DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE CLUSES

ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

Du 5 juillet au 6 août 2021

DECISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE

N° E21000080/38 du 12 mai 2021

ARRETE DU MAIRE

C2021-129 du 09 juin 2021

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Emilie Robert

Sommaire

1 GENERALITES 5
1.1 Objets de l'enquête publique 5
1.1.1 La modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme 5
1.1.2 Historique des procédures et lancement de cette modification 5
1.1.3 Principaux axes d'ajustements et de travail 5
1.1.4 Projet de périmètre délimité des abords de monuments historiques 7
1.2 Cadre juridique 7
1.3 Contexte général de l'opération : Caractéristiques de la commune 8
1.4 Composition et analyse du dossier 9
1.4.1 Pièces administratives 9
1.4.2 Le dossier principal 10
1.4.3 Les avis des PPA 10
1.4.4 Le registre d'enquête PLU 10
1.4.5 Les exemplaires des journaux 10

2 MODALITES D'ORGANISATION ET DE DEROULEMENT DE L'ENQUETE 11
2.1 Démarches préalables à l'enquête 11
2.1.1 Rencontre des différents interlocuteurs 11
2.1.2 Définition des modalités 11
2.2 Publicité et information du public et des personnes publiques associées 12
2.2.1 Affichage et publications presse 12
2.2.2 Transmission aux personnes publiques associées 13
2.3 Déroulement de l'enquête 13
2.4 Opérations effectuées après la clôture de l'enquête. 14

3 OBSERVATIONS REÇUES ET ANALYSE 15
3.1 Avis des personnes publiques associées 15
3.1.1 Chambre de Commerce et d'Industrie 15
3.1.2 Direction Départementale des Territoires 15
3.1.3 Mairie de Magland 17
3.1.4 Communauté de Communes Cluses, Arve et Montagne 17
3.2 Observations du public 17

4 AVIS GLOBAL.....20
4.1 Avis sur le dossier.....20
4.2 Avis sur la concertation.....20

5 ANNEXES.....21

1 GENERALITES

1.1 Objets de l'enquête publique

La présente enquête publique comporte deux objets distincts, mais néanmoins liés : la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, et le Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques. Il s'agit d'une enquête unique.

1.1.1 La modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

L'enquête publique concerne la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cluses.

Il s'agit de compléter et d'ajuster les dispositions réglementaires afin d'assurer une meilleure intégration des opérations d'aménagement et de construction au sein de l'enveloppe bâtie de Cluses, et mettre à jour les outils réglementaires avec les projets déjà réalisés, ceux en cours et ceux abandonnés.

1.1.2 Historique des procédures et lancement de cette modification

Le PLU a été approuvé le 30 janvier 2018 puis modifié le 17/09/2019 afin d'intervenir sur les obligations de production de logements sociaux notamment, et le 29/09/2020 pour corriger des erreurs matérielles.

Cette nouvelle procédure de modification du PLU a été prescrite par arrêté du maire n°C2021-128 le 09 juin 2021. Puis l'arrêté du maire n°C2021-129 du même jour (09/06/2021) a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à ce projet de modification n°3 du PLU.

1.1.3 Principaux axes d'ajustements et de travail

Les différents objets de cette modification concernent les documents graphiques et les dispositions écrites du règlement, mais également les orientations d'aménagement et de programmation.

Modification des limites de zone

Plusieurs ajustements sont proposés sur le règlement graphique afin de modifier le zonage de 3 secteurs. Il s'agit de faire correspondre le cadre réglementaire avec les destinations réelles du sol :

- Reclassement en zone Uic de la zone d'activités industrielles des Grands Prés, actuellement classée en Uba, mais désormais urbanisée avec une vocation majoritaire d'activités industrielles ;
- Reclassement en zone Ucb (dominante pavillonnaire) des parcelles riveraines de la rue de la Prairie et de l'Avenue du Grand Massif, actuellement classées en Uba (espaces urbains denses) afin de développer une urbanisation similaire et cohérente avec le bâti entourant ce secteur, à savoir de l'habitat pavillonnaire.

- Reclassement en zone Ub des parcelles riveraines de l'avenue des Glières, actuellement classées en Uba, afin de respecter leur vocation d'habitat actuel malgré leur proximité avec la zone d'activités des Grands Prés.

Délimitation d'un périmètre d'inconstructibilité temporaire

Un tènement stratégique de par son positionnement, son emprise, et sa composition est susceptible de muter à court terme en zone Ua Rue du Pré Bénévix.

Pour encadrer cette restructuration urbaine possible, la mairie souhaite se laisser le temps d'élaborer un schéma d'aménagement global, et envisage donc de définir un périmètre dans lequel les nouvelles constructions ou installations d'une superficie de plus de 20 m² de surface de plancher sont interdites pendant 5 ans (article L151-41 alinéa 5° du Code de l'urbanisme).

Le règlement graphique et le règlement écrit sont modifiés en ce sens.

Ajout et suppression d'emplacements réservés

- Deux emplacements réservés sont supprimés :
  - Le n°6 relatif à la création d'une voie n'est pas nécessaire car les aménagements et constructions réalisés sur ce quartier rendent ce projet de voie obsolète.
  - Le n°12 relatif à la création d'un giratoire sur l'avenue de Colomby n'est plus utile car cet aménagement a été réalisé en 2019.
- Deux emplacements réservés sont ajoutés :
  - Un au bénéfice de la commune pour assurer l'extension du groupe scolaire du Centre (Laurent Molliex), en bordure de la rue de Bossey, sur 6,9 ha.
  - Un au bénéfice de la Communauté de Communes Cluses, Arve et Montagnes, sur 4 ha, pour permettre l'aménagement d'une station multi-énergie et l'extension de la zone d'activités de la Maladière.

Ajuster des points du règlement écrit

Des modifications sont apportées au règlement écrit, que ce soit dans les dispositions générales ou dans les articles des différentes zones pour assurer une bonne application des règles, et pour mieux encadrer et maîtriser le développement urbain.

- Application des règles de construction lot par lot en cas de lotissement ou de permis de construire valant division pour éviter de générer des formes bâties en rupture avec le contexte urbain environnant.
- Modification des conditions de construction en limite de propriété en zones Ub et Uc pour durcir la règle et éviter des constructions trop importantes sur ces limites (max 50m²).
- Assouplissement de la règle de hauteur en zone Ui en supprimant la hauteur maximale de 15m.
- Renforcement des exigences en matière de réalisation d'espaces verts, en imposant 20% en zone Ua (contre 0 actuellement) et 30% en zones Ub et Uc (contre 20 actuellement).
- Interdiction des places de stationnement en enfilade ou dites « commandées » en zones Ua, Ub et Uc. Chaque place doit fonctionner de manière indépendante pour assurer son utilisation et donc le respect des règles du PLU.
- Définition d'une proportion minimale de logements d'une taille minimale afin d'éviter la production d'un trop grand nombre de très petits logements par rapport aux besoins de

la population : 85% de T3 ou plus en Ua, et 85% de T3 ou plus en Ub et Uc dont au moins 15 % de T4 ou plus.
- Assouplissement des règles relatives à la composition des clôtures.
- Assouplissement de la règle des pentes de toiture pour la ZAC de la Boquette, déjà encadrée par un cahier de prescriptions spécifiques.

Mises à jour des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
L'OAP n°1 « Colomby – Glières – Grand Massif) est supprimée du fait des modifications de zonage et du reclassement de ce secteur en zones Uic, Ucb et Ub.

1.1.4 Projet de périmètre délimité des abords de monuments historiques

La commune de Cluses comprend deux monuments historiques que sont la fontaine sur la place du Champ de Foire et le Pont Vieux sur l'Arve. Ces deux monuments font l'objet d'une servitude de protection s'appliquant sur un périmètre d'un rayon de 500 mètres autour de chaque monument.

Pour mieux adapter ce périmètre aux enjeux de protection de ces deux monuments historiques, la commune souhaite modifier cette servitude et instaurer un Périmètre Délimité des Abords (PDA) communs à ces deux monuments historiques.

Un travail a été fait l'Architecte des Bâtiments de France pour élaborer ce nouveau périmètre.

Conformément à l'article L.621-31 du Code du Patrimoine, le PDA est soumis à la présente enquête publique.

1.2 Cadre juridique

L'élaboration de la modification n°3 du PLU et le projet de PDA, ainsi que la présente enquête publique s'inscrivent dans le cadre juridique suivant :

- Les Codes de l'Environnement (et notamment les articles L.123-1 et suivants, R123–1 et suivants) et de l'Urbanisme (en particulier les articles L 153-19 et suivants, R 153–8 et suivants).

- Le Code du Patrimoine, et notamment ses articles L.621-30 et suivants et R.621-92 et suivants relatifs aux conditions dans lesquelles un PDA est créé.

- L'ordonnance du 3 août 2016 modifiant les dispositions du Code de l'Environnement relatives à l'enquête publique (notamment les articles L 123–10 à L 123–15).

- La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 dont le but est de promouvoir un développement urbain cohérent, solidaire et durable.

- La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 qui a pour objectif de simplifier et clarifier certaines des dispositions de la loi SRU et, notamment, dans le cas des PLU.

- La loi « Engagement National pour le Logement » (ENL) de juillet 2006.

- La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 (Loi Engagement National pour l'Environnement) qui décline, thème par thème, les objectifs de l'Etat dans le domaine de l'environnement, entérinés par le premier volet législatif du Grenelle de l'Environnement, dit loi Grenelle 1 du 3 août 2009.

- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

- La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) du 13 octobre 2014 visant la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

- La loi du 06 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

- La loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique.

- La loi du 07 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Le projet communal doit également prendre en compte les règles de rang supérieur. Il est à noter qu'aucun Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) ne couvre le territoire.

1.3 Contexte général de l'opération : Caractéristiques de la commune

Cluses constitue une centralité historique et industrielle de la vallée de l'Arve. Cette fonction très ancienne a conduit à développer une armature importante en matière d'équipements, de services et de commerces. Au sein de l'agglomération, Cluses est aujourd'hui un pôle majeur structurant bénéficiant de la proximité de Genève et d'Annecy.

Elle fait partie de la Communauté de Communes Cluses, Arve et Salève.

Cluses a conservé des emplois par le maintien d'entreprises de production au-delà des activités traditionnelles liées au décolletage et par le développement du secteur tertiaire. La ville constitue un pôle d'emplois majeur au sein de la vallée de l'Arve.

Cette armature en services, commerces, équipements et entreprises répond en large part aux besoins des habitants du bassin de vie bien au-delà des seuls ménages de la commune.

C'est aussi une commune traversée par les flux de la vallée de l'Arve tant pour les déplacements quotidiens que pour les déplacements liés à l'accès des massifs alpins.

Elle a connu un développement démographique limité au regard de ses fonctions de centralité.

Le PLU constitue un des outils pour valoriser le rôle structurant de Cluses et conforter son développement avec pour corollaires :

- Renforcer les possibilités de développement économique en lien avec les capacités d'accueil de la ville, affirmer le dynamisme commercial et diversifier les activités,
- Diversifier les sources de développement notamment en prenant appui sur les points forts de la commune : industrie spécialisée, tertiaire et services, etc.
- Conforter le poids démographique de la commune en intensifiant la production de logements,
- Adapter les typologies d'habitat aux besoins du territoire et aux aspirations de la population à accueillir,
- Accompagner les besoins des habitants par le maintien, l'adaptation et le renforcement de l'offre en équipements et services,
- Renforcer l'attractivité de la commune en s'appuyant sur la qualité de son patrimoine bâti, paysager, naturel, sur son centre et le renforcement des fonctions structurantes (administratives, sanitaires, commerciales, formation...). Pour les années à venir, la reconquête des espaces urbains proches du centre et le renforcement de la centralité autour de la gare est une priorité. Ce développement s'envisage dans toutes les composantes de la ville : commerces, habitat, patrimoine, espaces publics, équipements d'animation etc.

Ce développement renforcé est recherché dans un équilibre avec :

- La préservation des espaces agricoles périurbains qui constituent une ressource à proximité des habitants, mais aussi un facteur de qualité des paysages et d'image ;
- La préservation des espaces naturels et plus particulièrement ceux présents en écrin autour de l'espace urbain et ceux aux abords de l'Arve et de ses affluents ;
- La valorisation du cadre paysager : image des entrées de ville, reconquête des friches industrielles, requalification des zones d'activités, poursuite de la requalification des espaces publics, etc.
- L'organisation d'un fonctionnement urbain facilitant les accessibilités des pôles d'animation de la commune et de la gare ;
- Les capacités d'investissements dans les réseaux, voiries, équipements, les transports en commun.

1.4 Composition et analyse du dossier

1.4.1 Pièces administratives

- La délibération du conseil municipal n°21-53 relative à l'avis du conseil sur l'instauration du Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques en date du 21 avril 2021.
- L'arrêté du Maire n°C2021-128 prescrivant la modification n°3 du PLU en date du 09 juin 2021.
- L'arrêté du Maire n°C2021-129 du 09 juin 2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et en définissant les modalités de déroulement.

1.4.2 Le dossier principal

Le rapport comporte 47 pages structurées en 3 parties :

- La première partie liste les modifications réglementaires apportées au PLU, sur les documents graphiques et dans les dispositions écrites.

- La seconde partie liste les évolutions apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- La dernière partie présente le projet de périmètre délimité des abords des monuments historiques.

1.4.3 Les avis des PPA

Les quatre avis des PPA reçus sur le projet de modification du PLU sont intégrés au dossier au fur et à mesure de leur réception :

- Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Savoie dès l'ouverture de l'enquête,
- Direction Départementale des Territoires le 12/07/2021,
- Mairie de Magland le 20/07/2021,
- Communauté de Communes Cluses, Arve et Montagne le 02/08/2021.

1.4.4 Le registre d'enquête PLU

Un registre de 22 pages est présent dans le dossier.

1.4.5 Les exemplaires des journaux

Les premières publications presse sont dans le dossier dès l'ouverture de l'enquête, à savoir : **Le Dauphiné Libéré et Le Messager** du 17 juin 2021.

Les secondes publications presse du **Dauphiné Libéré et du Messager** du 08 juillet 2021 sont intégrées au dossier en cours d'enquête.

L'édition du Messager du 22 juillet 2021 consacre une page à la présentation du projet de modification du PLU en présentant les principales dispositions et en rappelant les dates des deux permanences restantes. Cet exemplaire est joint au dossier en cours d'enquête.

2 MODALITES D'ORGANISATION ET DE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Démarches préalables à l'enquête

2.1.1 Rencontre des différents interlocuteurs

J'ai été nommée en qualité de commissaire enquêteur par la décision de M. WEGNER Stéphane, Vice-Président du Tribunal Administratif de Grenoble, n°E21000080/38, en date du 12 mai 2021.

Après plusieurs échanges téléphoniques et électroniques, j'ai rencontré Mme VELAT Jocelyne, Directrice du service urbanisme de la mairie de Cluses début juin, autorité organisatrice de l'enquête.

Nous avons échangé sur les caractéristiques et les objectifs de la modification n°3 du PLU. Elle m'a présenté le projet de dossier d'enquête publique et nous avons fait le point sur l'état d'avancement de la procédure.

Sur le périmètre délimité des abords des monuments historiques, le dossier était finalisé.

Sur le projet de modification du PLU, trois étapes n'étaient pas encore réalisées :

- L'arrêté de prescription de la modification n°3,
- La consultation des Personnes Publiques Associées (PPA),
- La saisine de la DREAL au titre de l'examen au cas par cas.

L'arrêté de prescription allait être pris en même temps que l'arrêté organisant l'enquête.

Il a été convenu que la consultation aux PPA allait être faite d'ici mi-juin, permettant d'avoir leur retour avant la fin de l'enquête le 06/08 pour celles qui souhaitaient répondre.

En revanche, la commune, après consultation de son prestataire en charge de cette modification du PLU, n'a pas déposé de demande de cas par cas auprès de la DREAL. Même si les enjeux environnementaux sont effectivement faibles (voire inexistants) au regard des objets de la modification, la procédure en reste néanmoins fragilisée sur ce point.

Ces éléments étant tranchés, nous avons défini les modalités d'organisation de l'enquête.

Ce déplacement fut également l'occasion de réaliser du travail de terrain pour m'approprier le territoire et ses enjeux.

2.1.2 Définition des modalités

Après discussion sur les enjeux et le calendrier souhaité par la mairie, les modalités de l'enquête ont été fixées par l'arrêté du maire n°C2021-129 du 09 juin 2021.

L'enquête a débuté le lundi 05 juillet 2021 et s'est achevée le vendredi 06 août 2021, soit 33 jours consécutifs.

Les pièces du dossier, cotées et paraphées par mes soins, étaient déposées en mairie et consultables aux heures d'ouverture habituelles de celle-ci. Elles étaient également téléchargeables sur le site Internet de la commune de Cluses (www.cluses.fr). Un lien présent sur la page d'accueil du site renvoyait sur une page dédiée à la présente enquête publique.

Le public a pu présenter ses observations :

- **Sur le registre d'enquête, disponible pendant les heures d'ouverture de la mairie**
  Les lundi, mardi, mercredi et vendredi : de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
  Les jeudi de 13h30 à 17h30
  Les samedi de 9h00 à 12h00

- **Par courrier adressé au commissaire enquêteur** avant le vendredi 06 août 2021 (cachet de la poste faisant foi) à l'adresse de la Mairie de Cluses – à l'attention du commissaire enquêteur.

- **Par voie électronique** jusqu'au vendredi 06 août 2021 à l'adresse suivante : **commissaire-enqueteur-plucluses@cluses.fr**.

- **Lors des permanences**. J'ai accueilli le public sur quatre permanences :
  - Lundi 05 juillet 2021 de 8h30 à 11h30
  - Mardi 13 juillet 2021 de 14h00 à 17h00
  - Mercredi 28 juillet 2021 de 14h00 à 17h00
  - Vendredi 06 août 2021 de 14h30 à 17h30

2.2 Publicité et information du public et des personnes publiques associées

2.2.1 Affichage et publications presse

Conformément aux termes de l'arrêté municipal n°C2021-129 du 09 juin 2021, un avis d'enquête a été publié dans 2 journaux diffusés dans le département de la Haute-Savoie 15 jours avant le début de l'enquête et l'information a été rappelée dans les 8 premiers jours de celle-ci.

La publicité réglementaire est parue dans les journaux suivants :
- **Le Dauphiné Libéré** le 17 juin et le 08 juillet 2021,
- **Le Messager** le 17 juin et le 08 juillet 2021.

L'arrêté du Maire n°C2021-129 définissant les modalités d'ouverture de l'enquête publique a été affiché en mairie dès sa publication le 17/06/2021.

La mairie a également procédé à l'affichage réglementaire (Affiches jaunes de format A2) de l'avis d'enquête 15 jours avant le début de celle-ci sur le panneau d'affichage, à l'endroit habituel d'affichage de toutes les informations administratives à l'Hôtel de Ville. Cette

communication a également été disposée sur 9 autres sites sur la commune (groupes scolaires, piscine, stade, square et parcs, etc.)

Sur le site Internet de la commune, l'accès était direct par la page d'accueil. L'article contenait l'ensemble des informations concernant le déroulement de l'enquête. Les documents du dossier d'enquête publique y étaient consultables et téléchargeables.

2.2.2 Transmission aux personnes publiques associées

Conformément au Code de l'Urbanisme, les organismes suivants ont été destinataires d'un dossier de présentation du projet de modification n°3 du PLU de Cluses :

- Préfecture de la Haute-Savoie
- Conseil Départemental de Haute-Savoie
- Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Chambre de Commerce et d'Industrie
- Mairie de Saint Sigismond
- Mairie de Nancy-sur-Cluses
- Mairie de Magland
- Mairie de Chatillon-sur-Cluses
- Mairie de Scionzier
- Mairie de Thyez
- Mairie d'Araches
- Communauté de Communes Cluses, Arve et Montagnes
- Syndicat Mixte du SCOT du Mont-Blanc, Arve et Giffre

2.3 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. Les services de la mairie se sont mobilisés pour faciliter l'accueil du public malgré le contexte sanitaire.

L'adresse mail était opérationnelle et tous les éléments étaient consultables et téléchargeables sur le site internet de la commune. Tout a fonctionné correctement.

Pour compenser la tenue de l'enquête sur le mois de juillet, il a été décidé de fixer 4 dates de permanences (contre 3 prévues dans les premiers échanges). Ces permanences ont ainsi couvert différents jours et différents créneaux horaires pour tâcher de répondre aux disponibilités du plus grand nombre.

Au total, j'ai reçu 11 personnes représentant 6 visites pour informations, questions, dépôts de textes ou inscriptions sur le registre d'enquête. Toutes venaient pour le projet de modification du PLU et aucune remarque n'a été émise sur le projet de Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques.

A chaque permanence, j'ai profité de mon déplacement sur la commune pour effectuer du travail de terrain, pour mieux appréhender et analyser les demandes reçues ou les questions évoquées lors des permanences.

2.4 Opérations effectuées après la clôture de l'enquête.

À l'issue de la dernière permanence le vendredi 06 août 2021, l'ensemble du dossier d'enquête m'a été remis par les services de la mairie.

J'ai remis mon procès-verbal de synthèse le mardi 31 août 2021, au retour de congé de Mme Velat, directrice du service urbanisme. J'ai été reçu par Mme Velat et M. Reboul, Directeur des Services Techniques.

Cette séance a été l'occasion d'un échange sur les observations recueillies pendant l'enquête, et sur les remarques des Personnes Publiques Associées.

La réponse de la commune au procès-verbal de synthèse m'a été adressée le vendredi 17 septembre par mail. Cette réponse porte sur toutes les observations recueillies pendant l'enquête et formalise les échanges de la séance du mardi 31 août. Elle identifie les demandes qui ne sont pas en lien avec l'objet de la modification n°3 et donc avec la présente enquête publique. Elle n'exprime pas l'avis officiel de la commune qui interviendra après l'enquête par délibération, mais donne des pistes utiles pour éclairer mes analyses et avis.

J'ai ensuite finalisé la rédaction de mon rapport et de mes conclusions que j'ai rendus le 20/09/2021.

3 OBSERVATIONS REÇUES ET ANALYSE

3.1 Avis des personnes publiques associées

La consultation des PPA a été envoyée le 15/06/2021.

La commune a reçu 4 avis :

- Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Savoie du 16/06/2021,
- Direction Départementale des Territoires du 12/07/2021,
- Mairie de Magland du 13/07/2021,
- Communauté de Communes Cluses, Arve et Montagne du 20/07/2021.

3.1.1 Chambre de Commerce et d'Industrie

La CCI donne un **avis favorable** au projet.

Avis du commissaire enquêteur : Je **prends acte** de cet avis.

3.1.2 Direction Départementale des Territoires

L'Etat émet les observations suivantes :

Pour éviter l'installation d'activités commerciales dans la zone d'activités industrielles des Grands Prés, l'Etat demande un reclassement en zone Ui et non en zone Uic, afin de ne pas fragiliser les polarités commerciales et de laisser la place à des activités productives.

Avis du commissaire enquêteur : Ce choix de zonage étant justifié pour permettre à deux activités à vocation artisanales/commerciales déjà présentes dans la zone de s'agrandir et de s'installer de manière pérenne sur le territoire, j'émets un **avis favorable** au maintien en Uic, **à condition que** le règlement exclut le commerce de proximité des destinations possibles.

Il est suggéré l'instauration d'un Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global sur la zone Rue de la Prairie, reclassée en zone Ub, afin de permettre à la commune d'élaborer une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur de 1,6 ha.

Avis du commissaire enquêteur : Le tènement appartenant à un même propriétaire et le règlement de la zone UCb répondant à la forme d'habitat attendue sur le secteur, la mairie propose de ne pas mettre d'outils complémentaires mais de rester vigilante sur l'opération d'aménagement qui sera proposée. Je suis la proposition de la commune.

Il est demandé de reclasser en Ui plutôt qu'en Ub les parcelles riveraines de l'avenue des Glières car elles ne sont pas toutes bâties, et qu'elles se trouvent à proximité directe de la zone d'activités des Grands Prés.

> **Avis du commissaire enquêteur :** J'émets un **avis favorable** au maintien en zone Ub pour les parcelles ayant déjà cette vocation et destination d'habitat. Si le secteur était appelé à muter, la mairie devrait revoir sa position.

Il est conseillé de renforcer la justification du périmètre d'inconstructibilité temporaire rue du Pré Bénévix.

> **Avis du commissaire enquêteur :** J'émets un **avis favorable** à la demande de renforcer la justification du périmètre d'étude que la mairie envisage désormais d'instaurer.

Il est demandé de mettre à jour la liste des emplacements réservés sur le plan de zonage, et de mieux justifier l'emplacement réservé n°14 relatif à l'extension de la zone industrielle existante.

> **Avis du commissaire enquêteur :** J'émets un **avis favorable** à ces demandes de mises à jour et de justifications.

Il est demandé de préciser la rédaction du règlement sur l'application des règles du PLU lot par lot en cas de lotissement, afin d'exclure les obligations de mixité sociale d'une instruction lot par lot, mais de les préserver à l'échelle du lotissement.

> **Avis du commissaire enquêteur :** J'émets un **avis favorable** à cette demande de précision. La mairie propose de limiter l'application des règles lot par lot aux reculs avec les limites de propriété. Je préconise de prendre également en compte les règles sur les emprises au sol et les obligations d'espaces verts.

Il est approuvé la volonté de limiter la proportion de logements en investissement locatif en encadrant la typologie des logements, mais il est suggéré de réhausser le taux des T1 et T2 à 30% au lieu de 15% afin de rester en adéquation avec les besoins.

> **Avis du commissaire enquêteur :** Au regard des logements produits ces dernières années et du parc important de logements locatifs, la mairie souhaite maintenir les taux initiaux afin de retrouver une plus large part de propriétaires occupants. **Je suis la position de la mairie,** qui pourra toujours, le cas échéant, si la règle s'avère trop contraignante, l'assouplir ultérieurement.

3.1.3 Mairie de Magland

La mairie de Magland donne un **avis favorable** au projet.

Avis du commissaire enquêteur : Je **prends acte** de cet avis.

3.1.4 Communauté de Communes Cluses, Arve et Montagne

La 2CCAM donne un **avis favorable** au projet.

Avis du commissaire enquêteur : Je **prends acte** de cet avis.

3.2 Observations du public

Sur la durée de l'enquête publique, et au cours de mes 4 permanences j'ai reçu 6 observations différentes. Elles ont été enregistrées dans l'ordre de réception :

- 5 observations inscrites dans le registre papier, numérotées de 1 à 5,
- 1 courrier remis en main propre numéroté A
- Aucune observation n'a été envoyée par courrier ou sur l'adresse électronique.

Toutes les observations ont porté sur le projet de modification n°3 du PLU et aucune sur le projet de Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques.

Courrier n°A – M. GARIN Bernard, Mme GARIN Christine, Mme MARTY Françoise

Ils contestent le classement en périmètre d'inconstructibilité temporaire pendant 5 ans des parcelles B1525, 1526, 1496, 1577, 1576 dont ils sont propriétaires, et sollicitent un retour de la mairie sur le rachat de leur bien depuis la visite de France Domaine en décembre 2020. Ils sont effectivement vendeurs et souhaitent trouver un acquéreur dont le projet convienne à la mairie.

Ils craignent que ce périmètre de gel ne vienne décourager les investisseurs potentiels et bloquer les projets de reconversion de ce site. Ils s'interrogent sur la volonté de la mairie d'acquérir le bien, et sur l'élaboration ou non d'un schéma d'aménagement.

Avis du commissaire enquêteur : La commune confirme son intérêt pour acquérir ce foncier et affirme engager prochainement les négociations avec les propriétaires. Pour laisser le temps à cette négociation d'aller au bout, la mairie propose de supprimer ce périmètre d'inconstructibilité et de le remplacer par un périmètre d'étude (sur une période de 10 ans, la mairie peut surseoir à statuer pour 2 ans sur toutes autorisations d'urbanisme).

Pour encadrer l'urbanisation de ce secteur et maîtriser son développement, il est pertinent de mettre en œuvre un outil permettant à la mairie d'élaborer un schéma d'aménagement global et de discuter avec les propriétaires l'acquisition de ce terrain.

Le terrain n'étant pas encore communal, j'émets un favorable à la mise en œuvre d'un périmètre d'étude.

Observation n°1 – M. MOLLIEX

Il se renseigne sur les nouvelles règles et notamment sur la question de la hauteur, de l'emprise au sol et du ratio d'espaces verts en zone Ucb. Les éléments présentés n'appellent pas d'observations complémentaires de sa part.

> **Avis du commissaire enquêteur :** Pas de demande particulière au-delà de la prise d'information. Cette remarque n'appelle pas d'observation de ma part.

Observation n°2 – M. BERNARD

Il se renseigne sur les nouvelles règles qui vont s'appliquer, notamment sur le quartier du Noiret qu'il convient de préserver. Il approuve notamment la modification du ratio d'espaces verts et l'encadrement de la typologie des logements. Les éléments présentés n'appellent pas d'observations complémentaires.

> **Avis du commissaire enquêteur :** Pas de demande particulière au-delà de la prise d'information. Cette remarque n'appelle pas d'observation de ma part.

Observation n°3 – M. SUBASI Sinan

Il se renseigne sur les nouvelles règles de la zone Ub, notamment sur la Rue Paul Béchet. Il est notamment évoqué l'encadrement de la typologie des logements, le ratio d'espaces verts, et les reculs des limites de propriété. Les éléments présentés n'appellent pas d'observations complémentaires.

> **Avis du commissaire enquêteur :** Pas de demande particulière au-delà de la prise d'information. Cette remarque n'appelle pas d'observation de ma part.

Observation n°4 – M. AVOCAT-GROS Jules

Il souhaite construire sur sa parcelle A5443, constructible au titre du PLU (en zone Ub), mais classée en zone rouge au titre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn). Il demande la modification de ce zonage du PPRn, notamment du fait de la présence d'ouvrages de protection (enrochement).

> **Avis du commissaire enquêteur :** Cette demande est hors champ de l'actuelle modification n°3. Par ailleurs, la révision d'un PPRn étant de la compétence de l'Etat, la commune ne peut répondre à une telle demande.

Observation n°6 – M. GREVAZ Pierre

Il se renseigne sur les nouvelles règles sur le secteur de la Curzeille, en zone Ucb, sur les modifications d'emplacements réservés, sur les changements d'OAP et sur le périmètre de prise en considération. Les éléments présentés n'appellent pas d'observations complémentaires.

Avis du commissaire enquêteur : Pas de demande particulière au-delà de la prise d'information. Cette remarque n'appelle pas d'observation de ma part.

4 AVIS GLOBAL

4.1 Avis sur le dossier

Le dossier d'enquête comporte tous les éléments nécessaires à la compréhension du projet. Il est succinct et facile à parcourir car il liste clairement les objets de la modification qui sont présentés un par un.

Il manque néanmoins des éléments de contexte qu'il aurait été pertinent de voir figurer dans le rapport de présentation, et notamment les éléments replaçant l'enquête et le projet de modification du PLU dans le cadre juridique et réglementaire qui s'impose.

Une rapide présentation de la commune aurait également été un plus pour replacer le projet de modification dans son contexte territorial et administratif.

Les pièces présentes sont de bonne qualité. L'organisation du dossier est claire, et les zooms cartographiques en facilitent la compréhension. En effet, un zoom cartographique sur les secteurs faisant l'objet de modifications permet à chaque fois de repérer directement les changements envisagés. Quelques erreurs de carte avant modification (secteur Avenue des Glières, ER Maladière, ER Nant des Canards) sont à noter, mais les cartes après modification sont bien conformes au projet.

Les éléments de la partie relative au Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques sont simples, précis et sans ambiguïtés sur l'objet et le périmètre.

4.2 Avis sur la concertation

On peut déplorer l'absence de concertation avec le public en amont de l'enquête publique. En effet, l'arrêté d'engagement de la procédure de modification ayant été pris le même jour que celui prescrivant l'enquête publique, il n'y a pas eu d'information envers la population sur le travail mené les mois précédents l'enquête.

On peut noter en revanche que l'information sur la tenue de l'enquête publique a été largement diffusée. Elle figurait à la une sur le site Internet de la commune, sur le panneau électronique Sardagne et un post a été mis sur la page facebook de la commune. En parallèle de ces communications numériques, l'affichage a été fait en plusieurs points de la ville, et sur les sites des bureaux de vote des élections régionales et départementales. Un article spécifique dans le messager est également paru en cours d'enquête.

Je souligne enfin la qualité d'accueil et la disponibilité du service urbanisme de la mairie pour faciliter le déroulement de l'enquête, et ce malgré le contexte sanitaire. Toutes les mesures ont été prises pour veiller à respecter les gestes barrières et accueillir le public dans les meilleures conditions possibles.

MES CONCLUSIONS PERSONNELLES ET MOTIVEES FONT L'OBJET DE DEUX DOCUMENTS SEPARES.

5 ANNEXES

- Certificat d'affichage
- Procès-verbal de synthèse

Cluses
UN PASSÉ, DES FUTURS

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussignée Jean-Philippe MAS
Maire de Cluses,

certifie que l'avis d'enquête publique (affiche format A2 en écriture noir sur fond jaune) relative au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

a été affiché **du 17 juin 2021 au 06 août 2021** dans les lieux suivants :

CENTRE VILLE

- Hôtel de Ville
- Groupe scolaire Laurent Molliex
- Local Cluses la commerçante
- Place des Allobroges

QUARTIER DE MESSY

- Stade Intercommunal
- Piscine
- Groupe scolaire de Messy

QUARTIER DE LA SARDAGNE

- Square Pierre Valet
- Parc des Esserts
- Groupe Scolaire de la Sardagne

Cluses:
UN PASSÉ, DES FUTURS

QUARTIER DES VILLAGES

- ZI des Grands Prés : rue du docteur Gallet/rue Raoul Follereau/rue des Prés
- Groupe scolaire du Noiret

QUARTIER DES EWUES

- L'Atelier
- Centre commercial des Ewues 1
- Centre commercial des Ewues 2

ZI DE LA MALADIERE – avenue d'Italie

ZI DE LA GARETTE – proximité SOMFY

Fait à Cluses
Le 09 septembre 2021

Le Maire
Vice-président du Conseil départemental
Président de la Communauté de communes Cluses Arve et montagne

MAIRIE DE CLUSES (Haute-Savoie)

Jean-Philippe MAS

Cluses:
UN PASSÉ, DES FUTURS

MEMOIRE EN REPONSE SUITE AU
PROCES-VERBAL DE SYNTHESE
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête publique Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme et projet de périmètre délimité des abords des monuments historiques de la commune de Cluses **du 05/07/2021 au 06/08/2021**

1- Observations du public

- Observations courrier A – 13/07/2021 – Mme GARIN Christine, Monsieur GARIN Bernard et Madame MARTY Françoise

  Ils contestent le classement en périmètre d'inconstructibilité temporaire pendant 5 ans des parcelles B1525, 1526, 1496, 1577, 1576 et sollicitent un retour de la mairie sur le rachat de leur bien depuis la visite de France Domaine en décembre 2020. Ils sont effectivement vendeurs et souhaitent trouver un acquéreur dont le projet convienne à la mairie. Ils craignent que ce périmètre de gel ne viennent décourager les investisseurs potentiels et bloquer les projet de reconversion de ce site. Ils s'interrogent sur la volonté de la mairie d'acquérir le bien, et sur l'élaboration ou non d'un schéma d'aménagement.

  Réponse de la commune :

  La commune est intéressée, dans le cadre d'une restructuration urbaine, par l'acquisition de ce tènement. Des négociations vont être engagées prochainement avec les propriétaires. Afin de maîtriser et/ou d'encadrer les projets d'aménagement de ce secteur il est proposé de remplacer le périmètre d'inconstructibilité par un périmètre d'études.

- Observations registre 1 -28/07/2021 – Monsieur MOLLIEX

  Il se renseigne sur les nouvelles règles et notamment sur la question de la hauteur, de l'emprise au sol et du ratio d'espaces verts en zone UCb. Les éléments présentés n'appellent pas d'observations complémentaires.

  Réponse de la commune : pas d'observation

- Observations registre 2 – 28/07/2021 – Monsieur BERNARD

  Il se renseigne sur les nouvelles règles qui vont s'appliquer, notamment sur le quartier du Noiret qu'il convient de préserver. Il approuve notamment la modification du ratio d'espaces verts et l'encadrement de la typologie des logements. Les éléments présentés n'appellent pas d'observations complémentaires.

  Réponse de la commune : pas d'observation

- Observations registre 3 – 28/07/2021 – Monsieur SUBASSI Sinan

  Il se renseigne sur les nouvelles règles de la zone UB, notamment sur la Rue Paul Béchet. Il est notamment évoqué l'encadrement de la typologie des logements, le ratio d'espaces verts, et les reculs des limites de propriété. Les éléments présentés n'appellent pas d'observations complémentaires.

  Réponse de la commune – pas d'observation

- Observations registre 4 – 06/08/2021 – Monsieur AVOCAT-GROS Jules

  Il souhaite construire sur sa parcelle A5443, constructibe au titre du PLU (en zone Ub), mais classée en zone rouge au titre du Plan de Prévention des Risques Naturels. Il demande la modification de ce zonage, notamment du fait de la présence d'ouvrages de protection (enrochement).

  Réponse de la commune :

  L'élaboration du Plan de Prévention des Risques est une compétence de l'Etat, par conséquent sa révision est à l'initiative du Préfet, la collectivité concernée est seulement consultée.

- Observations registre 5 : 06/08/2021 –Monsieur GREVAZ Pierre

Il se renseigne sur les nouvelles règles sur le secteur de la Curzeilles, en zone Ucb, sur les modifications d'emplacements réservés, sur les changements d'OAP et sur le périmètre de prise en considération. Les éléments présentés n'appellent pas d'observations complémentaires.

Réponse de la commune : pas d'observation

2- Observations des PPA

- Direction Départementale des Territoires - 12/07/2021

  - Pour éviter l'installation d'activités commerciales dans la zone d'activités industrielles des Grands Prés, ils sollicitent un reclassement en zone Ui et non en zone Uic, afin de ne pas fragiliser les polarités commerciales et de laisser la place à des activités productives.

    Réponse de la commune : la commune est propriétaire des terrains et a initié ce changement de zonage afin de permettre à deux activités à vocation artisanales/commerciales présentes en zone industrielle des Grands Prés en recherche de terrain pour s'agrandir de s'installer de manière pérenne sur le territoire.

  - Il est suggéré l'instauration d'un Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global sur la zone Rue de la Prairie, reclassée en zone UCb, afin de permettre à la commune d'élaborer une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur de 1,6 ha.

    Réponse de la commune : l'ensemble du tènement appartient à un même propriétaire, la commune sera vigilante à l'opération d'aménagement qui sera proposée. Il est à noter que le règlement de la zone UCb répond aux objectifs d'aménagement souhaité, notamment la forme d'habitat.

- Il est demandé de reclasser en Ui plutôt qu'en Ub les parcelles riveraines de l'avenue des Glières car elles ne sont pas toutes bâties, et qu'elles se trouvent à proximité directe de la zone d'activités des Grands Prés.

  Réponse de la commune :

  La commune maintient le classement en zone Ub des parcelles à vocation d'habitat situées le long de l'avenue des Glières.

- Il est conseillé de renforcer la justification du périmètre d'inconstructibilité temporaire rue du Pré Bénévix.

  Réponse de la commune : le périmètre d'inconstructibilité va être supprimé au profit d'un périmètre d'études.

- Il est demandé de mettre à jour la liste des emplacements réservés sur le plan de zonage, et de mieux justifier l'emplacement réservé n°14 relatif à l'extension de la zone industrielle existante.

  Réponse de la commune : **il sera procédé à la mise à jour des ER sur le plan de zonage. Les zones d'activités existantes arrivent à saturation, par conséquent il est apparu judicieux d'instaurer un ER en vue de garantir la possibilité de maîtriser un foncier stratégique pour le territoire, notamment en raison de la proximité d'un axe autoroutier, afin de proposer des terrains aux entreprises désireuses de s'installer.**

- Il est demandé de préciser la rédaction du règlement sur l'application des règles du PLU lot par lot en cas de lotissement, afin d'exclure les obligations de mixité sociale d'une instruction lot par lot, mais de les préserver à l'échelle du lotissement.

- **Réponse de la commune : Il sera précisé les articles concernés par l'application des règles lot par lot : il s'agit des articles 2.1.2 –implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation/ et 2-1-3 – implantation par rapport aux limites séparatives.**

- Il est approuvé la volonté de limiter la proportion de logements en investissement locatif en encadrant la typologie des logements, mais il est suggéré de réhausser le taux des T1 et T2 à 30% au lieu de 15% afin de rester en adéquation avec les besoins.

  Réponse de la commune : la collectivité souhaite maintenir le taux retenu pour les projets immobiliers à partir de 30 logements. En effet, les dernières opérations immobilières réalisées sur la commune ont révélé une proportion importante de petits logements en vue d'une commercialisation principalement tournée vers des investisseurs locatifs. Ce parc locatif s'ajoute au patrimoine locatif géré par les bailleurs sociaux déjà très important sur la commune. Par conséquent il est apparu nécessaire de retrouver des propriétaires occupants.

- Communauté de communes Cluses, Arve et montagnes –
  Avis favorable sans observation

- Chambre de commerce et d'industrie – 16/06/2021
  Avis favorable sans observation

- Commune de Magland – 13/ 07/2021
  Avis favorable sans observation

Fait à Annecy, le 30/08/202,

Le commissaire enquêteur,

Mme Emilie ROBERT

Réponses et observations de la commune de Cluses, présentées le 06/09/2021

Le Maire,
Vice-président du Conseil départemental,
Président de la Communauté de communes Cluses, Arve et montagnes

MAIRIE DE CLUSES

Jean-Philippe MAS