

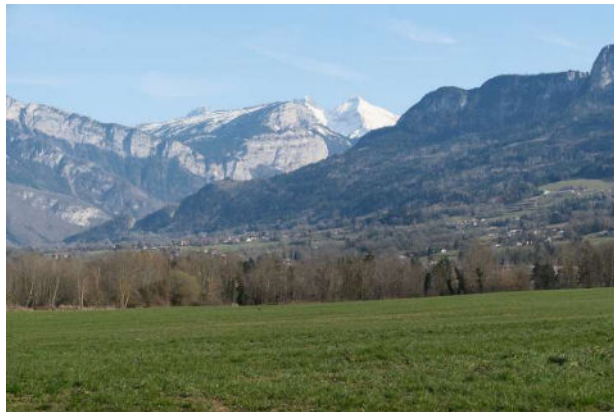
DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE D'ETEAUX

Enquête publique portant sur déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Enquête Publique du lundi 29 décembre 2025 au jeudi 29 janvier 2026

Rapport du Commissaire-Enquêteur



Philippe NIVELLE
Commissaire-Enquêteur

Le 27 février 2026

SOMMAIRE

- 1- Le cadre du projet de mise en compatibilité du P.L.U.
 - 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 Eléments du projet d'intérêt général
 - 1.5 Motivations et grandes lignes du projet
- 2- L'organisation et le déroulement de l'enquête publique
 - 2.1 Désignation du Commissaire-Enquêteur
 - 2.2 Modalités d'organisation et déroulement de l'enquête
 - 2.3 Composition du dossier mis à l'enquête
 - 2.4 Clôture de l'enquête publique
- 3- L'analyse synthétique du projet
 - 3.1 Mise en compatibilité du PLU
- 4- Les consultations réglementaires préalables à l'enquête
 - 4.1 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC)
 - 4.2 Avis de la MRAe sur le projet
 - 4.3 Bilan de la concertation préalable
- 5- L'analyse des observations du public
 - 5.1 Recueil des observations du public

ANNEXES :

Annexe 1 : Lettre d'accompagnement de remise du Procès-Verbal de Synthèse des observations du public

Annexe 2 : Attestation d'affichage

NB : Le PV de Synthèse et le Mémoire en Réponse du Maître d'Ouvrage sont directement intégrés au paragraphe 5.2 de ce rapport.

1- Le cadre du projet de mise en compatibilité du PLU

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.

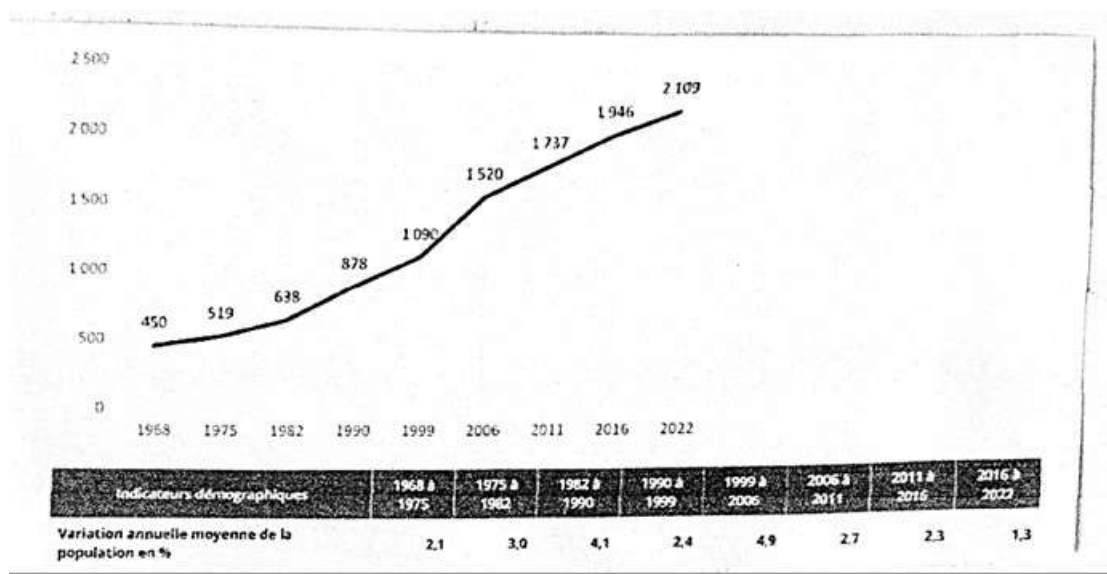
Ce projet :

- 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.





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

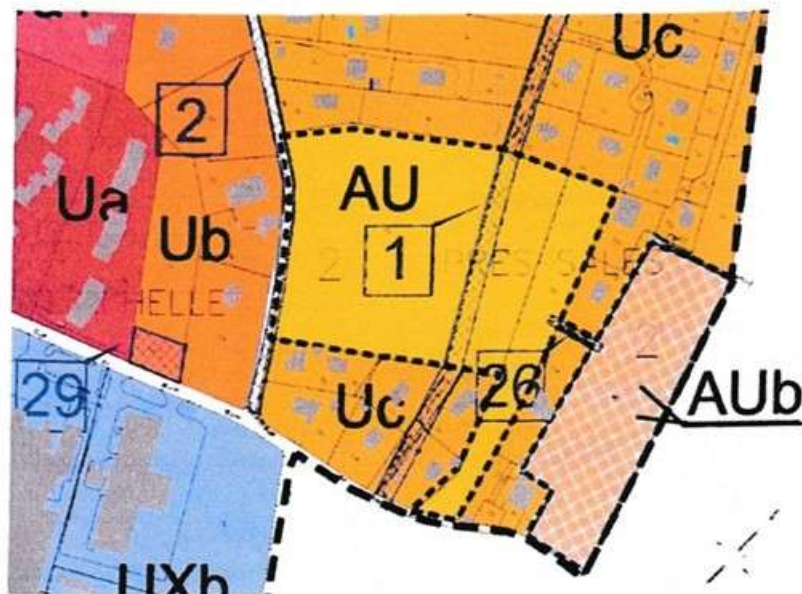
Le D.O.O. du SCoT précise pour la commune d'Eteaux :

- 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 Eléments du projet d'intérêt général

Le projet d'aménagement porte sur un espace d'environ 2,4 ha au lieu-dit "Prés Sales" entre le secteur d'équipements publics à l'Ouest (mairie, école) et le pôle d'échange multimodal (PEM) de La Roche sur Foron.

La situation et le positionnement du site en font un espace particulièrement stratégique pour le développement de l'habitat.

1.5 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 lieu-dit "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- L'organisation et le déroulement de l'enquête publique

2.1 Désignation du 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 Modalités d'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 Messager	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.

2.3 Composition du dossier mis à l'enquête publique

Le dossier "Procédures de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) secteur Prés Sales" était constitué des documents suivants :

Pièce 0	Arrêté du maire 90/2025 du 20 octobre 2025	2 p.
Pièce 1	Désignation du Commissaire-Enquêteur E25000233/38 du 24 septembre 2025	1 p.
Pièce 2	Délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2024	2 p.
Pièce 3	Délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2024	1 p.
Pièce 4	Délibération du Conseil Municipal du 15 octobre 2025	1 p.
Pièce 5	Bilan de la concertation du 16 octobre 2025	3 p.
Pièce 6	Plan Local d'Urbanisme (document graphique)	1 p.
Pièce 7	Plan Local d'Urbanisme (document graphique annexe)	1 p.
Pièce 8	Avis des P.P.A. (CDPENAF – CCPR – CCI – PROXIMITI	5 p.
Pièce 9	Avis tacite MRAe	1 p.
Pièce 10	Déclaration de projet OAP n° 2 Prés Sales secteur E	16 p.
Pièce 11	Note de présentation	49 p.
Pièce 12	Evaluation Environnementale OAP Prés Sales	229 p.
Pièce 13	Orientation d'Aménagement et de Programmation	15 p.
Pièce 14	Règlement	110 p.

- Bilan de la concertation**
C'est le document qui présente l'ensemble des dispositions et des échanges qui ont eu lieu avec le public.
- Le règlement**
Il s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Eteaux. Il fait état des dispositions particulières applicables dans toutes les zones ou dans plusieurs d'entre elles.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**
L'OAP n° 2 "Prés Sales" se découpe en deux sous-secteurs "secteur D" et secteur E". Ce document précise les objectifs et principes d'aménagement.
- Note de présentation**
Ce document explique le programme prévu sur l'OAP n° 2 "Prés Sales" secteur E.
- Evaluation Environnementale**
Ce document analyse l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution et notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du projet.
- Avis des P.P.A. et P.P.C.**
Notification des avis et échanges intervenus avec les Personnes Publiques Associées ou Consultées.

- Documents graphiques règlementaires

Plan du PLU de la commune.

2.4 Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, le registre a été clos par le Commissaire-Enquêteur conformément à l'article 9 de l'arrêté de Monsieur le Maire.

Puis conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, le Procès-Verbal de Synthèse des observations du public a été remis au Maître d'Ouvrage le mercredi 18 février 2026, ce dernier disposant de 15 jours pour produire ses réponses et/ou observations éventuelles.

Le Maître d'Ouvrage a fait parvenir sa réponse par courriel le mercredi 24 février 2026.

Le Commissaire-Enquêteur estime, sous les réserves habituelles, que l'ensemble des règles de forme prévues par les textes régissant l'enquête publique et visées dans l'arrêté de Monsieur le maire d'Eteaux a été respecté.

3- L'analyse synthétique du projet

"Extraits du dossier soumis à l'enquête"

A proximité des équipements communaux, notamment scolaires et du Pôle d'Echange Multimodal de La Roche sur Foron identifié de longue date pour le développement du bourg, il s'agit de permettre la mise en œuvre d'un projet de logement cohérent et des mobilités douces, avec :

- La création d'environ 100 logements collectifs, contribuant à la diversification du parc de logements, dont 30 % seront des logements sociaux.
- L'aménagement d'espaces verts collectifs et de liaisons modes doux :
 - . Permettant une première étape dans l'accès vers la gare de La Roche sur Foron
 - . Comme lieux de détente et de convivialité, avec des jardins partagés gérés au sein de l'opération
 - . Contribuant à la valorisation de la présence de l'eau par une gestion intégrée au travers d'une noue
 - . Apportant une régulation thermique par l'apport de la végétation et la limitation des espaces perméables.

L'impact sur l'activité agricole sera limité du fait de la faible proportion qu'il représente au regard des surfaces utilisées par l'exploitation agricole concernée et son inscription de longue date en tant que zone d'urbanisation future. Le site ne présente pas de sensibilités naturelles particulières.

Ainsi 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.

3.1 Mise en compatibilité du PLU

La mise en compatibilité du document d'urbanisme consiste à prendre en compte le projet dans les diverses pièces composant le dossier du PLU (cf. L 151-1 à L 151-3 du Code de l'Urbanisme), à savoir :

- 1- Le rapport de présentation
- 2- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 3- Les règlements écrit et graphiques
- 4- Les annexes
- 5- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et transversale.

L'analyse de la compatibilité du projet avec le PLU d'Eteaux porte sur l'ensemble des pièces du PLU.

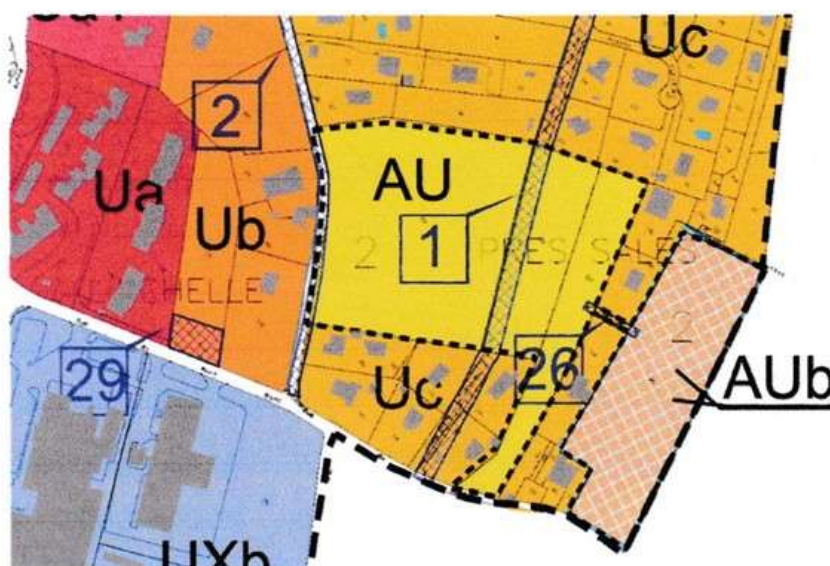
Le projet ne remet pas en cause le PADD de la commune d'Eteaux et s'inscrit dans la mise en œuvre de ses orientations, il n'y aura donc pas de modification du PADD.

Il s'agira d'adapter :

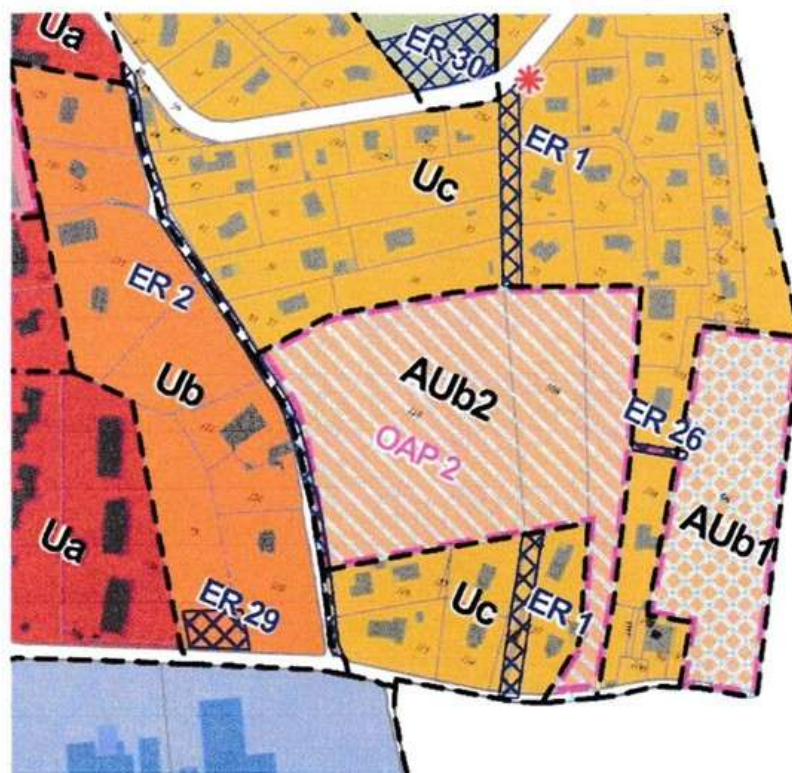
- Le règlement graphique pour :
 - . Classer en sous-secteur AUb2 la zone AU au lieu-dit "Prés Sales" (secteur E de l'OAP n° 2 "Pré de Sales")
 - . Classer en sous-secteur AUb1 le secteur C de l'OAP n° 1 "Centre-Bourg" et le secteur D de l'OAP n° 2 "Pré de Sales"
 - . Inscrire un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme (ex. L 123-1-5-16°) sur le secteur E de l'OAP n° 2 "Pré de Sales"
 - . Modifier l'emprise des ER n° 1 et n° 26.
- Le règlement écrit :
 - . La création, dans le règlement de la zone AUb, de deux sous-secteurs, AUb1 et AUb2, pour intégrer les règles applicables au secteur E de l'OAP dans le sous-secteur AUb2 tout en maintenant celles, non modifiées, applicables au secteur D de l'OAP en sous-secteur AUb1 et au secteur C de l'OAP n° 1 "Centre-Bourg".

- Les OAP sectorielles :
 - . Modification de l'OAP n° 2 encadrant les conditions d'aménagement du secteur E
 - . Mise en jour écrite et graphique des orientations du secteur D de l'OAP n° 2 pour une meilleure lisibilité de l'ensemble de l'OAP.

Les modifications à apporter au règlement graphique du PLU d'Eteaux sont représentées ci-dessous.



Extrait du règlement graphique 3-1 du PLU, avant mise en compatibilité.



Extraits du règlement graphique 3-1 du PLU, après mise en compatibilité

4- Les consultations règlementaires préalables au projet

4.1 Avis des Personnes Publiques associées (P.P.A.) et Consultées (P.P.C.)

4.1.1 Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La commission émet un avis favorable accompagné d'une recommandation :

- La commune doit engager dans les meilleurs délais l'évolution des documents d'urbanisme applicable.

4.1.2. Communauté de Communes Pays Rochois (CCPR)

Avis favorable au projet.

4.1.3 Chambre de Commerce et d'Industrie

Avis favorable au projet.

4.1.4 Proximité

Suggère de prévoir dans l'OAP une desserte par les transports en commun au niveau de l'intersection rue du Mont Blanc et rue de Sales.

4.2 Avis de la MRAe

Absence d'avis émis par la MRAe dans le délai de 3 mois (article L 104-25 du Code de l'Urbanisme) faute de moyens suffisants pour examiner ce dossier.

Avis tacite en date du 05 décembre 2025.

4.3 Bilan de la concertation préalable

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.

5- L'analyse des observations du public

5.1 Recueil des observations du public

Ces questions sont dans le Procès-Verbal de Synthèse en date du 18 février 2026 et les réponses du Maître d'Ouvrage sont dans le Mémoire en Réponse joint en date du 23 février 2026.

ANNEXES

Annexe 1 : Lettre d'accompagnement de remise du Procès-Verbal de Synthèse
des observations du public

Annexe 2 : Attestation d'affichage

Annexe 1

**LETTRE D'ACCOMPAGNEMENT
DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

Référence : Arrêté de M. le Maire de la commune d'Eteaux du 20 octobre 2025

Objet de l'enquête : Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Durée de l'enquête : 32 jours consécutifs du 29 décembre 2025 au 29 janvier 2026

Destinataire : Monsieur le Maire de la commune d'Eteaux

Monsieur le Maire,

Au cours des 3 permanences tenues en mairie d'Eteaux :

- Le Commissaire-Enquêteur a reçu la visite de **10 personnes**
- Le registre numérique a enregistré un total de **7 contributions**
- La boîte de courrier électronique dédiée à cette enquête a enregistré **0 contribution**
- Le registre mis à la disposition du public au siège de l'enquête a enregistré un total de **4 contributions**
- **1 courrier** m'a été remis en mains propres lors de mes permanences au siège de l'enquête.

L'ensemble de ces contributions représente un total de **22 observations** que le Commissaire-Enquêteur a recensées et analysées.

Conformément à l'article R 123-18 u Code de l'Environnement, vous disposez d'un délai de quinze jours pour m'adresser vos observations éventuelles sous forme d'un mémoire en réponse. Passé ce délai, et sauf justification de votre part, je considérerai que vous avez renoncé à cette faculté.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Remis au Maître d'Ouvrage
Le 18 février 2026


Le Commissaire-enquêteur
Philippe Nivelles

Reçu en mairie d'Eteaux
Le 18 février 2026

Le Maître d'Ouvrage

Annexe 2



ETEAUX, le 30/01/2026

ATTESTATION D’AFFICHAGE **Enquête publique** **relative à la déclaration de projet** **emportant mise en compatibilité du Plan Local d’Urbanisme**

Je soussigné, David RATSIMBA, Maire de la commune d’Éteaux, certifie que l’avis d’enquête publique relatif à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d’Urbanisme concernant le secteur Prés Salés, a été affiché publiquement conformément aux dispositions des articles R.123-11 du Code de l’environnement et R.153-21 du Code de l’urbanisme.

1. Date et durée d’affichage

L’affiche a été apposée sur le panneau légal d’affichage de la mairie d’Éteaux le 08/12/2026, et maintenue pendant toute la durée de l’enquête publique, soit du 29/12/2025 au 29/01/2026 inclus.

L’affiche est restée en place sans interruption et dans un état de lisibilité suffisant durant toute la période légale.

2. Lieux d’affichage complémentaires

Des affiches identiques ont également été apposées :

- sur le site du projet, secteur Pré de Sales, donnant sur la Rue du Mont Blanc, la Route de Sales et l’Impasse de l’ Oratoire, visible depuis la voie publique,

Des photographies de l’affichage ont été réalisées et sont annexées à la présente attestation pour en attester la réalité.

3. Observations

L’ensemble de ces mesures de publicité a été effectué afin de garantir l’information du public, conformément aux obligations légales et réglementaires en vigueur.

Le Maire,
David RATSIMBA.



Envoyé en préfecture le 09/03/2026

Reçu en préfecture le 09/03/2026

Publié le



ID : 074-217401165-20260202-DPMEC_ETEAUX_R-AU

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Procès-verbal de synthèse

Département de la Haute-Savoie Commune de ETEAUX

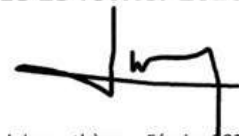
Enquête publique portant sur déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Enquête Publique du lundi 29 décembre 2025 au jeudi 29 janvier 2026

**Demande au titre du Code de l'Urbanisme (articles
L 153-53 et R 153-8) et du Code de l'Environnement
(articles L 123-1 et suivants)**



Philippe NIVELLE
Commissaire-Enquêteur
Le 13 février 2026



Enquête publique relative à :
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme - Procès-Verbal de synthèse – Février 2026
Philippe Nivelles – Commissaire-Enquêteur

Procès-verbal de Synthèse

- Des observations écrites consignées dans le registre d'enquête
- Des observations adressées à Monsieur le Commissaire-Enquêteur
- Des observations déposées sur le registre dématérialisé
- Des observations orales.

Référence	Arrêté n° 90/2025 de M. le maire d'Eteaux
Objet de l'enquête publique	Mise à l'enquête publique de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Eteaux.

Remarques liminaires :

L'objet du procès-verbal est de communiquer au Maître d'Ouvrage une synthèse des observations écrites, orales ou dématérialisées recueillies au cours de l'enquête, ainsi que les observations des P.P.A. et P.P.C., afin que le Maître d'Ouvrage obtienne une bonne connaissance des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ou les instances ayant participé à l'enquête.

Le Commissaire-Enquêteur, au vu de l'analyse du dossier soumis à l'enquête, des rencontres avec des personnes ou organismes, de la lecture et l'analyse des avis des P.P.A. et P.P.C., courriers et registre d'enquête, s'interroge sur différents points et souhaite des précisions.

Participation du public

Toutes les contributions ont été classées au sein d'un tableau récapitulatif général.

Fréquentation du registre dématérialisé

Au cours de cette enquête, le graphique ci-après indique que le public a eu connaissance de l'enquête et s'est intéressé au dossier.

Au cours des 3 permanences tenues en mairie :

- Le Commissaire-Enquêteur a reçu la visite de 10 personnes
- Le registre numérique a enregistré un total de 7 contributions et 1 contribution est arrivée après la clôture de l'enquête (enregistrée le 29 janvier 2026 à 18h29 alors que la clôture de l'enquête était le 29 janvier 2026 à 12h). Il s'agit de la contribution de M. Christophe MEGEL.
- Le registre mis à disposition du public en mairie d'Eteaux a reçu 4 contributions.
- Un courrier postal a été remis en mains propres lors de mes permanences.

L'ensemble de ces contributions représente un total de 22 observations que le Commissaire-enquêteur a recensées et analysées.

Enquête publique relative à :
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme - Procès-Verbal de synthèse – Février 2026
Philippe Nivelle – Commissaire-Enquêteur



Enquête publique relative à :
 n de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme - Procès-Verbal de synthèse – F
 Philippe Nivelles – Commissaire-Enquêteur

SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Selon le ou les sujets abordés à travers les contributions du public, le Commissaire-Enquêteur a fait le choix de procéder à un découpage de celles-ci en différentes observations en fonction de leur thématique propre. Pour ce faire les thèmes suivants ont été préalablement définis par le Commissaire-Enquêteur.

A) Observations concernant la voirie, circulation et accès

Noms des contributeurs :

BETREMIEUX Régis
BETREMIEUX Marie-Claude
BURTIN Alain et Mme
GRAND PERRIN (Monsieur)
SONNERAT Éric
STEINER DASOUSA Catherine
SUBLET TOSEL Sylvie
Anonyme
JOSSELIN Frédéric
BOUVARD Fabrice

Synthèse :

- Le chemin de Prés Sales sera-t-il utilisé pour accéder aux immeubles, sachant que le croisement de deux véhicules est impossible ?
- Si le chemin de Pré Sales n'est pas utilisé, quel sera le schéma pour accéder aux immeubles ?
- Comment les cheminements doux sont-ils pris en compte ?
- La hausse du trafic routier va engendrer des nuisances sonores et des risques liés à la circulation. Comment ces risques seront-ils pris en compte dans les aménagements de voirie ?
- Quelles mesures sont prévues pour tenir compte des flux de circulation dans la rue du Mont Blanc ?
- Il est évoqué dans les contributions du public que le taux de véhicules par logement retenu dans le projet n'apparaît pas compatible avec l'ambition affichée d'un écoquartier.
- Risques de conflits d'usage avec les nouveaux résidents et les habitants actuels liés à la proximité immédiate des zones de stationnement par rapport aux logements actuels.
- La fermeture du PN77 va entraîner des embouteillages au niveau des giratoires de Stockach et rue de la Libération. Comment ce point est-il pris en compte pour tenir compte des flux supplémentaires liés au projet Prés Sales ?
- Est-il envisagé de buser le fossé rue de Sales ?
- L'ER sera-t-il utilisé pour élargir la voirie (trottoirs) ?
- Collecte des ordures ménagères : emplacements des molochs ?

- L'emplacement des parkings aériens (visiteurs) sont-ils implantés et si oui, à quel endroit ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

B) Gestion réseaux secs et humides

Comment sera réalisée la gestion des eaux pluviales, ainsi que la collecte et l'évacuation des eaux usées.

Les réseaux électriques et téléphoniques seront-ils impactés ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

C) Services à la personne

Une desserte par transport en commun est-elle envisagée dans le projet "Prés Sales" ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

D) Règlement de zonage

Demande formulée par Monsieur Eric DUPONT pour les articles AUb2, AUb10 et AUb11.
Ceci concerne la surface des caves (AUb2) , une révision des contraintes de hauteur (AUb10) afin de favoriser une meilleure intégration du projet dans le paysage tout en préservant l'esprit du gabarit R + 2 et en supprimant la limitation de hauteur sur les exhaussements et les affouillements de sol.

Enquête publique relative à :
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme - Procès-Verbal de synthèse – Février 2026
Philippe Nivelles – Commissaire-Enquêteur

AUb11 : demande de révision sur la pente de toiture exigée, comprise entre 50 et 70 %. Cette demande vise à favoriser des gabarits minimisés, adaptés au contexte, tout en préservant l'esthétique générale du secteur.

Demande de révision sur les éléments constructifs en façade (type balcon) devant être couverts par la toiture.

Avis du Maître d'Ouvrage :

E) Demandes de renseignements et autres contributions

Au cours des 3 permanences, ainsi que dans le registre dématérialisé, le Commissaire-Enquêteur a reçu un certain nombre de questions. Ces demandes sont ci-dessous listées :

. Fabrice BOUVARD :

Je demande que le projet soit revu en intégrant les contraintes et les attentes des habitants existants afin de construire un aménagement harmonieux, respectueux et durable pour tous.

. Frédéric JOSSELIN :

Cette personne, dans ses écrits ; s'interroge sur :

- La réalité de l'intérêt général du projet
- La qualité de son insertion territoriale, environnementale et sociale
- La pertinence de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

L'absence d'avis de l'Autorité Environnementale et les incertitudes entourant le calcul des capacités foncières disponibles interrogent directement :

- La qualité de l'Evaluation Environnementale
- La sincérité de l'analyse des besoins
- In fine, la légalité de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Selon les dires de cette personne : « Ces éléments appellent, à minima, à un réexamen approfondi du dossier, voire à la suspension de la procédure afin de garantir une information complète du public et une appréciation conforme aux exigences légales et jurisprudentielles ».

. Contribution de M. Florian DESBIOLLES :

Plutôt que des logements sociaux classiques, **il propose de :**

- Réduire fortement ou supprimer la part obligatoire de logements sociaux (revenir à 0-10 % maximum)

- Prioriser, si une part sociale est maintenue, des formes ciblées et éligibles au PLH, telles que :

- Des logements réservés au personnel communal ou intercommunal
- De l'habitat intergénérationnel
- Des logements dédiés à du personnel médical ou soignant.

La question de l'accès aux soins et du manque de professionnels de santé, qui préoccupe fortement les habitants de la CCPR, est totalement absente des documents du dossier. L'arrivée de 100 nouveaux logements accentuera mécaniquement cette pénurie. Saisissons cette opportunité pour réserver une partie des logements à du personnel soignant, ce qui constituerait une réponse concrète et utile à un besoin réel du territoire.

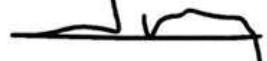
Avis du Maître d'Ouvrage :

F) Avis des P.P.A. – P.P.C.

- ETAT : Favorable, la densité d'habitat est compatible avec le contexte urbain.
- CDPNAF : La commission émet un avis favorable accompagné d'une recommandation (faire évoluer les documents d'urbanisme applicables).
- MRAe : absence d'avis faute de moyens suffisants à la MRAe. Avis tacite.
- CCPR : Avis favorable à la déclaration de projet.
- C.C.I. Avis favorable.
- Proxim'iti : Intégrer une desserte de transport dans le projet.

Remis au Maître d'Ouvrage

Le 18 février 2026



Philippe NIVELLE
Commissaire-Enquêteur

Enquête publique relative à :
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme - Procès-Verbal de synthèse – Février 2026
Philippe Nivelle – Commissaire-Enquêteur

Envoyé en préfecture le 09/03/2026

Reçu en préfecture le 09/03/2026

Publié le



ID : 074-217401165-20260202-DPMEC_ETEAUX_R-AU

MEMOIRE EN REPONSE

Commune d'ETEAUX

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1

Mémoire en réponse au PV de synthèse de M. le commissaire enquêteur

OBJET : enquête publique sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1 sur le secteur des Prés Sales / mémoire en réponse au PV de synthèse.

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous accusons bonne réception de la synthèse des observations que vous nous avez remise le 18 février 2026.

Nous avons pris connaissance des observations du public. En retour, nous souhaitons porter à votre connaissance les éléments et remarques suivants, relatifs aux observations du public, :

Concernant les observations concernant la voirie, circulation et accès :

- Le chemin de Prés Sales sera-t-il utilisé pour accéder aux immeubles, sachant que le croisement de deux véhicules est impossible ? Le souhait est que les accès se fassent par les deux côtés, afin de limiter la desserte routière au sein de l'opération : un par le Sud et un par l'Ouest. Sur le chemin de Prés Sales, la voirie est suffisante pour un croisement en double sens avec une sécurisation adaptée. Une solution d'accès est possible par la rue du Mont Blanc ou soit par le chemin de Prés Sales où la largeur est suffisante pour le croisement de deux véhicules ainsi que la création de trottoirs. L'accès par la rue du Mont Blanc sera à créer. Concernant l'accès par le chemin de Prés Sales, ce dernier est conditionné à l'acquisition de l'emplacement réservé.
- Si le chemin de Pré Sales n'est pas utilisé, quel sera le schéma pour accéder aux immeubles ? Voir réponse précédente
- Comment les cheminements doux sont-ils pris en compte ? Les circulations piétonnes et vélos sont importantes dans le projet puisqu'elles doivent permettre de le traverser de part et d'autre. Une sortie cheminement doux est prévue impasse de l'Oratoire et fera l'objet d'un aménagement adapté. Concernant la rue de Sales, un aménagement doux sera effectué le long de la parcelle concernée par le projet jusqu'à la rue du Mont Blanc, sous condition de pouvoir acquérir les parcelles. Un Emplacement Réservé (n°26) permettra, à terme, de rejoindre le futur secteur D de l'OAP.

- La hausse du trafic routier va engendrer des nuisances sonores et des risques liés à la circulation. Comment ces risques seront-ils pris en compte dans les aménagements de voirie ? L'aménagement de la rue de Sales est prévu en double voie par l'utilisation du fossé. Des feux intelligents seront installés au carrefour de la rue de Sales et rue du Mont Blanc permettant une régulation du trafic routier.
- Quelles mesures sont prévues pour tenir compte des flux de circulation dans la rue du Mont Blanc ? Voir réponse précédente
- Il est évoqué dans les contributions du public que le taux de véhicules par logement retenu dans le projet n'apparaît pas compatible avec l'ambition affichée d'un écoquartier. Pour rappel, le projet n'est pas un Eco-Quartier bien qu'une réflexion s'en inspirant a été faite. Le projet permet d'absorber le stationnement au besoin de la promotion ainsi que des visiteurs : le nombre de places de stationnement, géré par le règlement du PLU, zone AUB2 est de 2,5 places par logements pour le logement « libre », 1 place pour le logement locatif social (un maximum imposé par le législateur) + 1 place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements. Ces chiffres ont été instaurés en regardant au global le besoin de stationnement sur les logements du projet, et ce afin de prendre en compte les usages actuels et éviter le report du stationnement ailleurs sur la commune. Mais le projet tend également vers la diminution des usages au quotidien avec les cheminements modes actifs et la proximité des équipements et de la gare. A noter que ces stationnements sont demandés en majorité dans le volume de la construction afin de limiter leur impact visuel et dégager des espaces verts et paysagers en surface.
- Risques de conflits d'usage avec les nouveaux résidents et les habitants actuels liés à la proximité immédiate des zones de stationnement par rapport aux logements actuels. Pour ce projet, des reculs importants sont demandés pour les constructions afin de limiter le vis-à-vis (20m), ainsi que la mise en place de filtres paysagers sur les pourtours du secteur (cf. schéma opposable de l'OAP). Ces modalités permettent de garantir la présence suffisante de stationnements dans l'enceinte du projet tant pour le stationnement résidents que le stationnement visiteur.
- La fermeture du PN77 va entraîner des embouteillages au niveau des giratoires de Stockach et rue de la Libération. Comment ce point est-il pris en compte pour tenir compte des flux supplémentaires liés au projet Près Sales ? Cette question, bien que dépassant la procédure, mérite d'être traitée. L'aménagement qui sera effectué suite à la fermeture du PN77 permettra de répondre à l'augmentation du flux de circulation. La rue du Mont-Blanc permet l'augmentation du flux routier. A noter que les aménagements concernant le PN77 seront à effectuer par la commune de La Roche-sur-Foron.
- Est-il envisagé de buser le fossé rue de Sales ? La mise en double voie de la rue de Sales nécessite l'utilisation du fossé, qui sera donc effectivement busé. (voir réponse à la 1^{ère} question.)
- L'ER sera-t-il utilisé pour élargir la voirie (trottoirs) ? L'emplacement réservé 2 (rue de Sales) a pour vocation l'élargissement de cette voie et la mise en œuvre d'un trottoir. Sa mise en œuvre est soumise à la possibilité de l'acquisition foncière par la commune.
- Collecte des ordures ménagères : emplacements des molochs ? Les emplacements exacts ont été demandés par les services gestionnaires des ordures ménagères pour des questions de praticité et de sécurité sont au Nord-Ouest du tènement (côté rue de Sales) et au sud, côté rue du Mont-Blanc.
- L'emplacement des parkings aériens (visiteurs) sont-ils implantés et si oui, à quel endroit ? Leur emplacement exact sera défini dans le permis de construire, il est demandé dans l'OAP qu'ils soient positionnés le plus proche possible des entrées véhicules, et en l'état actuel des réflexions, à proximité de la rue du Mont-Blanc.

Concernant les observations sur les réseaux secs et humides :

Les études pour les eaux pluviales ont été effectuées par EQUATERRE. Les eaux pluviales sont collectées dans un bac de rétention et seront renvoyés dans le réseau communal des eaux pluviales rue du Mont-Blanc. Une gestion des eaux pluviales intégrée est également prévue à travers une noue.

La gestion des eaux usées se fera conformément aux annexes sanitaires du PLU et les services gestionnaires (CCPR) rendront un avis lors de l'instruction du permis de construire.

Les réseaux aériens le long du projet seront enfouis.

Concernant les observations sur les services à la personne

- Des discussions avec Proxim'iti sont en cours sur ce sujet.

Concernant le règlement de zonage

Cette demande sera étudiée par la commune afin d'envisager une meilleure intégration architecturale et paysagère du projet futur.

Ceci concerne la reprise de rédaction de la règle de la hauteur en mètres tout en gardant le gabarit R+2 prévu, la suppression de la hauteur maximale des affouillements/exhaussements, la modification de la rédaction des superficies de stockage par logement en permettant une plus grande diversité de modalité (cave + cellier et/ou stockage sur balcon), la modification de la pente de toiture, ramenée à un minimum de 40% afin de limiter la hauteur des bâtiment afin de les adapter au contexte, tout en préservant l'esthétique générale du secteur et enfin la suppression de la couverture obligatoire de la totalité des surface des éléments constructifs en façade (type balcon).

Concernant les demandes de renseignement et autres contributions.

- **M. BOUVARD** : Le projet de DPMEC a fait l'objet d'une concertation préalable, dont les contributions n'étaient pas de nature à remettre en cause les orientations générales du projet, la commune a tiré un bilan positif de la concertation dans sa délibération.
- **M. JOSSELIN** :
 - Sur la réalité intérêt général : l'intérêt général d'un projet d'aménagement est justifié par l'offre de logements diversifiés qu'il apporte, ainsi que par les aménagements modes doux et espaces verts qu'il crée.
 - Sur la qualité insertion territoriale, environnementale et sociale : Réflexion dès le début de mandat, répondant aux objectifs du SCoT et conforme au PADD du PLU. Le projet a fait l'objet d'une concertation préalable et d'une évaluation environnementale, qui conclut que les enjeux sur le site sont majoritairement faibles et que la plupart des impacts engendrés par le projet seraient faibles ou très faibles. Les mesures d'évitement ou de réduction, lorsqu'elles sont du ressort du PLU, ont été intégrées dans l'OAP.
 - La pertinence de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU : La procédure a été engagée en 2024 par la commune et étant donné sa nature de projet d'intérêt général, c'est la procédure la plus adéquate permettant de faire évoluer le document d'urbanisme. Dans sa mise en œuvre elle a été assimilée à une révision (car ouvrant une zone à l'urbanisation une zone qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation), lançant dès le départ à une évaluation environnementale.
 - Sur l'absence d'avis de l'Autorité Environnementale et les incertitudes entourant le calcul des capacités foncières disponibles
 - En matière d'étude environnementale, comme évoquée plus haut, la procédure de DPMEC a été soumise à une évaluation environnementale, qui a conduit à mettre dans l'OAP des mesures nécessaires. Cette évaluation a été jointe au dossier pour avis auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe). L'absence d'avis de la MRAe pour faute de moyens indique un avis tacite favorable sur l'évaluation environnementale.
 - Cette ouverture à l'urbanisation répond aux orientations du SCOT du Pays Rochois, qui a identifié le centre-bourg, auquel appartient le secteur, comme « préférentiel » pour l'urbanisation d'Eteaux. Dans le cadre de l'application de son PLU, la commune avait ouvert à l'urbanisation d'autres secteurs avant celui-ci, afin d'attendre que les éléments de réflexion autour du PEM soient suffisamment avancés. Pour rappel, en matière de consommation d'espace, la DPMEC n°1 permet une consommation d'espace d'environ 2,37 ha, ce qui rentre dans l'enveloppe de consommation sur la période 2021-2031 qui est de 6,45 ha (dont 3,8ha déjà consommés à ce jour). A ce sujet, la commune d'Eteaux s'est engagée, notamment auprès des Services de l'Etat lors de la réunion d'examen conjoint du projet, à porter une réflexion sur les potentiels de consommation d'espace restants sur la commune, afin de respecter la trajectoire de réduction de la consommation d'espace inscrite dans la loi Climat et Résilience.

- **M. DESBIOLLES :**

- Sur la réduction de la part de logements sociaux et la priorisation des formes ciblées et éligibles au PLH. La commune porte une démarche d'intérêt général en souhaitant 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. La proximité de l'opération avec le Pôle multimodal de La Roche sur Foron, tout en étant proche du centre-bourg d'Eteaux en fait un secteur stratégique pour cette mise en œuvre.
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. Il s'agit, pour la commune, d'atteindre une part de 20% de logements sociaux dans la production de logements, soit 30 logements.

Fait à Eteaux,

Le 23 février 2026

Le Maire,

David RATSIMBA

