

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

**Commune d'ETEAUX**

/// PORTE D'ENTRÉE DU PAYS ROCHOIS

**ETEAUX**

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT  
MISE EN COMPATIBILITÉ N°1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ETEAUX

**OAP N°2 « PRES SALES // secteur E »**



**NOTE DE PRÉSENTATION**

Certifié conforme,

Le Maire,  
David Ratsimba

**Pièce N°1**

**Territoires  
—demain**

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>2</b>
<b>1. PREAMBULE.....</b>	<b>4</b>
<b>2. LE CONTEXTE DU PROJET.....</b>	<b>5</b>
2.1 LA LOCALISATION ET LE POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE.....	5
2.2 L'EVOLUTION URBAINE DE LA COMMUNE.....	5
2.3 LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE LOCAL .....	7
2.4 LA LOI MONTAGNE .....	9
2.5 LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU PAYS ROCHOIS .....	9
2.6 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS ROCHOIS .....	10
2.7 LE PLU D'ETEAUX .....	11
2.8 L'INTERET DU PROJET DANS LE CONTEXTE LOCAL .....	13
2.9 LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	14
<b>3. LE PROJET D'INTERET GENERAL.....</b>	<b>15</b>
3.1 LE SITE.....	15
3.2 . LE PROJET DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS A PRES SALES .....	18
3.3 CONCLUSIONS SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET .....	20
<b>4. RAPPORT EXPLICATIF DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....</b>	<b>22</b>
4.1 L'ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PLU D'ETEAUX.....	22
4.2 LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU D'ETEAUX.....	25
<b>5. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>49</b>



## 1. PREAMBULE

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 situé à proximité immédiate de la gare de La-Roche-sur-Foron, pôle d'échange multimodal. Avec l'arrivée prévue du Léman Express, le secteur est identifié de longue date dans le PLU de 2014 comme pôle préférentiel de développement de la commune, de même à l'échelle du SCoT du Pays Rochois. La collectivité ne souhaitait cependant l'ouvrir à l'urbanisation qu'une fois un programme d'aménagement et de construction satisfaisant aurait pu être travaillé.



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 en logements induits par la réalisation de projet de pôle multimodal et des nouveaux flux engendré par le Léman Express.

Il nécessite l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'urbanisation future du PLU situé au sein de l'urbanisation.

## 2. LE CONTEXTE DU PROJET

### 2.1 La localisation et le positionnement de la commune

Eteaux est située dans un bassin de vie dynamique et attractif : le sillon Rhône Alpin, le Grand Genève et la basse Vallée de l'Arve.

Le territoire auquel appartient Eteaux s'organise par ailleurs à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Rochois (CCPR), avec notamment la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), approuvé en février 2014 et le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays Rochois 2023-2028 approuvé en juin 2023. La CCPR fait partie du Pôle Métropolitain du Genevois français et participe à ce titre à l'interSCoT du même nom.

La commune bénéficie d'un cadre géographique favorable et de qualité, à proximité d'axes routiers structurants (A410, RD1203 et RD2) qui la rendent aisément accessible. Sa proximité de La-Roche-sur-Foron, limitrophe à l'Est, et des agglomérations annemassienne et genevoise expliquent en outre la forte pression foncière qui s'exerce sur le territoire communal.



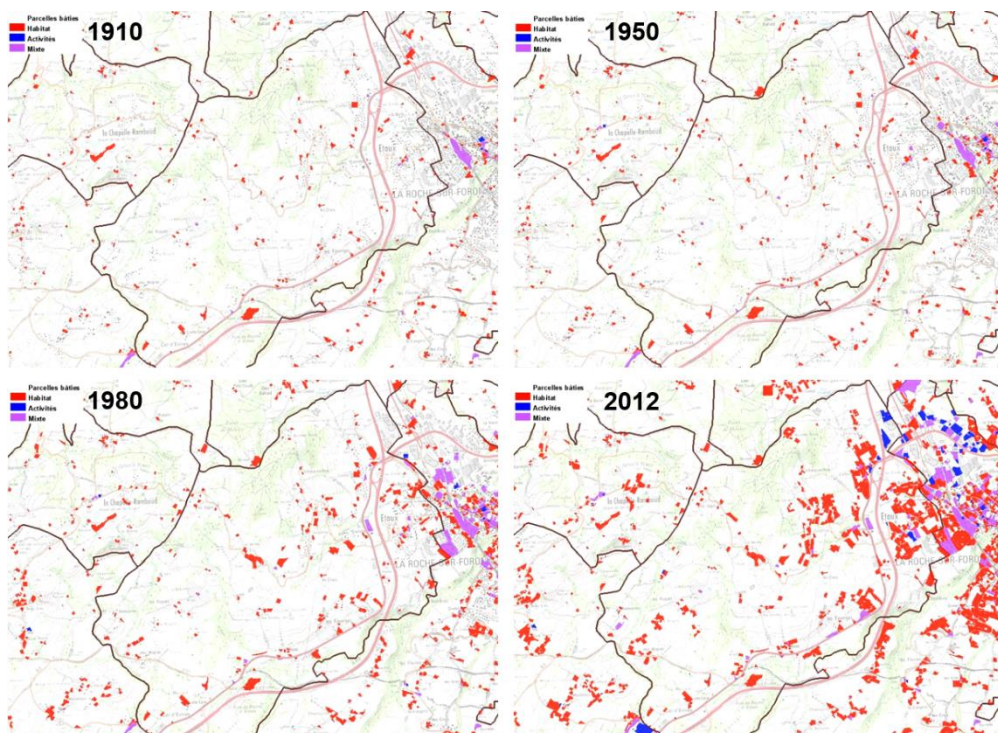
*Localisation de la commune, dans le pôle de vie de La-Roche-sur-Foron  
Source : Google Earth*

### 2.2 L'évolution urbaine de la commune

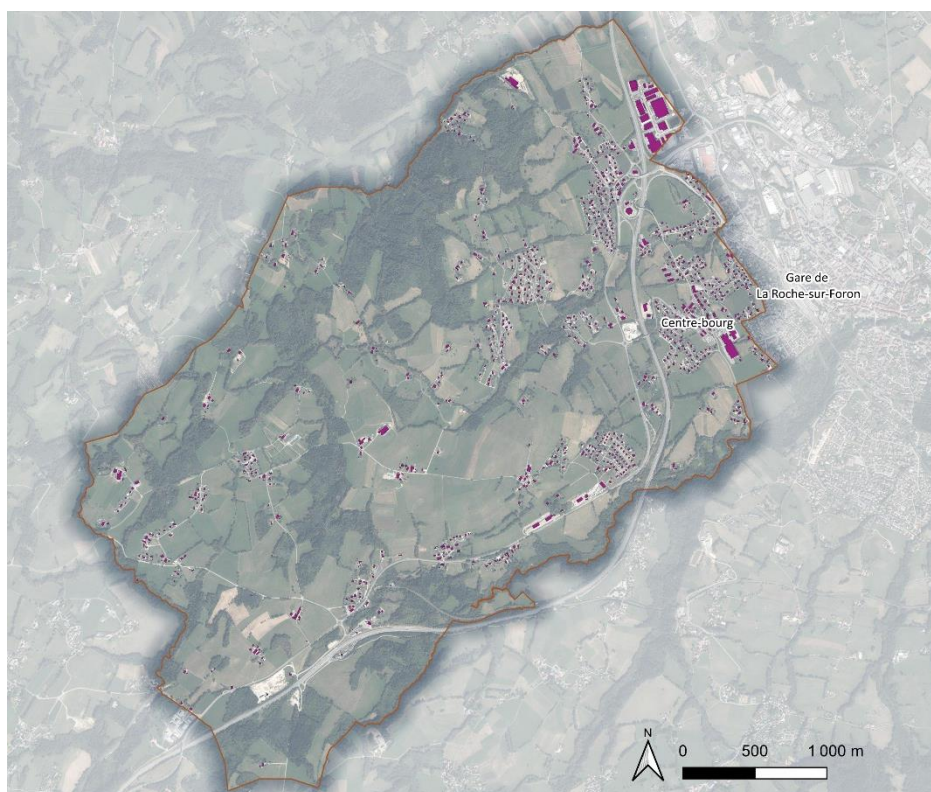
Le paysage de la commune peut être résumé en deux entités. À l'ouest du plateau des Bornes, coupé au Sud par l'A410 et la RD1203, qui est dominé par des terres cultivées, des forêts et quelques hameaux, avec de l'autre côté des infrastructures routières, le ruisseau du Vuaz, affluent du Foron, et son cordon boisé. À l'Est et vers le Nord, se trouvent les zones urbanisées de la commune, sur le coteau rejoignant la ville voisine de La Roche-sur-Foron.

L'urbanisation de la commune s'est principalement faite autour des constructions isolées et hameaux historiques, jusque dans les années 1980 où se sont fortement construites les parties limitrophes de La-Roche-sur-Foron et le long de la RD1203.





*L'évolution de l'urbanisation d'Eteaux sur un siècle,  
Source : fichiers fonciers au 01/01/2013, réalisation CEREMA*



*L'urbanisation actuelle d'Eteaux*

L'attractivité de la commune se justifie par sa proximité avec les agglomérations d'Annemasse et d'Annecy, pour lesquelles elle bénéficie d'une bonne desserte routière et ferroviaire, ainsi que le

cadre de vie de la commune, avec des vues dégagées sur la vallée depuis les pentes douces du plateau des Bornes.

Cette connectivité et forte attractivité est traduite dans l'armature territoriale du SCoT du Pays Rochois, plaçant Éteaux dans le pôle principal, accompagnée de deux autres communes : La-Roche-sur-Foron et Amancy.

La proximité de La-Roche-sur-Foron et de sa gare, exerce logiquement une pression urbaine sur le territoire communal, qui s'est traduite la construction de logements individuels puis plus récemment par la production de petits collectifs et d'habitat intermédiaire à proximité des équipements du centre-bourg. Le secteur de projet se trouve entre le centre-bourg et la gare de La-Roche-sur-Foron et est identifié de longue date comme un secteur à enjeu pour la commune.

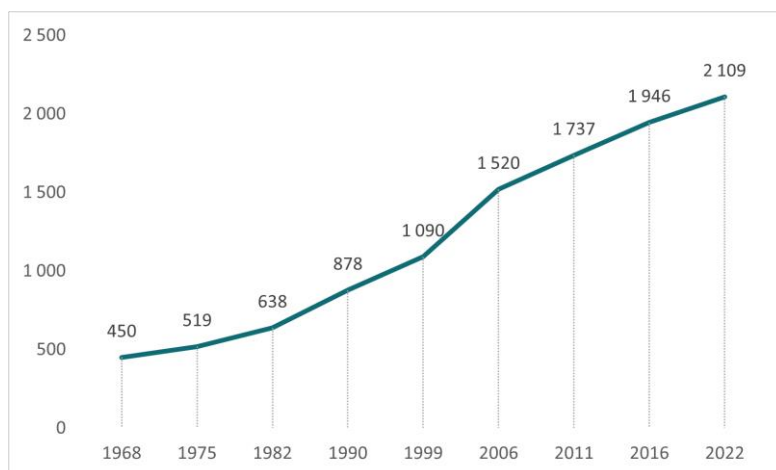
La commune a préféré se laisser le temps de construire un projet d'ambition écoquartier sur le secteur et que les réflexions sur le PEM soient suffisamment avancées avant de l'ouvrir à l'urbanisation. C'est pour cela que, bien que secteur préférentiel du PLU, la commune lui a préféré l'ouverture d'autres secteurs dans les modifications de son PLU en 2018 et 2020.

## 2.3 Le contexte socio-économique local

Eteaux connaît une croissance forte depuis les années 1980. Les pics d'augmentation de population ont été entre 1980 et 1990 puis 1999 à 2006 avec des taux annuels supérieurs à 4 %, presque exclusivement liés à des arrivées sur le territoire. Cette dynamique se retrouve également à l'échelle de la communauté de communes.

Entre 2006 et 2016 la croissance est plus lissée, mais tout de même à un taux annuel moyen autour de 2,5 % (équivalent à celui sur le territoire de la CCPR (2,7 %) et bien plus haut que celui à l'échelle de la Haute-Savoie (1,4 %)).

Depuis 2016 la croissance se poursuit à un taux comparable à ceux de la CCPR et de la Haute-Savoie (1,3 % contre 1 %) et on constate également que les soldes naturels et migratoires s'équivalent sur cette période.



Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
<b>Variation annuelle moyenne de la population en %</b>	<b>2,1</b>	<b>3,0</b>	<b>4,1</b>	<b>2,4</b>	<b>4,9</b>	<b>2,7</b>	<b>2,3</b>	<b>1,3</b>
due au solde naturel en %	0,1	0,2	0,4	0,4	0,8	1,0	0,7	0,6
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,9	2,8	3,6	2,0	4,1	1,7	1,6	0,7
<b>Taux de natalité (‰)</b>	<b>9,6</b>	<b>9,5</b>	<b>11,0</b>	<b>10,5</b>	<b>12,7</b>	<b>13,5</b>	<b>10,7</b>	<b>10,6</b>
<b>Taux de mortalité (‰)</b>	<b>8,1</b>	<b>7,8</b>	<b>6,6</b>	<b>6,3</b>	<b>4,6</b>	<b>3,6</b>	<b>3,2</b>	<b>4,5</b>

*Une croissance démographique soutenue*

Source : Données Insee, RP1968 à 1999 dénombremements, RP2008 au RP2019 exploitations principales - État civil.

La recherche de ruralité d'une part croissante de la population s'est traduite, par une urbanisation en faible densité, encore très largement dominée par la maison individuelle (77 % du parc total) et témoigne d'un phénomène de périurbanisation de la commune. Depuis 2011, cette part diminue avec la production de nombreux logements collectifs (un doublement du parc) le faisant baisser de 10 ans sur cette période.

Parmi les constructions recensées lors du 1<sup>er</sup> PLH (2012/2019), les logements collectifs représentent près de 60 %, l'individuel pur 34 %<sup>1</sup>. Ces taux étaient dans le niveau des deux autres communes du pôle principal de l'armature territoriale du SCoT. Depuis 2020, les autorisations d'urbanisme déposées (hors annulées) sont elles majoritairement pour du logement individuel (91%) et exclusivement pour du logement individuel pour les chantiers démarrés à date<sup>2</sup>.

Malgré les constructions de logements collectifs depuis le 1<sup>er</sup> PLH, le parc de logement reste déséquilibré avec une majorité de logements de plus de 5 pièces. Cela donne une taille moyenne de 4,9 pièces (5,4 pour les maisons et 3,4 pour les appartements) qui se traduit par une quasi-totalité de logements sous-occupés, et près de 47 % en sous-occupation très accentuée.

Indice de peuplement	2011	2016	2022
Occupation dans la norme	9,0	10,8	5,5
Suroccupation modérée	1,8	3,2	2,7
Suroccupation accentuée	1,2	0,6	0,5
Sous-occupation modérée	21,6	19,1	22,0
Sous-occupation accentuée	26,3	31,8	22,0
Sous-occupation très accentuée	40,1	34,4	47,3

*Des logements en très grande partie sous-occupés.  
La sous-occupation correspond à un logement avec au moins 3 pièces d'habitation de plus que le nombre théorique nécessaire, par exemple 5 pièces pour une personne seule ou un couple, 6 pièces pour un couple avec enfants, etc.*

Source : Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations complémentaires.

La CCPR compte un faible taux de logements locatifs sociaux par rapport à la Haute-Savoie (49 pour 1000 vs 59 à l'échelle départementale<sup>3</sup>). La commune d'Eteaux n'en comptait avant 2013, il y en avait 17 au dernier décompte élaboré lors du PLH, des logements portés par Haute-Savoie Habitat au Chef-lieu, sur les 25 prévu au PLH 2013-2019. S'ajoutent à ça 2 logements communaux (au presbytère et à la médiathèque qui nécessitent des travaux). Le secteur D de l'OAP (non concerné par une modification dans le cadre de la présente Déclaration de Projet) comporte un emplacement réservé pour la création de logements aidés (100% avec une densité d'environ 40 logements/ha soit environ 40 logements).

Avec 14 nouveaux logements commencés par en moyenne sur la période du 1<sup>er</sup> PLH (2013/2019), soit 7 logements pour 1 000 habitants<sup>4</sup>, le double par exemple de celui de la commune voisine de La Roche sur Foron, la commune connaît un gros dynamisme de la construction. Depuis fin 2019, la dynamique se poursuit avec 99 logements démarrés, soit une moyenne annuelle de 20 nouveaux et un taux annuel de 9,5 nouveaux logements pour 1 000 habitants<sup>5</sup>.

On constate donc croissance démographique élevée, portée majoritairement par l'arrivée de nouveaux habitants, au niveau de vie de plus en plus élevé, ce qui peut nuire aux équilibres sociaux et à la vie de bourg. En témoigne la médiane du revenu disponible par ménage fiscal en 2021, 18 % plus élevée dans la commune que dans la CC Pays Rochois.

Sur le plan économique, Eteaux connaît une dépendance à l'emploi extérieur avec 92 % des actifs qui travaillent sur une autre commune et une proportion de 41 emplois exercés dans la

<sup>1</sup> Source diagnostic du 2<sup>ème</sup> PLH de la CCPR,

<sup>2</sup> Données SITADEL Autorisations d'urbanisme créant du logement, déposées entre 2020 et 2025.

<sup>3</sup> Source diagnostic du 2<sup>ème</sup> PLH de la CCPR,

<sup>4</sup> Source diagnostic du 2<sup>ème</sup> PLH de la CCPR, sur une base du nombre d'habitants en 2016

<sup>5</sup> Source SITADEL, nombre de permis créant des logements commencés ou terminés, 2019 à 2024. Base nombre d'habitants au recensement de population 2022



commune pour 100 actifs résidants dans la commune en 2021. Ce taux baisse légèrement, il était de 44,5 pour 100 actifs en 2011. Cette dépendance génère des déplacements pendulaires et encore majoritairement automobiles.

La commune compte majoritairement des établissements dans le secteur tertiaire, mais en nombre d'emplois, c'est l'industrie qui est la plus représentée.

L'agriculture occupe une place prépondérante dans la commune. En 2020, 14 exploitations étaient en activité sur la commune, pour 522ha de SAU (Surface Agricole Utilisée), superficie en hausse de 20% entre 2010 et 2020. Cette agriculture participe au dynamisme, à l'identité du territoire et au maintien du cadre de vie.

En termes de fonctionnement de son territoire, Eteaux doit faire face aux difficultés caractéristiques des communes périurbaines, avec des espaces contraints, des aménagements et des infrastructures coûteux (notamment en termes d'entretien).

De plus en plus de déplacements se font essentiellement en véhicule particulier (environ 67 % des ménages avaient deux voitures ou plus en 2022). Les besoins croissants en matière de mobilité génèrent une augmentation des déplacements individuels motorisés (à destination des zones d'habitat, d'emplois, de commerces et de services), sur des distances de plus en plus longues.

Eteaux dispose de quelques équipements publics et collectifs (mairie, école élémentaire, salle multifonction) auxquels s'ajoute le tissu associatif qui joue un rôle important dans l'animation du village.

## 2.4 La loi Montagne

Eteaux fait partie des communes concernées par la loi du 9 janvier 1985, relative à la protection et à l'aménagement de la montagne, dite "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.

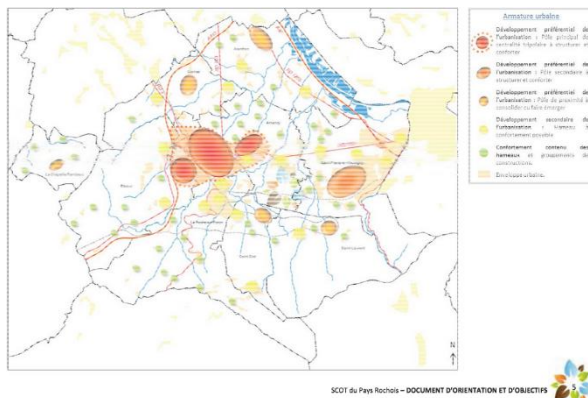
De plus, les dispositions de la Loi Montagne sont intégrées dans les orientations du SCoT de la CCPR, développées ci-dessous, qui identifient le secteur comme zone de développement préférentiel de l'urbanisation.

## 2.5 Le schéma de Cohérence Territoriale du Pays Rochois

Le SCoT du Pays Rochois, approuvé en février 2014, par délibération du Conseil Communautaire du Pays Rochois, s'impose au PLU d'Eteaux en termes de compatibilité. Il est son principal document de référence en matière d'urbanisme, de transport, d'habitat, de développement économique.

Par ailleurs, ce territoire fait également partie du Pôle Métropolitain du Genevois français, qui porte depuis octobre 2024 l'élaboration du SCoT du même nom. Le Pays Rochois fait partie de l'interSCoT, visant à collaborer au SCoT du Genevois français puis à le décliner au titre de ses compétences propres.

La compatibilité du PLU avec le SCoT en vigueur (SCoT du Pays Rochois) garantit le respect des prescriptions nationales qui lui sont antérieures, et constitue donc l'un des principaux motifs des dispositions du PLU, qui s'est employé à s'inscrire pleinement



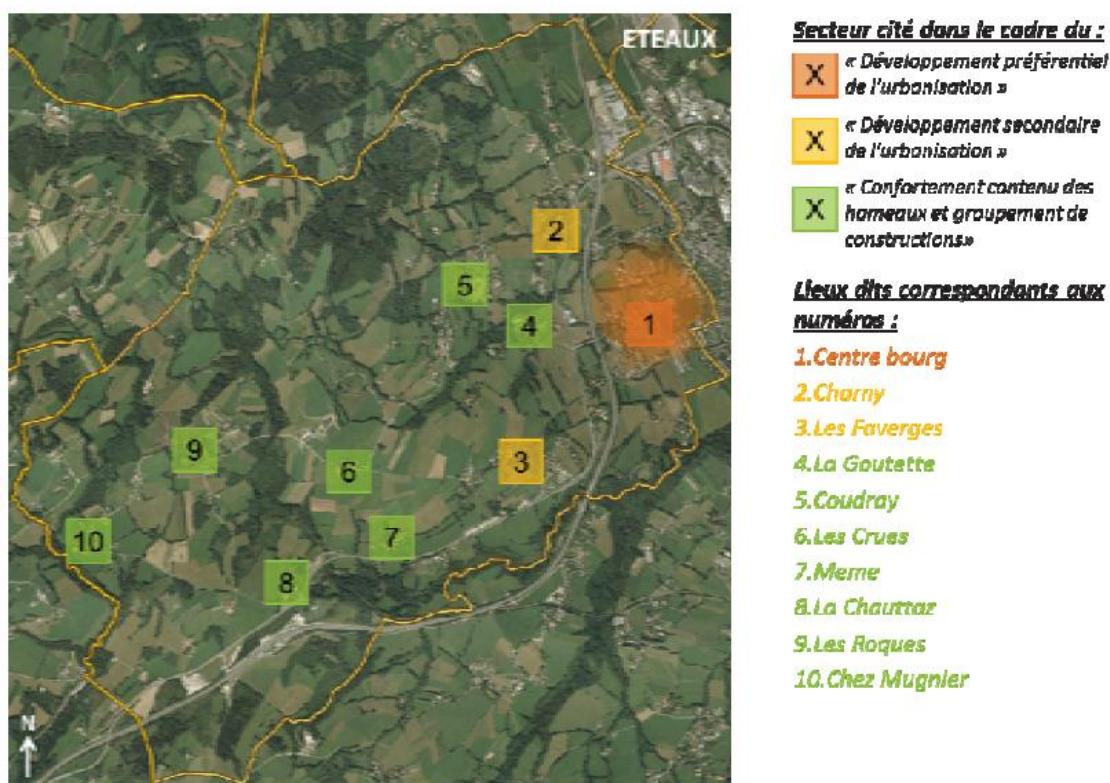
Carte de l'armature urbaine - Source : DOO SCOT

dans "l'esprit" des objectifs et des orientations du SCoT, et à ne pas en "contrarier" la mise en œuvre.

Au sein de l'armature urbaine, Eteaux est identifiée en tant que constituante du pôle principal.

Parmi ses différentes prescriptions, le DOO du SCoT précise :

- Un taux de croissance maximal de la population fixé à 1,7 %/an à l'échelle de la CCPR et 2,2 %/an pour la commune d'Eteaux.
- Eteaux pourra accueillir sur son territoire jusqu'à 9 % du nouveau parc de logements de la CCPR (ordre de grandeur : 330 logements sur la durée du SCoT).
- Une répartition du parc de logements qui est la suivante (pour les nouvelles constructions) : 40 % de collectif, 30 % d'intermédiaire et 30 % d'individuel.
- Une consommation moyenne d'espace qui ne devra pas dépasser en moyenne 150 m<sup>2</sup> pour le collectif, 350 m<sup>2</sup> pour l'intermédiaire et 850 m<sup>2</sup> pour l'individuel.
- Toute opération à vocation d'habitat portant sur un tènement de plus de 5 000 m<sup>2</sup> devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.
- L'orientation 1.1 « Définir l'armature urbaine du territoire de la CCPR », du DOO identifie le centre-bourg dont fait partie le secteur de projet en tant que secteur de développement préférentiel de l'urbanisation :



Extrait du DOO du SCoT du Pays Rochois (Orientation 2.1)

## 2.6 Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays Rochois

Le PLH 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.

À l'échelle de la CCPR, une ventilation de la taille des logements est souhaitée afin d'offrir des logements de taille moyenne. Cela donne une priorité aux T3, puis T2 et T4, les T5 ensuite et enfin les T1.

Jusqu'à 25 % des logements sociaux produits peuvent être en accession sociale dès lors qu'ils rentrent dans les critères de l'inventaire article 55 de la loi SRU.

Commune	Objectif de logements sociaux (yc BRS) en part de la production globale	Nombre de logements sociaux à produire pendant le PLH 2	Dont part minimale de PLAI	Dont part maximale de PLS	Dont part maximale de BRS	Soit taux indicatif de PLUS
Amancy	25%	30	25%	20%	25%	30%
Arenthon	20%	30	10%	10%	25%	55%
Cornier	20%	9	0%	10%	25%	65%
Eteaux	20%	30	25%	10%	25%	40%
La Chapelle-Rambaud	0%	0	0%	0%	0%	0%
La Roche-sur-Foron	30%	360	35%	20%	25%	20%
Saint-Laurent	20%	7	0%	10%	0%	90%
Saint-Pierre-en-Faucigny*	(36%)	114	35%	20%	10%	35%
Saint-Sixt	20%	4	0%	10%	0%	90%
<b>Pays Rochois</b>	<b>29%</b>	<b>584</b>	<b>31%</b>	<b>19%</b>	<b>22%</b>	<b>28%</b>
Moyenne annuelle CCPR		97				

\* Pour Saint-Pierre-en-Faucigny est appliqué l'objectif de rattrapage triennal loi SRU (19 logements par an pour 2023-2025), doublé pour prendre en compte la durée de 6 ans du PLH

Source : Orientations du PLH de la CCPR

## 2.7 Le PLU d'Eteaux

La commune d'Eteaux a approuvé la révision n°1 de son PLU par une délibération du Conseil municipal en date du 19 mars 2014. Le PLU a depuis lors fait l'objet de deux modifications approuvées en 2018 et 2020.

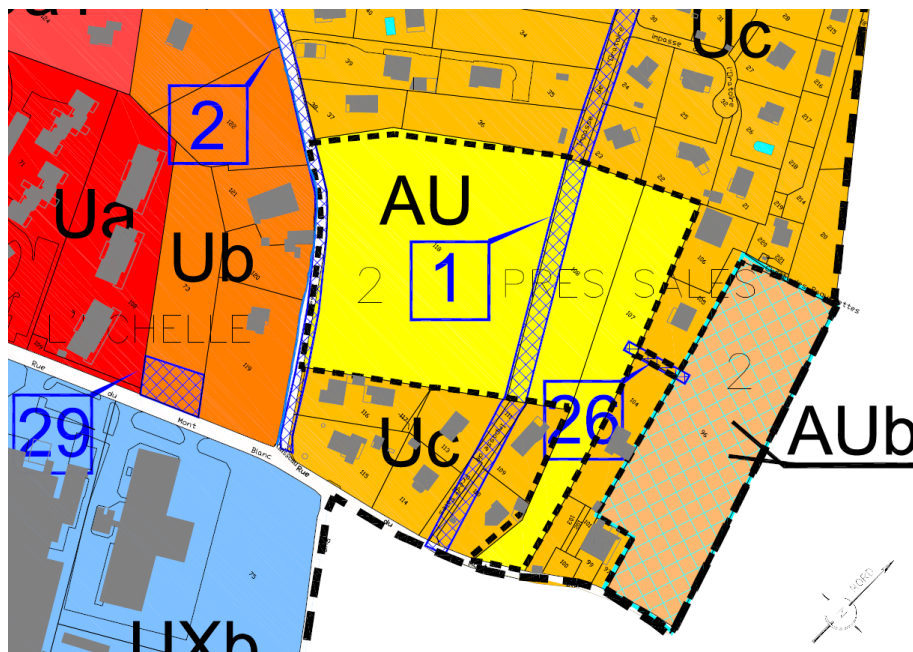
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU a défini 7 objectifs communaux :

- Diversifier l'habitat et limiter l'étalement urbain pour un aménagement durable de la commune,
- Renforcer la centralité du bourg d'Eteaux,
- Anticiper les équipements nécessaires aux besoins de la collectivité et assurer une meilleure gestion des déplacements au sein du territoire communal et du bassin de vie,
- Favoriser le développement économique à l'échelle de la commune,
- Protéger les espaces et milieux naturels,
- Valoriser le patrimoine bâti et paysager,
- Positionner Eteaux au sein de l'intercommunalité.

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

- Une zone d'urbanisation future à moyen ou long terme (2AU),
- Une OAP, n°2 « zones d'urbanisation future de Prés Sales », divisée en 2 secteurs : D et E. Le secteur D vise à permettre un programme de logements sociaux et l'aménagement d'une aire de jeu, il ne sera pas modifié par la présente procédure.
- Les emplacements réservés suivant au bénéfice de la commune :
  - n°1 pour « création d'une voie de liaison au lieu-dit « Prés Salés » entre rue du Mont-Blanc et route des Champs Laitiers »,
  - n°2, en bordure ouest pour « agrandissement du chemin rural dit de Sales »,
  - n° 26 pour « chemin piéton Prés Salés ».
- Un « emplacement réservé pour les logements sociaux » sur le secteur D de l'OAP (figuré croisillons bleu)





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

#### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

##### OAP n°2 : Zones d'urbanisation future de Prés Sales

##### SITUATION ET ENJEUX

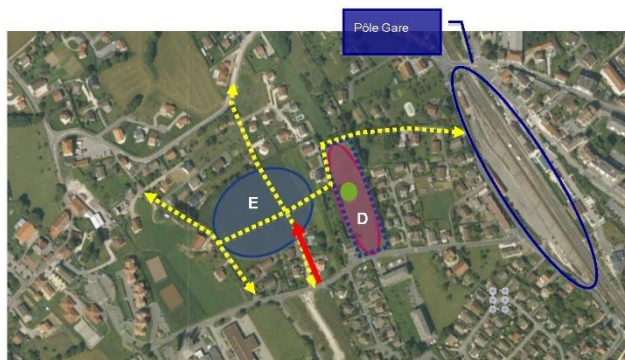
L'OAP n°2 concerne les tènements localisés à l'extrême est de la commune, entre l'habitat collectif d'ETEAUX et la commune voisine de La Roche.

Ce secteur représente la seconde phase de densification du centre bourg d'ETEAUX, en lien direct avec le pôle multimodal de la gare de La Roche.

##### POTENTIEL D'ACCUEIL

40 logements sur le secteur D (40 logts/ha)

95 logements sur le secteur E (40 logts/ha), mais à beaucoup plus long terme, dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à une procédure de modification ou de révision du PLU.



##### OBJECTIFS

Permettre une densification du bourg et l'implantation de logements locatifs sociaux à proximité immédiate des réseaux de transports en commun.

Fixer les principes d'un maillage de voies piétonnes depuis les équipements et les logements collectifs d'ETEAUX en direction du Pôle Gare.

##### CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Opération d'aménagement portant sur l'ensemble du périmètre de la zone, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Constructions de type habitat collectif avec une densité minimale de 40 logements/ha dans les secteurs D et E
- Réalisation de 100% de logements sociaux dans le secteur D
- Création d'une aire de jeux d'un minimum de 100 m² dans le secteur D
- Création de cheminements piétons / cycles raccordés sur le réseau existant en direction du Pôle gare et du centre bourg d'ETEAUX
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif

OAP n°2 en vigueur



## 2.8 L'intérêt du projet dans le contexte local

En réponse aux constats de l'absence de réelle polarité sur le territoire communal, de risque de périurbanisation de la commune et de déséquilibre du parc de logements, les élus avaient affirmé, dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, la volonté de :

- Renforcer la centralité du bourg, au travers de l'Orientation générale 1 : « *Densifier et revitaliser le bourg* » : « *La densification du bourg a pour objectif de conforter la centralité d'Eteaux tout en assurant une transition urbaine avec La-Roche-sur-Foron* »,
- Diversifier le parc de logements, au travers de l'Orientation générale 1 sur l'habitat : « *Offrir des typologies d'habitat adaptées à l'ensemble de la population d'Eteaux favorisant ainsi le parcours résidentiel* » et « *Identifier des secteurs de mixité sociale* ».
- Créer un maillage modes doux « *Favoriser les modes doux de déplacements en privilégiant les liaisons modes doux entre le centre-bourg et la commune de La-Roche-sur-Foron notamment en direction du pôle gare multimodal* ».

En cohérence avec ces 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 située 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 urbaine 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,
- s'inscrit dans un espace situé au sein de l'urbanisation de la commune à proximité du centre-bourg,
- permettra le confortement de centre-bourg, associant la diversification des modes d'habitat et le développement de l'armature des espaces vert 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).

## 2.9 La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Il s'agit d'une procédure engagée par la commune, conformément à l'article L300-6 du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU équivaut à une procédure de révision au titre de l'article L153-31 I-4° du Code de l'Urbanisme, le PLU ayant été approuvé en 2014. En effet, l'article précité stipule que « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide [...] Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. ».

Ainsi la procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article R104-13 du Code de l'Urbanisme. Une procédure de concertation préalable du public est également engagée, conformément à l'article L103-2 1°-c) du Code de l'Urbanisme. Les modalités ont été fixées par la commune.

La procédure de Déclaration de Projet s'appuyant sur l'intérêt général du projet envisagé entraîne la mise en compatibilité du document d'urbanisme en vigueur (en l'occurrence pour Eteaux, le PLU) afin de permettre sa mise en œuvre.

Conformément à la procédure, le présent rapport explicatif expose le projet et s'accompagne d'un dossier de mise en compatibilité du PLU, afin de permettre la réalisation du projet visé, qui nécessite la modification du dispositif réglementaire du PLU.

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU sont soumises à un examen conjoint par les Personnes Publiques Associées (PPA) à la démarche, qui expriment leur avis sur le dossier.

La mise en œuvre d'une Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU est également soumise au respect des modalités d'enquête publique telles que définies par les articles L123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Au terme de l'enquête publique, qui dure au minimum 1 mois, le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées.

Après modifications éventuelles du projet, tenant compte des avis formulés par les PPA et des conclusions de l'enquête publique, le Conseil municipal approuve la Déclaration de Projet et procède à la mise en compatibilité du PLU dans un délai de 2 mois.

Au regard des éléments de contexte, ainsi que de la présentation du projet exposée plus en détails ci-après, l'intérêt général de ce dernier est avéré et justifie le recours à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

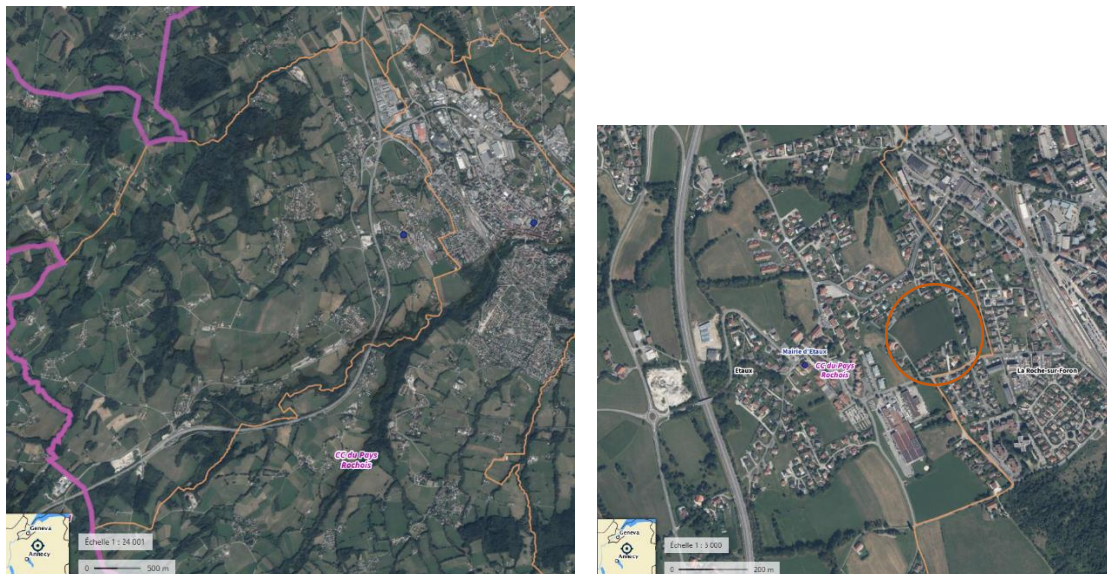
### 3. LE PROJET D'INTERET GENERAL

#### 3.1 Le site

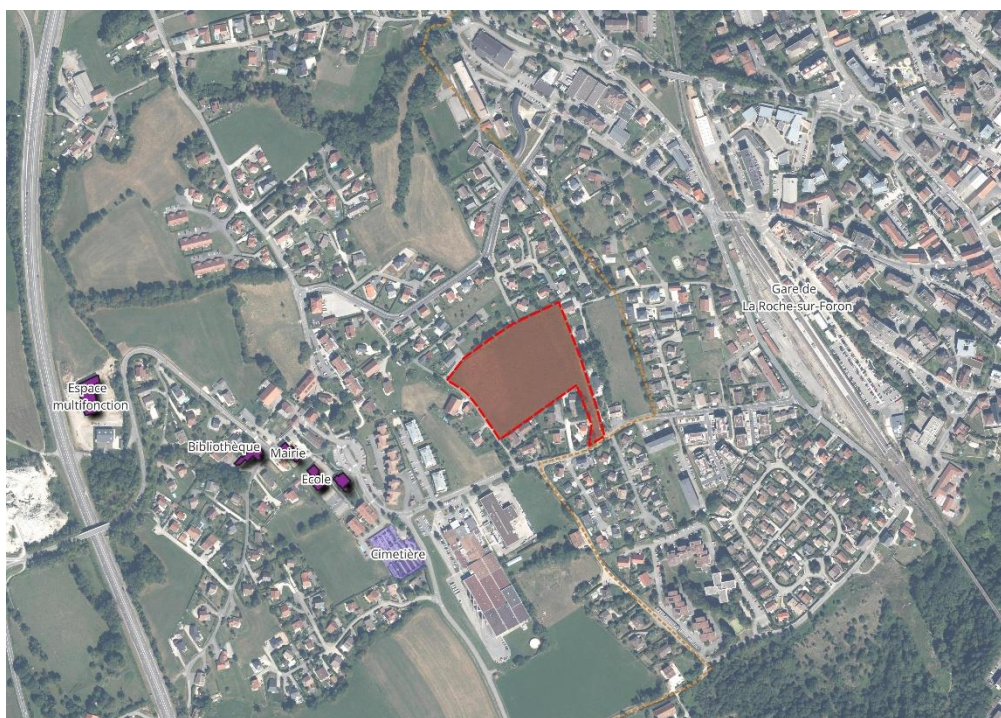
##### 3.1.1. Localisation

Le projet d'aménagement porte sur un espace d'environ 2,4 ha, au lieudit « Prés Sales », entre le secteur d'équipements publique de la commune à l'ouest (mairie, école) et le Pôle d'Echange 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.



*Cartes de situation – Source Géoportail*



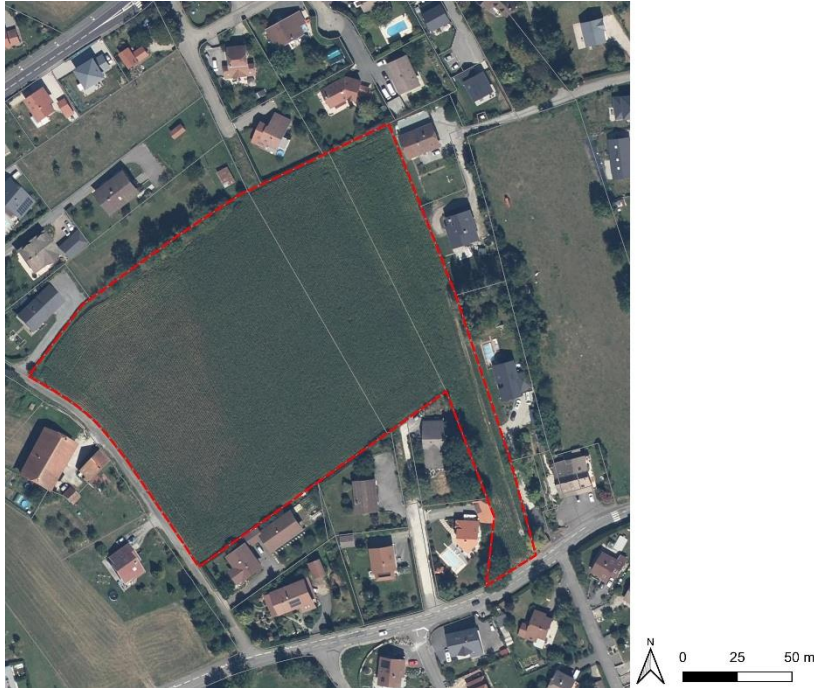
*Localisation du secteur de projet*



### 3.1.2. Caractéristiques et usage du site

En déclivité vers l'Est, son emprise concerne, d'Ouest en Est :

- De deux parcelles utilisées par le même exploitant en culture céréalière, bordées à l'Ouest par la rue de Sales
- Une parcelle en longueur Nord/Sud, en plantation fourragère, qui est desservie par la rue du Mont Blanc, au Sud.



Les constructions qui bordent le site sont en majorités des maisons individuelles, desservies depuis des impasses, à l'exception d'une grande bâtisse agricole, desservie par la rue de Sales.

### 3.1.3. Perception paysagère

Entouré de nombreux obstacles visuels (haies, constructions,...) le site n'est que peu visible dans la commune, avant d'en arriver à ses bordures.

La perception du site depuis la rue de Sales est très ouverte, donnant des vues sur le grand paysage et notamment au loin la vallée de l'Arve avec le Môle et la Chaîne du Bargy.



*Perceptions du secteur de projet en vue rapprochée, depuis la rue de Sales en regardant vers l'Est  
Source : Google Street View, prise de vue 2021*





*Perception du secteur de projet depuis la rue du Mont Blanc, en regardant vers le Nord  
Source : Google Street View, prise de vue 2021*

Malgré la topographie de la commune en pente et la grande superficie du site, le secteur de projet est difficilement perceptible depuis d'autres voiries publiques, dû à la présence de haies et de maisons masquant les vues.

Les covisibilités sont fortes entre le site de projet et les constructions qui le bordent, à l'exception de celles dont les propriétés sont bordées par des haies.

Le secteur de projet n'est pas concerné par un périmètre de protection au titre des paysages ou des monuments historiques.

*Pour plus d'informations, se reporter à l'évaluation environnementale en fin de document.*

#### **3.1.4. Desserte par les réseaux**

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement des eaux usées sont présents en limite du secteur, qui sera intégralement raccordé au réseau collectif d'eaux usées.

Un réseau de collecte des eaux pluviales passe au sud du secteur, sous la route du Mont-Blanc.

*Pour plus d'informations, se reporter à l'évaluation environnementale en fin de document.*

#### **3.1.5. Sensibilités agricoles et environnementales**

*Se reporter à l'évaluation environnementale en fin de document.*

### 3.2. Le projet de construction de logements à Prés Sales

*Note : le secteur D de l'OAP n'est pas impacté par la déclaration de projet. Ses orientations seront mises à jour graphiquement dans la nouvelle OAP, sans modifications.*

#### 3.2.1. Les enjeux d'aménagement

Les enjeux sur le secteur de projets sont les suivants :

- Permettre le confortement du centre-bourg en poursuivant la diversification de l'offre en logements, par comblement d'un secteur situé au sein de l'urbanisation, et à proximité des équipements, commerces, services et infrastructures de mobilité ;
- 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 ;
- Organiser et sécuriser les dessertes automobiles, cycles et piétonnes du site.

#### 3.2.2. Les principes d'aménagement

##### ► Concernant les accès et la desserte :

L'accès principal au site se fera à l'Ouest par la rue de Sales, là où la visibilité est la plus dégagée, avec un principe d'entrée et sorties distinctes. Un accès secondaire se fera par le Sud, préférentiellement par le chemin du Pré de Sales et à défaut par la rue du Mont-Blanc. Une desserte de la parcelle AC0036 située hors OAP au nord sera réalisée pour la désenclaver.

Au sein du projet, la desserte véhicule sera non traversante et limitée à la desserte des stationnements de surface et souterrains.

Des cheminements piétons et modes doux seront eux traversants de part et d'autre du projet, d'Ouest en Est et du Nord au Sud.

##### ► Concernant la forme urbaine et les implantations du bâti :

La disposition des constructions doit permettre de maintenir une ouverture sur le grand paysage depuis la rue de Sales.

Afin de s'intégrer dans le tissu pavillonnaire déjà constitué autour du site et majoritairement de gabarit R+1+C, les futures constructions seront de hauteurs équivalentes à du R+2 et toitures à deux pans.

Les constructions présenteront un retrait par rapport aux limites parcellaires extérieures, permettant à la fois des lisières épaisses et fonctionnelles, et un regroupement des constructions autour des aces de promenades centraux.

##### ► Concernant les espaces publics, collectifs et de stationnement :

Les stationnements nécessaires à l'opération seront en majorité traités en souterrain et les rampes d'accès intégrées aux bâtiments pour limiter l'impact visuel de la voiture. Des poches de stationnement en surface (destinées aux résidents et aux visiteurs) seront prévues au niveau de l'entrée Ouest, en limite Nord ainsi qu'au Sud. Les aires de stationnement de surface seront traitées en matériaux perméables, arborées et positionnées aux abords des voies de desserte interne.

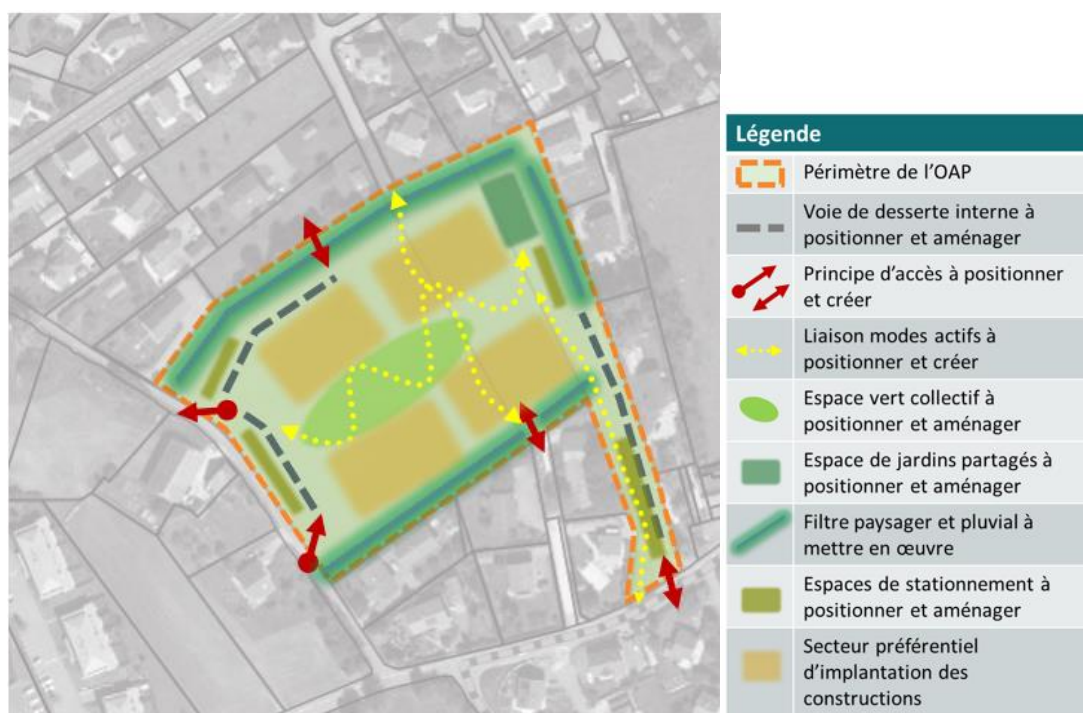
A l'exception des surfaces nécessaires aux circulations et au stationnement de surface dont les emprises seront autant que possible optimisées et limitées, les espaces collectifs seront aménagés en espaces verts et paysagés.

Une trame végétale de type verger sera positionnée entre les constructions et au Nord-Est du projet, des jardins partagés viendront agrémenter les espaces collectifs.

Une noue paysagère sera aménagée en limite Est afin d'assurer la gestion des eaux pluviales du site, à l'image des eaux de toitures qui seront récupérées dans des fossés drainants longeant les chemins piétons Ouest/Est.

#### ► Concernant le programme de constructions :

Le programme de construction attendu est d'une densité d'environ 40 logements/ha soit, la réalisation d'une centaine de logements, répartis en différentes structures bâties. Il est attendu 30 % de logements sociaux sur le projet, soit environ 30 logements.



*Principes d'aménagement tels que figurant à l'Orientation d'Aménagement et Programmation*



*À titre illustratif, une image possible du projet*

### 3.3 Conclusions sur l'intérêt général du projet

À proximité des équipements communaux notamment scolaires et du Pôle d'Échange 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 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 logement sur l'OAP « Prés Sales » présente un caractère d'intérêt général.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est prévue à court terme, compte tenu de la desserte des réseaux et de la localisation stratégique du secteur.

## 4. RAPPORT EXPLICATIF DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

### 4.1 L'analyse de la compatibilité du PLU d'Eteaux

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 L151-3 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.

#### 4.1.1 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation sera complété de la présente notice de présentation, justifiant l'intérêt général du projet et exposant la mise en compatibilité du PLU.

**La mise en compatibilité du PLU nécessite de compléter le rapport de présentation de la présente notice de présentation.**

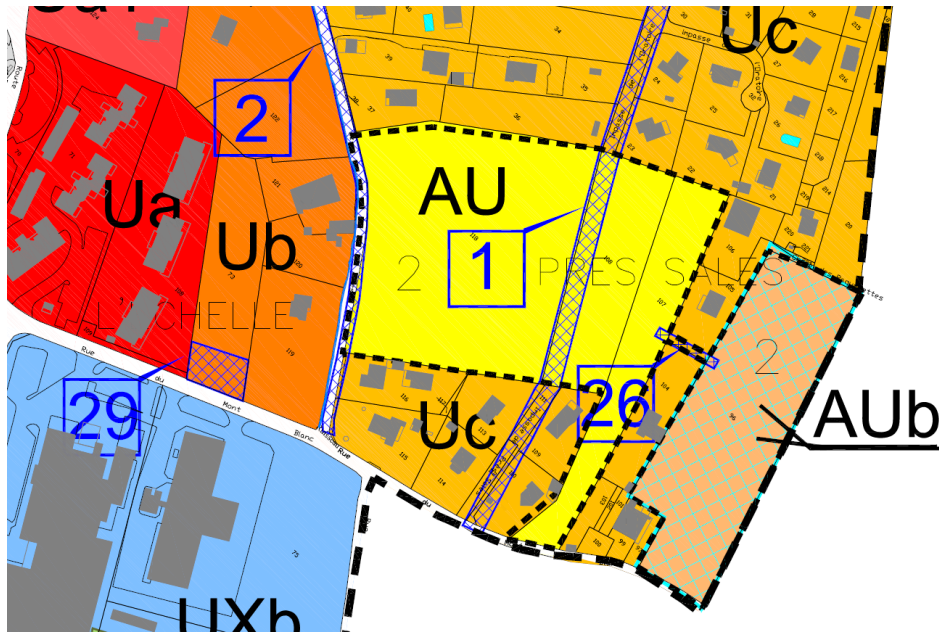
#### 4.1.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet de logement présenté ci-avant, répond en particulier à son orientation 1 « *Densifier et revitaliser le bourg* » : « *La densification du bourg a pour objectif de conforter la centralité d'Eteaux tout en assurant une transition urbaine avec La-Roche-sur-Foron* », et son orientation générale sur l'habitat : « *Offrir des typologies d'habitat adaptées à l'ensemble de la population d'Eteaux favorisant ainsi le parcours résidentiel* » et « *Identifier des secteurs de mixité sociale* ». Il répond aussi à son orientation générale sur les transports et les déplacements « *Favoriser les modes doux de déplacements en privilégiant les liaisons par modes doux entre le centre-bourg et la commune de La Roche-sur-Foron (notamment en direction du pôle gare multimodal)* ».

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.

**La mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de modification du PADD.**

#### 4.1.3 Le règlement (graphique et écrit)



Extrait du règlement graphique 3-1 du PLU en vigueur

La zone AU concerne des secteurs à caractère naturel dominant destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme, pour les motifs suivants :

- insuffisance des équipements et des infrastructures existants en leur périphérie immédiate des secteurs concernés, notamment au regard de la gestion des eaux pluviales,
- rôle stratégique pour le développement de la commune et à l'appui du PADD du PLU.

La vocation de la zone 2AU située aux « Prés Sales » est l'accueil d'habitats de moyenne densité, devant contribuer à conforter le centre-bourg d'Eteaux.

Cette zone est inconstructible dans le cadre du PLU, jusqu'à la maturation d'un projet urbain global et cohérent (en termes de programme, de forme urbaine et de prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères), dont la mise en œuvre nécessite l'extension des réseaux et une modification du PLU, préalablement à son ouverture à l'urbanisation.

La zone AU doit donc pouvoir être ouverte à l'urbanisation pour permettre la mise en œuvre du projet. Cette ouverture à l'urbanisation se traduit par un zonage en zone « AUb », sous-secteur « AUb2 » et doit s'accompagner de la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle dans le PLU, afin d'encadrer ses conditions d'aménagement.

Enfin, un périmètre au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme pour mixité sociale doit être inscrit sur l'ensemble du secteur E de l'OAP.

Concernant les emplacements réservés :

- Les ER 1 et 26 sont réduits pour ne plus concerner l'emprise de l'OAP. En effet, les cheminements internes à l'OAP ne seront pas acquis par la commune. Leurs emprises à l'extérieur de l'OAP sont maintenues pour permettre la poursuite des connexions.
- L'ER2 est inchangé.

**La mise en compatibilité du PLU implique le classement en zone « AUb » à urbaniser à court ou moyen terme de la zone AU située au lieudit « Prés Sales ». Pour le secteur de projet, un sous-secteur « AUb2 » est mis en place, et les autres secteurs de la zone AUb sont classés en secteur « AUb1 ». Les emplacements réservés n°1 et 26 seront modifiés pour supprimer leur emprise du secteur « AUb2 ».**

#### **4.1.4 Les orientations d'aménagement et de programmation**

Afin de garantir le respect des principes d'aménagement tels que présentés ci-avant, il est nécessaire de modifier les dispositions du secteur E de l'OAP sectorielle n°2, ayant une valeur opposable en termes de compatibilité.

**L'OAP sectorielle est modifiée afin de garantir le respect des principes d'aménagement tels que présentés ci-avant.**

#### **4.1.5 Les annexes**

**Le document graphique annexe du PLU, qui fait apparaître le zonage, doit être mis à jour.**

#### **4.1.6 Conclusion sur la compatibilité du PLU avec le projet construction de logements à Prés Sales**

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

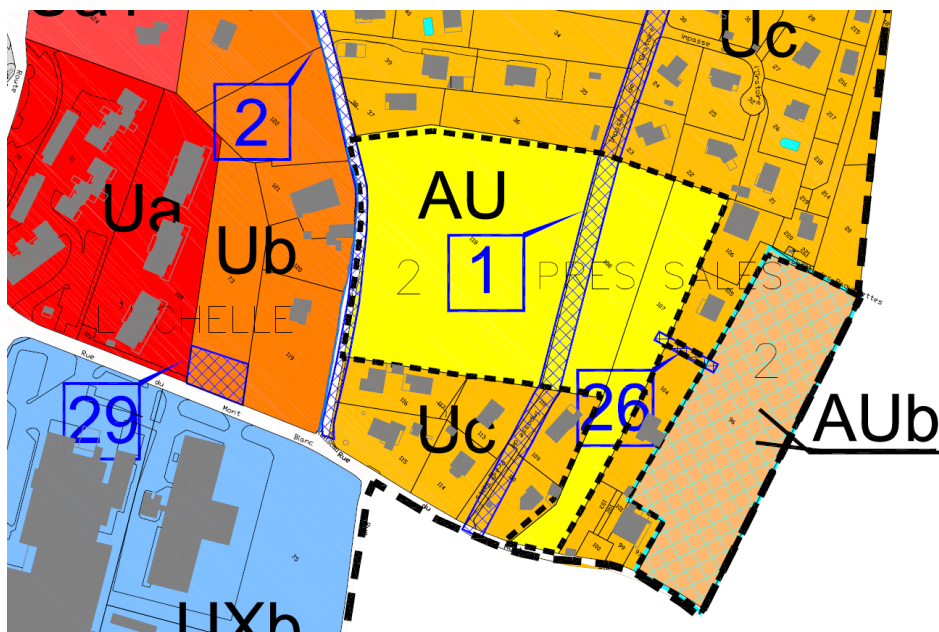
- Le règlement graphique, pour :
  - classer en sous-secteur AUb2 la zone AU au lieudit « Prés Sales » (secteur E de l'OAP n°2 « Pré de Sales »),
  - classer en sous-secteur AUb1 le secteur C de l'OAP n°1 « Centre Bourg » et le secteur D de l'OAP n°2 « Pré de Sales »,
  - inscrire un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme (ex. L123-1-5-16°) 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 à jour écrite et graphique des orientations du secteur D de l'OAP n°2 pour une meilleure lisibilité de l'ensemble de l'OAP.

En outre, la présente notice complète le rapport de présentation du PLU.

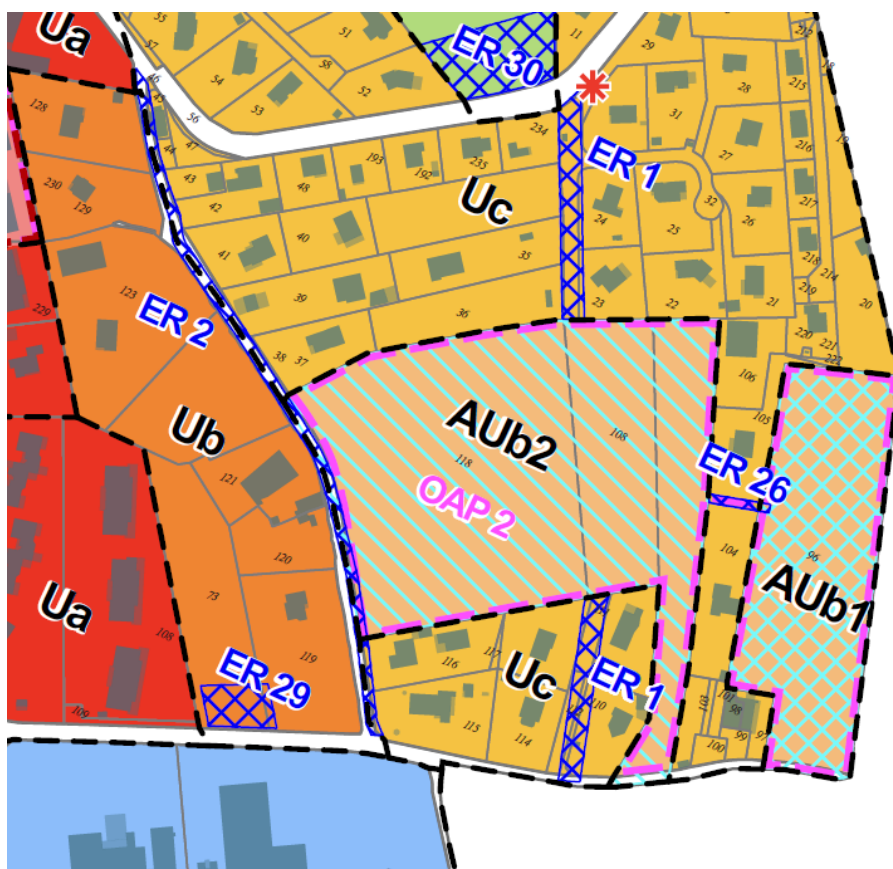


## 4.2 La mise en compatibilité du PLU d'Eteaux

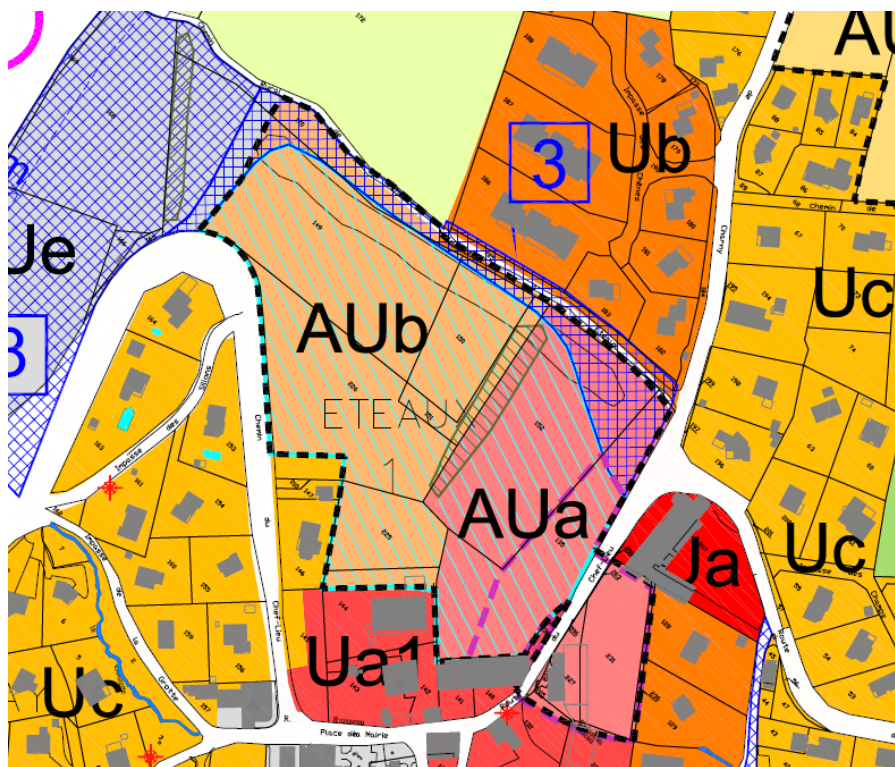
### 4.2.1 Les modifications apportées au règlement graphique et aux emplacements réservés



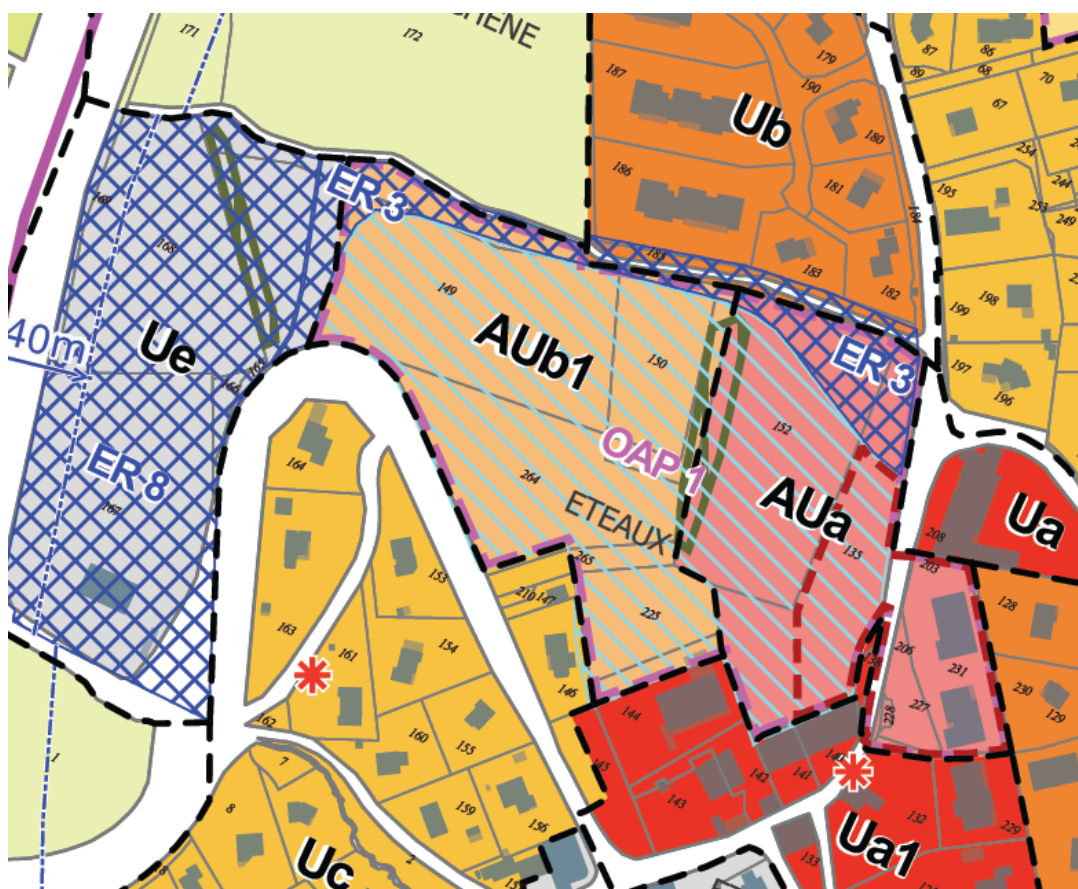
Extrait du règlement graphique 3-1 du PLU, avant mise en compatibilité.



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



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



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

► Bilan des surfaces des zones :

ZONAGE	DPMEC (ha)	AVANT DPMEC (ha)	Différences ha
A	653,5	653,5	0,0
Ap	211,9	211,9	0,0
AU	1,5	4,0	-2,4
AUa	1,7	1,7	0,0
AUb	0,0	3,1	-3,1
AUb1	3,1	0,0	3,1
AUb2	2,4	0,0	2,4
AUc	5,8	5,8	0,0
AUx	1,8	1,8	0,0
AUxb	1,5	1,5	0,0
N	308,1	308,1	0,0
Ndm	4,5	4,5	0,0
Nh	29,2	29,2	0,0
Ns	8,6	8,6	0,0
Ua	3,6	3,6	0,0
Ua1	1,5	1,5	0,0
Ub	4,3	4,3	0,0
Uc	101,6	101,6	0,0
Ue	8,8	8,8	0,0
Ux	11,2	11,2	0,0
Uxa	8,1	8,1	0,0
Uxb	4,5	4,5	0,0
Uxc	1,3	1,3	0,0
<b>TOTAL</b>	<b>1378,5</b>	<b>1378,5</b>	<b>0,0</b>

#### 4.2.2 Les modifications apportées au règlement écrit

Les modifications envisagées par la mise en compatibilité du PLU avec le projet d'intérêt général apparaissent **en rouge gras italique**.

##### ► Dispositions générales

#### **CONSTRUCTION SUR DES TERRAINS FAISANT L'OBJET DE DIVISION**

Dans le cas de la construction, sur une ou plusieurs unités foncières contiguës, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette a fait ou doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (lotissement ou permis valant division), les règles du PLU s'appliquent lot par lot, à l'exception du cas prévu aux articles Ub7, Uc7, AUb7 et AUc7 permettant l'implantation d'habitat mitoyen, intermédiaire **et ne s'applique pas non plus au sous-secteur AUb2**.

##### ► Zone AUb

#### **ZONE AUb**

Cette zone correspond aux zones d'extension en habitat de densité moyenne.

L'urbanisation de ces zones pourra s'effectuer conformément aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation définies sur chaque secteur.

La zone AUb comprend **deux sous-secteurs** :

- ***l'OAP n°1 « Centre Bourg »***
- ***l'OAP n°2 « Pré de Sales »***
- ***Un sous-secteur AUb1 correspondant au secteur C de l'OAP n°1 « Centre Bourg » et au secteur D de l'OAP n°2 « Pré de Sales »***
- ***Un sous-secteur AUb2 correspondant au secteur E de l'OAP n°2 « Pré de Sales »***

[...]

#### **ARTICLE AUb 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans ***les zones l'ensemble de la zone*** AUb, les constructions nouvelles seront autorisées dans le respect des prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et lorsque l'ensemble des équipements sera réalisé et conforme aux opérations projetées.

[...]

**2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

***Dans l'ensemble de la zone Aub :***

- la reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10



ans, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

- les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
- d'être sans effet à leur égard,
- de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
- d'être imposés par des considérations architecturales particulières,

nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8 et 10 de la zone.

- les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural, dans la mesure où :

- le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 14 de la zone
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.

- deux annexes non habitables, non accolées à la construction principale, plus une piscine le cas échéant, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

Tous travaux destinés à la stabilisation des berges des cours d'eau sont autorisés à condition d'apporter la moindre gêne aux milieux naturels.

***Dans le sous-secteur AUb2 : les opérations de plus de 4 logements, à condition qu'elles comportent une cave d'une surface minimum de 4m<sup>2</sup> par logement, ainsi que d'une aire de stockage par logement, fermée et couverte, bénéficiant d'un lien physique avec le logement.***

***L'ouverture à l'urbanisation du sous-secteur AUb2 doit être réalisée par une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone.***

***Dans les secteurs couverts par une servitude pour logements aidés, 30% de la surface de plancher de l'opération doivent être affectés à du logement social et :***

- ***le nombre de logements socialement aidés obtenu après application de la surface de plancher demandée doit être arrondi à l'unité supérieure,***
- ***la typologie de financement des logements socialement aidés doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays Rochois.***

[...]

#### **ARTICLE AUb 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être : **au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.**

- **dans le sous-secteur AUb1 : au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m,**
- **dans le sous-secteur AUb2 : au moins égale à 20 m.**

Dans le cas de constructions d'habitat simultané ou groupé, les implantations en limites de parcelles contigües concernées ou en limites de l'unité foncière d'origine concernée lorsqu'il s'agit d'un permis groupé ou d'un lotissement sont autorisées. En ce sens, l'implantation du bâti devra obligatoirement être réalisée des deux côtés de chaque limite. Pour les autres constructions qui ne seraient pas édifiées en limites, elles devront respecter une distance minimale de 3 m imposée au présent article AUb7, la règle s'appliquant alors lot par lot en cas de lotissement ou permis valant division.

**Par rapport aux propriétés privées voisines**, les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées dans une bande comprise :

- **entre 0 et 3 m pour le sous-secteur AUb1,**
- **entre 0 et 20m pour le sous-secteur AUb2,**

**des propriétés privées voisines** aux conditions cumulatives suivantes :

- leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage pour les toitures à un ou plusieurs pans et 3,00 m à l'acrotère pour les toitures terrasses, par rapport au terrain naturel
- la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 14 m, et qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- qu'elles soient non accolées à la construction principale et qu'ainsi la distance entre l'annexe non accolée et la construction principale ne soit pas inférieure à 1 m.

[...]

#### **ARTICLE AUb 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La différence d'altitude en tous points de la construction et le point du terrain naturel avant travaux \* situé à l'aplomb ne doit pas dépasser **~~10,50 m, avec un gabarit maximum de R+1+C.~~**

- **dans le sous-secteur AUb1 : 10,50 m, avec un gabarit maximum de R+1+C,**
- **dans le sous-secteur AUb2 : 11m, avec un gabarit maximum de R+2 <sup>6</sup>.**

<sup>6</sup> **Nomenclature utilisée :**

- **RDC : rez-de-chaussée,**
- **RDCS : rez-de-chaussée surélevé,**

\* Le terrain naturel avant travaux est le terrain avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires au projet.

La hauteur des annexes non habitables, édifiées à une distance de 3 m ou plus **pour le sous-secteur AUb1 et 20m ou plus pour le secteur AUb2**, des limites de propriétés voisines, ne pourra pas dépasser 4,50 m en tout point du bâtiment, par rapport au terrain naturel.

[...]

## **ARTICLE AUb 11 : ASPECT EXTERIEUR**

[...]

### **Toitures**

Les toitures seront au minimum à deux pans. Les croupes sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

La pente de la toiture doit être comprise entre 50% et 70%.

**Dans le sous-secteur AUb1**, les toitures terrasses sont interdites, à l'exception d'un élément architectural particulier. En effet, si le projet l'exige, la toiture terrasse est admise sur des surfaces limitées.

**Dans le sous-secteur AUb2, les toitures terrasses, plates ou à faibles pentes, sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 25% de l'emprise au sol de l'ensemble de la construction considérée, notamment en tant qu'élément de liaison entre deux constructions principales.**

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes non habitables autorisées dans la zone.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux ou d'aspect similaire.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte conforme au nuancier déposé en Mairie.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bio-climatiques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures ajoutées.

Les ouvertures sur les toitures ne seront autorisées que pour des lucarnes/jacobines et des châssis « type velux ».

Également autorisées, les vérandas, par leurs lignes, leurs matériaux, leurs proportions et leur volume devront être en harmonie avec le bâti existant. Les effets miroirs réfléchissants pour le voisinage sont interdits. Pour les vérandas supérieures à 10 m<sup>2</sup>, la pente de toit sera au moins de 15%.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m pour les habitations et 0,30 m pour les constructions annexes, exceptés pour les vérandas ou les verrières.

**Dans le sous-secteur AUb2, les éléments constructifs en façade (type balcon) doivent être couverts par la toiture.**

- **1,2... : nombre de niveaux autorisés,**
- **C : comble**
- **ATT : attique**

## Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,60 m maximum doivent être constituées d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire voie, (par exemple haie végétale) et pourront comporter un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur initiale.

***Dans le sous-secteur Aub2 et dans le cadre de constructions de logements collectifs, si des clôtures sont amenées à être réalisées, elles doivent être clairement être identifiées dans l'autorisation d'urbanisme. Elles doivent présenter un aspect homogène, participant à la conception architecturale d'ensemble. Les clôtures visant à ménager l'intimité des espaces privatifs en rez-de-chaussée seront d'une hauteur d'1,20m maximum et doivent être constituées d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire voie.***

Les portails et/ou portillons ne doivent pas excéder 1,60 m de hauteur. Leurs piliers pourront être d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

***Toute clôture doit faire l'objet d'une autorisation.***

## **ARTICLE Aub 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation :

***2 places de stationnement par logement, dont au moins une close et couverte***

- ***Pour le sous-secteur Aub1 : 2 places de stationnement par logement, dont au moins une close et couverte ;***
- ***Pour le sous-secteur Aub2 :***  
2,5 places de stationnement par logement, ***arrondi à l'unité supérieure, dont au moins 75% seront intégrées dans le volume de la construction.***  
1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

***Dans le sous-secteur Aub2 uniquement :***

- ***1 place visiteur par tranche de 3 logements. Toute tranche commencée de 3 logements compte pour une place ;***
- ***Les places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables ;***
- ***Les places de stationnement intégrées dans le volume de la construction devront être non boxées ;***



[...]

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50 x 5m ~~et 6m de dégagement à l'arrière de chacune d'elles. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.~~

~~Dans le sous-secteur AUb1, les places devront prévoir 6m de dégagement à l'arrière de chacune d'elles. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres. Dans le sous-secteur AUb2, lorsque le projet comprend la réalisation de plusieurs places de stationnement groupées en sous-sol ou non, un espace de dégagement doit être prévu pour permettre la bonne manœuvre des véhicules sur la voie de circulation, sans pouvoir être inférieur à 5m de long lorsque le stationnement s'effectue en bataille et 3,50m de long pour un stationnement en épi ou longitudinal.~~

[...]

En outre, afin d'assurer le stationnement des deux roues, il est exigé l'affectation d'un local clos et couvert à l'usage exclusif des deux roues ~~et situé à l'intérieur du bâtiment principal, à l'intérieur du bâtiment et accessible de plain-pied, sans marche à franchir depuis et vers l'intérieur. En cas de réalisation de plusieurs bâtiments à usage d'habitation, au moins un local sera aménagé par bâtiment. Et en tout état de cause, et situé à l'intérieur du bâtiment principal.~~ Les dimensions de ~~ce local~~ ces locaux devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée.

#### **ARTICLE AUb 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX**

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces verts et/ou d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

~~Néanmoins, un minimum de 25% de la surface des espaces non bâtis devra être traité en espaces verts. Ne sont pas considérés comme espaces verts les aires de stationnement enherbées.~~

##### **Espaces verts :**

~~Les espaces verts correspondent aux superficies non couvertes avec une profondeur minimum de terre d'1m.~~

~~La part d'espaces verts s'applique à la surface de l'unité foncière, située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme, excepté en sous-secteur AUb1 où elle s'applique à la surface des espaces libres de toute construction.~~

~~Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à :~~

~~dans le sous-secteur Aub1 : 25%,~~

~~dans le sous-secteur AUb2 : 60%.~~

~~En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.~~

##### **Espaces perméables :**

~~Un espace est considéré comme perméable lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas l'infiltration des eaux. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre. Les dalles des sous-sols ne sont pas compatibles avec la notion d'espace perméable.~~

**Dans le sous-secteur AUb2, toute opération de construction doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à 50% de la surface du tènement.**

**Ces espaces perméables doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.**

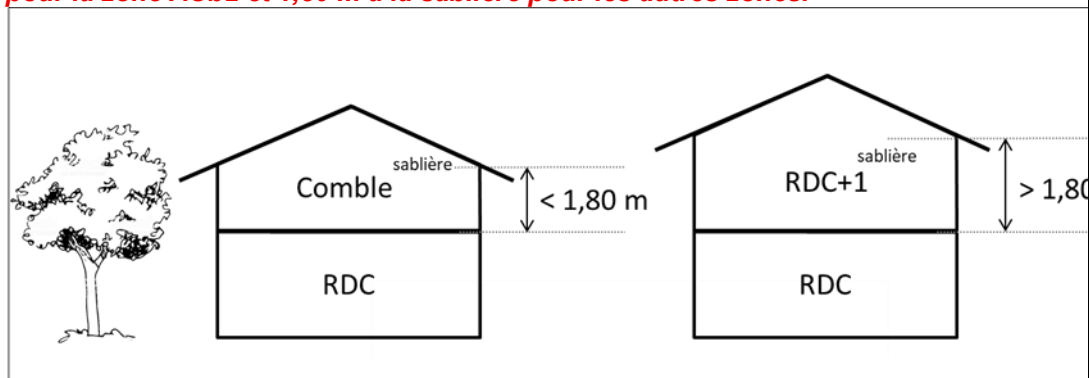
## ► Lexique

La définition suivante est ajoutée :

### **COMBLE**

**Le comble correspond au dernier niveau d'une construction.**

**Le comble ne peut comporter plus de 1 niveau, et ne peut excéder 1m à la sablière pour la zone AUb2 et 1,80 m à la sablière pour les autres zones.**



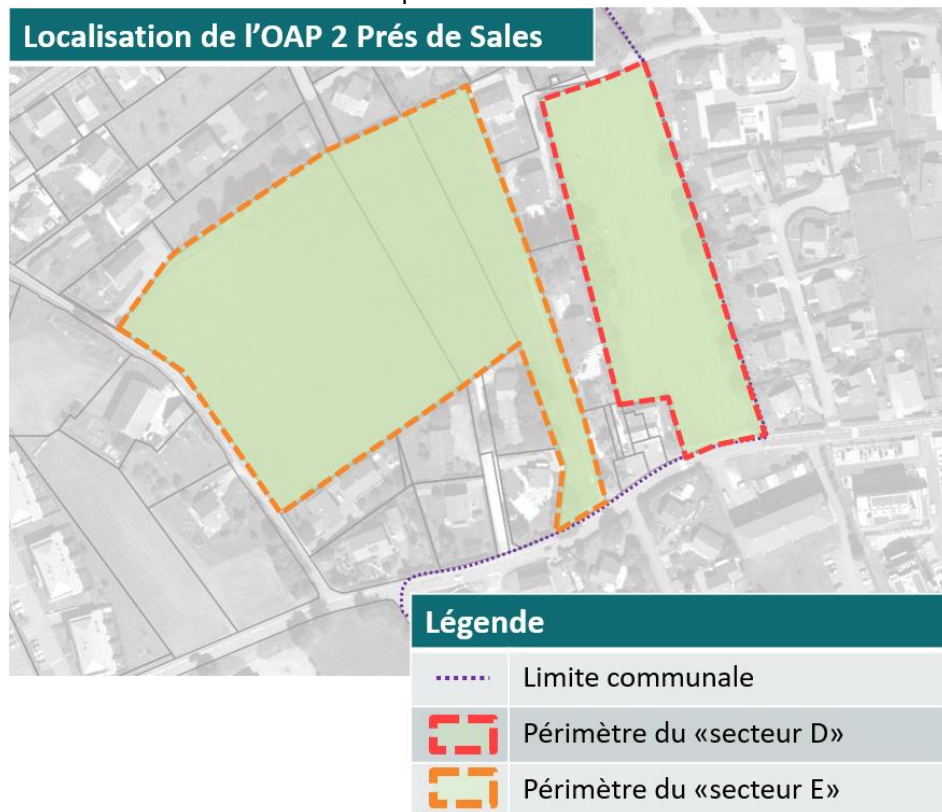
**Illustration de la différence entre un comble et un niveau complet (hors zone 1AUb2)**

#### 4.2.3 Les modifications apportées aux OAP sectorielles

L'OAP sectorielle n°2 « Prés Sales » est supprimée et remplacée par la suivante :

## OAP n°2 : PRES SALES

L'OAP n°2 "Prés Sales" se découpe en deux sous-secteurs : « secteur D » et « secteur E ».



# OAP n°2 : PRES SALES // Secteur D

## LE SITE

Il s'agit d'un secteur situé en limite communale à l'Est d'Eteaux, et à distance très faible de la gare de La Roche-sur-Foron. A ces titres, la majorité des équipements, commerces, services, et infrastructures de mobilité, sont à proximité.

Il s'étend sur une surface d'environ 1 ha, et présente un léger relief, avec une pente moyenne de 2 % dans le sens Nord/Sud et d'une pente moyenne de 8 % dans le sens Est/Ouest.

Il est bordé par de l'habitat individuel peu dense à l'Est, à l'Ouest et au Nord et par la Rue du Mont-Blanc au Sud.

Il est actuellement constitué d'un pré de fauche.

Aucune sensibilité écologique majeure n'a été identifiée, dans le cadre de l'évaluation environnementale menée lors de l'élaboration du PLU.





## LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

### Les objectifs d'aménagement

Permettre une densification du bourg et l'implantation de logements locatifs sociaux à proximité immédiate des réseaux de transports en commun.

Fixer les principes d'un maillage de voies piétonnes depuis les équipements et les logements collectifs d'ETEAUX en direction du Pôle Gare.

### Ouverture à l'urbanisation

Opération d'aménagement portant sur l'ensemble du périmètre de la zone, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées.

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Accès et desserte motorisés

L'accès sera à positionner depuis la rue du Mont-Blanc.

### Accès et desserte "modes actifs"

Le maillage cheminements piétons/cycles devra se raccorder sur le réseau existant en direction du pôle gare et du centre-bourg d'Eteaux.

### Composition et forme urbaine

Le projet devra prévoir la construction de type habitat collectif d'une densité d'environ 40 logements/ha, soit environ 40 logements, avec la réalisation de 100% de logements sociaux.

### Principaux espaces collectifs

Une aire de jeu d'un minimum de 100m<sup>2</sup> devra être créée sur le secteur.





### Traitement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera faite à l'ensemble de la zone et/ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires.

## Schéma opposable du secteur D



### Légende

	Limite communale
	Périmètre de l'OAP « secteur D »
	Principe d'accès à positionner et créer
	Aire de jeu à positionner et aménager

# OAP N°2 : PRES SALES // Secteur E

## LE SITE

Il s'agit d'un secteur situé en limite du centre-bourg d'Eteaux, et à distance très faible de la gare de La Roche-sur-Foron. A ces titres, la majorité des équipements, commerces, services, et infrastructures de mobilité, sont à proximité.

Il s'étend sur une surface d'environ 2,4 ha, et présente un léger relief, avec une pente moyenne de 3 % dans le sens Nord/Sud et d'une pente moyenne de 7 % dans le sens Est/Ouest.

Il est bordé par de l'habitat individuel peu dense au Nord, à l'Est et au Sud, et par la Rue de Sales à l'Ouest.

Il est actuellement constitué d'un pré de fauche.

Aucune sensibilité écologique majeure n'a été identifiée, dans le cadre de l'évaluation environnementale menée lors de la procédure de DPMEC.



## LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

### Les objectifs d'aménagement

Permettre le confortement du centre-bourg en poursuivant la diversification de l'offre en logements, par comblement d'un secteur situé au sein de l'urbanisation, et à proximité des équipements, commerces, services, et infrastructures de mobilité.

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.

Organiser et sécuriser les dessertes automobiles, cycles et piétonnes du site.

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Accès et desserte motorisés

La desserte de l'opération doit se faire à l'appui :

- d'un accès principal en prise sur la Rue de Sales, avec une entrée et une sortie différenciées, tel qu'identifié au schéma opposable,
- d'un accès secondaire soit depuis la Rue du Mont-Blanc, soit depuis le Chemin du Pré de Sales, tel qu'identifié au schéma opposable.

Un accès réservé uniquement à la desserte de stationnements dédiés aux visiteurs est possible depuis la Rue du Mont-Blanc.

Des voies de desserte internes de l'opération doivent être créées, à partir de chaque accès, permettant d'accéder aux stationnements de l'opération. La voie de desserte nord doit également permettre un accès à la parcelle AC0036 située hors OAP.

Le linéaire dédié aux voies de desserte doit être réduit aux besoins minimums, afin de laisser la place aux « modes actifs », aux espaces verts et/ou collectifs.

### Accès et desserte "modes actifs"

L'aménagement d'un cheminement « modes actifs » doit être réalisé pour permettre une traversée Nord-Sud du site, pour relier le Chemin du Pré de Sales et l'Impasse de l'Oratoire. Par ailleurs, une desserte en « modes actifs » doit également s'organiser au sein de l'opération pour permettre de desservir les constructions, et notamment à l'appui un axe Est-Ouest majeur.



## Composition et forme urbaine

Les constructions et aménagements doivent s'adapter à la pente du terrain naturel.

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans le site :

- La (ou les) constructions doit (ou doivent) être implantée(s) :
  - Selon un principe de strates, permettant un étagement dans la pente, et un positionnement en quinconce permettant un dégagement de vues sur le grand paysage pour l'ensemble des logements,
  - De façon à favoriser l'ensoleillement des pièces de vie et permettre d'offrir de larges prolongements extérieurs (jardins, balcons, loggias...),
  - De façon à limiter les aménagements,
  - De façon à permettre un recul confortable par rapport aux constructions existantes.
- Les constructions doivent avoir un gabarit maximal de R+2, présenter des volumes simples et s'intégrer dans la continuité des densités et gabarits déjà présents aux alentours.

En cas de répétition des formes architecturales sur plusieurs bâtiments, la recherche d'une variation sur le même thème architectural doit être privilégiée.

## Principaux espaces collectifs

L'opération doit prévoir un espace collectif, vert et planté, notamment de type verger, à positionner au cœur de l'opération, en accompagnement de la liaison dédiée aux modes actifs, et permettant le développement d'un lieu de rencontre et d'animation au sein du futur quartier. Le cœur d'îlot entre les bâtiments doit être en pleine terre et de dimensions suffisantes pour permettre la plantation d'arbres de hautes-tiges.

Une trame végétale doit être positionnée aux interfaces Est, Nord et Sud du site, afin de ménager qualitativement l'interface et la transition avec les constructions existantes, et permettre une continuité et un confortement de la trame verte en milieu urbain. La haie présente au Nord-Ouest, offrant un espace d'habitat et de biodiversité déjà constitué sur le secteur, doit être conservée dans la mesure du possible.

Au regard du caractère des lieux, et des enjeux notamment de lutte contre le phénomène d'îlot urbain de chaleur, la dimension végétale et ombragée des aménagements des espaces collectifs, tant privatifs que publics, doit primer sur un caractère minéral. Les espaces verts doivent être, sauf contraintes techniques liées au stationnement souterrain notamment, en pleine terre.

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbanisé. Un principe de plantations multi-strates doit être mis en place.

Des jardins partagés et des espaces de compostage doivent être mis en place en partie Est du secteur. Des espaces d'habitats de la petite faune peuvent être implantés dans les espaces collectifs, que ce soit sous forme d'aménagements (petite mare, pierriers) ou de mobilier (nichoirs, refuges...).

Pour les espaces collectifs, notamment les circulations piétonnes, il doit être recherché une réalisation en matériaux perméables au sein d'une ambiance à dominante végétalisée. Ils doivent, sauf contraintes techniques, en priorité contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales. Si du mobilier est prévu dans les espaces collectifs, celui-ci doit correspondre au caractère champêtre du site.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent être visuellement perméables et être accompagnées le cas échéant de haies vives de faible hauteur. Elles doivent contribuer au projet architectural de l'ensemble, en s'intégrant avec les constructions et les espaces libres du projet ainsi que des lieux et paysages environnants, dans leurs aspects, dimensions et matériaux employés. À l'échelle du projet, elles doivent présenter une harmonie dans leur mise en œuvre. En cas de délimitation des espaces privatifs en rez-de-chaussée (séparations entre deux jardins, deux terrasses, etc.) leur hauteur doit être plus faible que celles délimitant éventuellement le périmètre du projet.

Deux emplacements de Points d'Apports Volontaires doivent être prévus pour le projet, de préférence un sur la Rue de Sales, l'autre sur la Rue du Mont-Blanc.

### **Traitement des eaux pluviales**

Afin d'assurer une gestion douce des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, plusieurs principes doivent être mis en œuvre :

- Des principes de fossés drainants, orientés Ouest-Est, doivent permettre la récupération des eaux de toitures,
- Une noue paysagère au centre de l'opération, également orientée Ouest-Est, doit contribuer à la gestion des eaux pluviales en cœur d'opération,
- Une noue paysagère plus importante, positionnée en limite Est du secteur, doit permettre la récupération et/ou l'infiltration des eaux de pluie, des eaux de ruissellement et des eaux de toitures.

Les jardins partagés doivent être arrosés uniquement par le biais d'eaux pluviales collectées.

### **Architecture et qualité des constructions**

La prise en compte des économies d'énergies, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'éco construction sont des préoccupations fortes de la commune. Cette prise en compte peut nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés, et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclut pas la recherche d'une intégration dans le site et l'environnement bâti, notamment par le choix des teintes et matériaux employés tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.

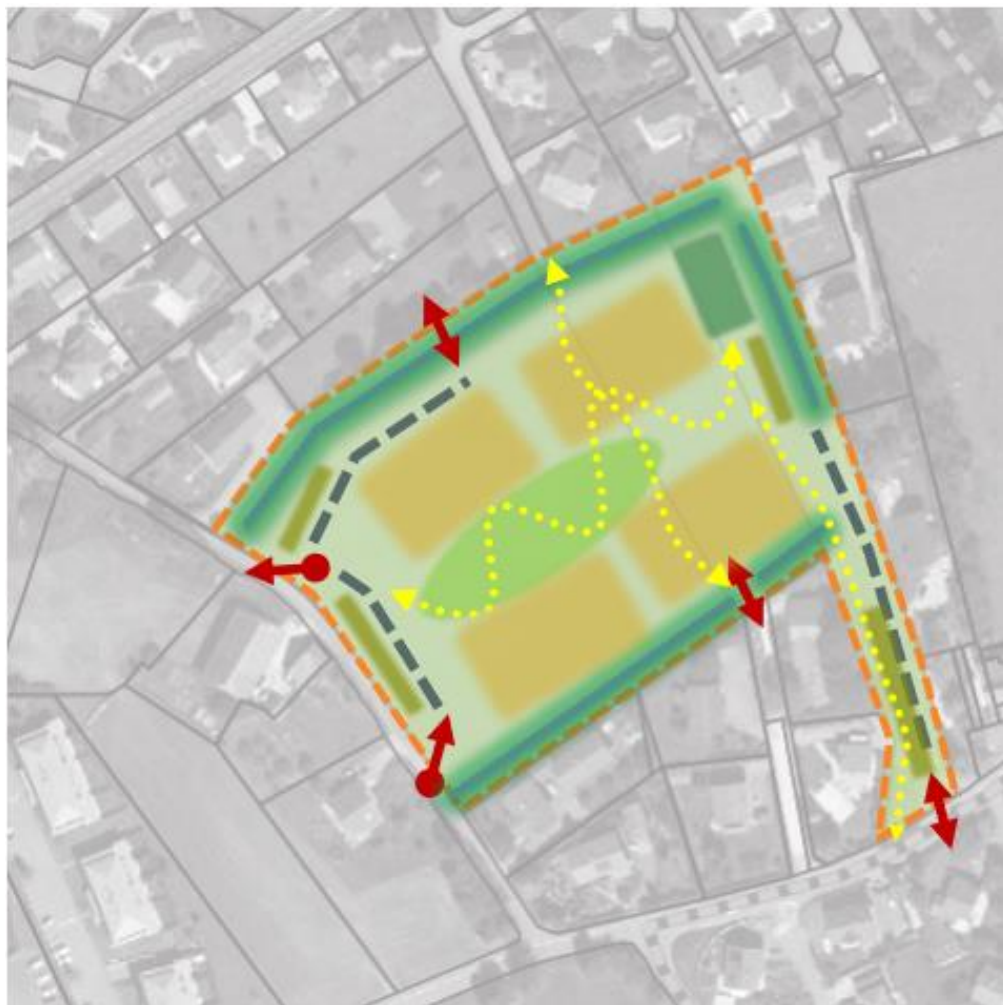
Une simplicité doit être recherchée dans l'expression des volumes, des façades et des toitures, le choix des matériaux, mais aussi leur mise en œuvre, ce qui n'est pas en contradiction avec une expression contemporaine.

### **Programme de construction de l'opération**

L'opération doit permettre globalement la réalisation :

- d'environ 100 logements, en habitat collectif,
- d'une part de logements sociaux telle que demandée par les dispositions du règlement du PLU, soit environ 30 logements,
- les logements doivent bénéficier d'une double orientation (en fonction de la taille des logements) et d'espaces de rangement de type cellier.

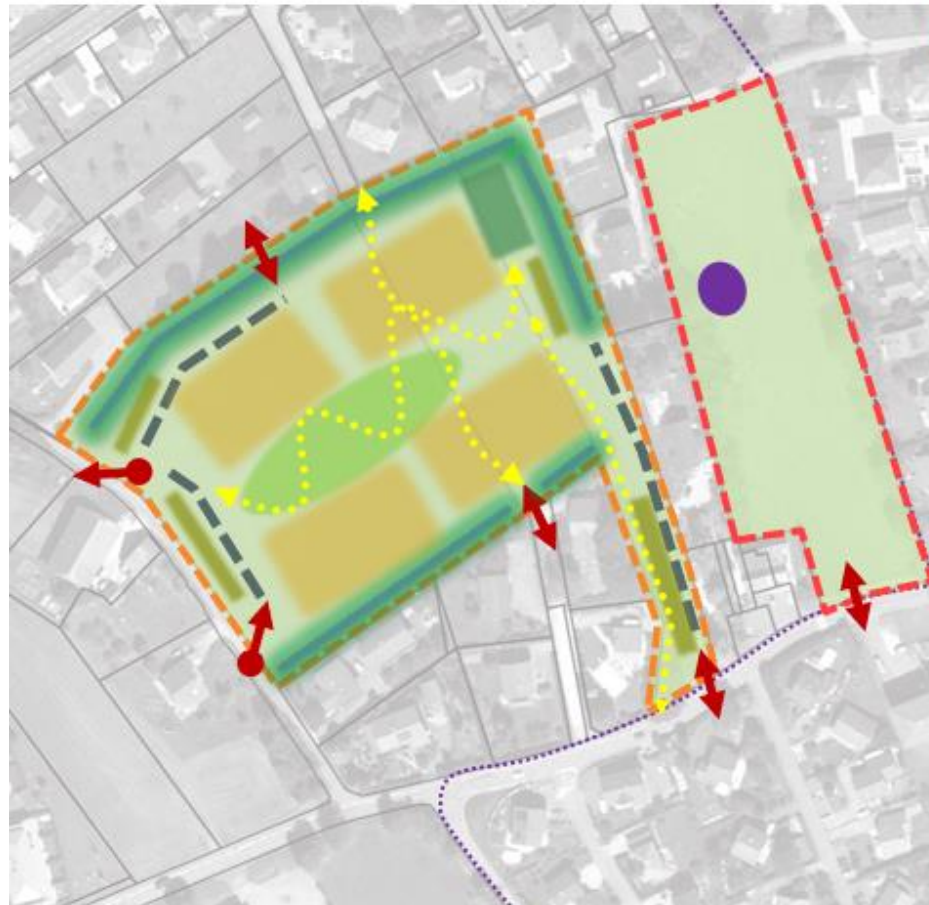
## Schéma opposable du secteur E



Légende	
	Périmètre de l'OAP
	Voie de desserte interne à positionner et aménager
	Principe d'accès à positionner et créer
	Liaison modes actifs à positionner et créer
	Espace vert collectif à positionner et aménager
	Espace de jardins partagés à positionner et aménager
	Filtre paysager et pluvial à mettre en œuvre
	Espaces de stationnement à positionner et aménager
	Secteur préférentiel d'implantation des constructions



Schéma opposable sur la totalité de l'OAP n°2 « Prés Sales »



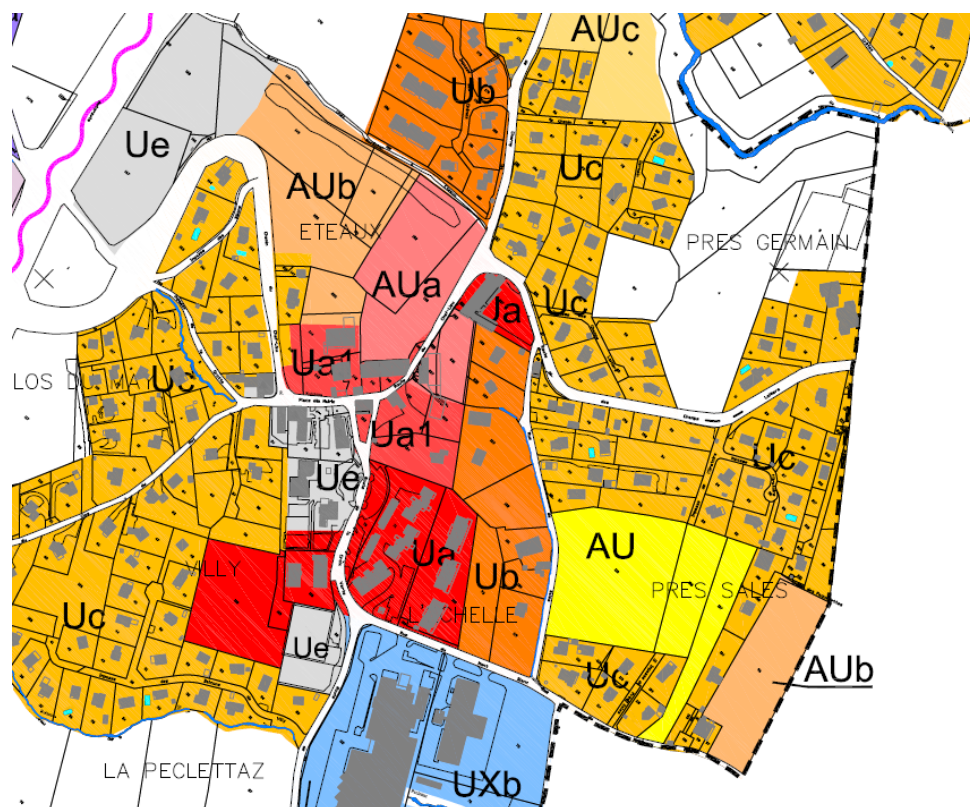
Légende	
	Limite communale
	Périmètre du «secteur D»
	Périmètre du «secteur E»
	Voie de desserte interne à positionner et aménager
	Principe d'accès à positionner et créer
	Liaison modes actifs à positionner et créer
	Espace vert collectif à positionner et aménager
	Espace de jardins partagés à positionner et aménager
	Aire de jeu à positionner et aménager
	Filtre paysager et pluvial à mettre en œuvre
	Espaces de stationnement à positionner et aménager
	Secteur préférentiel d'implantation des constructions pour le secteur E

## Gestion du chantier

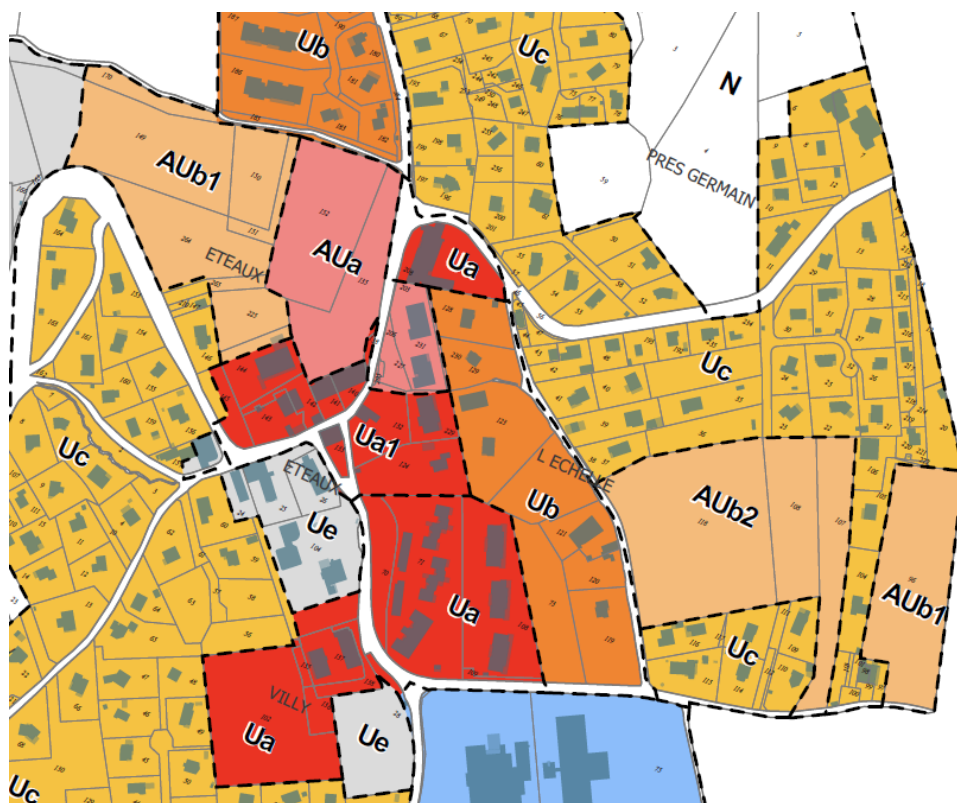
- Les véhicules et engins de chantier ne doivent accéder au terrain que par les accès au projet prévus.
- Préservation de la haie au Nord-Est : Un balisage autour des habitats à conserver est à mettre en place pour éviter toute destruction.
- Réduction des pollutions :
  - o Afin de se prémunir face au risque de déversement d'hydrocarbure lié à une fuite d'engin, tous les engins de chantier devront être équipés de kits antipollution (absorbant). Si une pollution survient, la tâche d'hydrocarbure devra être traitée immédiatement avec l'absorbant. Le solvant reçu l'hydrocarbure sera à retirer sur les premiers centimètres. Il sera mis dans un sac poubelle et envoyé vers un centre de traitement des déchets adaptés. Les huiles utilisées dans les engins de chantier pourront être des huiles végétales biodégradables, limitant le risque de pollution des sols.
  - o Par ailleurs, tous les produits dangereux utilisés sur le chantier devront être munis de bac de récupération dessous pour éviter le déversement sur le sol. En cas de fuite et de remplissage de bac de récupération, le volume ayant fui pourra être envoyé en filière de traitement des déchets adaptée.
  - o Une fosse étanche de gestion des laitances des ciments ou un big bag filtrant devra être mis en place sur le chantier. Les eaux de rinçage des bétonnières pourront ainsi être mis dans la fosse ou le big bag puis éliminées vers une filière adaptée.
  - o Enfin, des bennes étiquetées devront être présentes sur le chantier. Les déchets devront être triés et mis dans les bennes appropriées. Le chantier devra rester propre toute la durée du chantier. Aucun déchet ne devra être enseveli. Les bennes devront être évacuées du chantier dès qu'elles seront pleines et elles seront envoyées vers une filière adaptée pour leur traitement.
- Réduction des nuisances :
  - o Lors de période de forte chaleur, l'émission de poussière peut être plus importante, notamment lorsque des véhicules roulent sur une terre sèche. La vitesse maximale pour les engins circulant au sein du chantier ne devra donc pas dépasser les 30 km/h.
  - o La covisibilité pour les habitations présentes à l'Est et à l'Ouest est assez forte sur le site. La mise en place de clôtures bardées de chantier permettrait de briser la vue et de réduire les impacts du chantier sur le paysage.
  - o Des bâches acoustiques pourront également être mise à l'intérieur des clôtures bardées de chantier pour réduire l'ambiance acoustique du chantier.
  - o Enfin, aucune lumière ne devra rester allumée la nuit sur le chantier pour limiter les impacts sur la faune nocturne.
- Gestion des Espèces Exotiques Envahissantes. Pour mémoire, deux espèces exotiques envahissantes ont été repérées sur le site et la phase chantier laisse les terres retournées à nue, ce qui est propice à la colonisation des espaces présentes ou de nouvelles.
  - o En amont des travaux :

- Le personnel du chantier sera formé pour reconnaître les espèces invasives présentes sur le site et sera sensibilisé à leur enjeu et à leur traitement.
- Les espèces invasives relevées dans l'état initial ainsi que les nouveaux foyers devront être identifiées et balisées. Pour l'heure, un seul pied de Buddléia de David est présent sur le site d'étude. Il sera nécessaire de l'arracher manuellement (avec la totalité du système racinaire). Concernant le laurier cerise, étant donné qu'il est bien implanté, deux méthodes de traitement peuvent être envisagées :
  - L'arrachage manuel ou mécanique. Cette méthode est très efficace mais peut s'avérer difficile à mettre en place en fonction de si l'espèce est bien implantée et/ou de sa superficie.
  - Le cerclage de l'arbre. Cette méthode consiste à retirer une bande d'écorce du tronc d'une vingtaine de centimètres de haut sous la branche sur 80 à 90 % de la circonférence de l'arbre. La pratique d'un suivi en arrachant les rejets et en entretenant le cerclage plusieurs années permet d'aboutir au dépérissement de l'arbre.
  - Dans tous les cas, il est important de ne pas couper le laurier cerise car cela entraîne la production de nombreuses repousses et rejets qui renforcent l'arbre.
- En phase chantier :
  - Nettoyage des engins de chantier à chaque entrée ou chaque sortie du chantier (exemple : tapis retenant les graines et fragments de plantes, à incinérer à l'issue du chantier). Les chenilles, roues, bennes, godets devront avoir été nettoyés soigneusement avant d'arriver sur le chantier et en repartant pour éviter toute colonisation d'autres sites.
  - Dans le cas où de nouveaux foyers d'espèces invasives apparaissent dans la zone de travaux, les stations devront être matérialisées (au filet de chantier par exemple) et impérativement évitées par les engins.
  - Le traitement devra être fait au plus vite à l'apparition de nouveaux foyers. Les méthodes de traitement en fonction des groupes auxquels appartiennent les EEE sont détaillées dans la partie coût. L'arrachage manuel ou mécanique immédiatement après le repérage d'un nouveau foyer et avant la période de floraison reste la méthode la plus efficace pour lutter contre la propagation des EEE.
  - Proscrire toute utilisation de produits phytosanitaires pour lutter contre les EEE.
  - Vérifier l'origine des matériaux utilisés afin de garantir de ne pas importer des terres contaminées dans le secteur.
  - Replanter ou ensemercer le plus rapidement possible un terrain nu s'il n'y a plus de passage/travaux sur cette zone.
  - Nettoyer immédiatement tout matériel entrant en contact avec les espèces envahissantes (godets, griffes, chenilles, châssis, etc.).
  - Eliminer et valoriser les déchets d'EEE dans des filières adaptées (compostage, méthanisation, valorisation thermique).

#### 4.2.4 Les modifications apportées au document graphique annexe



Extrait du document graphique annexe du PLU, avant mise en compatibilité



Extrait du document graphique annexe du PLU, après mise en compatibilité



## **5. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

Voir document en annexe