

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1

Commune de **DOMARIN**

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé
à la délibération d'arrêt
du projet de révision n°1 du PLU
en date du 21 juillet 2025.

Le Maire,
Alain MARY



Suite aux lois Grenelle 2 du 12 juillet 2010 et ALUR du 24 mars 2014, des évolutions, notamment du code de l'urbanisme s'opèrent. Deux articles fondamentaux sont rappelés ci-après en préambule du Projet de la Commune.

Le Code de l'Urbanisme énonce comme principe de base que dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour **une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie** dans les zones urbaines et rurales.

Le Code de l'Urbanisme précise également que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble ... de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols (...), il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »

Préambule

Le contexte réglementaire qui encadre cette procédure contraint le développement urbain des collectivités pour limiter les consommations foncières sur les Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF). La municipalité de Domarin, s'est vu obliger de « réfléchir autrement » son urbanisation pour les prochaines années. De longs mois de travail ont aidé les élus de Domarin à s'affranchir des habitudes d'urbanisation passées, à composer avec les orientations imposées par la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 et par le SCOT Nord-Isère révisé en juin 2019 et à proposer ainsi pour les années à venir de nouvelles perspectives de développement. Ces dernières permettront au territoire d'accueillir de nouveaux logements, malgré les contraintes évoquées plus haut, et de permettre ainsi un renouvellement de la population.

Ces perspectives qui définissent aujourd'hui le projet PLU révisé pour la période 2026-2036 ambitionnent d'amorcer une requalification des abords de la route départementale n°312, de limiter le développement d'activités « en pointillé » le long de cet axe et de recréer un paysage urbain d'entrée de ville qualitatif.

Les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Domarin pour la période 2026-2036 s'articulent autour de six axes principaux déclinés dans ce document.

Axe 1

Améliorer les mobilités sur la commune

- **Réfléchir, à l'échelle communale et intercommunale, aux déplacements** et à la mobilité en soutenant le développement des alternatives à la voiture individuelle en lien avec les actions déclinées dans le SCOT Nord Isère et le Plan des Mobilités (PDM) de la CAPI sur le maillage du territoire notamment modes actifs, recherche sur la mutualisation de stationnement, le covoiturage, le ramassage scolaire et transport collectif, ...
- Réaliser ou améliorer les **cheminements pour les modes de déplacements actifs (non motorisés) – promouvoir leur utilisation (amélioration de la signalétique)** - sur Domarin, que ce soit au regard des fonctionnements quotidiens (**échanges internes à la commune**) **ou vis-à-vis de la découverte du patrimoine naturel et agricole de Domarin** et en direction des communes limitrophes (pistes cyclables, cheminements piétonniers à l'image de l'itinéraire empruntant le chemin de Maratot et sentier de Grande Randonnée - GR); **créer des chemins de rando le long de la montée de l'Epallud,**
- **Décliner l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite** dans la planification urbaine et à prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite,
- **Adapter l'offre de stationnement** et soutenir toutes actions visant à proposer des emplacements pour véhicules électriques (équipés de bornes de recharge).

Axe 2

Assurer un développement urbain maîtrisé

I. Maintenir des objectifs de progression démographique

- Tendre vers une augmentation maîtrisée et équilibrée des habitants à 10 ans, permettant un renouvellement de la population en lien avec la disponibilité de la ressource (en eau notamment), la capacité des équipements et réseaux,
- A horizon 2036, prendre en compte les besoins de toutes les générations et des publics spécifiques en matière de logements, équipements et services et adapter l'offre aux besoins actuels et futurs de la population.
- Conforter l'offre d'équipements et services (sportifs, scolaires...) et veiller à leur bon fonctionnement face à une augmentation de la population.

II. Accompagner l'évolution du foncier le long de la RD 312 et limiter toute urbanisation en dehors de ces zones agglomérées

- Fixer des limites claires au développement urbain afin de protéger les sites naturels à enjeux (versants boisés), tout comme les espaces agro-naturels du plateau qui participent à l'identité de la commune et à sa qualité de vie,
- Encadrer l'évolution du bâti sur Domarin tout en prenant en compte son appartenance à l'agglomération berjallienne : la commune souhaite réaliser **130 nouveaux logements environ sur les 10 prochaines années (2026 – 2036) dont au moins 13 logements sociaux** ; ces projections indiquent que la Commune comptera environ 830 résidences principales en 2036 et environ 2080 habitants (sur l'hypothèse de 2,5 pers par ménage , soit une croissance annuelle moyenne estimée à moins d'1,5%) ; cette projection n'est pas un objectif en soi,
- Poursuivre les objectifs engagés de diversification de l'offre de logements et de mixité sociale, notamment pour accroître la mobilité résidentielle des ménages sur la commune et accueillir également de jeunes familles avec le souhait de « rajeunir » la commune,
- Veiller à la qualité architecturale des futures opérations et offrir des espaces publics agréables et fédérateurs ; imposer des préconisations architecturales, urbaines et paysagères pour les futures opérations (constructions plus contemporaines, bâtiments économes en énergie, transitions architecturales, insertion paysagère, finitions qualitatives notamment pour les enduits...),
- Amorcer la mutation de certains secteurs compris entre la RD 312 et la voie ferrée au cours des 10 prochaines années, à l'exception de quelques dents creuses, la production de logements neuf sera réalisée uniquement en densification de cette frange Nord de la commune.

En effet, **2 sites** accueilleront 106 logements à horizon 2036 (soit 80 % de la production de logements neufs) :

- **Le premier** est situé sur le secteur de la Ladrière, en limite de la ZAE de la Ladrière au Nord-Ouest de la commune. Ce site présente un potentiel en renouvellement urbain important en bordure de la RD 312 et marque l'entrée de ville Ouest de Domarin. Un périmètre de réflexion a été défini sur les emprises disponibles et cette opération permettra d'accompagner la requalification de cet axe départemental à l'entrée de ville Ouest de la commune.

L'OAP 1 - La Ladrière accueillera environ 35 logements collectifs dont 13 logements locatifs sociaux.

- **Le deuxième** site est situé plus à l'Est, en partie sur l'emprise d'une friche industrielle (ancien garage ISUZU). Le périmètre d'étude englobe également les arrières de parcelles du bâti qui constitue une frange urbaine le long de la RD 312 jusqu'à l'impasse des Cyprès. Le potentiel foncier mobilisable est significatif à l'échelle de la commune.

L'OAP 2 - Le Couchant (sous-secteurs 1 et 2) accueillera environ 71 logements groupés/intermédiaires et collectifs,

Tout projet de renouvellement urbain ou de densification au sein de ces secteurs devra tenir compte de la requalification nécessaire des abords de la RD 312 mais aussi des besoins d'espaces publics dimensionnés en cohérence avec la nouvelle densité urbaine (voirie, stationnement, traitement paysager, etc).

- D'autres secteurs le long de la RD 312, sont identifiés au PLU révisé pour une mutation à plus long terme et leur évolution sera limitée au cours des 10 prochaines années. Ainsi, ce foncier pourra être mobilisé à terme pour accueillir de futures opérations de logements et poursuivre ainsi l'ambition de transformer le paysage urbain au contact de la RD 312,
- **Un troisième site**, situé au Sud de la voie de chemin de fer, propose un foncier disponible à court terme pour compléter l'offre de logements. Ce site, en partie propriété communale couvre une dent creuse et une surface en extension de l'enveloppe urbaine.

L'OAP 3 – Montée de la Maladière accueillera environ 12 logements individuels, groupés/intermédiaires.

- Gérer les zones agglomérées de faible densité (zones pavillonnaires) en dehors du centre-bourg

Cette maîtrise passe notamment par la création de **trois OAP (OAP 4, 5 et 6)**, sur des parcelles bâties ou dent creuse située Montée de l'Epallud qui présentent un potentiel en densification important. Ces OAP permettront d'encadrer l'évolution de ces parcelles et de limiter leur urbanisation à quelques logements individuels, groupés/intermédiaires.

III. Poursuivre la mise en valeur du cœur de Bourg

- Continuer le traitement des entrées du bourg et l'aménagement des continuités piétonnes, à l'image des travaux réalisés le long de l'avenue de la Ferronnière.
- Aménager des espaces de convivialité dans le centre-bourg et notamment mettre en valeur le parc Hollewenger et le rendre accessible au public. Son aménagement devra tenir compte du cours d'eau du Jensoul qui le traverse du Nord et Sud et qui deviendra une composante paysagère forte de cet espace public. La trame arborée présente sur site sera également préservée.

Axe 3

Soutenir et encadrer le développement économique

- Soutenir le développement économique de la commune tout en respectant le cadre donné par le SCoT et le Schéma Directeur Commercial de la CAPI : rationalisation des ZA existantes, clarifier la vocation de la ZAE la Maladière / La Ladrière,
- Renforcer la centralité du Bourg ainsi que la densité commerciale sur la ZAE de la Maladière ; stopper la création de nouveaux commerces en dehors de ces localisations préférentielles et sur les sites isolés le long de la RD 312,
- Accompagner les mutations foncières sur les sites d'activités en friche ou en cessation proche d'activités, sans « fragiliser » les activités existantes,
- Traiter de façon qualitative les interfaces des sites d'activités avec les zones résidentielles et agricoles ; requalifier les abords des sites d'activités pour une meilleure intégration paysagère des activités,
- Minimiser l'impact des déplacements domicile-travail et adapter/aider au déploiement de l'offre de transport en commun, de covoiturage, de stationnement cycle, et développer les cheminements doux, ainsi que toutes alternatives à la voiture (mobilités),
- Définir une stratégie agricole en lien avec les intérêts environnementaux, patrimoniaux et paysagers du territoire,
- **Pérenniser les étendues agricoles** et afficher clairement la vocation des sites et territoires agricoles,
- Développer le tourisme « vert » (accès aux chemins de randonnée).

Axe 4

Préserver de l'urbanisation les sites naturels et les paysages identitaires de la commune

- Préserver les habitats naturels stratégiques (boisements, haies, arbres remarquables, zones humides, pelouses sèches...) des secteurs de combes et de versants notamment en lien avec le Jensoul, l'Epallud, l'Itrat et la Maladière,
- Garantir la protection des étendues agricoles et naturelles du plateau Sud (allant de l'Epallud au Fabre) afin de consolider l'activité en présence (respect des parcelles couvertes par les périmètres PAEN) en cohérence avec les enjeux de milieux naturels,
- Préserver le réseau bocager sur les secteurs agricoles indispensable au maintien de la biodiversité et qui participe à la qualité paysagère de la partie Sud du territoire,
- Urbaniser en priorité l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle ce afin de limiter toute consommation de nouveaux espaces et de préserver les espaces agro-naturels de Domarin,
- Intégrer les réflexions sur les continuités écologiques qui subsistent en s'appuyant sur la trame verte et bleue existante et prendre en considération les enjeux environnementaux en apportant une attention particulière au renforcement des fonctionnalités au sein du tissu urbain. Identifier les possibilités de restauration même partielle d'une transparence ou au moins d'une continuité végétale Nord/Sud entre la plaine de la Bourbre et les plateaux Sud : réflexion sur « une trame verte urbaine » et traduction au sein des zonages par la mise en œuvre de coefficient de pleine terre (trame brune),
- Préservation du patrimoine végétal et rural (haies bocagères, croix ...) sur l'ensemble du territoire, y compris sur le village.
- Veiller à la cohérence entre le projet de développement de la commune et la capacité de la collectivité à absorber l'arrivée de nouveaux habitants (disponibilité de la ressource en eau, capacité épuratoire, ...),
- Maîtrise des usages de l'eau et économie de la ressource : intégration de disposition particulière pour les secteurs à urbaniser (de type noues paysagères), en termes d'assainissement, de valorisation des eaux de pluies, de coefficients de pleine terre (trame brune) et/ou d'infiltration à la parcelle dans le respect des contraintes à la carte aléas, ...
- Respect des principes de précaution vis-à-vis de la prise en compte des périmètres de protection des captages de Jensoul (Ouest et Est).

Axe 5

Energies et communications numériques

- Développement des économies d'énergie (sobriété et efficacité) pour le bâti et les déplacements, ce qui implique d'anticiper des mesures pour le bâti existant et neuf et les mobilités alternatives en accord avec les objectifs du PCAET,
- Développement de la production d'énergie en allant vers des énergies renouvelables, et en proposant des mesures compatibles avec les orientations du PCAET,
- Limiter l'artificialisation des sols et leur imperméabilisation ... avec l'objectif de réduire par 4,5 la consommation foncière et l'artificialisation des sols sur les 10 prochaines années par rapport à la période du 01.01.2011 à 01.01.2021,
- Lutter contre les ilots de chaleur en intégrant notamment aux opérations de réaménagement une dimension végétale significative et des réflexions concernant les capacités de réfléchissement des revêtements et/ou des façades,
- Favoriser les puits Carbone (boisements, zones humides, et les cultures dans une moindre mesure, ...),
- Soutenir le développement du numérique, notamment pour les activités de Domarin.

Axe 6

Fixer des objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain

- Contenir l'étalement urbain et assurer une réduction significative des besoins en foncier pour l'habitat pour les 10 prochaines années.

Le projet prévoit de flécher plus de 80 % de sa production de nouveaux logements (**106 logements environ**) sur deux sites compris entre la RD 312 et la voie de chemin de fer. Ils représentent au global un foncier de **2,2 hectares** mais qui n'empiètent pas sur les Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF). En effet, il s'agit de terrains déjà bâtis et artificialisés qui présentent un potentiel de densification ou de mutation important.

Le premier site stratégique (OAP1), sur le secteur de **la Ladrière**, est défini pour encadrer l'évolution d'un tènement de **6 800 m² (0,68 hectare)** partiellement bâti. Les deux maisons sont vacantes et occupent des parcelles très grandes, en bordure de la RD 312 et de la ZAE La Ladrière. Le projet vise à maîtriser la densification de ce site par la réalisation d'une opération d'ensemble d'environ **35 logements collectifs**.

Le deuxième site (OAP2), sur le secteur du **Couchant**, prend place sur un ancien site industriel de **5 700 m²**. Le périmètre projet intègre aussi les fonds de jardins présents à l'Est de cette opération de renouvellement urbain, **soit environ 0,95 hectare** en densification urbaine. Ce projet vise à maîtriser l'urbanisation du site, les densités moyennes, les formes urbaines souhaitées et optimiser les accès et la desserte interne. Le projet porte au global sur un foncier de **1,52 hectare pour environ 71 logements collectifs, intermédiaires/groupés**.

Au Sud de la voie de chemin de fer, la commune identifie au projet PLU **4 sites OAP** :

Un troisième secteur OAP (OAP3), en partie sur un foncier communal. Le périmètre de l'OAP concerne une dent creuse (**1 600 m²**) et englobe des parcelles en extension de l'enveloppe urbaine (**4 500 m²**). Il s'agit du seul foncier consommé sur les espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) identifié au PLU. Le projet porte au global sur un foncier de **0,61 hectare pour environ 12 logements individuels, intermédiaires/groupés**.

Trois autres sites (OAP4, 5 et 6) portent sur des parcelles déjà partiellement bâties ou en dent creuse présentant un potentiel en densification important (**0,74 hectare**). Ces trois OAP limitent les possibilités de densification à **10 logements maximum au global**.

Enfin, une dernière dent creuse de **717 m²** est identifiée dans l'enveloppe urbaine.

On peut ainsi estimer le besoin en foncier pour les 10 années à venir à environ **3,62 hectares pour environ 130 logements**, décomposé comme suit :

- 1,25 hectare en renouvellement urbain,
- 1,76 hectare en potentiel de densification,
- 0,16 hectare en dent creuse,
- Seulement 0,45 hectare en consommation sur les ENAF.

Bilan des surfaces consommées pour la production nouvelle en logements

OAP	Nb Logts	Surface (ha)	Surface en RU	Surface en densification	Surface en dent creuse	Surface en extension	Densités brutes moyennes
OAP1	35	0,68	0,68	—	—	—	51
OAP2	71	1,52	0,57	0,95	—	—	47
OAP3	12	0,61	—	0,16	—	0,45	20
OAP4	6	0,42	—	0,42	—	—	14
OAP5	2	0,16	—	0,16	—	—	12,5
OAP6	2	0,16	—	—	0,16	—	12,5
Total OAP	128	3,55	1,25	1,69	0,16	0,45	36
Hors OAP							
Total hors OAP	1	0,07	—	0,07	—	—	
TOTAL	Environ 130	3,62	1,25	1,76	0,16	0,45	36

*En comparaison, la production de nouveaux logements depuis 2013 (date d'approbation du PLU) s'élève à **145 logements pour 7 hectares consommés (principalement sur les ENAF)**, soit une densité moyenne de près de 21 logements par hectare.*

*Cette consommation foncière pour l'habitat s'est accompagnée de la création de voiries importantes et de cheminements piétons sur le secteur de l'Itrat, générant près de **1 hectare de consommation foncière sur les ENAF**.*

- Réduire progressivement la surface moyenne consommée par logement, c'est-à-dire augmenter la densité globale de logements par hectare, par l'optimisation du foncier compris dans l'enveloppe urbaine du centre-bourg, ainsi qu'en développant des formes d'habitat plus économes en espaces.
- **Optimiser la capacité des équipements publics**, en adéquation avec la croissance démographique. *Aucune consommation foncière pour les équipements publics n'a été identifiée sur les ENAF depuis l'approbation du PLU. A noter toutefois que la commune a réalisé quelques travaux d'extension des équipements existants : extension du restaurant scolaire, et de la station de relevage d'eau potable.*

Pour les 10 prochaines années, aucune consommation foncière n'est identifiée au PLU révisé. Le fonctionnement de certains équipements demande quelques travaux mineurs dans les prochaines années, qui se feront sur les emprises publiques actuelles (ex. Extension des vestiaires sur la zone sportive).

- **Optimiser le foncier des secteurs destinés aux activités économiques**

Depuis l'approbation du PLU, aucune consommation foncière sur les ENAF pour les activités économiques n'a été enregistrée. A noter l'implantation de certaines activités (L'immeuble de bureaux l'Horizon derrière le Petrin) en densification de l'enveloppe urbaine. Il en est de même pour les 10 prochaines années au cours desquelles les projets économiques trouveront leur place sur les sites économiques déjà identifiés.

Au total, la commune mobilise pour les 10 prochaines années 3,62 hectares de foncier pour toutes les vocations confondues dont 0,45 hectare sur les Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF). A noter que l'opération La Part des Anges a engendré une consommation sur les ENAF de 1 hectare en 2024, soit au total 1,45 hectare pris sur les ENAF entre 2021 et 2031.

Sur la période du 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} janvier 2021, le bilan des consommations foncières sur les Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) fait apparaître un total de 6,6 hectares, soit une consommation annuelle de référence de 0,66 ha.