

Département de la Haute-Savoie

COMMUNE DE NANCY SUR CLUSES

**PLU**

PLAN LOCAL D'URBANISME



## 1 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### approbation

DATE	PHASE	PROCEDURE
02/07/1991	Approbation	Elaboration POS
10/02/2026	Approbation	Elaboration PLU

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 10 février 2026 approuvant l'élaboration du P.L.U. de NANCY sur Cluses.  
Le Maire, Alain ROUX.

**EURL Alain VULLIEZ**

**Architecte DPLG - Urbaniste**

N° SIRET : 49376855000029

E-mail : atelier.axe@orange.fr

04 50 26 11 87

06 45 16 44 02

**ATELIER AXE**

82 Bd de la Corniche 74 200 THONON-LES-BAINS





<b>ORIENTATIONS GENERALES DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT</b>
---

**PORTEE DU PADD :**

Le projet d'aménagement et de développement durables a pour objet d'exposer le projet politique d'aménagement de la commune de NANCY SUR CLUSES.

Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement et d'urbanisme que la commune engage.

**RAPPEL DES ENJEUX :**

Le diagnostic établi sur le territoire communal (Cf. Rapport de présentation) a permis de dégager les enjeux suivants :

- **L'existence d'un patrimoine paysager et environnemental remarquables** (présence de zones humides, points de vue remarquables, etc..).
- le besoin de **faciliter et de pérenniser l'activité agricole**.
- **La nécessité de conforter le chef-lieu** dans sa vocation d'équipements et de commerces.

Le diagnostic a également mis en exergue les enjeux humains et économiques suivants :

- **Réorienter et pérenniser l'activité touristique**
- **Apporter une réponse aux besoins d'habitat**, tant en matière de réhabilitation, de création de formes urbaines moins consommatrices d'espace et de rénovation énergétique.





### Espaces agricoles :

**Protection** des espaces nécessaires à l'activité agricole en mettant les sièges d'exploitation à l'abri de la progression de l'urbanisation et en associant la profession agricole aux projets d'aménagement liés ou impactant l'espace agricole.



Les espaces agricoles suivant l'ensemble de l'étagement de la commune, feront l'objet d'une protection plus stricte, ces espaces étant constitutifs de l'identité montagnarde.

Par le biais des orientations d'aménagement, thématique ou de secteur, une attention particulière sera portée à maintenir l'accès aux parcelles agricoles.



### PROTECTION DU PAYSAGE



La protection du paysage se décline suivant les préoccupations suivantes :

- Protection du patrimoine naturel à forte valeur paysagère par un classement approprié et par la limitation des extensions d'urbanisation.
- Protection des espaces boisés au double titre du paysage et de l'environnement. Un classement des espaces forestiers est effectué à l'exception des cas où le classement pourrait entraver les interventions sur les infrastructures et les aménagements touristiques.
- Recensement des espaces agricoles à valeur paysagère



Les espaces agricoles offrant une qualité paysagère remarquable sont recensés et donneront lieu à des espaces agricoles de protection du paysage, inconstructibles, y compris pour l'agriculture.

- Maintient des coupures paysagères entre hameaux, le cas échéant affirmation de leur impact par définition d'une limite bâtie.

Définition d'une réglementation adaptée pour les micro-espaces à forte valeur paysagère.

Aux grandes entités s'ajoutent la protection et la mise en valeur des plantations ripisylves (bordant les ruisseaux) et de la trame paysagère (haies bocagères) ponctuant le territoire entre hameaux et groupes de constructions.

L'objectif est de prendre en compte les micro-continuités écologiques, y compris celles ne relevant pas d'un inventaire.

Le PLU met en place un projet paysage à l'échelle humaine, en lien avec les secteurs bâtis :

### INVENTAIRE ET PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI



Chapelle de Romme

Les actions en faveur de la protection du patrimoine porteront sur :

-la mise en valeur des éléments du patrimoine public, notamment la Chapelle de ROMME, les fours à pains et le grenier historique de la Frasse.

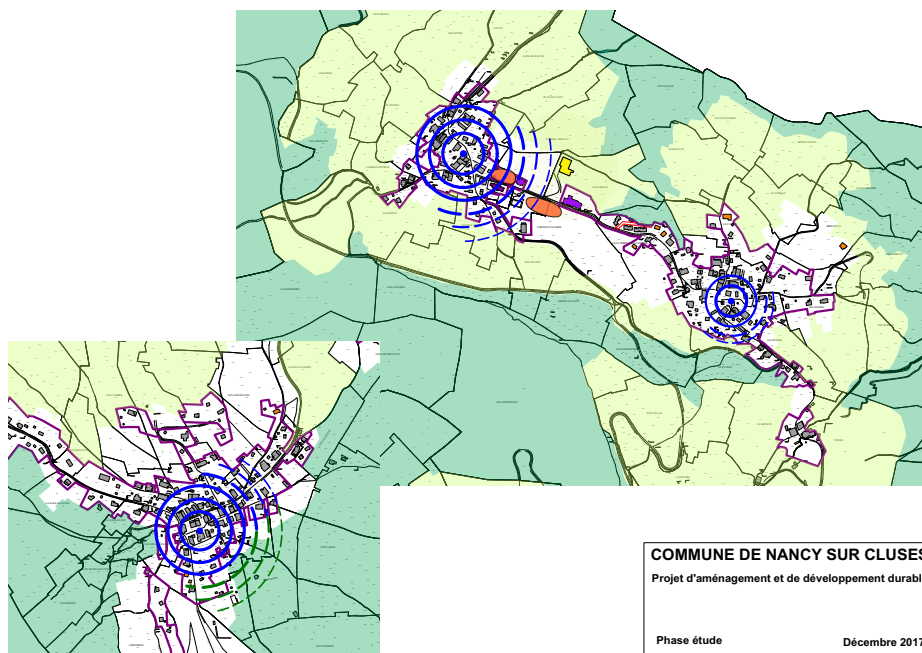
-les entités paysagères bâties. Celles-ci font l'objet d'outils réglementaires adaptés.

La protection du bâti à valeur patrimoniale englobe les annexes (greniers, remises) et les jardins attenants, qui constituent un ensemble.

Les secteurs soumis à orientations d'aménagement s'inspireront du bâti traditionnel.



## ORGANISATION DE L'URBANISATION FUTURE AUTOUR DES POLES PRINCIPAUX DE LA COMMUNE



Le pôle principal à conforter, mettre en valeur et affirmer est l'ensemble constitué par le chef-lieu et La Frasse.

Le deuxième pôle est le pôle touristique du hameau de ROMME, centre de l'activité ski de la commune. L'objectif est à la fois une diversification et un étalement dans le temps des pratiques de sports et loisirs, tant hivernales qu'estivales. Cette recherche de diversification vise à la fois les équipements sportifs et de loisirs ainsi que la nature et la capacité d'hébergement.

Pour les deux pôles seront privilégiées les opérations d'aménagement concourant à la création d'espaces publics. Pour les aménagements à caractère urbain, ces espaces publics et collectifs seront définis par des formes urbaines denses, reconstituant un tissu cohérent (hameau, rue, placette, etc.).

### • Le chef-lieu :

Le PLU s'assigne comme objectif de :

- créer les conditions de redynamisation et de développement du chef-lieu (logements favorisant la mixité sociale, services à la population, commerces de proximité).
- favoriser la réhabilitation de l'habitat existant
- d'affirmer le chef-lieu dans sa vocation d'équipements publics et comme lieu proposant des services : maison des associations, commerces de proximité, micro crèche et bibliothèque municipale...

En dehors de ces deux pôles principaux, les hameaux périphériques feront l'objet d'une gestion raisonnée de leur développement, prenant en compte l'environnement naturel et agro pastoral.

## **ORIENTATIONS GENERALES 2**

Concernant :

l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.

### **Habitat :**

#### **Dispositions favorisant la mixité sociale, et la réhabilitation des constructions existantes**

- Le PLU peut mettre en œuvre les outils réglementaires permettant :
  - de faciliter, encourager la transition énergétique du parc de logements existants,
  - de faciliter la réhabilitation en logements collectifs des constructions existantes, notamment dans le centre, en ciblant les logements vides, dégradés et la reconversion de bâtiments industriels (hameaux du bas).
  - de favoriser, par le biais d'orientations d'aménagement et de programmation la création de logements collectifs dans les pôles principaux identifiés.

### **Développement économique :**

#### **Le tourisme : objectifs de diversification et d'élargissement de l'offre.**



- élargissement de l'offre touristique en toutes saisons : développement de nouvelles offres structurantes, développement du tourisme estival et d'actions à destination d'un tourisme vert.
- L'objectif est de créer les conditions d'un équilibre entre le développement touristique

et les objectifs de gestion durable cités ci-avant. Le développement touristique s'articulera autour des axes suivants :

- confortement et diversification de l'offre de ski alpin : création d'une piste de tubing, mise en gérance du foyer de ski et développement des activités liées (location Vtt AE, balisage sentier de randonnées, sentiers thématiques),
- mettre en place les conditions permettant la réalisation d'équipements de loisirs et d'hébergements légers, intégrés à l'environnement agro-pastoral,

### **Artisanat et commerce :**

L'objectif est d'essayer de faire perdurer l'identité de village, lieu où traditionnellement on travaille et habite en autorisant et facilitant l'installation d'activités artisanales non-nuisantes en secteurs d'habitat.

### **Agriculture :**

L'agriculture est une activité économique. L'objectif affirmé est d'encourager et diversifier l'activité « agro-pastorale ».

Cet objectif pourrait être pensé en synergie avec les projets de services au chef-lieu en favorisant les réseaux de vente directe de produits du terroir (circuits courts), dans une démarche de développement durable.

## **TRANSPORTS :**

La commune participe activement à la réflexion sur les modalités d'organisation du transport menée à l'échelle de la Communauté de Communes.

Par ailleurs, la densification du chef-lieu et le renforcement de son armature commerciale ont pour objectif secondaire de limiter les déplacements internes et externes à la commune.

## **DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES :**

La commune de NANCY SUR CLUSES s'inscrit pleinement dans les objectifs portés par le SYANE (Syndicat des Energies et de l'Aménagement Numérique de la Haute-Savoie) à travers :

- le déploiement du réseau public départemental en fibre optique
- le plan de traitement des zones blanches,
- les programmes d'aide pour l'équipement satellitaire de ces foyers.

## MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### OBJECTIFS CHIFFRES

Globalement, il s'agit de s'engager dans la trajectoire du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN en 2050) par un objectif intermédiaire atteignable à l'horizon du PLU de Nancy / Cl.

### Objectifs généraux :

- 1.** Protection stricte des espaces agricoles et naturels remarquables, et maintien des coupures d'urbanisation entre hameaux.
- 2.** Recours à des formes urbaines plus denses pour l'organisation de l'urbanisation du chef-lieu et de ses prolongements.
- 3** Incitation à la réalisation de logements collectifs en réhabilitation et en changement de destination (reconversion urbaine) de bâtiments vacants, de bâtiments à vocation initiale industrielle.

### Objectifs chiffrés

#### DENSITES :

Au cours des dix dernières années la moyenne de consommation de terrain par logements a été de 900m<sup>2</sup> environ par logement, soit 11 logts / ha.

L'objectif est de tendre vers les 16 logements à l'hectare pour de l'individuel pur et 25 logements / ha en matière de groupé ou de logements intermédiaires.

Cet objectif représente pour les secteurs individuels (passage de 11 logts / ha à 16 logts / ha) une économie de l'espace d'un peu plus de 30%.

Dans le cas du passage de l'individuel (11 logts / ha) à une opération mixte individuel et groupé (20,5 logts /ha) : (passage de 11 logts / ha à 25 logts / ha) l'économie de l'espace représente plus de 45%.



Tissu pavillonnaire existant

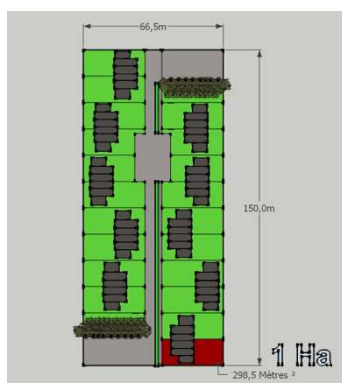


Schéma quantitatif de densification intégrant des espaces collectifs



Illustration sur un cas particulier (OAP) de NANCY SUR CLUSES.



La traduction des objectifs de protection et d'organisation cités plus haut, la prise en compte des Lois Grenelle , Alur et Climat et Résilience, permettent de cibler sur une économie de l'ordre de **15 à 20 hectares** par rapport au document d'urbanisme précédent (POS de 1993).