

Service Aménagement Nord-Ouest

Grenoble, le **28 NOV. 2025**

La préfète
à
Monsieur le maire de la commune de Domarin

Objet : Avis de l'État sur le projet de plan local de l'urbanisme de Domarin

Réf : D-SANO-2025-292

Affaire suivie par : Marie-Laure JAS

Par délibération du 21 juillet 2025, votre Conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Domarin. Ce dossier m'a été transmis, pour avis, après son dépôt en préfecture le 1^{er} septembre 2025 conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

A l'issue de l'analyse réalisée par les services de l'État, j'émets un **avis favorable assorti des réserves suivantes :**

- **Réserve n°1** : déclasser la zone AUb correspondant à l'OAP 3 et de supprimer l'OAP 3 située en extension.
- **Réserve n°2** :
 - de mettre le projet de PLU compatible avec les objectifs du PLH de la CAPI approuvé le 7/10/2025, en phasant les OAP pour respecter la production de logements sur la période 2026-2030.
 - de justifier les objectifs de production de logements pour la période 2031-2036 par rapport aux besoins en logements et non pas par rapport aux objectifs SCOT et PLH qui ne seront plus applicables.
- **Réserve n°3** : reclasser les secteurs Uh en proximité de la partie urbanisée de Bourgoin-Jallieu en zone U constructible.
- **Réserve n°4** : justifier l'identification du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A.

Ces réserves sont détaillées dans le document annexe intitulé « Réserves de l'État ».

Je vous demande de reprendre votre document en conséquence lors de son approbation par le Conseil municipal.

Je vous invite par ailleurs à tenir compte des observations sur les différentes pièces du projet de PLU formulées dans le document annexe intitulé « OBSERVATIONS DE L'ÉTAT », ce qui contribuera à améliorer la qualité de votre document et en facilitera l'application ultérieure.

Tél : 04 56 59 42 64

Mél : marie-laure.jas@isere.gouv.fr

Adresse : 10, rue Albert Thomas – 38200 Vienne

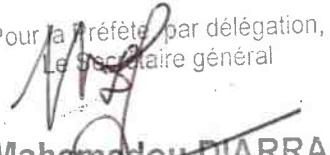
En ce qui concerne la procédure, je vous rappelle que, conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, le dossier mis à l'enquête publique est le projet arrêté par le Conseil municipal auquel sont annexés, conformément à l'article R.153-8 du même code, le présent avis et les avis des autres personnes publiques associées et organismes consultés.

J'appelle votre attention sur l'obligation pour les collectivités depuis le 1^{er} janvier 2020 en vertu de l'article R.153-22 du code de l'urbanisme, de numériser leurs documents d'urbanisme ainsi que leurs évolutions et de les publier sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail).

Depuis le 1^{er} janvier 2023, le caractère exécutoire du document est conditionné à sa publication sur le Géoportail et à sa transmission à la préfète. L'affichage de la délibération pendant un mois minimum et sa publication dans un journal local d'annonces légales restent néanmoins toujours nécessaires.

Mes services, plus particulièrement la Direction Départementale des Territoires (service aménagement nord-ouest), restent à votre disposition pour vous aider à prendre en compte ces réserves ainsi que les remarques formulées.

La préfète

Pour la préfète par délégation,
Le Secrétaire général

Mahamadou DIARRA

Copie à Monsieur le sous-préfet de La-Tour-du-Pin

28 NOV. 2025 Pour la Préfète, par délégation,
Le Secrétaire général

**ANNEXE 1
RÉSERVES DE L'ÉTAT**

sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de Domarin

Mahamadou DIARRA

La prise en compte de ces réserves permet d'assurer la légalité du projet de Plan Local d'Urbanisme par rapport aux éléments du « porter à connaissance », au code de l'urbanisme et aux différents textes législatifs et réglementaires en vigueur.

I - DIMENSIONNEMENT DU PLU ET MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT

I-1- Consommation foncière

Le rapport de présentation du projet de PLU précise la méthodologie de calcul de la consommation d'espaces, naturels, agricoles et forestiers (ENAF) :

- Consommation d'ENAF 2011-2021 : 6,6 ha. Pour information, le portail de l'artificialisation des sols indique une consommation 2011-2021 de 5,9 ha pour la commune de Domarin.
- Consommation d'ENAF depuis 2021 : 1 ha (projet habitat La Part des Anges).
- Objectif de consommation d'ENAF du projet de PLU : 0,45 ha sur 2026-2031 (comprenant l'OAP 3 en extension et l'emplacement réservé 4).

L'objectif de consommation d'ENAF du projet de PLU est compatible avec les objectifs de la loi Climat et Résilience. Cependant la consommation d'ENAF engendrée par l'OAP 3 en extension n'apparaît pas suffisamment justifiée au regard du nombre de logements du projet de PLU. De plus, cette OAP est incohérente avec le zonage Uh qui l'entoure.

Je vous demande de déclasser la zone AUb correspondant à l'OAP 3 et de supprimer l'OAP 3 située en extension.

I-2 Adéquation des objectifs de production de logements

Le nombre de logements du projet de PLU est compatible avec le SCOT Nord-Isère mais reste élevé avec 130 logements pour la période 2026-2036. Le rapport de présentation précise le calcul du nombre de logements à produire qui se découpe en deux périodes :

- 71 logements entre 2026 et 2030. Cet objectif est compatible avec les objectifs plafond du SCOT Nord-Isère qui sont de 8 logements/an/1000 habitants pour les communes périurbaines. Avec une population de 1 488 ha au 1er janvier 2013, le SCOT Nord-Isère vise un objectif de production de 216 logements entre 2013 et 2030. 145 logements ont déjà été construits sur la période 2013 et 2025.

Le projet de PLU de Domarin doit également être compatible avec le PLH de la CAPI 2025-2030, approuvé le 07/10/2025. Sur les 6 ans, le PLH fixe un objectif de 48 nouveaux logements dont 9 LLS pour Domarin. Sur la période 2026-2036, le PLU prévoit au moins 13 LLS sans toutefois préciser l'objectif de production sur la durée du PLH.

En conclusion, sur la période 2026-2030, la production de logement est trop élevée par rapport aux objectifs du PLH.

- 60 logements sur 2031-2036. Cet objectif est justifié comme étant un compromis entre les objectifs SCOT (12 logements/an en moyenne) et le PLH (8 logements/an). Cet objectif paraît réaliste. Sachant que ni le SCOT ni le PLH couvrent la période 2030-2036, il est nécessaire de mieux justifier le besoin de logements pour cette période.

Le SCOT Nord-Isère a engagé une modification simplifiée pour se mettre en compatibilité avec la loi Climat et Résilience et les objectifs de logements vont très certainement être revus à la baisse. Dans ce contexte, les objectifs de la commune méritent être revus à la baisse sur la première période 2026-2036. Le projet de PLU devrait ainsi phaser les différentes OAP pour répondre efficacement à la temporalité découpée en deux parties affichées dans le rapport de présentation.

Je vous demande de mettre le projet de PLU compatible avec les objectifs du PLH de la CAPI approuvé le 7/10/2025, en phasant les OAP pour respecter la production de logements sur la période 2026-2030.

Je vous demande de justifier les objectifs de production de logements pour la période 2031-2036 par rapport aux besoins en logements et non pas par rapport aux objectifs SCOT et PLH qui ne seront plus applicables.

I-3 – Outils encadrant le développement résidentiel

Le projet de PLU classe Uh plusieurs secteurs résidentiels où le développement de l'habitat n'est pas envisagé à échéance du PLU. Ce sont des secteurs avec des potentiels importants. La justification est insuffisante pour limiter leur urbanisation en proximité immédiate avec la partie urbanisée de la commune de Bourgoin-Jallieu.

La libération de ce potentiel rend dès lors inopérante l'OAP 3 en extension.

Je vous demande de reclasser les secteurs Uh en proximité de la partie urbanisée de Bourgoin-Jallieu en zone U constructible.

I-4 – Changement de destination

Un bâtiment est identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cependant, aucune justification n'est donnée dans le rapport de présentation le concernant. Le rapport de présentation doit étudier et justifier le changement de destinations pour ce bâtiment.

Je vous demande de justifier l'identification du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A.

ANNEXE 2
OBSERVATIONS DE L'ÉTAT
contribuant à la qualité du dossier du projet de PLU de Domarin

Pour la Préfète, par délégation
Le Secrétaire général

Mahamadou DIARRA

1. RISQUES NATURELS

1-1- Justification de la prise en compte des risques naturels

Tout au long du document (rapport de présentation et justification des choix, règlement écrit), la manière dont les risques ont été pris en compte n'est pas suffisamment justifiée (article L. 151-4 du Code de l'urbanisme). Un simple rappel de la doctrine iséroise (reprise de la grille de traduction aléas-zonages réglementaires) sans démontrer une appropriation faite par la commune de l'analyse de ces risques est insuffisante pour informer et justifier des choix auprès du citoyen.

Il est bien précisé en entête de la grille de traduction réglementaire, que « le présent document n'a pas de portée réglementaire. C'est un élément de méthodologie recommandée par l'État ». Le courrier du préfet de l'Isère de mars 2018 portant à votre connaissance ces documents indique que « ces documents expriment la position des services de l'État sur la traduction réglementaire. Ils ne sont pas directement opposables » (d'ailleurs, la note de présentation fait référence à ce courrier du préfet). Cela signifie que ces documents sont des guides, des outils d'aide à la décision. Pour ce faire, un travail d'adaptation de ces documents au territoire est à réaliser par la commune au moment de l'élaboration du PLU. Il conviendrait que le PLU rende compte de ce travail et justifier, par rapport aux spécificités du territoire, que les règles choisies sont appropriées. Si ce n'est pas le cas, la méthode pour passer notamment de l'étape « connaissance des aléas » à la « traduction en urbanisme » doit être expliquée.

Il serait également opportun, pour la bonne compréhension du citoyen, d'expliquer les principes de la traduction réglementaire avec les aléas forts et très forts traduits en zones inconstructibles et les aléas faibles et moyens traduits en zones constructibles (ou inconstructibles selon que la zone est urbanisée ou non au titre des risques). Notamment, il est primordial d'expliquer pourquoi deux niveaux d'aléas différents (moyens et forts) peuvent conduire aux mêmes réglementations (interdictions des constructions).

Par ailleurs, l'élaboration du règlement sur les risques devrait également être justifiée et explicitée dans le rapport de présentation. Il ne peut s'agir uniquement d'une reprise du règlement-type PPRN car des adaptations sont nécessaires. Il est alors fortement recommandé de détailler les adaptations faites et les justifier.

1-2- Règlement graphique

Il conviendrait d'augmenter la taille de la police des libellés des zones de risques pour faciliter leur lecture, et de bien les positionner dans leur zone.

1-3- Règlement écrit

En p. 24, il est indiqué que « les prescriptions d'urbanisme [...] sont définies par les documents de la préfecture de l'Isère [...]. »

Un simple rappel de la doctrine iséroise (reprise de la grille de traduction aléas-zonages réglementaires) sans démontrer une appropriation faite par la commune de l'analyse de ces risques n'est pas de nature suffisante pour informer et justifier des choix auprès du citoyen.

Il conviendrait de s'approprier les risques en les adaptant au territoire communal.

En p. 29, l'article D cite les dispositions spécifiques relatives aux ERP. Il y est indiqué la « réalisation préalable d'une étude de danger ». En l'absence de PPR approuvé, les études ne peuvent être exigées. Il conviendrait de retirer cette demande d'étude.

2. SANTÉ

2.1. Lutte contre les maladies à transmission vectorielle

La commune de Domarin est colonisée par le moustique tigre. Ce moustique est responsable de nuisances et de transmission de maladies vectorielles (dengue, chikungunya, zika). La prise en compte durable et efficiente de ce risque nécessite une réflexion lors de la conception des projets d'urbanisme. Les aménagements doivent veiller à la bonne évacuation de l'eau de pluie notamment pour éviter la présence d'eau stagnante. Il est conseillé d'éviter les bassins d'ornements, les coffrets techniques plats ou incurvés, les avaloirs pluviaux avec siphon en eau, etc. Le PLU pourrait être adapté, en particulier le règlement d'urbanisme, afin d'interdire ou d'encadrer la conception de certains ouvrages : interdire les toitures terrasses, excepté les végétalisées ; privilégier la pose verticale des coffrets techniques ; imposer une planéité et une pente suffisante pour les terrasses sur plots.

2.2. Urbanisme favorable à la santé

La qualité de l'air intérieur a un impact significatif sur la santé et la qualité de vie en général. Les risques pour la santé liés à l'exposition à la pollution de l'air intérieur (polluants chimiques, physiques et biologiques présents dans l'air intérieur : particules, composés organiques volatils tels que le formaldéhyde, moisissures, radon, amiante, etc.) peuvent être plus importants que ceux liés à la pollution extérieure. En particulier, une mauvaise qualité de l'air intérieur peut nuire aux personnes vulnérables comme les enfants. Les choix des matériaux et aménagements devront prendre en compte ces risques d'exposition.

Pour mettre en œuvre un urbanisme favorable à la santé, il est conseillé de consulter la base de données BALISES (base locale d'informations statistiques en santé) qui fournit de nombreux indicateurs sur l'état socio-sanitaire de la commune.

Par ailleurs, des informations et guides sont à la disposition des collectivités et bureaux d'études pour faire des choix de programmation et d'aménagement favorables à la santé :
<https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/activites-humaines/article/urbanisme-et-sante>

3 – MOBILITÉ

Au rapport de présentation, il conviendrait d'ajouter le diagnostic du passage à niveau 21 situé sur la commune. Selon l'Art. L. 1214-38 du code des transports : « En dehors du champ d'application d'un plan de mobilité, le diagnostic intégré au rapport de présentation du plan local d'urbanisme analyse les flux de circulation prévisibles appelés à franchir les passages à niveau ».