité de Châteauneuf.

Le bureau d'étude AUA a, dans le respect des règles déontologiques, fourni toute l'assistance technique nécessaire pour accompagner la Commune dans sa démarche et l'alerter sur les risques pris.

Contexte et orientations générales

La commune de Châteauneuf dispose **d'une forme d'urbanisation très spécifique**.

En effet, l'urbanisation s'est développée au fil du temps en quatre principales phases :

- **Au XIII^{ème} siècle** : la création du Château suite aux accords entre le primat des Gaules archevêque de Lyon, et le Comte du Forez pour garantir la frontière entre les deux territoires. Cela a induit la constitution du Bourg, dans la combe sous-jacente, qui pour des raisons évidentes de topographie n'a pu se développer. Il constitue donc actuellement un **micro-bourg** totalement excentré dans la commune.
- **Dans les siècles suivants** : la création **de nombreuses grosses fermes**, voire d'un arsenal dont les implantations figurent dans le cadastre Napoléon de 1802.
- **Au XIX^{ème} siècle** : la création autour de certaines de ces fermes **de « châteaux » ou de résidences d'été**, dont le principal exemple est constitué par le château du Mollard et son parc de 24 Ha. Une étude conduite par EPURES pour le compte de SEM en 2006 a démontré que cet ensemble a conservé sa conception d'origine, et qu'il s'agit du seul exemple de ce type dont la maîtrise foncière est assurée par une collectivité publique.
- **Dans la seconde partie du XX^{ème} siècle** : la **constitution d'un habitat pavillonnaire** très représentatif de cette époque qui s'est constitué soit autour de hameaux dont la présence est induite par l'existence des fermes, soit ex-nihilo.

Ainsi l'urbanisation de Châteauneuf, à la différence de celle des autres communes péri-urbaines du périmètre du SCOT Sud Loire, ne rentre pas dans le modèle classique du village autour duquel se sont agrégées au fil du temps les vagues successives de constructions.

Dans ce contexte, nous considérons que ce projet de PLU doit être évaluée par référence à l'article L123-1-12^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, repris dans l'article R123-9 5^{ème} alinéa du décret d'application qui permettent de « Fixer une surface minimale des terrains constructibles [...] ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. ».

Bien évidemment, le projet ne doit pas s'affranchir de sa compatibilité avec les documents supra communaux tels que le PAEN, le SCOT Sud Loire et le PLH de Saint-Etienne Métropole.

Pour ce faire, la Commune a opté pour une **vision stratégique fondée sur la segmentation de son territoire en zones urbanisables, agricoles et naturelles**.

Pour ce qui concerne plus spécifiquement les parties constructibles nous avons retenu les typologies suivantes :

- L'émergence d'une **nouvelle centralité autour du parc du Mollard**, en liaison avec la zone des Giraudières, au sein de laquelle la densification de l'implantation des logements sera gérée selon un **schéma sous maîtrise publique** permettant la création d'espaces verts en nombre suffisant pour rendre cette zone compatible avec les autres formes d'urbanisation de la Commune,

- Le **regroupement de l'ensemble des zones U du POS en cours en une zone UC** constituée de trois sous-secteurs avec des surfaces minimales pour construire :
 - Nulle pour la zone UCa correspondant au cœur des hameaux,
 - De 900 m² pour la zone UCb située à proximité du secteur des Giraudières et du parc du Mollard.
 - 1200 m² pour le reste de la zone UC.

Il convient de noter sur ce point la suppression de la dernière zone NA stricte du POS ce qui réduit d'autant la superficie urbanisable.

Ce modèle est donc particulièrement bien adapté au caractère spécifique (voire même unique) de l'urbanisation de Châteauneuf tout en assurant le respect de la loi, et la compatibilité avec les documents supra communaux.

Notons que ce modèle ne pourra pas être appliqué dans les autres communes qui se sont structurées traditionnellement au fil des siècles, en anneaux autour du centre ancien.

I. Le secteur des Giraudières



Dans l'objectif de renforcer la centralité autour du parc du Mollard, la commune de Châteauneuf a choisi le secteur des Giraudières comme secteur d'urbanisation prioritaire.

Ce secteur, situé en partie nord du territoire communal, est bordé à l'Est par un secteur urbanisé composé essentiellement de maisons individuelles et à l'ouest de grandes terres agricoles (et/ou hameaux) ouvrant un champ visuel assez large sur le paysage environnant.

La pente du terrain est relativement importante et se trouve de plus orientée au nord.

La route du Mollard représente la voie d'accès principale au terrain.



Afin d'assurer un projet cohérent dans son ensemble et s'insérant au mieux dans son environnement, des orientations d'aménagement ont été définies.

Orientations d'aménagement générales*

Hiérarchisation la voirie :

La route du Mollard représente actuellement la voie d'accès principale au terrain. Un désenclavement de la zone sera recherché notamment via la RD 30 située au nord du projet.

De plus afin d'assurer une bonne desserte du projet, un aménagement de nouvelles voies et une hiérarchisation générale sont nécessaires via :

Des axes secondaires

- agrandissement et aménagement des actuelles rue du château d'eau et rue des Giraudières
- création d'un nouveau barreau nord-sud pour relier ces deux axes

Des axes tertiaires

- création d'un axe Est/Ouest
- création d'une rue « en boucle » en partie sud se raccrochant à la rue des Giraudières

• Aménagement d'un espace public central:

Dans le but d'offrir un espace de qualité commun aux futurs habitants de la zone, le projet devra s'organiser autour d'un espace public central Est/Ouest végétalisé (« cœur vert »). Il permettra la circulation piétonne et pourra être en lien direct avec les logements environnants dont les espaces privatifs pourront reprendre le traitement paysager.

• Diversification de l'habitat

A travers ce projet, la commune souhaite proposer une offre de logements diversifiée réunissant :

- maisons individuelles au sud et au nord
- de l'habitat intermédiaire au sud de l'espace central en cœur de projet. L'habitat intermédiaire revête les caractéristiques suivantes : il s'agit d'un ensemble d'habitations avec mitoyenneté verticale et /ou horizontale ne dépassant pas R+3 ; une partie du logement bénéficie d'un espace privé extérieur, si possible sans vis à vis gênant et dans le prolongement direct du séjour (terrasse ou jardin de taille comparable à la surface d'une pièce confortable ; les parties communes sont réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse.
- et du collectif au nord de l'espace public, à l'ouest et en pointe est du site.

• Inscription du bâti dans la pente

Le projet devra s'intégrer au mieux à la pente :

- les bâtiments de types collectifs les plus hauts seront situés en bas de pente afin de minimiser leur impact sur les autres constructions.
- les limites privé/public seront dessinées par un traitement végétal. Elles pourront être matérialisées par de petits talus de part et d'autre de l'espace public.

• Orientation et accès

Les bâtiments s'inséreront préférentiellement selon une orientation Nord/Sud et quand cela est possible les accès véhicules se feront en partie nord pour dégager des espaces jardins au sud.

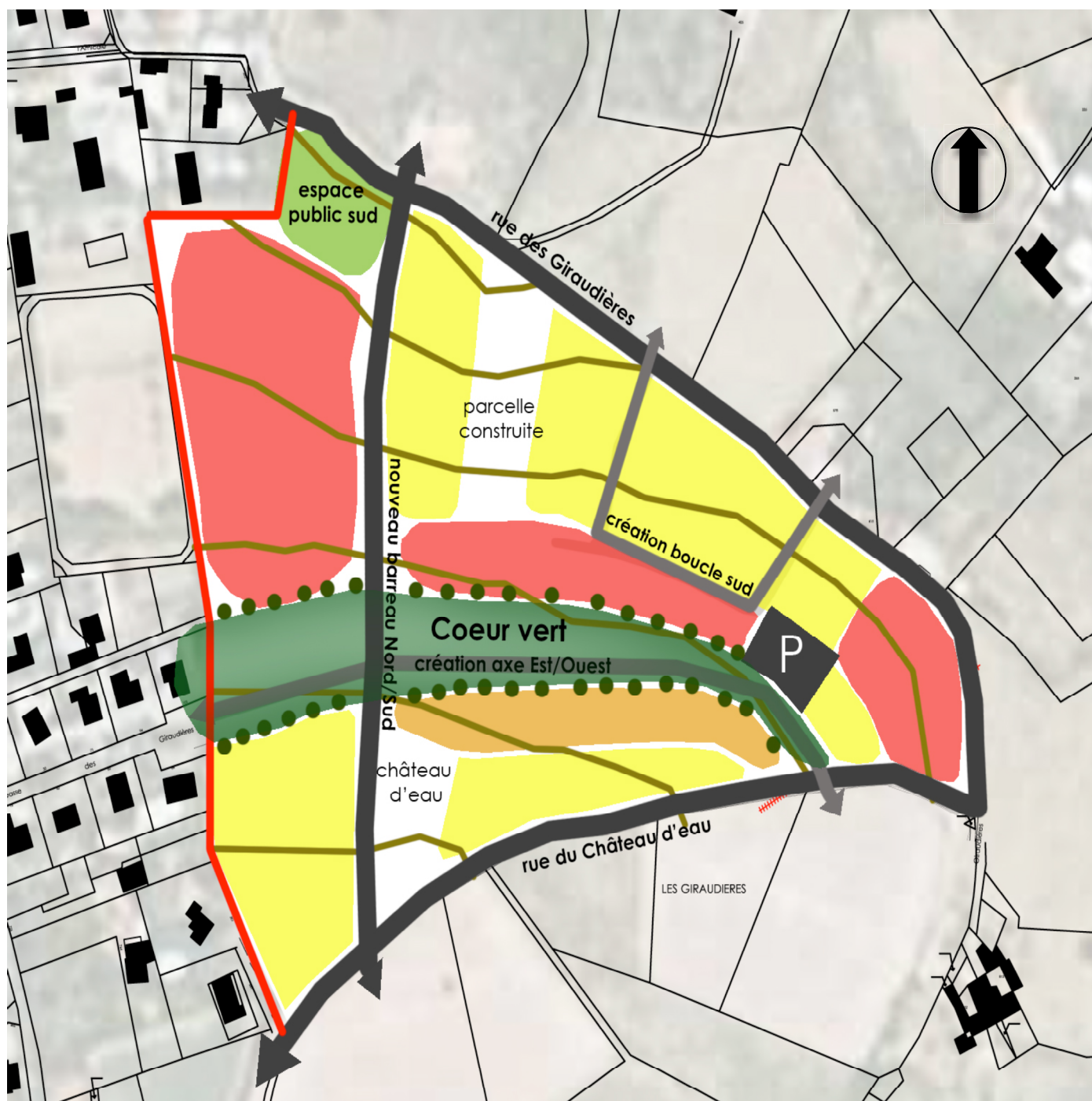
- **Stationnement**

Une poche de stationnement sera à prévoir au cœur du projet en lien direct avec l'espace public central.

- **Espace public sud**

En pointe nord/ouest, un espace public naturel sera aménagé pour permettre entre autre la récupération des eaux pluviales.

** L'ensemble des aménagements de voiries, espaces verts et réseaux seront préfinancés par la Municipalité.*



Hierarchisation de la voirie

-  Axes secondaires créés ou renforcés
-  Axes tertiaires créés

Aménagement d'espaces publics

-  «Coeur vert» central
-  Espace public sud

Diversification de l'habitat

-  individuel
-  intermédiaire
-  collectif

Limites privé/public végétales

-  matérialisation des limites possible par un «jeux de talus»

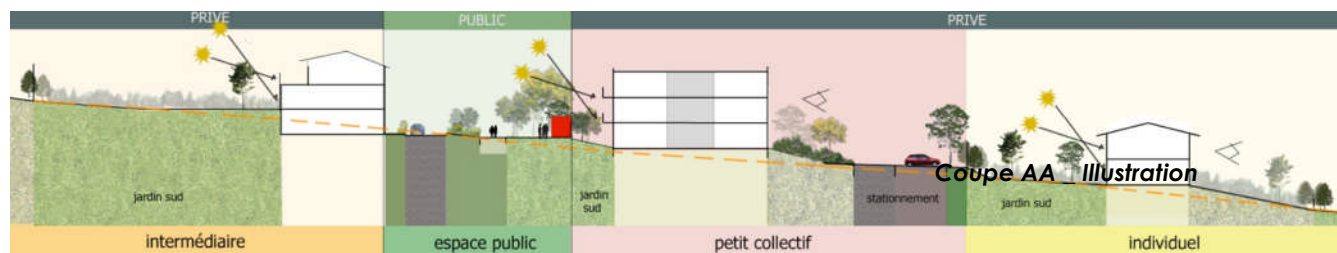
Intégration du bâti dans la pente

-  insertion bâti selon les courbes de niveau

-  poche de stationnement à prévoir

Illustration

LES GIRAUDIÈRES _ Plan masse _ Illustration



1. Hiérarchisation de la voirie et de l'espace public (Illustration)



2. Diversité de l'habitat (Illustration)

