

Bourgoin-Jallieu, le 05 novembre 2025

Monsieur Alain Mary
Maire
Commune de Domarin
33bis avenue du Bourg
38300, DOMARIN

Copie pour information à CAPI

Dossier suivi par : Morgan Brisebras (04.74.33.52.71- m.brisebras@scot-nordisere.fr)
Objet : Avis sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Monsieur le maire,

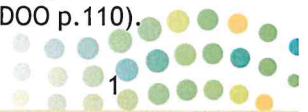
Conformément aux articles L. 153-16 et L.132-7 du Code de l'Urbanisme, vous nous avez transmis un exemplaire du projet de révision du PLU de la commune de Domarin, arrêté le 21 juillet 2025 par délibération du conseil municipal, pour solliciter l'avis du Syndicat Mixte en charge du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Isère. Conformément à ses délégations, le bureau syndical s'est réuni le 29 octobre 2025, et le quorum atteint, a procédé à un examen attentif du dossier de PLU. A ce titre, il transmet son avis fondé sur le SCoT approuvé par le Comité Syndical le 12 juin 2019.

Le PLU comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dont les orientations générales visent notamment à :

- « Améliorer les mobilités sur la commune » ;
- « Assurer un développement urbain maîtrisé » ;
- « Préserver de l'urbanisation les sites naturels et les paysages identitaires de la commune » ;
- Développer « les économies d'énergies pour le bâti et les déplacements » et « la production d'énergie en allant vers des énergies renouvelables » ;
- « Limiter l'artificialisation des sols et leur imperméabilisation » et « fixer des objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain ».

La commune vise, à travers son PLU, une « augmentation maîtrisée et équilibrée des habitants à 10 ans » (PADD p.5), cohérente par rapport à la dynamique démographique à l'œuvre depuis 2013 à Domarin. A ce titre, elle souhaite réaliser « 130 nouveaux logements environ sur les 10 prochaines années » (PADD p.5), objectif proche des orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT Nord-Isère, qui confère aux communes péri-urbaines un objectif annuel plafond de construction de 8 logements pour 1 000 habitants, soit pour Domarin, de 12 logements par an.

Les élus du bureau syndical soulignent la qualité du projet et l'ambition de la commune, notamment en matière de réinvestissement urbain et de diversification des formes urbaines. En matière de développement urbain, la commune fait le choix « d'accompagner l'évolution du foncier le long de la RD 312 », tout en poursuivant « la mise en valeur du cœur de Bourg » (PADD p.5 et 7). A ce titre, la création de 6 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), couvrant 98% des logements planifiés au PLU (rapport de présentation p.225), concourt à la qualité des futures opérations : diversification des formes urbaines, offre de logements aidés, déplacements modes doux, végétalisation, etc. Dès lors, le projet de PLU atteint voire dépasse les orientations du DOO du SCoT en matière de densité moyenne minimale des opérations (DOO p.101), de part minimale de logements réalisée en réinvestissement urbain (DOO p.99) et de diversification des formes urbaines (DOO p.110).



En investissant prioritairement l'enveloppe urbaine existante pour produire de nouveaux logements et soutenir le développement économique, le PLU permet de réduire significativement le rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers : « *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* » (PADD p.10). A ce titre, les élus du bureau syndical soulignent la dynamique positive engagée par la commune, qui s'inscrit dans la continuité des objectifs poursuivis par la loi Climat et Résilience et des travaux entrepris par le syndicat mixte du SCoT Nord-Isère dans le cadre de la modification simplifiée du SCoT.

Par ailleurs, et en cohérence avec la démarche PAEN engagée par la commune, le règlement du PLU permet de garantir la bonne protection des espaces agricoles et naturels : zone An « à enjeux naturels et paysagers », secteurs de protections liées aux enjeux de milieux naturels (zone humide, élément naturel remarquable du paysage, jardin à préserver, espace boisé classé), mise en place de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables au règlement écrit.

Néanmoins, les élus du bureau syndical soulignent certains points pour lesquels la compatibilité du PLU avec le SCoT devrait être renforcée. En effet, le syndicat mixte se préoccupe de la bonne application des orientations du DOO du SCoT, et veille à la stabilité juridique du document d'urbanisme, d'autant plus dans l'hypothèse où le PLU ferait l'objet d'un contentieux. Ces remarques sont contextualisées par une reprise des éléments du DOO et du projet de PLU, pour une meilleure compréhension.

➤ Sur la production de logements (une remarque et une observation) :

Au-delà de la part minimale de logements à produire en réinvestissement urbain (30% pour les communes péri-urbaines), largement atteinte au projet de PLU, le DOO du SCoT dispose que « *les documents d'urbanisme s'attachent à évaluer prioritairement le potentiel de réinvestissement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante avant tout calcul de besoin en extension* » (p.99).

A ce titre, le projet de PLU s'appuie sur la réalisation d'une étude des capacités de densification et mutation des espaces bâties, et dont la méthodologie est détaillée au rapport de présentation (p.222). Cette étude fait apparaître un potentiel de mutabilité important au sein de l'enveloppe urbaine, en particulier en frange nord de Domarin. Ce potentiel est, d'une part, encadré par la définition de deux OAP (OAP n°1 « la Ladrière » et OAP n°2 « le Couchant » pour respectivement 35 et 71 logements) et d'autre part, maîtrisé par la délimitation de zones UH visant à « *gérer le bâti existant sans possibilité d'aménagement de nouveaux logements, sur des secteurs toutefois inclus au sein des enveloppes urbaines* » (rapport de présentation p.224). En parallèle, l'OAP n°3 « la Maladière » permet la réalisation de 12 logements sur un « *foncier consommé sur les espaces naturels, agricoles et forestiers* » (rapport de présentation p.220).

Dès lors, intégrer un échéancier aux OAP permettrait de prioriser l'aménagement des secteurs situés en réinvestissement urbain à celui en extension, en cohérence avec les orientations du DOO du SCoT et du PADD du projet de PLU. Cette évolution sécuriserait ainsi juridiquement le sujet (remarque).

Ce point fait également l'objet d'une observation, détaillée en annexe 1.

➤ Sur les mobilités (deux remarques) :

Le projet de PLU structure l'essentiel de son développement futur le long de la RD 312. En effet, près de 80% des logements planifiés sur le temps du PLU sont localisés le long de cet axe, auquel s'ajoute la zone d'activité de la Maladière / Ladrière, dont les modalités de mutation et de requalification sont encadrées. Ces choix d'aménagement s'inscrivent dans une logique de valorisation d'un axe déjà structurant à l'échelle communautaire. En effet, le DOO du SCoT identifie la RD 312 comme potentielle future voirie urbaine (DOO p.91). Parallèlement, la CAPI intègre cet axe dans son Plan de

Mobilité (PDM), en y programmant par exemple l'aménagement de voies cyclables, voies inscrites comme « en travaux » au Schéma Directeur Vélo et formalisées par la réalisation d'une étude préalable de mise en sécurisation des abords de la RD.

Les OAP définies au document d'urbanisme apportent un premier cadre de cohérence, en définissant, à l'échelle de l'opération, de grands principes d'aménagement : gestion des accès, mobilités douces, végétalisation des limites de référence. Toutefois, et au regard de la concentration des projets et enjeux sur cet axe, le PLU gagnerait à adopter une approche plus transversale et prospective.

D'une part, le rapport de présentation pourrait être enrichi en évaluant les incidences du projet de PLU, et en particulier des OAP n°1 et n°2, sur le trafic et la capacité de la RD 312 à absorber ces flux supplémentaires (remarque).

D'autre part, et au-delà des deux OAP sectorielles et de l'orientation générale « paysages d'entrée de ville » (OAP p.4), une OAP thématique dédiée à ce linéaire permettrait de fixer de grandes orientations traduisant le programme d'aménagement défini dans le cadre de l'étude préalable de la CAPI (remarque).

➤ Sur la consommation d'espaces (deux observations) :

La commune se fixe, à travers son projet de PLU, un objectif ambitieux de réduction du rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, de l'ordre d'une division par 4,5 par rapport à la décennie précédente (PADD p.10). Cette ambition s'appuie sur une analyse de la consommation d'espace enregistrée sur la période 2011-2021, estimée à 6,6 hectares, et dont la méthodologie est détaillée au rapport de présentation (p.52 et suivantes). L'estimation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la période 2021-2031, précisée en p.216 du rapport de présentation, intègre utilement la consommation déjà effective (1 hectare) et celle planifiée pour les dix prochaines années (0,45 ha).

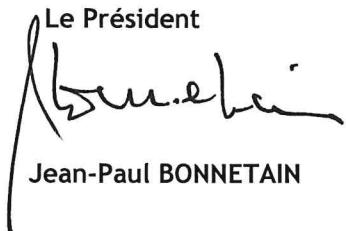
Toutefois, et pour aller plus loin, ce point fait l'objet de deux observations détaillées en annexe 2.

➤ Sur le maintien de l'activité agricole (une observation)

Ce point fait l'objet d'une observation, détaillée en annexe 3.

En conclusion, le Syndicat Mixte du SCoT Nord-Isère émet un avis favorable assorti de trois remarques et d'une série d'observations sur votre projet de PLU. Au vu des éléments exposés dans le présent courrier, le Syndicat Mixte vous invite à lever les remarques figurant dans cet avis, ainsi que les observations annexées.

Je me tiens à votre disposition pour tout complément d'information et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président

Jean-Paul BONNETAIN

OBSERVATIONS PLU de la commune de Domarin

ANNEXE 1 - sur la production de logements (une observation)

Sans que cela remette en question l'ambition de la commune en matière de diversification des formes urbaines, les élus du bureau syndical attirent votre attention sur une incohérence entre la part de logements individuels, groupés et collectifs affichée au rapport de présentation (p.228) et figurant dans les OAP (observation).

ANNEXE 2 - sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (deux observations)

Le rapport de présentation détaille l'estimation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur les périodes 2011-2021 et 2021-2031. Il précise que « *la consommation d'ENAF est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés* » (p.53). Par ailleurs, le rapport de présentation indique que 92% des logements à produire sont fléchés en réinvestissement urbain, le projet de PLU « *mobilisant en priorité les capacités résiduelles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine* » (p.227). A ce titre, il est indiqué au rapport de présentation que l'enveloppe urbaine correspond à la cartographie des zones urbaines et à urbaniser du PLU révisé (p.260).

En cohérence avec le DOO du SCoT, qui présente une méthodologie détaillée pour définir l'enveloppe urbaine (p.32 et 33), et dans un souci de sécurisation juridique du projet de PLU, le rapport de présentation pourrait être enrichi par une définition et cartographie plus précise de cette enveloppe urbaine (observation).

Par ailleurs, le PADD (p.12) et le rapport de présentation (p.216) gagneraient à être mis en cohérence quant à l'estimation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la période 2021-2031 : prise en compte de l'emplacement réservé n°4 (observation).

ANNEXE 3 - sur le maintien de l'activité agricole (une observation)

Le règlement graphique du projet de PLU identifie une zone An « à enjeux naturels et paysagers » au sud de la commune. Cette zone, au sein de laquelle « *le règlement se veut plus restrictif concernant les projets agricoles sur ces secteurs à préserver* » (rapport de présentation p.236), affirme l'usage agricole de ces terrains en limitant l'emprise des constructions futures. En parallèle, le rapport de présentation identifie trois exploitations agricoles à l'échelle de la commune, dont l'une est située au cœur de cette zone An (p.27). Dès lors, il s'agira de s'assurer que le règlement du projet de PLU n'est pas de nature à compromettre la pérennité de cette exploitation agricole (observation).

ANNEXE 4 - Erreurs matérielles

- Page 10 du rapport de présentation : le nombre de communes que compte le périmètre du syndicat mixte du SCoT Nord-Isère peut être mis à jour (68 communes à ce jour).
- Le rapport de présentation et les OAP présentent des erreurs de pagination.