

Jean REYNAUD Domarin

De: CHABROUD DAVID <davidchabroud@gmail.com>
Envoyé: mardi 2 décembre 2025 11:43
À: enquete-plu@domarin.fr
Objet: Fwd: PLU - ENQUETE PUBLIQUE
Pièces jointes: Lettre Commissaire enquêteur PLU DOMARIN.pdf; Pièce jointe sans titre 00003.htm

État de l'indicateur: Avec indicateur

David CHABROUD
Professeur de sport
DRAJES Auvergne-Rhône-Alpes
Conseiller Technique Sportif Régional
Haltérophilie, Musculation

Début du message transféré :

De: David CHABROUD <davidchabroud@gmail.com>
Date: 28 novembre 2025 à 14:48:07 UTC+1
À: enquete-plu@domarin.fr
Objet: PLU - ENQUETE PUBLIQUE

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je souhaitais vous apporter ma contribution au projet de révision du PLU de la commune de Domarin en vous adressant mon analyse ci-jointe.

Je me déplacerai mardi 2 janvier pour vous rencontrer.

Bien cordialement,

David CHABROUD

davidchabroud@gmail.com

06 58 89 39 38

Observation – Projet de PLU de Domarin

Observation concernant le classement en zone Uia – Demande d'intégration d'un potentiel de logements dans un secteur déjà urbanisé et mixte

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Habitant au 24 route de Lyon à Domarin, je souhaite attirer votre attention sur le classement en zone Uia (artisanale) du secteur où se situe ma propriété. Ce classement ne reflète pas la réalité du tissu urbain existant et me semble en décalage avec les orientations du PADD et du SCOT Nord-Isère. Il empêcherait par ailleurs la possibilité de faire évoluer ce secteur vers du logement, alors que celui-ci s'y prête pleinement.

Le secteur concerné n'est pas une zone artisanale homogène ou un pôle artisanal fermé. Il est composé de services, commerces, logements, professions libérales. Plusieurs logements y existent déjà et cohabitent avec une boulangerie, une pharmacie, des magasins de vente d'articles de détails : meubles, articles de fêtes, des ostéopathes, des kinésithérapeute, un réflexologue, une société d'assurance, CAP emploi 38, le centre médical et d'imagerie le Cristal, un cabinet d'expertise comptable, un garage automobile, une activité de service réglementée (centre de contrôle automobile), un cuisiniste, un loueur automobile.

Il s'agit manifestement d'un tissu mixte, urbain et vivant, qui joue un rôle de polarité locale.

Les documents du PLU indiquent clairement que Domarin doit densifier en priorité la frange nord, entre la voie ferrée et la RD312, et y concentrer l'essentiel des nouveaux logements. Mon secteur se situe exactement dans ce périmètre prioritaire, déjà bâti, où la densification est non seulement possible mais encouragée pour répondre aux obligations de sobriété foncière et de limitation de l'artificialisation.

Par ailleurs, le SCOT Nord-Isère impose de produire une part significative des logements en continuité de Bourgoin-Jallieu. Le linéaire de la RD312 est justement un point de continuité urbaine : Bourgoin a récemment édifié des immeubles d'habitation directement en face de mon secteur. Il serait incohérent qu'un même axe se développe en habitat d'un côté, et demeure figé artificiellement en zone d'activité de l'autre.

Transformer ce secteur en zone mixte intégrant la possibilité de logements répondrait pleinement aux objectifs de densification du tissu existant, de réduction de la consommation de terres agricoles, de cohérence paysagère le long de la RD312, de prise en compte de l'appartenance à l'agglomération berjallienne et d'amélioration de la qualité urbaine.

Permettre la création de logements dans ce secteur déjà urbanisé constitue une solution optimale : aucune extension sur les espaces naturels, aucune pression sur les zones agricoles, et une évolution harmonieuse d'une zone qui est déjà mixte dans les faits.

Je vous remercie de l'attention portée à cette observation et reste à disposition pour tout complément d'information.

Domarin, le 27 novembre 2025,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "CHABROUD".

M. David CHABROUD
24 Route de Lyon
38300 DOMARIN

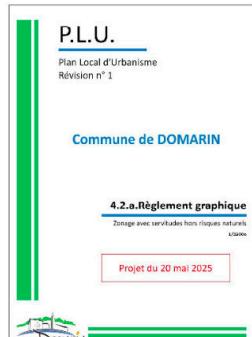
Tél : 06 58 89 39 38
Courriel : davidchabroud@gmail.com

Éléments techniques en faveur de l'ouverture à l'habitat du secteur Uia

Cette annexe regroupe les éléments issus du diagnostic, du SCOT Nord-Isère et du PADD démontrant que le secteur Uia présente les conditions idéales pour accueillir du logement :

- Le SCOT impose la continuité urbaine avec Bourgoin-Jallieu, déjà matérialisée par des immeubles d'habitation édifiés en face du secteur concerné.
- Le diagnostic identifie une hétérogénéité marquée le long de la RD312 (habitat, artisanat, commerces), incompatible avec un maintien strict en zone Uia.
- Le PADD fixe la frange nord comme zone prioritaire de densification et de mutation urbaine, cohérente avec l'ouverture de ce secteur au logement.
- L'objectif de réduction de l'artificialisation impose de favoriser le réinvestissement urbain sur des secteurs déjà construits, comme celui-ci.

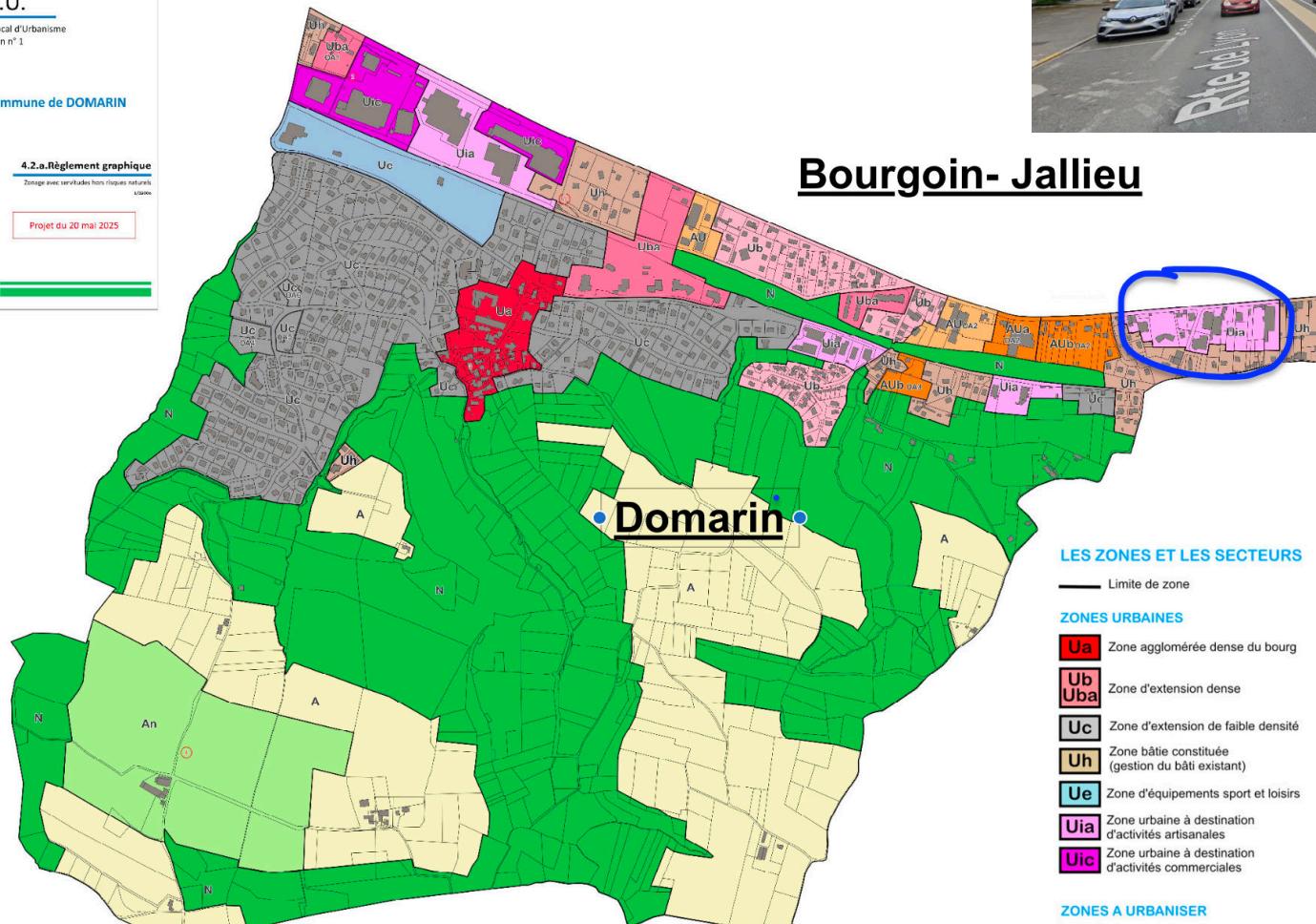
Règlement



Commune de DOMARIN

4.2.a.Règlement graphique
Zone de servitudes hors risques naturels

Projet du 20 mai 2025



Côté Bourgoin-Jallieu

1. Un secteur déjà urbanisé et mixte, non assimilable à une zone artisanale isolée

Le secteur concerné accueille aujourd'hui :

- plusieurs logements existants,
- une boulangerie,
- une pharmacie,
- un magasin de fêtes,
- Un magasin de meubles,
- des ostéopathes,
- un réflexologue,
- des Kinésithérapeutes,
- une agence d'assurance,
- CAP emploi 38,
- Centre médical et d'imagerie le Cristal,
- un cabinet d'expertise comptable,
- un garage automobile,
- un centre de contrôle automobile,
- un cuisiniste,
- un loueur automobile.

Il s'agit donc d'une **zone urbaine à vocation mixte**, et non d'un tissu artisanal homogène.

Le maintien en Uia ne traduit pas la réalité du terrain et freine la cohérence du développement urbain souhaité par la commune.

2. Conformité totale avec les orientations du PADD : densifier la frange nord le long de la RD312

Le PADD (réunion publique du 18 mars 2025) indique explicitement que :

- la commune doit **urbaniser en priorité l'intérieur de l'enveloppe urbaine**,
- la **frange nord entre la voie ferrée et la RD312** est identifiée comme secteur **à muter et densifier**,
- plus de **80 à 95 % des nouveaux logements** seront réalisés dans cette frange,
- Domarin doit produire **100 à 130 nouveaux logements** sur 10 ans, essentiellement par **densification et renouvellement urbain**.

Le secteur concerné **fait précisément partie de cette frange nord prioritaire**. Il est donc cohérent qu'il puisse participer à l'effort de production de logements sans consommer de nouveaux espaces naturels.

3. Respect des objectifs du SCOT : continuité urbaine avec Bourgoin-Jallieu

Le SCOT Nord-Isère impose que **25 % des logements nouveaux** soient construits :

« en continuité de la ville-centre voisine, dans les secteurs prioritaires ».

Le secteur de la RD312 est **directement en continuité avec Bourgoin-Jallieu**, qui a d'ailleurs construit, de l'autre côté de la route, des **immeubles d'habitation récents**.

Il serait incohérent, d'un point de vue supra-communal, que Bourgoin densifie fortement ce linéaire urbain tandis que Domarin bloquerait toute possibilité de logement sur son propre linéaire opposé.

4. Une opportunité de développement urbain sans aucune consommation d'espaces naturels

Le PLU et la loi « Climat & Résilience » imposent :

- la **réduction drastique de l'artificialisation**,
- la production de logements **par densification**,
- le recours prioritaire au **réinvestissement urbain**.

La transformation partielle de la zone Uia en secteur mixte ou constructible :

- **ne consomme aucun hectare agricole**,
- s'inscrit **strictement dans l'enveloppe urbaine actuelle**,
- contribue à atteindre les objectifs de maîtrise foncière fixés dans le PADD et le SCOT,
- permet d'éviter des extensions sur les plateaux ou combes naturelles protégées.

5. Une cohérence urbaine, paysagère et fonctionnelle

Le diagnostic du PLU du 18 mars 2025 souligne que la RD312 présente :

« un paysage urbain hétérogène (habitat, industrie, artisanat...) nécessitant une requalification ».

Ouvrir à du logement ce secteur déjà mixte contribue précisément à :

- **requalifier la RD312**,
- renforcer la **connexion entre Domarin et l'agglomération berjallienne**,
- améliorer la **cohérence paysagère**,
- accompagner la dynamique existante **sans fragiliser les activités en place**.

Conclusion

Au regard :

- des objectifs du PADD,
- des obligations du SCOT,
- des enjeux de sobriété foncière,
- de la continuité urbaine avérée avec Bourgoin-Jallieu,
- et de la mixité déjà présente dans la zone Uia,

Le **PLU devrait requalifier ou adapter le zonage Uia**, afin de permettre **l'accueil de logements futurs**, dans le cadre de projets cohérents avec les objectifs communaux (densité maîtrisée, intégration paysagère, mixité sociale).

Cette modification est pleinement conforme aux orientations exposées dans les réunions publiques n°1 et n°2, et constitue une opportunité d'évolution du tissu urbain sans impact sur les espaces naturels et agricoles de Domarin.