

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL n°**Séance du 11 mars 2026**

Le mercredi 11 mars deux mille vingt-six à 19 heures, 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.

Nombre de Conseillers Municipaux : Suffrages exprimés :
En exercice : 18 Pour : 17
Présents : 14 Contre : 0
Représentés : 3 Abstention : 0
Date de convocation du Conseil Municipal : 03/03/2026
Date d'affichage : 03/03/2026

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

Excusés ayant donné pouvoir : CASAGRANDE Damien, PARRA David, GENTILLE Maryse.

Excusée : CAUCHEMEZ Séverine.

Mme. MIEVRE-TISSOT Florence a été nommée secrétaire de séance.

Objet : APPROBATION DE LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU SUR LE SECTEUR DIT « PRES SALES »

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune d'Eteaux a été engagée.

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.

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.

Un travail de réflexion a été mené par les élus avec une commission dédiée afin de déterminer les grands principes de développement d'un futur quartier d'inspiration éco-responsable, répondant à une attente sociale et durable. Suite à ces réflexions désormais menées par les élus d'Eteaux sur le secteur « Pré Sales », à la mise en service du Léman Express, et à 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 le Léman Express, la commune a décidé de mettre en œuvre ce projet d'intérêt général.

Une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a donc été mise en œuvre, afin de permettre une évolution des dispositions du PLU en vue de préciser le dispositif réglementaire (règlement écrit, graphique et Orientations d'Aménagement de Programmation) s'appliquant sur le secteur afin de permettre d'y inclure les objectifs souhaités.

Cette mise en compatibilité du PLU de la commune d'Eteaux est nécessaire à la réalisation du projet d'intérêt général, afin d'adapter :

- Les OAP, pour remplacer le secteur E de l'OAP n°2 « Pré Sales » par une nouvelle version de l'OAP, plus complète et adaptée au projet travaillé par l'équipe municipale.
- Le règlement écrit, pour intégrer une zone spécifique dédiée au secteur. Le secteur concerné n'est aujourd'hui pas urbanisé. Il a donc été classé en zone d'urbanisation future (avec ouverture à l'urbanisation immédiate) : sous-secteur AUB2 de la zone AUB. Le règlement de la sous-zone AUB2 nouvellement créée est basé sur le règlement de la zone AUB, avec des ajustements en lien avec les caractéristiques du futur projet. Au sein de la zone AUB, un autre

sous-secteur (AUB1) est créé pour conserver ce qui s'appliquait et s'appliquer aux secteurs non concernés par la procédure.

- Le règlement graphique, notamment pour :
 - Modifier la zone 2AU du secteur Pré Sales en zone AUB2, la zone AUB du secteur D de l'OAP n°2 et le secteur C de l'OAP 1 en zone AUB1,
 - Supprimer la partie de l'emplacement réservés 1 localisé dans l'emprise de la zone AUB2.

La délibération du Conseil Municipal n°37-2024 en date du 22 mai 2024 a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. La procédure a été soumise à évaluation environnementale, ainsi qu'à une concertation préalable.

La commune a saisi la Mission Régionale d'Autorité environnementale Auvergne Rhône-Alpes (MRAe) le 05/09/2025 aux fins de rendre un avis sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Un avis tacite a été rendu le 05 décembre 2025, faute de moyens suffisants pour examiner le dossier (avis 2025-ARA-AUPP-1747).

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a été transmis pour avis, en vue de l'examen conjoint, aux Personnes Publiques Associées.

Le projet a été présenté en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) le 15 décembre 2025, qui a rendu un avis favorable avec une recommandation demandant à la commune d'engager dans les meilleurs délais l'évolution des documents d'urbanisme applicables. Cet avis a été versé au dossier d'enquête publique.

La réunion d'examen conjoint s'est déroulée le 18 décembre 2025 en Mairie d'Eteaux. La réunion a donné lieu à un compte rendu qui a été versé au dossier d'enquête publique. Certaines remarques ont été formulées dans le cadre de cette réunion, notamment :

- Des questionnements sur les modalités d'accès sur la rue de Prés Sales, pour lesquels les flèches figurant dans le schéma de l'OAP sont inversées par rapport au souhait communal.

Par ailleurs, plusieurs avis ont été reçus dans le cadre de la procédure :

- La Chambre de Commerce et d'Industrie donne un avis favorable.
- La Communauté de Communes du Pays Rochois a émis un avis favorable.
- L'Autorité Organisatrice de Mobilité SM4CC (Proxim'iti) recommande de prévoir un arrêt de transport en commun à proximité du secteur.

Le projet a été porté à l'enquête publique du 29 décembre 2025 au 29 janvier 2026 inclus. Le Commissaire Enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions motivées en date du 02 mars 2026. Il a émis un avis favorable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur le secteur dit « Pré Sales », assorti de la réserve et des cinq recommandations suivantes :

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

Afin de prendre en compte les remarques des PPA et issues de l'enquête publique, il est proposé d'apporter les modifications suivantes au dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU en vue de son approbation :

- A l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation n°2 secteur D pour modifier les principes d'accès sur la rue de Sales ;
- Au règlement écrit du sous-secteur AUB2 pour :
 - faire évoluer la hauteur maximale autorisée, sans modifier les gabarits initialement autorisés,
 - supprimer la limite des exhaussements/affouillements,

- modifier la règle sur la couverture des balcons,
- modifier la règle des pentes de toitures, qui devront 70%,
- préciser la règle pour les espaces de stockage : il est demandé que le total par logement soit de 4m² et au moins une cave, les autres modalités étant libre (cellier, stockage clos sur balcon.) ;
- A la notice de présentation : adapter et compléter en conséquence des modifications apportées au dispositif réglementaire exposées ci-avant.

Après avoir examiné le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU suite à l'enquête publique,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.300-6, L153-54 à L153-59, R153-15,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26 février 2014 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Eteaux,

Vu les délibérations du Conseil Municipal n°54-2018 en date du 17 octobre 2018 ayant approuvé la modification n°1 et n°59-2020 du 16 décembre 2020 approuvant la modification n°2 du PLU d'Eteaux ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°37-2024 en date du 22 mai 2024 engageant une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sur le secteur dit « Prés Sales »,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°46-2024 en date du 26 juin 2024, définissant les modalités de la concertation en vue du lancement de la procédure de déclaration de projet sur le secteur « Prés Sales » avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°62-2025 en date du 15 octobre 2025 tirant le bilan de la concertation,

Vu le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et l'exposé de ses motifs,

Vu l'avis tacite de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) rendu le 05 décembre 2025, faute de moyens suffisants pour examiner le dossier (avis 2025-ARA-AUPP-1747),

Vu la transmission du dossier pour examen conjoint au Préfet, aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'avis favorable assorti d'une recommandation de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 15 décembre 2025,

Vu le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du 18 décembre 2025,

Vu les avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Communauté de Communes du Pays Rochois et du SM4CC,

Vu l'arrêté municipal n° 90/2025 en date du 20 octobre 2025 prescrivant l'enquête publique sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme,

Entendu le rapport et les conclusions favorables de Monsieur le Commissaire Enquêteur, assortie d'une réserve et de cinq recommandations,

Considérant que la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU répond à la réserve, Considérant que les avis émis par les Personnes Publiques et Associées ainsi que les conclusions du Commissaire Enquêteur nécessitent les adaptations mineures précitées du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU,

Considérant que le projet de PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

☞ **PREND ACTE** de la nécessité d'engager dans les meilleurs délais l'évolution des documents d'urbanisme applicable sur la commune.

☞ **PRONONCE** l'intérêt général du projet de l'opération de logement sur le secteur dit de « Prés Sales »,


☞ **APPROUVE** la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur le secteur dit « Prés Sales » telle qu'elle est annexée à la présente délibération,

La présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal local diffusé dans le département.

La présente délibération produit ses effets juridiques dès sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat, conformément à l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme, et sous réserve d'avoir été publié sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvé est tenu à la disposition du public en mairie d'Eteaux, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

**La secrétaire de séance,
MIEVRE-TISSOT Florence.**



Acte rendu exécutoire.

Affichée le :

Télétransmis en sous-préfecture le :

N° DEL 142026

Le Maire, David RATSIMBA.

**Le Maire,
David RATSIMBA.**



Dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, la présente délibération peut faire l'objet, soit d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble, soit d'un recours gracieux exercé auprès de la commune. Dans ce dernier cas, l'exercice du recours gracieux auprès de la commune proroge le délai de recours contentieux d'un nouveau délai de deux mois à compter de la réponse de la commune sur le recours gracieux, que cette réponse soit expresse ou implicite (l'absence de réponse de la commune au terme d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours gracieux).