AGENCE ROSSI
04 79 37 61 75
urbanisme@agence-rossi.fr
www.agence-rossi.fr
50 rue Suarez
73200 ALBERTVILLE

AGENCE ROSSI
Géomètre-Expert - Ingénierie VRD - Urbanisme

Commune de Cléry (73)





Octobre 2026

Source orthophoto : https://geoportail.rgd.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CLERY

MODIFICATION N°1 – ZONE 2AU DU CHEF-LIEU ET REGLEMENT

2. NOTICE VALANT COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION

DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

29 juin 2026	Document de consultation de la MRAe et des PPA
15 octobre 2026	Dossier de mise à disposition du public

Réf. : 26-093

SOMMAIRE

SOMMAIRE **1**

INTRODUCTION **2**

1 EVOLUTIONS DU PLU **6**

1.1 Evolutions du secteur du Chef-lieu : zonage et OAP 6
1.1.1 Justifications des évolutions 6
1.1.2 Evolutions envisagées du PLU 6
1.2 Evolutions du règlement 15
1.2.1 Justifications des évolutions 15
1.2.2 Evolutions envisagées du PLU 15
1.3 Tableau des surfaces 20

2 INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ERC **21**

2.1 Volet socio-économique 21
2.1.1 Constat 21
2.1.2 Incidences socio-économiques et mesures ERC 22
2.2 Patrimoine naturel et biodiversité 22
2.2.1 Constat 22
2.2.2 Incidences sur le patrimoine naturel et biodiversité et mesures ERC 25
2.3 Paysage 26
2.3.1 Constat 26
2.3.2 Incidences sur le paysage et mesures ERC 28
2.4 Activités agricoles 28
2.4.1 Constat 28
2.4.2 Incidences sur l'activité agricole et mesures ERC 28
2.5 Santé humaine, prise en compte des risques et des nuisances 28
2.5.1 Risques naturels 28
2.5.2 Pollutions et nuisances 29
2.6 Incidences sur la ressource en eau et mesures ERC 30
2.6.1 Adéquation ressource – besoins en eau potable 30
2.6.2 Gestion des eaux usées 30
2.6.3 Gestion des eaux pluviales 30

3 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX **31**

3.1.1 Compatibilité avec le SCOT 31
3.1.2 Compatibilité avec la loi montagne 35
3.1.3 Compatibilité avec les règles générales du fascicule du SRADDET 35
3.1.4 Compatibilité avec la charte du Parc Naturel Régional du Massif des Bauges 38
3.1.5 Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux 38
3.1.6 Prise en compte des objectifs du SRADDET 39

TABLE DES ILLUSTRATIONS **40**

INTRODUCTION

Historique de l'évolution du PLU de la commune de Cléry

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cléry a été approuvé le 16 mai 2017. Il n'a pas connu d'évolutions depuis.
La présente modification est donc la n°1.

Objets de la modification

La commune de Cléry souhaite faire évoluer son PLU sur le secteur du Chef-lieu pour permettre la réhabilitation et transformation en logements de la maison Peissel située dans le périmètre de la zone 2AU (A urbaniser stricte) et destinée, dans l'OAP, à devenir un commerce de proximité accompagné de logements. Or, ce règlement et cette OAP n'autorisent pas le projet.
En complément, le règlement écrit évolue sur les points suivants : dispositions relatives à la tolérance pour l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants et orientation des toitures.

Sont donc modifiés : le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Figure 1 : Localisation du site objet de l'évolution du PLU

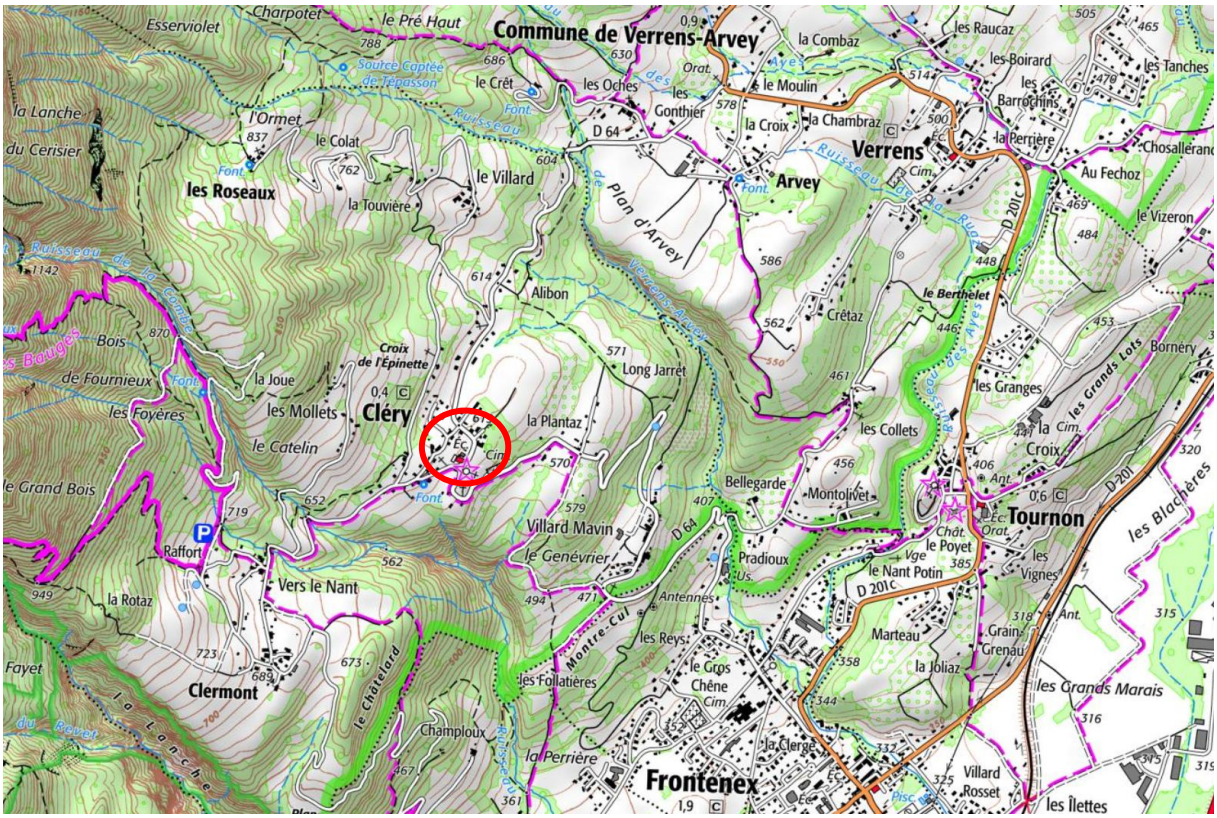
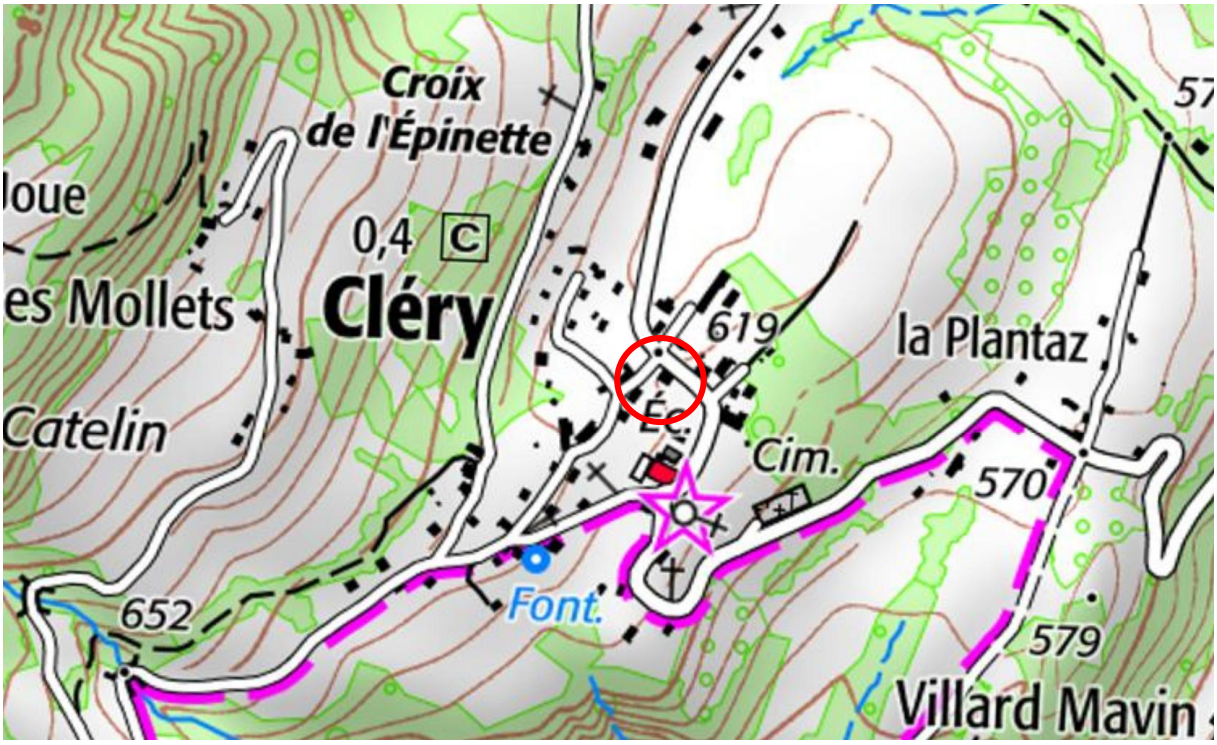


Figure 2 : Localisation du site objet de l'évolution du PLU – zoom



Principaux articles du code de l'urbanisme concernés

Ces adaptations peuvent être mises en œuvre dans le cadre d'une modification du PLU dans la mesure où elles respectent les articles L.153-36 à 153-44 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire qu'elles ne vont pas à l'encontre des orientations générales du PADD et ne réduisent pas une zone Agricole ou Naturelle.
Les articles qui s'appliquent plus particulièrement à la procédure sont les suivants :

Article L153-36
Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet de la procédure de modification mentionnée aux articles L. 153-37 à L. 153-44.
Par dérogation à l'article L. 153-31, font également l'objet de cette procédure de modification les changements des orientations du projet d'aménagement et de développement durables qui ont pour objet :
1° De soutenir le développement de la production d'énergie renouvelable, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables mentionnées à l'article L. 141-5-3 dudit code. La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° De délimiter, en application de l'article L. 151-14-1 du présent code, les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements ou les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Peuvent également faire l'objet de la procédure de modification, si l'autorité compétente le décide, les changements des orientations du projet d'aménagement et de développement durables qui ont pour objet de délimiter les zones mentionnées à l'article L. 121-22-3 du présent code.

Pour information, article L.153-31
Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, excepté dans les cas mentionnés aux deuxième à cinquième alinéas de l'article L. 153-36 et dans les autres cas prévus par la loi.

Article L153-37
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 : Ouverture à l'urbanisation d'une zone. Non concerné.

Article L153-39 : Périmètre de ZAC. Non concerné.

Article L153-40
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
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

I.-Le projet de modification est mis à la disposition du public soit par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit par le maire dans les autres cas. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut également, en substitution à cette mise à disposition, recourir à une procédure de participation du public au sens de l'article L. 123-19 du code de l'environnement ou à une enquête publique.
Lorsque le projet de modification est soumis à une évaluation environnementale en application de l'article L104-1 du présent code, le recours à la participation du public par voie électronique ou à l'enquête publique est obligatoire.
Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, la mise à disposition, la procédure de participation du public par voie électronique ou l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à la disposition du public

pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal. Elles sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée. Lorsque le projet de modification procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans un délai de trois mois à compter de cette présentation.

III.-L'enquête publique prévue au I du présent article est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.
Les avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du présent code sont joints au dossier d'enquête publique ou, le cas échéant, soumis à la procédure de participation du public par voie électronique.
Lorsqu'il est recouru à la procédure de participation du public par voie électronique, le dossier est également mis en consultation sur un support papier, aux horaires d'ouverture, dans les mairies concernées.

Article L153-43
A l'issue de la mise à disposition du public, de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique, 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
L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles: L. 153-23 à L. 153-26.

1 EVOLUTIONS DU PLU

1.1 EVOLUTIONS DU SECTEUR DU CHEF-LIEU : ZONAGE ET OAP

1.1.1 Justifications des évolutions

Lors de la révision du PLU en 2017, une zone A Urbaniser stricte (2AU) a été créée sur le Chef-lieu de Cléry. Ce classement AU strict se justifiait par l'absence d'assainissement collectif et la venue envisagée à moyen ou long terme du réseau d'assainissement, dont la compétence appartient à Arlysère. Il s'avère au jourd'hui que le réseau ne sera pas étendu jusqu'au village.
En complément, le périmètre fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui définit le programme des constructions et indique notamment que la construction existante, soit la maison Peissel, doit être réhabilitée en bar – restaurant, avec services, voire commerces de proximité. Cette mesure traduit l'orientation n°1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : « Créer un véritable centre de vie économique et sociale sur le Chef-lieu de Cléry », avec notamment la « création d'un petit commerce / service de proximité, avec éventuellement bar et restauration, par réhabilitation d'un bâtiment ancien existant au cœur du Chef-lieu ou, en seconde option, aux Granges Longues. »

Aujourd'hui, le propriétaire de la maison Peissel prévoit la réhabilitation de la construction principale et de son annexe en respectivement 3 à 4 et 1 logements, soit un total de 4 à 5 logements. Cependant, le règlement de la zone 2AU et le contenu de l'OAP ne permettent pas cette évolution.
Le projet concourt à la dynamisation du village, à l'accueil de nouveaux habitants dans un secteur à grande proximité de l'école et à la diversification de l'offre en logements vers un autre type que la maison individuelle.
La commune souhaite pouvoir autoriser cette opération à court terme, en cohérence avec le PADD qui prévoit un développement prioritaire sur l'axe Villard-Mavin – Chef-lieu, la construction de 30 à 40 logements sur une dizaine d'années et une diversité typologique des logements.
Une évolution du PLU est donc nécessaire pour permettre la réalisation du projet.

Cette évolution du contenu de l'OAP et du zonage ne remet pas en cause l'équilibre du PADD puisque les Granges Longues, deuxième option envisagée pour la réalisation du commerce / service de proximité, ont été quasiment entièrement acquises par la commune depuis l'approbation du PLU via l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL).

1.1.2 Evolutions envisagées du PLU

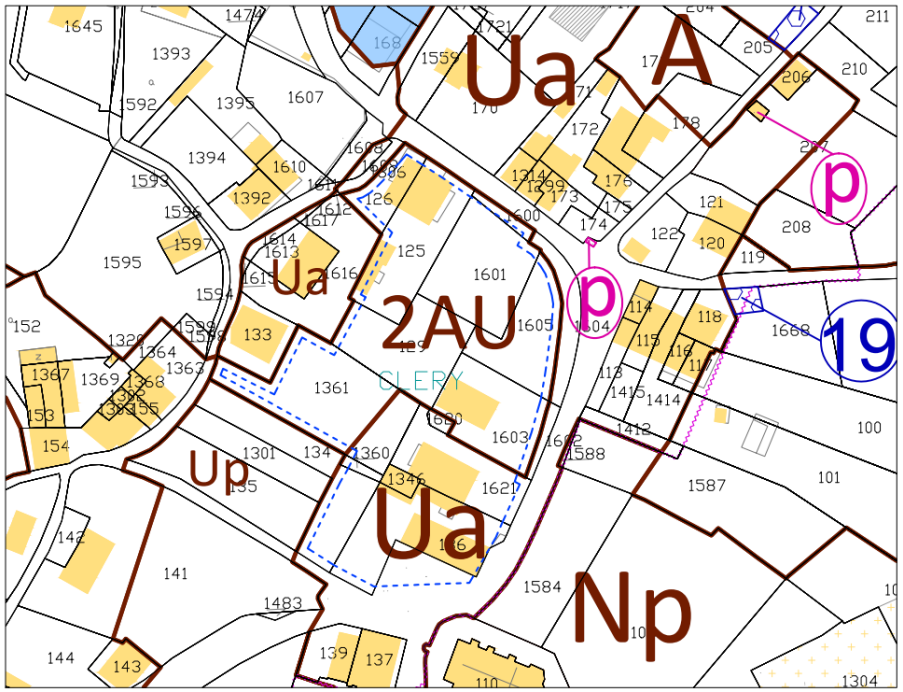
<u>Evolution du zonage</u>

Les constructions dont la réhabilitation est prévue et leurs abords sont reclassés de zone 2AU (A Urbaniser stricte) en zone Ua (Secteur urbanisé ancien, dense, à vocation principale d'habitat, de commerces, de bureaux et de services publics ou d'intérêt collectif), comme le reste de la partie ancienne du Chef-lieu. Cette évolution est cohérente avec les caractéristiques de la maison Peissel.
Les parcelles C125 et C126 sont concernées en totalité, tandis que seule une partie nord de la parcelle C1601 est incluse, pour permettre l'installation du système d'assainissement non collectif respectant les distances d'éloignement du bâti. La limite entre la zone Ua et la zone 2AU correspond ainsi quasiment à un élément physique puisqu'un grillage sur muret, avec portails, sépare les deux entités.

La modification porte sur une surface de 1 080 m².

Les parcelles restent dans le périmètre de l'OAP pour pouvoir imposer un certain nombre de logements, les caractéristiques des aménagements extérieurs et le maintien du tilleul. En complément, les parcelles C 1606 et 1609 appartenant à la même propriété et sur lesquelles des aménagements type stationnements pourront être prévus sont incluses, au plan de zonage, dans le périmètre de l'OAP. Elles le sont déjà dans le document de l'OAP malgré leur classement en zone Ua.

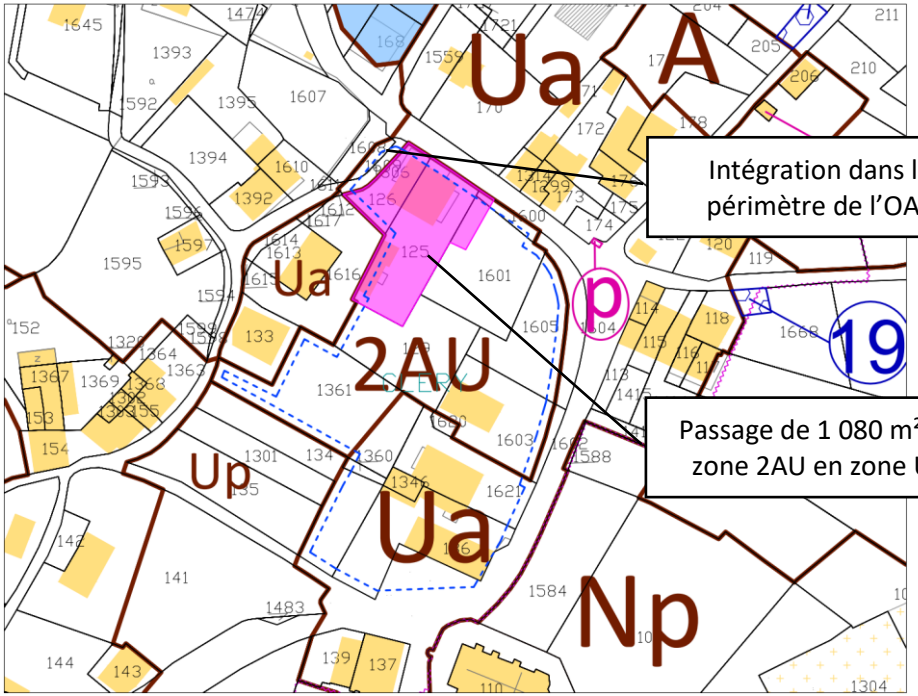
Figure 3 : Zonage actuel



Périmètre concerné par une OAP

Remarque : la trame du secteur PIZ n'apparaît pas pour faciliter la lecture du plan

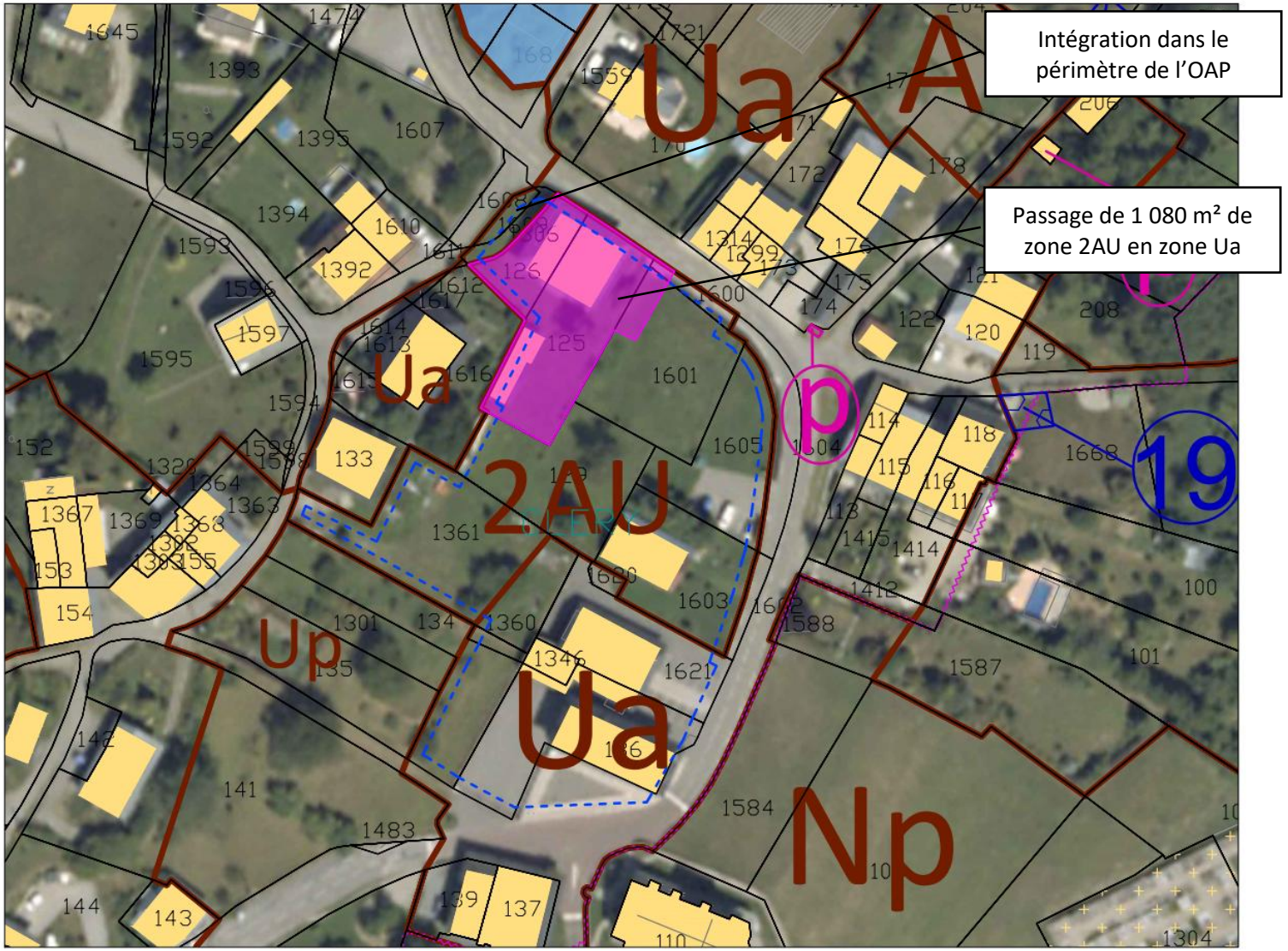
Figure 4 : Zonage proposé



Périmètre concerné par une OAP

Remarque : la trame du secteur PIZ n'apparaît pas pour faciliter la lecture du plan

Figure 5 : Zonage proposé sur orthophoto



Le maintien de la maison Peissel dans le périmètre de l'OAP permet de définir le nombre de logements attendus dans l'opération, mais aussi l'organisation des espaces extérieurs, notamment d'imposer la conservation du tilleul situé à l'angle sud de la maison, l'aménagement des stationnements au nord-ouest et l'installation de l'assainissement non collectif, à l'exception de tout autre équipements visibles sur le sol, au sud-est de la construction principale. La règle relative à l'orientation du faîtage est supprimée, car elle figure déjà au règlement.

OAP actuelle	OAP proposée
SECTEUR DU VILLAGE DU CHEF-LIEU **Caractéristiques actuelles du site** • Topographie : terrain relativement plat • Occupation actuelle du sol : stationnements publics, une remise à matériel, un petit bâtiment annexe à la maison Peissel, pâture, arbres fruitiers • Caractéristique du bâti à proximité : mairie – école de type R+1+c, la salle polyvalente, des maisons de village au grand volume, de type R+1+c • Equipements : AEP : oui ; assainissement collectif : à moyen ou long terme ; électricité : renforcement probablement nécessaire. **Enjeux** • Renforcer et valoriser l'image du Chef-lieu • Valoriser le bâti existant et son architecture traditionnelle • Créer du lien social, participer à la qualité du cadre de vie • Développer les commerces et services sur le Chef-lieu, pour la population permanente et les visiteurs • Améliorer les conditions d'accueil des visiteurs de l'église romane classé, avec notamment la création de stationnements • Sécuriser les déplacements doux • Maintenir un cœur vert sur le village et un caractère rural à la commune • Assurer l'insertion architecturale et paysagère des futurs aménagements et constructions	**SECTEUR DU VILLAGE DU CHEF-LIEU** **Caractéristiques actuelles du site** • Topographie : terrain relativement plat • Occupation actuelle du sol : stationnements publics, une remise à matériel, la maison Peissel et son annexe, pâture, arbres fruitiers • Caractéristique du bâti à proximité : mairie – école de type R+1+c, la salle polyvalente, des maisons de village au grand volume, de type R+1+c • Equipements : AEP : oui ; assainissement : non collectif ; électricité : renforcement probablement nécessaire, mais suffisant pour la réhabilitation de l'existant. **Enjeux** • Renforcer et valoriser l'image du Chef-lieu • Valoriser le bâti existant et son architecture traditionnelle • Améliorer les conditions d'accueil des visiteurs de l'église romane classé, avec notamment la création de stationnements • Sécuriser les déplacements doux (réalisé) • Maintenir un cœur vert sur le village et un caractère rural à la commune • Assurer l'insertion architecturale et paysagère des futurs aménagements et constructions

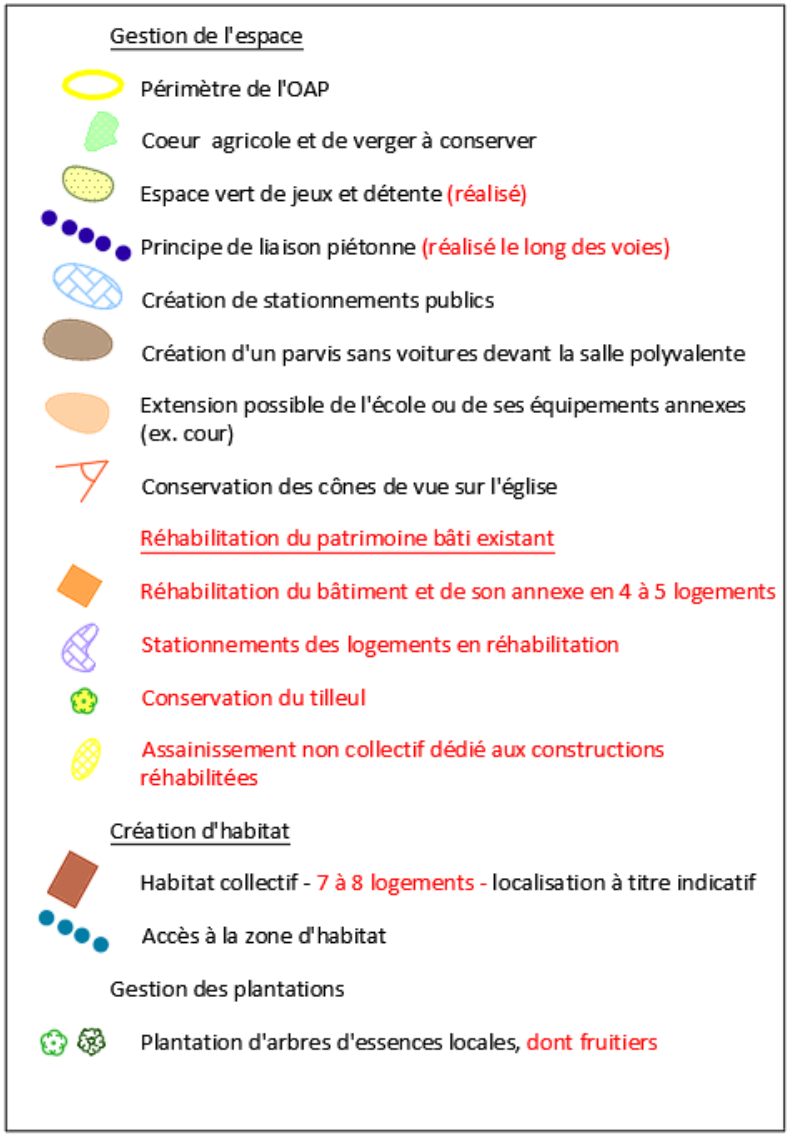
Principes d'aménagement La conception du projet devra s'inscrire pleinement dans le tissu ancien. *Gestion de l'espace* • Maintien de l'espace au nord et au nord-ouest de la Mairie en zone agricole • Prévision d'une possibilité d'extension de l'école ou de la cour de l'école • Nouvelle disposition des stationnements, plus fonctionnels et plus lisibles et création d'un véritable parvis sans voiture devant la salle polyvalente • Aménagement d'un espace public (aire de jeux, espace vert de pique-nique), en transition entre l'église, la mairie-école et la maison Peissel. Localisation le long de la RD imposée. • Requalification de la liaison douce depuis l'entrée du village jusqu'à la zone de stationnements de car de tourisme • Création d'une liaison douce entre les parties aval et amont du village • Traitement des espaces publics en matériaux nobles et bruts, de qualité • Choix de mobilier urbain et de jeux d'enfants de qualité, pour valoriser l'ensemble du Chef-lieu • Priorité à la plantation d'essences fruitières locales. *Commerces et services* • Soutien à la réhabilitation de la maison Peissel en bar – restaurant, avec services, voire commerces de proximité (ex. dépôt de pain, journal,…). • Conservation d'espace vert à proximité de la maison Peissel pour la valorisation de l'activité.	**Principes d'aménagement** La conception du projet devra s'inscrire pleinement dans le tissu ancien. *Gestion de l'espace* • Maintien de l'espace au nord et au nord-ouest de la Mairie en zone agricole • Prévision d'une possibilité d'extension de l'école ou de la cour de l'école • Nouvelle disposition des stationnements, plus fonctionnels et plus lisibles et création d'un véritable parvis sans voiture devant la salle polyvalente • Aménagement d'un espace public (aire de jeux, espace vert de pique-nique), en transition entre l'église, la mairie-école et la maison Peissel. Localisation le long de la RD imposée (réalisé). • Requalification de la liaison douce depuis l'entrée du village jusqu'à la zone de stationnements de car de tourisme (réalisée). • Création d'une liaison douce entre les parties aval et amont du village • Traitement des espaces publics en matériaux nobles et bruts, de qualité • Choix de mobilier urbain et de jeux d'enfants de qualité, pour valoriser l'ensemble du Chef-lieu • Priorité à la plantation d'essences fruitières locales. • Le tilleul existant à l'angle sud de la maison Peissel sera conservé.

• Possibilité de création de stationnements au nord de la maison Peissel, pour la clientèle. *Habitat* • Création de minimum 12 logements sous forme d'intermédiaires ou collectifs. Ces logements ne pourront être réalisés ~~qu'une fois le secteur desservi par l'assainissement collectif ou qu'une solution en assainissement non collectif trouvée.~~ En attendant, le secteur est classé en zone AU strict. • Les stationnements des logements seront en majorité, voire totalement, réalisés en rez-de-chaussée des constructions. • Volumétrie : R+1+combles. • La toiture sera à deux pans avec croupe totale ou partielle ou à quatre pans, en référence au bâti traditionnel. • ~~Le faîtage principal des constructions sera parallèle ou perpendiculaire aux voies de circulation.~~ • Priorité à la plantation d'essences fruitières locales sur les espaces privatifs des bâtiments.	*Habitat* • Réhabilitation de la maison Peissel et de son annexe en 4 à 5 logements ; l'assainissement sera réalisé sur les emplacements prévus à cet effet. • Création de 7 à 8 logements sous forme d'intermédiaires ou collectifs sur la partie sud-est. Ces logements ne pourront être réalisés qu'après évolution du Plan Local d'Urbanisme. En attendant, le secteur reste classé en zone AU strict. • Les stationnements des logements créés par réhabilitation du bâti ancien (maison Peissel et son annexe) peuvent être en aérien. Ils seront localisés au nord—ouest de la construction principale et seront en matériaux perméables. • Les stationnements des logements sous forme de constructions nouvelles seront en majorité, voire totalement, réalisés en rez-de-chaussée des constructions. • Volumétrie : R+1+combles. • La toiture sera à deux pans avec croupe totale ou partielle ou à quatre pans, en référence au bâti traditionnel. • Priorité à la plantation d'essences fruitières locales sur les espaces privatifs des bâtiments.

Orientations d'aménagement et de programmation du Chef-lieu



Orientations d'aménagement et de programmation du Chef-lieu




Diffusion RGD 73-74 - reproduction interdite



1.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

1.2.1 Justifications des évolutions

Il convient de préciser et clarifier les possibilités d'isolation par l'extérieur des constructions existantes en termes d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 5), d'implantation par rapport aux limites séparatives (article 6) et de hauteur maximale des constructions (article 9) afin de faciliter l'isolation thermique du bâti ancien.

En complément, la règle d'orientation des faîtages en terrain plat s'avère compliquée à appliquer, car les terrains sans aucune pente n'existent pas sur Cléry. Il est donc nécessaire de supprimer cette notion, pour faciliter l'application du règlement et d'apporter une tolérance à la règle maintenue.

1.2.2 Evolutions envisagées du PLU

Cf. pages suivantes.

Règlement actuel – zones U, A et N	Règlement proposé – zones U, A et N
ARTICLE 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	**ARTICLE 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**
Début non modifié.	Début non modifié.
Secteurs Ua, Uc et Ucef	**Secteurs Ua, Uc et Ucef**
Une tolérance est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique. En cas de surplomb du domaine public, l'isolation devra se tenir à une hauteur minimale de 4,00 mètres.	Une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique. Cette tolérance, y compris en cas d'empiètement sur le domaine public, ne pourra être appliquée que si elle reste compatible avec les besoins de circulation (piétons et véhicules) et de sécurité.
Zones A et N	**Zones A et N**
Une tolérance est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique, sans dépasser ou survoler sur le domaine public.	Une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique. Cette tolérance, y compris en cas d'empiètement sur le domaine public, ne pourra être appliquée que si elle reste compatible avec les besoins de circulation (piétons et véhicules) et de sécurité.
Suite non modifiée.	Suite non modifiée.

Règlement actuel – zones U, A et N	Règlement proposé – zones U, A et N
ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	**ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**
Début non modifié. Une tolérance est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique. Suite non modifiée.	Début non modifié. Une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique. Suite non modifiée.

Règlement actuel – zones U, A et N	Règlement proposé – zones U, A et N
ARTICLE 9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	**ARTICLE 9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**
Début non modifié. **Zone U** Un dépassement de cette hauteur maximale est toléré pour l'isolation des constructions existantes, dans un objectif de performance énergétique.	Début non modifié. **Zone U** Un dépassement d'environ 50 cm de la hauteur existante est toléré pour l'isolation des constructions existantes, dans un objectif de performance énergétique. Cependant, la hiérarchie des toitures devra être respectée (le faîtage de la construction amont reste plus haut que celui de la construction aval).

Zones A et N Lors de travaux de surélévation portant sur les constructions existantes non agricoles, la hauteur maximale ne pourra dépasser 9 mètres au point le plus haut. Un dépassement de cette hauteur est toléré pour l'isolation des constructions existantes, dans un objectif de performance énergétique. Suite non modifiée.	**Zones A et N** Lors de travaux de surélévation portant sur les constructions existantes non agricoles, la hauteur maximale ne pourra dépasser 9 mètres au point le plus haut. Un dépassement d'environ 50 cm de la hauteur existante est toléré pour l'isolation des constructions existantes, dans un objectif de performance énergétique. Cependant, la hiérarchie des toitures devra être respectée (le faîtage de la construction amont reste plus haut que celui de la construction aval). Suite non modifiée.

Règlement actuel –Zones U et AU	Règlement proposé – zones U et AU
ARTICLE 10 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	**ARTICLE 10 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**
Début non modifié. **2 Toiture des constructions de 20 m² et plus d'emprise au sol** Les toitures à pans inversés (toitures papillons) sont interdites. Dans le cas de toiture à deux pans ou plus, la pente sera comprise entre 55 et 80%. Au moins une croupe partielle ou totale est imposée. La ligne de faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau. Dans les terrains plats, la ligne de faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte. Les extensions sous forme d'appentis à un pan pourront avoir une pente différente de celle de la construction principale.	Début non modifié. **2 Toiture des constructions de 20 m² et plus d'emprise au sol** Les toitures à pans inversés (toitures papillons) sont interdites. Dans le cas de toiture à deux pans ou plus, la pente sera comprise entre 55 et 80%. Au moins une croupe partielle ou totale est imposée. La ligne de faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau. Toutefois, pour des raisons propres à la composition architecturale du projet ou selon la topographie du terrain, un écart de plus ou moins 20 degrés de l'axe du faîtage pourra être envisagé. Les extensions sous forme d'appentis à un pan pourront avoir une pente différente de celle de la construction principale.

Les matériaux de toiture seront de couleur gris ardoise, brun foncé ou gris graphite, sauf toiture végétalisée ou en verre. Les débords de toit seront de 0,80 m au minimum. Les toitures plates ne sont autorisées que si elles sont terrasses ou végétalisées. Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les extensions accolées à une construction principale. Suite non modifiée.	Les matériaux de toiture seront de couleur gris ardoise, brun foncé ou gris graphite, sauf toiture végétalisée ou en verre. Les débords de toit seront de 0,80 m au minimum. Les toitures plates ne sont autorisées que si elles sont terrasses ou végétalisées. Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les extensions accolées à une construction principale. Suite non modifiée.

1.3 TABLEAU DES SURFACES

Les surfaces modifiées par la présente modification apparaissent en rouge.

Tableau 1 : Evolution des surfaces du PLU

	PLU de 2017 (en ha)	Part du territoire en 2017	Modification 2026	Part du territoire en 2026	Evolution PLU 2017 / 2026 (en ha)
Zone urbaine					
Ua (secteur urbanisé ancien dense)	13.53	1.24%	13.64	1.25%	0.11
Uc (secteur d'urbanisation récente moins dense)	10.00	0.92%	10.00	0.92%	
Ucef (secteur d'urbanisation récente dans l'espace de fonctionnalité d'une zone humide)	1.06	0.10%	1.06	0.10%	
Up (secteur paysager à préserver)	1.04	0.10%	1.04	0.10%	
Sous-total zone urbaine	**25.63**	**2.35%**	**25.74**	**2.36%**	**0.11**
Zone à urbaniser					
Zone à urbaniser indicée					
AUb	0.29	0.03%	0.29	0.03%	
Zone à urbaniser stricte					
2AU	0.46	0.04%	0.35	0.03%	-0.11
Sous-total zones à urbaniser	**0.75**	**0.07%**	**0.64**	**0.06%**	**-0.11**
Sous-total zones U et AU	**26.38**	**2.42%**	**26.38**	**2.42%**	**0.00**
Zone agricole					
A (secteur agricole dans lequel les constructions et installations agricoles sont autorisées)	207.14	19.00%	207.14	19.00%	
As (secteur destiné à la protection des terres agricoles et du paysage)	155.85	14.30%	155.85	14.30%	
Azh (secteur agricole abritant une zone humide)	3.07	0.28%	3.07	0.28%	
Sous-total zone agricole	**366.06**	**33.58%**	**366.06**	**33.58%**	
Zone naturelle					
N	694.09	63.68%	694.09	63.68%	
Np (secteur d'intérêt paysager)	1.42	0.13%	1.42	0.13%	
Nzh (secteur naturel abritant une zone humide)	2.05	0.19%	2.05	0.19%	
Nt (secteur naturel destiné aux loisirs)	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
Nu (secteur naturel de taille et capacités d'accueil limitées)	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
Sous-total zone naturelle	**697.56**	**64.00%**	**697.56**	**64.00%**	
TOTAL commune	**1 090.00**	**100.00%**	**1 090.00**	**100.00%**	0.00

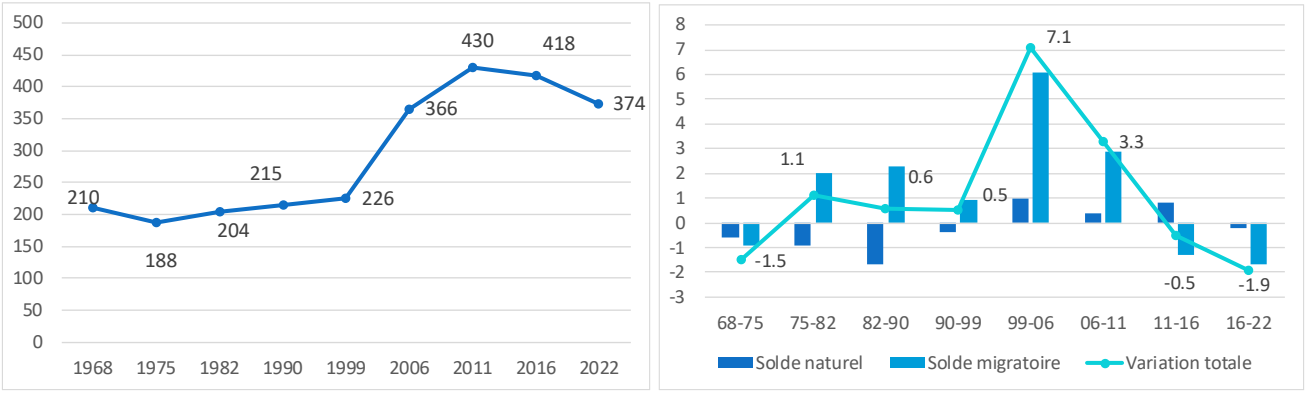
2 INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ERC

2.1 VOLET SOCIO-ECONOMIQUE

2.1.1 Constat

La commune de Cléry connaît une baisse de sa population depuis une dizaine d'années, avec un passage de 430 habitants en 2011 à 374 en 2022. Cette évolution est principalement liée au solde migratoire négatif, que le solde naturel, positif jusqu'en 2016, ne parvient pas à compenser.
Les graphiques ci-dessous illustrent l'évolution de la population depuis 1968 et les indicateurs démographiques.

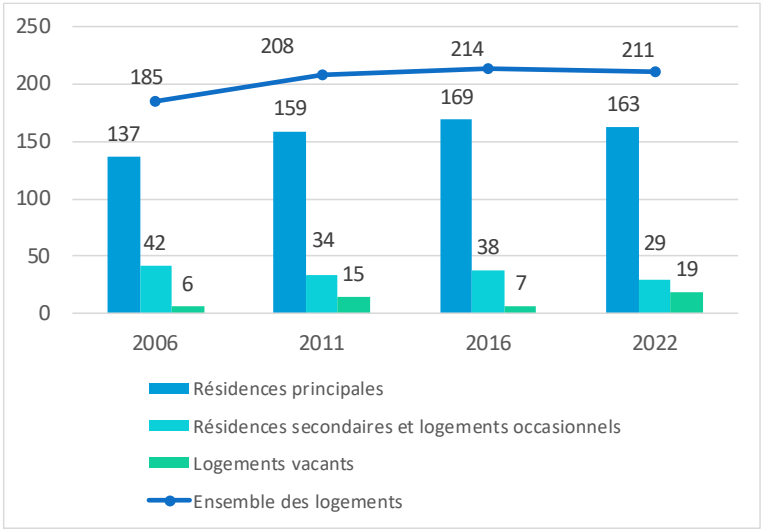
Graphique 1 : Evolution démographique et indicateurs démographiques



Source : données INSEE.

En corolaire à la diminution de la population, le nombre de résidences principales a diminué entre 2016 et 2022, passant de 169 à 163 unités.

Graphique 2 : Evolution du nombre de logements



Source : données INSEE.

L'on constate également que le nombre de personnes par foyer diminue, passant de 2.68 en 2006 à 2.29 en 2022, avec une forte diminution sur la dernière période intercensitaire (passage de 2.48 à 2.29).

2.1.2 Incidences socio-économiques et mesures ERC

Les 4 à 5 logements prévus par réhabilitation de la maison Peissel et de son annexe vont permettre la venue de potentiellement 10 à 12 habitants (moyenne de 2,29 personnes par foyer).
Les incidences étant positives et peu significatives, aucune mesures ERC n'est nécessaire.

2.2 PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE

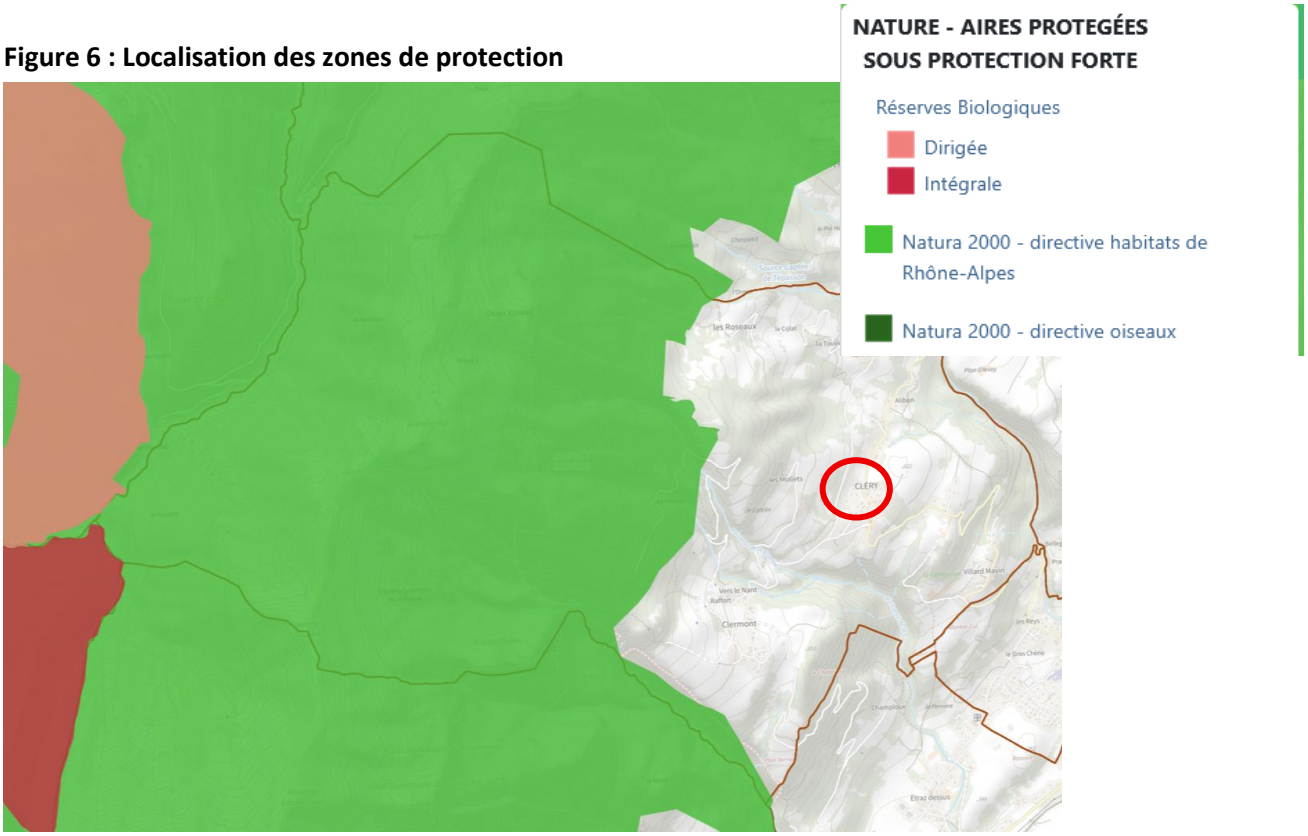
2.2.1 Constat

Les mesures de protection suivantes affectent le territoire communal :

- Une zone Natura 2000, désignée au titre des directives Habitats et Oiseaux, nommée « Partie orientale du Massif des Bauges », dont le périmètre se superpose peu ou prou
- Deux réserves biologiques : « Le Haut Chéran », sur 373 ha, codée RBD – Réserve Biologique Dirigée, et celle du « Haut Chéran", sur 166 ha, codée RBI – Réserve Biologique Intégrale – concernent la commune à la marge.

Selon la carte ci-dessous, le périmètre objet de la modification du PLU est hors mesures de protection

Figure 6 : Localisation des zones de protection



Source : https://carto.open-datara.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map

Les inventaires concernant Cléry sont les suivants :

- Treize zones humides
- Deux ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 1 : « Versant sud-est des Hautes-Bauges » et « Hautes-Bauges »
- Une ZNIEFF de type 2 « Massifs orientaux des Bauges »
- Une ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux)
- Des pelouses sèches sont recensées par le Conservatoire des Espaces Naturels de Savoie (CEN)

Un corridor biologique identifié au SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) passe entre Cléry et Verrens-Arvey, sur la limite communale.
En complément, Cléry appartient au Parc Naturel Régional du Massif des Bauges.

Le périmètre objet de la modification du PLU est hors zone humide. La zone humide du Pontet est la plus proche du chef-lieu et donc du site.

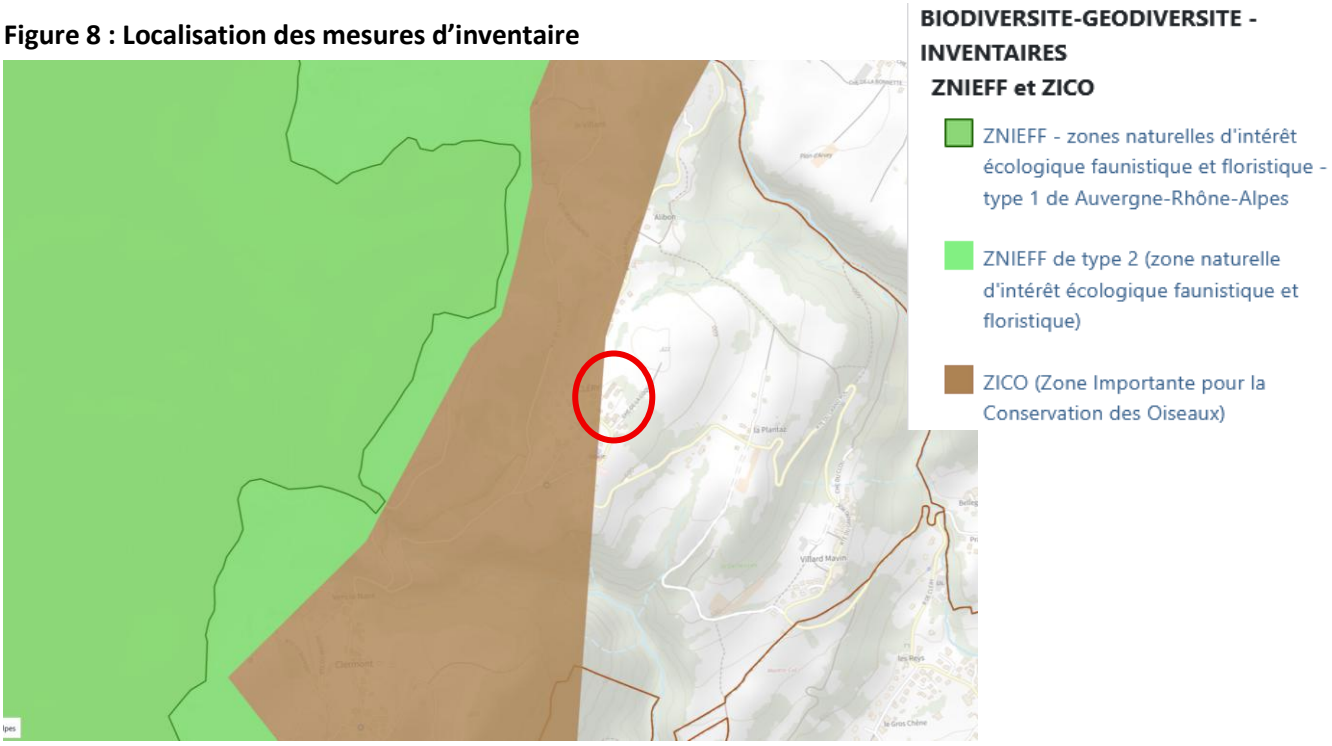
Figure 7 : Localisation de la zone humide du Pontet



Source : https://carto.open-datara.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map

Selon la carte ci-dessous, le périmètre objet de la modification du PLU est hors ZNIEFF de type 1 ou 2, mais dans la ZICO (périphérie).

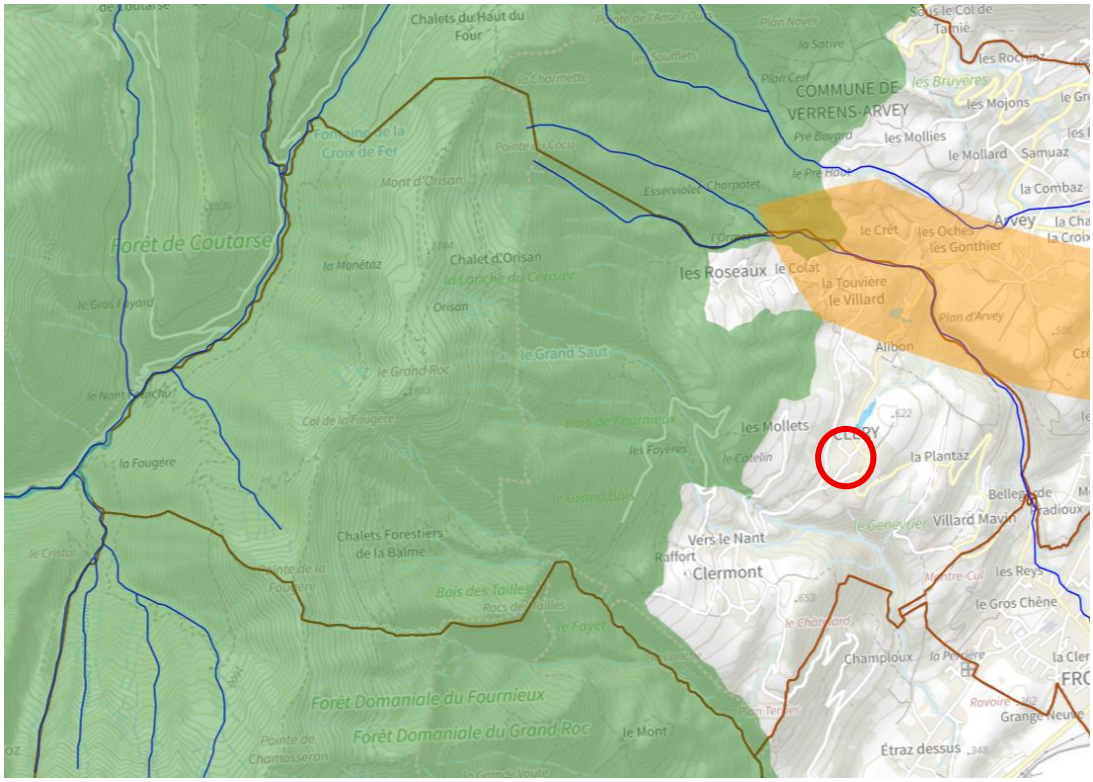
Figure 8 : Localisation des mesures d'inventaire



Source : https://carto.open-datara.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map

Selon la carte ci-dessous, le périmètre objet de la modification du PLU est hors zone humide, réservoir de biodiversité ou corridor écologique identifié au SRADDET.

Figure 9 : Localisation de la trame verte et bleue identifiée au SRADDET

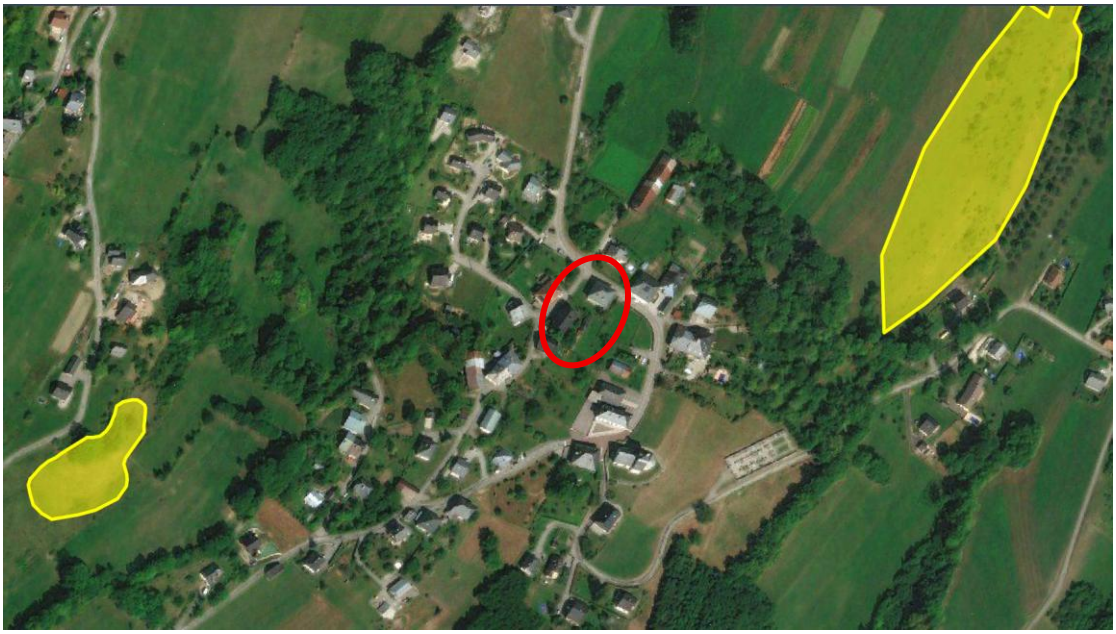




Source : https://carto.open-datara.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map

Selon la cartographie du CEN, le périmètre objet de l'évolution du PLU est hors pelouse sèche.

Figure 10 : Localisation des pelouses sèches



Source des pelouses sèches : CEN73

Le périmètre objet de la modification du PLU est constitué des constructions existantes et de leurs abords. L'intérêt en termes de biodiversité est donc limité. Un grand tilleul ancien est implanté à l'angle sud de la construction principale ; il peut présenter un intérêt pour l'avifaune en particulier.

2.2.2 Incidences sur le patrimoine naturel et biodiversité et mesures ERC

2.2.2.1 Incidences sur les objectifs de conservation d'un site Natura 2000

Les deux sites Natura 2000 les plus proches se situent à grande distance du secteur d'évolution du PLU et sont sans interférence avec lui, ni géographiquement ni écologiquement.
L'évolution du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur les zones Natura 2000 ou les habitats ou espèces ayant valu leur désignation.

2.2.2.2 Incidences sur la biodiversité et les milieux naturels et mesures ERC

L'évolution du PLU est sans incidences négatives sur les milieux naturels. L'OAP prévoit la conservation du vieux tilleul existant, ce qui est favorable à la préservation de la biodiversité locale.
Au vu de ces éléments, aucune mesure ERC n'est nécessaire.

2.3 PAYSAGE

2.3.1 Constat

Le terrain objet de la modification du PLU se situe au cœur du chef-lieu de Cléry, à proximité de l'ensemble Mairie – école, de l'église, du presbytère et de la salle polyvalente. Il est bordé de constructions à l'ouest, de voiries au nord et au nord-est et d'une prairie à l'est et au sud-est. Des stationnements et un petit espace public ont été aménagés au sud-est le long de la voie.

Photo 1 : La maison Peissel, au cœur du chef-lieu



La maison Peissel présente une belle architecture traditionnelle de maison de village typique des Bauges, avec une toiture à quatre pans, de vastes débords de toit, des façades totalement maçonnées et des balcons en fer forgé. Une glycine abrite la façade sud-est et un grand tilleul âgé est installé dans l'angle sud.
L'annexe implantée au sud-ouest ne présente pas une grande qualité architecturale : il s'agit d'un parallélépipède rectangle (avec un léger retrait sur la façade sud-est) en moellons surmonté d'une vaste toiture à croupe partielle.

Ce bâti se situe sur un pré bien ouvert sur le massif des Bauges à l'arrière et celui du Grand Arc en face. L'ensemble présente un cadre champêtre. Un grillage sur muret marque la séparation entre les parcelles C125 et 1601 ; cette clôture dispose de deux ouvertures, dont une avec portail (cf. Photo 3).

Le terrain présente une très légère déclivité du nord-ouest vers le sud-est.

Photo 2 : Façade sud-est et annexe en arrière-plan



Photo 3 : Façades nord-ouest et sud-ouest



Photo 4 : Bâtiment annexe



2.3.2 Incidences sur le paysage et mesures ERC

L'évolution du PLU a pour objectif de faciliter la rénovation d'une ancienne bâtisse et de son annexe en logements, en plein cœur de village. La rénovation de ce patrimoine aura une incidence positive sur la perception paysagère globale du chef-lieu.
Le périmètre de la zone Ua s'appuie sur une limite physique : la clôture interne de la propriété constituée d'un grillage sur muret, à l'exception d'une excroissance sur la parcelle 1601 pour permettre le système d'assainissement non collectif. Cette installation ne sera pas visible dans le paysage.
Les aménagements extérieurs visibles tels que les stationnements sont strictement cantonnés au terrain les plus proches des constructions, sur une partie peu visible depuis la rue principale, comme cela est prévu par l'OAP. Cette mesure permet de limiter les incidences des aménagements sur le paysage.
L'OAP prévoit la conservation du tilleul, qui joue un rôle important dans le paysage local.
Les évolutions du règlement sont incidence significative sur la qualité paysagère de la commune.

2.4 ACTIVITES AGRICOLES

2.4.1 Constat

Le périmètre objet de l'évolution du PLU est occupé par une construction et son annexe. Les abords sont entretenus par le propriétaire. Il n'y a aucune activité agricole sur le terrain.

2.4.2 Incidences sur l'activité agricole et mesures ERC

Cette évolution porte sur des terrains qui n'ont aucune vocation agricole. L'incidence sur l'activité agricole sera donc nulle et aucune mesure ERC n'est nécessaire.
Les évolutions du règlement sont incidence sur les activités agricoles.

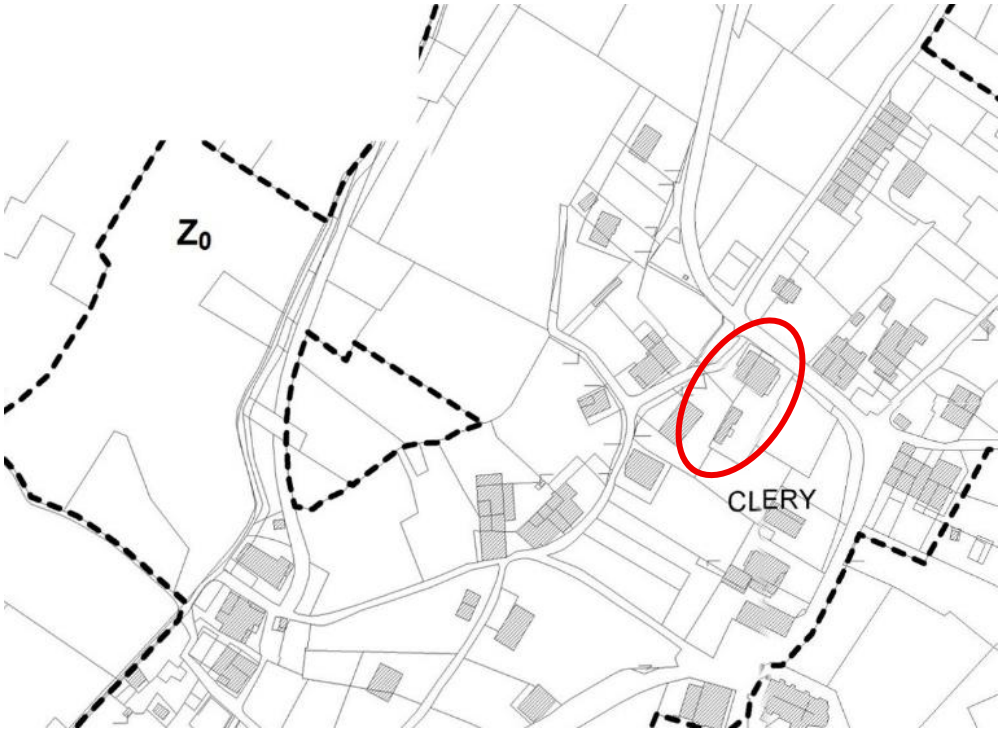
2.5 SANTE HUMAINE, PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

2.5.1 Risques naturels

2.5.1.1 Constat

La commune de Cléry dispose d'un PIZ (Plan d'Indexation en Z) datant du 1er juillet 2008.
Selon ce document, le périmètre objet de l'évolution du PLU n'est soumis à aucun aléa.

Figure 11 : Extrait du PIZ (assemblage de plusieurs feuilles)



2.5.1.2 Prise en compte des risques naturels, incidences et mesures ERC

Cette évolution ne génère pas de risques naturels supplémentaires susceptibles d'affecter la sécurité des personnes et des biens et d'impacter la santé des futurs habitants. Les évolutions du règlement n'ont aucune incidence sur la prise en compte des risques naturels.
Aucune incidence de la mise en œuvre de la modification n'est donc à attendre sur ce point en termes d'atteinte à la santé humaine.
Par conséquent, aucune mesure ERC n'est nécessaire.

2.5.2 Pollutions et nuisances

2.5.2.1 Constat

Aucun Secteur d'Information sur les Sols (SIS), aucun ex-site BASOL (Information de l'administration concernant des pollutions suspectées ou avérées) et aucun site identifié par CASIAS (Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services) n'est recensé sur la commune de Cléry.
De même, aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) n'est identifiée.
(Source : https://www.georisques.gouv.fr/risques)

Aucun axe bruyant et aucune canalisation de transport de matière dangereuse ne sont recensés sur la commune.

2.5.2.2 Incidences sur la santé humaine, prise en compte des nuisances et mesures ERC

Aucune nuisance pouvant avoir des incidences sur la santé humaine n'est induite par l'évolution du PLU. Les futurs habitants ne seront pas soumis à des nuisances pouvant avoir des incidences sur leur santé.

2.6 INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU ET MESURES ERC

2.6.1 Adéquation ressource – besoins en eau potable

2.6.1.1 Constat

Le bilan de l'adéquation ressource – besoin datant de 2015 était positif pour le réseau desservant la commune de Cléry.

2.6.1.2 Incidences et mesures ERC

L'évolution du PLU ne vient pas ajouter un besoin supplémentaire par rapport à ce qui était envisagé au PLU initial, car la zone est déjà dédiée à l'urbanisation. Avec maximum 4 à 5 logements prévus à court terme par l'OAP, l'opération permettra l'accueil d'environ 10 à 12 habitants et génèrera un besoin d'environ 1,5 à 1,8 m^3 par jour (moyenne de 150 l/jour/hab.).
Les conclusions sur la suffisance de la ressource établies au moment de l'élaboration du PLU restent donc valides.

2.6.2 Gestion des eaux usées

2.6.2.1 Constat

Contrairement à ce qui était prévu en 2016 et suite à prise de compétence de l'assainissement par Arlysère, le secteur du chef-lieu de Cléry reste en assainissement non collectif.

2.6.2.2 Incidences et mesures ERC

La filière devra être conforme aux normes en vigueur, adaptées aux caractéristiques du projet et à la nature des sols.
Au vu de ces éléments, aucune incidence négative sur la gestion des eaux usées ou la pollution des sols n'est à attendre de l'évolution du PLU.

2.6.3 Gestion des eaux pluviales

L'évolution du PLU a pour objectif de permettre la réhabilitation de deux constructions existantes. Leur emprise est donc déjà imperméabilisée.
De nouvelles surfaces vont être aménagées pour les stationnements. L'orientation d'Aménagement et de Programmation demande qu'elles soient en matériaux perméables pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales et donc réduire l'incidence.

3 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La compatibilité du projet d'évolution du PLU avec les principaux documents supra-communaux est analysée, étant donné l'ancienneté du SCOT (2012).

3.1.1 Compatibilité avec le SCOT

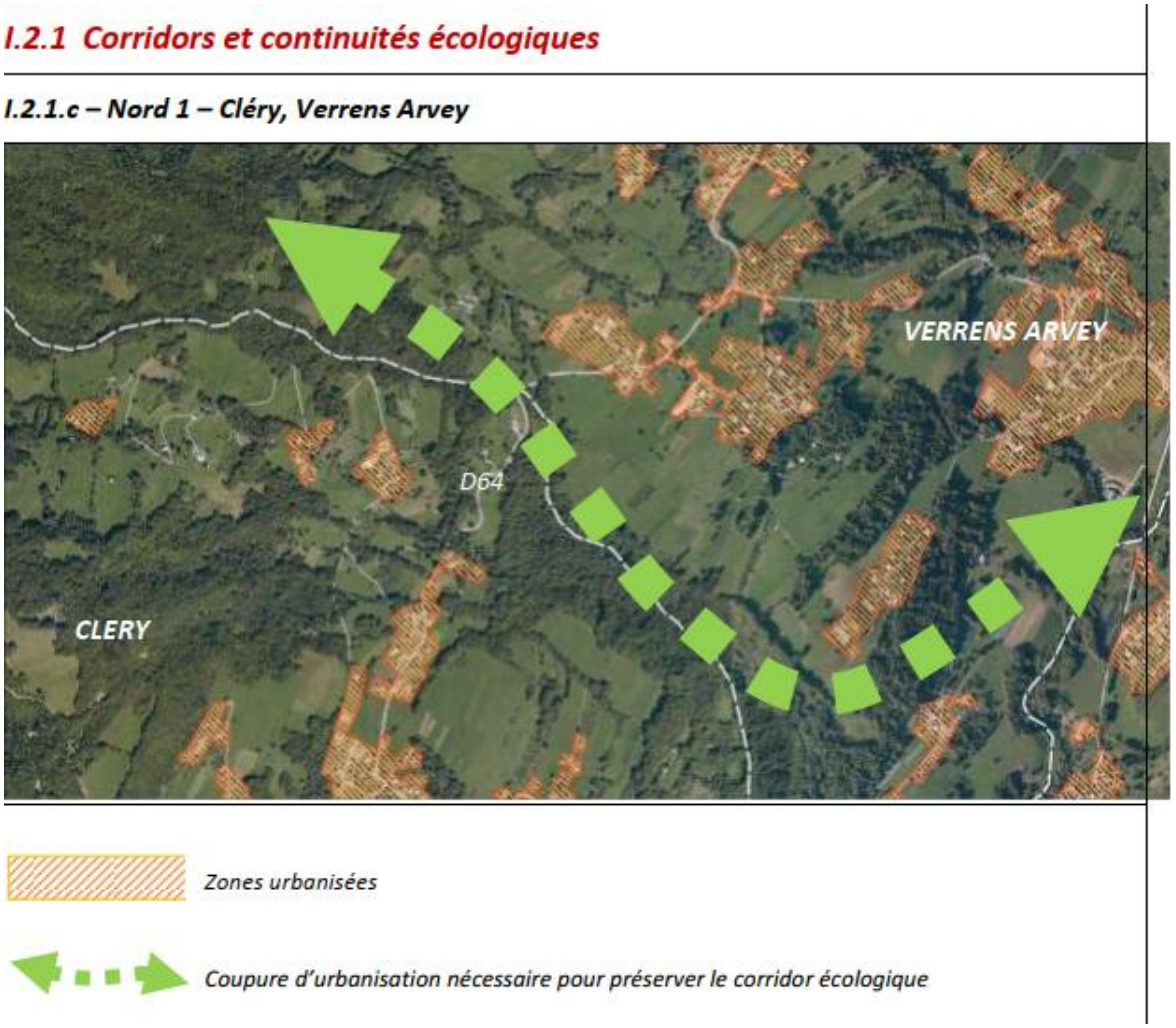
3.1.1.1 Les orientations du SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) a été approuvé le 09 mai 2012 et a fait l'objet d'une modification approuvée le 27 septembre 2018. Les objectifs prévus par celui-ci sur le territoire de Cléry sont les suivants :

Orientation environnement et paysage

Un corridor écologique est recensé entre Cléry et Verrens-Arvey.

Figure 12 : Corridors et continuités écologiques sur le secteur de Cléry



Entre les communes de Cléry et Verrens Arvey, la préservation de la continuité écologique impose des coupures d'urbanisation de part et d'autre de la limite communale en bordure des espaces urbanisés existants.

Cette coupure est également justifiée par la présertvation du Paysage entre les zones urbanisées de Cléry et Verrens-Arvey

L'urbanisation le long de la D64 y est interdite.

DOG Annexes cartographiques, page 9

Une continuité paysagère est identifiée entre Cléry et Verrens-Arvey.

Figure 13 : Coupure paysagère d'urbanisation entre Cléry et Verrens-Arvey



Zones urbanisées

Coupure d'urbanisation pour préserver la séquence paysagère

Entre de Cléry et Verrens Arvey, la préservation d'une séquence paysagère (et écologique) de qualité le long de la D64 nécessite la délimitation d'une coupure d'urbanisation précise sur chacune des deux communes et de part et d'autre de la route.

Cette coupure d'urbanisation se confond avec celle définie pour le maintien d'une continuité écologique (Voir I.2.1.c – Nord 1 – Cléry, Verrens Arvey)

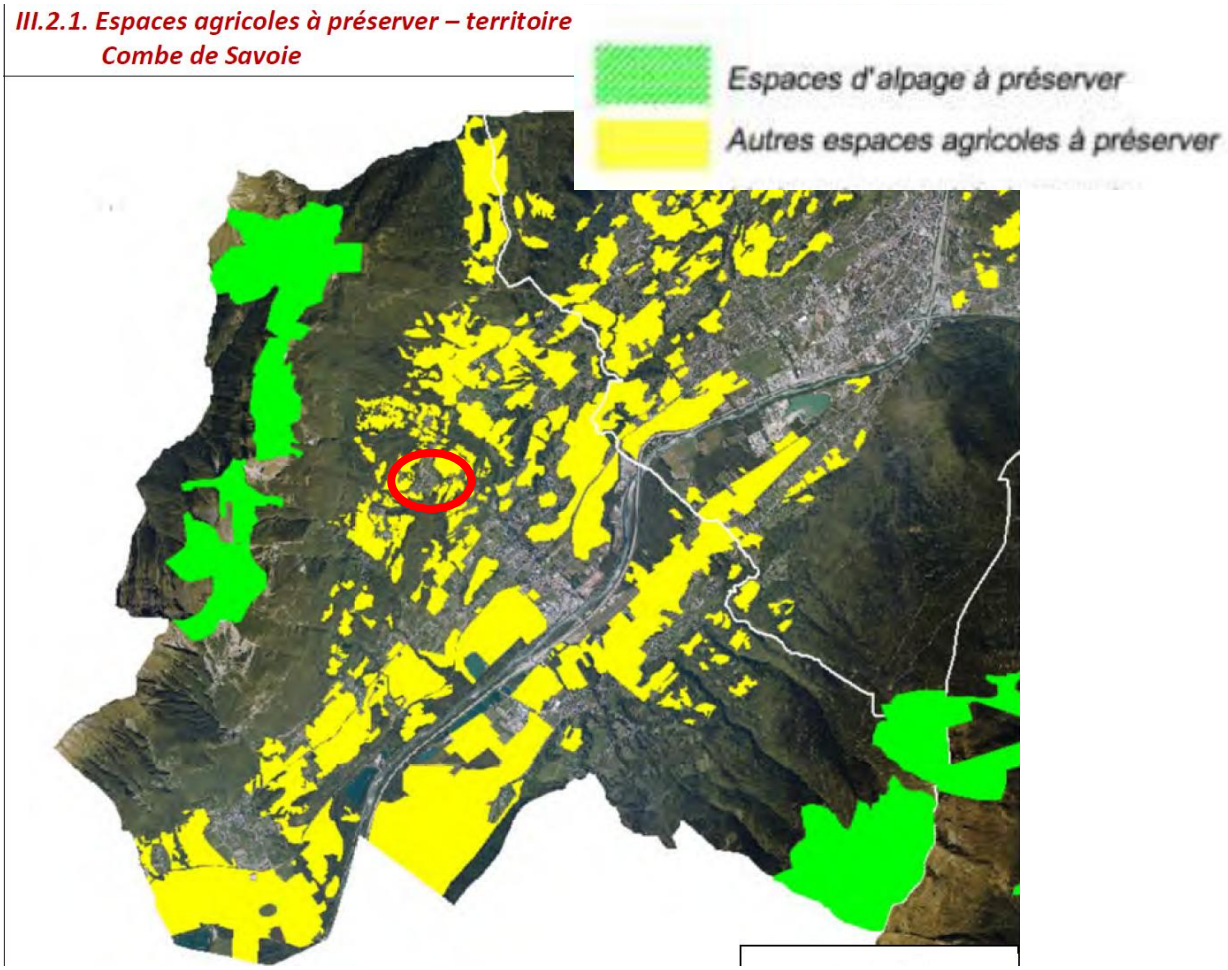
DOG Annexes cartographiques, page 23

Les espaces agricoles à préserver

L'annexe cartographique du DOG localise les alpages et autres espaces agricoles à préserver. A Cléry, la cartographie donne l'impression que l'ensemble des espaces ouverts est considéré comme espace agricole à préserver.

Les mesures qui s'y appliquent figurent à la suite.

Figure 14 : Alpages et espaces agricoles à préserver



DOG Annexes cartographiques, page 46

Prescriptions particulières concernant les espaces agricoles à préserver

Le SCoT identifie les espaces agricoles à préserver sous la forme de grands ensembles (Cf. carte page suivante et Annexes Cartographiques § III). Les communes veilleront à retranscrire ces espaces agricoles à préserver dans les zonages des PLU.

Ces espaces sont soumis au principe de préservation générale.

Par exception, ne seront admis que :
- les équipements d'intérêt général, comme les réseaux de transport et d'énergie et les ouvrages liés au cycle de l'eau, à la condition que leur localisation réponde à une nécessité technique,
- Les aménagements, installations et constructions liés au maintien et au développement des activités agricoles, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le paysage naturel et s'intègrent au paysage agricole. Les éventuelles constructions neuves à usage résidentiel des actifs agricoles sont localisées soit dans les espaces urbains existants ou urbanisables, soit en les intégrant dans l'ensemble bâti des exploitations, comme par exemple « sous le même toit ».

Concernant spécifiquement les espaces d'alpages, les conditions précédentes s'appliquent, avec l'exception complémentaire suivante :

- Pourront être admis les installations et équipements légers nécessaires aux activités de loisirs de plein air, à 3 conditions :
  - . Leur nombre devra être limité,
  - . Leur intégration paysagère devra être soignée,
  - . Leur localisation devra être justifiée comme obligatoire.

Dans tous les cas, ces dérogations à la règle générale ne pourront être admises qu'à la condition de cohérence avec l'économie du Projet du Territoire d'Arlysère.

Orientations pour favoriser le renouvellement urbain, la densification et pour maîtriser les extensions urbaines

Le Schéma de Cohérence Territoriale prévoit un volume maximal d'extension d'urbanisation destinée à l'habitat pour Cléry de 0,78 ha à partir de 2012. L'extension se définit par la négative de la densification. « Le Document d'Orientations Générales définit comme des espaces de densification les parcelles ou groupes de parcelles non urbanisées dont la moitié du périmètre est contigu à des parcelles déjà urbanisées. » (page 23 du DOG).
De plus le SCOT préconise également une production de 15 logements/ha, Cléry se trouvant dans la catégorie « villages de montagne ».

Développement économique (artisanat)

Aucun point d'envergure relatif au développement économique ne concerne Cléry.

Développement touristique

Aucun point d'envergure relatif au développement touristique ne concerne Cléry.

3.1.1.2 Compatibilité avec le SCOT

Orientation environnement et paysage

La continuité écologique et la coupure paysagère recensées entre Cléry et Verrens-Arvey ne sont pas affectées par le projet.
Au vu de sa localisation au cœur du village, l'évolution du PLU n'affecte pas les espaces agricoles à préserver.
L'évolution du PLU est donc compatible avec cette orientation du SCOT.

Orientations pour favoriser le renouvellement urbain, la densification et pour maîtriser les extensions urbaines

L'évolution du PLU a pour objet de faciliter le renouvellement urbain, en permettant la réhabilitation de la maison Peissel et son annexe. Il n'y a donc pas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier. La production de 4 à 7 logements sur le périmètre concerné va dans le sens de la densification.
L'évolution du PLU est donc compatible avec cette orientation du SCOT.

Développement économique (artisanat)

Sans objet.

Développement touristique

Sans objet.

L'évolution du PLU est donc compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale Arlysère.

3.1.2 Compatibilité avec la loi montagne

3.1.2.1 Principes de la loi montagne

Les grands principes de la loi montagne sont les suivants :

- Assurer l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles et groupes d'habitations existantes, afin d'éviter le mitage de l'espace
- Préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières
- Préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard
- Préserver les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels sur 300 mètres
- Maîtriser le développement touristique en respectant la qualité des sites : régime des UTN (Unités Touristiques Nouvelles) locales (gérées par le PLU) et structurantes (gérées par le SCOT)

3.1.2.2 Compatibilité avec la loi montagne

L'évolution du PLU se situe au cœur du Chef-lieu, n'impacte pas les terres agricoles, pastorale ou forestières et préserve les espaces et paysages communaux. Elle concourt à la mise en valeur du patrimoine culturel, en permettant la réhabilitation du bâti existant.
Elle ne concerne ni plan d'eau, ni développement touristique.

L'évolution du PLU est donc compatible avec la loi montagne.

3.1.3 Compatibilité avec les règles générales du fascicule du SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) est un document cadre élaboré à l'échelle de la Région Auvergne Rhône-Alpes et approuvé le 10 avril 2020.

3.1.3.1 Contenu du SRADDET

Les principaux points concernant Cléry sont les suivants :

Volet gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière – règle n°4

Les objectifs principaux sont

- Privilégier le recyclage du foncier à la consommation de nouveaux espaces
- Préserver et valoriser les potentiels fonciers pour assurer une activité agricole viable, soucieuse de la qualité des sols, de la biodiversité et résiliente face au changement climatique.
- Développer une approche transversale pour lutter contre les effets du changement climatique.
- Redynamiser les centres bourgs et les centres des villes moyennes et les quartiers en difficulté.
- Garantir la cohérence entre urbanisme et déplacements.
- Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels et agricoles dans et autour des espaces urbanisés.
- Préserver la trame verte et bleue.

Volet préservation du foncier agricole et forestier – règle n°7

Les documents de planification et d'urbanisme doivent

- Protéger les espaces agricoles et forestiers stratégiques et nécessaires à la production agricole en prenant en compte la qualité agronomique et le potentiel agricole des sols, les paysages remarquables, la biodiversité, les investissements publics réalisés. Il conviendra en parallèle d'identifier les secteurs de déprise à l'origine des friches agricoles.
- Mettre en œuvre les mesures nécessaires à la structuration et la préservation des espaces agricoles et forestiers stratégiques sous pression foncière (en mobilisant les outils réglementaires adéquats types PAEN, ZAP, Plan de paysage, etc.), tout en rendant possibles les activités indispensables à leur fonctionnement.
- Définir les modalités d'implantation des unités de transformation, de logement des exploitants, et de développement de la pluriactivité.

Volet préservation de la ressource en eau – règle n°8

Pour assurer la préservation de la ressource en eau, les documents de planification et d'urbanisme, doivent, en fonction de leurs compétences :

- Démontrer l'adéquation de leur projet de développement territorial avec la ressource en eau disponible actuelle et future.
- Démontrer que le projet de développement territorial ne compromet pas la préservation de la qualité des ressources en eau stratégiques identifiées au SDAGE ou au SAGE
- S'assurer de l'adéquation du projet de développement territorial avec les capacités des réseaux d'assainissement et de distribution de l'eau

Volets climat, air et énergie – règles n°23 à 34

Les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, doivent notamment favoriser la performance énergétique des constructions neuves, la rénovation énergétique des bâtiments existants, le développement des énergies renouvelables, la diminution drastique des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), notamment dans les secteurs les plus émetteurs (mobilité, bâtiments, etc.), et la préservation voire le développement des puits de captation du carbone, notamment par la préservation et l'entretien des prairies et des espaces forestiers.

Volet protection et restauration de la biodiversité – règles 35 à 41

Ces règles portent sur la préservation des continuités écologiques, des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques, de la trame bleue, des milieux agricoles et forestiers supports de biodiversité, de la biodiversité ordinaire et l'amélioration de la perméabilité écologique des réseaux de transport.

3.1.3.2 Compatibilité du PLU avec les orientations du SRADDET

Volet gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière – règle n°4

L'évolution du PLU a pour objectif de permettre la réhabilitation de deux constructions existantes et leur transformation en logements. Elle permet ainsi une créer de l'habitat sans consommation d'espace naturel, agricole et forestier.

Volet préservation du foncier agricole et forestier – règle n°7

L'évolution du PLU est sans incidence sur les terres agricoles et forestières.

Volet préservation de la ressource en eau – règle n°8

Le projet est compatible avec la ressource en eau et disposera d'un système d'assainissement non collectif aux normes en vigueur.
Le territoire ne compte pas de ressources en eau stratégiques identifiées au SDAGE ou au SAGE.

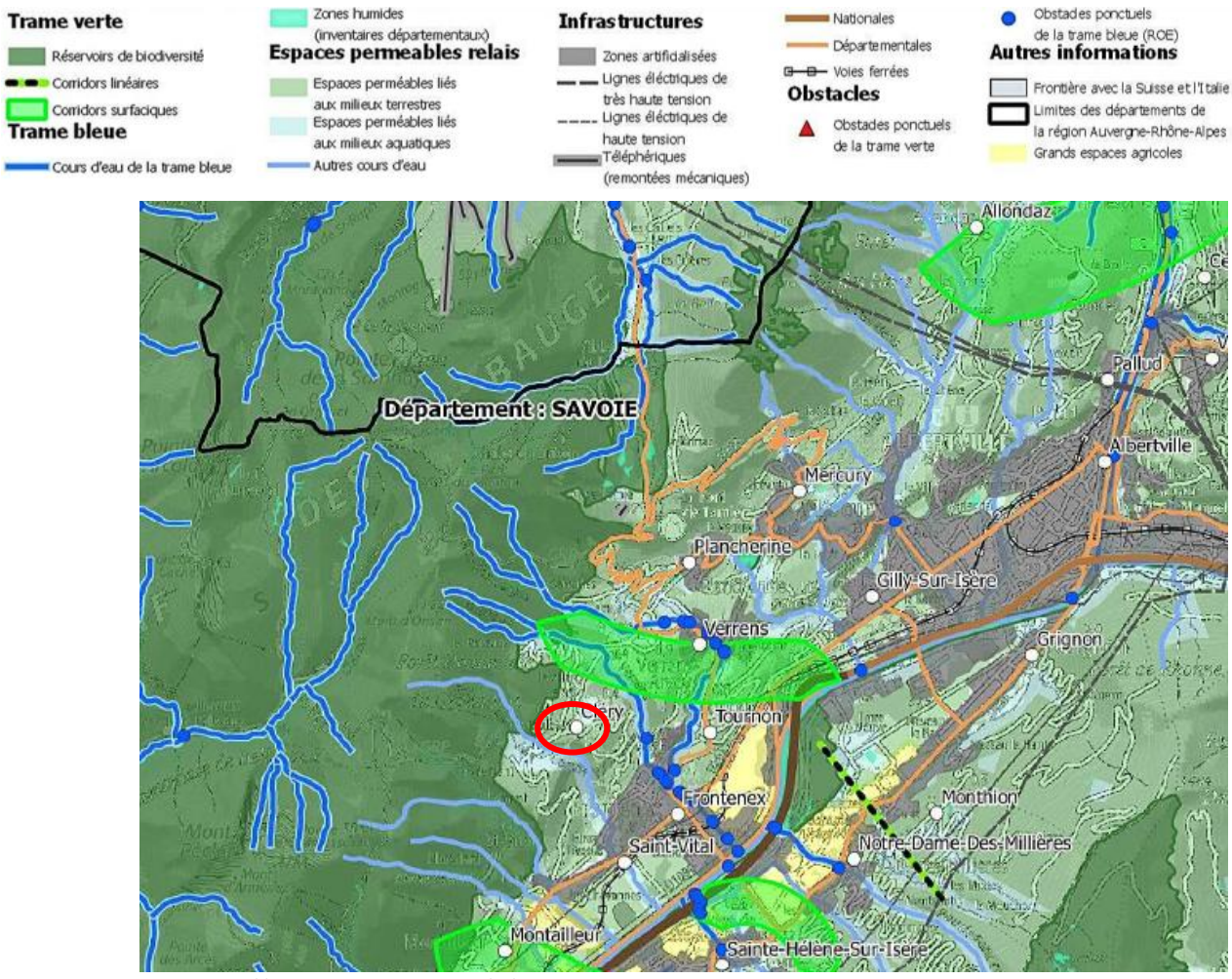
Volets performance énergétique du projet, énergies renouvelables et diminution des gaz à effet de serre – règles n°23 à 34

Les travaux qui pourront être autorisés suite à l'évolution du PLU devront respecter les normes environnementales en vigueur, et notamment des critères de performance énergétique.

Volet protection et restauration de la biodiversité – règles 35 à 41

Les continuités écologiques identifiées à la trame verte et bleue régionale sont déclinées à l'échelle locale dans le PLU en vigueur de Cléry (zones humides et leur espace de fonctionnalité et corridor biologique). Les espaces concernés bénéficient de classements appropriés. La modification du PLU prend en compte la trame verte et bleue en n'ayant aucune incidence directe ou indirecte sur les réservoirs de biodiversité terrestres et aquatiques ou les corridors écologiques.

Figure 15 : Localisation de l'évolution du PLU par rapport à la TVB du SRADDET



Source : https://carto.datara.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map

L'évolution du PLU est donc compatible avec les règles générales du fascicule du SRADDET.

3.1.4 Compatibilité avec la charte du Parc Naturel Régional du Massif des Bauges

La charte du Parc Naturel Régional du Massif des Bauges couvre la période 2025-2040. Elle compte 23 mesures portant sur

- Le climat
- Le paysage et l'urbanisme
- L'agriculture et l'alimentation
- La forêt et la filière bois
- Le patrimoine naturel
- Le patrimoine culturel
- Le tourisme
- La conciliation et l'éduction
- L'énergie et la mobilité
- Les entreprises et services
- Les ressources minérales et l'eau
- La recherche

Cette charte étant postérieure au SRADDET, elle est compatible avec celui-ci. L'évolution du PLU étant compatible avec le SRADDET, elle l'est avec la charte du PRN.

3.1.5 Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône Méditerranée a été approuvé le 21 mars 2022, pour la période 2022-2027.

3.1.5.1 Contenu du SDAGE

Le SDAGE compte neuf orientations fondamentales qui sont :

1. S'adapter aux effets du changement climatique
2. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
3. Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques
4. Prendre en compte les enjeux sociétaux et économiques des politiques de l'eau
5. Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux
6. Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
    a. Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle
    b. Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques.
    c. Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses
    d. Lutter contre la pollution par les pesticides
    e. par des changements conséquents dans les pratiques actuelles
    f. Évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine
7. Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides.
    a. Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques
    b. Préserver, restaurer et gérer les zones humides
    c. Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau
8. Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
9. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

3.1.5.2 Compatibilité du PLU avec les orientations du SDAGE

L'évolution du PLU n'a pas d'incidence directe ou indirecte sur les zones humides ou les cours d'eau.
L'incidence du projet sur les besoins en eau potable et volumes d'eaux usées à traiter reste minime vu le programme des constructions prévu par les OAP.
Le secteur n'est pas soumis au risque d'inondation et ne contribue pas à l'augmenter sur les territoires situés en aval, vu la modestie du projet.

L'évolution du PLU est donc compatible avec les orientations du SDAGE.

3.1.6 Prise en compte des objectifs du SRADDET

3.1.6.1 Contenu des objectifs du SRADDET

Le rapport d'objectifs du SRADDET se décline en 10 objectifs stratégiques qui sont :

Objectif stratégique 1 : Garantir un cadre de vie de qualité pour tous
Objectif stratégique 2 : Offrir les services correspondants aux besoins en matière de numérique, proximité, mobilité, santé, qualité de vie
Objectif stratégique 3 : Promouvoir des modèles de développement locaux fondés sur les potentiels et les ressources
Objectif stratégique 4 : Faire une priorité des territoires en fragilité
Objectif stratégique 5 : Interconnecter les territoires et développer leur complémentarité
Objectif stratégique 6 : Développer les échanges nationaux source de plus-values pour la région
Objectif stratégique 7 : Valoriser les dynamiques européennes et transfrontalières et maîtriser leurs impacts sur le territoire régional
Objectif stratégique 8 : Faire de la Région un acteur des processus de transition des territoires
Objectif stratégique 9 : Préparer les territoires aux grandes mutations dans les domaines de la mobilité, de l'énergie, du climat et des usages, en tenant compte des évolutions sociodémographiques et sociétales
Objectif stratégique 10 : Développer une relation innovante avec les territoires et les acteurs locaux

A noter que ces objectifs généraux sont déclinés en objectifs stratégiques, eux-mêmes faisant l'objet d'objectifs de référence cités dans le fascicule des règles détaillé ci-dessus, dans la partie 3.1.3 Compatibilité avec les règles générales du fascicule du SRADDET.

3.1.6.2 Compatibilité du PLU avec les objectifs du SRADDET

Le projet étant compatible avec les règles générales du fascicule du SRADDET, il prend en compte les objectifs inscrits dans le rapport d'objectif du SRADDET.

L'évolution du PLU est donc compatible avec les objectifs du SRADDET.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Table des figures

Figure 1 : Localisation du site objet de l'évolution du PLU 2
Figure 2 : Localisation du site objet de l'évolution du PLU – zoom 3
Figure 3 : Zonage actuel 8
Figure 4 : Zonage proposé 8
Figure 5 : Zonage proposé sur orthophoto 9
Figure 6 : Localisation des zones de protection 22
Figure 7 : Localisation de la zone humide du Pontet 23
Figure 8 : Localisation des mesures d'inventaire 24
Figure 9 : Localisation de la trame verte et bleue identifiée au SRADDET 24
Figure 10 : Localisation des pelouses sèches 25
Figure 11 : Extrait du PIZ (assemblage de plusieurs feuilles) 29
Figure 12 : Corridors et continuités écologiques sur le secteur de Cléry 31
Figure 13 : Coupure paysagère d'urbanisation entre Cléry et Verrens-Arvey 32
Figure 14 : Alpages et espaces agricoles à préserver 33
Figure 15 : Localisation de l'évolution du PLU par rapport à la TVB du SRADDET 37

Table des graphiques

Graphique 1 : Evolution démographique et indicateurs démographiques 21
Graphique 2 : Evolution du nombre de logements 21

Table des photos

Photo 1 : La maison Peissel, au cœur du chef-lieu 26
Photo 2 : Façade sud-est et annexe en arrière-plan 27
Photo 3 : Façades nord-ouest et sud-ouest 27
Photo 4 : Bâtiment annexe 27

Table des tableaux

Tableau 1 : Evolution des surfaces du PLU 20