

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 3

Commune de DOMARIN

1. Notice explicative

Complétant le rapport de présentation

Vu pour être annexé
à la délibération de mise à disposition
du projet de modification simplifiée n° 3 du PLU
en date du 14 mars 2022.

Le Maire,
Alain MARY



PREAMBULE

La Commune de Domarin s'est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols le 27 février 1979.

Celui-ci a fait l'objet de plusieurs révisions, dont la troisième approuvée le 21 décembre 1990. La dernière révision du POS a été prescrite par délibération en date du 12 janvier 2009 en vue de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Le 13 décembre 2010, il a été procédé à une dernière modification n° 8 du POS.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été approuvée le 16 décembre 2013 par délibération du Conseil municipal de Domarin. Ce PLU a fait l'objet de deux modifications simplifiées approuvées en date du 21 juillet 2014 et en date du 13 février 2017.

Le présent document expose les motifs de la modification simplifiée n° 3 du PLU engagée par la Commune.

I. OBJET

La présente modification simplifiée n° 3 du PLU a pour objectif d'apporter :

quelques évolutions et précisions à l'orientation d'aménagement et de programmation dite du Crêt considérant les enjeux de ce secteur. Les principes assureront une qualité globale du projet, inscrit dans une démarche de développement durable, avec davantage de densité de logements mais moins d'impact au sol en préservant des espaces verts et libres de pleine terre et une limitation de l'imperméabilisation.

une évolution à la partie écrite du Règlement pour la zone Uba visant à autoriser un accès sur la RD 312, vu en concertation avec les Services du Département et de la CAPI, ainsi qu'une actualisation des dispositions générales sur deux points.

Cette modification simplifiée n° 3 du PLU prend en compte les évolutions législatives intervenues depuis juillet 2017.

Elle apporte donc des rectifications au niveau des deux pièces suivantes :

« Rapport de présentation » (pièce 1), en le complétant par une nouvelle notice explicative (présent document),

« Orientations d'aménagement et de programmation » (pièce 3), en vue de remplacer cette pièce.

« Règlement » partie écrite (pièce 4.1), en vue de remplacer le règlement.

II. EVOLUTION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU CRÊT (PIECE 3)

Le secteur du Crêt concerné par la présente modification simplifiée n° 3 constitue la dernière dent creuse du tissu urbain domarinois entre la RD 312 et le chemin du Crêt identifiée au PLU pour de l'habitat. L'intensification du tissu urbain est envisagée sur ce secteur avec la réalisation d'une opération de logements significative au regard du territoire communal, à proximité du centre-bourg et en continuité avec la Ville-centre de Bourgoin-Jallieu. Le programme initial de 2013 prévoyant une quarantaine de logements est modifié pour tendre vers une offre nouvelle comprenant des logements de plus petites tailles, de typologies variées et de catégories diversifiées, conduisant à un objectif de 52 à 60 logements au plus, dont au moins 20 % de affectés en social, avec un minimum de 12 logements locatifs sociaux.

L'augmentation du nombre de logements prévus sur ce secteur respecte l'économie générale du PLU et les orientations générales du PADD au regard de la faible constructibilité enregistrée sur ces dernières années. En effet, depuis 2013 (date d'approbation du PLU), seulement 64 logements ont été réalisés dont 42 pour la seule année 2013 (source : sitadel2) en lien avec l'opération portée par la Municipalité du lotissement de l'Itrat. Le PLU dimensionné pour un objectif de 110 à 120 logements à horizon 2023 laisse une certaine marge de manœuvre pour la réalisation de logements, d'autant plus qu'il n'y a pas de secteurs d'extension et que seules quelques dents creuses subsistent dans l'enveloppe urbaine.

La mise en œuvre de ce projet permettra également de répondre aux objectifs du PADD de « densifier les enveloppes urbaines existantes par l'utilisation des rares dents creuses » et de « développer des formes d'habitat plus économes en espaces » participant ainsi à la limitation de la consommation des espaces pour le développement urbain. Le potentiel constructible limité de la commune permet également d'envisager une légère densification du secteur par rapport à la première estimation du nombre de logements à réaliser sur ce secteur. A l'échelle du secteur Uba et encore plus à celle de la zone Ub, voir à l'échelle des zones urbaines à vocation d'habitat, cette majoration reste limitée est inférieure à 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, sauf exceptions visées par le code de l'urbanisme. En effet, les dispositions du règlement sont inchangées sur les questions de densité ou de hauteur (seul l'accès sur la RD 312 est rendu possible). L'OAP augment le nombre de logements sans lien avec les surfaces de plancher.

Bénéficiant d'une position stratégique au contact de la ville centre de Bourgoin-Jallieu et participant à répondre aux enjeux socio-démographiques de la commune, le développement structuré de ce quartier permettra de participer à la requalification de ce secteur dont la mutation a avancé côté Bourgoin Jallieu et pour laquelle la Municipalité de Domarin doit engager des réflexions pour envisager des opérations progressives mais structurées de renouvellement urbain.

La position est stratégique

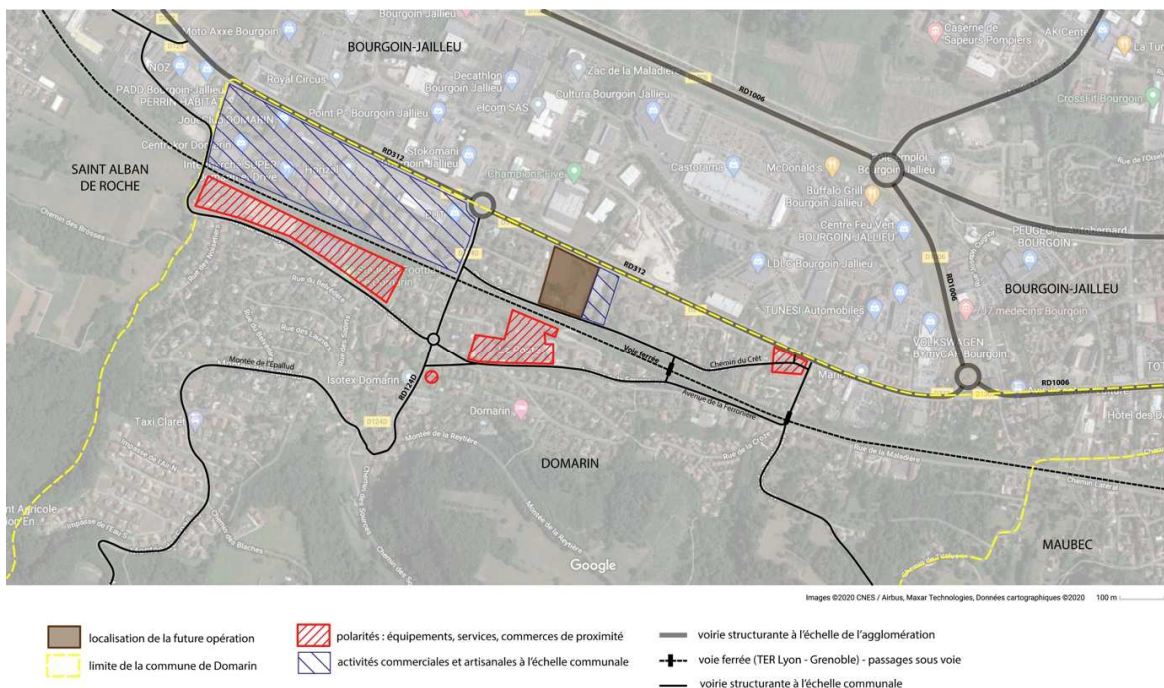
Ce secteur est très bien desservi par les axes structurants de déplacements d'échelle locale, départementale et régionale avec en particulier la proximité de l'échangeur de L'Isle d'Abeau Est / Bourgoin Jallieu de l'A 43 sur la RD 1006.

Le secteur bénéficie également d'une desserte par la ligne D des transports en commun de la CAPI. Les gares de L'Isle d'Abeau et de Bourgoin-Jallieu se trouvent seulement à environ 3 kilomètres par la route de Lyon.

A ce jour, seules des bandes cycles bordent la RD 312, dite route de Lyon.

Le site est inscrit dans une logique d'entrée de ville :

- positionné sur l'itinéraire RD 312, entre le rond-point qui permet d'emprunter la RD 124d, rejoignant le centre-bourg de Domarin, et l'entrée du centre de Bourgoin-Jallieu (carrefour RD 312 et RD 1006).
- imbriqué à un ensemble urbain, dominé par les activités commerciales et artisanales tant sur la commune de Domarin que sur la commune de Bourgoin-Jallieu (Parc d'Activités Economiques de la Maladière).
- contenu au Sud par le talus de la voie ferrée qui porte notamment le TER Lyon-Grenoble.



Localisation et environnement du secteur de projet

L'emprise routière de la RD 312 est très large. A partir du carrefour avec la RD 124, alternent : un terre-plein central, un tourne-à-gauche, un terre-plein central et un tourne-à-gauche.

Une étude a été menée par la CAPI en concertation avec le Département de l'Isère concernant la requalification de cet itinéraire, notamment préalablement à la connexion de la RD 1006 et de la RD 312.

Le site est couvert par les zones de bruit des deux infrastructures limitrophes ; ces zones de bruit imposent des dispositions vis-à-vis de l'isolement des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

- au sud la voie ferrée - catégorie 2 - largeur affectée par le bruit : 250 mètres ;
- au nord, la RD312 - catégorie 3 - largeur affectée par le bruit : 100 mètres.

Au droit du secteur de projet, la voie ferrée est positionnée sur un talus.

- passage à niveau par la RD 124 ;
- passage souterrain étroit entre le chemin du Crêt et l'avenue de la Ferrière.

Le secteur profite également des équipements publics, services et commerces implantés sur Bourgoin-Jallieu à quelques centaines de mètres, accessibles par la route de Lyon (RD 312), mais aussi sur Saint-Alban de Roche.

D'une façon générale, le paysage urbain est hétérogène et peu qualitatif, caractérisé par des ambiances urbaines contrastées à proximité du site : activités économiques en limite Nord et Est ; ensemble pavillonnaire à l'Ouest.

[illegible]

A l'Est, un parcellaire en lanière reçoit des activités en façade sur la RD 312 et à l'arrière des logements.

Des enjeux forts à long terme pour le territoire compris entre la voie ferrée et la RD 312

A cette échelle plus large définie entre la RD 124D dite avenue du Bourg, la RD 312 et le talus SNCF comprenant le tissu urbain en continuité du périmètre opérationnel, les enjeux concernent :

- la requalification de la RD312, en particulier sur la rive domarinoise et le traitement de la façade urbaine au contact de cette route structurante ;
- l'évolution du chemin du Crêt pour l'adapter à l'augmentation du trafic de desserte locale liée à l'intensification observée et à la future opération ;
- les possibles mutations à moyen ou plus long terme du lotissement (à l'Ouest) et des parcelles occupées par de l'activité (à l'Est), avec plusieurs problématiques :
- la maîtrise du processus de réorganisation et de mutation du tissu urbain, dans la perspective d'une requalification globale de l'entrée de ville ;
- la constitution d'un véritable quartier d'habitat ou mixte avec une identité urbaine claire et complémentaire aux autres quartiers de la commune ;
- l'amélioration de la desserte locale, notamment du schéma de circulation du quartier en lien avec la requalification de la RD312 et la proximité des équipements communaux qui est un atout à valoriser ;
- le développement de formes urbaines pour apaiser l'ambiance sonore du quartier.

Enjeux urbains et paysagers à l'échelle du périmètre opérationnel

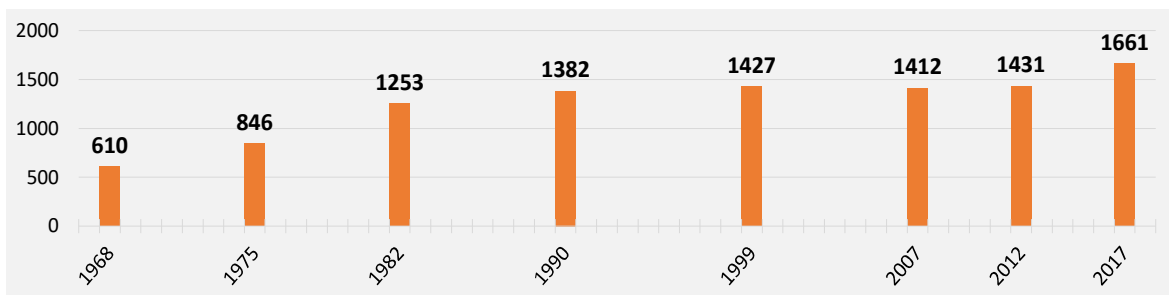
Au regard des enjeux listés ci-dessus, le traitement d'ensemble de la future opération doit donner le ton du devenir du quartier du Crêt.

A l'échelle du secteur d'OAP du Crêt, périmètre opérationnel, les enjeux concernent :

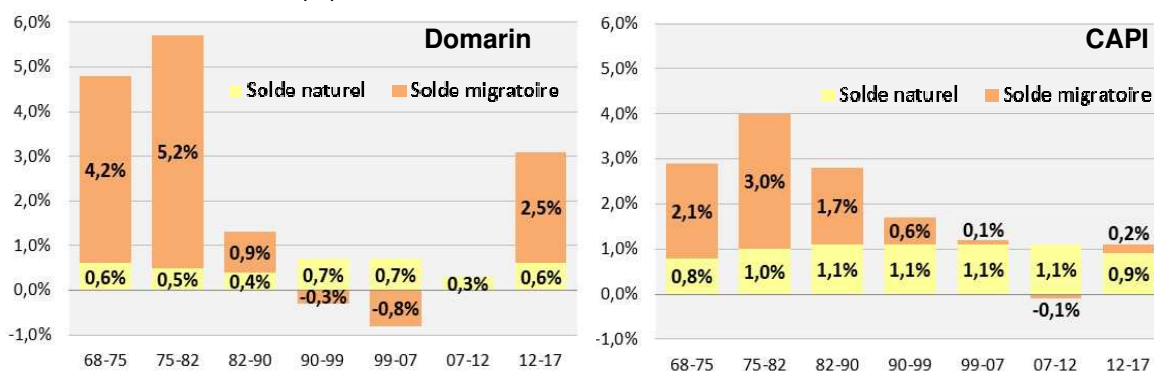
- l'accès depuis la RD312, principale évolution en matière de fonctionnement de cette opération qui permet également sa densification ;
- l'accès depuis le chemin du Crêt dont le réaménagement sera programmé conjointement au développement de la présente opération ;
- l'organisation de la distribution du cœur d'ilot depuis ces deux accès en veillant à limiter l'impact sur le site de la présence de la voiture ;
- la prise en compte de la topographie du site ;
- le traitement de la façade le long de la RD 312 qui est exposée au Nord, mais pourra contribuer à renforcer le caractère urbain de cette entrée de ville ;
- la conception d'ensemble de l'opération pour dégager des espaces apaisés notamment en cœur d'ilot et des espaces extérieurs majoritairement végétalisés et arborés : composition et implantations des volumes, qualité architecturale des constructions, aménagement paysager, qualité des traitements des aires de stationnement en surface.

Une opération nécessaire pour maintenir la dynamique démographique du village et répondre aux objectifs de diversification de l'habitat

Après avoir connu un ralentissement marqué entre 1990 et 2012 (0,16 % par an), les dernières opérations de logements réalisées ont permis au **solde migratoire d'être à nouveau positif** entre 2012 et 2017, la croissance démographique connaît alors une évolution à la hausse plus importante (+ 3,2 % par an). En 2021, ce sont 1764 habitants qui sont recensés selon l'Insee (+36 comptés à part).

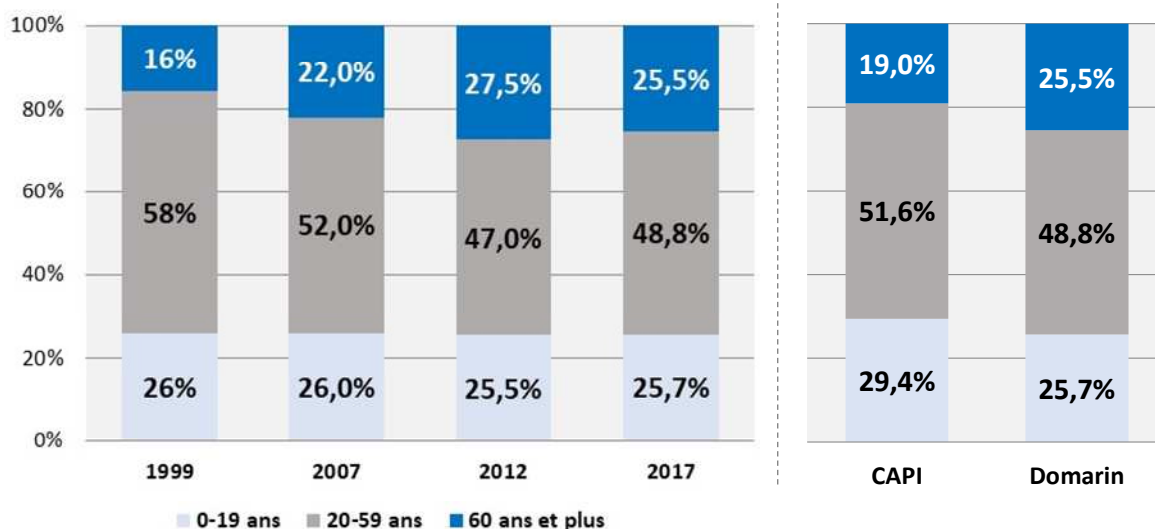


Facteurs d'évolution de la population entre 1968 et 2017



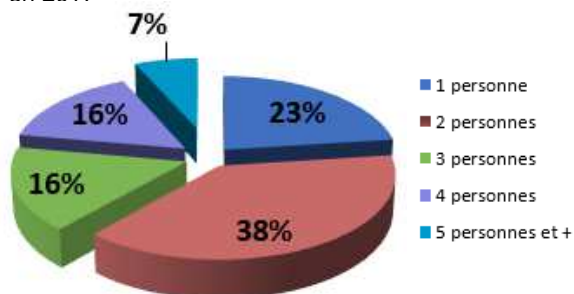
Le ralentissement de la croissance constaté entre 1990 et 2012 a provoqué un vieillissement de la population. Grâce à l'arrivée de nouveau ménages avec enfants, entre 2012 et 2017, un léger rajeunissement de la population est amorcé et pourrait être durable si cette évolution se poursuit sur les prochaines périodes de recensement.

Evolution de la population par classes d'âges entre 1999 et 2017

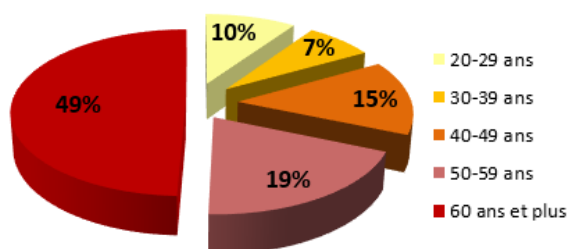


La taille des ménages diminue progressivement à Domarin, qui compte 675 ménages en 2017. Les ménages composés d'1 à 2 personnes représentent plus de la moitié des ménages (61 %), dont 23 % sont des personnes seules, majoritairement âgées de plus de 60 ans et de 40-49 ans. Les classes d'âges les plus représentées parmi les ménages de 2 personnes sont les 50-59 ans et les plus de 60 ans.

Répartition des ménages de Domarin par taille en 2017



Répartition par tranche d'âge des ménages d'une à deux personnes de Domarin en 2017



Une diminution de la taille moyenne des ménages entre 1968 et 2017

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Domarin	3,1	3,1	3,2	3,0	2,7	2,6	2,5	2,5
CAPI	3,2	3,1	3,0	2,8	2,7	2,6	2,5	2,5
Département de l'Isère	3,2	3,0	2,8	2,7	2,5	2,4	2,3	2,3

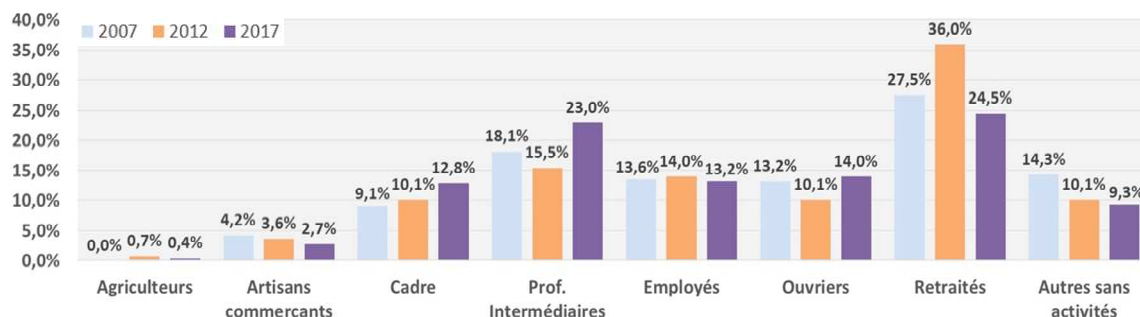
Parmi les 525 familles comptabilisées en 2017, la répartition est la suivante :

- 215 couples sans enfants (41 % des familles),
- 220 couples avec enfants (41,9 % des familles),
- 90 familles monoparentales (17,1 % des familles).

La majorité des familles avec enfants ont un ou deux enfants (85,5 %), les familles nombreuses étant plus rares (environ 14,5 % ont trois enfants et aucune famille n'a 4 enfants ou plus).

Ce sont les cadres (12,8 %) et les professions intermédiaires (23 %) qui ont connu la plus forte progression sur la commune.

Evolution du profil des actifs (de 15 à 65 ans) entre 2007 et 2017



En 2017, le **parc de logements** qui comptabilise 676 résidences principales **est largement marqué par la maison individuelle (80,3 %)**.

Les statuts d'occupation :

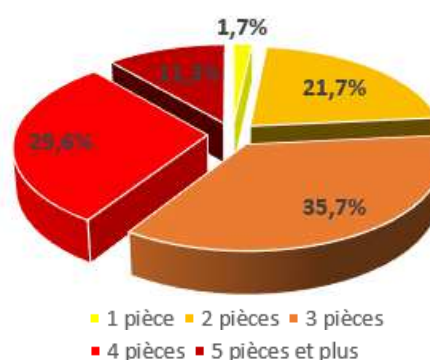
- 470 logements soit 69,5 % en accession à la propriété.
- 197 logements soit 29,1 % en locatif soit un tiers des résidences principales dont :
 - 90 logements en **locatif privé** (13,3 %),
 - 107 logements en **locatif social** (15,8 %).

Composition du parc en 2017 (données INSEE)

Années	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Résidences principales	390	461	520	575	642	709
Evolution		18,2%	12,8%	10,6%	11,7%	10,4%
Variation annuelle		2,3%	1,4%	1,3%	2,3%	2,1%
		8,9 logts/an	6,5 logts/an	6,9 logts/an	13,4 logts/an	13,4 logts/an
Résidences secondaires	5	8	1	5	2	3
Logements vacants	20	26	26	22	62	30
Total logements	415	495	547	602	706	742

Au 1^{er} janvier 2019, le répertoire du parc locatif social (RPLS), alimenté par les bailleurs sociaux, fait état de **115 logements locatifs sociaux** à Domarin dont 8 en logements collectifs et 29 en individuels.

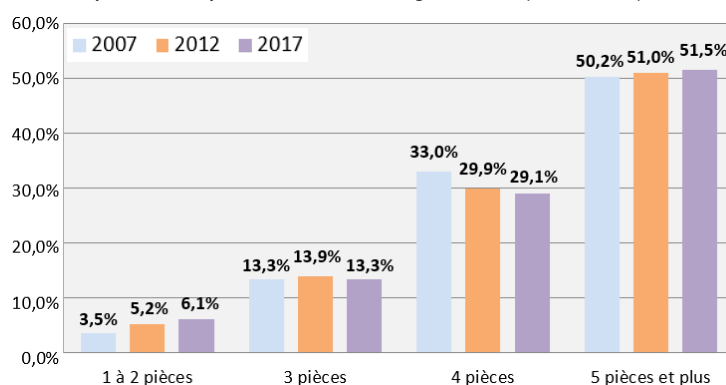
Taille des logements sociaux



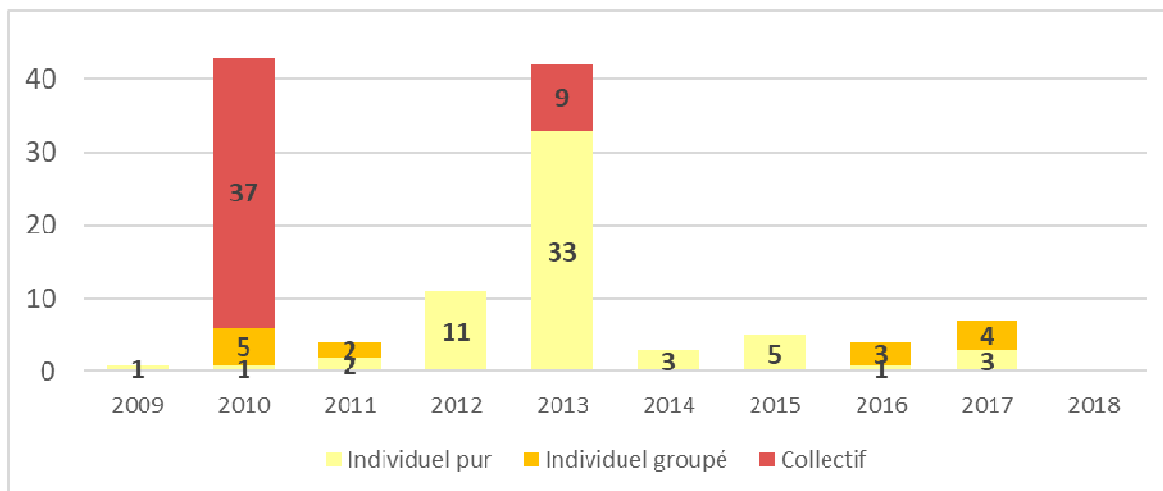
En raison de la maison individuelle dominante, le parc de logements est caractérisé par des **logements de grandes tailles** avec une majorité de 5 pièces et plus représentant 51,5 %.

L'ensemble des logements par taille ont augmenté en nombre entre 2007 et 2017 :

- 1 et 2 pièces : 19 à 41 logements (+ 115,8 %),
- 3 pièces : 73 à 90 logements (+ 23,3 %),
- 4 pièces : 181 à 197 logements (+ 8,8%),
- 5 pièces et plus 275 à 348 logements (+ 26,5 %).



Logements commencés sur les dix dernières années (2009-2018) – Sit@del2
Données arrêtées à fin novembre 2020



Le rythme de constructions est de **12 logements en moyenne par an sur les dix dernières années (2009-2018)**. On observe deux périodes de constructions plus soutenues avec notamment la réalisation du lotissement de L'Itrat à partir de 2013 (58 logements individuels et 9 logements en collectif social).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du Crêt est modifiée sur les deux points de l'accès sur la RD 312 et du nombre de logements portés à un programme de 52 à 60 logements dont au moins 12 en social. Elle est principalement précisée pour assurer une qualité globale de l'opération et son intégration dans un processus de requalification de cette partie de territoire concernant Domarin, mais aussi Bourgoin Jallieu et Saint-Alban de Roche. Elle traduit la prise en compte des enjeux de qualité architecturale, urbaine et paysagère à travers l'attente d'un projet opérationnel s'inscrivant dans une réflexion plus large.

III. EVOLUTIONS PONCTUELLES DU REGLEMENT

Le règlement est modifié sur les points suivants :

Prise en compte des évolutions législatives et rectification d'une erreur

Les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis la dernière modification simplifiée de 2017 justifient les corrections suivantes au titre I – Dispositions générales :

à l'article 4 – Adaptations mineures de certaines règles, du sous-titre I est ajouté un alinéa au point 2 visant les règles pouvant faire l'objet d'une dérogation par décision motivée. Il concerne « l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement » (loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019).

le rappel de l'article L 230.3 du Code de l'urbanisme aux Définitions de base (du sous-titre II) de « l'emplacement réservé » est mis à jour concernant un renvoi aux articles L 242-1 à L 242-5 du code de l'expropriation.

la rectification de l'introduction des dispositions générales rappelant que le règlement du PLU de Domarin « est établi conformément aux prescriptions des articles R 123.4 et R. 123.12 et non R123-9 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 conformément à l'article 12 du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, maintenus en application jusqu'à la prochaine révision du PLU. »

L'article 3 du chapitre des zones U à vocation principale d'habitat

Pour le secteur Uba, la règle interdisant tout accès sur la Route de Lyon est modifiée au regard de la validation par le Conseil Départemental de l'Isère d'un aménagement sécurisé considérant le projet d'ensemble de requalification de l'itinéraire à terme (cf OAP ci-avant).

Ainsi, les accès au secteur d'OAP du Crêt pourront être réalisés sur la voie communale dite chemin du Crêt, mais également sur la RD 312 dite Route de Lyon sous réserve d'aménagements assurant la sécurisation des mouvements d'entrée et sortie.

Cette évolution permet de renforcer la programmation en nombre de logements en facilitant l'accès au secteur puisque le chemin du Crêt, malgré un aménagement par la Commune restera d'une capacité limitée.

IV. PROCEDURE

La Commune n'ayant pas envisagé, conformément au code de l'urbanisme, notamment aux articles L. 153-31, L. 153-36 et L. 153-41 créés par l'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 (recodification du Livre I du code de l'urbanisme) :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

le projet de modification n'ayant pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, sauf exceptions visées par le code de l'urbanisme,
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

le projet de modification peut être adopté selon une procédure simplifiée définie notamment par les articles L. 153-45 à L. 153-48 créés par l'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

Le dossier de projet de modification simplifiée n° 3 du PLU est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du public du projet.

Conjointement, la MRAe Mission régionale de l'Autorité environnementale est également saisie dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, et, le cas échéant, les avis émis par des personnes publiques associées seront mis à disposition du public, conformément à la délibération du Conseil municipal, en vue de permettre la formulation d'observations (enregistrées et conservées). Les modalités de mise à disposition seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition par affichages et par insertion d'un avis dans la presse et sur le site internet de la commune de Domarin. Les avis émis par les personnes publiques associées seront insérés au dossier à réception.

A l'issue de cette mise à disposition, un bilan sera présenté au Conseil municipal, qui en délibérera. Le projet de modification simplifiée pourra être modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public. Puis, il sera adopté par délibération motivée.