

1 – Contexte

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme le 30 janvier 2018, la commune de Cluses a initié quatre modifications du document d'urbanisme, approuvées respectivement le 17 septembre 2019, le 29 septembre 2020, le 27 septembre 2021 et le 18 juin 2024. Ces modifications ont permis de s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune.

Aujourd'hui, le Plan Local d'Urbanisme nécessite d'être modifié pour permettre la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif destiné à l'enseignement au centre du quartier des Ewues,

Le projet de modification porte sur :

- la suppression de l'OAP n°3 « Îlot Carrefour »
- La mise à jour de la liste des Emplacements Réservés,

En parallèle de cette modification, la commune de Cluses est en cours de révision initiée par délibération en date du 07 décembre 2021.

2 – Justification de la procédure

Conformément aux dispositions des articles L153-31 et L 153-36 à 40 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU peut être mise en œuvre dès que la commune envisage de modifier le règlement graphique ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation et qu'elle n'a pas pour effet :

- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, PADD ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ;

Compte-tenu de la nature des évolutions envisagées une procédure de modification de droit commun peut être envisagée (articles L153-41 à L 153-44 du code de l'urbanisme).

La présente notice a pour objet de présenter la modification n° 5 du PLU prescrite par arrêté de Monsieur le Maire en date du 14 janvier 2026 :

3 – présentation des modifications du Plan Local d'Urbanisme

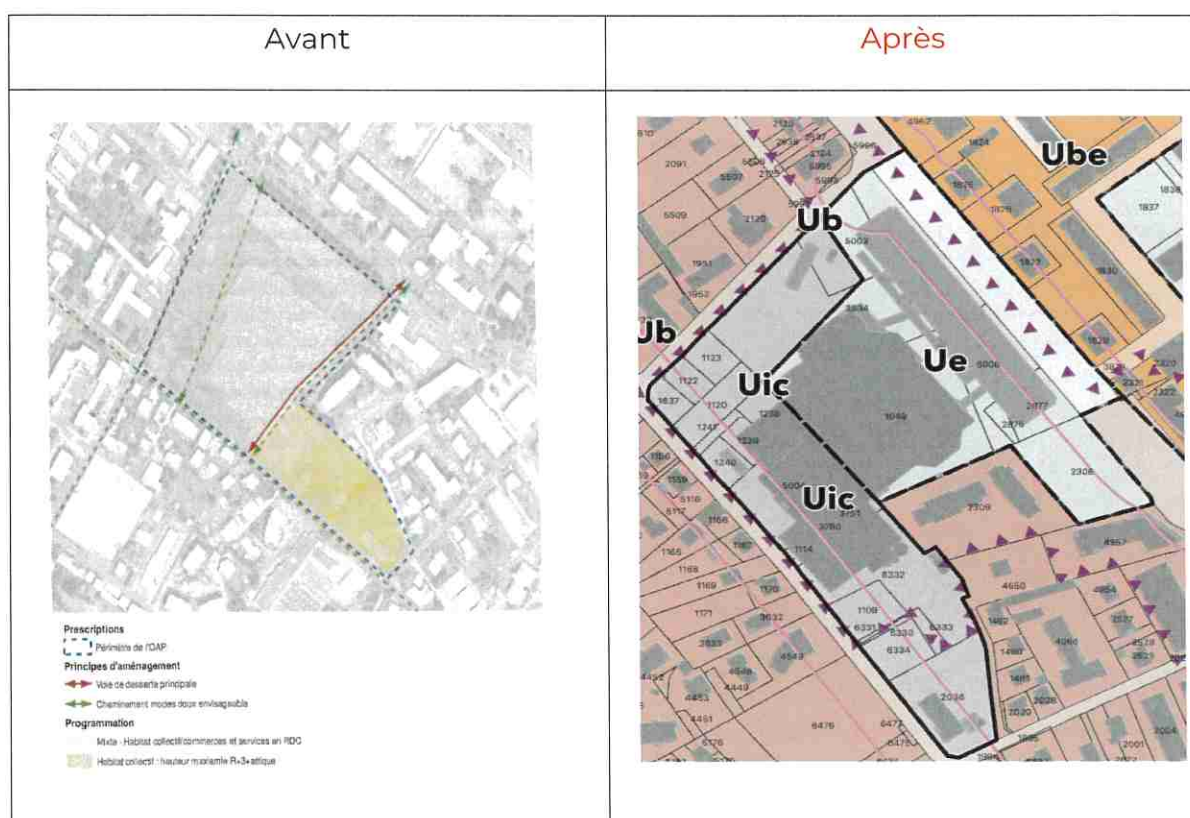
3-1 suppression de l'OAP « îlot Carrefour »

Lors de la première révision du PLU, le site occupé par le centre commercial « Carrefour » a été identifié comme un secteur à fort enjeu pour le développement de la Ville. C'est donc tout naturellement qu'une étude de programmation urbaine a été lancée.

Le parti pris d'aménagement initial, approuvé au PLU en 2018, suggérait de maintenir la vocation commerciale du site tout en élargissant les possibilités d'implantation à l'habitat comprenant l'articulation de plusieurs quartiers aux formes et typologies de logements variées.

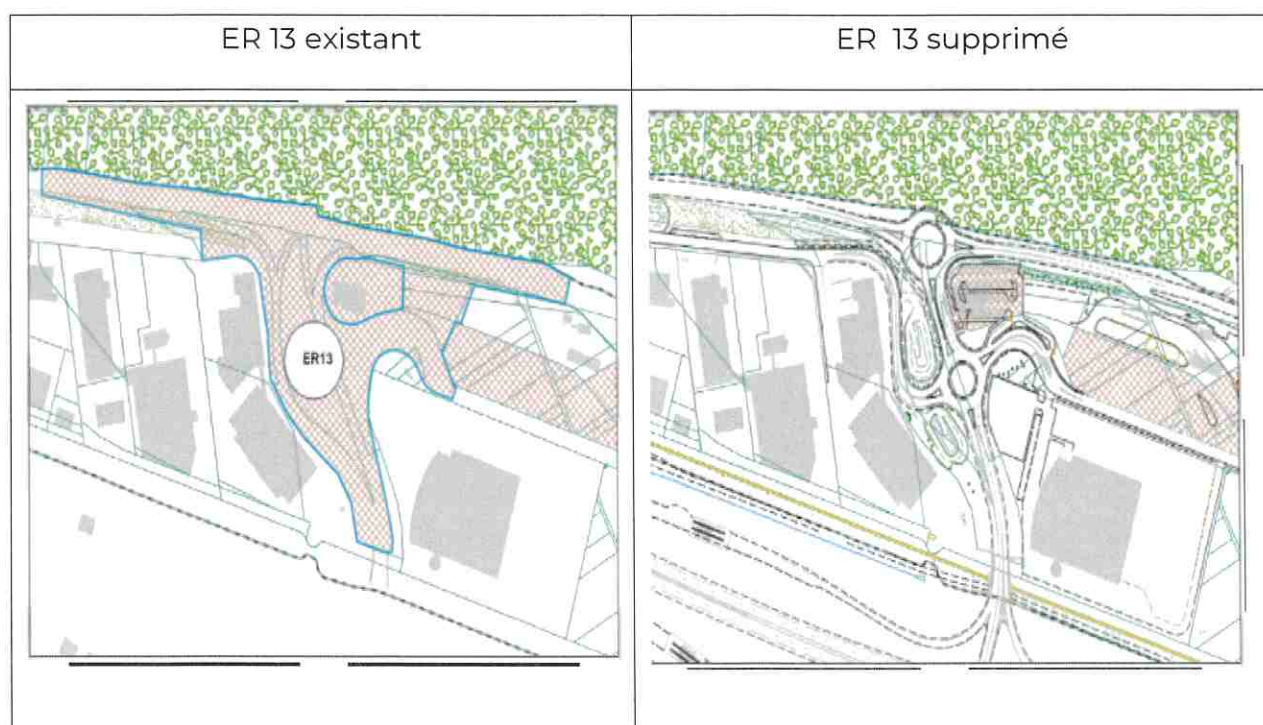
Aujourd'hui, ces orientations ont évolué : l'actuel hypermarché Carrefour doit déménager dans la nouvelle zone commerciale du Val d'Arve située sur la commune voisine de Scionzier. Il est toutefois prévu de maintenir la vocation commerciale du site le long de l'avenue Jacques Arnaud qui accueillera une superficie de vente moins importante et de réserver le reste du tènement à la construction du futur collège de Cluses.

Ainsi, il est proposé de supprimer l'OAP n° 3 « Îlot Carrefour » et de créer un secteur Uic permettant l'implantation d'activités industrielles et commerciales ainsi qu'un secteur Ue spécifique à l'implantation des équipements d'intérêt collectifs et services publics.

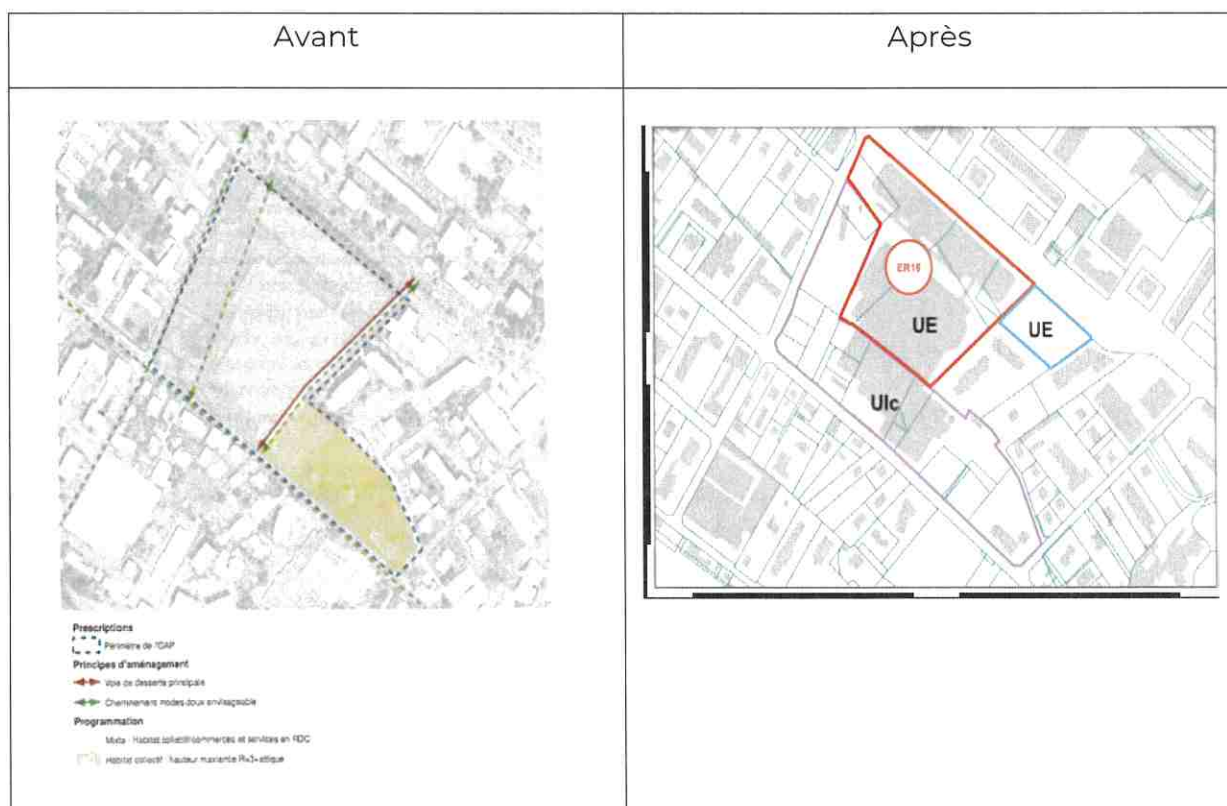


3-2 Mise à jour des Emplacements réservés

- **Suppression de l'Emplacement Réserve n°13** : les travaux de création des deux giratoires en remplacement des feux tricolores ont été achevé courant 2025. Cet aménagement relie la RD 1205 et l'A40 par le diffuseur de Cluses n°19, ainsi que la zone industrielle et commerciale.



- **Création de l'Emplacement Réservé n° 16** : aménagement d'un équipement public au profit du Département d'une surface de 22 200 m²



4 – liste des pièces modifiées

La présente modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme de Cluses entraîne la modification des pièces suivantes :

- Le règlement graphique
- La liste des Emplacements réservés
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

5 – Mention des textes qui régissent la modification du PLU

- Article L153-36 Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

- Article L153-37 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

- Article L153-38 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

- Article L153-39 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

- Article L153-42 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

- Article L153-43 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

- Article L153-44 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

- Article L153-40 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#).

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

- Article L153-40-1 Création LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 113

A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article [L. 153-40](#), le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article [L. 151-4](#) ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article [L. 151-5](#).

- Article L153-41 Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au [chapitre III](#) du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.