

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Cluses du 22 juillet 2025

Le 22 juillet 2025, à 18h30, le Conseil Municipal de la Ville de Cluses s'est réuni en Mairie, salle des mariages, en séance publique, sous la présidence de M. Jean-Philippe MAS, Maire.

Présents

MAS JP, Maire
SALOU N, GALLAY P, NOIZET-MARET M,
PASQUIER D, DELACQUIS A, HEMISSI S,
GUILLEN F, BOURRET M, THABUIS H,
DUCRETTET E, VOISEY P, GENOVESE D,
PASQUIER C, MARSALI D, BENEDETTI T,
CARTIER R,
BIRRAUX M, BERNET F, RUET C,
AOUN K.

Absent(s) :

ISPRI-OLDONI L procuration à SALOU N
SERASSET D procuration à GALLAY P
BUFFET N procuration à NOIZET-MARET M
REDONDO M procuration à THABUIS H
SCRUFARI F procuration à PASQUIER D
PARCEVAUX S procuration à DELACQUIS A
LAPOTRE S procuration à VOISEY P
GUERBAA F procuration à HEMISSI S
RIPPA M procuration à GUILLEN F
STEYER JP,
TOUBIA L,
ROLLAND I.

Date de convocation et d'affichage : 15 juillet 2025

Secrétaire de séance : GUILLEN Françoise

Nombre de conseillers :

En exercice :	33
Présents :	21
Votants :	30

Vote :

Pour :	30
Contre :	-
Abstention :	-
Ne Participe au Vote :	-

Le Maire soussigné, certifie le caractère exécutoire de la présente délibération par son envoi dématérialisé en Sous-Préfecture de Bonneville et sa publication sur le site internet de la commune le : 24/07/2025.

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



Jean-Philippe MAS

25-102 : Décision Modificative n°1 – Budget annexe Aménagements économiques

Rapporteur : Monsieur Pierre GALLAY, Maire-adjoint

Vu l'article L1612-11 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à l'instruction budgétaire et comptable M57 applicable aux communes et leurs établissements publics administratifs ;

Vu la délibération n° 25-31 en date du 18 mars 2025 par laquelle le Conseil Municipal de la Commune de Cluses a approuvé le Budget Primitif 2025 du Budget annexe Aménagements économiques ;

Vu l'avis favorable émis par la commission Urbanisme du 15 juillet 2025 ;

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-102-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

La décision modificative n°1 du Budget annexe Aménagements économiques a pour objet la prise en compte de la cession d'un deuxième terrain au cours de l'exercice 2025 et le règlement d'un protocole d'accord.

Les différentes opérations sont détaillées ci-dessous :

Sur la section de fonctionnement, les recettes – chapitre 70 - sont augmentées de 669 000 €. Tandis que la somme de 137 000 € est affectée aux dépenses, au chapitre 65.

Les autres mouvements portent sur la variation des stocks qui modifient les chapitres 040 et 042, tant en dépenses qu'en recettes sur les deux sections.

Chapitre	Intitulé	Budgeté	Proposition DM N°1	Budgété 2025 après DM
70	7015 - vente de terrains aménagés	266 000,00	669 000,00	935 000,00
	Sous-total Recettes Réelles	266 000,00	669 000,00	935 000,00
042	71355 - variation des stocks de terrains aménagés	30 245,00	137 000,00	167 245,00
	Sous-total Recettes Ordre	30 245,00	137 000,00	167 245,00
	Total Recettes Section Fonctionnement	296 245,00	806 000,00	1 102 245,00

Chapitre	Intitulé	Budgeté	Proposition DM N°1	Budgété 2025 après DM
65	65888 - autres	0,00	137 000,00	137 000,00
	Sous-total Dépenses Réelles	0,00	137 000,00	137 000,00
042	71355 - variation des stocks de terrains aménagés	266 000,00	669 000,00	935 000,00
	Sous-total Dépenses Ordre	266 000,00	669 000,00	935 000,00
	Total Dépenses Section Fonctionnement	266 000,00	806 000,00	1 072 000,00

En investissement, en recettes, la vente de terrain programmée permet d'annuler les crédits portés sur le chapitre 16 relatif aux prêts et qui assuraient l'équilibre au moment du budget primitif.

En dépenses, la somme inscrite au chapitre 21 permet l'équilibre de la section.

Chapitre	Intitulé	Budgeté	Proposition DM N°1	Budgété 2025 après DM
16	1641- emprunts en euros	225 264,49	- 225 264,49	0,00
	Sous-total Recettes Réelles	225 264,49	- 225 264,49	0,00
040	3555 - terrains aménagés	266 000,00	669 000,00	935 000,00
	Sous-total Recettes Ordre	266 000,00	669 000,00	935 000,00
	Total Recettes Section Investissement	491 264,49	443 735,51	935 000,00

Chapitre	Intitulé	Budgeté	Proposition DM N°1	Budgété 2025 après DM
21	2113 - terrains aménagés autre que voirie	0,00	306 735,51	306 735,51
	Sous-total Dépenses Réelles	0,00	306 735,51	306 735,51
040	3555 - terrains aménagés	30 245,00	137 000,00	167 245,00
	Sous-total Dépenses Ordre	30 245,00	137 000,00	167 245,00
	Total Dépenses Section Investissement	30 245,00	443 735,51	473 980,51

La balance générale du Budget annexe Aménagements économiques suite à la présente décision modificative est modifiée comme suit :

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-102-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Section de fonctionnement

Chapitre	Intitulé	Budgeté	Proposition DM N°1	Budgété 2025 après DM
002	Excédent fonctionnement reporté			0,00 €
013	Atténuation de charges			0,00 €
70	Produits de services, du domaine	266 000,00 €	669 000,00 €	935 000,00 €
73	Impôts et taxes			0,00 €
731	Fiscalité locales			0,00 €
74	Dotations et participations			0,00 €
75	Autres produits de gestion courante			0,00 €
76	Produits financiers			0,00 €
77	Produits exceptionnels			0,00 €
Sous-total Recettes Réelles		266 000,00 €	669 000,00 €	935 000,00 €
042	Opérations d'ordre de transf entre sections	30 245,00 €	137 000,00 €	167 245,00 €
Sous-total Recettes Ordre		30 245,00 €	137 000,00 €	167 245,00 €
Total Recettes Section Fonctionnement		296 245,00 €	806 000,00 €	1 102 245,00 €

Chapitre	Intitulé	Budgeté	Proposition DM N°1	Budgété 2025 après DM
002	Excédent fonctionnement reporté	30 245,00 €		30 245,00 €
011	Charges à caractère général			0,00 €
012	Charges de personnel			0,00 €
014	Atténuations de produits			0,00 €
65	Autres charges de gestion courante		137 000,00 €	137 000,00 €
66	Charges financières			0,00 €
67	Charges exceptionnelles			0,00 €
68	Dotations aux provisions semi budgétaires			0,00 €
022	Dépenses imprévues			0,00 €
Sous-total Dépenses Réelles		30 245,00 €	137 000,00 €	167 245,00 €
023	Vir à la section d'investissement			0,00 €
042	Opérations d'ordre de transf entre sections	266 000,00 €	669 000,00 €	935 000,00 €
Sous-total Dépenses Ordre		266 000,00 €	669 000,00 €	935 000,00 €
Total Dépenses Section Fonctionnement		296 245,00 €	806 000,00 €	1 102 245,00 €

Section d'investissement

Chapitre	Intitulé	Budgeté	Proposition DM N°1	Budgété 2025 après DM
001	Solde d'exécution section investissement reporté			0,00 €
10	Dotations, fonds divers et réserves			0,00 €
13	Subventions d'investissement			0,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	225 264,49 €	-225 264,49 €	0,00 €
204	Subventions d'équipements versées			0,00 €
21	Immobilisations corporelles			0,00 €
23	Immobilisations en cours			0,00 €
26	Participations, créances rattachées			0,00 €
27	Autres immobilisations			0,00 €
024	Produits des cessions d'immobilisations			0,00 €
45	Opérations compte de tiers			0,00 €
Sous-total Recettes Réelles		225 264,49 €	-225 264,49 €	0,00 €
021	Vir de la section de fonctionn.			0,00 €
040	Opérations d'ordre de transf entre sections	266 000,00 €	669 000,00 €	935 000,00 €
041	Opérations patrimoniales			0,00 €
Sous-total Recettes Ordre		266 000,00 €	669 000,00 €	935 000,00 €
Total Recettes Section Investissement		491 264,49 €	443 735,51 €	935 000,00 €

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-102-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Chapitre	Intitulé	Budgeté	Proposition DM N°1	Budgété 2025 après DM
001	Déficit section invest reporté	461 019,49 €		461 019,49 €
10	Dotations, fonds divers et réserves			0,00 €
13	Subventions d'investissement			0,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées			0,00 €
20	Immobilisations incorporelles			0,00 €
204	Subventions d'équipements versées			0,00 €
21	Immobilisations corporelles		306 735,51 €	306 735,51 €
204	Subventions d'équipements versées			0,00 €
23	Immobilisations en cours			0,00 €
26	Participations, créances rattachées			0,00 €
27	Autres immobilisations			0,00 €
45	Opérations compte de tiers			0,00 €
Sous-total Dépenses Réelles		461 019,49 €	306 735,51 €	767 755,00 €
040	Opérations d'ordre de transf entre sections	30 245,00 €	137 000,00 €	167 245,00 €
041	Opérations patrimoniales			0,00 €
Sous-total Dépenses Ordre		30 245,00 €	137 000,00 €	167 245,00 €
Total Dépenses Section Investissement		491 264,49 €	443 735,51 €	935 000,00 €

Après exposé et en avoir débattu et délibéré,

Le Conseil municipal

- **Approuve la décision modificative n°1 du Budget annexe Aménagements économiques 2025 telle que présentée ci-dessus ;**
- **Autorise Monsieur le Maire à mettre en œuvre cette délibération.**

Ainsi délibéré, le 22 juillet 2025,

Et ont signé au registre les membres présents.

La Secrétaire de séance



GUILLEN Françoise

Le Maire,

Vice-Président du Conseil départemental

Président de la Communauté de

communes Cluses Arve & montagnes



Jean-Philippe MAS

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Grenoble (Le TA peut être saisi par « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr ») ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-102-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Cluses du 22 juillet 2025

Le 22 juillet 2025, à 18h30, le Conseil Municipal de la Ville de Cluses s'est réuni en Mairie, salle des mariages, en séance publique, sous la présidence de M. Jean-Philippe MAS, Maire.

Présents

MAS JP, Maire
SALOU N, GALLAY P, NOIZET-MARET M,
PASQUIER D, DELACQUIS A, HEMISSI S,
GUILLEN F, BOURRET M, THABUIS H,
DUCRETTET E, VOISEY P, GENOVESE D,
PASQUIER C, MARSALI D, BENEDETTI T,
TOUBIA L, CARTIER R,
BIRRAUX M, BERNET F, RUET C,
AOUN K.

Absent(s) :

ISPRI-OLDONI L procuration à SALOU N
SERASSET D procuration à GALLAY P
BUFFET N procuration à NOIZET-MARET M
REDONDO M procuration à THABUIS H
SCRUFARI F procuration à PASQUIER D
PARCEVAUX S procuration à DELACQUIS A
LAPOTRE S procuration à VOISEY P
GUERBAA F procuration à HEMISSI S
RIPPA M procuration à GUILLEN F
STEYER JP,
ROLLAND I.

Date de convocation et d'affichage : 15 juillet 2025

Secrétaire de séance : GUILLEN Françoise

Nombre de conseillers :

En exercice :	33
Présents :	22
Votants :	31

Vote :

Pour :	
Contre :	-
Abstention :	-
Ne Participe au Vote :	-

Le Maire soussigné, certifie le caractère exécutoire de la présente délibération par son envoi dématérialisé en Sous-Préfecture de Bonneville et sa publication sur le site internet de la commune le : **24/07/2025**

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



Jean-Philippe MAS

25-103 : Révision du Plan Local d'Urbanisme : Nouveau débat sur les orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Rapporteur : Monsieur le Maire

Annexe : PADD

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L.153-12 ;

Vu la Loi relative à la Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 ;

Vu la Loi relative à l'urbanisme et l'habitat du 2 juillet 2003 ;

Vu la Loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement du 3 août 2009 ;

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-103-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Vu la Loi relative à l'engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 ;

Vu la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 ;

Vu le Plan local d'urbanisme communal approuvé le 30 janvier 2018 ;

Vu la délibération n°21-181 du Conseil municipal en date du 7 décembre 2021 relative au lancement de la procédure de révision générale du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération n°22-056 du conseil communautaire de la communauté de communes Cluses, Arve et Montagnes en date du 05 mai 2022, relative au lancement de l'élaboration d'un deuxième Programme Local de l'Habitat ;

Considérant que les premières orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un débat lors du conseil municipal du 20 décembre 2022 ;

Considérant qu'un nouveau débat sur le PADD s'est déroulé lors du conseil municipal du 10 décembre 2024 prenant en compte les enjeux issus du diagnostic ;

Considérant que le projet urbain communal a été approfondi afin notamment de prendre en compte les remarques émises dans le cadre de l'évaluation environnementale ;

Considérant qu'il est nécessaire de reformuler les objectifs de modération de la consommation d'ENAF suite aux recommandations des services de l'Etat ;

Considérant que la nouvelle version du PADD, jointe à la présente, précise les grands axes du projet communal et fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ce document, qui est le résultat d'une volonté politique, a été présenté lors d'une réunion publique qui s'est tenue le 16 octobre 2024 ;

Considérant que le présent projet de PADD n'est que l'approfondissement de celui débattu le 10 décembre 2024. Aucune des orientations n'a été remise en cause.

Pour mémoire, le titre V du Code de l'Urbanisme fixe non seulement le contenu d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) mais également la procédure d'élaboration.

Il est précisé, à l'article L.151-2 que le PLU contient le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui :

- Définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble (...) de la commune.

Accusé de réception en préfecture 074-217400811-20250724-25-103-DE Date de télétransmission : 24/07/2025 Date de réception préfecture : 24/07/2025

L'article L.153-12 dispose ensuite qu'« *Un débat a lieu au sein [...] du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.* »

Il est exposé les grandes orientations poursuivies par le PADD :

AXE 1 : PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE

1/ Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue

- Préserver des pressions urbaines les secteurs de biodiversité et les dynamiques fonctionnelles des réseaux écologiques : montagne du Chevrant, Arve, massifs boisés
- Maintenir dans leurs vocations actuelles les espaces agricoles et boisés repérés au titre des continuités écologiques terrestres
- Valoriser, voire restaurer, particulièrement les ruisseaux et leurs cordons boisés afin de conforter leurs rôles de continuité écologique entre les grands ensembles naturels.
- Renforcer la « nature de proximité » par la valorisation des espaces naturels (abords des cours d'eau, boisements) par des parcours de mobilité douce/active, belvédères, parcours de santé, promenades, etc.
- Lutter contre les espèces envahissantes en donnant la priorité aux espèces endogènes et résilientes au changement climatique (notamment résistantes à la sécheresse) dans les aménagements paysagers et en maintenant le plus possible les éléments de naturalité dans les secteurs de développement (haies, arbres remarquables, espaces végétalisés etc.).
- Maintenir la biodiversité en complétant la trame verte et bleue, au niveau des espaces urbanisés à l'échelle des projets et des espaces publics
- Maintenir une dynamique écologique nocturne fonctionnelle en limitant la pollution lumineuse à travers la prise en compte de la trame noire.

2/ Assurer une gestion durable de l'eau notamment en maîtrisant et en réduisant les sources de pollution

- Maintenir le libre écoulement des eaux (entretien des fossés et des noues) mais limiter l'augmentation du ruissellement (maintien de la perméabilité des sols dans les projets de construction et des haies agricoles qui participent au captage d'une partie des eaux pluviales)
- Privilégier l'usage d'essences végétales locales et résiliente au changement climatique
- Privilégier l'infiltration dans les projets d'aménagement

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-103-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception en préfecture : 24/07/2025

- Prendre en compte les possibilités d'assainissement dans la définition des secteurs constructibles
- Poursuivre la politique visant le bon état écologique de l'Arve et de ses affluents
- Limiter la pression sur la ressource en eau
- Permettre le développement urbain en cohérence avec la capacité des réseaux d'AEP et de la ressource en eau à l'échelle de la collectivité compétente
- Préserver la ressource en eau disponible et mobilisable
- Intégrer les prescriptions des Plans de Prévention des Risques naturels et inondation

3/ Pérenniser un paysage de qualité

- Préserver et valoriser les éléments identitaires de la commune : l'objectif est de valoriser son patrimoine bâti (plan Sarde, valorisation des friches industrielles, quartier de la Sardagne), paysager (Chevran, coteaux de Chatillon ...) et naturel.
- Définir des limites claires entre espaces urbains et espaces naturels (lisibilité et qualité paysagère du territoire) en concentrant l'essentiel du développement urbain dans l'enveloppe urbaine existante et en mettant un frein à l'étalement urbain, excepté pour les projets d'intérêt majeur pour la collectivité (emploi, habitat répondant aux exigences de mixité sociale, équipements).

4/ Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine

- Maintenir la qualité urbaine et paysagère en préservant la composition générale et le bâti caractéristique des entités historiques (densité, alignement, gabarits...), maintenir les jardins, placettes,
- Valoriser le petit patrimoine isolé.

5/ Valoriser le cadre de vie

- Assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements urbains
- Poursuivre la valorisation des espaces publics existants et renforcer la trame verte urbaine en intégrant de nouveaux espaces collectifs, nouveaux parcours de modes doux

6/ Réduire l'impact environnemental du développement urbain

- De manière générale, mettre en place des outils de résilience dans les projets visant à limiter l'artificialisation des sols, le recours à la voiture et à maintenir la biodiversité en milieu urbain.
- Prendre en compte le confort climatique notamment en promouvant un tissu urbain qui favorise l'ensoleillement en période hivernale, en luttant contre les îlots de chaleur (présence de l'eau et des espaces verts de pleine terre dans les projets, haies vives en clôture, ...), en limitant la minéralisation des sols dès que possible

Accusé de réception en préfecture
074217400013-20250714-25-163 DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

- Encourager le recours aux énergies renouvelables et rechercher la sobriété énergétique dans les nouveaux projets,
- Adapter les formes urbaines afin de limiter la consommation d'énergie des logements
- Limiter l'empreinte carbone du développement urbain
- Inciter la réduction des déchets.
- Privilégier une gestion du stationnement qui limite l'imperméabilisation ou qui soit résiliente.
- Prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire et des populations aux pollutions, nuisances, risques naturels et technologiques
- Prendre en compte les risques de manière générale (sismique, feux de forêts...)

7/ Accompagner la densification

- Assurer la bonne intégration des projets sur le territoire,
- Prendre en compte la densification du foncier bâti existant en imposant une mutualisation des accès, en encadrant la division parcellaire
- Prendre en compte les nuisances sonores en adaptant si possible les bandes d'inconstructibilité aux abords des infrastructures bruyantes et prévoir la mise en place des mesures d'accompagnement contre les nuisances sonores le cas échéant, comme la mise en place de haies végétalisées

AXE 2 : REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS DU TERRITOIRE

1/ Accompagner la croissance démographique d'ici 2034

- La commune de Cluses souhaite accompagner sa reprise démographique en visant une croissance démographique de 0,5 par an à l'horizon 2034.
- La commune ayant connu un fort niveau de construction depuis 2018, il est nécessaire dans ce présent PADD de temporiser la production de logements, pour que les habitants puissent être accueillis dans les meilleures conditions.
- Pour accompagner l'ambition d'une croissance démographique à 0,50 % par an, le PLU doit viser la mise sur le marché de 600 logements à l'horizon 2034 (par remise sur le marché de logements vacants et constructions neuves)

2/ S'inscrire dans les solidarités territoriales en diversifiant l'offre en logements, en particulier pour maintenir sur la commune une mixité sociale et générationnelle

- Apporter une réponse aux différents parcours résidentiels,
- Aider au développement d'habitats temporaires pour les jeunes actifs, les stagiaires, les apprentis ...
- Répondre aux besoins en matière d'équilibre de l'habitat en favorisant une offre diversifiée de logements, à la fois dans ses formes (collectif,

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-103-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception en préfecture : 24/07/2025

individuel, intermédiaires ...) et dans ses statuts d'occupation (accession, location)

- Lutter contre les vacances des logements en centre-ville grâce à la signature du programme national « Petite Ville de Demain » et à l'OPAH intercommunale
- Faciliter plus globalement la reconquête du parc ancien

3/ Organiser le développement urbain en construisant un projet à l'échelle des mobilités actives

- Définir une armature urbaine cohérente et structurée,
- Mieux optimiser le foncier constructible dans l'enveloppe urbaine :
- Favoriser le développement résidentiel à partir du renouvellement du tissu urbain : une priorité pour l'attractivité de la ville.

4/ Réduire la consommation de l'espace pour l'habitat

- Favoriser la mutation du bâti pour accueillir une part de la production future des logements
- Optimiser l'urbanisation des terrains stratégiques et des espaces de renouvellement urbain au cœur de la centralité par la mise en place d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).
- Limiter la consommation foncière d'ENAF à la périphérie des espaces urbanisés

5/ Renforcer et faire évoluer les équipements, les services et l'offre de loisirs

- Anticiper les besoins et prévoir la création de nouveaux équipements publics,
- Réorganiser et développer les équipements et services aux abords de la gare, côté Nord, dans la cadre du projet urbain de la Boquette,
- Conforter les équipements sportifs pour répondre aux besoins d'une population jeune et à la reprise de croissance démographique
- Conforter les équipements scolaires, périscolaires et plus généralement liés à la jeunesse
- Répondre aux besoins d'évolution des structures de santé : le PLU prévoit de réserver des espaces de fonctionnement et d'extension ou de relocalisation dédiés à ces équipements très structurants, notamment conforter le Médipôle
- Mettre en conformité l'accessibilité des voies et bâtiments publics pour les personnes à mobilité réduite
- Aménager des emplacements pour accueillir des bornes de recharge pour véhicules électriques,
- Permettre l'exploitation et l'évolution de la centrale de Pressy
- Renforcer l'offre en activités et équipements de loisirs et de tourisme
- Renforcer à terme les équipements de formation
- Poursuivre la valorisation du patrimoine bâti et culturel,

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-103-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

- Favoriser le rapprochement de structures sociales, médico-sociales, de justice et de lieux ressources pour faciliter le parcours de l'usager et le travail en réseau

6/ Être en capacité d'assurer un service très haut débit sur l'ensemble du territoire communal

- Poursuivre la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique

AXE 3 : FONCTIONNEMENT DE PROXIMITE

1/ Organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives

- Lier la densification urbaine et la production de logements à la qualité des dessertes.
- Limiter l'impact des déplacements automobiles sur le fonctionnement urbain, en s'appuyant sur le réaménagement des axes structurants et sur la gestion adaptée des capacités de stationnement du centre
- Favoriser le développement d'infrastructures routières et conforter la réserve foncière communale au droit des passages à niveau pour prendre en considération les futurs aménagements de la ligne du Léman Express.
- Favoriser les mobilités alternatives à l'autosolisme en développant les aires de covoiturage, des espaces d'intermodalité dans le cadre des trajets domicile-travail,
- Renforcer et diversifier les modes doux de circulation
- Poursuivre le réaménagement des rues du centre pour favoriser les parcours de flâneries et d'attractivité commerciale.
- Renforcer l'accès à la voie verte de l'Arve en multipliant les parcours Nord/Sud,
- Rechercher une continuité du réseau de déplacements doux avec les sentiers de randonnées et les sites touristiques
- Traiter systématiquement les enjeux de mobilités actives dans les projets importants
- Compléter et sécuriser les maillages en modes actifs du quotidien, notamment dans un contexte de développement des déplacements en vélo électrique
- Concernant le développement des transports en commun, la gare constitue un point d'appui majeur à valoriser
- Développer à terme l'offre en branchement pour les véhicules électriques,
- Poursuivre une gestion adaptée des capacités de stationnement du centre.

2/ Renforcer la dynamique et l'attractivité commerciale

- Le centre-ville : la priorité est donnée au centre :

Apposé de réception en préfecture
17400811-20250724-25-103-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

- Préservation des cellules commerciales existantes en évitant leur changement de destination,
 - Sauvegarde des linéaires d'activités sur des parcours continus dans le Centre et ses abords. Sur ces linéaires les rez-de-chaussée sont consacrés aux activités d'animation de la ville (commerces, services, équipements, artisanat de proximité, activités touristiques, valorisation du patrimoine...).
 - Prioriser le réaménagement des espaces publics sur ces axes commerçants
- Les quartiers
 - Les commerces de proximité doivent être préservés dans les centralités des quartiers (Sardagne, Ewües etc.).
 - Commerces de périphérie : la mutation du secteur de la Maladière devra être encouragé vers le secteur productif.
 - Commerces diffus : concernant les activités commerciales existantes disséminées dans les quartiers résidentiels, le PLU permet leur évolution, leur extension limitée. Mais ces quartiers ne sont pas destinés à recevoir de nouveaux développements commerciaux.

3/ Renforcer l'emploi à travers la diversification économique, l'accompagnement du développement des entreprises présentes, l'accueil de nouvelles entreprises

- Le secteur de production artisanal et industriel :
 - La zone des Grands Prés constitue un secteur prioritaire de requalification et de développement.
 - Les sites des Grands Prés, la zone mécatronique, la Garette et Pressy doivent conserver une vocation artisanale et industrielle marquée, et offrir une diversification tertiaire. Mais elles peuvent développer des locaux d'expositions vente liés aux entreprises artisanales ou industrielles, des services aux entreprises (restauration, équipements pour les salariés...) et commerce de gros.
 - La zone de la Maladière/Mont Blanc se positionnera sur une activité productive compte tenu de son accessibilité aisée. Il sera également développé une installation d'avitaillement multi-énergies non fossiles pour les véhicules propres (hydrogène, gaz, électrique)
 - Les entreprises situées hors des zones d'activités doivent aussi pouvoir trouver des conditions permettant leur développement. Le PLU doit permettre leurs extensions et leurs évolutions.
- Le secteur tertiaire
 - Les friches industrielles dans le centre peuvent constituer une opportunité de développement d'une offre structurée à proximité de la gare.

Accusé de réception en préfecture
 074-217400811-20250724-25-103-DE
 Date de télétransmission : 24/07/2025
 Date de réception en préfecture : 24/07/2025

- L'offre pourra être complétée par des implantations en centre-ville ou dans le cadre de requalification des zones d'activités.

4/ Préserver les espaces agricoles et pérenniser les exploitations – Encourager la diversification de l'agriculture en faveur des circuits courts

- Reconnaître les espaces agricoles non résiduels en tant qu'espaces de production en équilibre avec les qualités paysagères et écologiques :
 - Stopper l'urbanisation linéaire et rechercher des limites claires à l'urbanisation
 - Préserver les sites d'exploitations agricoles professionnelles de l'urbanisation pour permettre des évolutions et assurer la pérennité des parcelles de proximité.
- Préserver des accès aisés aux terrains d'usage.
- Tenir compte de la valeur paysagère et écologique de certains espaces.
- Encourager la diversification des pratiques agricoles, y compris sur des petits terrains :

5/ Développer l'économie liée au tourisme « vert » de proximité et au tourisme d'affaire

- Permettre le développement de l'offre d'hébergement
 - Favoriser l'implantation d'une hôtellerie de qualité et d'une capacité d'accueil adaptée aux besoins actuels et futurs,
 - Permettre le développement de gîtes, d'hébergement touristiques, notamment à partir du patrimoine bâti urbain,
 - Laisser la possibilité au camping de développer et de diversifier ses hébergements et ses activités touristiques et de loisirs
- Développer des équipements de loisirs structurants
- Participer au développement touristique intercommunal et ainsi satisfaire les besoins d'une clientèle de proximité.
- Mettre en valeur l'image agro-pastorale du territoire
- Compléter et mailler les sentiers et chemins piétons de « découverte » et les connecter aux chemins « d'usage ».

AXE 4 : CONSOMMATION D'ESPACES

Sur les années 2011-2021, environ 12,6 ha d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers ont été consommée, principalement pour des projets immobiliers mais aussi pour les activités économiques à hauteur de 4,9 ha. Depuis l'adoption de la loi Climat et Résilience, environ 2,6 ha ont été consommés (jusque fin 2024) dont 0,7 ha pour les activités économiques.

L'objectif est de s'inscrire dans la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et limiter la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (hors extensions en zones d'activités) à l'horizon 2035.

Accusé de réception en préfecture
74-12001-2025-0001-EXTENSION
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

- Habitat :
 - Viser une majeure partie de la production de logement au sein des enveloppes urbaines actuelles en densification, mutation, renouvellement ou division parcellaire
 - Inscrire le PLU dans la démarche de la trajectoire ZAN à l'horizon 2050 et ainsi tendre vers une réduction de 50 % de la consommation d'ENAF à l'horizon 2031 pour la vocation résidentielle.
 - Tenir compte dans la traduction réglementaire de la prise en compte du moyen/long terme
 - Assurer un échelonnement progressif sur les étapes 2031-2035 pour respecter les rythmes de consommation fixés par le SCOT
- Artisanat/industrie
 - Limiter la consommation d'ENAF selon les prescriptions du SCOT qui accordent un volume de 24,7 ha pour les activités économiques à l'échelle de la 2CCAM. La répartition sera effectuée par l'intercommunalité.
- Commerce
 - Conforter les commerces de proximité au sein des périmètres de centralité
- Equipements
 - Conforter les équipements principalement dans la continuité des espaces préférentiels de densification,
 - Mobiliser le foncier nécessaire au renforcement des réseaux,
 - Les équipements de santé pourraient être comptés à part et mutualisés à l'échelle intercommunale. La consommation d'ENAF ne dépassera pas 1 ha, sachant que ces équipements ont un rayonnement intercommunal.
- Tourisme
 - Permettre l'émergence de projets touristiques, en privilégiant la mobilisation de foncier déjà artificialisé (camping, Les Esserts)

L'ensemble de ces axes est détaillé dans le document du PADD joint à cette délibération.

Après avoir débattu sur les orientations du PADD ci-annexé,

Accusé de réception en préfecture 074-217400811-20250724-25-103-DE Date de télétransmission : 24/07/2025 Date de réception préfecture : 24/07/2025

Après exposé et en avoir débattu et délibéré,

Le Conseil municipal

- Prend acte du débat organisé en son sein sur lesdites orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme.**

Ainsi délibéré, le 22 juillet 2025,

Et ont signé au registre les membres présents.

La Secrétaire de séance



GUILLEN Françoise

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



Jean-Philippe MAS

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Grenoble (Le TA peut être saisi par « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr ») ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

100

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-103-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Intégrant :

- la relecture par Agrestis dans le cadre de l'évaluation environnementale (textes en rouge reformulés par Agrestis)
- la reformulation des objectifs de modération de la consommation d'ENAF

**ESPACES &
MUTATIONS**

Accusé de réception en préfecture
074-217400814-20250724-25-103-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
1. QU'EST-CE QU'UN PADD ?	4
EN QUELQUES MOTS	4
LE CADRE REGLEMENTAIRE	5
2. UNE DEMARCHE ITERATIVE	6
LE PROJET DE VIE POUR CLUSES	7
AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE	8
Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue	9
Assurer une gestion durable de l'eau, notamment en maîtrisant et en réduisant les sources de pollution	12
Pérenniser un paysage de qualité	13
Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine	14
Valoriser le cadre de vie	15
Réduire l'impact environnemental du développement urbain	16
Accompagner la densification et caractériser les espaces de transitions paysagères	18
AXE 2 – RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS	20
Accompagner la croissance démographique d'ici 2034	21
Créer du lien social et de la solidarité dans les solidarités territoriales en diversifiant l'offre en logements dans le cadre d'une recherche de mixité sociale et générationnelle	22
Organiser le développement urbain en construisant un projet à l'échelle des mobilités actives	23
Maîtriser la consommation de l'espace pour l'habitat	26
Renforcer et faire évoluer les équipements, les services et l'offre de loisirs	27
Améliorer la capacité d'accueil en assurant un service très haut débit sur l'ensemble du territoire communal.	28

Avis de réception en préfecture
074-217400011-20250724-24-25-103-DH
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025



AXE 3 – FONCTIONNEMENT DE PROXIMITÉ	29
Organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives	30
Renforcer la dynamique et l'attractivité commerciale	31
Renforcer l'emploi à travers la diversification économique, l'accompagnement du développement des entreprises présentes, l'accueil de nouvelles entreprises	32
Préserver les espaces agricoles et pérenniser les exploitations	34
Encourager la diversification de l'agriculture en faveur des circuits courts	34
Développer l'économie liée au tourisme « vert » de proximité et au tourisme d'affaire.	36
AXE 4 – LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES	37
TENDRE VERS UNE DIMINUTION DE 50% MINIMUM DU RYTHME DE CONSOMMATION D'ENAF D'ICI 2031 ET POURSUIVRE LA TRAJECTOIRE D'ICI 2035	38

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-103-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Revision du PLU - PADID -- document de travail du 3 juillet 2025



INTRODUCTION

1. Qu'est-ce qu'un PADD ?

En quelques mots

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une composante à part entière du Plan Local d'Urbanisme.

Le PADD a pour fonction d'être un outil pour les communes devant leur permettre d'exposer les intentions de la municipalité pour les années à venir et de réunir les différents projets en termes d'aménagement du territoire.

Ce document, qui s'insère entre le rapport de présentation et le règlement, permet de faire du P.L.U. un document de synthèse entre l'urbanisme réglementaire, encadrant l'acte de construire et l'urbanisme de projet qui est fortement mis en avant et qui doit traduire une volonté politique pour l'aménagement du territoire. L'enjeu est d'avoir à disposition un projet de vie global pour l'avenir de la commune faisant le lien vers l'urbanisme opérationnel.

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble (...) de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ce document est le résultat d'une volonté politique tout en étant partagé avec les habitants. En effet, au cours de l'élaboration du PADD, la concertation doit permettre de faire émerger un consensus autour du projet global pour l'avenir du territoire. Le PADD, avant d'être un document technique, est ainsi destiné à l'ensemble des citoyens : son rôle est de décrire des orientations générales permettant un développement cohérent, équilibré et durable du territoire.

Avec la loi Engagement National pour l'Environnement (Juillet 2010), la loi ALUR (mars 2014) le PADD ne comporte plus que les orientations générales de la commune. Les principes que doit respecter le PADD sont énoncés dans les articles L.101 et L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
024-217400811-20250724-25-103-D
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Mises à jour - Révision du PLU - PADD - document de travail du 3 juillet 2025



Le cadre réglementaire

Les principes que doit respecter le PADD sont énoncés dans les articles L.101 à L.101-3 et L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 (...), et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables **fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

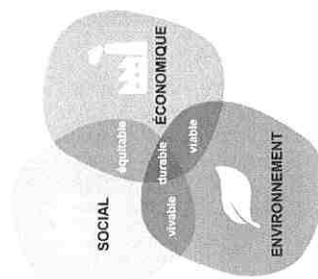
Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

{...}. »

L'élaboration du PADD s'est donc effectuée dans le respect de ces principes de développement cohérent, équilibré et durable du territoire communal. Les différentes dispositions définies dans ce document concernent les orientations générales du projet global pour l'avenir de Cluses.

Le PADD s'inspire de la notion de développement durable qui traduit la convergence de trois préoccupations d'ordre sociales, économiques et environnementales.



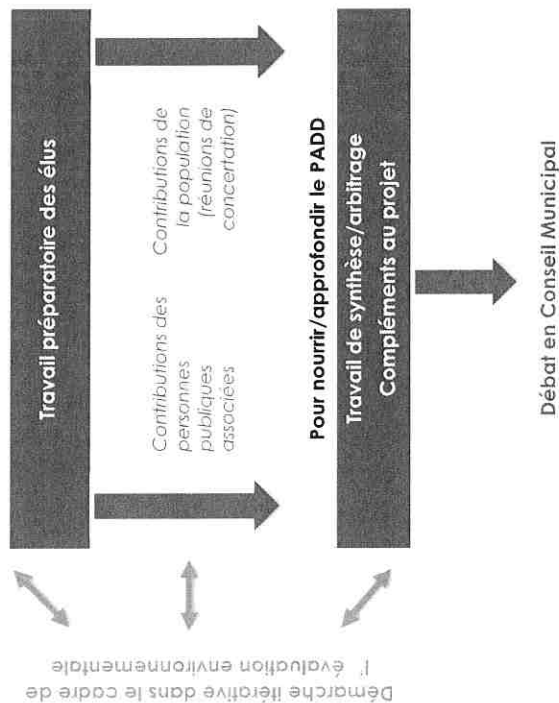
2. Une démarche itérative

Ces priorités affichées ont permis d'aboutir, dans le cadre d'une démarche de concertation avec les habitants, à la définition d'orientations pour un projet commun à l'horizon 2032 (horizon identique à celui du SCoT approuvé en 2021).

Cette démarche s'est déroulée de la façon décrite ci-contre :

Cette démarche a permis de réels apports au projet, que ce soit de la part des Personnes Publiques Associées (PPA), de la démarche itérative d'évaluation environnementale, mais aussi de la population.

Une démarche itérative vise à nourrir la réflexion pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et à limiter en amont les impacts négatifs sur l'environnement.
Elle permet aussi de vérifier la cohérence avec les obligations réglementaires et la bonne articulation avec les autres plans et programmes en vigueur sur le territoire.



Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-103-D
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

LE PROJET DE VIE POUR CLUSES



Révision du PLU - PADD — document de travail du 3 juillet 2025

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-103-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE

AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE

8

Région de la Vallée de la Mayenne – Révision du PLU - PADD – document de travail du 3 juillet 2025

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-103-D
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE

ACTIONS

1 Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue

Il s'agit de :

- Conserver et valoriser les espaces de nature en ville de la commune dans un contexte de périurbanisation de l'agglomération ;
- Protéger et préserver la qualité et la diversité écologique des milieux naturels du territoire ;
- Maintenir la dynamique écologique du territoire, en préservant les continuités des coulées vertes et des corridors écologiques et en favorisant leur restauration le cas échéant.

La trame verte et bleue d'un territoire s'appuie sur les réseaux écologiques répertoriés sur ce territoire et sa périphérie immédiate. Cette trame comprend les sites de biodiversité remarquable (les espaces naturels d'intérêt majeur) et les espaces complémentaires. Elle met en évidence le rôle de la « nature ordinaire » dans la connectivité des différents habitats naturels.

Les réservoirs d'intérêt majeur (zones humides, ZNIEFF) :

- Espaces protégés par un classement spécifique

+

Les espaces complémentaires :

- Les cours d'eau dans les réservoirs d'intérêt majeur.
- Les prairies agricoles.
- Les milieux forestiers.
- Les éléments structurants du paysage (haies, bosquets)

⇒ Ces espaces participent activement au maintien de la biodiversité

circulations de la faune :

⇒ Rôle : garantir la connectivité fonctionnelle des populations animales entre des habitats naturels

Préserver des pressions urbaines les secteurs de biodiversité et les dynamiques fonctionnelles des réseaux écologiques :

- o La préservation des grandes entités naturelles et sites à enjeu écologique de la commune : les principaux secteurs boisés, les coteaux arborés sont à préserver dans leurs continuités végétales ;
- o La protection des espaces reconnus pour leur valeur écologique en particulier les secteurs de ZNIEFF et d'APPB de la montagne de Chevrin ;
- o La protection des corridors écologiques identifiés (d'eau et terrestres) notamment par le maintien des boisements rivulaires encore présents. Les principaux corridors d'eau concernés sont l'Arve et l'Englennaz. Les portions très artificialisées, pourront être réaménagées pour retrouver une qualité plus végétalisée en particulier le long de l'Englennaz.

Maintenir dans leurs vocations actuelles les espaces agricoles et boisés repérés au titre des continuités écologiques terrestres.

Valoriser, voire restaurer, particulièrement les ruisseaux et leurs cordons boisés afin de conforter leurs rôles de continuités écologiques entre les grands ensembles naturels.

- o En maintenant ou en restaurant des espaces de respiration le long des cours d'eau.
- o En protégeant les bandes tampons le long des cours d'eau (ripisylves et espaces enherbés)



AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE

Renforcer la « nature de proximité » par :

- o La valorisation des espaces naturels (abords des cours d'eau, et leurs boisements) par des parcours de mobilité douce/active, belvédères, parcours de santé, promenades, etc. ;
- o L'enrichissement d'un réseau de proximité permettant de rapprocher la nature de la ville : des cheminements, des aires de loisirs, des jardins, les noues, etc. propices à la « nature ordinaire » ... En particulier les secteurs de requalification urbaine des opérations de taille significative intégreront des espaces plantés.

Lutter contre les espèces envahissantes

- o La priorité donnée aux espèces endogènes et résilientes au changement climatique (notamment résistantes la sécheresse) dans les aménagements paysagers et en maintenant le plus possible les éléments de naturalité dans les secteurs de développement (haies, arbres remarquables, espaces végétalisés etc.).

Pour maintenir la biodiversité, compléter la trame verte et bleue, au niveau des espaces urbanisés

=> À l'échelle des projets :

- o Protéger et maintenir les espaces de nature dite "ordinaire" notamment à travers la perméabilité au passage de la petite faune dans les espaces verts et jardins.
 - o Privilégier des haies d'essences adaptées au milieu et au changement climatique, diversifiées voire fruitières, pour ainsi favoriser des espèces qui participent à la biodiversité.
 - o Tenir compte de la trame végétalisée existante dans les aménagements et notamment les arbres de haute tige.
 - o Le cas échéant, valoriser le réseau hydrographique existant par la valorisation de la trame turquoise.
- ### => À l'échelle des espaces publics
- o Poursuivre les actions menées (lots de fraîcheur, ...)

Maintenir une dynamique écologique nocturne fonctionnelle en limitant la pollution lumineuse à travers la prise en compte de la trame noire.

AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE



Conforter la Trame Verte et Bleue

-  Corridors écologiques à maintenir et renforcer
-  Conforter les espaces boisés le long de l'Arve et de ses affluents
-  Espaces boisés à préserver
-  Trame verte urbaine à valoriser et conforter
-  ZNIEFF de type 2
-  ZNIEFF de type 1
-  Espaces agricoles à enjeux



0 250 m 
 IGN - OSN - SCOT 1:25 000
 La carte n'est pas destinée à être utilisée à petite échelle (zoomée).

Cluses – Révision du PLU - PADD – document de travail du 3 juillet 2025

Commenté [d1]: Mettre à jour la carte avec la TVU actualisée

Accusé de réception en préfecture
 074-217400811-20250724-25-103-DE
 Date de télétransmission : 24/07/2025
 Date de réception préfecture : 24/07/2025

Assurer une gestion durable de l'eau, notamment en maîtrisant et en réduisant les sources de pollution

ACTIONS

Maintenir le libre écoulement des eaux en limitant les obstacles aux ruissellements et en maintenant si possible les fossés et les noues existantes.

...mais limiter l'augmentation du ruissellement

- o En maintenant une perméabilité des sols dans les projets de construction (espaces verts de pleine terre)
- o En maintenant les haies agricoles qui participent au captage d'une partie des eaux pluviales.

Privilégier l'usage d'essences végétales locales et résilientes au changement climatique.

Privilégier l'infiltration dans les projets d'aménagement dès lors que la nature des sols le permet et qu'elle est compatible avec les enjeux sanitaires et environnementaux du secteur (protection de la qualité des eaux souterraines, protection des captages d'eau potable...)

Prendre en compte les possibilités d'assainissement dans la définition des secteurs constructibles :

- o Autoriser la densification des secteurs pouvant bénéficier d'un système d'assainissement collectif (existant ou programmé)
- o Limiter la densification des autres espaces et groupements bâtis, qui ne peuvent pas bénéficier d'un système identifié et validé.

Poursuivre la politique visant le bon état écologique de l'Arve et de ses affluents.

- o En maintenant ou en restaurant des espaces de respiration le long des cours d'eau.
- o En protégeant les ripisylves.

Limitier la pression sur la ressource en eau :

- o Permettre un développement urbain en cohérence avec la capacité des réseaux d'AEP et de la ressource en eau à l'échelle de la collectivité compétente.

Préserver la ressource en eau disponible et mobilisable :

- o En prenant en compte les périmètres de protection des captages d'Alimentation en Eau Potable (AEP), ce qui permettra aussi de maîtriser les risques pour la santé humaine.
- o En poursuivant la mise aux normes du réseau d'eau potable (amélioration du rendement) et de défense incendie.
- o En sécurisant l'alimentation en eau potable par des interconnexions avec les territoires voisins (notamment avec les communes voisines).
- o En favorisant les économies d'eau potable, notamment en promouvant la récupération des eaux de pluie.

Intégrer les prescriptions des Plans de Prévention des Risques inondation (PPRI).

AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE

Pérenniser un paysage de qualité

ACTIONS

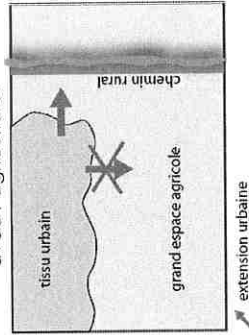
Préserver et valoriser les éléments identitaires de la commune :

- o L'objectif est de valoriser les qualités du centre historique dans le cadre de sa requalification : protection du plan Sade, valorisation des friches industrielles remarquables (dans les limites économiques de leur requalification), respect du caractère patrimonial dans les réhabilitations ;
- o Les ensembles homogènes des pavillons des années 1930 à 1950 participent au patrimoine communal et devront être préservés, en particulier dans le quartier de la Sardagne en vis-à-vis de l'Arve ;
- o La protection des éléments végétaux remarquables du paysage depuis le grand paysage jusqu'aux éléments végétaux urbains ;
- o Les boisements constituant l'écrin autour de la ville (Chevrin, coâteaux de Châtillon) ;
- o Les ripisylves encore présentes aux abords des cours d'eau.

Définir des limites claires entre espaces urbains et espaces naturels (lisibilité et qualité paysagère du territoire) :

- o En concentrant l'essentiel du développement urbain dans l'enveloppe urbaine existante.
- o En mettant un frein à l'étalement urbain, excepté pour les projets d'intérêt majeur pour la collectivité (emploi, habitat répondant aux exigences de mixité sociale, équipements). Leur mobilisation devra s'inscrire au sein d'une enveloppe urbaine claire, qui s'appuie principalement :
 - Sur les continuités bâties
 - Sur les coupures créées par les cours d'eau, boisements, espaces agricoles
 - Sur les infrastructures (routes, ...)
 - Sur les espaces anthropisés
 - Sur le relief (rupture de pente, ...).

- o Pour les groupements bâtis isolés : priorité aux enjeux agricoles avec arrêt de l'urbanisation linéaire, densification limitée (peu ou pas de création de logements) pour limiter les conflits d'usage avec l'agriculture.



AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE

Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine



ACTIONS

Maintenir la qualité urbaine et paysagère en préservant la composition générale et le bâti caractéristique des entités historiques :

- Préserver la structure historique des différents sites urbains : densité, alignements d'édifices et de clôtures sur rue, gabarits...
- Maintenir les petits jardins, placettes, ... qui articulent le domaine bâti et donnent toute sa qualité aux espaces publics
- Être attentif aux interfaces entre cet habitat patrimonial et l'urbanisation contemporaine

Valoriser le petit patrimoine isolé.

- Identifier et conserver les éléments d'intérêt patrimonial dans le bâti (ouvertures, inscriptions, composition, ...).
- Permettre, par des principes adaptés et souples, la réaffectation du bâti patrimonial et sa réhabilitation qualitative.

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-103-D
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE

Valoriser le cadre de vie

- o La limitation de la densification urbaine et le maintien d'espaces plantés dans les quartiers résidentiels existants (en particulier les jardins constituent un caractère de qualité dans les secteurs pavillonnaires).

Poursuivre la valorisation des espaces publics existants et renforcer la trame verte urbaine en intégrant de nouveaux espaces collectifs, nouveaux parcours de modes doux.

- o Favoriser le lien entre la ville et la nature notamment par le renforcement des espaces plantés de proximité ;
- o « Trame bleue » : Aménager, valoriser et entretenir les abords de l'Arve et de l'Englennaz et des autres cours d'eau quand cela est possible, en adéquation avec les plans de sauvegarde déjà mis en place et à venir par les entités compétentes (SM3A, etc.) afin de participer à l'amélioration du cadre paysager aux abords de ces espaces naturels ;
- o La valorisation des différentes coulées vertes est recherchée : l'Arve, l'Englennaz, les vallons entaillant les coteaux Nord. Ces pénétrantes vertes constituent aussi des opportunités pour le développement d'usages (modes doux, aires de loisirs etc.) et pour valoriser le cadre de vie.

ACTIONS

Assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements urbains

- o Poursuivre les opérations de renouvellement urbain, notamment :
 - Par la requalification du centre-ville dans toutes ses fonctions, en s'appuyant notamment sur les travaux de requalification récent ou en cours de la Place de Gaulle et du Parking de l'ancien « Ilot Rex », et sur la réhabilitation des friches « BRETON », « DEPERY » et « MARTY ».
 - Les travaux d'aménagement de la ZAC de la Boquette,
 - Par la mise en valeur des quartiers de La Sardagne et de Messy.
 - Par la requalification des espaces publics et leur adaptation aux modes de déplacement doux / actifs et dans le cadre du Plan Pluriannuel de Renovation des voiries communales,
 - Par l'adaptation et le renforcement de l'offre en équipements collectifs et en services.

Conforter les continuités des parcours en mobilités douces / actives dans l'espace urbain convergeant vers les pôles générateurs de déplacement, notamment vers le pôle multimodal du secteur de la Gare (équipements publics ou d'intérêt collectif, zone d'activités), notamment en respectant le schéma directeur des pistes cyclables intercommunal validé par le Conseil Départemental en 2019,
Veiller au maintien des qualités paysagères des quartiers constitués en évitant une sur-densification des quartiers pavillonnaires,

Révision du PLU - PADD — document de travail du 3 juillet 2025

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-103-DM
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025



Réduire l'impact environnemental du développement urbain



ACTIONS

De manière générale, mettre en place des outils de résilience dans les projets visant à limiter l'artificialisation des sols, le recours à la voiture et à maintenir la biodiversité en milieu urbain.

- o Encourager les espaces de pleine terre, la végétalisation, voire dans certains cas la désimperméabilisation.
- o Voir complémentarément les orientations relatives à la trame verte et bleue en milieu urbain.
- o Traiter systématiquement la question de l'accessibilité piétonne dans les opérations importantes.
- o Maîtriser les besoins énergétiques en limitant l'étalement urbain sur les secteurs éloignés des polarités et qui sont générateurs de déplacements individuels motorisés.
- o Privilégier des haies pluristratifiées avec des essences locales, économes en eau, non allergènes

Prendre en compte le confort climatique notamment :

- o En promouvant un tissu urbain qui favorise l'ensoleillement en période hivernale, ainsi que les capacités de rafraîchissement des espaces urbains (meilleure circulation de l'air)
- o En luttant contre les îlots de chaleur (présence de l'eau et des espaces verts de pleine terre dans les projets, haies vives en clôture, ...)
- o En limitant la minéralisation des sols et avoir des approches différenciées en fonction des besoins réels (allée carrossable, stationnement aérien, chaussée, chemin piéton...) avec des matériaux semi perméables ou poreux dès que possible
- o En poursuivant la valorisation et l'accessibilité des espaces paysagers à proximité du tissu bâti dense

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-103-D
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Encourager le recours aux énergies renouvelables : rechercher la sobriété énergétique dans les nouveaux projets, avec la mise en place de règles incitatives, encadrant et favorisant l'utilisation des énergies renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction de performance environnementale, avec notamment (liste non exhaustive) :

- o Le photovoltaïque fait partie des solutions à déployer dans une logique de production de renouvelable. Il faudra prendre soin de ne pas dénaturer les paysages par son implantation, ni par l'artificialisation des sols.
- o Le solaire thermique sera admis.
- o L'hydro-électricité sur l'Arve et ses affluents torrentiels reste une piste à explorer.
- o La poursuite et le déploiement du réseau de chaleur urbain peut être envisagée.
- o La géothermie et la méthanisation ne semble pas représenter des opportunités sur le territoire de Cluses.
- o L'éolien n'est pas souhaité pour des raisons paysagères.
- o Prise en compte des masques solaires. L'objectif est ici de renforcer l'ensoleillement naturel et l'optimisation des ressources solaires
- o Permettre l'installation d'une station d'avitaillement multi-énergies non fossiles pour les véhicules propres (hydrogène, gaz, électrique)

Adapter les formes urbaines afin de limiter la consommation d'énergie des logements

- o Permettre la réalisation de formes urbaines plus économes en foncier, économes en énergie (mitoyenneté, retraits, volumes, orientation) ... tout en restant adaptées à la morphologie communale.
- o Principes et procédés qui seront à adapter :
 - aux structures historiques pour conserver ses caractéristiques (toitures, ...).
 - Pour respecter la silhouette urbaine du village. Notamment, des hauteurs différenciées en cas de toiture terrasse végétalisées pourront être mises en place



AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE

- o Agir, dans le cadre des projets, vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales en favorisant la rétention à la source (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, toitures végétalisées, etc.) ou l'infiltration dès lors que la nature des sols le permet et qu'elle est compatible avec les enjeux sanitaires et environnementaux du secteur (protection de la qualité des eaux souterraines, protection des captages d'eau potable...)
- o Ne pas exposer de nouvelles populations en les éloignant des risques (notamment TMD et ICPE) existants et futurs (pas d'implantation d'activités à risques en secteur à dominante d'habitat)
- o Prendre en compte les secteurs affectés par le bruit en cherchant à ne pas exposer de nouvelles populations et à préserver des zones de calme.
- o Prendre en compte les anciens sites industriels et les pollutions potentielles à vérifier avant tout changement d'affectation.

Prendre en compte les risques de manière générale (sismiques, feux de forêt, ...).

- o Concernant le risque incendie et dans le contexte de multiplication des épisodes de sécheresse, il conviendra notamment de définir des limites franches entre les espaces urbanisés et les versants boisés et de lutter contre le développement de l'habitat dispersé.

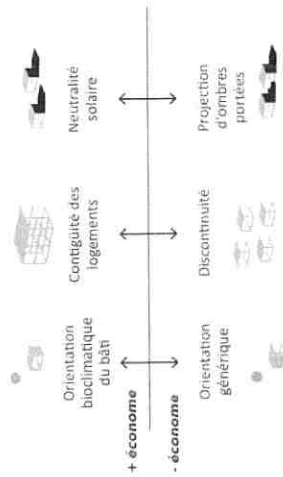


Illustration à titre indicatif

Limitier l'empreinte carbone du développement urbain

- o En préservant les principaux puits de carbone existants, que sont les masses boisées (y compris parc urbain) et les espaces de pleine terre. A ce titre, la réalisation de sous-sols sera encadrée et sera privilégiée sous l'emprise des bâtiments
- o En limitant les prélèvements de terre : privilégier l'adaptation du bâti au terrain et limiter les sous-sols.
- o En imposant des plantations le cas échéant.
- o En encourageant la mutation du bâti existant par rapport à la démolition-reconstruction (mise en place de règles particulières)
- o Imposer la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie dans les projets de construction.

Inciter la réduction des déchets.

Prévoir une gestion du stationnement qui limite l'imperméabilisation et qui soit résiliente.

- o Notamment, les espaces de stationnement ouverts en aérien seront prévus en matériaux perméables.
- o Les stationnements enterrés ou semi-enterrés seront prévus essentiellement sous l'emprise des bâtiments.

Prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire et des populations aux inondations, nuisances, risques naturels et technologiques :



7 Accompagner la densification et caractériser les espaces de transitions paysagères

ACTIONS

Assurer la bonne intégration des projets sur le territoire,

- o En s'inspirant de la trame urbaine traditionnelle lorsque les projets s'inscrivent à l'intérieur ou en continuité (mitoyenneté, toitures, aspect extérieur).
- o En limitant l'emprise au sol du bâti nouveau :
 - pour encourager la réhabilitation plutôt que la démolition-reconstruction
 - Pour prendre en compte les aménagements des espaces libres autrement qu'en pleine terre (terrasses, ...)
 - pour limiter la densification des hameaux périphériques et/ou isolés.
- o En imposant un traitement paysager des interfaces entre habitat collectif et habitat individuel. De manière générale, la densification du tissu bâti doit s'accompagner d'un aménagement « apaisé » des bandes de reculs et de la hauteur limitant les nuisances.
- o En favorisant une alternance entre « les pleins » et « les vides » qui viennent rythmer le paysage urbain et offrir des vues sur le grand paysage.
- o En définissant des règles de retraits qui favorisent une composition urbaine adaptée, prenant en compte l'exposition et les vis-à-vis.

Prendre en compte la densification du foncier bâti existant

- o En imposant une mutualisation des accès en cas d'opération de densification du foncier déjà bâti (lorsque cela est possible).
- o En encadrant la division parcellaire dans le tissu pavillonnaire (prise en compte des vis-à-vis, retraits, et de la capacité des voiries essentiellement)

Prendre en compte les nuisances sonores

- o En adaptant si possible les bandes d'inconstructibilité aux abords des infrastructures bruyantes
- o En mettant en place des mesures d'accompagnement contre les nuisances sonores le cas échéant, notamment en mettant en place des haies végétalisées (à partir d'espèces endogènes et résilientes au changement climatique).

Améliorer la qualité de l'espace public et plus généralement des espaces ouverts au public

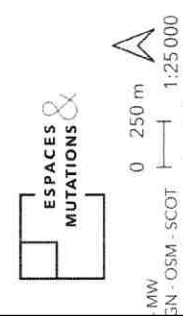
- o La place de la voiture sur le domaine public doit être limitée au profit des piétons. Pour cela, il convient de mettre en place des dispositifs visant à lutter contre le report du stationnement résident le long des voies et sur les parkings publics. Plusieurs leviers sont utilisés :
 - Mieux réglementer les exigences en stationnement, pour garantir un nombre minimum de place par logement, y compris pour les petits logements.
 - Éviter le dévoiement des stationnements couverts vers le stockage. Ainsi des espaces de stockage pourront être imposés.
 - Réglementer le stationnement visiteurs
 - Multiplier l'aménagement de poches de stationnement en hyper-centre pour notamment fluidifier la circulation routière
- o Être attentif aux interfaces public/privé
 - Veiller à la qualité et à la sobriété des espaces publics : limites qualitatives (clôtures, végétalisation, éléments techniques), mobilier urbain sobre, revêtements de sol, traitement des espaces libres donnant sur l'espace public
- o Complémentairement, les projets de construction importants devront prévoir des espaces collectifs d'agrément, suffisamment dimensionnés et paysagés. Les opérations de renouvellement urbain sont d'ailleurs des lieux à privilégier pour renforcer les espaces publics et favoriser le lien entre la ville et la nature notamment par le renforcement des espaces plantés de proximité., qui participent à la réalisation d'une trame d'îlots de fraîcheur.

AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE



Paysage et cadre de vie

- Trame verte urbaine à valoriser et conforter
- Préserver des abords paysagés le long de l'Arve et de ses affluents
- Ecrin boisé ceinturant la ville et boisements linéaires à préserver
- Espaces agricoles à enjeux paysager
- Valoriser le plan Sarde
- Réhabiliter et valoriser les friches urbaines
- Reconquérir le bâti historique délaissé
- Préserver les quartiers pavillonnaires historiques homogènes
- Soigner l'intégration du futur quartier de la Boquette
- Définir des limites d'urbanisation claires
- Bâti patrimonial à préserver (repérage non exhaustif)



Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-2025-103-D
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Commenté [d2]: Mettre à jour la carte avec la TVU actualisée

carte n'est pas destinée à être utilisée à petite échelle (zoomée)

AXE 2 – REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS DU TERRITOIRE

AXE 2 – REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS



Revises – Révision du PLU - PADP – document de travail du 3 juillet 2025

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-103-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

AXE 2 – REpondre aux besoins des habitants du territoire

Accompagner la croissance démographique d'ici 2034

- Pour accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux habitants
- Pour renforcer les équipements et les services de proximité
- Pour intégrer les besoins de production de logements sociaux
- Pour permettre le parcours résidentiel des habitants
- Tout en restant compatible avec les capacités des équipements publics

ACTIONS

La ville de Cluses souhaite **accompagner sa reprise démographique en visant une croissance démographique de 0,5% par an à l'horizon 2034**. La ville ayant connu un fort niveau de construction depuis 2018, il est nécessaire dans ce présent PADD de **temporiser la production de logements, pour que les habitants puissent être accueillis dans les meilleures conditions**.

Il est donc nécessaire de maîtriser la production de logement pour répondre à la fois à la demande l'accueil de nouveaux habitants, mais aussi aux besoins internes liés au maintien de la population actuelle (desserrement des ménages, ...).

Pour cela :

Pour accompagner l'ambition d'une croissance démographique à 0,5% par an, le PLU doit viser la mise sur le marché de 600 logements à l'horizon 2034 (par remise sur le marché de logements vacants et en constructions neuves).

Avis de réception en préfecture
07400811-20250724-25-103-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Cluses – Révision du PLU - PADD – document de travail du 3 juillet 2025



AXE 2 – REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS DU TERRITOIRE

S'inscrire dans les solidarités territoriales en diversifiant l'offre en logements dans le cadre d'une recherche de mixité sociale et générationnelle

2

ACTIONS

Apporter une réponse aux différents parcours résidentiels :

- o En imposant une part de logement locatif social et/ou d'accession sociale à la propriété dans les opérations structurées de logements. L'objectif est ici de maintenir 25% de logement social dans le parc de résidences principales en application de la loi SRU.
- o En imposant une part d'accession sociale à la propriété dans certaines opérations.
- o La production d'habitat intermédiaire doit constituer une des cibles des logements futurs. Cette typologie permet de répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées autonomes, des primo- accédants ou des ménages en recherche d'un produit urbain et de qualité.
- o La commune souhaite favoriser la production de logements de type BRS.
- o Contribuer au rééquilibrage de la structure sociale et générationnelle de la commune en admettant également une part de logements individuels de qualité pour répondre à une demande peu satisfaite sur le territoire communal

favoriser au développement d'habitats temporaires afin d'y loger les jeunes, alternants, et stagiaires du tissu économique local,

répondre aux besoins en matière d'équilibre de l'habitat en favorisant l'offre diversifiée de logements à la fois dans ses formes (collectif, intermédiaire, individuel) et dans ses statuts d'occupation (accession, location) afin de faciliter le parcours résidentiel,

Accusé de réception en préfecture
074-24-207400811-10220724-25-103-D
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Lutter contre la vacance des logements en centre-ville grâce à la signature du programme national « Petite Ville de Demain », et à l'OPAH intercommunale.

Faciliter plus globalement la reconquête du parc ancien présent dans chaque quartier du territoire, en poursuivant le projet de renouvellement urbain du quartier des Ewües et en finalisant les procédures d'Opérations Programmées de l'Habitat (OPAH) - Copropriétés Dégradées.



AXE 2 – REPRENDRE AUX BESOINS DES HABITANTS DU TERRITOIRE

Organiser le développement urbain en construisant un projet à l'échelle des mobilités actives

3

ACTIONS

Définir une armature urbaine cohérente et structurée, dans le but :

- o de limiter la consommation spatiale et le mitage de l'urbanisation,
- o d'améliorer la lisibilité et l'accessibilité aux équipements et espaces publics,
- o de préserver les tenements agricoles homogènes et les espaces naturels sensibles,
- o de favoriser l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture,
- o de limiter les coûts induits par l'extension des réseaux.

Mieux optimiser le foncier constructible dans l'enveloppe urbaine

- o Favoriser l'habitat collectif ou semi-collectif
- o ... mais tout en assurant un épannelage progressif des bâtiments par rapport au bâti existant.

Semi-collectif /
individuel dense

Collectif plus dense

Coup par coup

Projets encadrés
par OAP

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-103-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Le développement résidentiel à partir du renouvellement du tissu urbain : une priorité pour l'attractivité de la ville
Il passe notamment par la valorisation des friches industrielles et des espaces déqualifiés. La requalification de ces sites est un enjeu majeur.

Plusieurs secteurs sont identifiés à ce titre :

- o Le centre historique

Il constitue une priorité. Il est nécessaire de renforcer la centralité en faisant ressortir les qualités urbaines du plan Sarde. Il s'agit d'améliorer les déambulations piétonnes, les espaces de chalandises des commerces, renforcer l'attractivité résidentielle. La poursuite du travail de requalification des espaces publics est le principal levier de mise en œuvre de cet objectif. Il réside dans cet espace un enjeu fort de réhabiliter les logements vacants.

- o La rénovation urbaine du quartier des Ewües

Il s'agit de :

- Encourager la diversité de l'habitat, traiter les copropriétés en difficultés, diversifier les fonctions urbaines,
- Favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels,
- Rendre le quartier prioritaire attractif et mieux intégré au reste de la commune,
- Poursuivre la rénovation des bâtiments existants et la mutation des modes d'occupation (développement de l'accès à la propriété notamment).

- o Les secteurs de renouvellement urbain



23

AXE 2 – REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS DU TERRITOIRE

Plusieurs sites urbanisés sont susceptibles de muter à terme. Ces secteurs représentent des îlots stratégiques pour l'organisation urbaine, la qualité des paysages, la production de logements, le renforcement et la réorganisation des équipements et des services, et pour certains, de développement économique. Ils seront encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et/ou font l'objet de périmètres de servitudes de projets dans l'attente d'une étude opérationnelle permettant de fixer les modes d'organisation urbaine.

Les principaux (non exclusifs de tènements qui pourraient se faire jour par la suite) sont :

- Le **secteur au Nord de l'avenue de Châtillon** dans lequel, en cas de renouvellement urbain, les projets devront tenir compte du caractère résidentiel et pavillonnaire.
- Le **secteur des Allobroges et de la Fiche de l'ancienne Usine «Bretton»**, dans lesquels sont prévus des équipements socio-culturels (centre culturel, musée, école de musique,...)
- Le **faubourg St Vincent**, qui est plus à envisager comme un secteur de rénovation urbaine. Ce secteur ne doit pas être densifié en logements mais être rendu de nouveau attractif pour des commerces, artisanat, équipements ou services publics.
- L'**îlot commercial Carrefour** qui devra accueillir un collège et des commerces et services publics.
- Les **friches industrielles du bord de l'Arve**, notamment le secteur de la rue des Fleurs pourra accueillir des opérations de renouvellement urbain vers l'habitat à condition de présenter des projets cohérents par rapport au contexte urbain et soucieux de l'adaptation de l'urbanisation au changement climatique.

Les secteurs en foncier nu inscrits dans l'enveloppe urbaine

- o Les dents creuses et les potentialités de divisions parcellaires :

Permettre une densification raisonnée au regard des capacités et des enjeux du secteur d'accueil :

- Capacité des réseaux
 - Desserte automobile et en modes actifs
 - Enjeux paysagers et/ou naturels
 - Présence de risques naturels
 - o Les espaces interstitiels inscrits dans l'enveloppe urbaine
- Ils représentent de réels gisements pour la production de logements et des opportunités pour l'organisation urbaine. Ils sont encadrés par le PLU dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Leur capacité de densification est présente mais doit rester cohérente avec les qualités des sites, les capacités de l'ensemble des réseaux, la desserte en transport en commun, et la qualité du cadre de vie à construire.

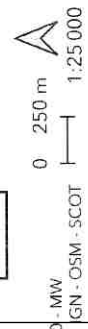
Le PLU priorise les secteurs bien desservis ou ceux où les investissements publics sont prévus.

- Le **quartier de Boquette**, par sa situation à proximité immédiate du centre et de la gare, est prioritaire. L'aménagement du site est d'ores et déjà lancé ; l'opération est phasée dans le temps et doit permettre de développer un quartier multifonctionnel en lien avec la gare.
- Les **autres secteurs en foncier nu de la plaine Nord Est et du coteau de Châtillon** : Ils constituent des secteurs possibles de développement à terme. Mais ils ne sont pas prioritaires compte tenu des enjeux de renouvellement urbain, des capacités de développement des autres sites et de la volonté de maîtrise du rythme de construction.

AXE 2 – REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS DU TERRITOIRE

Organiser le développement urbain

-  Renforcer le centre historique
-  Encadrer l'évolution de l'espace urbain face aux enjeux de renouvellement
-  Encadrer la production de logements neufs et la création de services à la population dans le quartier de la Boquette
-  Poursuivre la rénovation urbaine du quartier des Ewües
-  1 - Développement des commerces et des services publics
-  2 - Implantation d'un collège
-  Encadrer les possibilités de renouvellement urbain pour tenir compte du caractère résidentiel et pavillonnaire
-  Requalifier le Faubourg Saint Vincent



Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-183-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Revises – Révision du PLU - PADD – document de travail du 3 juillet 2025

AXE 2 – REpondre aux besoins des habitants du territoire

4

Réduire la consommation de l'espace pour l'habitat

ACTIONS

Favoriser la mutation du bâti pour accueillir une part de la production future de logements.

- o En mettant en place des règles encadrant la densification des terrains déjà bâtis (divisions parcellaires, démolitions-reconstructions, extensions, ...).
- o En facilitant les réhabilitations (prise en compte des contraintes foncières).

Optimiser l'urbanisation des terrains stratégiques et des espaces de renouvellement urbain au cœur de la centralité.

- o En mettant en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ces secteurs. Entre autres, l'évolution alliant diversification des formes urbaines et préservation de la végétation présente. En effet, sa localisation, au cœur du foncier bâti, est propice pour conserver un îlot de fraîcheur.

Limitier la consommation foncière d'ENAF à la périphérie des espaces urbanisés

- o En évitant de venir consommer ces espaces avec de l'habitat individuel, excepté quelques extensions limitées (le cas échéant) pour venir s'appuyer sur une limite claire d'urbanisation, mais uniquement aux franges des espaces voués à se densifier.
- o En limitant les classements en zone constructible aux seuls besoins du projet

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-103-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

PLU – Révision du PLU – PADD – document de travail du 3 juillet 2025

AXE 2 – REpondre aux besoins des habitants du territoire

5 Renforcer et faire évoluer les équipements, les services et l'offre de loisirs

ACTIONS

Anticiper les besoins et prévoir la création de nouveaux équipements publics pour accompagner la croissance démographique, à proximité des équipements existants pour favoriser leur accessibilité.

Réorganiser et développer les équipements et services aux abords de la gare, côté Nord, dans le cadre du projet urbain de la Boquette ;

Conforter les équipements sportifs, pour répondre aux besoins d'une population jeune et à la reprise de croissance démographique, notamment permettre l'aménagement d'une structure au parvis des Esserts pour l'aménagement d'un pumtrack.

Conforter les équipements scolaires, périscolaire et plus généralement liés à la jeunesse. Pour faciliter leur fonctionnement, le renforcement de ces équipements sera privilégié à proximité immédiate des groupes scolaires existants. Sont déjà identifiés :

- o Extension du groupe scolaire du centre
 - o Renforcement des capacités d'accueil des structures périscolaires, en lien avec l'augmentation de leur fréquentation
 - o Permettre la réalisation d'un 3ème collège sur le site de renouvellement urbain des Ewües
- En favorisant aussi leur accessibilité par des liaisons piétonnes maillées.

répondre aux besoins d'évolution des structures de santé : Le PLU prévoit de réserver des espaces de fonctionnement et d'extension ou de relocalisation dédiés à ces équipements très structurants, notamment

- o Permettre la réalisation des projets pour la clinique de soins de suite et de réadaptation (Clinique médicale et de réadaptation du Noiret-Sancellemoz)
- o Conforter le Médipôle

Mettre en conformité l'accessibilité des voies et bâtiments publics pour les personnes à mobilité réduite (mise en œuvre progressive du Plan Accessibilité Voirie et Espace public).

Aménager des bornes de recharge pour véhicules électriques.

Permettre l'exploitation et l'évolution de la centrale de Pressy.

Le renforcement de l'offre en activités et équipements de loisirs et de tourisme (cf. le chapitre sur le développement économique) ;

Le renforcement à terme des équipements de formation : Le rôle structurant de Cluses pourra à terme nécessiter de renforcer l'offre en formation notamment par des filières post baccalauréat ou professionnelles. L'IDcenter constitue un équipement majeur à accueillir sur le territoire communal. Les relocalisations de la Mission Locale/ CIO/ GRETA d'une part et celle de Pôle Emploi d'autre part participent aussi à cet objectif.

La poursuite de la valorisation du patrimoine bâti et culturel pourra aussi nécessiter le développement de nouveaux équipements publics ou privés d'accueil (espace muséal lié à la valorisation du savoir-faire industriel par exemple...)

Favoriser le rapprochement de structures sociales, médico-sociales, de justice et de lieux ressources pour faciliter le parcours de l'usager et le travail en réseau.

AXE 2 – REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS DU TERRITOIRE

6

Être en capacité d'assurer un service très haut débit sur l'ensemble du territoire communal.

ACTIONS

Poursuivre la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN).

- o Poursuivre le renforcement de l'armature numérique déjà bien engagée sur le territoire communal. Les zones d'activités, et les pôles tertiaires sont particulièrement concernés, et devront bénéficier de cet équipement.
- o Imposer la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux de réserve) de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit, adaptées au raccordement aux réseaux existants ou à venir.

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-103-D
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Révision du PLU - PADD – document de travail du 3 juillet 2025

AXE 3 – FONCTIONNEMENT DE PROXIMITÉ

AXE 3 – FONCTIONNEMENT DE PROXIMITÉ



Révision du PLU - PADD — document de travail du 3 juillet 2025

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-103-D
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

AXE 3 – FONCTIONNEMENT DE PROXIMITÉ

1 Organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives

ACTIONS

Lier la densification urbaine et la production de logements à la qualité des dessertes. Les secteurs de renouvellement urbain et le quartier de la Boquette sont amenés à se densifier au regard de leur proximité de la gare.

Limitier l'impact des déplacements automobiles sur le fonctionnement urbain, en s'appuyant sur le réaménagement des axes structurants, en favorisant un plus grand partage de leurs usages entre modes doux, transports en commun et automobiles. En particulier, les parcours structurants entre les quartiers historiques de la commune constituent des cibles privilégiées (notamment : la rue des Iles, l'avenue de la Sardagne/avenue du Dr Arnaud, l'avenue G. Clémenceau, l'Avenue des Glières...).

Favoriser le développement d'infrastructures routières et conforter la réserve foncière communale au droit des passages à niveau de la commune pour prendre en considération les futurs passages de la ligne du Léman Express.

Favoriser les mobilités alternatives à l'autosolisme en développant des aires de covoiturage, des espaces d'intermodalité dans le cadre des trajets domicile-travail.

Renforcer et diversifier les modes doux de circulation, notamment pour améliorer le lien au centre, aux pôles d'équipements, aux zones commerciales et à la gare. Il s'agit aussi de réduire la maille urbaine à l'échelle du piéton dans les nouveaux aménagements pour faciliter l'usage des modes alternatifs à la voiture : les opérations de constructions et d'aménagement renforceront la perméabilité urbaine limitant les systèmes en enclaves ou impasses.

Poursuivre le réaménagement des rues du centre pour favoriser les parcours de flâneries et d'attractivité commerciale.

Renforcer l'accès à la voie verte de l'Arve en multipliant les parcours Nord Sud.

Rechercher une continuité du réseau de déplacements doux avec les sentiers de randonnés et les sites touristiques (Cascade de l'Englennaz, communes rurales en limite nord-est).

Traiter systématiquement les enjeux de mobilités active dans les projets importants :

- o En imposant des stationnements cycles
- o En assurant des continuités plus directes par un maillage renforcé à l'échelle des projets (dans le prolongement d'une voie sans issue par exemple). Ainsi, les mobilités actives seront plus attractives pour les petits déplacements de proximité.
- o Les futurs projets structurés devront assurer une connexion avec les cheminements publics et ainsi être en relation avec les points d'attraction extérieurs (pôles éducatifs, de commerces et de services, arrêts de transport collectif, ...)

Compléter les maillages en modes actifs du quotidien, notamment dans un contexte de développement des déplacements en vélo électrique.

- o Les itinéraires structurants sont dotés d'espaces sécurisés et les voies résidentielles traitées dès que possible en circulation mixte.

Concernant le développement des transports en commun, la gare constitue un point d'appui majeur à valoriser, dont l'accessibilité depuis les secteurs de développement sera renforcée.

Développer à terme l'offre en branchement pour les véhicules électriques des places de stationnement notamment sur les parkings publics.

Poursuivre une gestion adaptée des capacités de stationnement du centre favorisant son accessibilité et la fréquentation commerciale.

AXE 3 – FONCTIONNEMENT DE PROXIMITÉ

2 Renforcer la dynamique et l'attractivité commerciale

ACTIONS

Le centre-ville

La priorité est donnée au centre où le développement et l'attractivité commerciale à l'échelle du bassin de vie doivent être renforcés.

Pour cela la commune souhaite **préserver les cellules commerciales existantes et éviter leur changement de destination** vers des fonctions autres. Il s'agit de préserver des linéaires d'activités sur des parcours continus dans le Centre et ses abords.

Dans ce secteur global, la sauvegarde de certains linéaires est prioritaire. Ces parcours d'activités prioritaires ne sont pas exclusifs d'autres linéaires qui se feraient jour ultérieurement.

Sur ces linéaires, les rez-de-chaussée sont consacrés aux activités d'animation de la ville (commerces, services, équipements, artisanat de proximité, activités touristiques, valorisation du patrimoine...).

Parallèlement la commune accompagnera cette reconquête commerciale **en priorisant le réaménagement des espaces publics sur ces axes**. Les outils fonciers ou opérationnels (de type préemption, notamment depuis l'instauration de celle liée aux fonds de commerce) doivent aussi être mis en œuvre pour atteindre ces objectifs.

Les quartiers

Les commerces de proximité doivent être préservés dans les centralités des quartiers (Sardagne, Ewües etc.).

Commerces de périphérie

La mutation du secteur de la Maladière devra être encouragé vers le secteur productif.

Commerces diffus

Concernant les activités commerciales existantes disséminées dans les quartiers résidentiels, le PLU permet leur évolution, leur extension limitée. Mais ces quartiers ne sont pas destinés à recevoir de nouveaux développements commerciaux.

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-103-D
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Révision du PLU - PADD — document de travail du 3 juillet 2025



AXE 3 – FONCTIONNEMENT DE PROXIMITÉ

Renforcer l'emploi à travers la diversification économique, l'accompagnement du développement des entreprises présentes, l'accueil de nouvelles entreprises

Cluses avec la tradition du décolletage et de la mécanique a vocation à développer des espaces d'accueil économique structurants.

Il est aussi nécessaire de maintenir les emplois industriels localement, en proportion avec le développement démographique afin de contribuer à la maîtrise des déplacements.

Il s'agit de favoriser l'accueil et le développement des entreprises. Pour cela les zones d'activités actuelles en fonction de leurs contraintes (accès, risques, réseaux) sont des secteurs d'accueil prioritaires par densification de l'existant et par extension urbaine. Leur requalification est aussi recherchée : qualité urbaine, paysagère, services aux entreprises, accessibilité.

ACTIONS

Le secteur de production artisanal et industriel

La zone des Grands Prés constitue un secteur prioritaire de requalification et de développement.

Les sites des Grands Prés, la zone mécanique, la Gare et Pressy doivent conserver une vocation artisanale et industrielle marquée, et

offrir une diversification tertiaire. Mais elles peuvent développer des locaux d'expositions vente liés aux entreprises artisanales ou industrielles, des services aux entreprises (restauration, équipements pour les salariés...) et commerce de gros.

La zone de la Maladière/Mont Blanc sera positionnée sur une activité productive compte tenu de son accessibilité aisée. Il sera également développé une installation d'avitaillement multi-énergies non fossiles pour les véhicules propres (hydrogène, gaz, électrique)

Les entreprises situées hors des zones d'activités doivent aussi pouvoir trouver des conditions permettant leur développement. Le PLU doit permettre leurs extensions et leurs évolutions.

Le secteur tertiaire

Favoriser le secteur tertiaire :

- o Les friches industrielles dans le centre peuvent constituer une opportunité de développement d'une offre structurante à proximité de la gare.
- o L'offre pourra être complétée par des implantations en centre-ville ou dans le cadre de requalification des zones d'activités.

AXE 3 – FONCTIONNEMENT DE PROXIMITÉ

Renforcer la dynamique économique de la ville

- Economie**
- Favoriser les commerces et le secteur tertiaire
 - Conserver les commerces de proximité
 - Conserver une vocation artisanale et industrielle marquée
 - Conserver une vocation productive à la zone de la Maladière
 - Requalifier, développer et densifier la zone des Grands Prés
 - Permettre l'exploitation de la centrale de Pressy



0 - MW 0 250 m
: GN - OSM - SCOT 1:25 000



Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-103-D
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

AXE 3 – FONCTIONNEMENT DE PROXIMITÉ



Préserver les espaces agricoles et pérenniser les exploitations

Encourager la diversification de l'agriculture en faveur des circuits courts

Pour :

- Le maintien du potentiel de production de proximité ;
- La fonction d'entretien et de valorisation du paysage ;
- La valorisation de la production agricole locale en lien avec le développement des circuits courts et le renforcement des débouchés touristiques ;

ACTIONS

Reconnaître les espaces agricoles non résiduels en tant qu'espaces de production en équilibre avec les qualités paysagères et écologiques...et les protéger à ce titre :

- En stoppant l'urbanisation linéaire et en recherchant des limites claires à l'urbanisation (lutte contre le mitage).
- En préservant les sites d'exploitations agricoles professionnelles de l'urbanisation pour permettre des évolutions et assurer la pérennité des parcelles de proximité.

Préserver des accès aisés aux terrains d'usage.

Tenir compte de la valeur paysagère et écologique de certains espaces.

- En définissant des règles spécifiques pour protéger durablement les espaces agricoles paysagers. Le maintien des coupures agricoles entre les groupements bâtis participera aussi à la qualité du cadre de vie et au maintien des paysages, tout en contribuant au passage de la faune.
- En évitant les constructions et aménagements, dans les secteurs pouvant être utilisés par l'agriculture, mais qui présentent d'autres enjeux paysagers ou écologiques. Aussi ces secteurs pourront être rendus totalement inconstructibles.

Encourager la diversification des pratiques agricoles, y compris sur des petits terrains :

- Pour sécuriser l'agriculture
- Pour développer les circuits courts en permettant l'autoconsommation, des points de vente directe, des locaux de transformation, d'espaces vitrines de ces productions.

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-103-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Plans – Révision du PLU - PADD – document de travail du 3 juillet 2025



AXE 3 – FONCTIONNEMENT DE PROXIMITÉ

Maintenir les activités agricoles

- Espaces agricoles à enjeux
Permettre le maintien et le développement des sièges d'exploitations



0 - MW
GN - OSM - SCOT
0 250 m
1:25 000

Révision du PLU - PADD - document de travail du 3 juillet 2025

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-103-D
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

AXE 3 – FONCTIONNEMENT DE PROXIMITÉ

5

Développer l'économie liée au tourisme « vert » de proximité et au tourisme d'affaire.

Le projet communal recherche un renforcement et une diversification des activités offertes et des capacités d'hébergement. Aussi le PLU autorise toutes les activités en lien avec ce secteur de développement. Des axes prioritaires, non exclusifs d'autres projets de développement, sont définis :

- o En protégeant la trame agricole et rurale traditionnelle qui fonde l'identité et le particularisme de la plaine de l'Arve
- o En assurant la protection et la restauration du patrimoine bâti
- o En veillant à développer les secteurs urbains dans un souci d'insertion paysagère architecturale.
- o En favorisant le développement de petites structures d'accueil (gîtes) ainsi que la diversification des exploitations agricoles (camping à la ferme, vente de produits locaux, ...).

ACTIONS

Permettre le développement de l'offre d'hébergement :

- o Favoriser l'implantation d'une hôtellerie de qualité et d'une capacité d'accueil adaptée aux besoins actuels et futurs ;
- o Permettre le développement de gîtes, d'hébergements touristiques, notamment à partir du patrimoine bâti urbain ;
- o Laisser la possibilité au camping de développer/diversifier ses hébergements et ses activités touristiques et de loisirs.

Développer des équipements de loisirs structurants (renforcement des équipements culturels, valorisation des espaces muséaux, etc ...), et les équipements en lien avec le tourisme d'itinérance

Participer au développement touristique intercommunal et ainsi satisfaire les besoins d'une clientèle de proximité.

- o Renforcer les parcours de découverte : patrimoine, espaces de nature et de loisirs le long des berges de l'Arve, de l'Englennaz. Mailler ces parcours aux chemins de randonnée.

Favoriser la pratique des loisirs en équilibre avec les sensibilités écologiques sur la montagne de Chevrin.

- o Étudier les possibilités d'amélioration des stationnements
- o Les sentiers existants et balisés, notamment ceux inscrits au PDIPR, seront maintenus et confortés le cas échéant.

Mettre en valeur l'image agri-pastorale du territoire

De manière générale, compléter, mailler les sentiers et chemins piétons de « découverte » et les connecter aux chemins « d'usage ».

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-103-D
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

AXE 4 – LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES



Révision du PLU - PADD — document de travail du 3 juillet 2025

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-103-D
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

AXE 4 – CONSOMMATION D’ESPACES

Constats

Sur les années 2011-2021, environ **12,6 ha** dont **(soit un rythme de 1,3 ha annuels)** d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF*) ont été consommés, principalement pour des projets immobiliers mais aussi **pour les activités économiques à hauteur de 4,9 ha**. Depuis l'adoption de la loi Climat et Résilience, environ 2,6 ha ont été consommés (jusque fin 2024) dont 0,7 ha pour les activités économique.

* les ENAF regroupent les espaces non urbanisés, non liés directement au bâti, et ayant un usage agricole, naturel ou forestier. Ils peuvent concerner à la fois du foncier non bâti en périphérie extérieure des zones urbaines (donc au contact des vastes espaces naturels ou agricoles) mais aussi en dents-creuses (donc ceinturés par l'urbanisation) selon leur configuration.

Les petites dents-creuses d'emprise limitée (permettant un à deux logements par exemple) ne sont pas considérées ici comme des ENAF.



Cet objectif s'entend comme une consommation « nette ». Ainsi, les éventuelles actions de désartificialisation des sols seront prises en compte dans le calcul de la consommation d'ENAF ou d'artificialisation nette des sols.

Actions

- Définir un échelonnement d'ouverture à l'urbanisation qui permette de respecter ce rythme maximum de consommation d'espace. Seront notamment retenus comme critères :
 - Les renforcements attendus des réseaux de mobilité
 - Les capacités des réseaux (assainissement notamment)
 - Les capacités des équipements communaux

Orientation générale

S'inscrire dans la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et limiter la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (hors extensions en zones d'activités) à l'horizon 2035.

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-103-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

AXE 4 – CONSOMMATION D’ESPACES

Type d'urbanisation visée	Objectifs qualitatifs et quantitatifs de sobriété foncière
Habitat	Viser une majeure partie de la production de logement au sein des enveloppes urbaines actuelles en densification, mutations, renouvellement ou division parcellaire. Inscrire le PLU dans la démarche de la trajectoire ZAN à l'horizon 2050 et ainsi tendre vers une réduction de 50% de la consommation d'ENAF à l'horizon 2031 pour la vocation résidentielle. Tenir compte dans la traduction réglementaire de la prise en compte du moyen/long terme. Assurer un échelonnement progressif sur les étapes 2031 et 2035 pour respecter les rythmes de consommations fixés par le SCot.
Artisanat/Industrie	Limiter la consommation d'ENAF selon les prescriptions du SCot qui accordent un volume de 24,7 ha pour les activités économiques à l'échelle de la 2CCAM. La répartition devra être effectuée par l'intercommunalité.
Commerce	Le confortement des commerces de proximité sera prévu essentiellement au sein des périmètres de centralité.
Équipements	Conforter les équipements principalement dans les continuités des espaces préférentiels de densification. Mobiliser le foncier nécessaire au renforcement des réseaux. Les équipements de santé pourraient être comptés à part et mutualisés à l'échelle intercommunale. La consommation d'ENAF ne dépassera pas 1 ha, sachant que ces équipements ont un rayonnement intercommunal.
Loisirs	Permettre l'émergence de projets touristiques, en privilégiant la mobilisation de foncier déjà artificialisé (camping, Les Esserts, ...).

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-24-25-103-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Cluses du 22 juillet 2025

Le 22 juillet 2025, à 18h30, le Conseil Municipal de la Ville de Cluses s'est réuni en Mairie, salle des mariages, en séance publique, sous la présidence de M. Jean-Philippe MAS, Maire.

Présents

MAS JP, Maire
SALOU N, GALLAY P, NOIZET-MARET M,
PASQUIER D, DELACQUIS A, HEMISSI S,
GUILLEN F, BOURRET M, THABUIS H,
DUCRETTET E, VOISEY P, GENOVESE D,
PASQUIER C, MARSALI D, BENEDETTI T,
TOUBIA L, CARTIER R,
BIRRAUX M, BERNET F, RUET C,
AOUN K.

Absent(s) :

ISPRI-OLDONI L procuration à SALOU N
SERASSET D procuration à GALLAY P
BUFFET N procuration à NOIZET-MARET M
REDONDO M procuration à THABUIS H
SCRUFARI F procuration à PASQUIER D
PARCEVAUX S procuration à DELACQUIS A
LAPOTRE S procuration à VOISEY P
GUERBAA F procuration à HEMISSI S
RIPPA M procuration à GUILLEN F
STEYER JP,
ROLLAND I.

Date de convocation et d'affichage : 15 juillet 2025

Secrétaire de séance : GUILLEN Françoise

Nombre de conseillers :

En exercice :	33
Présents :	22
Votants :	31

Vote :

Pour :	28
Contre :	-
Abstention :	3
Ne Participe au Vote :	-

Le Maire soussigné, certifie le caractère exécutoire de la présente délibération par son envoi dématérialisé en Sous-Préfecture de Bonneville et sa publication sur le site internet de la commune le : **24/07/2025**

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



Jean-Philippe MAS

25-104 : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Ecoquartier de la Boquette 2024 - Approbation du Compte-Rendu Annuel d'Activités à la Collectivité Locale

Rapporteur : Monsieur Didier PASQUIER, Maire-adjoint

Annexes : bilan d'acquisition et compte-rendu annuel d'activités

Vu la délibération n° 18-20 en date du 6 mars 2018 retenant la concession d'aménagement comme mode de réalisation de l'opération d'aménagement de la zone d'aménagement concerté de l'écoquartier de la Boquette ;

Vu la délibération n° 19-98 du 22 octobre 2019 approuvant le choix de la société TERACTION en qualité d'aménageur ;

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-104-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Vu la concession d'aménagement conclue le 26 novembre 2019 entre la commune et la société TERACTION ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L300-5,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 1523-2 et L1523-3,

Par délibération en date du 22/10/2019, le Conseil municipal a autorisé la signature d'un contrat de concession pour la zone d'aménagement concerté de la Boquette avec la société TERACTION.

Conformément au contrat l'aménageur doit fournir à la collectivité territoriale chaque année un compte rendu d'activité comportant :

- Un état d'avancement physique de l'opération reprenant les acquisitions et cessions immobilières ainsi que les travaux et études réalisés pendant la durée de l'exercice,
- Un bilan financier actualisé de l'opération tenant compte du nouveau phasage validé par la commune,
- Les orientations et perspectives pour l'année à venir.

Le rapport est présenté en annexe de la délibération.

***Après exposé et en avoir débattu et délibéré,
Le Conseil Municipal***

- ***Approuve le compte rendu d'activité à la collectivité locale pour l'année 2024 joint à la présente délibération.***

Ainsi délibéré, le 22 juillet 2025,

Et ont signé au registre les membres présents.

La Secrétaire de séance



GUILLEN Françoise

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



Jean-Philippe MAS

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Grenoble (Le TA peut être saisi par « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr ») ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-104-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

1789 ZAC DE L'ECOQUARTIER DE LA BOQUETTE	
CRAC 2024 - BILLAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS	

Propriétaires	Parcelles achetées		Prix d'acquisition du foncier			Signature de l'acte
	Réf. cad.	Surface (m²)	H.T.	TVA	TTC	
EPF 74 - Portage n°1	B5124	372	241 168,24	479,07	241 647,31	01/08/2022
	B5341	93				
EPF 74 - Portage n°3	B4244	1993	173 024,80	0,00	173 024,80	30/05/2022
EPF 74 - Portage n°4	B2311	448	151 484,42	457,48	151 941,90	30/05/2022
	B2314	2039				
	B3474	62				
BONNET Fernande, Née MOLLIEUX	B4614	916	581 360,00	0,00	581 360,00	01/08/2022
	B4796	6351				
TOTAL		12 274	1 147 037,46	936,55	1 147 974,01	

Dont 658 934,41 versés au 31/12/22
488 103,05 versés par la commune à l'EPF dans le cadre des portages



Contrat de Concession
Commune de Cluses

Cluses:
UN PASSÉ, DES FUTURS

ZAC DE L'ECOQUARTIER LA BOQUETTE

Compte Rendu Annuel d'Activités à la Collectivité Locale

(Art. L300-5 du Code de l'Urbanisme)

au 31 décembre 2024

Concession d'aménagement	
Signature	26/11/2019
Durée	10 ans à compter de la levée des conditions suspensives
Avenant 1	Signé le 07/05/2021
Avenant 2	Signé le 20/06/2022
Avenant 3	Signé le 19/12/23

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-104-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
1. INTRODUCTION	3
2. ETAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION	4
2.1 ACQUISITIONS FONCIERES	4
2.2 TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET ETUDES	7
2.3 COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION	8
3. ELEMENTS ADMINISTRATIFS ET FINANCIERS	10
3.1 ELEMENTS ADMINISTRATIFS	10
3.2 ELEMENTS FINANCIERS.....	11
3.3 ACTUALISATION DU BILAN FINANCIER (EN € HT)	12
5. ORIENTATIONS A COURT TERME ET DECISIONS A PRENDRE	19
5.1 ORIENTATIONS ET PERSPECTIVES POUR 2024	19
5.2 DELIBERATIONS A VENIR.....	19

1. INTRODUCTION

La société TERACTION a été désignée concessionnaire pour l'aménagement de la ZAC de l'écoquartier de la Boquette en fin d'année 2019.

L'objectif de l'opération est de réaliser 350 logements dans un secteur stratégique pour la commune : à proximité du centre-ville et de la gare SNCF qui accueille le Léman Express depuis 2019. Les grands principes d'aménagement définis par la commune sont les suivants :

- La réalisation d'espaces publics généreux à destination des futurs habitants du quartier et globalement de la commune.
- La création d'une plaine paysagée entièrement piétonne,
- La mise en valeur d'espaces humides,
- La définition d'une densité adaptée à ce futur quartier et en lien avec l'existant,
- Une programmation mixte associant 25% de logements sociaux, de l'habitat collectif, intermédiaire et individuel, des activités de loisirs et du commerce de proximité,
- Le développement d'un écoquartier labellisé.

En 2021, l'opération a été divisée en 2 phases de 250 et 100 logements et il a été décidé de lancer la première phase.

L'année 2022 a été marquée par la réalisation de la première réunion publique, par la réalisation des premiers travaux préparatoires de démolition et par l'obtention du premier permis de construire de l'opération.

L'année 2023 a été marquée par un nouveau phasage de l'opération pour réduire la phase 1, suite à l'échec commercial de l'ilot A.

L'année 2024 a été marquée par la reprise de l'opération suite au nouveau phasage de l'opération validé en fin d'année 2023 et la reprise des études notamment sur les ilots C et F pour intégrer les modifications architecturales retenues.

Le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale a pour objectif de faire un état exhaustif, tant sur le plan opérationnel que financier, de l'avancement du projet.

2. ETAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION

2.1 ACQUISITIONS FONCIERES

Surface totale de l'opération à acquérir : 75 193 m².

Surface acquise en 2023 : 12 274 m².

Surface totale appartenant à la Commune : 39 943 m².

Surface acquise en 2023 : 0 m².

Surface totale appartenant à l'EPF : 9 677 m²

Surface acquise en 2023 : 5 007 m².

Surface totale appartenant à des propriétaires privés : 25 573 m².

Surface acquise en 2023 : 7 267 m².

Le périmètre global de la ZAC de la Boquette est de 11ha. Cependant, la surface totale du foncier à acquérir est de 7.5 ha car il n'est pas nécessaire d'acquérir tout le foncier situé à l'intérieur du périmètre de l'opération.



Périmètre de l'opération

Parcelles appartenant à la Commune

La commune est propriétaire de plus de la moitié du foncier nécessaire à la réalisation de l'opération. Il sera apporté en nature à l'opération lors du démarrage opérationnel.

Il a été valorisé à hauteur de 750 k€ HT au bilan, soit un prix moyen de terrains définitivement cédés (hors espaces publics remis en fin de concession à la collectivité) de 40 € HT/m².

Un projet d'acte concernant la cession de 29 biens du domaine privé de la commune constituant la première phase de l'opération a été rédigé et sera signé au cours de l'année 2025. Tous ces biens sont non bâtis, des démolitions ayant été réalisées en 2022 :

- Le local qui était occupé par l'ACCA,
- La friche industrielle, anciennement Poli-Technic.

Dans la phase 2, certains biens devront faire l'objet d'une désaffectation et d'un déclassement afin d'être aliénables et de faire l'objet d'une cession à TERACTION :

- La parcelle B 5074 (Allée du Chiffre – classée en voie communale),
- La parcelle B3085 (en partie sur la rue de la Boquette – Classée en voie communale).

Parcelles appartenant à l'EPF

L'établissement public foncier s'est porté acquéreur de tenements fonciers pour le compte de la commune dans le périmètre de l'opération.

Il est important de noter qu'une partie du foncier, actuellement propriété de l'EPF, est occupé : bâtiments à usage d'habitation, entrepôts ou jardin. TERACTION s'assure de la libération des emprises, en collaboration avec l'EPF et les services de la Ville.

La commune devra proposer des solutions de relogement aux personnes habitant dans ces logements. Le transfert de propriété de l'EPF vers TERACTION ne s'effectuera qu'une fois le foncier libéré.

Trois actes ont été signés en 2022 :

- Parcelles B5124 (372 m²) et B5341 (93 m² - division de la parcelle B842) : petit atelier industriel avec dépendance à usage d'habitation (2 chambres) + garage + terrain attenant. L'acte a été signé le 1^{er} août 2022.
- Parcelle B4244 (1993 m²) : entrepôt (qui était loué à l'entreprise Neo TP) avec terrain attenant. L'acte a été signé le 1^{er} août 2022.
- Parcelles B2311 (448 m²), B2314 (2039m²), B3474 (62m²) : ancien entrepôt en friche avec terrain attenant. L'acte a été signé le 30 mai 2022.

Parallèlement à ces acquisitions, le portage EPF situé sur l'îlot B arrive à terme en 2025. La commune a donc demandé à l'EPF de s'assurer de la libération des lieux par le dernier locataire afin de récupérer un bien libre de toute occupation en début d'année 2025.

Parcelles privées

Le périmètre de l'opération comprend également du foncier appartenant à des propriétaires privés pour une superficie totale de plus de 3.8 ha.

TERACTEM est en charge des acquisitions et a démarré les négociations amiables dès le début de l'année 2020. L'année 2021 a été marquée par la préparation du Dossier d'Utilité Publique qui sera validé par le conseil municipal. Il a été déposé en Préfecture en 2022, ainsi que l'enquête parcellaire conjointe concernant la première phase de l'opération.

L'année 2021 a également été marquée par le phasage de l'opération et l'adaptation de la stratégie foncière. En effet, seul le foncier privé situé sur des futures emprises d'espaces publics ou d'ilots collectifs sera acquis par TERACTEM. Le foncier privé constituant des ilots intermédiaires ou individuels sera laissé à l'initiative privée. Cette nouvelle stratégie diminue donc fortement les m² de foncier privé à acquérir.

Une première promesse de vente a été signée à l'amiable avec le propriétaire de deux parcelles d'une surface totale de 7 267 m² le 16/12/2020. La levée d'option a été faite en 2021 et la vente a été réalisée le 1^{er} août 2022. Ces terrains sont situés dans l'emprise de la plaine paysagée.

Les négociations amiables se sont poursuivies en 2022, mais aucune autre n'a abouti. La valeur vénale des terrains est au cœur des désaccords.

Après plusieurs rencontres avec l'association « Nous Aussi », il a finalement été décidé par le comité de pilotage de ne pas acquérir le terrain appartenant à cette association qui manque déjà cruellement de place pour les enfants de l'institut. Le city stade qui était prévu à cet emplacement sera donc déplacé.

Enfin, suite à une demande de la commune, et à des études complémentaires menées sur la rue de la Boquette, TERACTEM s'est rapproché des héritiers de la maison située au carrefour de la rue de la Boquette et du boulevard du Chevrin. En 2022, la succession était en cours, 2 enfants mineurs étaient propriétaires, la cession devra faire l'objet d'un accord préalable de la justice. Etant située hors du périmètre de la concession, cette maison a été acquise par l'EPF en 2023.

Suite à la modification du phasage demandée par la commune en 2023, il a été validé que la réalisation de la première phase de l'opération ne nécessite pas l'acquisition de foncier privé. Le dossier de Déclaration d'Utilité Publique déposé en préfecture en 2022 a donc été retiré. Aucune acquisition privée ne sera effectuée pour la phase 1.

Un propriétaire privé est entré en contact avec la commune et la 2CCAM pour la vente de son foncier situé sur l'ilot B. Les négociations ont été menées en direct par les collectivités sur l'année 2024.

2.2 TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET ETUDES

L'année 2024 a été marquée par la reprise du plan masse suite au nouveau phasage opérationnel validé en fin d'année 2023. Le plan masse de la ZAC doit être repris pour notamment conserver le chemin de l'Epinette en définitif alors qu'il était supprimé dans le plan masse initial.

Ce phasage est également l'occasion de modifier les prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC : la hauteur des bâtiments a été notamment revue et limitée à R+3.

La commune et TERACTION ont décidé de garder la main sur l'image architecturale des deux ilots situés au bord de la plaine paysagée : les ilots C et F. Ainsi TERACTION déposera des permis de construire sur ces deux ilots.

Dossiers réglementaires

La phase réglementaire de l'opération est finalisée depuis 2021 grâce à la validation du dossier de réalisation de la ZAC et du Programme des Equipements Publics.

Le dossier de déclaration loi sur l'eau devra quant à lui être redéposé dans la mesure où l'autorisation initiale est caduque.

Phasage de l'opération

Afin de pouvoir adapter le planning opérationnel à l'évolution du marché de la ville de Cluses, les élus ont souhaité modifier le phasage de l'opération.

La phase 1 modifiée comprendra environ 130 logements :

- Les ilots collectifs A, C et F,
- La limitation des hauteurs des bâtiments à R+3,
- La requalification du chemin de l'Epinette,
- La réalisation de travaux d'espaces verts au droit de la plaine paysagée,
- La réalisation d'un plateau traversant permettant l'accès à la gare SNCF de manière sécurisée.

La tranche 2 comprendra environ 220 logements :

- Les ilots collectifs B, F et G,
- Les ilots privés E et D,
- L'ilot loisirs d'environ 2 000 m²,
- L'ilot I,
- Tous les travaux d'aménagement d'espaces publics compris dans le PEP.

Le lancement de la phase 2 sera déterminé d'un commun accord entre la commune et TERACTION.

Il est important de noter que les ilots E et D sont des ilots appartenant à des propriétaires privés. Leur réalisation est laissée à l'initiative des propriétaires. Ils pourraient donc être développés dans la phase 1 ou 2.

Sur l'année 2024, la situation foncière de l'ilot B a évolué : le portage EPF est en cours de finalisation et un propriétaire privé s'est rapproché de la collectivité pour la cession de son terrain. Il a donc été proposé à la commune

Etudes techniques

Les travaux de dépollution et démolition de 4 bâtiments ont été réalisés en 2022 :

- L'ancien entrepôt de la SNCF, loué dernièrement à l'entreprise Néo TP,
- Les anciens locaux de l'ACCA,
- L'ancien atelier de l'usine Poli-Technic,
- Un ancien atelier avec des logements attenants.

La démolition de l'ancien entrepôt de la SNCF a demandé une attention particulière compte tenu de la proximité avec les rails.

Pour mémoire, la commune est à risque sur tous les coûts de dépollution et de démolition. Ces démolitions représentent un montant de :

- 124 359 € HT pour la dépollution et le désamiantage,
- 75 267 € HT pour la démolition.

Ces dépenses ont été inscrites au bilan de l'opération et entrent dans les montants financiers validés par la commune.

Le plan masse de l'opération a été repris afin de tenir compte de la conservation du chemin de l'Epinette. Il a été validé en commission en mai 2024. La desserte des ilots C, F et G a dû être adaptée.

Au-delà de la reprise du plan masse, la commune souhaite revoir la hauteur limite des ilots collectifs, la passant de R+5 à R+3. Les ilots C et F étant en vitrine sur la plaine paysagée, il a été décidé lors de la commission du mois de mai 2024 que TERACTION développe les 2 permis de construire afin de maîtriser leur conception architecturale. Le parti pris architectural de ces 2 ilots a été présenté en commission Aménagement en novembre 2024 et a été validé. Les permis de construire seront déposés en 2025.

2.3 COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION

La programmation de l'opération est la suivante :

- 24 000 m² de logements collectifs dont 25% de logements aidés,
- 60 logements individuels, mitoyens ou en bande,
- 1 900 m² dédiés aux activités sportives et de loisirs.

Ces surfaces sont réparties en 7 ilots qui seront réalisés par phase sur les 10 années de l'opération.



Nouveau principe de desserte des ilots C et F avec préservation du chemin de l'Epinette

Commercialisation des ilots collectifs

L'ilot A a été commercialisé à Nexity en 2021-2022. Cependant, l'opération a connu un échec commercial et les engagements entre TERACTION et le promoteur immobilier sont arrivés à échéance en 2023.

Un nouveau projet a donc été travaillé avec un nouveau promoteur immobilier pour y installer une résidence proposant des logements temporaires. Cependant, l'exploitant présumé s'est retiré du projet à l'été 2024.

Dans le cadre de la modification de la phase 1 de l'opération, les fiches de lots des ilots A, C et F ont été reprises pour correspondre aux nouveaux objectifs du phasage. Les ilots C et F sont particulièrement stratégiques car positionnés sur la plaine paysagée. C'est donc TERACTION qui développera directement, en lien avec la commune, ces 2 permis de construire. La conception architecturale a débuté en au dernier trimestre 2024. Les permis de construire seront cédés, avec les droits à bâtir, à un promoteur, une fois obtenus et purgés.

Cette mission complémentaire induit des dépenses spécifiques qui ont été inscrites au bilan de l'opération. Elles seront compensées par les recettes de cessions des permis de construire aux promoteurs.

Commercialisation des propriétés privées

TERACTEM a été contacté par le Groupe Edouard DENIS qui a signé un compromis avec les propriétaires privés de l'ilot E. Le projet de permis de construire sur lequel travaille le promoteur doit être conforme au plan masse de la ZAC, à savoir, la réalisation d'habitat individuel et intermédiaire sur ce lot. La commune propriétaire de terrains contigus à l'ilot E n'a pas souhaité céder son terrain au Groupe Edouard DENIS. Le promoteur a donc déposé et obtenu un permis de construire pour la réalisation de 43 logements et une surface de plancher de 3 386 m² constituant l'ilot E de la ZAC.

Les dépositaires de permis de construire n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur doivent s'acquitter d'une participation financière appelée participation aux coûts des équipements publics. Cette participation doit faire l'objet d'une convention tripartite entre le promoteur, l'aménageur et la commune. Le montant de la participation aux équipements de la ZAC a été calculé à hauteur de 134.4 € par m² de surface de plancher. La participation due par le Groupe Edouard Denis s'élève donc à 455 032.70 €. Elle a fait l'objet d'une convention signée en février 2024. Cette participation est due à 50% à l'ouverture de chantier et à 50% 1 an après. Conformément au projet de convention, cette participation sera directement versée à TERACTEM et au bilan de l'opération.

3. ELEMENTS ADMINISTRATIFS ET FINANCIERS

3.1 ELEMENTS ADMINISTRATIFS

Les missions de TERACTEM sont précisées à l'article 3 dudit contrat de concession et comprennent notamment les missions suivantes :

1. Pilotage des études techniques et réglementaires,
2. Acquisition du foncier appartenant à la Commune, à l'EPF et aux privés compris dans le périmètre de l'opération,
3. Réalisation des travaux d'aménagement des espaces publics,
4. Commercialisation,
5. Pilotage financier,
6. Missions générales de maîtrise d'ouvrage,
7. Clôture de l'opération.

Le contrat de concession a été signé pour une durée de 10 ans. Cependant, le contrat prévoit 4 conditions suspensives à sa prise d'effet, à savoir :

- La signature de la concession en vertu d'une délibération exécutoire du conseil municipal,
- La purge du recours des tiers et du recours administratif à l'encontre de la délibération exécutoire autorisant la signature de la concession, de la concession d'aménagement elle-même et de ces actes détachables,
- La purge du recours des tiers et du recours administratif à l'encontre de la délibération approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de la Boquette,

- La purge du recours des tiers et du recours administratif à l'encontre de la délibération approuvant le programme des équipements publics.

Au 31 décembre 2021, toutes les conditions suspensives ont été levées. Le contrat de concession a donc pris effet à compter du 20 novembre 2021 et ce pour la durée de 10 ans prévue au contrat.

Les risques financiers de l'opération ont été répartis entre le concédant et le concessionnaire.

- Risques liés à l'acquisition du foncier : Commune
- Risques liés aux études : TERACTEM
- Risques liés aux travaux hors pollution et surcoûts de démolition liés à toute pollution : TERACTEM
- Risques liés aux frais de dépollution : Commune
- Risques liés aux honoraires : TERACTEM
- Risques liés aux frais divers : TERACTEM
- Risques liés aux frais financiers : Commune
- Risques liés à la commercialisation : TERACTEM

Le boni global de l'opération sera ventilé suivant les postes du bilan d'opération pour permettre de reconstituer sa provenance et ainsi de définir sa répartition en fonction des risques pris par le concédant et le concessionnaire.

La partie résultante des dépenses réalisées au risque du concessionnaire sera affectée au bénéfice ou au déficit, à raison de 100 % pour le concessionnaire.

La partie résultante des prestations effectuées au risque du concédant sera affectée au bénéfice ou au déficit du concédant à 100%.

Toute recette complémentaire au bilan, non imputable aux postes ci-dessus, fera l'objet d'un avenant afin de déterminer sa ventilation dans le boni d'opération.

3.2 ELEMENTS FINANCIERS

En 2023, TEARCTEM a sollicité un financement bancaire de 3 000 000 € auprès du Crédit Coopératif pour préfinancer l'opération. La commune a d'ailleurs apporté sa garantie financière à hauteur de 35% dans le cadre d'une délibération prise en janvier 2023.

Il s'agit d'un prêt de type stand-by avec remboursement in fine d'une durée de 36 mois avec un taux fixe de 2.01%.

Les frais financiers 2023 tiennent compte des frais financiers dus avant l'emprunt en raison de la situation de trésorerie négative et des frais financiers liés à l'emprunt mobilisé en juin 2023.

3.3 ACTUALISATION DU BILAN FINANCIER (EN € HT)

Le bilan financier actualisé de l'opération tient compte du phasage validé par la commune. Il s'établit à 16 658 k€ HT et est en hausse de 458 k€ par rapport au dernier bilan validé au CRACL 2023.

	Dernier Bilan validé	Bilan actualisé		TOTAL	Ecart
		Phase 1	Phase 2		
Dépenses					
Etudes	275 002	263 129	36 871	300 000	24 998
Foncier	4 498 629	1 041 902	3 456 727	4 498 629	0
Travaux	7 177 946	2 858 420	4 492 982	7 351 402	173 456
Honoraires	2 343 795	1 632 365	917 635	2 550 000	206 205
Frais financiers	760 771	464 509	350 491	815 000	54 229
Frais divers	640 683	128 975	511 708	640 683	0
Marge pour risques	502 456	142 756	359 700	502 456	0
TOTAL	16 199 282	6 532 056	10 126 114	16 658 170	458 888
		16 658 170			
Recettes					
Apport foncier nature	750 000	750 000	0	750 000	0
Vente équipements publics	7 600 000	1 034 150	6 565 850	7 600 000	0
Dont vente à la commune		907 650	6 565 850	7 473 500	
Dont vente à la 2CCAM		126 500		126 500	
Cessions	7 309 683	3 978 000	3 331 683	7 309 683	0
Produits divers	150 606	153 370	0	153 370	2 764
Participation Equipements publics ZAC	0	456 000		456 000	456 000
Participation supplémentaire commune	389 000	160 000	229 000	389 000	0
TOTAL	16 199 289	6 531 520	10 126 533	16 658 053	458 764
		16 658 053			

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan	Realité	Fin 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Bilan	Ecart
			En cours	Total	Amort	Amort	Amort	Amort	Amort	Amort	Amort	Amort	Amort	Amort	HT	
1	CHARGES	0,00	16 109 202	1 630 102	246 151	246 151	200 675	2 195 309	1 850 974	972 271	1 684 281	3 500 743	3 212 526	911 709	16 858 458	-458 885
100	ETUILES	0,00	275 002	247 129	191 486	36 497	19 146	16 000	7 000	7 000	7 000	5 853	10 018		300 000	24 598
101	Géométrie	20,00	8 405	8 405	5 672	5 672									21 965	13 500
102	Urbanisme - Architecture en chef	20,00	121 507	120 653	87 093	14 415	19 146								120 653	-854
103	Etude de sol	20,00	10 959	10 959	10 194	765									10 959	-1
104	D.E	20,00	5 000												3 500	-1 500
105	Etudes d'avaies	20,00	85 512	63 494	44 911	18 584									99 355	13 853
106	BET Paludon	20,00	43 619	43 619	43 619										43 619	-1
2	Architecte préventive	20,00														
201	ACQUISITIONS	0,00	4 498 629	650 262	650 934	-672		973 493							112 659	4 498 628
202	Acquisitions	20,00	2 932 762	581 360	581 360			215 000							448 950	2 932 762
203	Apport en nature	0,00	750 000	60 872	60 393	479		750 000							443 721	706 656
204	Finer EFF	20,00	706 956	16 030	17 182	-1 151		8 493							17 724	38 674
3	Frais sur acquisitions	0,00	108 913					575 000	1 435 000	637 000	500 000	2 000 000	1 994 000		3 497	108 911
300	TRAVAUX	20,00	7 177 946	212 402	212 402			453 000	1 435 000	637 000	500 000	2 000 000	1 994 000		7 019 000	173 456
301	Rue de la Bouteille noyallée	20,00	6 510 544													599 456
302	Phase 1	20,00	455 000													-455 000
303	Phase 2	20,00														
304	Phase 3	20,00														
305	Phase 4	20,00														
306	Phase 5	20,00														
307	Phase 6	20,00														
308	Phase 7	20,00														
309	Phase 8	20,00														
310	Phase 9	20,00														
311	Phase 10	20,00														
312	Travaux Paludon	20,00	124 359	124 359	88 943			40 000							164 359	40 000
4	Donation	20,00	88 943					80 000							168 943	80 000
400	HONORAIRES	0,00	2 343 795	916 073	590 610	175 173	150 290	290 000	228 550	190 000	225 000	252 603	231 725	135 949	2 550 000	206 205
401	HONORAIRES	20,00	767 495	201 843	156 140	33 343	12 390	98 560	60 000						965 770	198 275
402	HONORAIRES	20,00	155 949	159 536	153 833	33 343	12 390	180 000	60 000						666 261	88 275
403	Actes en chef	20,00						40 000	10 000	10 000	10 000	20 000	20 000		165 949	10 000
404	Divers	20,00						15 000	25 000	50 000	10 000				100 000	100 000
405	CSP	20,00	13 560	2 307	2 307			5 000	3 560						13 560	
420	HONORAIRES TERACTION	0,00	1 576 300	714 230	434 470	141 830	137 930	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	90 000	1 584 230	7 930
421	Honoraires fondus	20,00														
423	Honoraires Gestion des Ventes	20,00														
424	Ferret mobilisation équipe	0,00	1 576 300	714 230	434 470	141 830	137 930	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	90 000	1 584 230	7 930
5	Frais Financiers	0,00														
500	FRAIS FINANCIERS C.T.	0,00	760 771	67 562	6 527	30 862	27 653	70 200	180 152	138 271	111 615	101 701	63 510	61 580	814 666	-54 228
501	FRAIS FINANCIERS C.T.	0,00	70 546	31 088	6 527	20 838	1 723	70 200	180 152	138 271	111 615	101 701	63 510	61 580	814 666	-54 228
6	FRAIS DIVERS	0,00	660 223	36 174	10 044	10 044	26 130	70 200	180 152	138 271	111 615	101 701	63 510	61 580	814 666	-54 228
600	Frais divers	20,00	137 173	19 845	12 135	4 274	3 386	2 610							640 653	61 799
621	Assurances	20,00	139 219	630	630										139 219	
622	Communication	20,00	189 749	8 500	8 500										189 749	
623	Provision sur crédit financier	20,00	15 042												15 042	
624	Développement PC	20,00	150 000												150 000	
625	MAJ	0,00	502 456												502 456	
626	Maintenance sur travaux	0,00	502 456												502 456	
7	RECETTES	0,00	16 109 202	703 378	703 378	654	2 764	750 000	2 279 105	1 483 043	2 605 000	2 879 500	2 678 853	2 331 699	16 059 453	458 749
702	Vente de biens	0,00	8 739 000	700 000	700 000			750 000	208 150	1 835 000	1 675 000	1 675 000	1 675 000	1 895 650	8 739 000	750 000
703	Vente équipements publics / Participation	20,00	7 315 156	700 000	700 000			81 650							1 666 850	7 472 500
704	Participation plurielle / Participation	20,00	389 000					126 500							389 000	
705	Participation 2 CCM	20,00	204 644					1 768 000							126 500	
8	CHARGES	0,00	7 309 683					1 768 000							7 309 683	
201	LLS	20,00						1 768 000								
202	Logements collectifs Bous	20,00														
203	Logements individuels Bous	20,00														
204	Commerces / services	20,00														
205	Provision pour risque commercial	20,00														
3	PRODUITS DIVERS	0,00														
300	Produits divers	20,00														
350	PRODUITS FINANCIERS	0,00														
351	Vente PC	0,00	150 000					75 000							150 000	
4	FINANCEMENT	0,00														
400	MOBILISATION EMPRUNT	0,00	3 000 000	3 000 000				1 300 000	1 700 000	1 700 000	1 700 000	1 700 000	1 700 000	1 700 000	3 000 000	
500	MOBILISATION AVANCE OP 1930	0,00														
600	Cédé de TVA	0,00														
100	ADJUSTEMENTS	0,00	3 000 000													
500	ADJUST. EMPRUNT	0,00														
500	ADJUST. AVANCE OP 1930	0,00														
600	TVA Payée	0,00														
SCOTER ANN. FINANCIER	0,00															
TRÉSORERIE COURANTE	0,00															

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-104-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

COMMENTAIRES SUR LE BILAN FINANCIER

Dépenses

Etudes

Ce chapitre regroupe :

- Le Dossier loi sur l'eau ;
- Les missions du géomètre ;
- Le dossier d'étude d'impact ;
- Les études hydrauliques ;
- Les études géotechniques ;
- L'urbanisme de la ZAC ;
- L'archéologie préventive.

Soit un total de :

300 000 € HT

Dont **247 129 €** consommés au 31/12/2024

Ce poste est stable est en hausse de 25k€ HT par rapport au dernier bilan validé, afin de tenir compte des dépenses nécessaires pour la reprise du plan masse suite au dernier phasage validé.

Les dépenses réalisées en 2024 pour un montant de 20 k€ HT correspondent à des dépenses d'urbanisme pour la modification du CPAUPE et l'élaboration de nouvelles fiches de lots.

Acquisitions foncières

Ce chapitre comprend l'acquisition de l'ensemble des terrains, publics et privés, ainsi que les frais annexes y afférent.

Soit un total de :

4 498 628 € HT

Dont **658 262 €** consommés au 31/12/2024

Ce poste prévisionnel est ventilé comme suit :

- Foncier communal 750 000 € HT
- Foncier privé 2 932 762 € HT

- Foncier EPF 706 956 € HT
- Frais sur acquisition 108 911 € HT

Il n'y a pas eu de dépenses foncier réalisées sur l'année 2024.

Travaux

Ce chapitre correspond à l'ensemble des travaux nécessaires à :

- La viabilisation des espaces publics.
- Les travaux de démolition, de désamiantage et de dépollution.

Soit un total de :	7 351 402 € HT
Dont 212 402 € consommés au 31/12/24	

Ce poste est stable par rapport au dernier bilan validé.

Aucune dépense n'a été réalisée sur 2024.

Honoraires

Ce poste intègre les honoraires :

- De l'équipe de maîtrise d'œuvre ;
- De la coordination sécurité ;
- De bureaux d'études divers
- La rémunération de Teractem.

Les honoraires Teractem se décomposent comme suit :

- Une rémunération forfaitaire annuelle de 150 000 €HT par an pendant les deux premières années puis :
- 130 000 €HT par an les années suivantes,
- 90 000 € HT la dernière année.

Soit un total de :	2 550 000 € HT
Dont 916 073 € consommés au 31/12/2024	

Ce poste est en augmentation de 206 k€ HT en raison de la prise en compte des dépenses nécessaires pour la reprise du plan masse de l'opération.

Les dépenses réalisées sur 2024 correspondent à :

- 12 k€ HT d'honoraires de la maîtrise d'œuvre,
- 137 k€ HT d'honoraires de TERACTION au titre de l'année 2024.

Frais financiers

Ce chapitre correspond aux frais financiers liés à l'estimation des besoins en financement de l'opération.

Soit un total de :	814 999 € HT
Dont 67 262 € consommés au 31/12/2024	

Ce poste est en hausse de 54 k€ par rapport au dernier bilan validé.

Frais divers

Ce chapitre comprend :

- Les frais divers correspondent de manière non exhaustive aux publications liées aux annonces légales, frais de reprographie des plans, études complémentaires non prévues initialement, ...
- Les assurances couvrant les frais d'aménagement ;
- Les frais de communication et de commercialisation ;
- Les frais inhérents au développement de 2 permis de construire sur les îlots C et F.

Soit un total de	640 573 € HT
Dont 28 975 € consommés au 31/12/2024	

Ce poste est stable par rapport au dernier bilan validé.

Marge

Ce chapitre correspond à la marge de TERACTION en lien avec le risque pris sur le montant des travaux.

Soit un total de	502 456 € HT
Dont 0 € consommés au 31/12/2024	

Ce poste est stable par rapport au dernier bilan validé.

Recettes

Versement collectivité

Soit un total de	9 021 700 € HT
Dont 700 000 € perçus au 31/12/2024	

Le versement de la collectivité est réparti comme suit :

- 750 000 € d'apport du foncier en nature à l'opération,
- 7 600 000 € de rachat des équipements publics,
- 389 000 € correspondant au cout du phasage de la tranche 1,

Une convention de délégation de maîtrise d'ouvrage a été signée entre la 2 CCAM et TERACTION en janvier 2022. A ce titre, TERACTION devait réaliser les réseaux EU et AEP dans le périmètre de l'opération pour le compte de la 2CCAM, qui devait participer financièrement à la réalisation de ces travaux pour un montant de 284 k€. Au-delà de la viabilisation de la ZAC, TERACTION devait réaliser un ouvrage de surverse sur le réseau EU du boulevard du Chevrant pour le compte de la 2CCAM.

La modification du phasage de l'opération ne permet plus de réaliser la totalité des travaux prévus dans ladite convention, TERACTION devra donc la dénoncer. Une nouvelle convention pourra être réalisée en tenant compte des travaux qui seront réalisés dans la phase 1. Cette nouvelle convention sera établie au cours de l'année 2024.

Conformément à l'article 30.2 du contrat de concession, le cout des équipements publics est révisable. Le montant de la révision du au titre du premier appel de fonds s'élève à 50 400 €. En accord avec la commune, il a été convenu de différer le versement du montant des révisions non payées et calculées lors de la facturation des appels de fonds.

A ce jour, le montant des révisions dues par la collectivité est de 50 400 €.

Cessions

Ce chapitre regroupe l'ensemble des cessions des terrains.

Soit un total de	7 309 683 € HT
Dont 0 € perçus au 31/12/2023	

Ce poste est conforme au dernier bilan validé.

Produits divers

Ce chapitre regroupe l'ensemble des cessions des terrains.

Soit un total de	609 370 € HT
Dont 606 € perçus au 31/12/2023	

Ce poste comprend :

- 606 € de produits financiers générés grâce à la trésorerie positive de l'opération sur la fin de l'année 2023,
- 150 k€ HT correspondant à la revente des permis de construire C et F,
- 456 k€ HT de convention de participation aux équipements publics de la ZAC pour le groupe Edouard Denis.

5. ORIENTATIONS A COURT TERME ET DECISIONS A PRENDRE

5.1 ORIENTATIONS ET PERSPECTIVES POUR 2024

Foncier

- ➔ Transfert de propriété du foncier de la commune,

Etudes

- ➔ Reprise des études techniques suite à la modification du phasage de l'opération.

Commercialisation

- ➔ Développement par TERACTION du permis de construire des lots C et F,
- ➔ Accompagnement du promoteur de l'ilot E (foncier privé)

5.2 DELIBERATIONS A VENIR

- ➔ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale de l'année 2024,
- ➔ Apport en nature du foncier communal au bilan de l'opération.

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Cluses du 22 juillet 2025

Le 22 juillet 2025, à 18h30, le Conseil Municipal de la Ville de Cluses s'est réuni en Mairie, salle des mariages, en séance publique, sous la présidence de M. Jean-Philippe MAS, Maire.

Présents

MAS JP, Maire
SALOU N, GALLAY P, NOIZET-MARET M,
PASQUIER D, DELACQUIS A, HEMISSI S,
GUILLEN F, BOURRET M, THABUIS H,
DUCRETTET E, VOISEY P, GENOVESE D,
PASQUIER C, MARSALI D, BENEDETTI T,
TOUBIA L, CARTIER R,
BIRRAUX M, BERNET F, RUET C,
AOUN K.

Absent(s) :

ISPRI-OLDONI L procuration à SALOU N
SERASSET D procuration à GALLAY P
BUFFET N procuration à NOIZET-MARET M
REDONDO M procuration à THABUIS H
SCRUFARI F procuration à PASQUIER D
PARCEVAUX S procuration à DELACQUIS A
LAPOTRE S procuration à VOISEY P
GUERBAA F procuration à HEMISSI S
RIPPA M procuration à GUILLEN F
STEYER JP,
ROLLAND I.

Date de convocation et d'affichage : 15 juillet 2025

Secrétaire de séance : GUILLEN Françoise

Nombre de conseillers :

En exercice :	33
Présents :	22
Votants :	31

Vote :

Pour :	30
Contre :	-
Abstention :	1
Ne Participe au Vote :	-

Le Maire soussigné, certifie le caractère exécutoire de la présente délibération par son envoi dématérialisé en Sous-Préfecture de Bonneville et sa publication sur le site internet de la commune le : 24/07/2025.

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



Jean-Philippe MAS

25-105 : Signature d'une convention de portage avec l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie pour un bien situé 50 rue de l'Arve

Rapporteur : Monsieur Didier PASQUIER, Maire-adjoint

Annexe : Convention de portage

Vu l'article L 324-1 du Code de l'Urbanisme ;

Vu les statuts de l'EPF 74 ;

Vu le PPI (2024 / 2028) ;

Vu le Règlement Intérieur de l'EPF ;

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-105-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Vu les modalités d'intervention de portage et de restitution définies dans la convention pour portage foncier entre la Collectivité et l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie.

La collectivité a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie pour acquérir des biens situés sur la Commune de Cluses, biens ci-après désignés :

Situation	Section	N° cadastral	Surface (m²)	Bâti	Non Bâti
Cluses	B	545	683		X
50 Rue de l'Arve	B	2 400	1142	X	
Cluses	B	2 949	325		X
Maison individuelle – 120 m² - libre					

La commune de Cluses sollicite l'intervention de l'EPF en vue d'acquérir une propriété bâtie et le terrain attenant situés dans le centre-ville de Cluses. Cette propriété est même limitrophe à d'autres propriétés bâties faisant actuellement l'objet d'un portage avec l'EPF.

Cette acquisition, ajoutée à celles déjà réalisées, permettra de réaliser des équipements publics, et notamment un espace de stationnement, et engager une véritable réhabilitation de ce quartier qui comporte encore quelques bâtiments industriels anciens. Cette dernière doit permettre l'installation d'un pôle culturel majeur pour le territoire.

Il est précisé que durant le portage, si la Commune de Cluses est occupante des locaux, aucun loyer ne sera appelé.

Cette acquisition entre dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF (2024/2028), Thématique « QUALITE DU CADRE DE VIE – services de proximité et/ou équipements publics » ; portage sur 10 ans, remboursement demi-annuités.

Dans sa séance du 04 juillet 2025, le Conseil d'Administration de l'EPF a donné son accord pour procéder à ce portage réalisé sur la base d'un avis du service des domaines et pour la somme totale de 860 000,00 euros.

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-105-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Après exposé et en avoir débattu et délibéré,

Le Conseil municipal

- **Approuve les modalités d'intervention, de portage et de restitution des biens de la convention de portage foncier ;**
- **Autorise Monsieur le Maire à signer tous les actes et convention nécessaires à l'application de la présente délibération.**

Ainsi délibéré, le 22 juillet 2025,

Et ont signé au registre les membres présents.

La Secrétaire de séance



GUILLEN Françoise

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



Jean-Philippe MAS

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Grenoble (Le TA peut être saisi par « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr ») ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-105-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

CONVENTION POUR PORTAGE FONCIER

ENTRE :

L'Établissement Public Foncier de Haute-Savoie - SIREN 451 440 275

Domicilié 1510 Route de l'Arny - 74350 ALLONZIER LA CAILLE

Représenté par sa Directrice, Catherine MINOT

Fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 7 juillet 2023 ;
Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de Directrice en vertu des dispositions de l'article L 324-6 du Code de l'Urbanisme.

Désigné ci-après par "L'EPF 74"

ET :

La Commune de Cluses - SIREN n° 217400811

Domiciliée 1 Place Charles de Gaulle BP 99 - 74302 CLUSES

Représentée par son Maire, Monsieur MAS Jean-Philippe

Désignée ci-après par "La Collectivité"

EXPOSE

La Commune de CLUSES sollicite l'intervention de l'EPF en vue d'acquérir une propriété bâtie et le terrain attenant situés dans le centre-ville de CLUSES. Cette propriété est même limitrophe à d'autres propriétés bâties faisant actuellement l'objet d'un portage par l'EPF.

Cette acquisition, ajoutée à celles déjà réalisées, permettra de réaliser des équipements publics, et notamment un espace de stationnement, et engager une véritable réhabilitation de ce quartier qui comporte encore quelques bâtiments industriels anciens.

Il est précisé que durant le portage, si Commune de CLUSES est occupante des locaux, aucun loyer ne sera appelé.

Cette acquisition entre dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF (2024 / 2028) : **Thématique « QUALITÉ DU CADRE DE VIE - Services de proximité et équipements publics » ; portage sur 10 ans, remboursement Demi-annuités.**

Conformément à l'article L 324-1 du Code de l'Urbanisme, le Conseil d'Administration de l'EPF 74, dans sa séance du 21/03/2025, a donné son accord pour procéder à l'acquisition nécessaire au projet de la collectivité.

IDENTIFICATION DES BIENS A ACQUERIR

Désignation des biens à acquérir sur la commune de Cluses (74)

Situation	Section	N° Cadastral	Surface (m²)	Bâti	Non bâti
Cluses	B	545	683		X
50 rue de l'Arve	B	2400	1 142	X	
Cluses	B	2949	325		X
Total			2 150 m²		
Maison individuelle de 120 m²					
Libre					

PRIX D'ACQUISITION

Conformément aux statuts de l'EPF 74, cette acquisition est réalisée sur la base d'un avis communiqué par France Domaine, soit la somme de **860 000,00 euros**.

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-105-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

**Conformément aux Statuts et au Règlement Intérieur de l'EPF 74,
les modalités d'intervention, de portage et de cession des biens sont définies comme suit :**

MODALITES D'INTERVENTION ET DE GESTION

L'EPF 74 étant propriétaire des biens, la collectivité s'engage à ne pas en faire usage, à ne pas les louer, à ne pas entreprendre de travaux sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPF 74.

Si la collectivité en fait la demande, une convention de mise à disposition sera établie entre elle et l'EPF 74.

MODALITES DE PORTAGE Cf bilan financier provisoire

La collectivité s'engage :

- à faire face aux conséquences financières pendant toute la durée du portage ;
- au remboursement à l'EPF de l'investissement réalisé sur **10 ans, Demi-annuités**, (y compris les travaux et services réalisés dans le cadre d'un proto-aménagement, dépollution, démolition, indemnités d'éviction...). La première phase de remboursement interviendra un an après la date de signature de l'acte d'acquisition ;
- au remboursement annuel des frais annexes tels que des charges liées à la propriété du bien (taxe foncière, assurance, géomètre...);
- au règlement annuel des frais de portage, soit **2.7% HT sur le capital restant dû et sur les frais annexes**.

L'EPF restituera tous loyers perçus et attribuera aux dossiers toutes subventions perçues pendant la durée du portage.

L'EPF adressera annuellement à la collectivité un bilan financier accompagné d'un récapitulatif des éléments financiers de l'opération dépenses/recettes.

Pour les portages à terme, les recettes annuelles des loyers perçus par l'EPF seront déduites annuellement du capital investi ;

Pour les portages par annuités les recettes annuelles des loyers perçus par l'EPF viendront en déduction du solde débiteur du bilan financier.

Pour l'ensemble des portages, les subventions perçues seront déduites n+1 du capital investi et porté par l'EPF.

La collectivité mandatera le solde du bilan comptable sur le compte trésorerie de l'EPF 74, dans le délai maximal de 40 jours fixé par le Conseil d'Administration. Des pénalités de retard seront appliquées au taux d'intérêt légal majoré votées annuellement par le Conseil d'Administration.

MODALITES DE CESSION DES BIENS

A la fin de la durée de portage, la collectivité s'engage soit à acquérir par acte authentique le bien porté par l'EPF, soit à délibérer pour qu'il soit cédé à un organisme désigné par elle, conformément à l'article 21 des statuts.

Lorsque le bien est cédé, le prix de cession HT par l'EPF correspond au montant de l'acquisition initiale augmenté des frais d'acquisition, agences, études, évictions et travaux amortissables.

L'EPF appliquera, sur la vente, un montant de TVA calculé sur la situation réelle du bien au moment de la vente, du document d'urbanisme, du taux de TVA en vigueur ou plus largement conforme à réglementation fiscale applicable.

Le bénéficiaire mandatera tout ou partie de la valeur du bien sur le compte trésorerie de l'EPF 74 en fonction du capital déjà remboursé au cours du portage.

Cependant, il pourra être mis fin à la présente, avant la fin de la durée de portage par délibération de la collectivité et après acceptation du Conseil d'Administration de l'EPF 74. La collectivité (ou le bénéficiaire) s'engage alors à rembourser par anticipation le solde de l'investissement réalisé.

L'EPF 74 transmettra à la collectivité un bilan de gestion clôturant la fin du portage ; les frais annexes et les frais de portage seront calculés au prorata de la durée effective du portage.

Fait le

Catherine MINOT
Directrice de l'EPF 74

Monsieur MAS Jean-Philippe
Maire de la Commune de Cluses

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Cluses du 22 juillet 2025

Le 22 juillet 2025, à 18h30, le Conseil Municipal de la Ville de Cluses s'est réuni en Mairie, salle des mariages, en séance publique, sous la présidence de M. Jean-Philippe MAS, Maire.

Présents

MAS JP, Maire
SALOU N, GALLAY P, NOIZET-MARET M,
PASQUIER D, DELACQUIS A, HEMISSI S,
GUILLEN F, BOURRET M, THABUIS H,
DUCRETTET E, VOISEY P, GENOVESE D,
PASQUIER C, MARSALI D, BENEDETTI T,
TOUBIA L, CARTIER R,
BIRRAUX M, BERNET F, RUET C,
AOUN K.

Absent(s) :

ISPRI-OLDONI L procuration à SALOU N
SERASSET D procuration à GALLAY P
BUFFET N procuration à NOIZET-MARET M
REDONDO M procuration à THABUIS H
SCRUFARI F procuration à PASQUIER D
PARCEVAUX S procuration à DELACQUIS A
LAPOTRE S procuration à VOISEY P
GUERBAA F procuration à HEMISSI S
RIPPA M procuration à GUILLEN F
STEYER JP,
ROLLAND I.

Date de convocation et d'affichage : 15 juillet 2025

Secrétaire de séance : GUILLEN Françoise

Nombre de conseillers :

En exercice :	33
Présents :	22
Votants :	31

Vote :

Pour :	31
Contre :	-
Abstention :	-
Ne Participe au Vote :	-

Le Maire soussigné, certifie le caractère exécutoire de la présente délibération par son envoi dématérialisé en Sous-Préfecture de Bonneville et sa publication sur le site internet de la commune le : 24/07/25.

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



Jean-Philippe MAS

25-106 : Signature d'un protocole d'accord transactionnel entre la Commune de Cluses et la société ARVIM

Rapporteur : Monsieur le Maire

Annexe : Protocole d'accord transactionnel

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Civil et notamment les articles 2044 et suivants ;

Vu le projet de protocole transactionnel ci-joint ;

Il est rappelé au Conseil municipal que la commune de Cluses est propriétaire d'un terrain nu situé dans la Zone Industrielle des Grands Prés IV, qui était cadastré sous la section A sous les numéros 5908, 5092, 5089, 5909p, 5152p et 5153p, outre deux tènements non cadastrés d'une superficie de 6 m² et 37 m².

Acte de réimpression en préfecture
074-217400811-20250724-25-106-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

L'ensemble de l'emprise foncière concernée constitue le lot I du plan ci-annexé correspondant à une superficie de 6398 m².

Il est également rappelé au Conseil municipal que la cession de ce lot I a fait l'objet d'une délibération en date du 11 octobre 2022 au profit de la SCI ARVIM au prix de 60 € le m².

Postérieurement à cette délibération, un certain nombre de modification du parcellaire cadastral est intervenu.

Le 04 octobre 2024, un projet de compromis de vente a été transmis par le Notaire de l'acquéreur aux parties portant sur les parcelles nouvellement cadastrées section A n° 6513, 6514, 6517, 6520, 6526, 6528, 6539 et 6541 pour une superficie de 6399 m² au prix de 60,00 € le m².

Toutefois, la finalisation de ce projet de compromis n'a pu aboutir car la société ARVIM soumettait son accord, à l'acquisition d'une parcelle supplémentaire supportant le chemin d'accès depuis la Rue des Prés.

Dans ce contexte, la Commune de Cluses a considéré que l'objet de la vente était modifié du fait de la SCI ARVIM et qu'il n'y avait donc plus d'accord sur celui-ci.

C'est ainsi que par délibération en date du 28 janvier 2025, le conseil municipal a abrogé la délibération du 11 octobre 2022.

La Société ARVIM a contesté cette décision et a sollicité l'indemnisation des coûts engagés pour la réalisation de son projet de construction.

Les deux parties se sont rapprochées afin de régler à l'amiable ce refus de cession de tènement et de déterminer les conditions de l'indemnisation.

Il est donc proposé la signature du présent protocole transactionnel d'accord visant d'une part à indemniser la société ARVIM et d'autre part à ce que cette dernière renonce à toute demande ou action juridictionnelle ultérieure.

En contrepartie, la commune s'engage à verser à la société ARVIM une indemnité forfaitaire et définitive d'un montant de 137 000 €.

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-106-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

**Après exposé et en avoir débattu et délibéré,
Le Conseil municipal**

- **Approuve le projet de protocole d'accord transactionnel avec la société ARVIM afin de solder le préjudice relatif à l'abandon du projet de construction dans la Zone Industrielle des Grands Prés ;**
- **Autorise Monsieur le Maire à signer le protocole d'accord transactionnel et l'ensemble des documents s'y rapportant.**

Ainsi délibéré, le 22 juillet 2025,

Et ont signé au registre les membres présents.

La Secrétaire de séance



GUILLEN Françoise

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



Jean-Philippe MAS

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Grenoble (Le TA peut être saisi par « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr ») ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-106-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

LA COMMUNE DE CLUSES, collectivité territoriale identifiée au SIREN sous le N°217 400 811, ayant son siège en Mairie 1, Place Charles de Gaulle 74300 CLUSES, prise en la personne de Monsieur Jean-Philippe MAS, son Maire en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, et dûment habilité à cet effet en vertu de la délibération du Conseil Municipal annexée aux présentes

D'UNE PART,

ET

LA SCI ARVIM, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés du Tribunal de Commerce de ROANNE sous le N°351 269 121, ayant son siège social 54, Rue Claude d'Urfé Lieudit Les Trois Croix 42430 CHAMPOLY, prise en la personne de Monsieur Frédéric MIRAMAND, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale en date du 3 juillet 2025 annexée aux présentes

D'AUTRE PART,

PREAMBULE

Les parties soussignées entendent préalablement rappeler ce qui suit.

La Commune de CLUSES est propriétaire de différents tenements immobiliers sis dans la Zone Industrielle des Grands Prés, qui étaient cadastrés Section A 5908, 5092, 5089, 5909p, 5152p et 5153p, outre deux tenements non cadastrés d'une superficie de 6 m² et 33 m².

Ces tenements, d'une superficie totale de 6398 m², constituaient le Lot I d'un ensemble immobilier de plus grande contenance.

Suivant délibération N°22-116 en date du 11 octobre 2022, la Commune de CLUSES a autorisé la cession du Lot I d'une superficie de 6398 m² au prix de 60,00 € / m², à la SCI ARVIM (ou toute autre Société pouvant s'y substituer).

MF

Postérieurement à cette délibération, un certain nombre de modifications du parcellaire cadastral et des échanges de terrains sont intervenus.

Un projet de compromis de vente entre la Commune de CLUSES et la SCI ARVIM a été transmis aux parties par le Notaire de l'acquéreur en charge du dossier en date du 4 octobre 2024, portant sur les parcelles nouvellement cadastrées Section A 6513, A 6514, A 6517, A 6520, A 6526, A 6528, 6539, et A 6541 pour une superficie totale de 6399 m², la vente étant consentie moyennant le prix de 60,00 € / m².

Ce projet n'amenait aucune observation de la part de la Commune de CLUSES sur les éléments essentiels de la vente, à savoir les parcelles vendues et le prix de vente.

Toutefois, outre un retard important dans la finalisation de ce projet de compromis lié à un attermoisement du Notaire instrumentaire de la vente, il apparaissait une difficulté tenant à l'objet même de la vente, consistant en la volonté de la SCI ARVIM d'acquérir une parcelle supplémentaire non comprise dans le Lot I faisant l'objet de la délibération du 11 octobre 2022.

Dans ce contexte, la Commune de CLUSES a considéré que l'objet de la vente était modifié du fait de la SCI ARVIM et qu'il n'y avait donc plus d'accord sur celui-ci.

C'est ainsi que, par délibération N° 25-07 en date du 28 janvier 2025, la Commune de CLUSES a considéré que les accords avec la SCI ARVIM étaient caducs et a abrogé la délibération N° 22-116 du 11 octobre 2022.

La SCI ARVIM a contesté cette décision de la Commune de CLUSES et a sollicité l'indemnisation des coûts d'ores et déjà engagés pour la réalisation de ce projet de vente et d'implantation sur le territoire de la Commune de CLUSES (frais matériels et frais de « ressources humaines »).

Ensuite de cette réclamation, les parties se sont rapprochées, et, après concessions réciproques, ont décidé de régler définitivement à l'amiable et par une formule transactionnelle, la problématique de l'abrogation de la délibération N°22-116 du 11 octobre 2022 ayant autorisé la cession du Lot I cadastré Section A 5908, 5092, 5089, 5909p, 5152p et 5153p (outre deux tènements non cadastrés d'une superficie de 6 m² et 33 m²), d'une superficie totale de 6398 m²; moyennant le prix de 60,00 € / m², à la SCI ARVIM, dans le but de déterminer les conditions de l'indemnisation du préjudice subi par la SCI ARVIM du fait de cette abrogation et du refus de cession de ce tènement immobilier par la Commune de CLUSES, de prévenir toute contestation à naître et toute procédure juridictionnelle de la part de la SCI ARVIM, et de s'interdire réciproquement tout autre litige susceptible de naître de la délibération N°22-116 du 11 octobre 2002, de l'abrogation de cette délibération par la délibération N° 25-07 du 28 janvier 2025, et plus généralement du projet de cession du lot I au bénéfice de la SCI ARVIM.

MF

CECI ETANT EXPOSE, IL EST DONC CONVENU CE QUI SUIT ENTRE LES PARTIES

ARTICLE 1^{ER} : OBJET DU PRESENT PROTOCOLE

L'objet du présent protocole est de régler définitivement à l'amiable et par une formule transactionnelle la problématique de l'abrogation de la délibération N°22-116 du 11 octobre 2022 ayant autorisé la cession du Lot I cadastré Section A 5908, 5092, 5089, 5909p, 5152p et 5153p (outre deux tènements non cadastrés d'une superficie de 6 m² et 33 m²), d'une superficie totale de 6398 m²; moyennant le prix de 60,00 € / m², à la SCI ARVIM, dans le but de déterminer les conditions de l'indemnisation du préjudice subi par la SCI ARVIM du fait de cette abrogation et du refus de cession de ce tènement immobilier par la Commune de CLUSES, de prévenir toute contestation à naître et toute procédure juridictionnelle de la part de la SCI ARVIM, et de s'interdire réciproquement tout autre litige susceptible de naître de la délibération N°22-116 du 11 octobre 2022, de l'abrogation de cette délibération par la délibération N° 25-07 du 28 janvier 2025, et plus généralement du projet de cession du lot I au bénéfice de la SCI ARVIM.

Les parties signataires au présent protocole conviennent que celui-ci ne vaut aucune reconnaissance de responsabilité de l'une ou l'autre des parties signataires.

ARTICLE 2 : FIXATION DE L'INDEMNITE DUE PAR LA COMMUNE DE CLUSES A LA SCI ARVIM

Les parties conviennent de fixer l'indemnité due à la SCI ARVIM à la somme totale et forfaitaire de CENT TRENTE-SEPT MILLE EUROS (137 000,00 €), tous chefs de préjudices confondus.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE DE CLUSES

En contrepartie des concessions de la SCI ARVIM, la Commune de CLUSES s'engage à régler à la SCI ARVIM la somme de 137 000,00 € au titre de l'indemnisation du préjudice subi par cette dernière du fait de l'abrogation de la délibération N°22-116 du 11 octobre 2022 ayant autorisé la cession à la SCI ARVIM du Lot I cadastré Section A 5908, 5092, 5089, 5909p, 5152p et 5153p (outre deux tènements non cadastrés d'une superficie de 6 m² et 33 m²), tous chefs de préjudice confondus.

MF

ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS DE LA SCI ARVIM

En contrepartie des concessions de la Commune, la SCI ARVIM accepte la somme visée à l'article 2 du présent protocole à titre d'indemnité, en réparation du préjudice subi du fait de l'abrogation de la délibération N°22-116 du 11 octobre 2022 ayant autorisé la cession à la SCI ARVIM du Lot I cadastré Section A 5908, 5092, 5089, 5909p, 5152p et 5153p (outre deux tènements non cadastrés d'une superficie de 6 m² et 33 m²), tous chefs de préjudice confondus, à titre transactionnel et forfaitaire, afin de prévenir tout différend entre les parties sur les conséquences de ladite abrogation, et plus généralement sur le projet de cession du lot I au bénéfice d la SCI ARVIM.

Elle s'engage à ne réclamer aucune autre somme que la somme visée ci-dessus ensuite de l'abrogation de la délibération N°22-116 du 11 octobre 2022 ayant autorisé la cession à la SCI ARVIM du Lot I cadastré Section A 5908, 5092, 5089, 5909p, 5152p et 5153p (outre deux tènements non cadastrés d'une superficie de 6 m² et 33 m²), pour quelque cause que ce soit et de quelque manière que ce soit.

Elle s'engage à n'intenter aucune autre action de quelque nature que ce soit et devant quelque Juridiction que ce soit à l'encontre de la Commune de CLUSES (et plus généralement à l'encontre de quiconque), relativement à l'abrogation de la délibération N°22-116 du 11 octobre 2022 ayant autorisé la cession à la SCI ARVIM du Lot I cadastré Section A 5908, 5092, 5089, 5909p, 5152p et 5153p (outre deux tènements non cadastrés d'une superficie de 6 m² et 33 m²) et plus généralement relativement au projet de cession du lot I au bénéfice de la SCI ARVIM, y compris en cas de cession ultérieure dudit Lot I par la Commune de CLUSES à un autre acquéreur.

Elle déclare expressément qu'aucune Société ne s'est substituée à elle et qu'elle est seule engagée vis-à-vis de la Commune dans le projet de cession du lot I cadastré Section A 5908, 5092, 5089, 5909p, 5152p et 5153p, objet de la délibération N°22-116 du 11 octobre 2022.

Elle s'engage à transmettre un RIB CARPA qui sera annexé au présent protocole dans les conditions prévues à l'article 5 du présent protocole.

ARTICLE 5 : REALISATION DES ENGAGEMENTS DES PARTIES

La Commune de CLUSES s'engage à effectuer le mandatement de la somme de 137 000,00 € dans le délai de 20 jours à compter de l'entrée en vigueur du présent protocole telle que prévue à l'article 9 de celui-ci, cette somme étant ensuite versée par le Comptable Public à la SCI ARVIM, par virement à l'ordre de la CARPA au moyen du RIB transmis par cette dernière et ci-annexé.

La SCI ARVIM s'engage à transmettre un RIB CARPA au plus tard le jour de la signature du protocole par ses soins (RIB qui sera annexé audit protocole).

ARTICLE 6 : ENGAGEMENTS DE NON-RECOURS

Sous réserve de la bonne exécution du présent protocole, la SCI ARVIM reconnaît être remplie de l'intégralité de ses droits, ensuite de l'abrogation de la délibération N°22-116 du 11 octobre 2022 ayant autorisé la cession à la SCI ARVIM du Lot I cadastré Section A 5908, 5092, 5089, 5909p, 5152p et 5153p (outre deux tènements non cadastrés d'une superficie de 6 m² et 33 m²), par la délibération N°25-07 du 28 janvier 2025.

La signature de ce protocole d'accord transactionnel et son exécution emportent renonciation générale, réciproque et définitive des parties à toute instance, demande ou action juridictionnelle ultérieure, de quelque nature et pour quelque cause que ce soit, ayant le même objet que le présent protocole et tendant à remettre en cause les modalités, conditions et conséquences de l'abrogation de la délibération N°22-116 du 11 octobre 2022 ayant autorisé la cession à la SCI ARVIM du Lot I cadastré Section A 5908, 5092, 5089, 5909p, 5152p et 5153p (outre deux tènements non cadastrés d'une superficie de 6 m² et 33 m²), par la délibération N°25-07 du 28 janvier 2025, et la détermination de l'indemnisation de la SCI ARVIM ensuite de ladite abrogation, et plus généralement ayant pour objet le projet de cession du Lot I au bénéfice de la SCI ARVIM.

En conséquence du présent protocole et de son exécution, sont définitivement réglés les comptes, sans exception ni réserve, pouvant exister entre les parties, au titre de la délibération N°22-116 du 11 octobre 2022 ayant autorisé la cession à la SCI ARVIM du Lot I cadastré Section A 5908, 5092, 5089, 5909p, 5152p et 5153p (outre deux tènements non cadastrés d'une superficie de 6 m² et 33 m²), de l'abrogation de cette délibération par la délibération N°25-07 du 28 janvier 2025, et plus généralement du projet de cession du lot I au bénéfice de la SCI ARVIM, et à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 7 : CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

Les parties conviennent que le présent protocole constitue un document strictement confidentiel, que SCI ARVIM et la Commune de CLUSES s'engagent à ne communiquer à quelque personne que ce soit et pour quelque raison que ce soit, sauf les exceptions suivantes :

- en cas de non-respect de leurs engagements par les parties, qui pourront alors se prévaloir en Justice de ce protocole, pour en obtenir l'exécution forcée
- le Conseil Municipal étant appelé à donner son approbation, le projet de protocole lui sera transmis avant délibération, conformément aux règles applicables en la matière

MF

- le présent protocole sera transmis à la CARPA en vue de son exécution

ARTICLE 8 : AUTORITE DE LA CHOSE JUGEE

Les parties déclarent et reconnaissent accepter et consentir librement et en pleine connaissance de cause aux termes et conditions du présent protocole d'accord transactionnel et avoir eu le temps de négocier et apprécier les prétentions respectives de chacune d'elle.

Elles déclarent avoir expressément convenu de l'ensemble des clauses et conditions du présent protocole de sorte que la méconnaissance par l'une ou l'autre des parties de l'une de ces obligations entraînera de plein droit la résolution de la transaction.

Les concessions exprimées par le présent protocole transactionnel constituent un tout indivisible, et ne pourront être modifiées que d'un commun accord entre les parties par voie d'avant signé par elles.

Il est donc convenu entre les parties que le présent protocole est conclu, d'un commun accord entre les parties, conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil, et vaut transaction au sens des articles susvisés.

En conséquence, sous réserve de sa pleine et entière exécution, cet accord fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet, à savoir les modalités, conditions et conséquences de l'abrogation de la délibération N°22-116 du 11 octobre 2022 ayant autorisé la cession à la SCI ARVIM du Lot I cadastré Section A 5908, 5092, 5089, 5909p, 5152p et 5153p (outre deux tènements non cadastrés d'une superficie de 6 m² et 33 m²), par la délibération N°25-07 du 28 janvier 2025, ainsi que la détermination de l'indemnisation de la SCI ARVIM ensuite de ladite abrogation, et plus généralement de toute action en justice afférente au projet de cession du lot I au bénéfice de la SCI ARVIM et à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 9 : SIGNATURE ET ENTREE EN VIGUEUR DU PROTOCOLE

La Commune de CLUSES signera le présent protocole après signature par la SCI ARVIM, et après que la délibération approuvant ledit protocole et autorisant le Maire à le signer soit devenue exécutoire par accomplissement des formalités administratives de transmission et de publication.

Le protocole entrera en vigueur à compter de sa notification faite par la Commune de CLUSES à la SCI ARVIM soit par lettre recommandée avec accusé de réception soit par lettre remise en mains propres contre décharge.

MF

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-106-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-106-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Cluses du 22 juillet 2025

Le 22 juillet 2025, à 18h30, le Conseil Municipal de la Ville de Cluses s'est réuni en Mairie, salle des mariages, en séance publique, sous la présidence de M. Jean-Philippe MAS, Maire.

Présents

MAS JP, Maire
SALOU N, GALLAY P, NOIZET-MARET M,
PASQUIER D, DELACQUIS A, HEMISSI S,
GUILLEN F, BOURRET M, THABUIS H,
DUCRETTET E, VOISEY P, GENOVESE D,
PASQUIER C, MARSALI D, BENEDETTI T,
TOUBIA L, CARTIER R,
BIRRAUX M, BERNET F, RUET C,
AOUN K.

Absent(s) :

ISPRI-OLDONI L procuration à SALOU N
SERASSET D procuration à GALLAY P
BUFFET N procuration à NOIZET-MARET M
REDONDO M procuration à THABUIS H
SCRUFARI F procuration à PASQUIER D
PARCEVAUX S procuration à DELACQUIS A
LAPOTRE S procuration à VOISEY P
GUERBAA F procuration à HEMISSI S
RIPPA M procuration à GUILLEN F
STEYER JP,
ROLLAND I.

Date de convocation et d'affichage : 15 juillet 2025

Secrétaire de séance : GUILLEN Françoise

Nombre de conseillers :

En exercice :	33
Présents :	22
Votants :	31

Vote :

Pour :	31
Contre :	-
Abstention :	-
Ne Participe au Vote :	-

Le Maire soussigné, certifie le caractère exécutoire de la présente délibération par son envoi dématérialisé en Sous-Préfecture de Bonneville et sa publication sur le site internet de la commune le : 24/07/25.

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



Jean-Philippe MAS

25-107 : Cession d'un terrain situé dans la Zone Industrielle des Grands Prés IV (lot H) – SCI MISTRAL

Rapporteur : Monsieur le Maire

Annexes : avis des domaines Lot H et plan

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, art. L.2241-1 permettant au Conseil Municipal de délibérer sur la gestion des biens et sur les opérations immobilières effectuées par la commune ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques en son article L.3221-1 relatif à l'avis de l'autorité compétente de l'Etat sur les projets de cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers poursuivis par les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ;

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation de la République (NOTRe) ;

Accusé de réception en préfecture
0741740016 20250731 25-107-05
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Vu les statuts de la Communauté de communes Cluses Arve et montagne et notamment l'article 4-1-2-1 en matière de ZAE ;

Vu l'avis de France Domaines en date du 22 mai 2025 ;

Considérant que l'autorité compétente de l'Etat, par l'intermédiaire du service France Domaines, a estimé la cession du tènement immobilier constituant le lot I du plan annexé à hauteur de 105 €/m² ;

Considérant que la Ville a proposé la cession du lot H à la SCI MISTRAL pour un prix de 100 €/m², proposition acceptée par SCI MISTRAL ;

Il est rappelé au Conseil municipal que la commune de Cluses poursuit l'aménagement de la Zone Industrielle des Grands Prés – phase IV – accessible depuis l'avenue de Colomby et la rue des Prés.

Dans le cadre de cet aménagement, la commune a procédé à la division d'un tènement en 3 lots en vue de l'installation de bâtiments à vocation industrielle.

La vente du lot H n'ayant pas abouti avec l'acquéreur pressenti, la SCI MISTRAL s'est montrée intéressée par l'acquisition de ce lot d'une superficie totale de 2959 m² constitué des parcelles cadastrées section A sous les numéros 6532 (2745 m²) et 6533 (214 m²).

Les services de France Domaines ont évalué la valeur vénale des terrains à 105 €/m².

Après négociation, la ville de Cluses et la SCI MISTRAL se sont accordées sur un prix de 100 €/m² avec les conditions suspensives suivantes qui seront reprises lors de la signature de la promesse de vente :

- Obtention des prêts relatifs à l'acquisition du terrain par la SCI MISTRAL ;
- Obtention d'un permis de construire pour la réalisation d'un bâtiment industriel d'une superficie maximale de 2000 m².
- Obtention d'un permis purgé de tous recours et retraits sous un délai maximal de 24 mois après la signature du compromis de vente.

Il est précisé que ce dossier sera confié à Maître PESLIN Isabelle, notaire à Paris et que les frais d'acte seront supportés par l'acquéreur.

Il est précisé que lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la commune a choisi de classer l'emprise de ce tènement immobilier en zone Uic, secteur dédié aux activités économiques, préfigurant ainsi l'évolution du secteur et sa destination.

De ce fait, le classement et la situation de ce tènement dans la zone industrielle des Grands Prés induisent une compétence de la Communauté de communes Cluses Arve et montagne, au titre de la loi NOTRe (article 64 et 68I), pour toutes les actions de développement économique, création, aménagement, entretien et gestion de ZAE.

Accusé de réception en préfecture 074-217400811-20250724-25-107-DE Date de télétransmission : 24/07/2025 Date de réception préfecture : 24/07/2025

Ainsi, la commune et la communauté de communes doivent toutes deux intervenir pour autoriser la cession du foncier concerné :

- La commune de Cluses en sa qualité de propriétaire,
- La 2CCAM au titre de sa compétence économique.

La délibération n°24-08 du 20 février 2024 sera retirée.

Après exposé et en avoir débattu et délibéré,

Le Conseil municipal

- **Autorise le retrait de la délibération n°24-08 du 20 février 2024 ;**
- **Autorise la vente des parcelles cadastrées section A sous les numéros 6532 et 6533 d'une superficie de 2959 m² constituant le lot H au profit de la SCI MISTRAL ou de toute autre personne morale ou physique que cette dernière se réserve de désigner, au prix de 100 € le m² net de taxe ;**
- **Autorise Monsieur le Maire à signer toutes les pièces et actes afférents à cette cession.**

Ainsi délibéré, le 22 juillet 2025,

Et ont signé au registre les membres présents.

La Secrétaire de séance



GUILLEN Françoise

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



Jean-Philippe MAS

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Grenoble (Le TA peut être saisi par « Télérécours Citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr ») ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-107-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de la Haute-Savoie

Pôle d'évaluation domaniale

7 rue Dupanloup
74040 ANNECY Cedex

04.50.88.48.15

ddfip74.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Annecy, le 22/05/2025

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Annaëlle FEGAR

04.50.88.41.34

annaelle.fegar@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 23970641

Réf OSE : 2025-74081-32832

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Haute-Savoie

à

Monsieur le Maire de la commune de
Cluses

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site www.collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien :

Parcelles non bâties

Adresse du bien :

Zi des Grands Prés IV, 74 300 Cluses

Valeur vénale du bien:

311 000€ HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10%

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-107-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

1 - CONSULTANT

Commune de Cluses

affaire suivie par : Christelle HERCEG, Assistante foncière

2 - DATES

de consultation :	30/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	30/04/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Cluses est propriétaire d'un tènement foncier situé dans la Zone Industrielle des Grands Prés IV. Elle souhaite céder les parcelles section A n°6532 et 6533 afin de permettre à une entreprise d'y installer son activité industrielle.

Le consultant a indiqué que des négociations sur le prix avaient d'ores et déjà été engagées, avec pour prix négocié 110€/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Situation - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La commune de Cluses se trouve au cœur de la vallée de l'Arve, entre les villes de Genève et Chamonix.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Elle est membre de la communauté de communes Cluses Arve et Montagnes

Cluses possède une riche histoire industrielle, notamment dans le domaine du décolletage, ce qui fait d'elle un pôle industriel majeur.



Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes : A 6532 et A 6533, pour une superficie totale de 2 959m².

Descriptif

Le tènement est plat et non bâti.

Il est représenté sur le plan en tant que lot H.



5 – SITUATION JURIDIQUE

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-107-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Propriété de l'immeuble

Le bien appartient à la commune de Cluses.

Origine de propriété

- Acquisition par la commune en 2023 de la parcelle A 6532 pour un prix de 219 600€, soit **80€/m²**.
- Parcelle A 6533 : Échange avec les consorts SADDIER-ROGET.

Conditions d'occupation

Le bien évalué est libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Le PLU de la commune de Cluses, approuvé en date du 18/06/2024, classe les parcelles en zone **Uic** :Secteur dédié aux activités économiques.



7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

Compte tenu du fait qu'aucun projet de construction ne soit encore prévu sur le tènement, le service évaluera l'emprise en poursuite d'usage, selon la méthode de la comparaison indirecte. Cette méthode consiste à fixer la valeur vénale de l'emprise en fonction des mutations des biens similaires, appelés termes de comparaison, sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

Études de marché -Sources internes à la DGFiP et critères de recherche – Termes de comparaison

Étude de marché sur les terrains à bâtir en zone UX dans le secteur :

Acte	COMMUNE	Parcelle	Superficie m ²	Zonage	Prix	Prix €/m ²	Observations
7404P01 2021P04435	MONNETIER-MORNEX	A3038/A3041	3094	UX- activités industrielles, artisanales, bureaux, entrepôts	250 000 €	81 €	Terrain à lotir de belle configuration
7404P02 2020P11946	LA ROCHE SUR FORON		4024	UX2	603 600 €	150 €	Za Les Afforets
7404P02 2022P02031	LA ROCHE SUR FORON	BB 111 (ex BB 45)	1371	UX1	83 300 €	61 €	ÉCHANGE - Rue Des Vergers
7404P02 2022P15093	LA ROCHE SUR FORON		1205	UX3	140 000 €	116 €	Za Les Afforets
7404P02 2023P16616	LA ROCHE SUR FORON		2798	UX1	252 000 €	90 €	La Balme
7404P02 2023P17873	LA ROCHE SUR FORON		4367	UX3	850 000 €	195 €	Za Les Afforets
7404P01 2022P13984	VIRY	ZC 468	2062	UX - Zone urbanisée à dominante activités	130 000 €	63 €	Parcelle de configuration relativement correcte
7404P01 2024P7661	SAINT-PIERRE-EN FAUCIGNY	B 4717(issue de B 4449) et B 4719 (issue de B 4456)	1855	UX - Zone d'établissements industriels et artisanaux, d'entrepôt et de bureaux	278 250 €	150 €	
7404P02 2023P00640	THYEZ	AR 236/ AR 237/AR 242/AR 243/AR 250/AR 251/AR 253/AR 256/AR 260	3204	UX	251 019 €	78 €	Vente commune à SCI/Lot 2 du lotissement "Les Bouleaux"/ SDP constructible de 8 685 m ²
7404P02 2022P00318	THYEZ	AR 241/ AR 254	1300	UX	110 500 €	85 €	Vente commune à SCI
7404P02 2021P11705	BONNEVILLE	AT 320, AT 325 et AT 330	750	UX	54 000 €	72 €	Tenement facile d'accès
7404P02 2021P06260	BONNEVILLE	BR 93, 94 et 95	5628	UX	438 984 €	78 €	Terrain de belle superficie/facilement aménageable et facile d'accès
2024P19387	LA ROCHE SUR FORON	BD 129/BD 137/ BD 138	4024	UX2	611 745 €	152 €	Acquisition EPF a comcom Pays Rochois – ZA Les Afforêts
					Prix mini	61 €	
					Prix moyen	105 €	
					Prix médian	85 €	
					Prix maxi	195 €	

Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Le zonage permet l'extension de la zone d'activité.

À cet égard, le service a effectué une étude de marché sur la base des mutations des terrains à bâtir en zone UX, c'est-à-dire des terrains à vocation d'activité.

Le service retient la valeur moyenne comme valeur au m², soit 105 €

Soit : $2\,959\text{m}^2 \times 105\text{€/m}^2 = 310\,695\text{€}$ arrondi à **311 000€**.

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE- MARGE D'APPRECIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est estimée à **311 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 %**.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée. De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10- DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11- OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12- COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (**loi du 17 juillet 1978 – Articles L300 - L311-2 du code des relations entre le public et l'administration**) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la directrice départementale des Finances publiques de la Haute-Savoie,
L'inspectrice des Finances publiques,

Annaëlle FEGAR



Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-107-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Cluses du 22 juillet 2025

Le 22 juillet 2025, à 18h30, le Conseil Municipal de la Ville de Cluses s'est réuni en Mairie, salle des mariages, en séance publique, sous la présidence de M. Jean-Philippe MAS, Maire.

Présents

MAS JP, Maire
SALOU N, GALLAY P, NOIZET-MARET M,
PASQUIER D, DELACQUIS A, HEMISSI S,
GUILLEN F, BOURRET M, THABUIS H,
DUCRETTET E, VOISEY P, GENOVESE D,
PASQUIER C, MARSALI D, BENEDETTI T,
TOUBIA L, CARTIER R,
BIRRAUX M, BERNET F, RUET C,
AOUN K.

Absent(s) :

ISPRI-OLDONI L procuration à SALOU N
SERASSET D procuration à GALLAY P
BUFFET N procuration à NOIZET-MARET M
REDONDO M procuration à THABUIS H
SCRUFARI F procuration à PASQUIER D
PARCEVAUX S procuration à DELACQUIS A
LAPOTRE S procuration à VOISEY P
GUERBAA F procuration à HEMISSI S
RIPPA M procuration à GUILLEN F
STEYER JP,
ROLLAND I.

Date de convocation et d'affichage : 15 juillet 2025

Secrétaire de séance : GUILLEN Françoise

Nombre de conseillers :

En exercice :	33
Présents :	22
Votants :	31

Vote :

Pour :	31
Contre :	-
Abstention :	-
Ne Participe au Vote :	-

Le Maire soussigné, certifie le caractère exécutoire de la présente délibération par son envoi dématérialisé en Sous-Préfecture de Bonneville et sa publication sur le site internet de la commune le : 24/07/25.

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



Jean-Philippe MAS

25-108 : Cession d'un terrain situé dans la Zone Industrielle des Grands Prés IV (lot I) – SCI MISTRAL

Rapporteur : Monsieur le Maire

Annexes : avis des domaines Lot I et plan

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, art. L.2241-1 permettant au Conseil Municipal de délibérer sur la gestion des biens et sur les opérations immobilières effectuées par la commune ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques en son article L.3221-1 relatif à l'avis de l'autorité compétente de l'Etat sur les projets de cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers poursuivis par les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ;

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation de la République (NOTRe) ;

Accusé de réception en préfecture
0742174900152025073425-108-05
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Vu les statuts de la Communauté de communes Cluses Arve et montagne et notamment l'article 4-1-2-1 en matière de ZAE ;

Vu la délibération du 22 juillet 2025 relative à la signature d'un protocole transactionnel avec la société ARVIM ;

Vu l'avis de France Domaines en date du 12 février 2025 ;

Considérant que l'autorité compétente de l'Etat, par l'intermédiaire du service France Domaines, a estimé la cession du tènement immobilier constituant le lot I du plan annexé à hauteur de 120 €/m² ;

Considérant que la Ville a proposé la cession du lot I à la SCI MISTRAL pour un prix de 100 €/m², proposition acceptée par SCI MISTRAL ;

Il est rappelé au Conseil municipal que la commune de Cluses poursuit l'aménagement de la Zone Industrielle des Grands Prés – phase IV – accessible depuis l'avenue de Colomby et la rue des Prés.

Dans le cadre de cet aménagement, la commune a procédé à la division d'un tènement en 3 lots en vue de l'installation de bâtiments à vocation industrielle.

La vente du lot I n'ayant pas abouti avec l'acquéreur pressenti, la SCI MISTRAL s'est montrée intéressée par l'acquisition de ce lot d'une superficie totale de 6399 m² constitué des parcelles cadastrées section A sous les numéros 6513 (9 m²), 6514 (5 m²), 6517 (7 m²), 6520 (24 m²), 6526 (6 m²), 6528 (33 m²), 6539 (98 m²) et 6541 (6217 m²).

Les services de France Domaines ont évalué la valeur vénale des terrains à 120 €/m².

Après négociation, la ville de Cluses et la SCI MISTRAL se sont accordées sur un prix de 100 €/m² avec les conditions suspensives suivantes qui seront reprises lors de la signature de la promesse de vente :

- Obtention des prêts relatifs à l'acquisition du terrain par la SCI MISTRAL.
- Obtention d'un permis de construire pour la réalisation d'un bâtiment industriel composé d'un entrepôt d'environ 2064 m² d'une hauteur de 11 mètres, d'un magasin automatisé d'une surface d'environ 591 m² d'une hauteur de 15 mètres et de bureaux sur deux niveaux d'environ 230 m² au sol, soit 460 m² au total ainsi qu'une terrasse de 28 m² à l'étage.
- Obtention d'un permis purgé de tous recours et retraits sous un délai maximal de 12 mois après la signature du compromis de vente.

Il est précisé que ce dossier sera confié à Maître PESLIN Isabelle, notaire à Paris et que les frais d'acte seront supportés par l'acquéreur.

Il est précisé que lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la commune a choisi de classer l'emprise de ce tènement immobilier en zone UC, secteur dédié

Accusé de réception en préfecture
07/12/2025 11:20:56
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception en préfecture : 24/07/2025

aux activités économiques, préfigurant ainsi l'évolution du secteur et sa destination.

De ce fait, le classement et la situation de ce tènement dans la zone industrielle des Grands Prés induisent une compétence de la Communauté de communes Cluses Arve et montagne, au titre de la loi NOTRe (article 64 et 68I), pour toutes les actions de développement économique, création, aménagement, entretien et gestion de ZAE.

Ainsi, la commune et la communauté de communes doivent toutes deux intervenir pour autoriser la cession du foncier concerné :

- La commune de Cluses en sa qualité de propriétaire,
- La 2CCAM au titre de sa compétence économique.

**Après exposé et en avoir débattu et délibéré,
Le Conseil municipal**

- **Autorise la vente des parcelles cadastrées section A sous les numéros 6513, 6514, 6517, 6520, 6526, 6528, 6539 et 6541 d'une superficie de 6399 m² constituant le lot I au profit de la SCI MISTRAL ou de toute autre personne morale ou physique que cette dernière se réserve de désigner, au prix de 100 € le m² net de taxe ;**
- **Autorise Monsieur le Maire à signer toutes les pièces et actes afférents à cette cession.**

Ainsi délibéré, le 22 juillet 2025,

Et ont signé au registre les membres présents.

La Secrétaire de séance



GUILLEN Françoise

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



Jean-Philippe MAS

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Grenoble (Le TA peut être saisi par « Télérécours Citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr ») ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-108-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de la Haute-Savoie

Pôle d'évaluation domaniale

7 rue Dupanloup

74040 ANNECY Cedex

04.50.88.48.15

ddfp74.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Annecy, le 12/02/2025

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Annaëlle FEGAR

04.50.88.41.34

annaelle.fegar@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 22374700

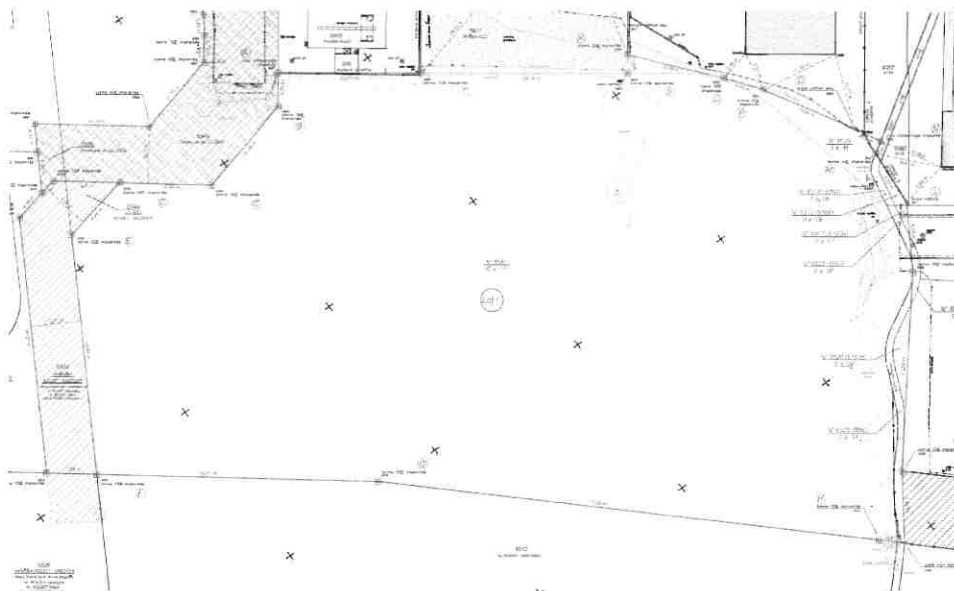
Réf OSE : 2025-74081-10177

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Haute-Savoie

à

Monsieur le Maire de la commune de
Cluses

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible
sur le site www.collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien :

Parcelles non bâties

Adresse du bien :

Zi des Grands Prés IV, 74 300 Cluses

Valeur vénale du bien:

767 880 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10%

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-108-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

1 - CONSULTANT

Commune de Cluses

affaire suivie par : Christelle HERCEG, Assistante foncière

2 - DATES

de consultation :	07/02/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07/02/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Cluses est propriétaire d'un tènement foncier situé dans la Zone Industrielle des Grands Prés IV. Elle a été sollicitée par une entreprise locale à vocation industrielle, afin de céder les parcelles cadastrées section A n° 6541, 6513, 6514, 6517, 6520, 6526, 6528 et 6539 pour une superficie totale de 6 399 m². Le tènement est représenté par le lot 1 du plan ci-dessous :

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes : A 6541, 6513, 6514, 6517, 6520, 6526, 6528 et 6539, pour une superficie totale de 6 399 m².

Descriptif

Les parcelles évaluées sont non bâties.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriété de l'immeuble

Le bien appartient à la commune de Cluses.

Conditions d'occupation

Le bien évalué est libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Le PLU de la commune de Cluses, approuvé en date du 18/06/2024, classe les parcelles en zone **Uic** du PLU : Secteur dédié aux activités économiques.



7 - MÉTHODE-S D'ÉVALUATION MISE-S EN ŒUVRE

Compte tenu du fait qu'aucun projet de construction ne soit encore prévu sur le tènement, le service évaluera l'emprise en poursuite d'usage, selon la méthode de la comparaison indirecte. Cette méthode consiste à fixer la valeur vénale de l'emprise en fonction des mutations des biens similaires, appelés termes de comparaison, sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

Études de marché -Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Étude de marché sur les terrains à bâtir en zone urbaine à Cluses et alentours :

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-108-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Compte tenu de la difficulté de trouver des termes ayant la même superficie que le bien estimé, le service a élargi les caractéristiques en prenant les terrains d'une superficie allant de 1 500 m² à 10 000 m².

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
7404P02 2022P04085	81//A/4560// 81//A/4554//	CLUSES	LA CURZEILLE	30/03/2022	3359	670 000	199,48
7404P02 2023P20981	81//A/6542//	CLUSES	LES ERMES NORD	30/10/2023	3151	183 830	58,28
7404P02 2022P03499	81//A/6464// 81//A/6463// 81//A/6462// 81//A/6461// 81//A/6460// 81//A/6459// 81//A/6458// 81//A/6472// 81//A/6471// 81//A/6470// 81//A/6469// 81//A/6468// 81//A/6467// 81//A/6466// 81//A/6465// 81//A/6473// 81//A/6919// 81//A/6512// 81//A/6510//	CLUSES	LA FEUILLE	18/03/2022	4387	765 000	174,38
7404P02 2022P18485	264//E/221//	CLUSES	GRANDS PRES SUD	19/12/2022	3069	396 000	127,78
7404P02 2022P15041	264//E/221//	SCIONZIER	LES BEULOZ	28/10/2022	1660	176 400	90
7404P02 2022P15464	264//E/221// 264//F/10//	SCIONZIER	LES BEULOZ	28/10/2022	3781	530 000	140,17
7404P02 2022P15040	264//F/10//	SCIONZIER	LES MEURALLETS	28/10/2022	1821	163 900	90,01
7404P02 2023P18347	278//AY/177// 278//AY/178// 278//AY/175// 278//AY/176// 278//AY/174// 278//AY/181// 278//AY/182// 278//AY/179// 278//AY/180//	THYEZ	CHAMPS DE GOND	31/08/2023	3153	347 050	110,07

La moyenne des termes s'établit à environ 124€/m².

La médiane quant à elle, s'établit à environ 119€/m².

Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les valeurs moyennes et médianes sont proches, le service retient donc la valeur de 120€/m².

Soit : 6 399 m² x 120€/m² = **767 880€**.

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE- MARGE D'APPRECIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est estimée à **767 880€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 %**.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée. De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-108-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10- DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11- OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12- COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978 – Articles L300 - L311-2 du code des relations entre le

Accusé de réception en préfecture
674217400811-20250724-25108-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

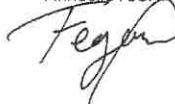
public et l'administration) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la directrice départementale des Finances publiques de la Haute-Savoie,
L'inspectrice des Finances publiques,

Annaëlle FEGAR



Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Cluses du 22 juillet 2025

Le 22 juillet 2025, à 18h30, le Conseil Municipal de la Ville de Cluses s'est réuni en Mairie, salle des mariages, en séance publique, sous la présidence de M. Jean-Philippe MAS, Maire.

Présents

MAS JP, Maire
SALOU N, GALLAY P, NOIZET-MARET M,
PASQUIER D, DELACQUIS A, HEMISSI S,
GUILLEN F, BOURRET M, THABUIS H,
DUCRETTET E, VOISEY P, GENOVESE D,
PASQUIER C, MARSALI D, BENEDETTI T,
TOUBIA L, CARTIER R,
BIRRAUX M, BERNET F, RUET C,
AOUN K.

Absent(s) :

ISPRI-OLDONI L procuration à SALOU N
SERASSET D procuration à GALLAY P
BUFFET N procuration à NOIZET-MARET M
REDONDO M procuration à THABUIS H
SCRUFARI F procuration à PASQUIER D
PARCEVAUX S procuration à DELACQUIS A
LAPOTRE S procuration à VOISEY P
GUERBAA F procuration à HEMISSI S
RIPPA M procuration à GUILLEN F
STEYER JP,
ROLLAND I.

Date de convocation et d'affichage : 15 juillet 2025

Secrétaire de séance : GUILLEN Françoise

Nombre de conseillers :

En exercice :	33
Présents :	22
Votants :	31

Vote :

Pour :	31
Contre :	-
Abstention :	-
Ne Participe au Vote :	-

Le Maire soussigné, certifie le caractère exécutoire de la présente délibération par son envoi dématérialisé en Sous-Préfecture de Bonneville et sa publication sur le site internet de la commune le : 24/07/25.

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



Jean-Philippe MAS

25-109 : Signature d'une convention de portage avec l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie pour un bien situé rue Geneviève Anthonioz de Gaulle

Rapporteur : Monsieur le Maire

Annexe : Convention de portage

Vu l'article L 324-1 du Code de l'Urbanisme ;

Vu les statuts de l'EPF 74 ;

Vu le PPI (2024 / 2028) ;

Vu le Règlement Intérieur de l'EPF ;

Vu les modalités d'intervention de portage et de restitution définies dans la convention pour portage foncier entre la Collectivité et l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie.

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-109-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

La collectivité a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie pour acquérir des biens situés sur la Commune de Cluses, biens ci-après désignés :

Section	N° cadastral	Situation	Surface (m²)
AB	543	Les Millièrès	231
AB	544	Rue Geneviève Anthonioz de Gaulle	854
AB	545	Les Millièrès	85
AB	546	Les Millièrès	1 331
AB	549	Les Millièrès	316
AB	550	Les Millièrès	587
AB	582	Les Millièrès	1565
Bâtiment industriel d'environ 2 900 m² - libre			

La Commune de Cluses sollicite l'intervention de l'EPF en vue d'acquérir une propriété bâtie située à proximité immédiate du centre-ville de Cluses. Cette propriété, composée d'un bâtiment industriel, est limitrophe avec un terrain de sport appartenant à la ville de Cluses. Elle se trouve également non loin d'un établissement scolaire de taille importante, posant ainsi des problèmes de sécurité en lien avec les transports des activités industrielles.

Cette acquisition permettra d'une part d'installer un équipement sportif indoor dans le bâtiment existant et, d'autre part, d'apaiser et de sécuriser la circulation dans ce secteur en délocalisant l'entreprise dans une zone d'activités adaptée à l'activité industrielle sur le territoire.

Cette acquisition entre dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF (2024/2028), Thématique « QUALITE DU CADRE DE VIE – services de proximité et/ou équipements publics ; portage sur 10 ans, remboursement demi-annuités.

Dans sa séance du 04 juillet 2025, le Conseil d'Administration de l'EPF a donné son accord pour procéder à ce portage réalisé sur la base d'un avis du service des domaines et pour la somme de 2 000 000,00 euros.

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-109-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

**Après exposé et en avoir débattu et délibéré,
Le Conseil municipal**

- Approuve les modalités d'intervention, de portage et de restitution des biens de la convention de portage foncier ;**
- Autorise Monsieur le Maire à signer tous les actes et convention nécessaires à l'application de la présente délibération.**

Ainsi délibéré, le 22 juillet 2025,

Et ont signé au registre les membres présents.

La Secrétaire de séance



GUILLEN Françoise

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



Jean-Philippe MAS

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Grenoble (Le TA peut être saisi par « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr ») ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-109-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

PRIX D'ACQUISITION

Conformément aux statuts de l'EPF 74, cette acquisition est réalisée sur la base d'un avis communiqué par France Domaine, soit la somme de **2 000 000,00 euros**.

**Conformément aux Statuts et au Règlement Intérieur de l'EPF 74,
les modalités d'intervention, de portage et de cession des biens sont définies comme suit :**

MODALITES D'INTERVENTION ET DE GESTION

L'EPF 74 étant propriétaire des biens, la collectivité s'engage à ne pas en faire usage, à ne pas les louer, à ne pas entreprendre de travaux sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPF 74.

Si la collectivité en fait la demande, une convention de mise à disposition sera établie entre elle et l'EPF 74.

MODALITES DE PORTAGE *Cf bilan financier provisoire*

La collectivité s'engage :

- à faire face aux conséquences financières pendant toute la durée du portage ;
- au remboursement à l'EPF de l'investissement réalisé sur **10 ans, Demi-annuités**, (y compris les travaux et services réalisés dans le cadre d'un proto-aménagement, dépollution, démolition, indemnités d'éviction...). La première phase de remboursement interviendra un an après la date de signature de l'acte d'acquisition ;
- au remboursement annuel des frais annexes tels que des charges liées à la propriété du bien (taxe foncière, assurance, géomètre...);
- au règlement annuel des frais de portage, soit **2.7% HT sur le capital restant dû et sur les frais annexes**.

L'EPF restituera tous loyers perçus et attribuera aux dossiers toutes subventions perçues pendant la durée du portage.

L'EPF adressera annuellement à la collectivité un bilan financier accompagné d'un récapitulatif des éléments financiers de l'opération dépenses/recettes.

Pour les portages à terme, les recettes annuelles des loyers perçus par l'EPF seront déduites annuellement du capital investi ;

Pour les portages par annuités les recettes annuelles des loyers perçus par l'EPF viendront en déduction du solde débiteur du bilan financier.

Pour l'ensemble des portages, les subventions perçues seront déduites n+1 du capital investi et porté par l'EPF.

La collectivité mandatera le solde du bilan comptable sur le compte trésorerie de l'EPF 74, dans le délai maximal de 40 jours fixé par le Conseil d'Administration. Des pénalités de retard seront appliquées au taux d'intérêt légal majoré votées annuellement par le Conseil d'Administration.

MODALITES DE CESSION DES BIENS

A la fin de la durée de portage, la collectivité s'engage soit à acquérir par acte authentique le bien porté par l'EPF, soit à délibérer pour qu'il soit cédé à un organisme désigné par elle, conformément à l'article 21 des statuts.

Lorsque le bien est cédé, le prix de cession HT par l'EPF correspond au montant de l'acquisition initiale augmenté des frais d'acquisition, agences, études, évictions et travaux amortissables.

L'EPF appliquera, sur la vente, un montant de TVA calculé sur la situation réelle du bien au moment de la vente, du document d'urbanisme, du taux de TVA en vigueur ou plus largement conforme à réglementation fiscale applicable.

Le bénéficiaire mandatera tout ou partie de la valeur du bien sur le compte trésorerie de l'EPF 74 en fonction du capital déjà remboursé au cours du portage.

Cependant, il pourra être mis fin à la présente, avant la fin de la durée de portage par délibération de la collectivité et après acceptation du Conseil d'Administration de l'EPF 74. La collectivité (ou le bénéficiaire) s'engage alors à rembourser par anticipation le solde de l'investissement réalisé.

L'aide de l'EPF est à mentionner dans tout support d'information et de communication lié au portage de l'EPF 74. Elle est représentée à toute manifestation ou inauguration concernant la réalisation ayant fait l'objet d'un portage. Le logotype doit être visible.

Accusé de réception en préfecture
74-EPF-00001-2020-24-25-109-05
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception en préfecture : 24/07/2025

CONVENTION POUR PORTAGE FONCIER

ENTRE :

L'Établissement Public Foncier de Haute-Savoie - SIREN 451 440 275

Domicilié 1510 Route de l'Arny - 74350 ALLONZIER LA CAILLE

Représenté par sa Directrice, Catherine MINOT

Fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 7 juillet 2023 ; Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de Directrice en vertu des dispositions de l'article L 324-6 du Code de l'Urbanisme.

Désigné ci-après par "L'EPF 74"

ET :

La Commune de Cluses - SIREN n° 217400811

Domiciliée 1 Place Charles de Gaulle BP 99 - 74302 CLUSES

Représentée par son Maire, Monsieur MAS Jean-Philippe

Désignée ci-après par "La Collectivité"

EXPOSE

La Commune de CLUSES sollicite l'intervention de l'EPF en vue d'acquérir une propriété bâtie située à proximité immédiate du centre-ville de CLUSES. Cette propriété, composée d'un bâtiment industriel, est limitrophe avec un terrain de sport appartenant à la ville de CLUSES. Elle se trouve également non loin d'un établissement scolaire de taille importante, posant ainsi quelques problèmes de sécurité en lien avec les transports des activités industrielle.

Cette acquisition permettra d'une part, d'installer un équipement sportif indoor dans le bâtiment existant et, d'autre part, d'apaiser et de sécuriser la circulation dans ce secteur en délocalisant l'entreprise dans une zone d'activités adaptée à l'activité industrielle sur le territoire.

Cette acquisition entre dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF (2024 / 2028) : **Thématique « QUALITÉ DU CADRE DE VIE - Services de proximité et équipements publics » ; portage sur 10 ans, remboursement Demi-annuités.**

Conformément à l'article L 324-1 du Code de l'Urbanisme, le Conseil d'Administration de l'EPF 74, dans sa séance du 21/03/2025, a donné son accord pour procéder à l'acquisition nécessaire au projet de la collectivité.

IDENTIFICATION DES BIENS A ACQUERIR

Désignation des biens à acquérir sur la commune de Cluses (74)

Situation	Section	N° Cadastral	Surface (m²)	Bâti	Non bâti
Les Millères	AB	543	231	X	
Rue Geneviève Anthonioz de Gaulle	AB	544	854	X	
Les Millères	AB	545	85	X	
Les Millères	AB	546	1 331	X	
Les Millères	AB	549	316	X	
Les Millères	AB	550	587	X	
Les Millères	AB	582	1 565	X	
Total			4 969 m2		

Bâtiment industriel de 2 900 m²
Libre

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-109-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

L'EPF 74 transmettra à la collectivité un bilan de gestion clôturant la fin du portage ; les frais annexes et les frais de portage seront calculés au prorata de la durée effective du portage.

Fait le

Catherine MINOT
Directrice de l'EPF 74

Monsieur MAS Jean-Philippe
Maire de la Commune de Cluses

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Cluses du 22 juillet 2025

Le 22 juillet 2025, à 18h30, le Conseil Municipal de la Ville de Cluses s'est réuni en Mairie, salle des mariages, en séance publique, sous la présidence de M. Jean-Philippe MAS, Maire.

Présents

MAS JP, Maire
SALOU N, GALLAY P, NOIZET-MARET M,
PASQUIER D, DELACQUIS A, HEMISSI S,
GUILLEN F, BOURRET M, THABUIS H,
DUCRETTET E, VOISEY P, GENOVESE D,
PASQUIER C, MARSALI D, BENEDETTI T,
TOUBIA L, CARTIER R,
BIRRAUX M, BERNET F, RUET C,
AOUN K.

Absent(s) :

ISPRI-OLDONI L procuration à SALOU N
SERASSET D procuration à GALLAY P
BUFFET N procuration à NOIZET-MARET M
REDONDO M procuration à THABUIS H
SCRUFARI F procuration à PASQUIER D
PARCEVAUX S procuration à DELACQUIS A
LAPOTRE S procuration à VOISEY P
GUERBAA F procuration à HEMISSI S
RIPPA M procuration à GUILLEN F
STEYER JP,
ROLLAND I.

Date de convocation et d'affichage : 15 juillet 2025

Secrétaire de séance : GUILLEN Françoise

Nombre de conseillers :

En exercice :	33
Présents :	22
Votants :	31

Vote :

Pour :	31
Contre :	-
Abstention :	-
Ne Participe au Vote :	-

Le Maire soussigné, certifie le caractère exécutoire de la présente délibération par son envoi dématérialisé en Sous-Préfecture de Bonneville et sa publication sur le site internet de la commune le : 24/07/25 .

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


Jean-Philippe MAS

25-110 : Lancement d'un financement participatif pour l'acquisition d'instruments nécessaires à la création d'un nouvel Orchestre à l'école

Rapporteur : Madame Françoise GUILLEN, Maire-adjointe

Annexe : Convention de mandat CLUSES-COLLECTICITY

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L 2121-29 ;

Vu l'article L 1611-7-1 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article D 1611-32-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article D 1611-32-2 et suivants du CGCT ;

La loi n° 2003-709 du 1er août 2003 relative au mécénat, aux associations et aux fondations ;

Le décret n°2015-1670 du 14 décembre 2015 ;

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-110-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Vu le code de la commande publique ;

Vu l'instruction n°17-005 du 9 février 2017 relative aux conventions de mandats ;

Vu l'avis conforme du 2 juillet 2025 de Madame le comptable public concernant le projet de convention de mandat avec l'ensemble Collecticity ;

La Ville de Cluses souhaite lancer un financement participatif pour la concrétisation d'un projet d'orchestre à l'école 2025-2028.

Le financement participatif ou crowdfunding (littéralement « financement par la foule ») est un outil de collecte de fonds, opéré via une plateforme internet, permettant à un ensemble de contributeurs de choisir collectivement de financer directement et de manière traçable des projets identifiés. Ce type de financement est apparu dans les années 2007-2008 pour des projets majoritairement artistiques et culturels.

Il existe 3 formes de financement participatif : le don, le prêt et l'investissement.

Le don est le fait pour une personne physique ou morale d'offrir une somme d'argent pour la création ou le développement d'un projet sans contreparties financières. Néanmoins, le contributeur peut percevoir une contrepartie symbolique non financière appelée récompense. Pour la collectivité, le risque d'un financement participatif par don est de ne pas réaliser le projet en cas de non atteinte du budget prévu.

Depuis 2014, le financement participatif est règlementé et régulé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR). La Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression de Fraude (DGCCRF) veille au respect par les plateformes des règles de la concurrence, de la protection des consommateurs et de la sécurité et de la conformité des produits et services.

Le financement participatif n'a pas vocation à se substituer à la participation publique locale mais il permet de diversifier les ressources. Au-delà de l'aspect purement financier, le financement participatif est un outil de promotion puissant. Les projets portés bénéficient d'une visibilité importante du grand public qui peut ainsi s'identifier aux objectifs cibles du projet. Il s'agit d'un véritable outil de médiation. Les participants peuvent, par ailleurs, suivre l'évolution du projet ce qui confère toute sa force à l'acte de don.

Le crowdfunding encourage la pratique du mécénat. Il permet à une collectivité – organisme d'intérêt général – de faire bénéficier aux donateurs d'une réduction fiscale de 66% pour les personnes physiques ou 60% pour les personnes morales.

De plus, l'un des objectifs du financement participatif est de créer des synergies autour de projets de bien commun. Il favorise les interactions à l'échelle locale. Les montants donnés ne sont pas forcément élevés mais participent à fédérer la population autour d'un projet partagé.

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-110-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Pour les collectivités, la législation permet particulièrement de recourir au financement participatif pour les projets de services publics à vocation culturelle, éducative, sociale ou solidaire. C'est ainsi que la Ville de Cluses a identifié le projet de création d'un orchestre à l'école à cuivres et percussion pour la période 2025-2028.

Création d'un Orchestre à l'école vent et percussion

La ville de Cluses compte une batterie fanfare et un orchestre d'harmonie, véritables héritages patrimoniaux. La politique culturelle a pour objectif de pérenniser ces pratiques musicales. Pour cela, elle développe le dispositif « Orchestre à l'École » (OàE), depuis septembre 2015, en partenariat avec l'association nationale « Orchestre à l'école » et l'EPCC « Arve en Scène ». Ce projet est donc ancien.

Dans un OàE, tous les élèves d'un même niveau sont réunis autour d'un projet commun : la création d'un orchestre qui va grandir, évoluer, s'épanouir pendant trois ans. Le cycle d'orchestre s'étend ainsi du CE2 au CM2. Il représente une occasion unique pour les enfants de choisir leur instrument et de s'initier à la pratique musicale.

Chaque orchestre à l'école constitue pour l'établissement qui l'accueille un véritable projet, à la fois musical et pédagogique.

Chaque orchestre à l'école est un projet spécifique basé sur un partenariat établi entre l'école, l'EPCC Arve en scène et la ville de Cluses. Les professeurs de l'Éducation nationale sont invités à travailler de concert avec ceux des écoles de musique qui viennent enseigner au sein des établissements scolaires. Il s'agit ainsi d'un projet fédérateur qui participe à l'animation du territoire.

Un dispositif « Orchestre junior » a été créé par l'EPCC Arve en scène, afin de permettre aux jeunes qui le souhaitent de poursuivre la pratique musicale à l'issue du cycle d'OAE.

L'investissement nécessaire à l'acquisition des instruments est évalué à 15 000€ sur la période 2025-2028 ; le fonctionnement estimé à 14 500€ par an sur 3 années de mise en œuvre.

Financement participation pour l'OàE

Après recherche et comparaison entre plusieurs types de plateformes de financement participatif, en particulier Ulule et Collecticity, il est proposé de sélectionner le second intermédiaire.

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-110-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Plateforme	Frais de dossier	Commission	Observations
Ulule	0.00€	8% des fonds collectés	Fonds bloqués ou restitués aux donateurs si le seuil de collecte n'est pas atteint.
Collecticity	300€ HT déduits des frais de commission	6,6% des fonds collectés	Possibilité de percevoir les fonds même si l'objectif initial n'est pas atteint.

La durée envisagée du financement participatif est de 90 jours minimum. Les récompenses seraient symboliques afin que l'essentiel du budget soit dédié aux élèves.

**Après exposé et en avoir débattu et délibéré,
Le Conseil municipal**

- **.Lance une campagne de financement participatif sous forme de dons via la plateforme Collecticity dont l'objectif symbolique est de 2 000 € avec un maximum de 15 000 €, dans les conditions ci-avant évoquées ;**
- **Autorise Monsieur le Maire à signer une convention de mandat avec la société Urbanis Finance (Collecticity) ainsi que tout document nécessaire à la mise en œuvre du projet présenté.**

Ainsi délibéré, le 22 juillet 2025,

Et ont signé au registre les membres présents.

La Secrétaire de séance



GUILLEN Françoise

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



Jean-Philippe MAS

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Grenoble (Le TA peut être saisi par « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr ») ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif de Grenoble dans un délai de deux mois.

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-110-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025



MARCHE PUBLIC DE SERVICE
D'INTERMÉDIATION EN FINANCEMENT PARTICIPATIF (CONVENTION DE MANDAT)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

URBANIS FINANCE, SAS, dont le siège social est situé au 117 avenue des Champs Élysées
75008 paris, représentée par Monsieur Marc Payan, Président, dûment habilité,

N° ORIAS 15003764
N° SIRET : 811371236

Ci-après « **COLLECTICITY** »,

D'UNE PART

ET :

La commune de Cluses, 1 Pl. Charles de Gaulle, 74300 Cluses, représentée par Monsieur Jean-
Philippe Mas, dûment habilité à cette fin par la délibération du 22/07/2025,

Ci-après « **commune de Cluses** »

D'AUTRE PART

Ci-après dénommés ensemble « **les Parties** »

Vu l'article L 1611-7-1 du Code général des collectivités territoriales,

Vu l'article D 1611-32-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales,

Vu le décret 2015-1670 du 14/12/2015,

Vu l'instruction n°17-005 du 9 février 2017 relative aux conventions de mandats

Vu l'article D 1611-32-2 et suivants du CGCT

Vu la délibération n° ... du 22/07/2025 Délibération relative au lancement d'un financement participatif – Orchestre à l'école à cuivres et percussions 2025-2028

Vu l'avis conforme de Mme le Comptable public en date du ...

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

La commune de Cluses souhaite recueillir des fonds pour la création d'un **Orchestre à l'école à cuivres et percussions (2025-2028)**.

Pour ce faire, la Commune de Cluses a décidé de recourir au financement participatif pour recueillir des dons conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 2014-559 du 30 mai 2014 et au 4° de l'article L.1611-7-1 du CGCT.

A cet effet, la Commune de Cluses a retenu une procédure négociée sans publicité ni mise en concurrence sur le fondement de l'article R2122-8 du Code de la commande publique fixant la limite de recours à cette procédure à la valeur 40.000 € HT. Dans ce cadre, COLLECTICITY a été retenue afin de conclure le présent contrat.

Le projet s'élève au total à **15 000 € TTC**. La commune de Cluses bénéficie à ce jour d'un autofinancement de **maximum 15 000 €**.

L'objectif est de **recueillir 2 000 € et au maximum 15 000 € de don participatif.**

Les stipulations du présent contrat sont complétées par celles du cahier des clauses administratives générales des marchés publics de fournitures courantes et de services (CCAG FCS) approuvé par l'arrêté du 30 mars 2021, sauf dérogation expressément stipulée au présent contrat. En cas de contradiction entre les stipulations du présent contrat et celles du CCAG FCS susmentionné, celles du présent contrat prévalent.

CELA AYANT ETE EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET

Le présent contrat a pour objet de définir les conditions techniques, juridiques et financières de la mission confiée par la Commune de Cluses à COLLECTICITY.

Le présent contrat est notamment un mandat financier au sens de l'article L1611-7-1 du Code général des collectivités territoriales.

La commune de Cluses confie la mission à COLLECTICITY, en sa qualité d'Intermédiaire en Financement Participatif au sens du Code monétaire et financier, de collecter les fonds pour la création d'un **Orchestre à l'école à cuivres et percussion (2025-2028)** avec un objectif de 2 000 € ou inférieure et de maximum 15 000 € dans les conditions précisées ci-après.

ARTICLE 2 - MISSIONS CONFIEES A COLLECTICITY

2.1. Mise en relation avec les donateurs et promotion du projet

COLLECTICITY s'engage à mettre en relation des personnes souhaitant participer au financement du projet et la Commune de Cluses par le biais de la plateforme internet Collecticity accessible depuis l'URL <http://app.collecticity.fr>.

A cet égard, COLLECTICITY sera l'unique intermédiaire durant toutes les phases de la mise en relation et jusqu'à réalisation et aboutissement de celle-ci, laquelle se matérialise par le transfert des fonds correspondant aux dons recueillis par la collecte au Service de Gestion comptable de Bonneville.

Plus particulièrement, COLLECTICITY sera tenue :

- d'assurer, de façon lisible, précise et détaillée, la publicité du projet sur sa plateforme internet et l'appel au financement en adressant un mail aux particuliers inscrits ;
- de mettre en place et d'assurer ou de faire assurer le bon fonctionnement du support nécessaire à la réalisation des différentes phases de l'opération, particulièrement les mouvements de fonds, comprenant l'encaissement des dons par carte bleue ou virement ;
- d'assurer le rôle d'intermédiaire entre les donateurs et la Commune de Cluses, et de communiquer aux personnes intéressées toute information propre à assurer le bon déroulement de l'opération et notamment des informations portant sur la Commune de Cluses, sur le projet, sur le plan de financement en mentionnant le montant total à financer ;
- de respecter le planning de période de collecte suivant :
 - Au plus tard le **15 septembre 2025** : mise en ligne du projet à financer et de sa description, dans les termes préalablement convenus avec la Commune de Cluses ;
 - Au plus tard le **28 février 2026**, ci-après « **Date de fin de la période de collecte** » : clôture de la période de collecte, sauf si COLLECTICITY décide de la différer, ce qu'elle pourra faire discrétionnairement dans la limite de deux mois.
- de recueillir l'identité et l'adresse complète des donateurs, la date et le montant exact des versements pour permettre un suivi des opérations réalisées par COLLECTICITY au bénéfice de la commune de Cluses en cas de délivrance de reçus fiscaux.

2.2. Reversement des recettes collectées

COLLECTICITY s'engage à verser à la commune de Cluses l'intégralité des sommes issues des contributions à la fin de la période de fin de collecte fixée à l'article 2.1. La Commune de Cluses devra initier le virement, depuis son compte sur la plateforme COLLECTICITY, en cliquant sur le bouton "*Débiter mon portefeuille*", à compter de la Date de fin de la période de collecte.

Ce transfert se traduira par l'émission par la commune de Cluses d'un mandat pour rémunérer la prestation de financement du projet et d'un titre de recette portant sur le montant total des dons perçus sur ledit projet.

A cet effet, COLLECTICITY transmet à la commune de Cluses l'ensemble des justificatifs des dons effectivement versés par les contributeurs. La commune de Cluses pourra contrôler sur place et/ou sur pièces les dons ainsi collectés par COLLECTICITY. Ces éléments établis conformément à l'article 5 ci-après seront joints en pièces justificatives du titre de recette.

COLLECTICITY s'engage à effectuer, une fois que la procédure rappelée au premier paragraphe du présent article 2.2 aura été réalisée par la commune, le versement de la somme due sous forme de virement bancaire, sur le compte Banque de France du SGC DE BONNEVILLE :

- RIB : 30001 00136 C7490000000 19,
- IBAN : FR16 3000 1001 36C7 4900 000 019,
- BIC : BDFEFRPPCCT

ARTICLE 3 - OBLIGATIONS COMPLÉMENTAIRES

3.1 Obligations de COLLECTICITY

COLLECTICITY est tenu envers la commune de Cluses des obligations prévues par les articles 1991 et suivants du Code civil, notamment la bonne exécution de la mission confiée, et le cas échéant, une obligation d'information et de conseil.

COLLECTICITY s'engage, pendant toute la durée d'exécution du contrat, à informer sans délai la Commune de Cluses de tout évènement ou toute difficulté de nature à compromettre le fonctionnement, la qualité, le suivi ou la garantie des prestations objet du marché.

COLLECTICITY s'engage à respecter la réglementation en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, ce qui la conduit à ce jour notamment à devoir recueillir des donateurs des pièces au-delà d'un seuil de don.

COLLECTICITY éditera les reçus fiscaux relatifs aux dons réalisés en 2025 dans les 15 jours du 31 décembre 2025 et aux dons réalisés en 2026 dans les 15 jours de la clôture de la collecte, et les adressera à la Commune de Cluses qui devra les signer et les adresser aux donateurs.

Les reçus fiscaux seront délivrés par la Commune de Cluses après avis favorable de la DGFIP sur son habilitation à fournir de tels reçus pour le Projet, conformément à l'article L 80 C du Livre des procédures fiscales.

3.2 Obligations de la Commune de Cluses

La commune de Cluses s'engage à délivrer au plus tard 5 jours ouvrés avant la date de mise en ligne du Projet les informations et documents relatifs au Projet qui seraient sollicités par COLLECTICITY.

La commune Cluses s'engage à affecter les fonds collectés à la réalisation du Projet. Si la Commune de Cluses ne respecte pas cet engagement, COLLECTICITY pourra solliciter des dommages et intérêts de la Commune de Cluses en réparation des préjudices subis de toutes natures.

ARTICLE 4 - CONDITIONS FINANCIERES

Les prestations accomplies par COLLECTICITY ci-dessus détaillées donneront lieu à rémunération de celle-ci par paiement d'un prix par la Commune de Cluses.

Cette rémunération est composée :

- D'un forfait de 300 € HT à régler au lancement de la campagne dans les 30 jours calendaires de la réception de la facture ;
- D'une commission de 6,66 % HT de la somme totale recueillie par COLLECTICITY auprès des donateurs, dont sera déduite le forfait de 300 € HT, à régler dans les 30 jours calendaires de la réception de la facture.

ARTICLE 5 - CONTRÔLE ET REDDITION DES COMPTES

Les Parties s'accordent sur le fait que, compte tenu de la nature de la prestation, COLLECTICITY n'est tenu, en application de l'article 19 du Décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012, que de contrôler que les fonds perçus pour le compte de la Commune de Cluses le sont au titre du projet de la Commune de Cluses publié sur sa plateforme internet.

En matière d'encaissement de recettes ou de recouvrement d'indus, COLLECTICITY s'engage à contrôler la régularité de l'autorisation de percevoir la recette, de la mise en recouvrement des créances et des réductions ou annulations des ordres de recouvrer, dans la limite des éléments dont il dispose, en vertu des 1° et 3° de l'article 19 du décret 2012-1246 du 7 novembre 2012.

COLLECTICITY est astreint à une obligation générale de reddition des opérations qu'il a effectuées au

nom et pour le compte de la commune de Cluses en vue de leur intégration dans la comptabilité de la collectivité.

COLLECTICITY communique à la commune de Cluses une liste des donateurs et des dons pour le projet, les montants collectés par les contributeurs, les montants transférés au porteur de projet, les commissions dues au titre de la période de collecte de dons dudit projet, ainsi que toutes les pièces justificatives des opérations retracées dans les comptes.

COLLECTICITY adresse par ailleurs à la commune de Cluses la liste de l'ensemble des donateurs, dont les contributions ont été effectuées par virement, carte bleue représentant l'ensemble des flux entrants.

COLLECTICITY tiendra une comptabilité séparée retraçant l'intégralité des produits (sommes données) et charges (rémunération de COLLECTICITY) relatives à la présente opération de financement participatif, ainsi que des mouvements de caisse.

COLLECTICITY mettra à la disposition de la commune de Cluses et du comptable public de la Commune de Cluses la reddition des comptes et des pièces correspondantes à l'opération au plus tard **le 31 décembre 2026**.

Les comptes produits par COLLECTICITY retracent la totalité des opérations de recettes (sommes données) décrites par nature, étant précisé qu'il n'y aura pas de dépense, ainsi que la totalité des opérations de trésorerie par nature.

ARTICLE 6 - ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE/DÉLAIS

Le présent contrat entrera en vigueur à compter de sa signature par les Parties.

COLLECTICITY s'engage à réaliser les prestations d'intermédiation objet du présent contrat à compter du délai fixé à l'article 2 du présent contrat.

Le contrat prendra fin,

- soit à la Date de fin de la période de collecte si aucun don n'a été réalisé,
- soit à la date à laquelle COLLECTICITY aura mis à la disposition de la Commune de Cluses la reddition des comptes et des pièces correspondantes à l'opération, et **au plus tard le 31 décembre 2026**.

ARTICLE 7 - SANCTIONS

Sauf cas de force majeure, en cas de retard de 2 mois dans l'exécution des prestations mentionnées à l'article 2 du présent contrat au regard du planning établi dans ce même article ou d'inexécution de ces prestations, la Commune de Cluses sera fondée à réduire la rémunération TTC due à COLLECTICITY de 50 %.

ARTICLE 8 - RÉSILIATION

- 8.1-** Lorsque le Pouvoir adjudicateur constatera un manquement de COLLECTICITY à ses obligations contractuelles ou en cas de faute grave, le Pouvoir adjudicateur lui adressera une lettre recommandée avec accusé de réception l'informant de son intention de résilier unilatéralement le contrat sans que ce dernier, par dérogation à l'article 41.3 du CCAG FCS, puisse prétendre à une quelconque indemnisation.
- 8.2-** COLLECTICITY sera fondée à résilier unilatéralement le contrat si la Commune de Cluses manque à ses obligations contractuelles (CE 8 octobre 2014, *société Grenke location*, n° 370644) notamment :

- en ne transmettant pas à COLLECTICITY les informations relatives au projet,
- en transmettant à COLLECTICITY des informations insuffisantes pour la réalisation du projet,
- en transmettant à COLLECTICITY des informations erronées sur le projet notamment sur la sécurisation de la défiscalisation des dons,
- en cas d'abandon du projet par le Pouvoir adjudicateur.

Lorsqu'elle constatera un manquement du Pouvoir adjudicateur à ses obligations contractuelles, COLLECTICITY lui adressera une lettre recommandée avec accusé de réception l'informant de son intention de résilier unilatéralement le contrat.

Si dans un délai de 15 jours suivant la réception de ce courrier, le Pouvoir adjudicateur n'a pas invoqué un motif d'intérêt général s'opposant à la rupture des relations contractuelles, le contrat sera résilié de plein droit, et les fonds collectés seront restitués aux donateurs.

Tout différend portant sur la formation, l'interprétation ou l'exécution de la présente relève, faute d'être résolu à l'amiable entre les Parties, de la compétence exclusive du tribunal administratif de Grenoble.

ARTICLE 9 - RÉFÉRENCE COMMERCIALE

Collecticity est expressément autorisée par le Client à utiliser et/ou reproduire leur dénomination sociale, nom commercial, et logo, comme référence commerciale sur tout support ou à toute occasion dans un but marketing, commercial ou publicitaire. Toute autre utilisation sera soumise à l'accord préalable du Client.

ARTICLE 10 - DEROGATIONS AU CCAG FCS

Articles du C.C.A.G auxquels il est dérogé	Articles de la convention par lesquels sont introduits ces dérogations	
41.3	8.1	Résiliation

Pour la **Commune de Cluses** :
Monsieur Jean-Philippe Mas

Pour la **société URBANIS FINANCE** :
Monsieur Marc Payan

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-25-110-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Cluses du 22 juillet 2025

Le 22 juillet 2025, à 18h30, le Conseil Municipal de la Ville de Cluses s'est réuni en Mairie, salle des mariages, en séance publique, sous la présidence de M. Jean-Philippe MAS, Maire.

Présents

MAS JP, Maire
SALOU N, GALLAY P, NOIZET-MARET M,
PASQUIER D, DELACQUIS A, HEMISSI S,
GUILLEN F, BOURRET M, THABUIS H,
DUCRETTET E, VOISEY P, GENOVESE D,
PASQUIER C, MARSALI D, BENEDETTI T,
TOUBIA L, CARTIER R,
BIRRAUX M, BERNET F, RUET C,
AOUN K.

Absent(s) :

ISPRI-OLDONI L procuration à SALOU N
SERASSET D procuration à GALLAY P
BUFFET N procuration à NOIZET-MARET M
REDONDO M procuration à THABUIS H
SCRUFARI F procuration à PASQUIER D
PARCEVAUX S procuration à DELACQUIS A
LAPOTRE S procuration à VOISEY P
GUERBAA F procuration à HEMISSI S
RIPPA M procuration à GUILLEN F
STEYER JP,
ROLLAND I.

Date de convocation et d'affichage : 15 juillet 2025

Secrétaire de séance : GUILLEN Françoise

Nombre de conseillers :

En exercice :	33
Présents :	22
Votants :	31

Vote :

Pour :	31
Contre :	-
Abstention :	-
Ne Participe au Vote :	-

Le Maire soussigné, certifie le caractère exécutoire de la présente délibération par son envoi dématérialisé en Sous-Préfecture de Bonneville et sa publication sur le site internet de la commune le : 24/07/25 .

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



Jean-Philippe MAS

25-111 : Attribution d'une subvention exceptionnelle à l'association « Comité des fêtes de cluses » au titre de l'année 2025.

Rapporteur : Monsieur le Maire

Vu le code général des collectivités Territoriales notamment l'article L.2311-7 ;

Vu la demande formulée par le Comité des Fêtes de Cluses sollicitant une aide financière exceptionnelle pour l'acquisition de chalets destinés à l'organisation des futurs marchés de Noël ;

Considérant que le marché de Noël constitue un événement fédérateur et incontournable du calendrier Clusien, contribuant fortement à l'animation de la ville, à la dynamisation du centre-ville et au renforcement du lien social en période de fêtes ;

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-DG25-111-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025

Considérant l'importance de proposer un marché de Noël harmonisé, professionnalisé et de qualité, dans un cadre chaleureux et convivial, à la hauteur des attentes des habitants et visiteurs ;

Considérant que l'acquisition de chalets uniformisés permettra une mise en valeur de l'événement, renforcera son attractivité et confortera le rayonnement de Cluses à l'échelle du territoire ;

Considérant l'intérêt général que représente cette opération ;

Le comité des fêtes procédera à l'acquisition de vingt chalets pour 25000 € TTC qui seront ensuite équipés par la Commune et serviront pour les événements organisés par la Commune et le Comité.

Après exposé et en avoir débattu et délibéré,

Le Conseil municipal

- Attribue la somme de 25 000€ en subvention exceptionnelle au titre de l'année 2025 à l'association « Comité des fêtes de Cluses »

Ainsi délibéré, le 22 juillet 2025,

Et ont signé au registre les membres présents.

La Secrétaire de séance



GUILLEN Françoise

Le Maire,

Vice-Président du Conseil départemental

Président de la Communauté de

communes Cluses Arve & montagnes



Jean-Philippe MAS

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Grenoble (Le TA peut être saisi par « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr ») ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250724-DG25-111-DE
Date de télétransmission : 24/07/2025
Date de réception préfecture : 24/07/2025