

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 3

Commune de DOMARIN

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

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



LE CRET

Programme

Sur ce terrain d'environ un hectare, compris entre la RD 312 et la voie ferrée, l'objectif est de développer une opération d'ensemble de qualité.

Le tènement concerné par le secteur d'OAP comprend les :

- Parcelle AB 195 d'une superficie de 1 554 m² portant une maison, un petit pavillon inséré adossé au mur de clôture ;
- Parcelle AB 196, d'une superficie de 3 861 m² libre de toute construction ;
- Parcelle AB 197, d'une superficie de 3 787 m² libre de toute construction ;
- Parcelle AB 10, d'une superficie de 3 031 m², libre de toute construction ;
- Parcelle AB 174, d'une superficie de 39 m², libre de toute construction.

Dans un contexte urbain en contiguïté avec la ville-centre de Bourgoin Jallieu, caractérisé par une urbanisation hétérogène (formes et usages) majoritairement économiques sur cette section de la route de Lyon, le programme de logements retenu prévoit la réalisation de 52 à 60 de logements au plus, dont une part devra être affectée à une offre en locatif social d'environ 20 % du nombre de logements (12 au moins) et éventuellement en accession sociale. Il permettra différentes formes d'habitat collectif et groupé intermédiaire pour optimiser le rapport entre emprise au sol et surfaces végétalisées. La création de locaux à usage strictement commerciaux ou tertiaires dans le cadre de cette opération est interdite.

A l'image des opérations situées dans le voisinage du périmètre opérationnel, une hauteur des constructions en R+3 est admise en volumétrie maximale.

Un soin sera apporté au traitement des logements, en particulier à la qualité d'habiter : logements traversants ou en angle pour favoriser la ventilation, orientations, prolongements extérieurs (loggias, terrasses, jardins), en tenant compte de l'ensoleillement, des vues et de l'exposition au bruit des infrastructures riveraines, globalement une conception bioclimatique et intégrant les problématiques liées à l'environnement (gestion de l'eau, énergie, déchets...).

Vu la déclivité du site, les besoins en stationnement pourront être traités en sous-sol total ou partiel et dans le socle des immeubles de logements, sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Au moins la moitié des places de stationnement exigées sera aménagée dans les bâtiments.

En limite Nord, le petit pavillon et le mur de clôture sont à préserver dans la mesure du possible au regard des besoins de visibilité en sortie sur la RD 312.

Une grande qualité architecturale, urbaine et paysagère est attendue afin de valoriser l'entrée de ville en continuité des opérations déjà réalisées, notamment sur les territoires voisins de Bourgoin Jallieu et Saint-Alban de Roche. L'opération dite du Crêt, à travers le traitement de sa frange Nord et sa desserte, devra anticiper la requalification de la RD 312 et son réaménagement en boulevard urbain.

Les traitements des façades Nord, mais aussi des toitures feront l'objet d'une attention particulière considérant les vues offertes depuis la RD et depuis le centre-bourg, en particulier depuis le parking des écoles. Des couvertures en tuiles sont conseillées, au moins pour partie, ainsi que des toit-terrasses végétalisés.



Vue vers le Nord-Est de la propriété



Vues depuis de Chemin du Crêt



Vue vers le Nord-Ouest de la propriété

Vues depuis la RD 312



Enjeux urbains, paysagers et environnementaux

Ce terrain constitue la dernière « dent creuse » du tissu urbain domarinois en bordure de la RD 312.

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. A l'approche de Bourgoin-Jallieu, c'est davantage un tissu de faubourg avec une alternance de maisons et de locaux d'activités qui domine. L'emprise routière 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.

L'opération dans son ensemble (implantation, qualité architecturale des constructions, aménagement paysager, qualité des traitements des aires de stationnement) devra participer à l'aménagement de l'entrée de ville à la fois de Domarin, mais aussi plus largement du territoire de la CAPI.

Un accès direct sur la RD 312 est autorisé (véhicules motorisés) sous réserve d'un aménagement permettant d'assurer la sécurisation des mouvements d'entrée et sortie en concertation avec les gestionnaires de la voirie (Le Département et la CAPI). L'accès piétons-cycles sera utilement dissocié de l'accès des véhicules motorisés. Le Chemin du Crêt longeant la voie ferrée côté Nord offrira des accès complémentaires. Il devra être aménagé par la Commune pour répondre à l'importance du trafic observé et projeté et faciliter les mouvements sur cet axe secondaire très circulé.

La voie ferrée et la RD 312 constituent des nuisances sonores à prendre en compte dans le cadre de la composition architecturale du projet.

La topographie du site devra être une composante du parti d'aménagement de l'opération d'ensemble.

La conception d'ensemble de l'opération devra dégager des espaces apaisés notamment en cœur d'ilot et des espaces extérieurs majoritairement végétalisés et arborés, à travers par exemples la composition et les implantations des volumes, la qualité architecturale des constructions, l'aménagement paysager, la qualité des traitements des aires de stationnement en surface.

Déplacements

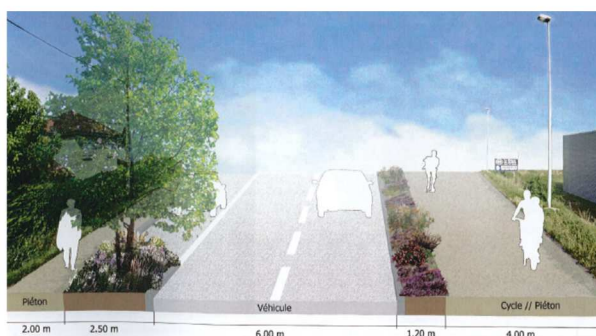
Ce secteur bénéficie d'une desserte par la ligne D des transports en commun de la CAPI. Les gares de L'Isle d'Abeau et de Bourgoin-Jallieu se trouvent seulement à environ 3 kilomètres par la route de Lyon.

A ce jour, seuls des bandes cycles bordent la RD 312, dite route de Lyon. Une étude menée par la CAPI a été menée concernant la requalification de cet itinéraire et ses connexions ; elle constitue un cadre pour les différents aménagements à long terme avec des grands principes retenus. Les extraits ci-dessous sont issus de cette étude à titre indicatif et d'illustration.



Légende :

- Voie verte
- Trottoir
- - - Trottoir aménagé à terme
- Emprise publique
- - - Stationnement longitudinal



La liaison entre la RD 1006 et la RD 312 a notamment été créée dans le cadre de la zone d'aménagement concerté de La Maladière à Bourgoin Jallieu.

Ce secteur est également très bien desservi par les axes structurants de déplacements d'échelles 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.