



Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Eteaux (Haute-Savoie)

Enquête Publique du 29 décembre 2025 au 29 janvier 2026

Conclusions motivées et avis personnel du Commissaire-Enquêteur

Le Commissaire-Enquêteur

Philippe NIVELLE

Le 27 février 2026

SOMMAIRE

- 1- Rappel de l'objet et du cadre de l'enquête
 - 1.1 Objet de l'enquête publique
 - 1.2 Eléments du contexte juridique et territorial du projet
 - 1.3 Eléments du contexte géoéconomique du projet
 - 1.4 Motivations et grandes lignes du projet
- 2- Concernant la forme de l'enquête
 - 2.1 Le Commissaire-Enquêteur
 - 2.2 Organisation et déroulement de l'enquête
- 3- Concernant le projet
 - 3.1 La concertation préalable et sa portée sur le projet
 - 3.2 L'analyse synthétique du projet
- 4- Concernant les observations du public
- 5- Les réponses du Maître d'Ouvrage aux avis et observations
- 6- Avis personnel et motivé du Commissaire-Enquêteur

1- Rappel de l'objet et du cadre de l'enquête

1.1 Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique porte sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ETEAUX et est engagée par :

- Décision du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 24 septembre 2025 sous le n° E25000233/38
- Arrêté de Monsieur le maire de la commune d'Eteaux en date du 20 octobre 2025 prescrivant l'enquête publique relative à la déclaration de projet DPMEC.

L'enquête publique ayant pour objet propre :

- D'assurer la participation et l'information du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement et mentionnées à l'article L123-2 du Code de l'Environnement
- De permettre au Maître d'Ouvrage (M.O.) d'être informé des observations du public, ainsi que de celles du Commissaire-Enquêteur (C.E.) afin d'amender éventuellement son projet avant approbation.

1.2 Eléments du contexte juridique et territorial du projet

"Extraits du dossier mis à l'enquête"

La commune d'Eteaux souhaite mettre en œuvre un projet d'intérêt général de création de logements à proximité du centre bourg d'Eteaux nécessitant la mise en compatibilité du PLU.

Ce projet :

- Concerne un secteur à proximité immédiate de la gare de La Roche Sur Foron.
- Avec l'arrivée prévue du Léman Express, le secteur est identifié comme pôle préférentiel de développement de la commune. Il en est de même à l'échelle du SCoT du Pays Rochois.
- Il a pour objectif, dans le cadre d'un projet d'ensemble, le renforcement de la capacité d'accueil du centre-bourg, sous la forme d'habitat collectif et social.

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 de logements induits par la réalisation du projet de pôle multimodal (Léman Express).

Il nécessite l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'urbanisation future du PLU.

Le SCoT du Pays Rochois, approuvé en février 2014, s'impose au PLU d'Eteaux en termes de compatibilité. La compatibilité du PLU avec le SCoT en vigueur, garantit le respect des prescriptions nationales qui lui sont antérieures et constituent donc l'un des principaux motifs des dispositions du PLU qui s'est attaché à s'inscrire pleinement dans "l'esprit" des objectifs.

Eteaux fait partie des communes concernées par la Loi Montagne.

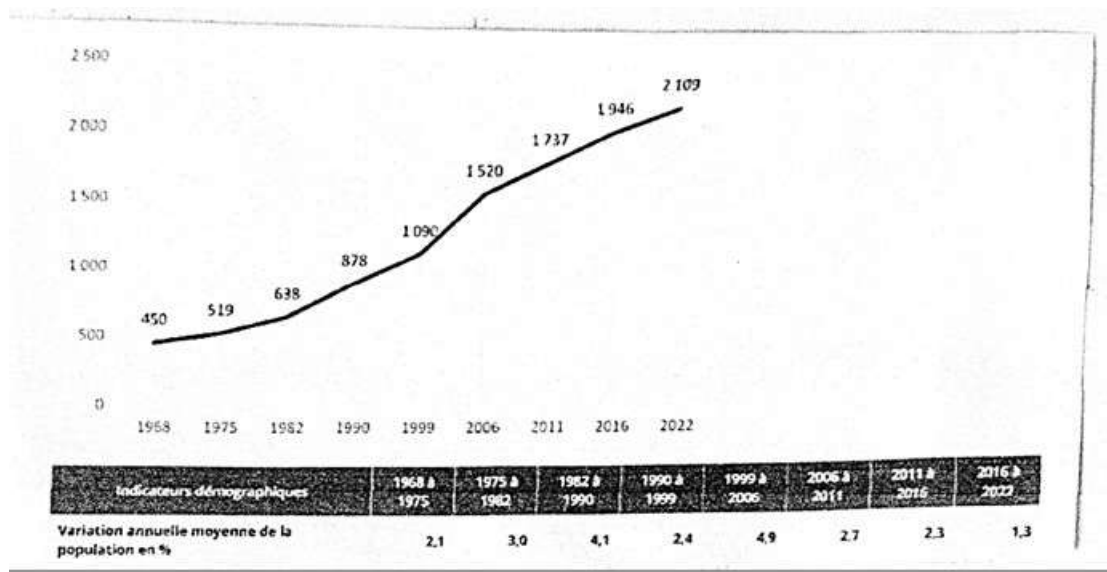
Le secteur de Prés Sales se trouve à proximité du centre-bourg d'Eteaux et en continuité de la gare de La Roche sur Foron, en continuité des espaces urbanisés.

Les dispositions de Loi Montagne sont intégrées dans les orientations du SCoT qui identifient le secteur comme zone de développement préférentiel de l'urbanisation.

1.3 Éléments du contexte géoéconomique du projet

"Extraits du dossier mis à l'enquête"

Eteaux connaît une croissance forte depuis les années 1980. Il est constaté des taux annuels supérieurs à 4 % liés à des arrivées sur le territoire.



Au sein de l'armature urbaine, Eteaux est identifiée comme constituante du pôle principal de développement.

Le D.O.O. du SCoT précise pour la commune d'Eteaux :

- Un taux de croissance à 2,2 % par an.
- Eteaux pourra accueillir jusqu'à 9 % du nouveau parc de logement de la Communauté de Communes des Pays Rochois (soit un ordre de grandeur de 330 logements sur la durée du SCoT).

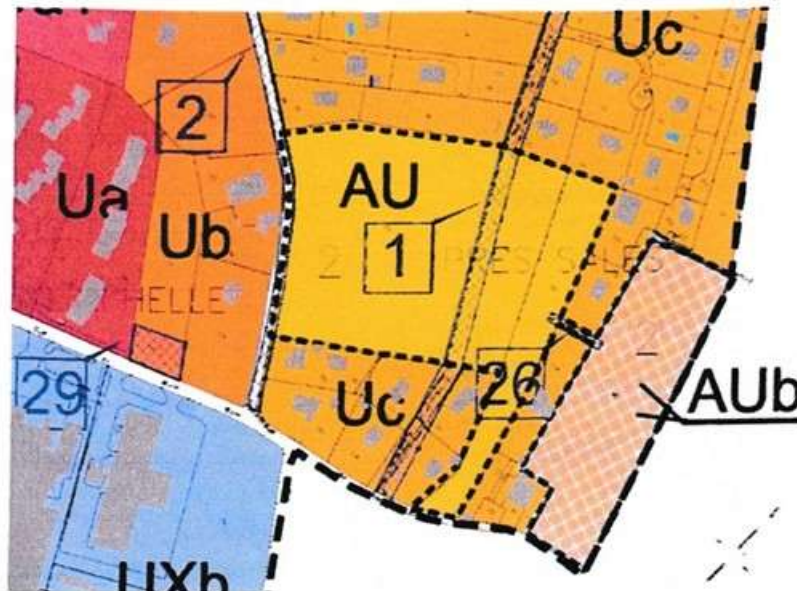
Le PLH (Plan Local d'Habitat) adopté par la CCPR pour la période 2023 – 2028 fixe pour la commune d'Eteaux un objectif de production de 150 logements dont 20 % en location et accession sociale.

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

- Une OAP n° 2 "Zone d'urbanisation future de Pré Sales"

- Des emplacements réservés au bénéfice de la commune :

- . n° 1 pour la création d'une voie de liaison au lieu-dit "Prés Sales" entre rue du Mont Blanc et route des "Champs La Tiens".
- . n° 2 : en bordure Ouest pour "agrandissement du chemin rural dit de Sales"
- . n° 26 : pour "chemin piéton Prés Sales"



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur de projet

1.4 Motivations et grandes lignes du projet

"Extraits du dossier mis à l'enquête"

Le projet de DP MEC du PLU d'Eteaux s'inscrit :

En cohérence avec les 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 AU situé 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 urbaines 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.
- Il s'inscrit dans un espace situé au sein de l'urbanisation de la commune à proximité du centre-bourg.
- Il permettra le confortement de centre-bourg, associant la diversification des modes d'habitat et le développement de l'armature des espaces verts collectifs.

En outre, selon les données les plus récentes du recensement, le développement démographique d'Eteaux (2,3 % entre 2011 et 2016 et 1,3 % entre 2016 et 2022 – Recensement INSEE) est jusqu'alors demeuré dans et en dessous des projections maximales du SCoT pour Eteaux (2,2 % de croissance moyenne annuelle).

2- Concernant la forme de l'enquête

2.1 Le Commissaire-Enquêteur

Par décision n° E25000233/38 en date du 24 septembre 2025, le Tribunal Administratif de Grenoble a désigné Monsieur Philippe Nivelles en tant que Commissaire-Enquêteur pour effectuer cette enquête publique.

2.2 Organisation et déroulement de l'enquête publique

- L'organisation et le déroulement de l'enquête ont été conformes à l'arrêté n° 90-2025 de Monsieur le maire d'Eteaux.
La remise du rapport d'enquête publique devait être effectuée par le Commissaire-Enquêteur le 26 février 2026. Suite à un problème médical qui a contraint le Commissaire-Enquêteur à des examens les 26 et 27 février 2026, le rapport d'enquête a été transmis à Monsieur le maire d'Eteaux et au Tribunal Administratif de Grenoble le 02 mars 2026, soit 32 jours après la fin de l'enquête.
- Les pièces du dossier mis à l'enquête, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire-Enquêteur ont été déposés en mairie d'Eteaux (siège de l'enquête) aux jours et heures d'ouverture au public.
- Le public avait la possibilité de consigner ses observations 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24 pendant toute la durée de l'enquête publique :
 - A l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6775>
 - Via l'adresse électronique suivante : enquete-publique-6775@registre-dematerialise.fr
- Un poste informatique et contenant le dossier d'enquête a été mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture de la mairie.
- Un avis au public faisant apparaître l'ouverture de l'enquête a été publié dans deux journaux diffusés dans le département de la Haute-Savoie.

Le Messenger	Le Dauphiné Libéré
Jeudi 04 décembre 2025	Jeudi 04 décembre 2025
Jeudi 1 ^{er} janvier 2026	Vendredi 02 janvier 2026

- Le même avis a également été affiché sur le panneau légal d'affichage de la mairie d'Eteaux le 08 décembre 2025 et maintenu pendant toute la durée de l'enquête publique, soit du 29 décembre 2025 au 29 janvier 2026.
- Lieu d'affichage complémentaire : des affiches réglementaires identiques ont également été apposées sur le site du projet, secteur Prés Sales, donnant sur la rue du Mont Blanc, la route de Sales et l'impasse de l'Oratoire, visible depuis la voie publique.
Ces affiches sont restées en place, sans interruption et dans un état de lisibilité suffisant durant toute la période légale.
- Le Commissaire-Enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors de permanences tenues selon le calendrier ci-dessous :

Date	Horaires	Lieu
Lundi 29 décembre 2025	14h00 à 18h00	Mairie d'Eteaux
Mercredi 14 janvier 2026	8h00 à 12h00	
Vendredi 23 janvier 2026	14h00 à 18h00	

Le Commissaire-Enquêteur

- Le déroulement de l'enquête n'a souffert d'aucun incident
- Un problème médical a contraint le Commissaire-Enquêteur à différer la remise du rapport de 48 heures.
- Les lieux d'accueil du public, dans le cadre des permanences ou de consultation du dossier ont fait l'objet d'une bonne organisation de la part des services de la mairie d'Eteaux.
- A souligner, les qualités de l'accueil et de l'accessibilité du public.
- Les échanges lors des permanences ont été courtois et de bonne tenue.

3- Concernant le projet

3.1 La concertation préalable et sa portée sur le projet

Le Conseil Municipal a établi le bilan de la concertation et note l'intérêt porté par la population au projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU Prés Sales.

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 le projet à venir. En effet, le principe de développement d'une offre en logements sur le secteur n'est pas globalement remis en cause. Le Conseil Municipal considère que les orientations et objectifs par le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU Prés Sales n'ont pas été remis en cause par la majorité du public. Le Conseil décide que la procédure de DPMEC du PLU par la Déclaration de Projet peut se poursuivre.

Appréciation du Commissaire-Enquêteur :

Le constat peut être fait que :

- Les moyens déployés par la commune pour cette concertation ont été à la hauteur des attendus de la population et des enjeux en termes d'aménagement du territoire sous-tendus par le projet.
- Les préoccupations et contributions issues des échanges semblent avoir largement été prises en compte dans le projet.

Ainsi, le Commissaire-Enquêteur considère que cette concertation a été opérante.

3.2 L'analyse synthétique du projet

Au regard :

- Des caractéristiques du site,
- De l'intérêt de renforcer la diversité des fonctions et du parc de logements au chef-lieu, en faveur de son animation et de la vie de proximité,

Le projet de construction de logements sur l'OAP "Prés Sales" présente un caractère d'intérêt général.

Le projet s'inscrit dans la mise en œuvre des orientations du PADD auquel il n'y aura pas de modification à apporter.

4- Concernant les observations du public

Les moyens déployés par le Maître d'Ouvrage pour mobiliser le public ne sont pas contestables, tant au stade de la concertation que celui de l'enquête.

Pour autant, le nombre et la diversité des contributions recueillies dans le cadre de cette enquête peuvent apparaître faibles au regard de l'enjeu.

Une explication peut être avancée : la concertation préalable a été efficiente et a largement inspiré le contenu de cette DPMEC du PLU d'Eteaux.

5- Les réponses du Maître d'Ouvrage aux avis et observations

Au travers de ses réponses aux avis et contributions qui ont émergé de l'enquête, le Maître d'Ouvrage :

- A saisi l'opportunité de mieux préciser et expliciter certains points du projet en matière d'aménagement, d'orientations et d'objectifs.
- Le Maître d'Ouvrage s'est engagé à envisager l'acquisition d'emplacements réservés afin de pouvoir sécuriser les déplacements (piétons et véhicules).
- Prévoir un aménagement adapté pour favoriser un cheminement doux
- Prévoir dans l'enceinte du projet la présence suffisante de stationnements
- La mise en double sens de la rue de Sales si l'acquisition foncière de l'ER est possible pour la collectivité.
- La gestion des eaux pluviales et eaux usées sont prises en compte dans le projet et un avis sera rendu lors de l'instruction du permis de construire par le service gestionnaire de la CCPR.
- Le règlement de zonage sera étudié par la commune afin d'envisager une meilleure intégration architecturale et paysagère du projet.
- La commune souhaite être conforme au PU et atteindre une part de 20 % de logements sociaux en réalisant 30 logements sociaux dans cette opération.

Appréciation du Commissaire-Enquêteur :

Il souligne la qualité et la complétude des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage.

6- Avis personnel et motivé du Commissaire-Enquêteur

Ainsi, compte tenu de tout ce qui précède et après avoir :

- Étudié l'ensemble du dossier soumis à l'enquête
- Entendu les responsables du projet
- Effectué une visite sur le terrain Prés Sales et les voiries

- Pris connaissance des avis des P.P.A., P.P.C., MRAe
- Assuré les permanences prévues dans l'arrêté de Monsieur le maire de la commune d'Eteaux
- Analysé toutes les observations du public, et ce tous supports confondus
- Analysé le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage et acté sa volonté de répondre à chacune des observations qui se sont exprimées, précisant, voire justifiant les objectifs visés à travers ce projet de DPMEC et prenant en compte certaines de celles-ci :

Le Commissaire-enquêteur émet un avis

FAVORABLE

A la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Eteaux.

Cette décision favorable est assortie de la réserve suivante :

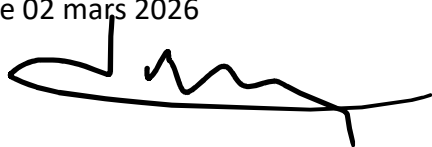
- Réserve 1 : la commune doit engager dans les meilleurs délais l'évolution des documents d'urbanisme applicable.

Et des recommandations suivantes :

- Recommandation n° 1 :
Effectuer la reprise de rédaction de la règle de hauteur pour envisager une meilleure intégration architecturale et paysagère du projet futur.
Ceci tout en respectant le gabarit R + 2 prévu au projet.
- Recommandation n° 2 :
Engager la réflexion sur les potentiels de consommation d'espaces restant sur la commune afin de respecter la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces (Loi Climat et Résilience).
- Recommandation n° 3 :
Engager la volonté d'acquérir les ER pour permettre le busage du fossé rue de Sales.
- Recommandation n° 4 :
Engager la volonté d'acquérir l'emplacement réservé (n° 26) pour envisager un aménagement doux jusqu'à la rue du Mont Blanc.
- Recommandation n° 5 :
Engager la réflexion pour envisager une desserte par les transports en commun au niveau de l'intersection rue du Mont Blanc et rue de Sales.

Rapport, conclusions motivées et avis personnel du Commissaire-Enquêteur sont remis à
Monsieur le Maire d'Eteaux :

Le 02 mars 2026



Philippe NIVELLE
Commissaire-enquêteur