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

3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Projet mis à disposition du public suite à la délibération du conseil municipal du 17 octobre 2026

Réf :26-093

Commune de Cléry – modification n°1

Personnes Publiques Associées ou Consultées	Avis en date du
Mme la Préfète de la Savoie (DDT)	**28 septembre 2026**
M. le Président du Conseil Régional	
M. le Président du Département	**18 septembre 2026**
M. le Président de l'organisme compétent pour l'organisation des transports publics urbains (Région et Arlysère)	**28 septembre 2026**
M. le Président de l'organisme compétent pour le PLH (Arlysère)	
Parc Naturel Régional du Massif des Bauges	**10 août 2026**
M. le Président de la Chambre du Commerce et de l'Industrie	**09 septembre 2026**
M. le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat	
M. le Président de la Chambre d'Agriculture	
M. le Président de l'établissement public du SCOT Arlysère	**28 septembre 2026**
Centre National / Régional de la Propriété Forestière (CNPF / CRPF)	
Institut National de l'Origine et de la Qualité	
M. le Président de la Communauté d'Agglomération Arlysère	**28 septembre 2026**
Commune de Verrens-Arvey	
Commune de Frontenex	
Commune de Saint-Vital	
Commune de Montailleur	
Commune d'Ecole	
Commune de Jarsy	

PRÉFÈTE DE LA SAVOIE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires (DDT)

Chambéry, le 28 SEP. 2026

Service aménagement & risques

La Préfète

À

Affaire suivie par : Nicolas Meunier
Fonction : Chargé d'études aménagement
Tél : 04 79 71 73 58
Courriel : nicolas.meunier@savoie.gouv.fr

M. le Maire de la commune de Cléry
1, Place de l'Église
73460 CLERY

OBJET : Avis de l'État sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Cléry

La commune de Cléry a engagé la procédure de modification n°1 de son plan local d'urbanisme.

L'évolution du PLU envisagée vise :

- à ressortir des bâtiments existants de la zone 2AU du chef-lieu afin de pouvoir les réhabiliter et les transformer en logements ;
- à modifier l'OAP inscrite sur ce secteur ;
- à modifier le règlement écrit afin de permettre l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants.

La commune est couverte par un PLU approuvé le 16 mai 2017. La zone 2AU du chef-lieu avait été inscrite dans la mesure où le secteur n'était pas desservi par le réseau d'assainissement collectif. L'ensemble de la zone est couvert par une OAP.

La communauté d'agglomération Arlysère, compétente en matière d'assainissement, n'envisage pas d'étendre le réseau jusqu'au village ; ce qui implique que la commune reste en assainissement non collectif (ANC).

Prenant acte de cette orientation, la commune souhaite sortir le bâtiment Peissel et son annexe de la zone 2AU du chef-lieu afin de pouvoir les réhabiliter et les transformer en logements.

Le PADD, dans son orientation n°1, précise qu'il faut « *créer un véritable centre de vie économique et social 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 ». Cette orientation avait été transposée dans l'OAP du chef-lieu.

La commune envisage de localiser le petit commerce/service sur le secteur des Granges longues tel qu'indiqué dans le PADD. La collectivité est en cours d'acquisition du secteur via l'EPFL, ce qui permettra de garantir la maîtrise de l'aménagement.

Le projet de transformation du bâtiment Peissel prévoit la réalisation de 4 à 5 logements et répond ainsi à l'un des objectifs de l'orientation 1 du PADD « *créer du logement diversifié d'un point de vue typologique à proximité de l'école* », de la mairie et de la salle polyvalente. Le voisinage des équipements publics permet de déterminer le caractère pertinent de l'opération.

Au regard de ces éléments, le PADD n'est pas remis en question.

La zone 2AU, telle qu'identifiée sur le plan de zonage opposable, représente une surface de 4700 m^2. Le projet de modification du PLU prévoit de déclasser 1080 m^2 de la zone 2AU vers de la zone Ua. En revanche le périmètre de l'OAP ne changera pas, seul son contenu sera modifié en supprimant la notion de commerces et services et en intégrant la réalisation de 4 à 5 logements et de ses aménagements.

Le projet d'OAP modifiée envisage la mise en place d'un système d'assainissement non collectif pour chaque bâtiment. Il semblerait plus opportun, afin d'optimiser l'espace, de réaliser un seul et unique système d'assainissement non collectif pour les deux bâtiments.

Enfin, il est rappelé que la loi Climat et résilience du 22 août 2021 dispose que si les SCoT n'intègrent pas d'objectifs de réduction compatibles avec les documents régionaux avant le 22 février 2027 : les ouvertures à l'urbanisation sont suspendues. Autrement dit, la procédure de modification du PLU de la commune de Cléry doit être approuvée avant le 22 février 2027pour que le projet puisse être réalisé..

Les autres points du dossier n'appellent pas d'observation.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, je vous demande de verser cet avis au dossier d'enquête publique ou mis à disposition du public.

Mes services restent à votre disposition pour vous accompagner dans les suites qui seront données à cette procédure.

Pour la préfète et par délégation,

La directrice départementale des territoires

Isabelle NUTI

SAVOIE
LE DÉPARTEMENT

Pôle aménagement
Service appui géomatique, informatique
et communication opérationnelle
Unité planification et aménagement
Hôtel du Département
CS 40850
73008 Chambéry Cedex

Monsieur Lucas DA SILVA GOMES
Maire
MAIRIE DE CLERY
1 place de l'Eglise

73460 CLERY

Contact : Valérie MARDON
04 79 96 75 13
amenagement-sg-urbanisme@savoie.fr

Nos réf. : DB/ET/VM/PAD-ADJ/SAGICOM/D/2026/460600

Monsieur le Maire,

En application des dispositions de l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez soumis pour avis, la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Après avoir pris connaissance des documents et eu égard aux compétences du Département, je vous informe que la procédure engagée ne suscite pas de remarque particulière de ma part.

J'émets donc un avis favorable au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président,
Par délégation,
Eva ALIACAR,
Directrice générale adjointe de l'aménagement

#signature1#

Copies pour information à :
Dominique RUAZ – Conseillère départementale
André VAIRETTO – Conseiller départemental

Florent VILLAUME – Directeur MTD Albertville-Ugine
Laurent CLARET – Adjoint directeur MTD Albertville-Ugine

Arlysère
UNE AGGLO
à votre service

Affaire suivie par Romain PRIOUX
Tél. 04 79 10 48 56 • E-mail : romain.prioux@arlysere.fr
Réf : FBF.AZ.CQ.LCL.CA.ES.RP.2026.09.394

Objet : Avis SCoT – Modification n°1 du PLU

Mairie de Cléry
Monsieur le Maire
1, place de l'Église
73460 CLERY

Albertville, le 28 septembre 2026

Arlysère agglomération

Albertville
Allondaz
Beaufort
Bonvillard
Césarches
Cevins
Cléry
Cohennoz
Crest-Voland
Esserts-Blay
Flumet
Frontenex
Gilly-sur-Isère
Grésy-sur-Isère
Grignon
Hauteluce Les Saisies
La Bâthie
La Giettaz
Marthod
Mercury
Montailleur
Monthion
Notre-Dame-de-Bellecombe
Notre-Dame-des-Millières
Pallud
Plancherine
Queige
Rognaix
Sainte-Hélène-sur-Isère
Saint-Nicolas-la-Chapelle
Saint-Paul-sur-Isère
Saint-Vital
Thénésol
Tournon
Tours-en-Savoie
Ugine
Venthon
Verrens-Arvey
Villard-sur-Doron

Monsieur le Maire,

Par courriel reçu le 3 août 2026, vous nous avez transmis le dossier du projet de Modification n°1 de votre PLU et nous vous en remercions.

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, votre projet a été examiné pour vérifier sa compatibilité avec le SCoT Arlysère, et sa cohérence avec les différentes compétences de la Communauté d'agglomération. Vous trouverez ci-après les observations et l'avis d'Arlysère :

1/ en lien avec le SCoT

Les adaptations proposées s'inscrivent dans une logique de renouvellement urbain et de confortement du Chef-lieu. Le reclassement d'une partie de la zone 2AU en zone Ua permet notamment la réhabilitation de la maison Peissel et de son annexe en logements, sans ouverture d'un nouveau secteur d'extension et en privilégiant la mobilisation d'un site déjà bâti au sein du Chef-lieu. Cette évolution est cohérente avec les orientations du SCoT qui donnent la priorité à la densification et au renouvellement urbain.

Le projet contribue également à la diversification de l'offre de logements au sein du Chef-lieu, en cohérence avec les orientations du PADD communal. La réaffectation de la maison Peissel à l'habitat ne remet par ailleurs pas en cause l'objectif de développement d'un commerce ou service de proximité, le PADD identifiant également le site des Granges Longues pour répondre à cet objectif.

Le maintien du secteur dans le périmètre de l'OAP permet enfin de conserver une programmation d'ensemble et d'encadrer la qualité des aménagements. Une attention particulière devra être portée à l'insertion paysagère des transformations envisagées, compte tenu de la situation du site au sein du Chef-lieu, de sa perception dans le grand paysage et de la proximité de l'église de Cléry, identifiée par le SCoT comme un élément patrimonial à préserver et à valoriser. Les dispositions de l'OAP

relatives au traitement paysager du secteur constituent à ce titre un point important du projet. .

Sous réserve de la bonne prise en compte de ces enjeux paysagers et environnementaux, le projet de modification n°1 n'appelle pas d'observation particulière au regard du SCoT Arlysère.

2/ en matière d'eau potable et d'assainissement

Le bilan besoins-ressources en eau potable actuellement en cours de finalisation sur la commune de Cléry n'a pas pu être joint au présent avis. Ses conclusions devraient toutefois être disponibles prochainement et seront transmises à la commune dès leur validation, afin de compléter l'analyse du projet au regard de l'adéquation entre les besoins futurs et la ressource disponible.

3/ en lien avec le règlement du PLU

Enfin, votre projet a également été soumis au service instructeur des autorisations d'urbanisme. Ce dernier n'a pas de remarques particulières à formuler quant aux modifications apportées au règlement du PLU.

Les services et moi-même restons à disposition pour tout échange.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, nos sincères salutations.

Le Vice-Président en charge de l'urbanisme,
A. ZOCCOLO

Arlysère agglomération

Albertville
Allondaz
Beaufort
Bonvillard
Césarches
Cevins
Cléry
Cohennoz
Crest-Voland
Esserts-Blay
Flumet
Frontenex
Gilly-sur-Isère
Grésy-sur-Isère
Grignon
Hauteluce Les Saisies
La Bâthie
La Giettaz
Marthod
Mercury
Montailleur
Monthion
Notre-Dame-de-Bellecombe
Notre-Dame-des-Millières
Pallud
Plancherine
Queige
Rognaix
Sainte-Hélène-sur-Isère
Saint-Nicolas-la-Chapelle
Saint-Paul-sur-Isère
Saint-Vital
Thénésol
Tournon
Tours-en-Savoie
Ugine
Venthon
Verrens-Arvey
Villard-sur-Doron

Le Châtelard, le 10 août 2026

M. Lucas Da Silva Gomes, Maire
Mairie de Cléry
1, place de l'église
73 460 Cléry

<u>Objet</u> : Avis PPA – Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cléry

<u>Dossier suivi par</u> :
Jérôme DAVIET – chargé de mission Architecture, Urbanisme et Patrimoine
Maison du Parc 73 630 Le Châtelard
Courriel : j.daviet@parcdesbauges.com
Tél. : 06 22 48 55 47

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé, pour avis, le projet de modification du PLU de Cléry, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 16 mai 2017 et nous vous en remercions.

La nouvelle charte du Parc naturel régional du Massif des Bauges (2025-2040), définitivement ratifiée par le décret n°2025-919 du 6 septembre 2025, engage l'ensemble des collectivités adhérentes à porter et mettre en œuvre le projet de territoire organisé autour de trois grandes orientations :

-Vers la pleine santé environnementale ;
-Vers la sobriété d'utilisation des ressources naturelles ;
-Pour un territoire singulier, accueillant et créatif.

En approuvant cette nouvelle charte par délibération en date du 6 février 2025, la commune de Cléry a renouvelé son adhésion au Parc naturel régional du Massif des Bauges et a affirmé son souhait de poursuivre son engagement autour d'un projet de territoire commun au massif.

La modification concerne :

- l'évolution d'un zonage 2 AU en un zonage Ua pour un tènement de 0,11 ha comprenant une maison ancienne à forte

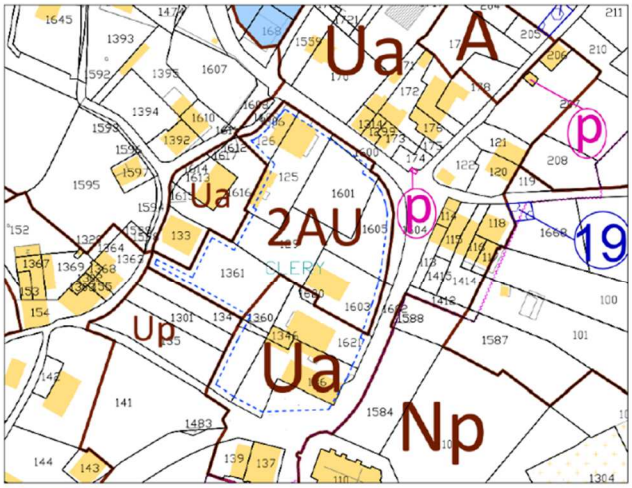
Maison du Parc
Avenue Denis Therme
73630 Le Châtelard
Tél. : 04 79 54 86 40
info@parcdesbauges.com
parcdesbauges.com
parcdumassifdesbauges

valeur patrimoniale (maison Peissel) et une annexe sans intérêt architectural ;

- la modification de l'OAP s'appliquant sur le secteur concerné ;
- une évolution du règlement écrit pour apporter plus de souplesse concernant l'isolation par l'extérieur et l'implantation du bâti.

Modification du règlement graphique.

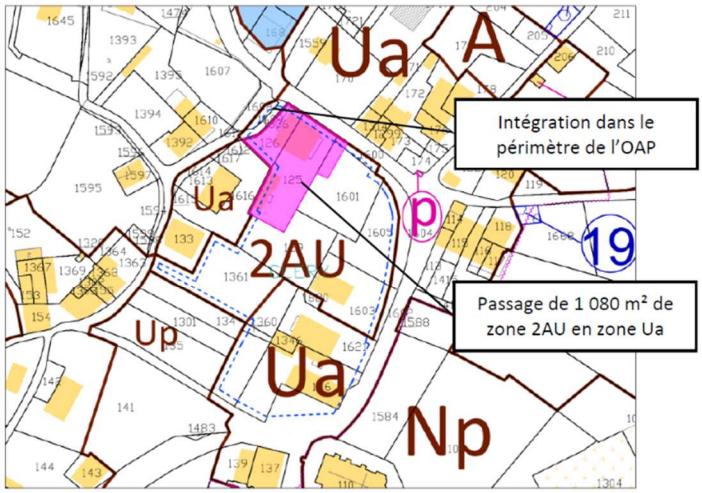
Figure 3 : Zonage actuel



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

La modification proposée concerne un tènement d'environ 1 100 m² comprenant :

- une ancienne maison à fort intérêt patrimonial (toit en pavillon-croupe à larges débords lambrissés, ancienne devanture de commerce, encadrements et chaînages peints, petit balcon central) marquant l'entrée du village ancien en venant de la route de Verrens-Arvey ;
- une annexe en parpaing de ciment sans étage.



Vue de trois-quarts de la maison Peissel proposée pour une transformation en logements.

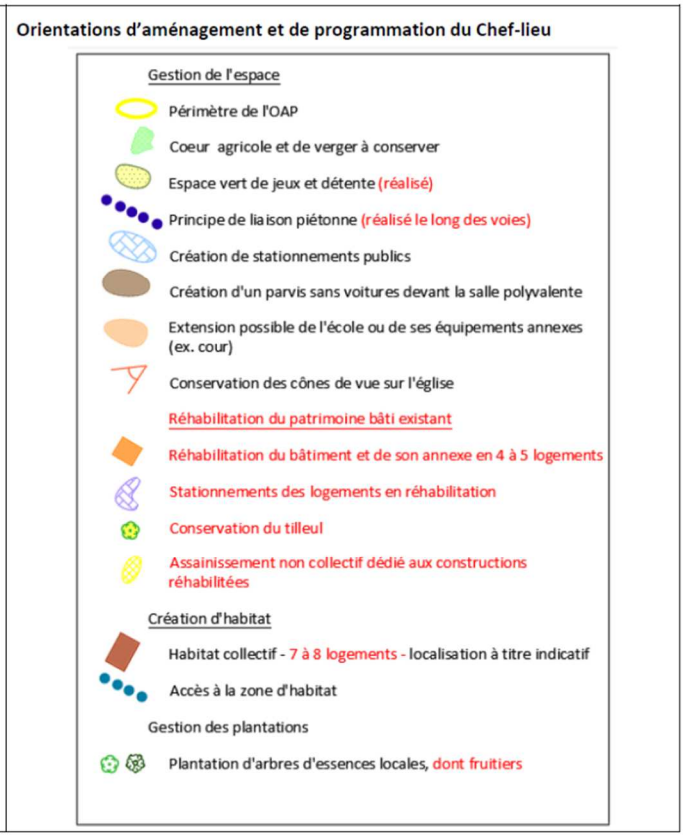
Ce tènement avait été inclus dans une zone 2 AU, qui englobe également une dent creuse au cœur du chef-lieu. Le passage en Ua permet de rendre la zone immédiatement constructible, dans les mêmes conditions que le reste du village historique déjà zoné Ua.

Ce passage en zone Ua (secteur urbanisé ancien) semble donc cohérent au regard de ces qualités patrimoniales. Par ailleurs, ce changement de zonage n'entraîne aucune consommation nouvelle de foncier et ne concerne ni la zone Natura 2000 ni la zone humide repérée à proximité du chef-lieu. Il est donc sans incidence sur l'environnement et le foncier agricole existant.
De plus, l'aménagement de nouveaux logements dans du bâti existant répond aux enjeux de la mesure « Urbanisme 1 : un usage harmonieux de l'espace » de la nouvelle charte.

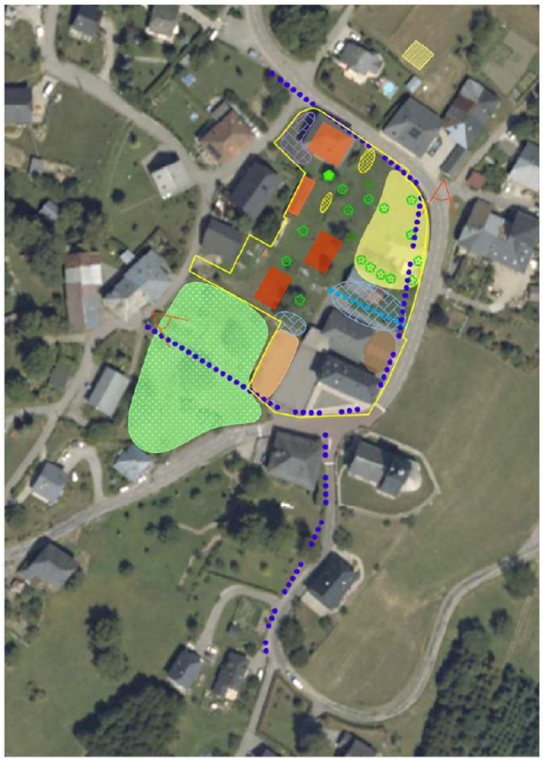
A l'issue de cette modification, les zones U de la commune passeraient de 25,63 ha à 25,74 ha tandis que les zones 2 AU passeraient de 0,46 ha à 0,35 ha. Ce changement, qui ne concernerait que 0,01 % de la surface communale, ne modifierait donc pas l'équilibre global du document d'urbanisme.

Modification de l'OAP du Chef-lieu









Le tènement basculant de 2 AU à Ua reste compris dans l'OAP du chef-lieu afin d'en maitriser l'évolution. Par ailleurs, cette OAP est légèrement agrandie afin d'y inclure les parcelles C 1606 et 1609, d'une contenance de 114 m², où pourraient être créés des stationnements.

Le règlement écrit doit traduire les ambitions contenues dans le PADD, qui fixe comme objectif la réalisation de nouveaux logements et de faire du chef-lieu un véritable lieu de vie comportant commerces, services, stationnements….

Pour répondre à ces objectifs, l'OAP du Chef-lieu imposait jusqu'à présent :

- la création d'au moins douze logements en habitat collectif ou intermédiaire ;
- la réhabilitation de la propriété Peissel en commerces et services, dès qu'une solution d'assainissement aura été mise en place pour le secteur.

La commune propose aujourd'hui de modifier l'OAP afin de :

- permettre la création de 4 à 5 logements dans la propriété Peissel
- fixer comme objectif la création de 7 à 8 logements supplémentaires dans la zone maintenu en 2 AU.

L'enjeu d'implantation de commerces et services serait alors supprimé de l'OAP, la commune ayant presque entièrement acquis, par le biais de l'EPFL, le bâtiment des Granges Longues, avec pour projet d'y accueillir des activités économiques et commerciales qui pourraient ainsi répondre aux objectifs du PADD.

Toutefois, l'aboutissement du projet des Granges Longues étant toujours incertain (acquisition foncière à terminer, projet à affiner, financements à trouver…), supprimer de l'OAP l' enjeu économique et social revient à risquer de se priver de tout levier pour relever les défis du PADD.

Dès lors, il semble opportun de prévoir, en plus de la transformation de la propriété Peissel en 4 à 5 logements, la création, sur le reste de l'OAP, de constructions neuves intégrant 7 à 8 logements et des locaux à caractère commercial et de services.

Par ailleurs, si l'OAP prévoit bien des principes d'aménagements avec parkings perméables, préservation d'un tilleul, plantation d'arbres d'essences locales dont des fruitiers, création de liaisons douces etc, rien n'est indiqué quand à la préservation des caractéristiques patrimoniales de la maison Peissel. Comme nous l'avions déjà signalé lors de notre avis du 21 octobre 2016 relatif au PLU en vigueur, le règlement de la zone Ua reste trop timide quant aux objectifs de préservation des caractéristiques architecturales des villages anciens.

Au regard de la valeur patrimoniale de la propriété Peissel et de sa position en entrée de village, il serait donc intéressant de poser quelques grands principes permettant de préserver ce bâtiment, même si il est par ailleurs situé dans le périmètre de l'église et, de ce fait, soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Modification du règlement écrit

a. Isolation par l'extérieur

Afin de faciliter l'installation d'isolation par l'extérieur, le règlement actuel prévoit une tolérance pour déroger aux règles d'implantation, avec pour obligation d'une hauteur minimale de 4 m en cas de surplomb du domaine public.

Il est proposé de fixer la tolérance à environ 30 cm par rapport à l'existant. En cas d'empiètement sur le domaine public, cette tolérance ne pourra être appliquée que si elle reste compatible avec les besoins de la circulation.

De manière générale, il semble en effet opportun de maintenir une tolérance permettant la pose d'isolation extérieure, dans un objectif de performance énergétique. La limitation à 30 cm permet par ailleurs de cadrer cette tolérance et d'éviter certaines exagérations. Toutefois, il serait peut-être opportun de préciser de quelle manière sera évaluée la compatibilité avec les besoins de sécurité et de circulation des véhicules et piétons en cas d'empiètement sur le domaine public, afin de limiter les éventuels recours.

Par ailleurs dans le cas des zones Ua, où se trouvent les bâtiments anciens, il conviendrait de préciser que l'isolation par l'extérieur n'est pas nécessairement la meilleure solution et que, dans le cas où elle serait nécessaire, elle devra pouvoir garantir la respirabilité des murs et conserver un aspect rustique conforme à l'existant, sans dénaturer les rythmes des façades.

b. Isolation des toitures

De la même manière, il est proposé de changer la règle de tolérance sur la hauteur des constructions existantes en cas d'isolation de la toiture, en limitant le dépassement à 50 cm par rapport à la hauteur existante, tout en respectant la hiérarchie des toitures (le faîtage amont devant être plus haut que le faîtage aval).

Afin de préserver les caractéristiques architecturales du territoire, le Parc travaille à une série de préconisations architecturales qui vous ont été envoyées pour avis le 19 juin dernier.

Or, si la surélévation de la toiture jusqu'à 50 cm ne pose pas de problème particulier, il est important de préciser que les bandes de rives ne doivent pas dépasser 25 cm entre le dessous des chevrons et le dessus de la couverture.

(Pour mémoire, le sarking n'est pas l'unique solution technique pour isoler les toitures, ni nécessairement la moins chère).

c. Orientation des faîtages

Enfin, il est proposé de supprimer le paragraphe précisant que, dans le cas de terrains plats, la ligne de faîtage principale sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte, au motif que cette règle est difficilement applicable, les terrains sans pente n'existant pas sur Cléry.

Il est en effet notable que la commune de Cléry s'étage sur un coteau où les replats sont rares. Néanmoins, certaines zones constructibles au chef-lieu ou à Clermont présentent une pente très modérée, assimilable à des plats. La suppression de cette règle ne semble donc pas totalement opportune.

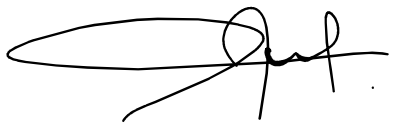
Par ailleurs, la nouvelle formulation proposée «*Pour des raisons propres à la composition architecturale du projet ou selon la topographie du terrain, un écart de plus ou moins 20 degrés de l'axe du faîtage pourra être envisagé* » semble relativement floue.

S'agit-il d'un écart de 20 degrés par rapport à l'axe de la pente ou par rapport à la voirie ? Les préconisations architecturales en cours d'élaboration par le parc, préconisent par ailleurs que l'implantation des nouvelles constructions soit parallèle ou perpendiculaire à la pente.

Nous comprenons bien évidemment que cette règle doit pouvoir être appliquée avec discernement lorsque la topographie est complexe, mais un écart de 20 degrés peut s'avérer important dans le cas d'un édifice de plan rectangulaire et fortement altérer la qualité du paysage bâti.

En conséquence, nous préconisons de maintenir l'article 10 du règlement des zones U et AU et d'ajouter une dérogation possible lorsqu'une impossibilité est démontrée du fait de la topographie du terrain.

Claude Richard



Vice-Président
Aménagement et Paysage

CCI SAVOIE

Président

Téléphone : 04 79 75 93 30
presidence@savoie.cci.fr

MAIRIE DE CLÉRY
Monsieur Lucas DA SILVA GOMES
1, Place de l'Eglise
73460 CLERY

Nos réf. : ACT-73S-2026-09_4075844-VB
Objet : Modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Cléry

Le Bourget du Lac, le 09/09/2026

Monsieur le Maire,

Vous nous avez sollicités pour émettre un avis sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cléry et nous vous en remercions.

Après examen du dossier, la Chambre de Commerce et d'Industrie ne formule pas de remarque particulière sur le projet présenté. Celui-ci vise notamment à permettre la réhabilitation de la maison Peissel et de son annexe en logements, en cohérence avec les objectifs de revitalisation du chef-lieu et de diversification de l'offre résidentielle.

Nous partageons l'analyse selon laquelle la commune de Cléry est confrontée à un déclin démographique marqué ces dernières années, avec une baisse de sa population et du nombre de résidences principales. Dans ce contexte, la création de nouveaux logements apparaît comme un enjeu important et nécessaire afin de favoriser l'accueil de nouveaux habitants, maintenir la vitalité communale et conforter les équipements et services existants.

En conséquence, la Chambre de Commerce et d'Industrie émet un avis favorable sur le projet de modification n°1 du PLU de Cléry.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Marc BEGGIORA