

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1

Commune de DOMARIN

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

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



Le code de l'urbanisme (aux articles L.151-6 à L.151-7) précise en particulier que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. ...

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° (Abrogé) ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;*
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;*
- 8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie. »*

La Municipalité a exprimé dans son PADD ses ambitions pour les 10 prochaines années en termes de développement urbain. Cette prochaine décennie sera marquée par la volonté de maîtriser la densification et la mutation de son tissu urbain et notamment d'amorcer une mutation profonde des paysages d'entrée de ville, le long de la route départementale n°312.

En effet, sur l'ensemble du linéaire se mêlent habitations et activités. Certaines de ces activités ont cessé laissant des emprises foncières importantes en friche le long de cet axe routier. Aujourd'hui, les abords de la RD 312 offrent un paysage hétérogène et peu qualitatif. Les enjeux de requalification de cet axe départemental sont importants et le sujet est en cours de réflexion à l'échelle de la CAPI. En parallèle, la collectivité de Domarin, commune limitrophe à cet axe routier, s'interroge sur les actions à mener à son échelle pour revaloriser la frange Nord de son territoire.

En réponse aux enjeux de sobriété foncière impulsés par les lois récentes, les élus décident de concentrer le développement urbain de ces dix prochaines années sur cette frange Nord de la commune à travers la mutation de deux secteurs situés entre la RD 312 et la voie de chemin de fer.

Ainsi, plus de 80 % de la production de nouveaux logements à horizon 2036, soit 106 logements environ, sera réparti entre deux sites partiellement artificialisés. Ces deux secteurs sont choisis pour leur disponibilité à court et moyen terme. Il s'agit dans les deux cas de sites vacants (ou partiellement vacants), dont le potentiel mutable est élevé. La collectivité souhaite maîtriser le devenir de ces deux secteurs et encadrer leur urbanisation.

Globalement, la quasi-totalité de ces nouveaux logements sont encadrés par une OAP, soit 128 logements (98% de la programmation totale) fléchés sur 6 sites OAP.

Les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans les pages suivantes pour ces secteurs à enjeux visent à :

- redonner une fonction résidentielle à une ancienne friche industrielle et résorber la vacance,
- veiller à la qualité urbaine, architecturale et paysagère de l'opération, pour homogénéiser les paysages urbains qui structurent les abords de la RD 312, pour valoriser les entrées sur la ville tout en veillant à une densification maîtrisée et harmonieuse notamment par la création de nouveaux espaces publics dimensionnés à la densité urbaine créée,
- répondre aux différents besoins en logements par des typologies d'habitat variées dans l'objectif de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle (de l'individuel organisé à du collectif),
- développer majoritairement des formes d'habitat économes en espaces (habitat intermédiaire et collectif),
- examiner chaque nouveau projet afin que les besoins en stationnement soient satisfaits,
- promouvoir un urbanisme de projet, attaché, en interne des futures opérations, à une réflexion globale de type approche environnementale, concourant à une qualité soucieuse de la vie des habitants (usage et perception, en particulier).

Les orientations d'aménagement et de programmation sont présentées ci-après, sous forme d'orientations générales applicables à l'ensemble des secteurs OAP (permettant d'identifier et comprendre les enjeux et préconisations globales) et, en orientations plus spécifiques pour chaque secteur d'OAP.

Conjointement, une orientation d'aménagement et de programmation thématique de « préservation des composantes fonctionnelles et des continuités biologiques associées » est inscrite pour préciser la volonté de préserver, notamment de toute urbanisation les sites les plus sensibles, et valoriser le patrimoine agricole, naturel et paysager de la commune au niveau des boisements, des haies, mais aussi des espaces d'accompagnement des cours d'eau, des parcelles de production agricoles.

Les liaisons fonctionnelles entre ces secteurs sensibles sont également à préserver (corridors écologiques et trame verte et bleue). Le parc Hollewenger, situé au cœur du bourg, participe à un ensemble fonctionnel en tant qu'espace végétalisé non bâti et sera mis en valeur en tant que « poumon vert » au sein de l'enveloppe urbaine.

Orientations générales applicables aux secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le développement urbain et le renouvellement urbain

Les programmes des deux secteurs d'OAP détaillés dans ce document visent à répondre à des enjeux communs pour certains.

Les paysages d'entrée de ville

Les deux sites analysés situés le long de la RD 312 (en entrée de ville Ouest pour l'OAP 1 et sur l'emprise notamment de l'ancien garage ISUZU pour l'OAP 2) présentent un enjeu fort de qualité urbaine, architecturale et paysagère. Une requalification des abords de la route départementale à l'étude à l'échelle de la CAPI accompagnera ces deux opérations à travers un traitement des accès et des mobilités qui longent la voie. Une vigilance sera portée à la qualité urbaine des aménagements et la qualité architecturale des opérations réalisées sur ces parcelles en lien avec la préservation et le renforcement de la trame verte urbaine.

De nouvelles connexions depuis la RD 312 et une intensification urbaine sur ces parcelles contribueront à amorcer la requalification des abords de la route départementale et à lui donner un caractère plus urbain.

Les déplacements modes doux

A l'échelle des déplacements intercommunaux, la voiture particulière restera encore le mode de déplacement dominant. Le développement de l'usage des modes doux sur les déplacements de courte portée, donc internes à la commune est un véritable enjeu, notamment au regard de la configuration même de l'urbanisation et de la distribution des quartiers.

Aucune continuité piétonne existe le long de la RD 312. Le principe de maillage modes doux connectés aux continuités existantes est rendu difficile. Le développement des modes doux doit cependant être étudié à l'échelle de chaque secteur de projet lors de la création de voirie et des espaces verts, et dans la mesure du possible être connectés aux autres secteurs de la commune à l'avenir. Cette prise en compte se déclinera aussi dans les bâtiments avec des locaux ou espaces de stationnement abrités et sécurisés des cycles.

Gestion de l'eau

Assainissement des eaux pluviales :

Pour la gestion des eaux pluviales, il est préconisé l'infiltration à la parcelle si le terrain le permet, sinon le rejet au réseau existant avec un débit de fuite limité conforme au zonage des eaux pluviales après rétention. La limitation de l'imperméabilisation des terrains est requise ; les matériaux perméables ou semi-perméables seront privilégiés, les toitures-végétalisées le cas échéant, etc.

Une gestion alternative des eaux pluviales sera systématiquement recherchée, c'est à dire notamment en aérien (noues et bassin d'infiltration paysager plutôt que canalisations et réservoir).

Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau d'assainissement collectif.

Eau potable :

Le site à urbaniser ou renouveler est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable.

Dans le cas d'opération d'ensemble et de façon générale, le réseau interne au terrain acquis (domaine privé) est à la charge de l'acquéreur. Les réseaux devront suivre les voies privées et éviter autant que possible les aménagements intérieurs (bâtis, massif plantations, parc de jeux ...). Les branchements de chaque lot se feront sur les ouvrages existants sous voirie et au plus près de la limite de lot en fonction des impératifs techniques

Gestion de l'énergie

Les projets doivent favoriser la mise en œuvre d'un habitat bioclimatique, peu consommateur en énergie privilégiant les apports passifs, notamment grâce aux apports solaires.

L'objectif de réaliser des bâtiments basse consommation induit des implantations bâties et des dispositifs architecturaux facilitant les économies d'énergie en hiver (chauffage) et en été (climatisation). Dans la mesure du possible les logements auront à minima une double orientation pour favoriser la circulation de l'air notamment en période estivale. Ainsi, il est préconisé :

- de réaliser des bâtiments les plus compacts possibles (moins de surface de déperdition),
- de favoriser des implantations de constructions avec des orientations Nord-Sud lorsque l'ordonnancement urbain le permet,
- d'organiser la distribution des logements avec un maximum d'exposition au Sud pour les pièces de jour,
- d'implanter les bâtiments en veillant à ce qu'ils ne produisent pas d'ombre portée les uns sur les autres,
- de concevoir des bâtiments économes en énergie notamment par le choix des matériaux de construction en veillant à la limitation de leur impact carbone (matériaux issus de filières courtes ou locale et pérennes)
- de recourir aux énergies renouvelables, aux énergies propres et aux réseaux de chaleur.

Performances environnementales générales

La prise en compte des aspects environnementaux doit être intégrée de façon globale et générale dans les projets avec pour objectifs :

- la limitation de l'imperméabilisation des sols au minimum, notamment grâce aux leviers principaux suivants :
 - en rationalisant les principes d'accès et de desserte des secteurs de projets : emprise des voies réduite, recherche du tracé le plus court possible, réutilisation des accès existants lorsque cela est possible,
 - en utilisant des matériaux perméables et/ou semi-perméables, c'est-à-dire de revêtements laissant traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées... éventuellement sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration) en particulier pour les aires de stationnement aériennes, les voies d'accès, les terrasses de plein pied. Le principe peut être appliqué aux toitures de bâtiments avec leur végétalisation,
 - en préservant et/ou développant au maximum les espaces de pleine terre (trame brune).
- la réduction des pollutions et des émissions de gaz à effet de serre (diminution des consommations liées aux bâtiments, des besoins de déplacements en voiture particulière),

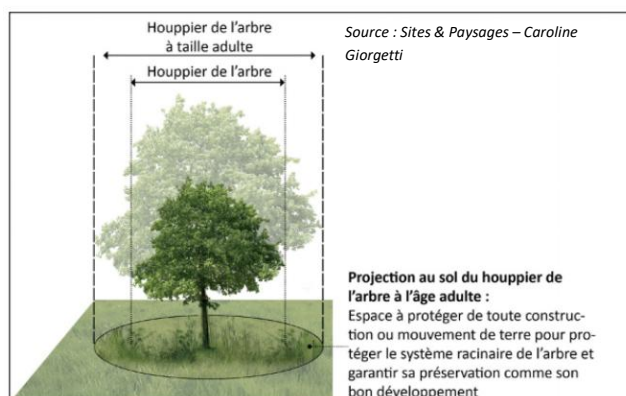
- la réduction des effets d'îlot de chaleur dans les principes d'aménagement des secteurs, grâce aux leviers principaux suivants :
 - en utilisant des teintes claires pour les revêtements des voies de dessertes internes, cheminements piétons, places de stationnement (si elles ne sont pas enherbées),
 - en favorisant les masques solaires naturels et les espaces ombragés ; par la végétation et notamment par l'implantation de trames arborées en accompagnement des espaces partagés, cheminements et stationnements,
 - en aménageant des « îlots de fraîcheur » grâce à une végétalisation multistrates (herbacée, arbustive et arborée) notamment dans les espaces communs et en cœur d'îlot dans le cas d'ensembles de logements, formations végétales également pensées afin de favoriser la biodiversité.
- la limitation de la consommation d'eau, notamment d'eau potable pour les habitants et la collectivité (alternative à l'utilisation de l'eau potable pour l'arrosage et le nettoyage grâce à des récupérateurs d'eau de pluie participant à une meilleure gestion des eaux pluviales, choix de plantations privilégiant une végétation adaptée au terrain et au climat...),
- la diminution, le tri et le recyclage des déchets de chantier avec une valorisation par leur réemploi,
- la réduction du volume des déchets ménagers (collecte sélective, mode de consommation...),
- la valorisation des déchets organiques (compost via l'implantation de composteurs individuels ou collectifs, nourriture de poules ou autres).

Qualité paysagère et biodiversité

L'aménagement des différents secteurs doit permettre la valorisation de la qualité paysagère du site par la bonne intégration du projet ainsi que le développement et la pérennisation de la biodiversité. Les projets doivent donc avoir pour objectifs :

- l'utilisation autant que possible de tous les éléments de paysage, sur site et/ou à proximité, ainsi que toute vue intéressante ; en préservant les éléments intéressants qui contribuent aux qualités paysagères et écologiques du site de projet, en préservant et tirant parti des structures végétales existantes,
- la conception d'espaces extérieurs collectifs ou partagés composés d'espaces de pleine terre, supports d'une végétation multistrates (herbacée, arbustive et arborée) constituée d'essences locales et diversifiées, favorable au maintien d'une biodiversité,
- l'utilisation de matériaux naturels, durables, perméables et adaptés aux types d'usages, aux contraintes de passage, pour l'ensemble des aménagements extérieurs,
- la conception de cœur d'îlots largement végétalisés permettant : la mutualisation des usages (espaces de détente et partage, jardins potagers, jeux, composteur, etc.), la mise en place d'abris pour la petite faune et des zones de quiétude,
- le traitement des espaces libres à proximité des limites comme des bandes paysagères dont la végétation sera perceptible depuis l'espace public et participera à la qualité d'ambiance du secteur,
- l'intégration d'éléments paysagers qualitatifs participant à la gestion des eaux pluviales (noue plantée, bassin paysager, jardin de pluie).

Pour les arbres conservés, toute modification du sol est à éviter sur la partie correspondant à la projection de leur houppier au sol, l'objectif étant de préserver leur système racinaire et assurer leur pérennité.



Réseaux et communications numériques

Les réseaux d'électricité et de communications téléphoniques, électroniques et numériques seront prévus par chaque projet en prenant en compte la desserte existante et future pour anticiper d'éventuelles évolutions.

Localisation des six secteurs d'OAP



La carte ci-dessus localise les six OAP sectorielles :

- OAP1 : La Ladrière
- OAP2 : Le Couchant
- OAP3 : La Maladière
- OAP4 : Montée de l'Epallud
- OAP5 : Prunelles
- OAP6 : Châtaigniers

Ces six projets résidentiels permettront de résorber friches et/ou terrains vacants, et de participer à la requalification des abords de la RD 312. Ces six secteurs accueilleront à horizon 10 ans 128 logements neufs dont 13 logements locatifs sociaux localisés sur le secteur OAP 1 La Ladrière.

La mise en œuvre opérationnelle de ces 6 projets sera « lissée » sur les 10 années de vie du PLU et permettra ainsi d'équilibrer l'arrivée de nouveaux habitants avec le fonctionnement des équipements.

Les sites OAP1, OAP3, OAP4, OAP5 et OAP6 offrent une disponibilité foncière à court terme. La réalisation du projet sur le site du Couchant (OAP2) suppose une remise en état du site (avec dépollution). Sa mise en œuvre se fera à moyen terme.

L'étude urbaine menée dans le cadre de cette procédure de révision PLU a permis d'identifier d'autres secteurs amenés à se transformer, à muter dans les décennies à venir. La collectivité les identifie au PLU révisé avec un règlement associé permettant de limiter leur évolution à court terme afin de préparer leur mutation à moyen et long terme.

Orientations applicables aux différents secteurs

d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur 1 – Site La Ladrière (Uba_{0A1})

Eléments de contexte

Le secteur de projet se situe le long de la RD 312 – Route de Lyon ; en position excentrée et en limite Nord-Ouest de la commune. Il s'implante à proximité directe de la zone commerciale de la Ladrière / La Maladière sur Domarin ; limitrophes aux zones industrielles et commerciales sur Saint-Alban-de-Roche et Bourgoin-Jallieu. Il est desservi en partie Nord par plusieurs points depuis la RD 312 et par un chemin privé à l'angle de l'Avenue des Noyers et de la rue des Mousquetaires.

Compte-tenu du contexte foncier, le secteur pourra être divisé **en deux-sous-secteurs** pour permettre un phasage d'aménagement qui facilitera l'opérationnalité :

- Le Sous-secteur 1 : à l'Est, composé de 2 parcelles (AA187 et AA188) d'une surface de **4 435 m²**, le foncier appartient à un propriétaire privé dont la succession est en cours. Le sous-secteur 1 est partiellement bâti, occupé par 2 maisons individuelles ; des bâtiments techniques en limites Ouest du site ; une piscine au Sud du tènement ; haie arbustive en limite Est et présence de 2 noyers dans l'angle Sud-Ouest du site.
- Le Sous-secteur 2 : à l'Ouest, composé de 2 parcelles (AA011 et AA215 hors voie de desserte) d'une surface de **2 365 m²**, le foncier appartient à deux propriétaires privés distincts. Le sous-secteur 2 est partiellement bâti, occupé par une maison individuelle mitoyenne et quelques annexes en limite du sous-secteur 1.

Particularités géographiques et/ou contraintes : fossé en eau générant en limite Est du site un secteur de risque de crue des torrents (aléa fort), inconstructible ; ambiance sonore marquée liée à la proximité des infrastructures de transport (dont la RD 312) et du trafic généré par la fréquentation de la zone commerciale ; site séparé des équipements publics par la voie de chemin de fer.

Réseaux : le secteur est desservi par des réseaux AEP et EU existants au Nord.

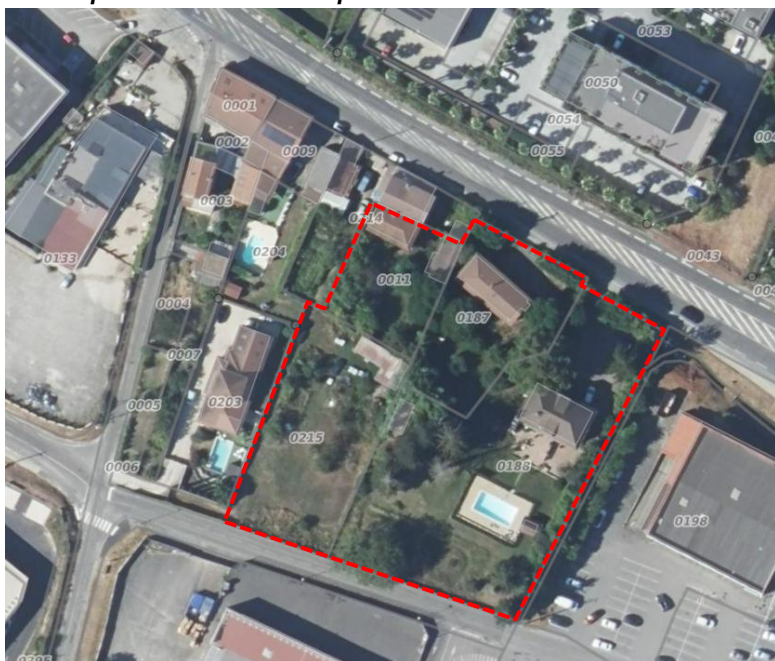


Vue de puis la RD 312





Vue de puis la rue des mousquetaires



Vue aérienne du secteur

Programme

L'OAP permettra l'aménagement d'un projet d'ensemble de **35 logements collectifs** dont 13 logements locatifs sociaux (37% de logements locatifs sociaux), soit une **densité brute d'environ 51 logements par hectare**. Les logements seront répartis sur les deux sous-secteurs :

- Environ **29 logements** sur le sous-secteur 1, soit une densité brute d'environ 65 logements par hectare.
- Environ **6 logements** sur le sous-secteur 2, soit une densité brute d'environ 25 logements par hectare.

En termes d'aménagement, l'OAP définit les principes suivants.

Sous-secteur 1 :

La desserte actuelle des deux parcelles se fait depuis la RD 312. L'un des deux accès peut être maintenu pour permettre l'accès au bâtiment implanté au plus près de la route départementale et desservir, à termes, une partie du sous-secteur 2. En revanche, le projet prévoit un deuxième accès qui depuis la rue des mousquetaires au Sud. Cette rue fera l'objet de travaux d'élargissement pour faciliter l'un des accès à la zone commerciale.

Cet accès par le Sud est à privilégier pour des questions sécuritaires. L'accès par la route départementale doit rester une option.

La desserte interne à l'opération doit être la plus simple et la plus directe vers les zones de stationnement extérieures et en sous-sol, pour une économie de moyens et pour limiter l'imperméabilisation de la parcelle.

La desserte sera accompagnée de **cheminements piétons** permettant de traverser le site et de relier à pied la route de Lyon et la rue des mousquetaires.

Sous-secteur 2 :

La desserte actuelle de la parcelle Sud se fait depuis l'avenue des noyers, par un chemin privé trop étroit pour fonctionner à double sens, et la parcelle Nord est desservie depuis la RD312 par la propriété dont elle est mitoyenne, mais dont la servitude ne pourra certainement pas être maintenue dans le cadre d'un projet d'aménagement. De la même manière que pour le sous-secteur 1 et pour que les deux sous-secteurs puissent muter dans des temps différents, un accès sera à créer depuis la rue des mousquetaires.

Cet accès par le Sud est à privilégier pour des questions sécuritaires. L'accès par la route départementale doit rester une option.

La desserte interne à l'opération doit être la plus simple et la plus directe vers une zone de stationnement mutualisé, aménagée à proximité directe de l'accès.

La desserte sera accompagnée de **cheminements piétons** permettant de traverser le site, desservir les logements et de relier à pied la route de Lyon et la rue des mousquetaires en se raccordant sur le maillage piéton du premier sous-secteur.

Sous-secteur 1 et 2 :

La qualité paysagère de l'opération doit être un des enjeux d'aménagement fort du site pour aider à l'intégration de ces futurs logements dans un environnement relativement contraint (ambiance sonore marquée, générée par le trafic routier et la fréquentation de la ZAE commerciale, un environnement urbain peu résidentiel). La recherche d'une ambiance de « parc » est essentielle pour créer un « écrin » paysager autour de ces futurs logements et passe à la fois par :

- Le maintien de la haie qui accompagne le fossé en limite Est du périmètre. Cet écran végétal doit être préservé pour son rôle écologique en lien avec le fossé humide et pour l'atout paysager qu'il propose à l'opération afin d'atténuer la sensation de perception des émergences sonores et d'isoler visuellement le site vis-à-vis des espaces qui le borde,
- La préservation des 2 noyers situés au sud du site,
- La végétalisation du site et la création d'une trame végétalisée multistrates composée d'essences locales et diversifiées en limites Nord et Sud.

En termes de programmation, l'OAP prévoit la réalisation d'environ **35 logements** avec des volumétries maximales en R+2 et la démolition au préalable des bâtiments existants sur les deux sous-secteurs. Le phasage permettra l'aménagement distinct des deux sous-secteurs, mais la possibilité d'un seul et même opérateur pour l'aménagement de l'ensemble du secteur sera à privilégier dans un souci de cohérence urbaine et architecturale.

Sous-secteur 1 :

Construction d'environ **29 logements** répartis dans **3 volumes au plus d'habitat collectif**, en R+2. Ces logements proposeront des typologies diversifiées, avec une majorité de logement moyen (T3) pour favoriser l'installation de jeunes ménages ou familles pouvant s'inscrire dans un parcours résidentiel sur la commune. Les nouveaux volumes bâtis devront être conçus et implantés de façon à :

- rechercher la meilleure orientation pour l'ensemble des logements, en priorisant le Sud ou l'Ouest comme orientation principale,
- être limité en épaisseur (10 à 11m) pour permettre un maximum de logements traversants bien orientés (Nord-Sud ou Est-Ouest) et à minima bi-orienté avec une interdiction des logements mono-orientés au Nord,
- permettre à l'ensemble des logements d'être en lien direct avec le jardin paysager commun aménagé en cœur d'îlot, en bénéficiant d'un prolongement sur un espace extérieur qualitatif et avec un réel confort d'usage (jardin, terrasse, loggia)
- être construits à l'aplomb du sous-sol dédié aux stationnements, de sorte à préserver un maximum d'espace de pleine terre,
- permettre une desserte facile des logements, par le parc et depuis le sous-sol.

Le nombre de place de stationnement nécessaire au projet sera dimensionné selon les exigences du PLU, elles seront principalement aménagées en sous-sol sur deux niveaux, avec la possibilité des places visiteurs aménagées en extérieur.

Le volume de sous-sol devra être aménagé à l'aplomb des volumes bâtis et la rampe d'accès comprise dans le volume. Seuls quelques stationnements visiteurs compléteront l'offre en extérieur permettant ainsi de limiter l'imperméabilisation de la parcelle et de garantir un maximum d'espace de pleine terre. Ce coefficient élevé d'espace pleine terre participe à la qualité paysagère du site et l'ambiance « parc » recherché et surtout au confort climatique du site. Les places de stationnement aménagées en extérieur seront traitées avec des matériaux perméables et naturels et ombragées par une végétation multistrates comprenant à minima une trame arborée.

Sous-secteur 2 :

Construction d'environ **6 logements** répartis dans **2 volumes au plus d'habitat groupé à intermédiaire, en R+1**. Ces logements proposeront une majorité de typologie de grands à moyens logements, permettant l'accueil de familles. Les nouveaux volumes bâtis devront être conçus et implantés de façon à :

- rechercher la meilleure orientation pour l'ensemble des logements, en priorisant l'Ouest ou le Sud comme orientation principale,
- être limités en épaisseur pour permettre à l'ensemble des logements d'être traversants et en lien direct avec un espace de jardin privatif facilement accessible et offrant une certaine intimité au logement,
- dans le cas de logements ne bénéficiant pas de rez-de-jardin, permettre un prolongement sur un espace extérieur qualitatif de type loggia.
- permettre une desserte facile des logements, par le parc et depuis l'espace de stationnement mutualisé

Le nombre de places de stationnement nécessaire au projet sera dimensionné selon les exigences du PLU et aménagé en extérieur, sur une aire de stationnement mutualisé. Leur revêtement sera réalisé avec des matériaux perméables et naturels, ils seront ombragés et accompagnés d'une végétation multistrates comprenant à minima une trame arborée.

Sous-secteur 1 et 2 :

Une qualité architecturale et paysagère globale sera attendue à l'échelle du secteur opérationnel grâce à :

- une simplicité des volumes et du traitement de leurs façades,
- un nombre limité de matériaux et de teintes mis en œuvre,
- un espace extérieur commun aménagé dans une ambiance de « parc », permettant une mutualisation des usages pour les habitants et devenant le réel « cœur d'îlot » autour duquel s'articulent les logements de deux sous-secteurs,
- une uniformité dans le traitement des limites sur l'espace public qui pourront se composer d'une clôture de type serrurerie maintenant une perméabilité visuelle sur la végétation, doublée d'une haie champêtre prévue en pré-verdissement à l'intérieur du lot et composée d'essences locales et diversifiées.

Le point de collecte des déchets ménagers sera adapté pour répondre, à terme, au besoin de la totalité de l'opération sur les deux sous-secteurs et intégré de façon cohérente dans l'ensemble architectural.

Schéma général des principes d'aménagement et de programmation de l'OAP 1 – La Ladrière
A titre d'illustration, sans portée opposable pour l'implantation



- Secteur d'OAP
- Sous-secteur d'OAP
- Accès à privilégier
- Principe de voie de desserte à aménager
- Principe de cheminement piéton au sein de l'opération / desserte logements
- Zone possible de stationnements extérieurs mutualisés et paysagers

- Bâtiment à démolir
- Préservation de la haie qui accompagne le fossé (TVB)
- Arbre préservé
- Arbre à planter, frange arborée à créer

Sous-secteur 1 :

- Principe d'implantation des volumes d'habitat collectif en R+2 :
 - 29 logements répartis dans trois volumes
 - Typologies de logements variées
 - Logements traversants
- Possibilité d'emprise du stationnement en sous-sol, à l'aplomb des volumes bâtis
- Espace de pleine terre, jardin collectif en cœur d'îlot + possibilité d'aménagement de jardins/terrasses privatifs en RDJ
- Localisation préférentielle des jardins ou terrasses privatifs en RDJ

Sous-secteur 2 :

- Principe d'implantation des volumes d'habitat groupés en R+1 :
 - 6 logements répartis dans 2 volumes au plus
 - Typologies de moyens à grands logements
 - Logements traversants
- Espace de pleine terre paysager accompagnant les espaces partagés
- Localisation préférentielle des jardins privatifs

Secteur 2 – Le Couchant (AUa_{OA2} - AUb_{OA2})

Eléments de contexte

Description du site de projet :

- **Surface totale : 3,76 hectares dont 2,42 hectares sur les sous-secteurs 1 et 2.**
A noter que les surfaces bâties « préservées » dans le cadre de ces aménagements sur les sous-secteurs 1 et 2 représentent près de 0,9 hectare. Ainsi, **1,52 hectare sont réellement mobilisés sur les sous-secteurs 1 et 2 (capacités en mutation et en densification urbaine).**
Le sous-secteur 3 sera urbanisé à plus long terme.
 - sous-secteur 1 : 8 260 m² dont 1 300 m² de surface bâtie « préservée »,
 - sous-secteur 2 : 15 963 m² dont 7 721 m² de surface bâtie « préservée »,
 - sous-secteur 3 : 13 432 m².
- Localisation : site situé au Nord-Est de la commune, en bordure de la RD 312 au niveau du rond-point du Couchant (connexion avec la RD 1006) ; site bordé à l'Est par l'impasse des Cypres ; proximité de Bourgoin-Jallieu centre.
- Etat foncier : parcelles privées multi propriétés ; emprise du garage Isuzu en cours d'acquisition.
- Occupation du site : site multi fonction, occupé d'Ouest en Est par :
 - une casse automobile ; cette activité prévoit une cessation d'activité à moyen terme,
 - deux maisons le long de la RD 312 dont une rattachée à l'activité de la casse,
 - le garage automobile Isuzu ; site vacant,
 - plusieurs habitations individuelles égrenées le long de la route départementale ; ces maisons possèdent des fonds de jardin « profonds » qui présentent un potentiel en densification important,
 - 1 bar / restaurant et 1 hôtel en activité sont identifiés entre ces maisons.
- Particularités géographiques et/ou contraintes : site potentiellement pollué (2 sites CASIAS – garages) ; ambiance sonore marquée liée à la proximité de la RD 312 et de la voie de chemin de fer en surplomb.
- Réseaux : un réseau d'assainissement classé C existe au centre du secteur d'OAP, il s'agira donc de vérifier sa position exacte dans le cadre du projet, afin de s'assurer qu'il se situe sous la voirie projetée.



Vue de puis la RD 312 (sous-secteur 1)



Vue de puis la RD 312 (sous-secteur 2)



Vue de puis la RD 312 (sous-secteur 3)



Vue au Sud du talus de la voie ferrée

Programme

L'OAP permettra l'aménagement d'un projet d'ensemble de **71 logements sur les sous-secteurs 1 et 2**. Le périmètre projet intégrera à terme un troisième sous-secteur à l'Ouest sur l'emprise de l'actuelle de la casse automobile. Ce nouveau sous-secteur fera l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une future révision du PLU avec une nouvelle OAP posant les principes d'aménagement et de programmation sur cette emprise.

La présente OAP porte sur l'aménagement du sous-secteur 1 puis du sous-secteur 2. En effet, l'accès principal à l'opération permettant de mailler l'ensemble de la zone se fera par le sous-secteur 1 depuis la route départementale n°312. Un accès existe aujourd'hui et dessert l'ancien garage ISUZU. Il sera redimensionné et adapté aux besoins de l'opération.

En termes d'aménagement, l'OAP définit les principes suivants.

L'accès principal au secteur aménagé, se fera depuis la Route de Lyon (RD312) via le sous-secteur 1. L'aménagement d'une voirie structurante depuis cet accès permettra de desservir les sous-secteurs 1,2 et 3 à terme. Deux accès secondaires pourront être aménagés sur le sous-secteur 2 (depuis l'impasse des Cyprès et au niveau du rond-point du Couchant) et un nouvel accès depuis la Route de Lyon (RD312) sera prévu lors de la mutation du sous-secteur 3.

Une voie de desserte inter-quartier transversale relira, à termes, les trois sous-secteurs de projet. Elle sera associée à des principes de retournement permettant son évolution lors de l'aménagement successif des trois sous-secteurs. Elle ne devra pas être positionnée plus au Sud qu'indiqué sur le schéma d'orientations de l'OAP, afin de permettre un recul suffisant par rapport à la voie ferrée sur les parcelles Sud.

Un maillage modes doux en lien avec la desserte viaire, accompagnera l'aménagement des différents sous-secteurs, en permettant à l'échelle globale du secteur d'OAP, de relier la Route de Lyon en direction du centre-bourg, la desserte inter-quartier et l'impasse des Cyprès.

La qualité paysagère de l'opération s'appuiera sur les trames végétales, les espaces de jardins et les arbres existants qui seront préservées au maximum. La trame arborée présente sur la limite Sud de l'opération, le long de la voie de chemin de fer sera préserver pour atténuer la perception des émergences sonores liées au trafic ferroviaire. Une bande de recul de 20 m par rapport à la limite Sud du secteur d'OAP sur la voie ferrée, sera à respecter pour l'implantation des nouvelles constructions afin de permettre un bon ensoleillement des nouveaux logements et les préserver des nuisances. Cette bande de recul constituera une trame jardinée continue.

Il est à noter que ces espaces ne participent pas aux continuités écologiques du territoire mais l'optimisation de leur végétalisation reste un enjeu au regard du cadre de vie offert aux futurs habitants, ainsi qu'au maintien de la biodiversité ubiquiste ou celle plus ou moins inféodée aux espaces urbanisés.

Chaque îlot sera pensé en limitant l'imperméabilisation des sols au maximum et en maintenant un coefficient pleine terre généreux.

En termes de programmation, l'OAP prévoit la réalisation d'environ **71 logements sur les sous-secteurs 1 et 2 (1,52 hectare mobilisé) soit une densité brute globale de 47 logements par hectare.**

La nouvelle programmation de logements se répartie de la façon suivante :

- **Sous-secteur 1 : environ 46 logements (densité de 66 logement/ha).** Les formes urbaines et les typologies d'habitat proposées seront variées : 12 logements en habitat intermédiaire et environ 34 logements en habitat collectif dans 3 volumes au plus en R+2.

Deux volumes d'habitat collectif seront positionnés à l'entrée de l'opération et participeront à redonner un caractère plus urbain aux abords de la route départementale. L'implantation différente des deux volumes bâtis apportera un dégagement suffisant à la création d'un nouvel espace public ou d'un espace de jardin collectif le long de la RD. Cet espace participera à la revégétalisation nécessaire de cet axe routier. Le troisième volume de logements collectifs sera réalisé en 2nd rideau. La mutualisation des fonds de parcelles AC 0019 et 20 + parcelle AC 0021 sera nécessaire.

L'orientation des faîtages en 2nd rideau sera parallèle à la voie de chemin de fer.

Les stationnements des logements collectifs seront réalisés en sous-sol, à l'aplomb des bâtiments, et pourront satisfaire les besoins de l'opération.

- **Sous-secteur 2 : environ 25 logements (densité de 30 logement/ha)**

Les typologies proposées permettront d'alterner habitat individuel, groupé à intermédiaire, en R+1 maxi.

Le projet induit une reprise et division du parcellaire pour maintenir un principe de jardins en lanière au Sud.

L'aménagement des accès et des stationnements sera réalisé selon le principe de frontage* (défini en page 15). Les parties Sud des parcelles divisées au Nord de la voie de desserte inter-quartier devront rester jardinées et largement végétalisées, afin de participer à l'ambiance paysagère de la nouvelle rue.

- *Le sous-secteur 3 sera aménagé à plus long terme ; un nouvel accès sera créé depuis la RD 312 et la nouvelle voirie se fera dans le prolongement de la voirie depuis le sous-secteur 2 pour un maillage complet à terme des 3 sous-secteurs. Programme mixte en front de rue (requalification de la RD) + programme d'habitat intermédiaire en second rideau, avec maintien de la bande de recul de 20 m en limite Sud (jardins).*

A noter les invariants sur les 3 sous-secteurs :

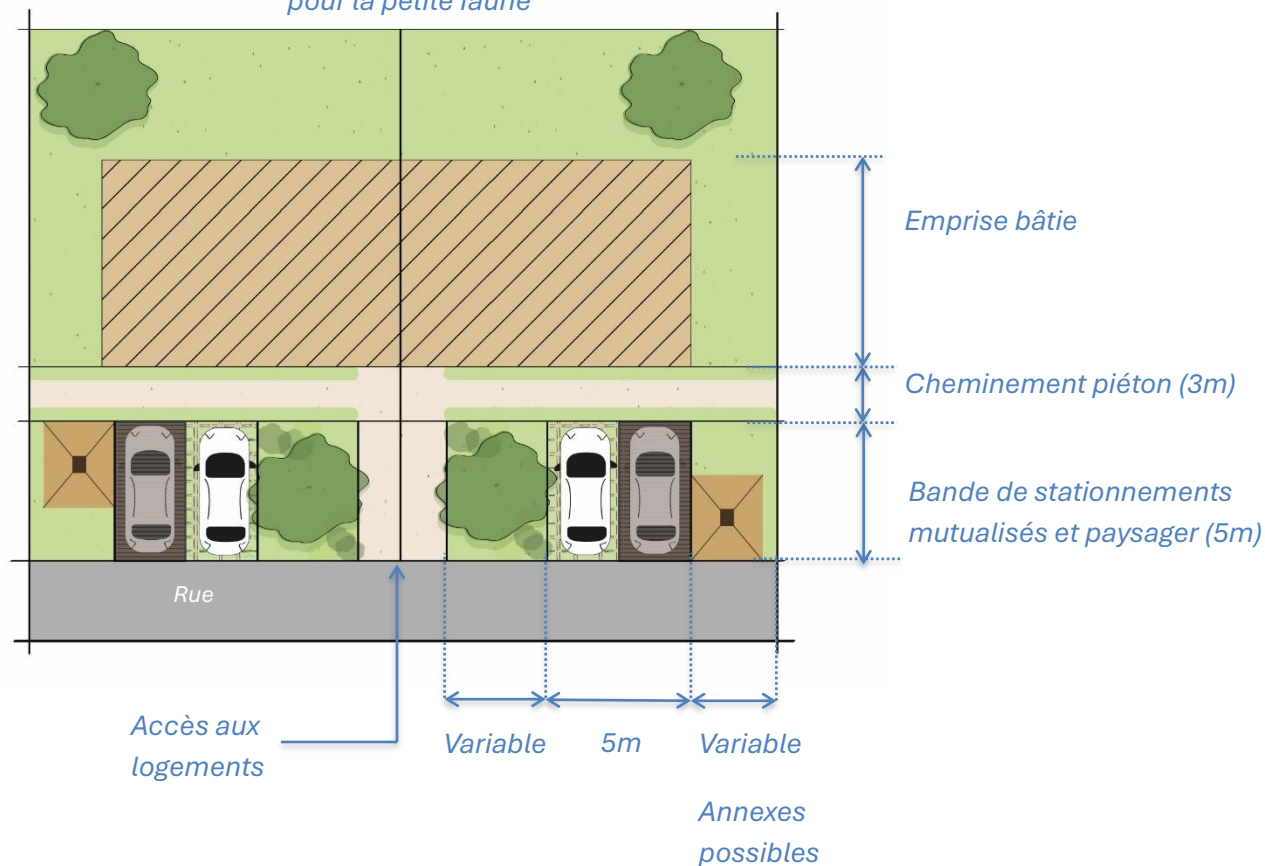
- ***Privilégier des volumes bâtis peu épais, permettant un maximum de logements traversants avec une orientation principale au Sud.***
- ***Mutualiser les stationnements aménagés en extérieur, au sein d'espaces végétalisés (multistrates comprenant au moins une trame arborée), ombragés et perméables.***
- ***Dans le cadre d'habitat collectif, mutualiser les usages au sein d'espaces communs extérieurs paysagers qualitatifs.***

Schéma général des principes d'aménagement et de programmation de l'OAP 2 – Le Couchant



- | | | | | | |
|--|---|--|---|--|--|
| | Secteur d'OAP | | Principe de frontage* comprenant les stationnements mutualisés, bande paysagée, cheminement et desserte (profondeur 8m) | | Volume bâti préservé sur propriétés d'habitat individuel existantes dans le cadre d'une division parcellaire. |
| | Sous-Secteur d'OAP | | Stationnements | | Zone de jardin privé, trame végétale existante à préserver au maximum |
| | Accès à privilégier, carrefour à sécuriser | | Principe de volume d'habitat individuel à mitoyen (R+1 au plus) | | Espace de jardin collectif |
| | Accès ou débouché secondaire | | Principe de volume d'habitat groupé à intermédiaire (volumes de 4 à 6 logements, en R+1 au plus) | | Bande de recul 20m minimum par rapport à la limite sur la voie ferrée, pour permettre des fonds de jardins profitant de l'ensoleillement Sud |
| | Voie de desserte inter-quartier à créer | | Principe de volume d'habitat collectif en R+2 :
- Volumes de 10 m de large et 15 à 30 m de longueur
- Logements traversants et variété des typologies | | Trame arborée à préserver et conforter |
| | Principe de retournement à prévoir | | Orientation de faîtage à respecter | | Trame végétale multistrates d'accompagnement, à créer en intégrant une partie des arbres existants de l'ancien parc |
| | Cheminement piéton/modes doux de 2 m de largeur | | | | Arbre à préserver |

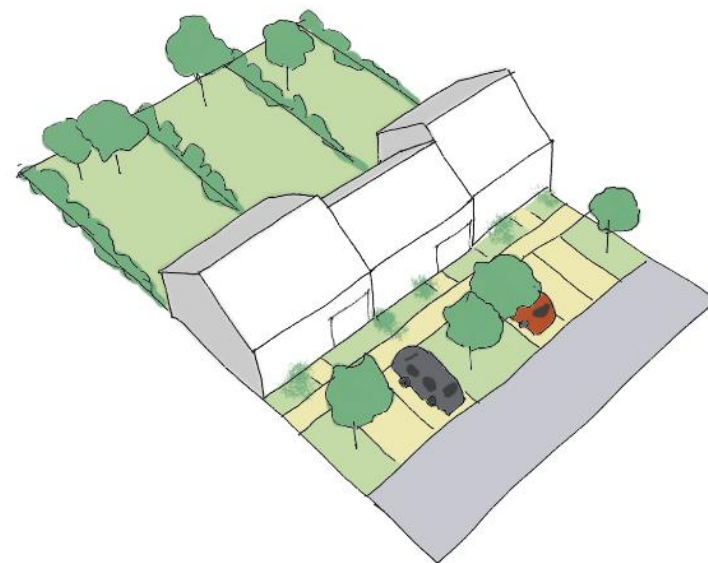
*Jardins pouvant être clôturés
en maintenant une perméabilité
pour la petite faune*



Principe de frontage pour l'habitat individuel groupé ou intermédiaire

par deux ou continu

Permet aussi d'insérer les éventuelles annexes dans la bande de frontage pour éviter de « garnir » les jardins » et maintenir un premier plan plus qualitatif le cas échéant

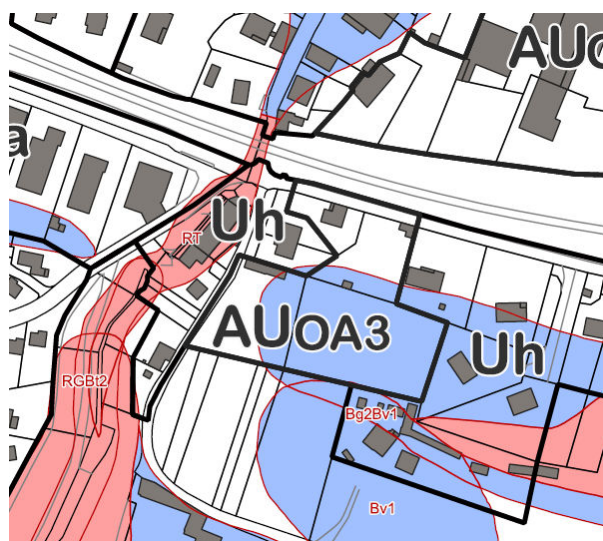


Secteur 3 – Site La Maladière (AUB_{OA3})

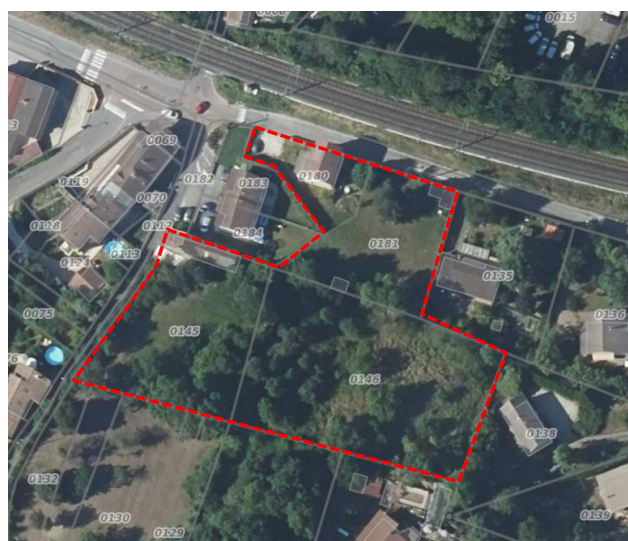
Eléments de contexte

Description du site de projet :

- Surface totale : **6 139 m² dont 4459 m²** sur un **premier sous-secteur** comprenant une parcelle communale et **1680 m²** sur un **second sous-secteur** correspondant à une parcelle privée.
- Localisation : le site se trouve au Nord-Est de la commune, au Sud de la voie ferrée et en bordure de la rue de la Maladière desservant se prolongeant jusqu'au centre-bourg par l'avenue de la Ferronnière, reliant ainsi le secteur à toutes les commodités (écoles, crèches, services et équipements sportifs). Il s'insère dans une bande de tissu urbain hétérogène composé partiellement d'habitat individuel et d'activité artisanale à l'Ouest et à l'Est de la rue de la Maladière. Il s'implante également en limite d'une zone naturelle sur sa partie Sud.
- Etat foncier : le tènement se compose d'une parcelle communale non-bâtie et de trois parcelles privées dont une partie (sous-secteur 1) est actuellement en vent et dont la commune pourrait faire rapidement l'acquisition.
- Occupation du site : la parcelle en cours de vente est composée d'une maison d'habitation (à démolir dans le cadre du projet) et les autres parcelles sont non-bâties.
- Particularités géographiques et/ou contraintes : le site présente une topographie marquée avec une pente moyenne de 14 % sur sa partie Nord et une pente moyenne de 22 % sur sa partie Sud en remontant vers l'espace agricole. Il est également bordé en limite Ouest par un muret en pierre à préserver compte-tenu de son rôle de soutènement. Le secteur présente, pour partie (parcelle communale), un aléa lié à des risques de glissement de terrain (Bg2), il est donc soumis à des prescriptions spéciales.
- Contexte paysager : la partie Sud de secteur comporte aujourd'hui une trame arborée qualitative, qu'il sera intéressant de préserver en limite Ouest sur la montée de la Maladière (pour ne pas déstabiliser le soutènement) et de renforcer en limite Sud pour gérer la transition avec l'espace naturel. La pente sera également un critère important qui conditionnera la bonne intégration du projet.
- Réseaux : la desserte AEP du projet devra se faire prioritairement depuis le réseau existant sous la rue de la Maladière.



Extrait plan de zonage, risques naturels



Vue aérienne du secteur

Programme

L'OAP permettra l'aménagement d'un projet d'ensemble de **12 logements sur les sous-secteurs 1 et 2**, le sous-secteur 1 pouvant être facilement mobilisable dans le cadre d'une première phase, mais un seul et même opérateur sera attendu à l'échelle des deux sous-secteurs.

En termes d'aménagement, l'OAP définit les principes suivants.

L'accès principal au secteur aménagé, se fera en un seul point depuis la rue de la Maladière via le sous-secteur 1. L'aménagement d'une voie de desserte résidentielle en impasse depuis cet accès, devra intégrer un principe de retournement et permettra de desservir l'ensemble des logements. Cette desserte interne devra être la plus directe possible jusqu'au différents ensembles bâtis et espaces de stationnement, sur la partie Sud du terrain, elle sera parallèle à la pente pour permettre une bonne implantation des logements.

Un cheminement piéton sera associé à cette voirie pour permettre à l'ensemble des habitants de regagner la rue de la Maladière.

Le nombre de place de stationnement nécessaire au projet sera dimensionné selon les exigences du PLU et aménagé en extérieur à proximité directe de la voie de desserte pour les lots d'habitat individuels. Leur revêtement sera réalisé avec des matériaux perméables et naturels, ils seront ombragés et accompagnés d'une végétation multistrates comprenant à minima une trame arborée. En partie Sud du secteur, pour l'habitat groupé/intermédiaire, la pente devra être utilisée pour intégrer une partie des stationnements en RDC dans les nouveaux volumes bâtis

La qualité paysagère de l'opération intégrera la pente comme facteur déterminant pour l'implantation des nouvelles constructions, de sorte à en tirer parti. Les nouveaux volumes bâtis devront donc s'implanter parallèlement à la pente (notamment en partie Sud) de sorte à être le moins impactant possibles dans le paysage et respecter la topographie naturelle du site, tout en permettant un bon fonctionnement des dessertes. La trame arborée existante sera préservée en limite Ouest sur la montée de la Maladière et renforcée en limite Sud en transition avec l'espace naturel, par la création d'une lisière multifonctionnelle multistrates composée d'essences locales et diversifiées.

En termes de programmation, l'OAP prévoit la réalisation d'environ **12 logements sur l'ensemble du secteur** avec la possibilité de mobiliser dans premier temps uniquement le sous-secteur 1 si le foncier du sous-secteur 2 était bloquant à court terme, **soit une densité brute globale d'environ 20 logements par hectare**.

Sur le sous-secteur 1 la programmation de logements sera répartie de la façon suivante :

- **Environ 3 logements**, répartis sur 3 lots **d'habitat individuel**, dans des volumes simples à toiture deux pans en R+1, composant avec la pente en privilégiant une implantation parallèle à celle-ci. Les accès aux lots et les stationnements nécessaires aux logements seront organisés à proximité directe de la voie de desserte, au Nord de la construction, pour permettre des logements et des espaces de jardins privatifs majoritairement orienté au Sud.
- **Environ 6 logements**, répartis dans 2 volumes au plus **d'habitat groupé à intermédiaire**, d'une hauteur équivalente à du **R+2** (le volume de RDC intégrant la partie stationnement semi-enterré). Les nouveaux volumes bâtis seront simples, à toiture deux pans et limités en épaisseur de façon à permettre un maximum de logements traversants. Ils s'implanteront parallèlement à la pente avec une desserte par le Nord en partie basse vers des stationnements (garages) compris dans le volume du RDC semi enterré, pour offrir aux logement une orientation principale au Sud et un prolongement direct sur un espace extérieur (rez-de-jardin) bien orienté.

Le sous-secteur 2 viendra compléter l'offre en permettant un volume supplémentaire **d'habitat groupé à intermédiaire d'environ 3 logements**, implantés et desservis dans la continuité des volumes du premier sous-secteur, en respectant les mêmes principes.

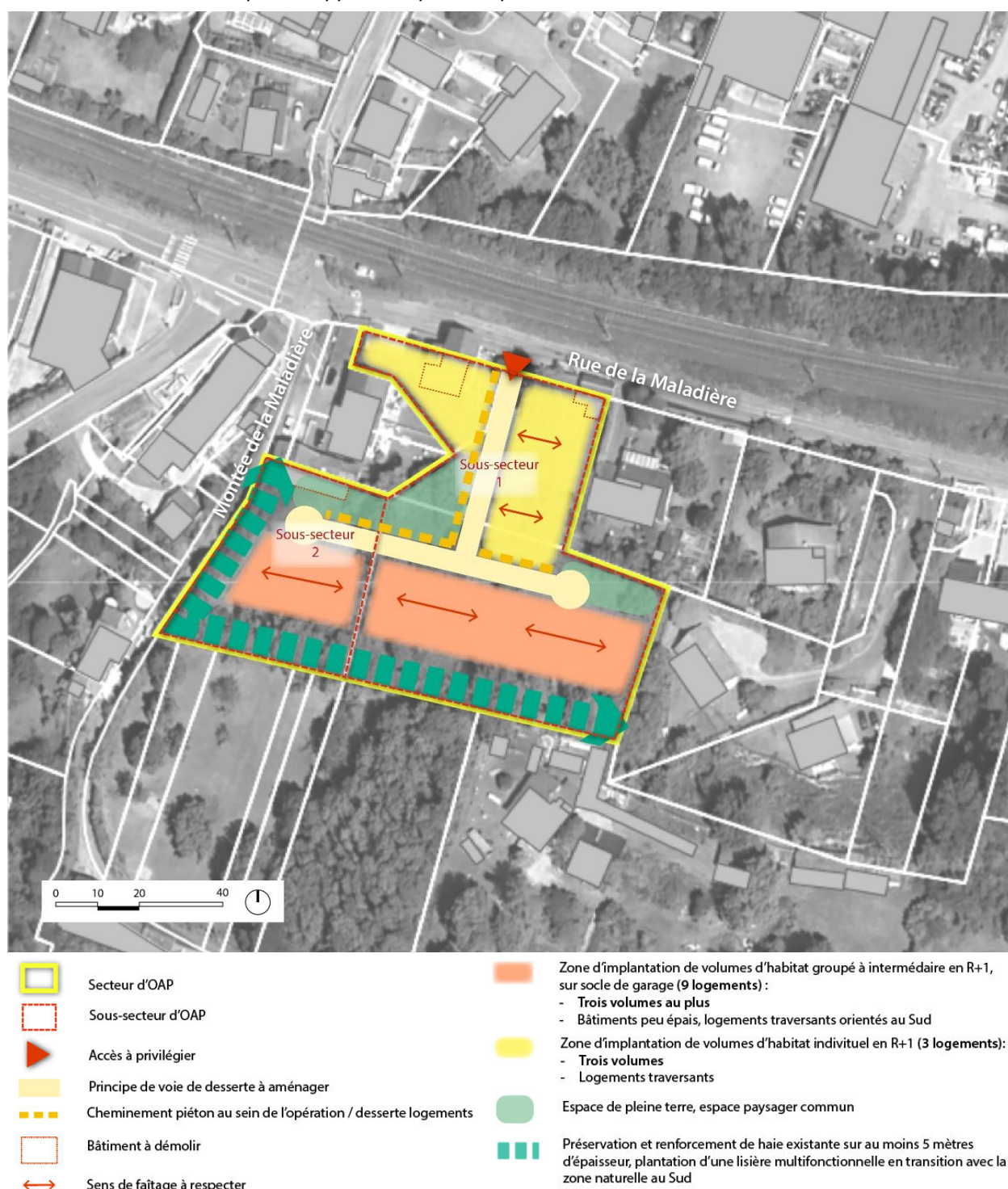
Sous-secteur 1 et 2 :

Une **qualité architecturale** globale sera attendue à l'échelle du secteur opérationnel grâce à :

- une simplicité des volumes et du traitement de leurs façades,
- un nombre limité de matériaux et de teintes mis en œuvre,
- une bonne intégration dans la pente des nouveau volumes bâtis pour respecter la topographie naturelle du site, favorisant des espaces intérieurs/extérieurs pleinement appropriables au Sud pour l'ensemble des logements ;

Schéma général des principes d'aménagement et de programmation de l'OAP 3 – La Maladière

A titre d'illustration, sans portée opposable pour l'implantation

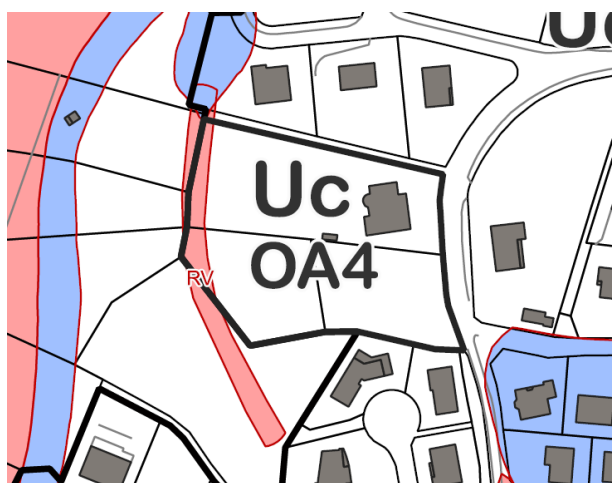


Secteur 4 – Montée de l'Epallud (UcoA4)

Eléments de contexte

Description du site de projet :

- Surface totale : **5 740 m² dont une parcelle bâtie** préservée, pour partie, en l'état sur **1 500 m²**.
- Localisation : le site se trouve à l'Ouest de la commune, dans un quartier résidentiel dont le tissu d'habitat pavillonnaire s'est développé à proximité directe du centre-bourg de Domarin et de ses commodités (écoles, crèche, services et équipements sportifs). Il est desservi à l'Est par la montée de l'Epallud et est bordé à l'Ouest par un espace naturel.
- Etat foncier : le tènement se compose de trois parcelles privées dont une bâtie, sur laquelle seule la partie non-bâtie sera mobilisable, à l'Ouest.
- Occupation du site : la parcelle bâtie comporte une maison d'habitation qualitative et sa piscine qui pourront être préservées, le reste du foncier est libre de toute construction.
- Particularités géographiques et/ou contraintes : le site présente une topographie marquée avec une pente moyenne de 20 % du Sud vers le Nord. Il présente en limite Ouest un aléa lié à des risques de ravinement et ruissellement sur versant (RV), secteur inconstructible sauf exception.
- Contexte paysager : le secteur est bordé sur ses limites Ouest et Sud-Ouest par une frange arborée correspondant aux boisements existants sur l'espace naturel, cette trame sera à préserver et valoriser dans le cadre du projet. Les limites Nord et Est se composent d'une haie mono-essence peu qualitative et la partie Sud-Est du tènement est planté de plusieurs conifères n'étant pas représentatifs du patrimoine végétal local.



Extrait plan de zonage – risques naturel



Vue aérienne



Vue accès de la maison existante



Haie mono-essence et conifères peu qualitatifs

Programme

L'OAP permettra l'aménagement d'un projet d'ensemble d'environ **6 nouveaux logements maximum** sur le secteur tout en encadrant le maintien de la maison existante déjà bien intégrée dans le contexte environnant.

En termes d'aménagement, l'OAP définit les principes suivants :

L'accès principal au secteur aménagé, se fera en un seul point depuis la montée de l'Epallud. L'aménagement d'une voie de desserte résidentielle en impasse depuis cet accès en partie centrale du secteur, devra intégrer un principe de retournement et permettra de desservir l'ensemble des logements. Cette desserte interne sera la plus directe possible et implantée parallèlement à la pente pour permettre une bonne implantation des nouveaux volumes bâtis. L'accès à la maison existante sera conservé.

Un cheminement piéton sera associé à cette voirie pour permettre à l'ensemble des habitants de regagner la montée de l'Epallud et le centre-bourg.

Le nombre de place de stationnement nécessaire au projet sera dimensionné selon les exigences du PLU et aménagé en extérieur à proximité directe de la voie de desserte, mutualisé dans une bande de frontage paysager. Leur revêtement sera réalisé avec des matériaux perméables et naturels, ils seront ombragés et accompagnés d'une végétation multistrates comprenant à minima une trame arborée. En partie Sud du secteur, une partie des stationnements pourra être prévue dans les volumes bâtis en utilisant la pente.

La qualité paysagère de l'opération intégrera la pente comme facteur déterminant pour l'implantation des nouvelles constructions, de sorte à en tirer parti pour l'implantation des bâtiments. Les nouveaux volumes devront s'implanter parallèlement à la pente (notamment en partie Sud) de sorte à être le moins impactant possible et respecter la topographie naturelle du site, tout en permettant un bon fonctionnement des dessertes et la préservation d'un maximum d'espaces de pleine terre. La transition avec le boisement de l'espace naturel en limite Ouest, Nord-Ouest et Sud-Ouest sera renforcée par la plantation d'une lisière multifonctionnelle et la haie mono-essence existante en limite Est et Sud-Est sera remplacée par une haie libre et diversifiée composée d'essences locales.

En termes de programmation, l'OAP prévoit la réalisation d'environ **6 logements maximum sur le foncier mobilisable du secteur** en plus de la maison individuelle existante conservée en l'état, soit une densité brute globale **d'environ 14 logements par hectare**.

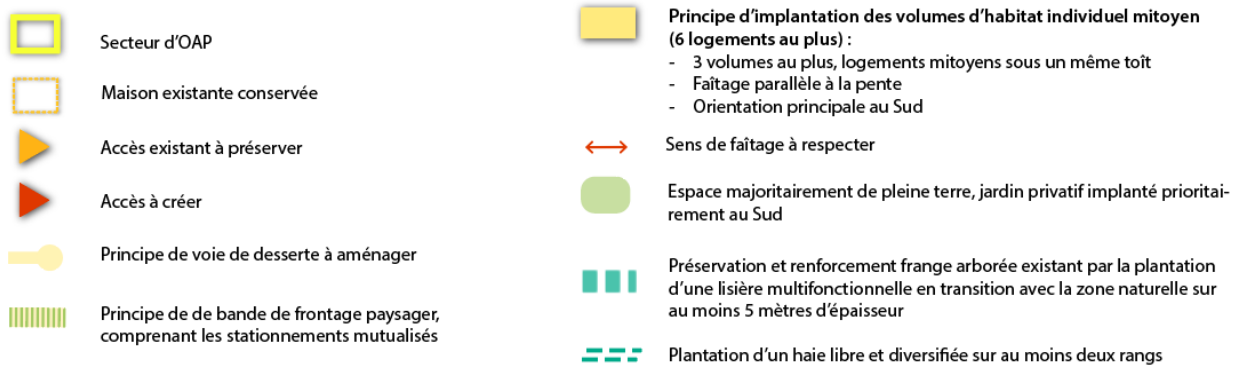
La programmation de logements sera répartie de la façon suivante :

- **Environ 6 logements au plus**, répartis dans 3 volumes au plus **d'habitat individuel mitoyen**, dans des volumes simples à toiture deux pans en R+1, composant avec la pente en privilégiant une implantation parallèle à celle-ci. Les accès aux lots et les stationnements nécessaires aux logements seront organisés à proximité directe de la voie de desserte par un principe de frontage paysager comprenant l'ensemble des places de stationnement mutualisées.

Une qualité architecturale globale sera attendue à l'échelle du secteur opérationnel grâce à :

- une simplicité des volumes et du traitement de leurs façades, mitoyenneté « sous un même toit »,
- un nombre limité de matériaux et de teintes mis en œuvre,
- une bonne intégration dans la pente des nouveaux volumes bâtis pour respecter la topographie naturelle du site, favorisant des espaces intérieurs/extérieurs pleinement appropriables au Sud pour l'ensemble des logements ;

A titre d'illustration, sans portée opposable pour l'implantation



Secteur 5 – Prunelles (UcOA5)

Eléments de contexte

Description du site de projet :

- Surface totale : **3 460 m² dont une parcelle bâtie (avec son accès)** préservée, pour partie, en l'état sur **1 860 m²**.
- Localisation : le site se trouve à l'Ouest de la commune, dans un quartier résidentiel dont le tissu d'habitat pavillonnaire s'est développé à proximité directe du centre-bourg de Domarin et de ses commodités (écoles, crèche, services et équipements sportifs). Il est desservi à l'Ouest par la montée de l'Epallud en deux points, une desserte basse et une desserte haute assez dangereuses.
- Etat foncier : le tènement se compose d'une parcelle privée bâtie, sur laquelle seule la partie non-bâtie sera mobilisable, au Nord.
- Occupation du site : la parcelle bâtie comporte une maison d'habitation qui pourra être préservée, son jardin et une annexe faisant office de garage qui devra être démolie pour permettre l'aménagement de la nouvelle desserte du secteur.
- Particularités géographiques et/ou contraintes : le site présente une topographie marquée avec une pente moyenne de 14 % du Sud vers le Nord.
- Contexte paysager : le secteur est bordé sur sa limite Nord-Ouest par une trame de plusieurs cerisiers et sur sa limite Est par un alignement de plusieurs noyers. Ces arbres fruitiers seront à préserver et à valoriser dans le cadre du projet.



Vue du chemin d'accès depuis la rue des Prunelles



Vue depuis la Montée de l'Epallud (Sud)



Vue depuis la Montée de l'Epallud (Nord)

Programme

L'OAP permettra l'aménagement d'un projet d'ensemble d'environ **2 nouveaux logements au plus** sur le secteur, tout en encadrant le maintien de la maison existante déjà bien intégrée dans le contexte environnant.

En termes d'aménagement, l'OAP définit les principes suivants :

L'accès principal au secteur aménagé, se fera en un seul point, au Sud, depuis le chemin des Prunelles. Il pourra être prévu la mutualisation avec le chemin de desserte existant pour les deux maisons voisines situées à l'Est. Dans l'éventualité où cette mutualisation ne pourrait pas se faire à court terme, une bande de 5m de largeur sera réservée dans le jardin de la maison existante pour l'aménagement de la nouvelle voie de desserte en impasse. L'accès Nord à la maison existante sera conservé mais pourra être mutualisé avec l'ensemble de la nouvelle desserte du secteur par le Sud.

Un principe de perméabilité piétonne sera maintenu du Sud vers le Nord pour permettre aux habitants de regagner la montée de l'Epallud et le centre-bourg.

Le nombre de places de stationnement nécessaire au projet sera dimensionné selon les exigences du PLU et aménagé en extérieur à proximité directe de la voie de desserte. Leur revêtement sera réalisé avec des matériaux perméables et naturels, ils seront ombragés et accompagnés d'une végétation multistrates comprenant à minima une trame arborée.

La qualité paysagère de l'opération intégrera la pente comme contrainte pour l'implantation des nouvelles constructions, afin de permettre des espaces de jardin qualitatifs et bien orientés, à l'Ouest et au Sud. Les nouveaux logements seront aménagés dans un seul volume afin de préserver au maximum le patrimoine végétal existant (arbres fruitiers). Enfin les limites avec la montée de l'Epallud, la maison existante et le tissu pavillonnaire existant, seront plantées de haies libres et diversifiées sur au moins deux rangs, composées d'essences locales.

En termes de programmation, l'OAP prévoit la réalisation d'environ **2 logements maximum sur le foncier mobilisable du secteur (soit environ 1 600 m²)** en plus de la maison individuelle existante conservée en l'état, soit une densité brute globale d'environ **12,5 logements par hectare**, afin de s'inscrire en cohérence avec le cadre qualitatif et peu dense de ce quartier résidentiel.

La programmation comprendra :

- **Environ 2 logements**, dans un volume simple d'**habitat individuel mitoyen**, à toiture deux pans, en R+1, composant avec la pente en favorisant une orientation principale des logements à l'Ouest et au Sud. Les accès aux lots et les stationnements nécessaires aux logements seront organisés depuis l'Est, à proximité directe de la voie de desserte.

Une qualité architecturale globale sera attendue à l'échelle du secteur opérationnel grâce à :

- une simplicité des volumes et du traitement de leurs façades,
- une forme de bâti mitoyen pouvant être lu comme un seul volume « sous un même toit », pas de mitoyenneté « par le garage »
- un nombre limité de matériaux et de teintes mis en œuvre,
- une bonne intégration dans la pente du nouveau volume bâti pour respecter la topographie naturelle du site, favorisant des espaces intérieurs bien orientés et des espaces extérieurs pleinement appropriables à l'Ouest et au Sud.

Schéma général des principes d'aménagement et de programmation de l'OAP 5 – Prunelles

A titre d'illustration, sans portée opposable pour l'implantation



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Secteur d'OAP |  | Principe de continuité piétonne à prévoir |
|  | Maison existante conservée |  | Zone d'implantation possible des nouveaux logements :
- deux logements individuels mitoyens
- dans un volume au plus |
|  | Accès existant à préserver ou pouvant être mutualisé au Nord dans le cadre de l'aménagement du secteur |  | Plantation d'un haie libre et diversifiée sur au moins deux rangs |
|  | Principe d'accès à créer |  | Arbres fruitiers (cerisiers et noyers) à préserver |
|  | Principe de voie de desserte à aménager, possibilité de mutualisation avec le chemin existant | | |

Secteur 6 – Châtaigniers (UcoA6)

Eléments de contexte

Description du site de projet :

- Surface totale : **1660 m²**
- Localisation : le site se trouve à l'Ouest de la commune, dans un lotissement d'un quartier résidentiel dont le tissu d'habitat pavillonnaire s'est développé à proximité directe du centre-bourg de Domarin et de ses commodités (écoles, crèche, services et équipements sportifs). Il est desservi au Nord-Ouest par la rue des Châtaigniers, desserte aménagée pour le lotissement.
- Etat foncier : le tènement se compose d'une parcelle privée non-bâtie, unique parcelle non-aménagée au sein du lotissement existant.
- Particularités géographiques et/ou contraintes : le site présente une topographie marquée avec une pente moyenne de 11 % du Sud-Est vers le Nord-Ouest.
- Contexte paysager : le secteur correspond aujourd'hui à une prairie, dépourvue de plantations ou de trame arborée.



Vue depuis la rue des Châtaigniers



Vue depuis la Montée de l'Epallud (Sud)

Programme

L'OAP permettra l'aménagement d'environ **2 nouveaux logements au plus** sur le secteur.

En termes d'aménagement, l'OAP définit les principes suivants :

L'accès principal au secteur aménagé, se fera en un seul point au Nord depuis la rue des Châtaigniers, par l'aménagement d'une voie de desserte résidentielle limitée, desserte la plus courte possible.

Un principe de perméabilité piétonne sera maintenu du Nord vers le Sud pour permettre aux habitants de regagner la montée de l'Epallud et le centre-bourg.

Le nombre de place de stationnement nécessaire au projet sera dimensionné selon les exigences du PLU et aménagé en extérieur à proximité directe de la voie de desserte. Leur revêtement sera réalisé avec des matériaux perméables et naturels, ils seront ombragés et accompagnés d'une végétation multistrates comprenant à minima une trame arborée.

La qualité paysagère de l'opération intégrera la pente comme contrainte pour l'implantation des nouvelles constructions, afin de permettre des espaces de jardin qualitatifs et orientés prioritairement au Sud. Les limites avec la montée de l'Epallud et le tissu pavillonnaire existant, seront plantées de haies

libres et diversifiées sur au moins deux rangs, composées d'essences locales. Au Sud, sur la partie haute du tènement, il sera préservé un espace de pleine terre pouvant être planté d'une végétation multistrates (herbacée, arbustive et arborée) afin d'assurer une continuité végétale en bordure de la montée de l'Epallud mais également d'intimiser et ombrager les jardins exposés au Sud.

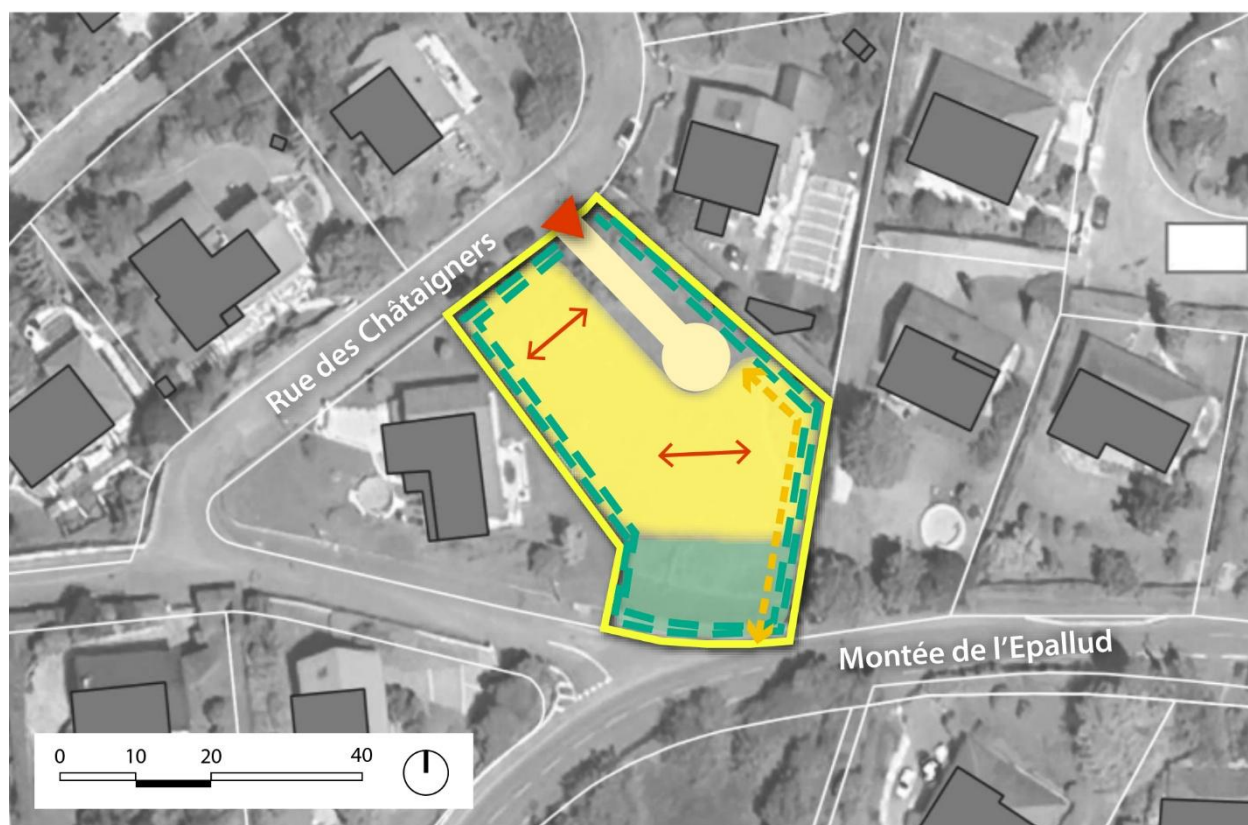
En termes de programmation, l'OAP prévoit la réalisation d'environ **2 logements maximum sur le foncier du secteur** soit une densité brute globale d'environ **12,5 logements par hectare**, afin de s'inscrire en cohérence avec le cadre qualitatif et peu dense du lotissement existant et de ce quartier résidentiel.

La programmation comprendra :

- **Environ 2 logements**, dans deux volumes simples **d'habitat individuel**, à toiture deux pans, en R+1, composant avec la pente en favorisant une orientation principale des logements au Sud. Les accès aux lots et les stationnements nécessaires aux logements seront organisés depuis le Nord, à proximité directe de la voie de desserte.

Une qualité architecturale globale sera attendue à l'échelle du secteur opérationnel grâce à :

- une simplicité des volumes et du traitement de leurs façades, ainsi qu'un nombre limité de matériaux et de teintes mis en œuvre,
- une bonne intégration dans la pente des nouveaux volumes bâtis pour respecter la topographie naturelle du site, favorisant des espaces intérieurs/extérieurs pleinement appropriables au Sud.



	Secteur d'OAP		Sens d'implantation des volumes bâtis
	Accès à créer		Espace de pleine terre à préserver et planter
	Principe de voie de desserte à aménager		Plantation d'un haie libre et diversifiée sur au moins deux rangs
	Zone d'implantation possible des logements, deux logements individuels au plus, dans un à deux volumes simples		Principe de continuité piétonne à prévoir

Préservation des composantes fonctionnelles (trames verte et bleue, trame verte urbaine) et des continuités biologiques associées

La campagne de terrain effectuée dans le cadre du diagnostic environnemental du PLU a permis de mettre en évidence les fonctionnalités locales, plus particulièrement :

- les corridors terrestres boisés :
 - de la côtière boisée qui surplombe la plaine de la Bourbre,
 - des combes ruisselantes qui entaillent le coteau,
- les corridors terrestres ouverts au sein des vastes parcelles agricoles et des espaces agro-naturels qui recouvrent très largement les plateaux sur la partie Sud du territoire de Domarin,
- les corridors aquatiques et humides identifiés le long des différents ruisseaux qui s'écoulent sur le coteau (l'Itrat, le Jensoul, l'Epallud, la Croze et celui de la Maladière).

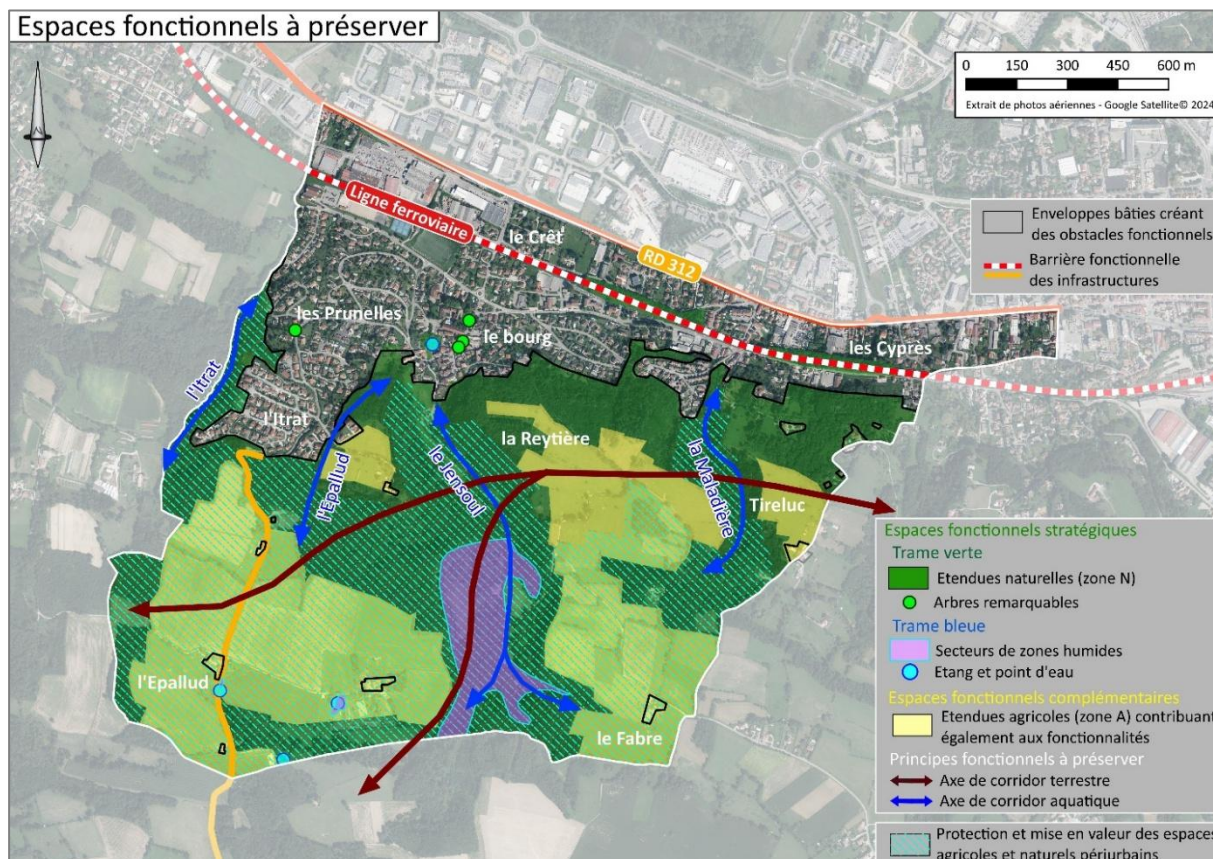
Ces fonctionnalités sont donc facilitées par la présence des vastes étendues agricoles qui constituent autant d'espaces particulièrement perméables au Sud du territoire de Domarin en permettant notamment le maintien des fonctionnalités locales mentionnées précédemment et qui jouent également un rôle indéniable dans la conservation de la qualité paysagère du territoire.

A ce titre, la majeure partie des étendues agro-naturelles du territoire de Domarin au Sud de l'enveloppe urbaine fait partie du périmètre de Protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) sur le territoire de la CAPI.

Ainsi, l'élaboration de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Thématique vise à préserver ces espaces de fonctionnalités particulièrement stratégiques dans ce fort contexte d'urbanisation, en lien également avec les changements climatiques (préservation et renforcement des îlots de fraîcheurs au coeur des quartiers, non artificialisation des sols, habitats en faveur de la biodiversité, ...).

Sur les plateaux agricoles au Sud et sur le rebord Nord de ce dernier, l'objectif est de ne pas interrompre les possibilités de propagation de la flore et/ou de déplacements de la faune notamment en maintenant les espaces libres de tout obstacle afin de ne pas remettre en cause les échanges au sein de ces milieux naturels et étendues agricoles (boisements, haies, espaces d'accompagnement des cours d'eau, parcelles de production agricole, ...).

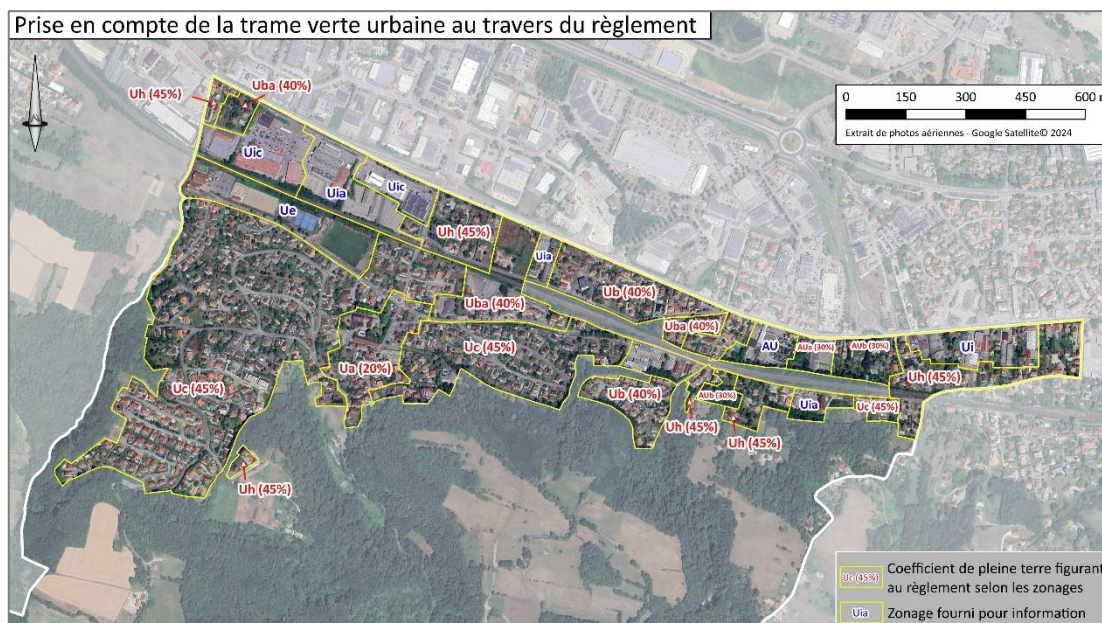
Ce travail a notamment permis de souligner le rôle fonctionnel des espaces boisés des combes dans le maintien de **la trame verte fonctionnelle** sur la côtière, en accompagnement des corridors aquatiques (**trame bleue**). Ces entités fonctionnelles composent ainsi **la trame turquoise** qui couvrent à la fois la ripisylve d'accompagnement des cours d'eau, ainsi que les autres boisements attenants, et les prairies humides qui s'y développent.



Par ailleurs, en raison de la **barrière fonctionnelle nette créée par le tissu urbain**, la révision du PLU a cherché à repérer les espaces végétalisés intégrés dans ce tissu, qui jouent tout de même un rôle complémentaire par rapport à ces continuités biologiques.

Ainsi, le PLU révisé identifie une **trame verte urbaine structurante** (parc arboré, haies, alignements d'arbres, arbres remarquables, jardins...) qui contribuent favorablement aux fonctionnalités ainsi que dans l'accroissement de la perméabilité du territoire et qui doivent également être préservées et valorisées.

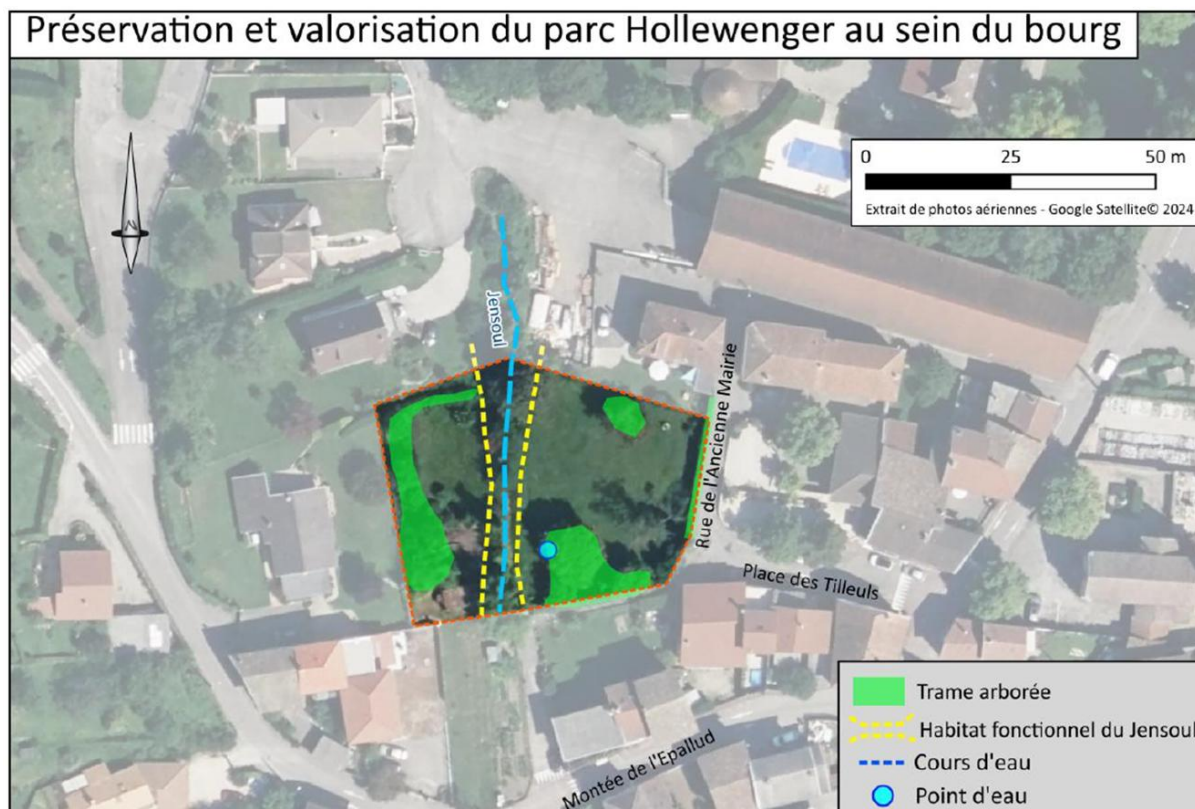
La préservation de cette trame verte urbaine sera assurée par le respect **du coefficient de pleine terre** figurant au règlement, et applicable au sein de chacune des zones urbaines, afin de garantir une surface minimale non imperméabilisée (trame brune tenant également un rôle dans la réduction des îlots de chaleur, dans l'infiltration des eaux pluviales et dans la qualité des ambiances urbaines et pour la biodiversité).



D'autre part, la prise en compte de **la trame verte urbaine** fait l'objet de dispositions spécifiques au sein des OAP sectorielles qui en assure la préservation et la valorisation.

Il convient notamment d'évoquer l'importance du **parc Hollewenger** en tant que "poumon vert" inséré au sein de l'enveloppe urbaine et dont la traversée d'un tronçon non souterrain du Jensoul renforce son caractère "naturel" et son importance fonctionnelle en tant qu'habitat ponctuel.

C'est pourquoi, ils sont identifiés de façon spécifique au document graphique du PLU.



La mise en œuvre de cette OAP Thématique vise à :

- maintenir et renforcer les surfaces résiduelles constitutives de la trame verte urbaine au cœur des quartiers urbanisés de Domarin (mesures d'évitement et de préservation),
- écarter toute urbanisation au sein des secteurs à enjeux du plateau et de la côtière, ainsi que la création de nouveaux obstacles susceptibles de nuire aux fonctionnalités biologiques (dont les infrastructures de transport ou les constructions et clôtures).

A ce titre, **la perméabilité des clôtures** devra être assurée pour permettre la libre circulation de la petite faune et de la grande faune.

Extrait de règlement "La prescription suivante n'est pas applicable aux clôtures nécessaires à l'exploitation agricole :

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètre à partir du terrain naturel avant travaux et un espace non clos d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,20 mètre doit être préservé entre le sol et le bas de la clôture"

Enfin, il est également indispensable de considérer que les émergences lumineuses peuvent constituer des obstacles infranchissables pour une partie de la faune (notamment pour les chauves-souris et certaines espèces d'oiseaux), même au sein des espaces totalement perméables en apparence. En effet, le Nord de Domarin est exposé à une importante pollution lumineuse au sein des secteurs urbanisés et au contact de l'agglomération berjallienne, puis diminue progressivement en direction du Sud jusqu'à atteindre une luminosité beaucoup plus faible sur le plateau agricole.

Aussi, il est indispensable de ne pas permettre d'émissions lumineuses en direction des "formations naturelles ou végétalisées" identifiées comme constitutives de la trame biologique fonctionnelle.

Le respect des dispositions contenues à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses, modifié par l'arrêté du 29 mai 2019, constitue un socle tangible pour atteindre cet objectif.