

S.C.P. BOUILLHOL, BERNARD et RAMEL - Architectes D.P.L.G. - Urbaniste - Paysagiste
117 bis rue Marietton - 69009 LYON - Tel : 04-78-83-61-87 - Fax : 04-78-83-64-62
5 a, route de Saint-Maurice-de-Gourdans - 01800 MEXIMIEUX - Tel : 04-74-61-11-33

Révision du **P.L.U.** Plan Local d'Urbanisme

Donné exécutoire après dépôt en
Mairie de
le 16/02/11
Publication :
le 19/02/11
Pour le Maire, par suppléance
Michel CUCCHINI, Adjoint au Maire.

**COMMUNE DE
CHATEAU GAILLARD**

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Février 2011

DOSSIER POUR APPROBATION



Vu pour rester annexé
à ma délibération
du 14/02/11

Pour le Maire, par suppléance
Michel CUCCHINI, Adjoint au Maire.

Approuvé le : 17/11/81
Révisé le : 19/05/89
Mise en révision le : 21/01/02
Exécutoire le :

2

ZBR
SCP Bouillhol, Bernard et Ramel
Architectes - Urbanistes - Paysagistes

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les grandes orientations de l'aménagement de la commune pour les 10 à 15 ans à venir.

Les objectifs définis par la commune de CHATEAU-GAILLARD s'inscrivent dans le contexte du Schéma de Cohérence Territoriale du Bugey Côtière Plaine de l'Ain, que ce soit en matière de développement démographique, de création d'une zone d'activités intercommunale entre la RD77 et la base aérienne, de création d'une liaison directe avec le centre-ville d'Ambérieu-en-Bugey ou de développement de l'urbanisation en épaisseur.

La stratégie d'aménagement de CHATEAU-GAILLARD s'inscrit délibérément dans la problématique développée au niveau intercommunal. Les enjeux portent donc à la fois sur la mise en œuvre de ce vaste projet de développement, dont une part importante se passe sur le territoire de CHATEAU-GAILLARD, et sur la volonté de la commune de conserver son identité et son mode de vie.

Le PADD est donc le fruit d'un compromis dans la mesure où la collectivité a cherché à concilier ces objectifs différents.

L'aspect qualitatif du projet est donc prédominant. La restructuration du tissu urbain, la qualité formelle des espaces publics et la mise en place d'une stratégie de développement progressive et maîtrisée sont les principaux moyens mis en place par la commune de CHATEAU-GAILLARD pour prendre toute sa place dans le projet intercommunal et conserver cependant son identité.

SOMMAIRE

I - Permettre un développement urbain soutenu et équilibré

- Développer une urbanisation en épaisseur à partir de l'existant et en lien avec les espaces naturels ;
- Renforcer le quartier des Ravinelles en cohérence avec le développement d'Ambérieu-en-Bugey ;
- Répondre aux besoins en logements définis dans le cadre du Schéma de Cohérence Territorial du Bugey Côtière Plaine de l'Ain ;
- Assurer une mixité sociale et spatiale par le développement d'une offre de logements diversifiée ;
- Maîtriser le développement de l'habitat individuel.
- Offrir de nouvelles formes urbaines autres que l'habitat pavillonnaire.

II - Favoriser le développement de l'économie locale

- Permettre le développement d'une offre d'emploi locale par la création de nouvelles zones d'activités ;
- Mettre en œuvre les conditions permettant de développer le commerce de proximité ;
- Veiller au maintien de bonnes conditions d'exploitation et de développement pour l'activité agricole.

III - Préserver le patrimoine naturel et paysager

- Préserver les corridors écologiques ;
- Préserver et développer les espaces boisés classés, et protéger les ripisylves ;
- Préserver le paysage tant par le traitement des connexions entre développement urbain et espaces naturels, que par une intégration paysagère de qualité sur les entrées de la commune.

I- PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN SOUTENU ET EQUILIBRE

Développer une urbanisation en épaisseur à partir de l'existant et en lien avec les espaces naturels :

La commune de Château Gaillard a connu une croissance constante de sa population entre 1990 et 1999 (+ 3,25 % par an), et entre 1999 et 2004 (+ 3,02 % par an).

Les objectifs de développement définis à l'échelle du SCOT BUCOPA pour la commune de Château Gaillard à échéance 2020 s'inscrivent dans une poursuite de cette croissance, pour lui permettre d'atteindre une population d'environ 2500 habitants d'ici 15 ans.

Poursuivre de tels objectifs tout en respectant l'esprit de la loi SRU conduit à porter le choix politique vers une urbanisation la plus équilibrée possible, par un renouvellement de la centralité, et permettant le développement urbain à partir de la trame historique du village, de Cormoz et des Ravinelles.

C'est le choix qui a été fait pour Château Gaillard, dans le cadre de l'élaboration du SCOT BUCOPA, qui définit précisément les secteurs de développement possibles pour la commune.

Ce développement est donc possible à partir du bourg en direction de Cormoz, de manière à créer une réelle unité, plus de densité et une centralité marquée, « à vivre au quotidien » par les habitants.

Ce développement se fera tout en préservant l'identité rurale de Château Gaillard, notamment par la valorisation des liens entre espaces boisés à l'Ouest et cheminements quotidiens dans le village.

Renforcer le quartier des Ravinelles en cohérence avec le développement d'Ambérieu-en-Bugey :

Le quartier des Ravinelles, géographiquement en lien direct avec le développement de la commune d'Ambérieu-en-Bugey, connaîtra un développement visant à étoffer sa structure urbaine.

Dans ce quartier essentiellement résidentiel, la commune a choisi de favoriser le développement d'une centralité locale, autour d'un espace ouvert positionné au cœur du quartier et associé à une opération plus dense, plus « urbaine » et spatialement plus mixte, avec l'implantation de quelques logements collectifs.

D'autre part, les nouveaux secteurs d'urbanisation apporteront une avancée en matière de déplacements, dans la mesure où toutes les voies à créer formeront un maillage permettant de se connecter entre elles et au tissu existant, dans un souci de pallier à l'effet de fermeture urbaine produit par les impasses.

Répondre aux besoins en logements définis dans le cadre du Schéma de Cohérence Territorial du Bugey Côtière Plaine de l'Ain :

Les objectifs du SCOT BUCOPA pour la commune de Château Gaillard sont clairement affichés et particulièrement volontaristes, dans la mesure où ils prévoient un accroissement de la population communale de 55 % en 15 ans pour répondre aux besoins définis à l'échelle du territoire. Cela correspond à une croissance annuelle d'environ 3%.

Afin de permettre l'accueil de cette population nouvelle, et offrir des logements adaptés à la demande, la commune prévoit la réalisation de 358 nouveaux logements.

La nécessité de prévoir où et comment pourront s'implanter ces logements a engendré une réflexion en profondeur au sein du groupe de travail, qui a abouti à la définition d'une nouvelle dynamique urbaine.

Cette dynamique sera le produit de la diversification des modes d'habiter et de se déplacer, du fait notamment :

- d'une plus grande mixité sociale et des formes du bâti,
- de la création d'un système de voiries plus lisible car plus hiérarchisé,
- de l'intégration de nouveaux espaces publics, intégrés au tissu urbain sur les secteurs les plus centraux, et en lien direct avec les espaces naturels sur les zones de développement situées en frange Ouest.

Assurer une mixité sociale et spatiale par le développement
d'une offre de logements diversifiée :

Le développement de Château Gaillard participe à la réalisation d'un ambitieux projet de valorisation et de renforcement de l'attractivité de l'ensemble du territoire Bugey Côtière Plaine de l'Ain.

Un des points phares de ce projet consiste en le développement d'une réelle mixité sociale, qui à l'échelle de la commune de Château Gaillard par la réalisation de :

- 159 logements sous forme d'habitat intermédiaire
- 239 logements sous forme d'habitat individuel,

dont 62 logements locatifs aidés, pour lesquels la commune crée un emplacement réservé spécifique et exige sur la majorité des zones de développement de l'urbanisation un pourcentage de logements aidés pour les nouveaux programmes de logements.

La distribution de cet habitat s'organisera autour d'un principe de diversité des formes et de connectivité des espaces. Les formes d'habitat mixeront l'habitat individuel en bandes et/ou groupé, l'habitat collectif et l'habitat individuel pur avec accession à la propriété et programmes locatifs.

L'aménagement d'un nouveau quartier central se fera autour de la RD 77 entre le village et Cormoz : cet axe central sera doublé d'un axe parallèle, plus à l'ouest, prolongeant l'impasse Louis Jourdain vers le Sud jusqu'à la rue des Abeilles.

C'est autour de ces deux voiries structurantes que s'organiseront les secteurs regroupant maisons individuelles, logements individuels groupés, immeubles de

logements collectifs, espaces publics, desservis par un maillage de voiries secondaires et de desserte reliées les unes aux autres.

Maîtriser le développement de l'habitat individuel :

Garantir le développement d'un tissu urbain mixte nécessite de se donner les moyens de réguler le poids de l'habitat individuel dans les constructions à venir.

Les objectifs définis en matière de production de logements concèdent d'ores et déjà à ce type d'habitat environ 60% des nouveaux logements à créer.

La maîtrise du développement de l'habitat pavillonnaire passe par la mise en place d'outils permettant d'assurer la production des logements de type groupés, assurant une densité plus importante :

- D'une part, le classement en zone à urbaniser à long terme d'une partie des secteurs de développement permet à la commune de conserver une maîtrise de leur devenir, dans la mesure où ce type de zonage ne devient effectivement urbanisable que par le biais d'une modification du document d'urbanisme.
- D'autre part, la création d'emplacements Réservés, terrains que la commune souhaite acquérir en vue d'y réaliser des logements sociaux, des stationnements et aménagements de voiries.

II - FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Favoriser le développement d'une offre d'emploi locale par la création de nouvelles zones d'activités :

Une seule zone d'activités, de compétence communale, existe actuellement sur le territoire de Château Gaillard, à l'Est de l'échangeur d'autoroute sur l'A42, le long des RD77 et RD77e.

Elle compte des entreprises bien positionnées, notamment dans les domaines de la plasturgie et de l'agro-alimentaire, mais cette la superficie allouée à cette zone est devenue insuffisante pour les besoins identifiés à l'échelle locale et surtout à l'échelle du SCOT BUCOPA.

Une seconde zone, de compétence intercommunale (Communauté de communes de la Plaine de l'Ain), sera donc réalisée sur le secteur « En Beauvoir », dans le but d'accueillir des activités industrielles, artisanales, logistiques, technologiques, et de services divers.

Cette décision s'inscrit dans une réflexion globale sur le développement économique à l'échelle de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, suite à la saturation de zones d'activités déjà existantes.

Mettre en œuvre les conditions permettant de développer le commerce de proximité :

Le diagnostic a fait apparaître la nécessité de redynamiser le centre village, où ne subsistent aujourd'hui qu'une boulangerie et un bar-restaurant, en lui permettant de redevenir un pôle de services et de commerces de première nécessité, bénéficiant d'un stationnement adapté et d'une accessibilité accrue, notamment les personnes à mobilité réduite.

Pour concrétiser cet objectif, la commune veillera à inciter fortement la création de commerces et services en rez-de-chaussée des nouveaux programmes de construction.

Dans cette optique, l'orientation d'aménagement pour cette partie de la commune rend compte de cette volonté. (voir document « orientations d'aménagement »)

Veiller au maintien de bonnes conditions d'exploitation et de développement pour l'activité agricole :

Il apparaît que l'activité agricole est encore bien présente dans le paysage économique local, cependant il convient de veiller au maintien de l'agriculture, du fait du vieillissement des exploitants et d'une relève qui n'est pas toujours assurée.

Aussi ce maintien passe par le maintien d'une large zone agricole, malgré les amputations qui seront nécessaires au développement prévu entre le Chef-lieu et Cormoz. Les bâtiments d'exploitations seront préservés de toute approche de l'urbanisation.

III - PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Préserver les corridors écologiques :

Les espaces naturels et écosystèmes permettant les déplacements de la faune locale font partie du patrimoine naturel de la commune, et à ce titre seront protégés par le maintien des corridors écologiques identifiés par le SCOT BUCOPA.

La commune limitera strictement l'urbanisation sur les secteurs concernés, par un zonage et un règlement garantissant le maintien de leur caractère agricole et naturel.

Préserver la ressource en eau potable :

Le puits de captage des Vernes, qui fait l'objet de périmètres de protections, ne sera pas mis en péril, bien qu'une urbanisation à la marge puisse être rendue possible sur une portion du périmètre rapproché. Dans ce cas, le raccordement au réseau public pour tous les rejets seront exigés.

Limitier les expositions aux risques d'inondations :

Tous les secteurs de la commune touchés par le risque d'inondation sont préservés en zones naturelles sur lesquels les constructions ne sont ni prévue ni permises.

Préserver et développer les espaces boisés classés, et protéger les ripisylves :

Non seulement les espaces boisés classés sont maintenus en tant que tels, mais de nouveaux espaces boisés et à boiser font l'objet d'un classement, et notamment les futures haies bocagères sur le site de la future zone d'activités intercommunale.

D'autre part, le développement du hameau des Ravinelles marquera sa frontière d'avec la zone agricole par une haie bocagère classée.

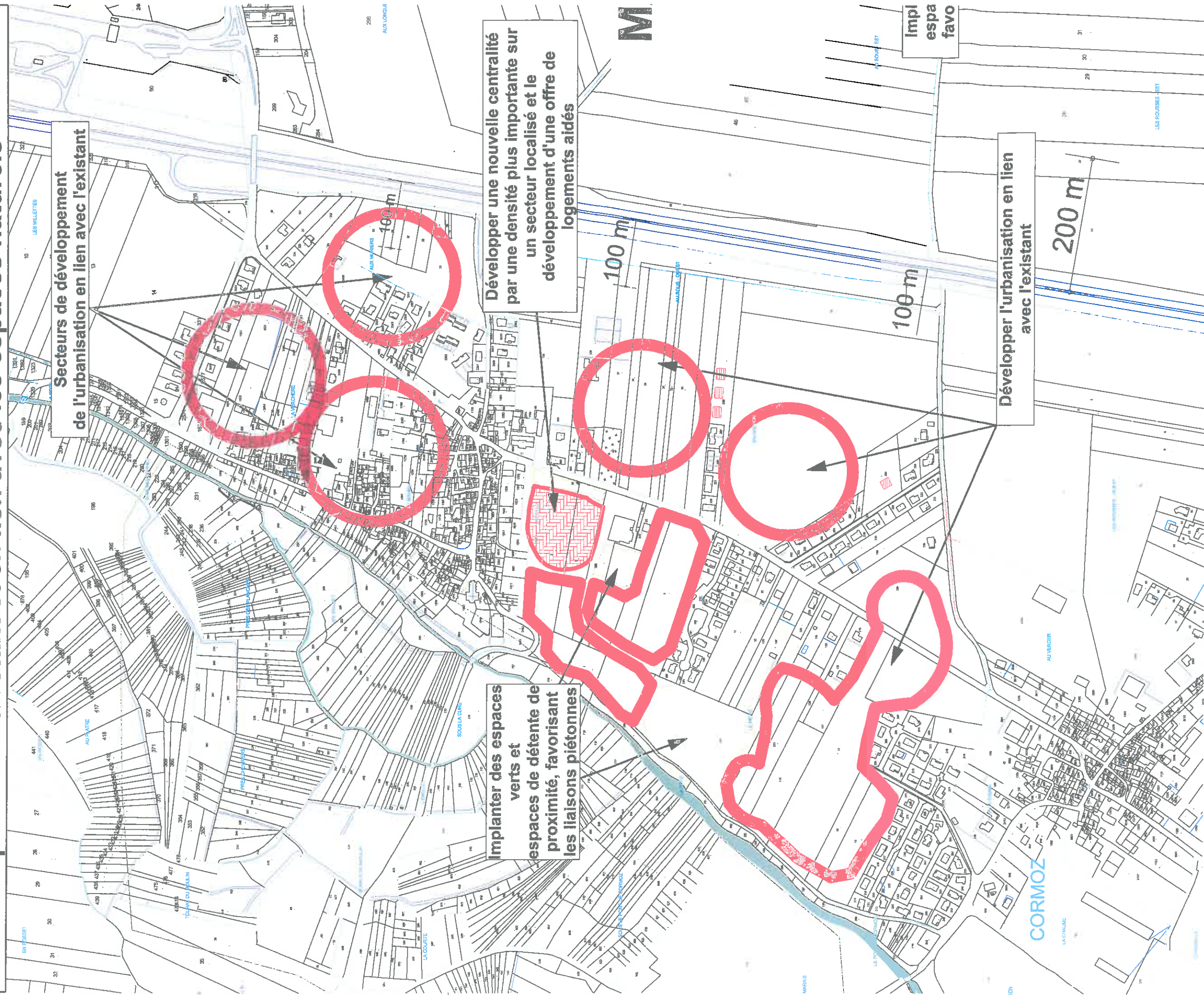
Préserver le paysage tant par le traitement des connexions entre développement urbain et espaces naturels, que par une intégration paysagère de qualité sur les entrées de la commune :

Le développement prévu pour la commune, notamment entre le Chef-lieu et Cormoz, intègre pleinement la nécessité de développer une urbanisation en lien avec le paysage, notamment par la mise en œuvre de jeux d'interpénétration entre le massif boisé à l'Ouest et les espaces de détente et d'agrément marquant des haltes vertes dans l'urbanisation.

Les haies bocagères sont également utilisées dans le but de structurer un paysage urbain en lien avec l'identité rurale de la commune.

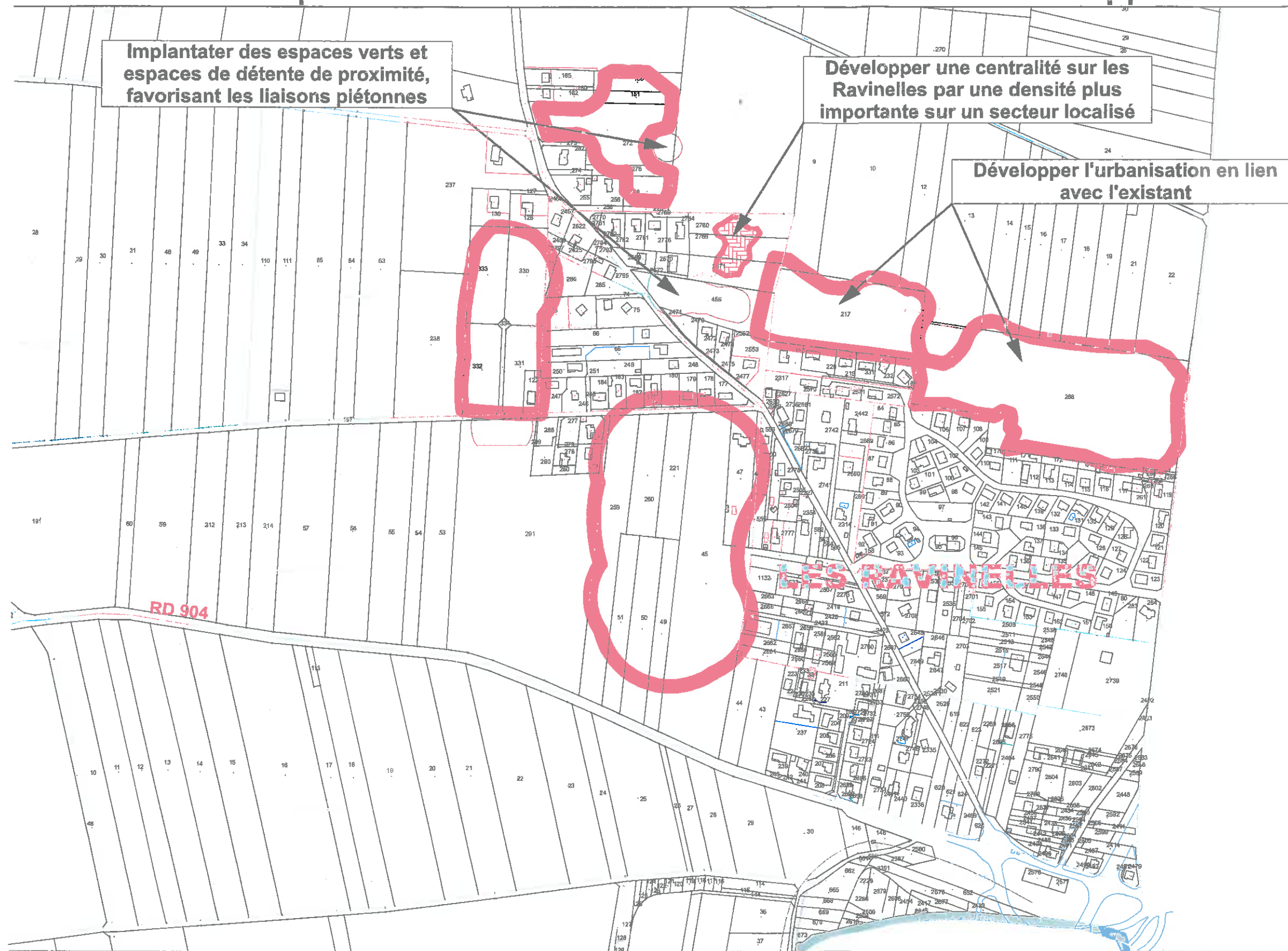
Commune de CHATEAU-GAILLARD - Révision du P.L.U.

Développer le centre du village, avec une urbanisation en épaisseur à partir de l'existant et en lien avec les espaces naturels



Commune de CHATEAU-GAILLARD - Révision du P.L.U.

Renforcer le quartier des Ravinelles en cohérence avec le développement d'Ambérieu-en-Bugey



Commune de CHATEAU-GAILLARD - Révision du P.L.U.

Favoriser le développement de l'économie avec les zones d'activités

