

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL n° DEL 37 2024**Séance du 22 mai 2024**

Le 22 mai deux mille vingt-quatre à 19 heures 30, le Conseil Municipal de la commune d'Eteaux s'est réuni en session ordinaire, en la salle du Conseil Municipal en mairie d'Eteaux, sous la présidence de Monsieur RATSIMBA David, Maire.

<u>Nombre de Conseillers Municipaux :</u>	<u>Suffrages exprimés :</u>
En exercice : 18	Pour : 16
Présents : 15	Contre :
Représentés : 01	Abstention :

Date de convocation du Conseil Municipal : 15/05/2024

Date d'affichage : 15/05/2024

Présents : RATSIMBA David, GAILLARD Bernard, DUCIMETIERE Patricia, ETIENNE Gilles, MAGAND Vanessa, ROSSET Ludovic, GENTILLE Maryse, POMARES Evelyne, CAUCHEMEZ Séverine, CAUL-FUTY Esméralda, LITTOZ-BARITEL François, MARTIN Michel, MIEVRE-TISSOT Florence, PARRA David, SAGE Laurence, SAVOYINI Damien.

Excusés ayant donné pouvoir : LITTOZ-BARITEL François.

Excusés : CASAGRANDE Damien, CORAJOD Bernard.

M. PARRA David a été nommé secrétaire de séance.

Objet : DELIBERATION PRESCRIVANT LA DECLARATION DE PROJET ET LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU D'ETEAX

Vu le Code l'Urbanisme et notamment les articles L. 103-3 et suivants, L. 300-6, L. 153-4 et suivants et R. 153-15 ;

Vu le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) d'Eteaux, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 26 février 2014 ;

Vu la délibération n° DEL 54-2018 du conseil municipal en date du 17 octobre 2018 approuvant la modification n° 1 du PLU d'Eteaux et la délibération n° DEL 59-2020 du conseil municipal en date du 16 décembre 2020, approuvant la modification n°2 ;

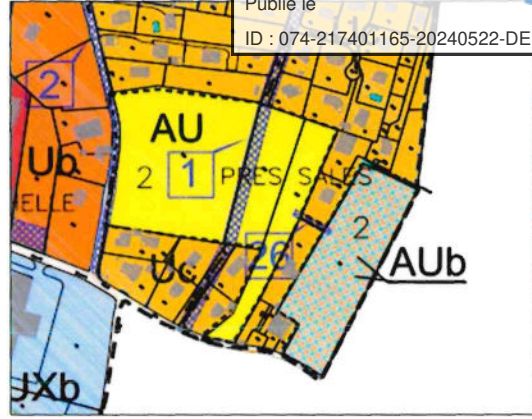
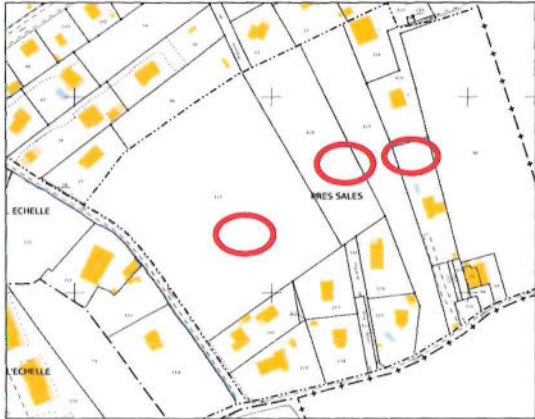
Vu le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays Rochois approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 11 février 2014 ;

Monsieur le Maire rappelle que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'ETEAX approuvé par délibération du conseil municipal en date du 26 février 2014 est le document d'urbanisme applicable à la commune. Il a fait l'objet de deux procédures de modification, la première approuvée par délibération n° DEL 54-2018 du conseil municipal en date du 17 octobre 2018 et la seconde approuvée par délibération n° 59-2020 du conseil municipal en date du 16 décembre 2020.

Le PLU de la commune d'Eteaux a classé, lors de son élaboration en 2014, trois parcelles encore non bâties en zone AU (zone d'urbanisation future) et a instauré sur ces terrains d'une contenance totale de 23.678 m², une OAP n°2 intitulée « Prés Sales », répondant aux prescriptions du SCOT du Pays Rochois ainsi qu'aux orientations du PADD préconisant de privilégier le confortement de l'urbanisation du centre bourg d'Eteaux.

Les parcelles concernées sont les suivantes :

- Parcelle cadastrée section AC n° 107 d'une contenance de 4.578 m²,
- Parcelle cadastrée section AC n° 108 d'une contenance de 4.623 m²,
- Parcelle cadastrée section AC n°118 d'une contenance de 14.477 m².



Ce secteur avait été identifié comme pouvant accueillir potentiellement 95 logements collectifs mais son ouverture à l'urbanisation avait été conditionnée à une procédure ultérieure d'évolution du PLU, à envisager après mise en service effective du Léman Express.

A l'occasion de la dernière procédure de modification approuvée en décembre 2020, et malgré la mise en service du Léman Express, il avait été décidé de privilégier l'ouverture à l'urbanisation de deux autres secteurs « Les Champs Mugnier » et « Sur la Merle », préalablement au secteur « Prés Sales », pourtant identifié comme prioritaire compte tenu de sa situation stratégique et centrale.

Les élus de la commune d'Eteaux souhaitent en effet conserver le secteur de centre bourg Pré Sales en zone AU, à court ou moyen terme, en vue de mener une réflexion aboutie sur le projet urbain que pourrait accueillir ce secteur, afin d'en faire un projet exemplaire et qualitatif d'un point de vue architectural, environnemental et répondant au mieux aux besoins en logements et services induits par la réalisation de projet de pôle multimodal et des nouveaux flux engendrés par le Léman Express.

En effet, il apparaissait que le positionnement et l'attractivité du secteur imposaient une ouverture à l'urbanisation précédée d'une réflexion poussée de la part de la collectivité, notamment sur la structuration du cadre urbain, sur la diversification des modes d'habitat, sur le développement de l'armature espaces publics et collectifs et une programmation adaptée de l'offre de commerces, services et équipements publics.

Depuis l'approbation de la modification n°2 du PLU d'Eteaux, cette réflexion d'aménagement d'ensemble a été menée par les élus. Une commission dédiée a été constituée et a travaillé pour dessiner les contours d'un projet exemplaire en termes écologique, architectural, et de développement durable. Cette commission a ainsi déterminé les grands principes de développement d'un futur quartier d'inspiration éco-responsable, répondant à une attente sociale et durable.

Ainsi, compte tenu :

- des réflexions désormais menées par les élus d'Eteaux sur le secteur « Pré Sales »,
- de la mise en service du Léman Express,
- de la nécessité de répondre aux besoins croissants en logements sur un territoire situé en zone tendue, et plus précisément sur un secteur bénéficiant d'une situation stratégique, dans la continuité de l'agglomération de la Roche sur Foron, à proximité du pôle multimodal, qui accueille l'arrivée du Léman Express,

il apparaît désormais nécessaire de permettre l'urbanisation à court ou moyen terme de ce secteur et ainsi d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU « Pré Sales », avec élaboration d'une OAP sectorielle plus précise définissant des modalités de programmation et d'aménagement conformes aux études menées par la commission susmentionnée.

L'article R 153-15 du Code de l'Urbanisme prévoit que la procédure de mise en compatibilité du PLU doit être menée par la commune compétente en matière de plan local d'urbanisme lorsque celle-ci a décidé, en application de l'article L.300-16 du Code de l'Urbanisme, de se prononcer par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement.

Ainsi, la commune d'Eteaux envisage la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son PLU en vue d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU « Pré Sales », avec élaboration d'une OAP sectorielle.

Afin de privilégier dans l'immédiat l'urbanisation de la commune d'Eteaux en centre bourg et de maîtriser les possibilités d'urbanisation d'autres secteurs de la commune, il est envisagé de fixer un échéancier d'ouverture à l'urbanisation permettant de garantir que d'autres zones AU faisant actuellement l'objet de rétention foncière ne fassent pas, en parallèle, l'objet de projets. Ainsi, il sera envisagé de fixer une échéance d'ouverture à l'urbanisation de 2 secteurs soumis à OAP à horizon 2027. Ces deux secteurs sont les suivants : OAP n°3 - zone d'urbanisation future de Pré Germain et OAP n°4 – zone d'urbanisation future Charny.

CONSIDERANT que la déclaration de projet porte sur la réalisation d'une opération de logements ;

CONSIDERANT que la commune d'Eteaux souhaite conforter l'armature urbaine du centre Bourg, conformément aux prescriptions du SCOT et aux orientations du PADD, par la réalisation d'un programme collectif d'environ 100 à 120 logements en mixité sociale, avec diversité d'habitat, sur le seul secteur de la commune encore en capacité d'accueillir une telle opération ;

CONSIDERANT que, d'une part, ce projet est d'intérêt général en ce qu'il permet de répondre à la demande accrue de logements sur le territoire du Pays Rochois, situé en zone tendue. Ce projet, situé sur des terrains bénéficiant d'un emplacement stratégique à proximité du pôle multimodal, permettra de développer l'offre de logements en mixité sur un territoire dont le marché immobilier est en tension et dont l'attractivité ne cesse de croître. L'offre en logements sera diversifiée et adaptée à la demande ;

CONSIDERANT d'autre part, que l'intérêt général est justifié par le fait que le projet porte sur la réalisation d'un quartier éco-responsable, s'approchant des caractéristiques d'un écoquartier. Les ambitions environnementales sont fortes, avec la volonté de réinventer le modèle urbain actuel de la commune, en réduisant l'impact de l'urbanisation sur l'environnement : gestion des eaux pluviales, choix énergétiques permettant des économies substantielles de rejet de CO2, matériaux de construction provenant des circuits courts, maîtrise des impacts environnementaux des chantiers, réduction de la place des véhicules motorisés au profit de la mobilité douce, préservation d'une trame verte urbaine, créations d'espaces partagés, qualité architecturale et paysagère soignée, etc. L'ambition est également de créer du lien social en proposant des lieux de solidarité et de convivialité : jardins potagers, lieux d'animations, etc. ;

CONSIDERANT enfin que le projet contribue au développement durable et raisonné de la commune. La situation stratégique du projet, limitrophe de la commune de la Roche-sur-Foron et du pôle multimodal, permet un accès facilité aux transports (Léman Express, réseau Proximité), à l'emploi, aux services et aux commerces. Le transport ferroviaire Lemman Express favorise l'accès aux bassins genevois et annécien, également secteurs d'emplois et d'attractivité. S'ajoute la proximité des équipements publics, tels les services administratifs, les établissements d'enseignement (école, collège, lycée).

Ainsi, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Eteaux aura pour objectif de prendre en compte l'intérêt général du projet, tel que défini ci-dessus, et d'adapter réglementairement le PLU au regard des caractéristiques de ce projet.

Si une concertation devait être organisée (en cas de projet soumis à évaluation environnementale), les modalités de cette dernière seront définies par une délibération ultérieure du conseil municipal, conformément aux articles L. 103-2 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, le Conseil Municipal, ayant entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- **DECIDE** de prescrire et engager la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'ETEAUX, permettant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU « Pré Sales »,
- **DECIDE** de dire que, conformément à l'article L. 153-54 2° du Code de l'Urbanisme, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité engagée fera l'objet d'une réunion d'examen conjoint de l'Etat et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, puis sera soumise, selon les modalités du chapitre III du titre II du livre Ier du Code de

l'Environnement, à une enquête publique portant à la fois sur
et sur la mise en compatibilité du PLU,

- **DECIDE** d'afficher la présente délibération pendant un mois en mairie et d'insérer une mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le Département conformément aux articles R. 123-24 et R 123- 25 du Code de l'Urbanisme,
- **DECIDE** d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents en rapport avec cette délibération.

Le secrétaire de séance,

David PARRA.

Le Maire,

David RATSIMBA.

Acte rendu exécutoire.

Affichée le :

Télétransmis en sous-préfecture le : 29/05/2024.

N° DEL 372024

Le Maire, David RATSIMBA.