

BILAN DE LA CONCERTATION

Par délibération n°46-2024 du 26 juin 2024, le Conseil municipal d'Eteaux a défini les modalités de la concertation préalable pour le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU Pré Sales, dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet.

1. Rappel des moyens mis en œuvre pour la concertation

La Commune d'Eteaux, soucieuse d'informer sa population sur le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU Pré Sales, de recueillir les réactions, avis et remarques de la population, et pouvoir compléter et affiner ledit projet, a mis en œuvre le dispositif suivant en matière de concertation :

- Pendant toute la durée de l'élaboration du projet : mise à disposition du public à la Mairie d'Eteaux aux jours et heures habituels d'ouverture :
de la délibération DEL 37-2024 en date du 22 mai 2024 engageant la procédure,
de la présente délibération,
d'un registre papier destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure.
- Durant une période de 4 semaines, dont les dates (du 22 août 2025 au 12 septembre 2025 inclus) ont été précisées par un avis d'information publié le 07 août dans le Dauphiné Libéré et le Messager.
mise à disposition d'un dossier en Mairie et en ligne, sur un site Internet dédié, avec un registre dématérialisé,
réalisation de deux permanences d'élus, en Mairie, pour permettre au public d'échanger directement sur le projet avec les élus, le 27 août 2025 de 14h à 17h45, et le vendredi 5 septembre 2025, de 14h à 17h45.

2. Participation à la démarche de concertation

- Remarques déposées sur le registre papier : 10.
- Remarques déposées sur le registre dématérialisé : 9.
- Lors des permanences, environ 21 familles différentes ont été reçues, représentant environ 30 personnes. Les permanences se sont déroulées jusqu'à 21h.

3. Nature et contenu des observations exprimées

A) Nature des observations :

Les contributions formulées s'inscrivent dans le cadre de la concertation (exprimées par courriers ou courriels inscrits dans le registre, et échanges à l'oral lors des permanences). Elles comprennent en majorité des remarques qui ne s'opposent pas au projet sur le fond, mais expriment des craintes quant à sa mise en œuvre...

... l'ensemble devant alimenter la réflexion du Conseil municipal sur les objectifs et orientations pour l'aménagement futur de ce secteur à enjeux pour le futur de la commune.

Le contenu des remarques, ainsi que les réponses apportées par le Conseil Municipal, sont présentés ci-après.

B) Analyse des observations :

- 1) Il apparaît, au regard des résultats de cette concertation préalable, une compréhension et un soutien d'une partie du public quant au projet de développement d'une offre en

logements sur le secteur classé actuellement en zone AU au lieu-dit Pré Sales, et notamment sur :

- La prise en compte, dans les réflexions d'aménagement, du nécessaire développement des espaces publics et/ou collectifs, bénéficiant aux habitants du quartier et des quartiers alentours,
 - L'attention portée par la commune à la qualité architecturale du projet.
 - La prise en compte dans l'aménagement futur, des sensibilités environnementales du secteur.
- 2) Toutefois, des observations reflètent des préoccupations, des inquiétudes, voire des désaccords sur les orientations proposées dans le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, sur le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU Pré Sales, auxquelles il convient d'apporter attention.**
- A noter que certaines remarques relèvent plus de l'autorisation d'urbanisme que de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Elles sont tout de même traitées.**

Concernant la qualité urbaine et paysagère du projet :

- Plusieurs personnes émettent des craintes sur la qualité urbaine et paysagère du projet, et notamment son insertion dans le site, en matière de densité de logements, de hauteur des constructions. La question du maintien de l'identité villageoise d'Eteaux est également soulevée.

► **Réponse du Conseil municipal**

A ce stade, le projet de construction n'est pas arrêté. L'objectif de la concertation est d'informer et recueillir les avis et remarques sur les objectifs et grandes lignes du projet, ainsi que sur le dispositif réglementaire du PLU mis en œuvre.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU permet de prendre en compte l'étude urbaine préalable réalisée pour l'aménagement du secteur Pré Sales. A ce titre, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sera mise en œuvre pour permettre d'inscrire dans le PLU les conclusions de cette étude, et œuvrer ainsi pour la prise en compte des enjeux urbains et paysagers définis.

Pour ce secteur, l'OAP inscrit notamment les objectifs suivants :

- 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.

En réponse à ces objectifs, des principes d'aménagement seront donc mis en œuvre pour garantir la qualité du projet, en termes de densité, de hauteur et gabarit des constructions, de recul par rapport à l'habitat existant, de traitement des espaces collectifs et espaces non bâtis, et d'architecture des futures constructions.

Concernant la compatibilité du projet avec les objectifs de la Loi Climat et Résilience :

- Plusieurs personnes s'interrogent sur la compatibilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU Pré Sales avec les objectifs de la Loi Climat et Résilience.

► **Réponse du Conseil municipal**

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU comprendra une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

A ce stade, les données existantes issues du portail de l'artificialisation des sols font état d'une consommation d'espaces entre 2011 et 2021 est estimée à 12,9 ha

La Loi Climat et Résilience du 22 Août 2021 fixe l'objectif d'atteindre « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050 avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espace

naturel, agricole et forestier (ENAF) à l'horizon 2031 par rapport à la consommation des années 2011 à 2021.

La deuxième étape de 2031 à 2050 fixera l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols en 2050 » et consistera à réduire et supprimer les surfaces artificialisées.

Selon la Loi Climat et Résilience, la consommation d'espace pour la période 2021-2030, pour la commune d'Eteaux, devra s'orienter vers l'utilisation maximale de 6,45 ha. Entre 2021 et 2024, 3,8 ha ont été consommés. Il ne reste donc plus que 2,65 ha pouvant être urbanisés pour respecter les objectifs inscrits dans la loi. La zone d'étude représentant quasiment 90 % de ce chiffre, l'enjeu de consommation d'espace est fort, mais le projet ne vient pas en contradiction avec les objectifs définis pour la commune.

Le Conseil Municipal portera une réflexion en parallèle sur les autres potentiels d'urbanisation sur le reste du territoire communal.

Concernant la prise en compte des enjeux environnementaux :

- Plusieurs personnes s'interrogent sur la bonne prise en compte des enjeux environnementaux, et notamment en matière de biodiversité, dans le cadre du projet.

► Réponse du Conseil municipal

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est soumise à évaluation environnementale.

A ce titre, le dossier comprend une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution, en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document.

Il comprend également la présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement

Des études terrain ont été menées dans le cadre de cette analyse, permettant de définir les enjeux propres à chacune des thématiques environnementales traitées.

Sur les thématiques traitant de la biodiversité et de la trame verte et bleue, les analyses ont démontré que les enjeux sont nuls à faibles.

Cette analyse complète sera incluse dans le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Concernant l'aménagement et la sécurisation des voies d'accès au projet, et notamment la Rue de Sales, la Rue du Mont-Blanc et le Chemin des Pâquerettes

- Un grand nombre de personnes se soucient de l'adaptation des voiries au nombre d'habitants supplémentaires liés au projet, en matière d'aménagement, de dimensionnement, et de sécurisation des voies d'accès au projet, à la fois automobile et modes doux.

► Réponse du Conseil municipal

Le Conseil Municipal est conscient de cette problématique, qui est nécessairement à traiter en parallèle des études sur le projet et de l'évolution du PLU.

A ce titre, des études sont lancées par la Mairie sur ces questions, pour permettre d'aboutir à des solutions d'aménagement de voiries et de plan de circulation adaptées.

Concernant les stationnements

- Certaines personnes s'interrogent sur le nombre et la disposition des stationnements dans le projet envisagé.

► Réponse du Conseil municipal

Le dimensionnement du nombre de stationnements au sein de l'opération a été évalué au regard des besoins moyens par logements, sur le territoire communal. En effet, ont à la fois été pris en compte la localisation du secteur à proximité de la gare, mais aussi les besoins en véhicules personnels existants encore sur la commune et sur le territoire du Pays Rochois plus largement.

La volonté du Conseil Municipal est que le projet réponde à lui seul aux besoins de stationnements qu'il engendre, afin qu'il n'y ait aucun report de stationnement aux alentours.

Par ailleurs, afin de limiter l'impact paysager et environnemental des stationnements, une grande partie de ceux-ci seront demandés en souterrain.

Concernant les logements sociaux

- Plusieurs personnes formulent des remarques sur la part de logements sociaux prévue au sein du projet, qui leur semble trop élevée.

► Réponse du Conseil municipal

Le Conseil Municipal est soucieux d'apporter, sur le territoire communal, une réponse aux enjeux de logements accessibles à une plus grande part de la population. A ce titre, le projet du secteur Pré Sales contribue à cet objectif, tout en œuvrant pour une mixité sociale à l'échelle de la commune et de l'opération.

Par ailleurs, ce projet répond aux objectifs fixés dans le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays Rochois, qui fixe les orientations en matière d'habitat sur le territoire intercommunal pour la période 2023-2028.

Le projet s'inscrit notamment dans les deux premières orientations du PLH :

- Développer une offre de qualité accessible au plus grand nombre,
- Améliorer le parc de logements existant.

A noter que le projet est également réfléchi en association avec les élus et services en charge de l'habitat de la Communauté de Communes.

Concernant la participation citoyenne sur le projet

- Plusieurs personnes formulent des remarques sur le peu de possibilités données à la population pour s'exprimer, échanger et coconstruire le projet.

► Réponse du Conseil municipal

Le Conseil Municipal a débuté l'information de la population sur ce projet à partir de 2021, en début de mandat. Il a en effet été évoqué à plusieurs reprises par le Maire et son équipe, et a été inscrit dans l'agenda 2030 de la commune, qui constitue son projet de territoire. Ce projet de territoire a par ailleurs lui-même fait l'objet d'une concertation.

L'information relative à la procédure de concertation préalable a été relayé sur les réseaux sociaux et la page internet de la commune.

Concernant l'emplacement des points d'apport volontaire des déchets

- Plusieurs personnes ont des interrogations sur la localisation des points d'apport volontaire des déchets (PAV), rendus nécessaires par l'augmentation de population au sein du quartier.

► Réponse du Conseil municipal

Le Conseil Municipal indique que la compétence ramassage des déchets est intercommunale. La localisation envisagée de ces PAV en prenant en compte le cahier des charges de la Communauté

de Communes du Pays Rochois (CCPR), pour permettre un bon fonctionnement et une sécurisation de la collecte, et qui implique une localisation particulière. Des échanges techniques ont déjà eu lieu sur ce point avec la CCPR.

EN CONCLUSION

Il est à souligner que les contributions et observations formulées dans le cadre de la concertation n'ont pas remis en cause le respect de ses modalités définies par la délibération du 26 juin 2024.

Le Conseil municipal note l'intérêt porté par la population au projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU Pré Sales, dont la possibilité de réalisation est prévue par mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet.

La participation à la démarche de concertation a révélé l'intérêt des moyens mis en œuvre pour cette dernière et la sensibilité du public à ce projet nécessaire pour la structuration future de la commune et l'accueil d'une population diversifiée.

Les contributions et observations émises lors de cette concertation ont permis au Conseil municipal d'identifier les principales préoccupations et de rechercher, dans la mesure du possible, une adéquation entre ces dernières et les orientations du projet à venir. En effet, le principe de développement d'une offre en logements sur le secteur n'est globalement pas remis en cause.

Au vu des observations et des éléments de réponse qui ont pu être apportés ci-dessus, le Conseil municipal considère que les orientations et objectifs portés par le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU Pré Sales n'ont pas été remis en cause par la majorité du public. La procédure de mise en compatibilité du PLU par Déclaration de Projet peut donc se poursuivre.