

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE D'ETEAUX

/// PORTE D'ENTRÉE DU PAYS ROCHOIS

**ETEAUX**

Déclaration de projet n°1

*OAP N°2 «PRES SALES // Secteur E»*

Emportant mise en compatibilité du  
PLU

**DOSSIER DE CONCERTATION  
PREALABLE**



## Sommaire

I.	LE CONTEXTE GENERAL .....	4
II.	LE PROJET D'AMÉNAGEMENT .....	9
III.	L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET .....	12

# I. LE CONTEXTE GENERAL

## 1- Localisation et positionnement de la commune

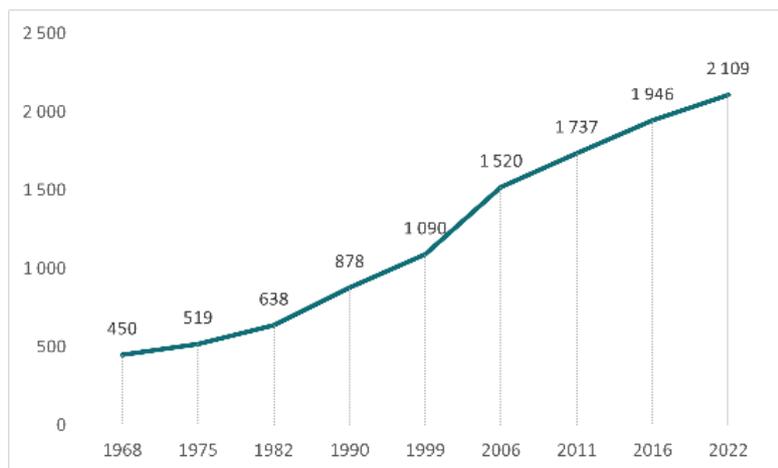
Eteaux est située dans un bassin de vie dynamique et attractif : le sillon Rhône Alpin, le Grand Genève et la basse Vallée de l'Arve.

La commune bénéficie d'un cadre géographique favorable et de qualité, à proximité d'axes routiers structurants (A410, RD1203 et RD2) qui la rendent aisément accessible. Sa proximité de La Roche-sur-Foron, limitrophe à l'Est, et des agglomérations annemassienne et genevoise expliquent en outre la forte pression démographique et foncière qui s'exerce sur le territoire communal.

En effet, Eteaux connaît une croissance forte depuis les années 1980, la population ayant été multipliée par près de 3,5 en 40 ans. Des pics d'augmentation de population ont été constatés entre 1980 et 1990 puis 1999 à 2006 avec des taux annuels supérieurs à 4%, presque exclusivement liés à des arrivées sur le territoire. Cette dynamique se retrouve également à l'échelle de la communauté de communes.

Entre 2006 et 2016, la croissance est plus lissée, mais tout de même à un taux annuel moyen autour de 2,5% (équivalent à celui de la CCPR (2,7%) et bien plus haut que celui à l'échelle de la Haute-Savoie qui était de 1,4%).

Depuis 2016, la croissance se poursuit à un taux comparable à ceux de la CCPR et de la Haute-Savoie (1,3% contre 1%) et on constate également que les soldes naturels et migratoires s'équivalent sur cette période.



Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
<b>Variation annuelle moyenne de la population en %</b>	<b>2,1</b>	<b>3,0</b>	<b>4,1</b>	<b>2,4</b>	<b>4,9</b>	<b>2,7</b>	<b>2,3</b>	<b>1,3</b>
due au solde naturel en %	0,1	0,2	0,4	0,4	0,8	1,0	0,7	0,6
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,9	2,8	3,6	2,0	4,1	1,7	1,6	0,7
<b>Taux de natalité (‰)</b>	<b>9,6</b>	<b>9,5</b>	<b>11,0</b>	<b>10,5</b>	<b>12,7</b>	<b>13,5</b>	<b>10,7</b>	<b>10,6</b>
<b>Taux de mortalité (‰)</b>	<b>8,1</b>	<b>7,8</b>	<b>6,6</b>	<b>6,3</b>	<b>4,6</b>	<b>3,6</b>	<b>3,2</b>	<b>4,5</b>

*Une croissance démographique soutenue*

Source : Données Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales - État civil.

## 2- Les documents de planification de rang supérieur

Établis à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Rochois, le SCoT et le PLH sont deux documents stratégiques de planification.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est le document de référence en matière d'urbanisme, de transport, d'habitat, d'environnement, de paysage et de développement économique du territoire.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) vise à établir des stratégies de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

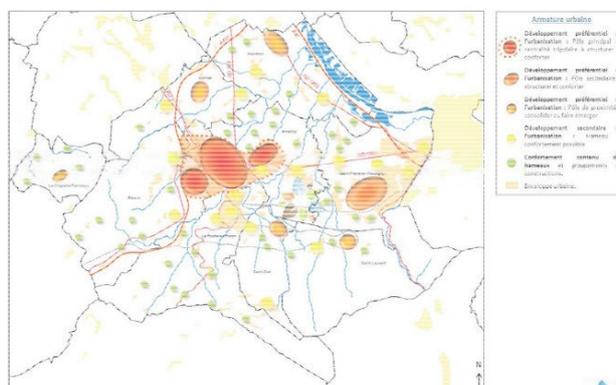
### ► Le SCoT

La compatibilité du PLU avec le SCoT en vigueur garantit le respect des prescriptions nationales qui lui sont antérieures, et constitue donc l'un des principaux motifs des dispositions du PLU, qui s'est employé à s'inscrire pleinement dans "l'esprit" des objectifs et des orientations du SCoT, et à ne pas en "contrarier" la mise en œuvre.

Le SCoT du Pays Rochois, approuvé en février 2014, par délibération du Conseil Communautaire du Pays Rochois, s'impose au PLU d'Eteaux en termes de compatibilité. Le projet de territoire du SCoT pose les orientations pour une quinzaine d'années, un bilan a été effectué en 2022 pour celui de la CCPR.

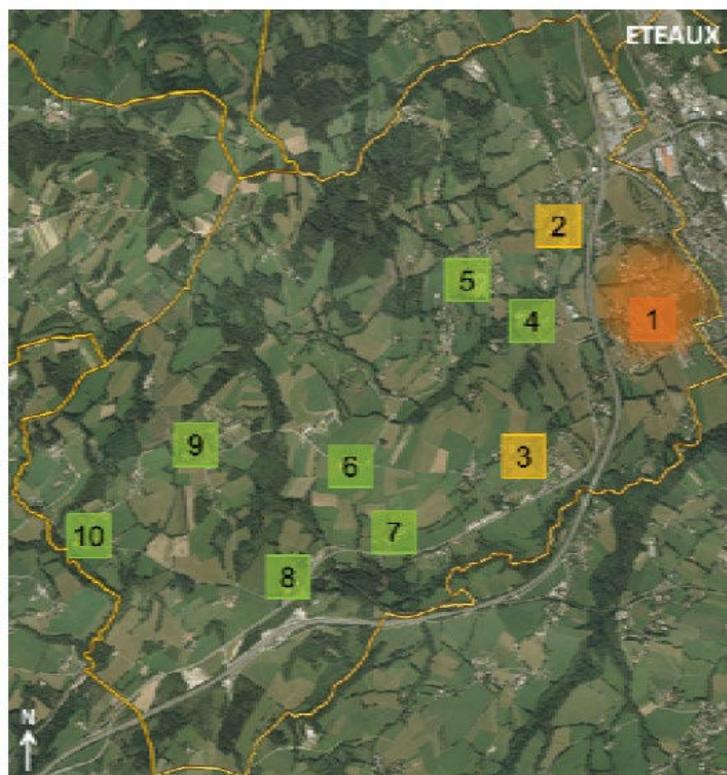
Par ailleurs, ce territoire fait également partie du Pôle Métropolitain du Genevois français, qui porte depuis octobre 2024 l'élaboration du SCoT du même nom. Le Pays Rochois fait partie de l'interSCoT, visant à collaborer au SCoT du Genevois français puis à le décliner au titre de ses compétences propres.

Le développement territorial est encadré par le SCoT qui fixe une "armature urbaine" prenant en compte une logique de fonctionnement des communes entre elles dans la structuration (complémentarité, partage des fonctions,...) et les relations entre elles. Dans cette structuration, Eteaux fait partie du "pôle principal" du territoire, avec la Roche-sur-Foron et Amancy. Ce pôle constitue la centralité de référence en termes de populations, d'activités et d'équipements.



Carte de l'armature urbaine - Source : DDU SCoT

Parmi ses orientations, le SCoT fixe un ordre de grandeur d'environ 330 nouveaux logements sur l'échéance du SCoT (9% des nouvelles constructions sur la CCPR) et l'identification du centre-bourg de la commune comme secteur préférentiel de l'urbanisation de celle-ci.



**Secteur cité dans le cadre du :**

« Développement préférentiel de l'urbanisation »

« Développement secondaire de l'urbanisation »

« Confortement contenu des hameaux et groupement de constructions »

**Lieux dits correspondants aux numéros :**

1. Centre bourg

2. Chorny

3. Les Faverges

4. La Goutette

5. Coudray

6. Les Crues

7. Meme

8. La Chauttaiz

9. Les Roques

10. Chez Mugnier

Extrait du DOO du SCoT du Pays Rochois (Orientation 2.1)

### ► Le PLH

Également établi à l'échelle de la CCPR, il est en vigueur pour la période 2023-2028 et fixe pour la commune d'Eteaux un objectif de production de 150 logements, dont 20% en location et accession sociale.

Afin de répondre aux besoins de diversification des tailles de logements dans un secteur dominé par les grands logements, le PLH indique que ce sont préférentiellement des logements de taille moyenne (type T3) qui seront proposés. Une ventilation des autres tailles de logements (T2 et T4, puis T5 et enfin T1) est demandée à l'échelle des programmes.

### 3- Le PLU d'Eteaux

La commune d'Eteaux a approuvé la révision n°1 de son PLU par une délibération du Conseil municipal en date du 19 mars 2014. Le PLU a depuis lors fait l'objet de deux modifications approuvées en 2018 et 2020.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU a défini 7 objectifs communaux :

- Diversifier l'habitat et limiter l'étalement urbain pour un aménagement durable de la commune,
- Renforcer la centralité du bourg d'Eteaux,
- Anticiper les équipements nécessaires aux besoins de la collectivité et assurer une meilleure gestion des déplacements au sein du territoire communal et du bassin de vie,
- Favoriser le développement économique à l'échelle de la commune,
- Protéger les espaces et milieux naturels,
- Valoriser le patrimoine bâti et paysager,
- Positionner Eteaux au sein de l'intercommunalité.

#### 4- L'intérêt du projet dans le contexte local

En réponse aux constats de l'absence de réelle polarité sur le territoire communal, de risque de périurbanisation de la commune et de déséquilibre du parc de logements, les élus avaient affirmé, dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, la volonté de :

- Renforcer la centralité du bourg, au travers de l'Orientation générale 1 : « *Densifier et revitaliser le bourg* » : « *La densification du bourg a pour objectif de conforter la centralité d'Eteaux tout en assurant une transition urbaine avec La-Roche-sur-Foron* »,
- diversifier le parc de logements, au travers de l'Orientation générale 1 sur l'habitat : « *Offrir des typologies d'habitat adaptées à l'ensemble de la population d'Eteaux favorisant ainsi le parcours résidentiel* » et « *Identifier des secteurs de mixité sociale* ».
- Créer un maillage modes doux « *Favoriser les modes doux de déplacements en privilégiant les liaisons modes doux entre le centre-bourg et la commune de La-Roche-sur-Foron notamment en direction du pôle gare multimodal* »).

En cohérence avec ces orientations du PADD, la commune souhaite faire évoluer son PLU, afin de permettre la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général de construction de logements, qui nécessite l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située au centre-bourg, au lieudit « Prés Sales ».

Ce projet permettra, dans le cadre d'un projet cohérent encadré par une OAP, la réalisation d'un programme de logements dans un secteur stratégique de la commune par le développement :

- de logements diversifiés, dont une part significative de logements sociaux,
- d'accès mode doux à travers le secteur pour créer un maillage à plus grande échelle,
- d'espaces paysagers de qualité,

Ce projet s'inscrit en compatibilité avec les orientations du SCoT du Pays Rochois en vigueur, en particulier l'orientation I, relative à l'organisation de l'armature urbaine du territoire, dans la mesure où il :

- est localisé dans un secteur de développement préférentiel de l'urbanisation, ne constituant pas un espace agricole à préserver identifié par le SCoT,
- s'inscrit dans un espace situé au sein de l'urbanisation de la commune à proximité du centre-bourg,
- permettra le confortement de centre-bourg, associant la diversification des modes d'habitat et le développement de l'armature des espaces vert collectifs.

**Au regard du contexte exposé ci-avant, l'ouverture à l'urbanisation du secteur et le projet de construction de logements collectifs sur le secteur E de l'OAP n°2 Prés Sales a été jugé opportun pour répondre aux enjeux et besoins en matière de diversification de l'habitat.**

**Ces éléments sont d'intérêt général pour la mise en œuvre du projet de territoire porté par le PADD du PLU.**

## 5- La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

### ► La procédure

Il s'agit d'une procédure engagée par la commune, conformément à l'article L300-6 du Code de l'Urbanisme. La procédure de Déclaration de Projet (DP) s'appuyant sur l'intérêt général du projet envisagé entraîne la mise en compatibilité du PLU en vigueur afin de permettre sa mise en œuvre.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU équivaut à une procédure de révision au titre de l'article L153-31 1-4° du Code de l'Urbanisme, le PLU ayant été approuvé en 2014, car elle permet : "d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation [...]".

Ainsi, la procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article R104-13 du Code de l'Urbanisme. Une procédure de concertation préalable du public est engagée, conformément à l'article L103-2 1°-c) du Code de l'Urbanisme. Les modalités ont été fixées par la commune (voir détails ci-dessous) et ce dossier en fait partie.

La Déclaration de Projet et la mise en compatibilité du PLU sont soumises à un examen conjoint par les Personnes Publiques Associées (PPA) à la démarche, qui expriment leur avis sur le dossier.

La mise en œuvre d'une Déclaration de Projet est également soumise au respect des modalités d'enquête publique telles que définies par les articles L123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Au terme de l'enquête publique, qui dure au minimum 1 mois, le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées.

Après modifications éventuelles du projet, tenant compte des observations du public, des avis émis par les PPA lors de la réunion d'examen conjoint, et des conclusions de l'enquête publique, le Conseil municipal approuve la Déclaration de Projet et procède à la mise en compatibilité du PLU dans un délai de 2 mois.

### ► La concertation

Par délibération en date du 26 juin 2024, la municipalité a fixé les modalités du processus de concertation en lien avec la procédure, et selon les modalités suivantes :

- Publication d'un avis d'ouverture de la concertation préalable par voie dématérialisée et par voie d'affichage au moins 15 jours avant le début de la concertation sur les panneaux d'affichage de la Commune, sur le site internet de la Commune et sur deux journaux locaux ;
- Mise à disposition, durant toute la durée de la concertation, du dossier de concertation présentant le projet d'aménagement par voie dématérialisée sur le site internet de la Commune et au sein des locaux de la Mairie (pendant les heures d'ouverture du public);
- Organisation de deux permanences d'élus ;
- Mise à disposition d'un registre public de recueil des observations du public au sein des locaux de la Mairie (pendant les heures d'ouverture du public) pour permettre au public d'adresser ses propositions et observations.

La procédure de concertation préalable sera menée pour une durée d'un mois et un bilan sera tiré par le conseil municipal avant le lancement de l'enquête publique.

## II. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

### 1- Le secteur d'étude

Le secteur, d'une superficie d'environ 2,4 ha, se trouve au lieudit « Prés Sales », entre le secteur d'équipements publique de la commune à l'ouest (mairie, école) et le Pôle d'Échange Multimodal (PEM) de La-Roche-sur-Foron.



*Localisation du secteur de projet*

Il est bordé au Nord, l'Est et le Sud par des habitations et à l'Ouest par la rue de Sales. En déclivité vers l'Est, son emprise concerne, d'Ouest en Est :

- De deux parcelles utilisées par le même exploitant en culture céréalière/fourragère, bordées à l'Ouest par la rue de Sales
- Une parcelle en longueur Nord/Sud, en plantation fourragère, qui est desservie par la rue du Mont Blanc, au Sud.

Les constructions qui bordent le site sont en majorités de maisons individuelles, desservies depuis des impasses, à l'exception d'une grande bâtisse agricole, desservie par la rue de Sales.

### 2- Les enjeux

Avec l'arrivée prévue du Léman Express, le secteur est identifié de longue date dans le PLU comme pôle préférentiel de développement de la commune, de même à l'échelle du SCoT du Pays Rochois. La collectivité ne souhaitait cependant l'ouvrir à l'urbanisation qu'une fois un programme d'aménagement et de construction satisfaisant aurait pu être travaillé. Le secteur a donc été classé en "zone d'urbanisation à long terme" (AU) dans le PLU lors de son élaboration.

La commune souhaite avoir sur ce secteur stratégique un projet exemplaire et qualitatif d'un point de vue architectural, environnemental et répondant au mieux aux besoins en logements induits par la réalisation de projet de pôle multimodal et des nouveaux flux engendré par le Léman Express.

Les enjeux sur le secteur de projet sont donc les suivants :

- Permettre le confortement du centre-bourg en poursuivant la diversification de l'offre en logements, par comblement d'un secteur situé au sein de l'urbanisation, et à proximité des équipements, commerces, services et infrastructures de mobilité ;
- Promouvoir une qualité environnementale, paysagère et architecturale des constructions et des aménagements urbains et paysagers ;
- S'intégrer dans l'environnement urbanisé existant, par le confortement de la trame urbaine existante, tout en permettant une densification compatible avec cet environnement urbanisé ;
- Organiser et sécuriser les dessertes automobiles, cycles et piétonnes du site.

### 3- Le projet envisagé

Le projet envisagé vise à permettre, dans le cadre d'un projet d'ensemble, la réalisation d'un programme de logements collectifs avec des espaces collectifs et partagés de qualité.

L'aménagement du secteur se fera à partir de deux accès, un sur la rue de Sales à l'Ouest, et un au Sud par la rue du Mont-Blanc ou le chemin du Prés de Sales. Les circulations intérieures seront limitées à la desserte des stationnements et ne seront pas traversantes.

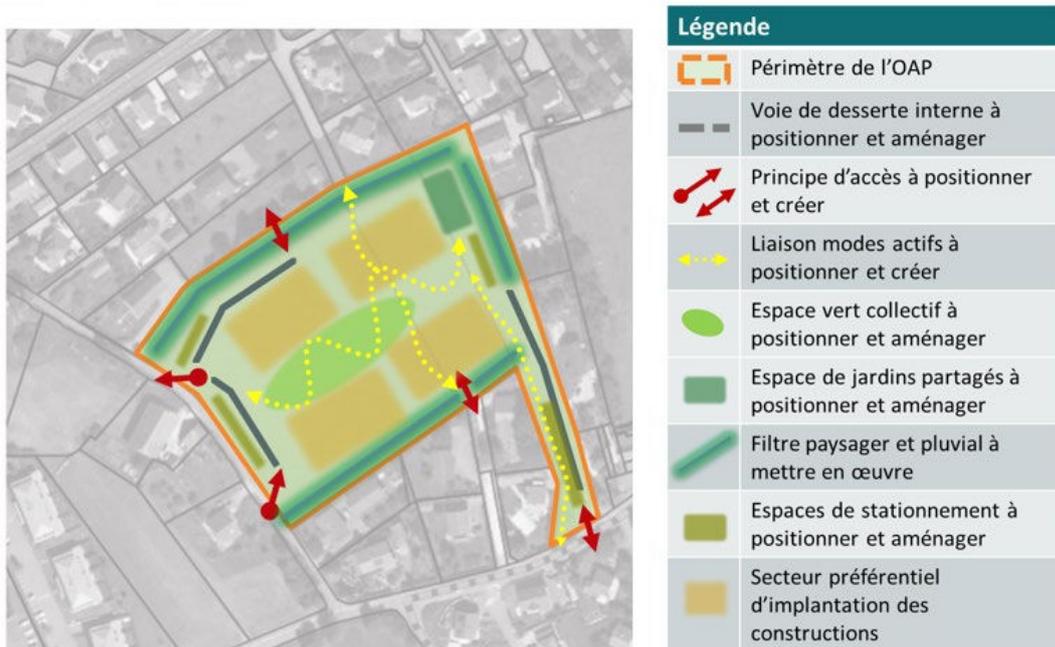
La disposition des constructions doit permettre de maintenir une ouverture sur le grand paysage depuis la rue de Sales.

Afin de s'intégrer dans le tissu pavillonnaire déjà constitué autour du site et majoritairement de gabarit R+1+C, les futures constructions seront de hauteurs équivalentes à du R+2 et toitures à deux pans.

Une attention particulière aux espaces libres et perméables sera portée avec notamment :

- Une trame végétale avec des arbres au centre du projet,
- Des jardins partagés qui viendront agrémenter les espaces collectifs,
- Des plantations en limite des constructions existantes autour du secteur,
- Une noue paysagère sera aménagée en limite Est afin d'assurer la gestion des eaux pluviales du site.

Schéma opposable du secteur E



Principes d'aménagements envisagés sur le secteur



Image possible à terme, donnée à titre d'illustration

### III. L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

#### 1- Compatibilité avec les documents de rang supérieur

##### ► La Loi Montagne

Eteaux fait partie des communes concernées par la loi du 9 janvier 1985, relative à la protection et à l'aménagement de la montagne, dite "Loi Montagne". Les principaux objectifs de la loi sont :

- Réaliser l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages et hameaux existants ;
- S'assurer de la compatibilité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation avec la préservation des espaces naturels et agricoles ;
- Préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières ;
- Préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

Le secteur de Prés Sales se trouve à proximité du centre-bourg d'Eteaux et en continuité de la gare de La Roche-sur-Foron. De plus, les dispositions de la Loi Montagne sont intégrées dans les orientations du SCoT de la CCPR, développées ci-dessous, qui identifient le secteur comme zone de développement préférentiel de l'urbanisation.

> L'ouverture à l'urbanisation du secteur "Prés Sales" et la modification de l'OAP n°2 sont compatibles avec les dispositions de la loi Montagne.

##### ► Le SCoT et le PLH de la CCPR

Le SCoT définit Eteaux comme commune du pôle principal, avec le centre-bourg comme secteur de développement préférentiel de l'urbanisation.

Le PLH prévoit 20% en logements sociaux (accession ou location), le projet de construction envisagé prévoit 30% de logements sociaux.

> L'ouverture à l'urbanisation du secteur "Prés Sales" et la modification de l'OAP n°2 sont compatibles avec le SCoT et le PLH de la CCPR.

#### 2- Compatibilité avec le PLU d'Eteaux

##### ► Le Projet d'Aménagement et de Développements Durables (PADD)

Comme vu plus haut (voir pages 6 et 7), le PADD de la commune fixe en orientation générale la densification du bourg avec "pour objectif de conforter la centralité d'Eteaux tout en assurant une transition urbaine avec La-Roche-sur-Foron".

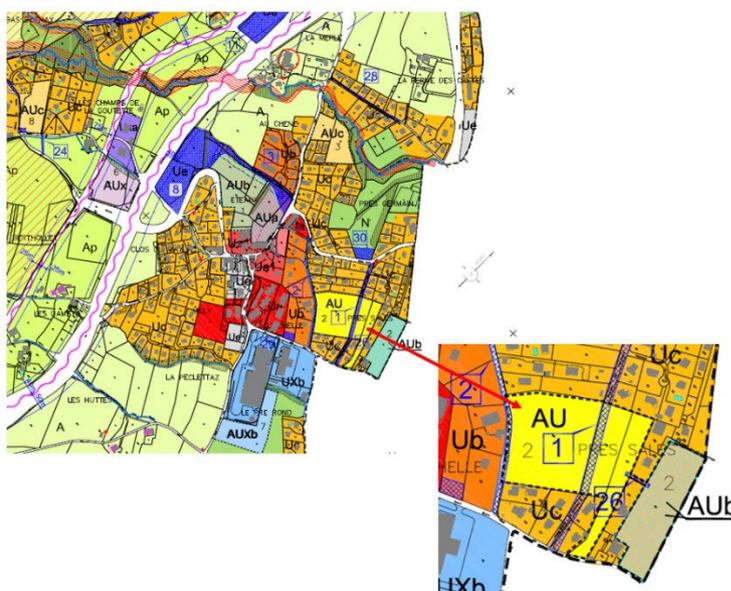
En termes de logements, le projet de la commune est « Offrir des typologies d'habitat adaptées à l'ensemble de la population d'Eteaux favorisant ainsi le parcours résidentiel » et « Identifier des secteurs de mixité sociale. »

> L'ouverture à l'urbanisation du secteur "Prés Sales" et la modification de l'OAP n°2 sont compatibles avec le PADD du PLU.

## ► Les règlements écrit et graphique, les emplacements réservés et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU de la commune d'Eteaux délimite sur le secteur de projet :

- Une zone d'urbanisation future à moyen ou long terme (dite 2AU ou AU stricte),
- Les emplacements réservés suivant au bénéfice de la commune :
  - n°1 pour « création d'une voie de liaison au lieu-dit « Prés Salés » entre rue du Mont-Blanc et route des Champs Laitiers »,
  - n°2, en bordure ouest pour « agrandissement du chemin rural dit de Sales »,
  - n° 26 pour « chemin piéton Prés Salés ».
- Un « emplacement réservé pour les logements sociaux » sur le secteur D de l'OAP (figuré croisillons bleus), qui ne sera pas modifié par la présente procédure.



Règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur de projet

Le règlement écrit opposable sur la zone AU stipule dans son article 2 que “seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après : la zone étant insuffisamment équipée, son occupation et/ou utilisation sera déterminée ultérieurement par modification ou révision du PLU”

Le secteur n'est pas concerné par un classement au titre d'une protection environnementale.

> Une mise en compatibilité est nécessaire en ce qui concerne les dispositions réglementaires du PLU.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'applique sur le secteur. Il s'agit de la n°2 « zones d'urbanisation future de Prés Sales », qui est divisée en 2 secteurs : D et E.

Le secteur D vise à permettre un programme de logements sociaux et l'aménagement d'une aire de jeu, il ne sera pas modifié par la présente procédure.

- Pour le secteur E, même si elle n'a pas de valeur réglementaire, le secteur n'étant pas ouvert à l'urbanisation, présente les orientations portées par la commune. Elle indique un programme d'une densité de 40 logements à l'hectare ainsi que les principes d'accès et de circulations modes doux qui permettent notamment une liaison entre le centre-bourg et la gare de La Roche-sur-Foron.

## OAP n°2 : Zones d'urbanisation future de Prés Sales

## SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°2 concerne les tènements localisés à l'extrême est de la commune, entre l'habitat collectif d'ETEAUX et la commune voisine de La Roche.

Ce secteur représente la seconde phase de densification du centre bourg d'ETEAUX, en lien direct avec le pôle multimodal de la gare de La Roche.



## OBJECTIFS

Permettre une densification du bourg et l'implantation de logements locatifs sociaux à proximité immédiate des réseaux de transports en commun.

Fixer les principes d'un maillage de voies piétonnes depuis les équipements et les logements collectifs d'ETEAUX en direction du Pôle Gare.

## POTENTIEL D'ACCUEIL

40 logements sur le secteur D (40 logts/ha)

95 logements sur le secteur E (40 logts/ha), mais à beaucoup plus long terme, dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à une procédure de modification ou de révision du PLU.

## CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Opération d'aménagement portant sur l'ensemble du périmètre de la zone, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voies nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Constructions de type habitat collectif avec une densité minimale de 40 logements/ha dans les secteurs D et E
- Réalisation de 100% de logements sociaux dans le secteur D
- Création d'une aire de jeux d'un minimum de 100 m<sup>2</sup> dans le secteur D
- Création de cheminements piétons / cycles raccordés sur le réseau existant en direction du Pôle gare et du centre bourg d'ETEAUX
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif

L'OAP n°2 au PLU en vigueur.

> Une modification de l'OAP est nécessaire en ce qui concerne les dispositions énoncées, pour la rendre plus précise et fixer les modalités des futurs aménagements sur le secteur E.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur n'est pas possible sans une évolution du PLU, objet de la procédure en cours, qui vise à également à encadrer les projets et aménagements avec une évolution de l'OAP sur le secteur E concerné.

### 3- Conclusions sur l'intérêt général du projet

L'ouverture à l'urbanisation du secteur AU « Prés Sales » et la modification de l'OAP n°2 s'inscrit en cohérence avec le SCoT et le PLH de la CCPR et les orientations générales du PADD du PLU d'Eteaux.

Il permet en effet :

- De poursuivre la diversification du parc de logement de la commune, avec la réalisation de logements collectifs, dont une partie significative en logements sociaux,
- De répondre au besoin de logements identifiés par le PLH et le SCoT sur un espace identifié comme préférentiel à l'échelle du territoire, à proximité du centre-bourg d'Eteaux et de la gare de La Roche-sur-Foron.

À ces titres, le projet de construction de logements sur l'OAP Prés Sales présente un caractère d'intérêt général avéré pour la mise en œuvre du projet de territoire de la commune d'Eteaux.