



# RÉVISION DU PLU DE SERVOZ

—  
RÉUNION PUBLIQUE

**SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC**

5 NOVEMBRE 2019

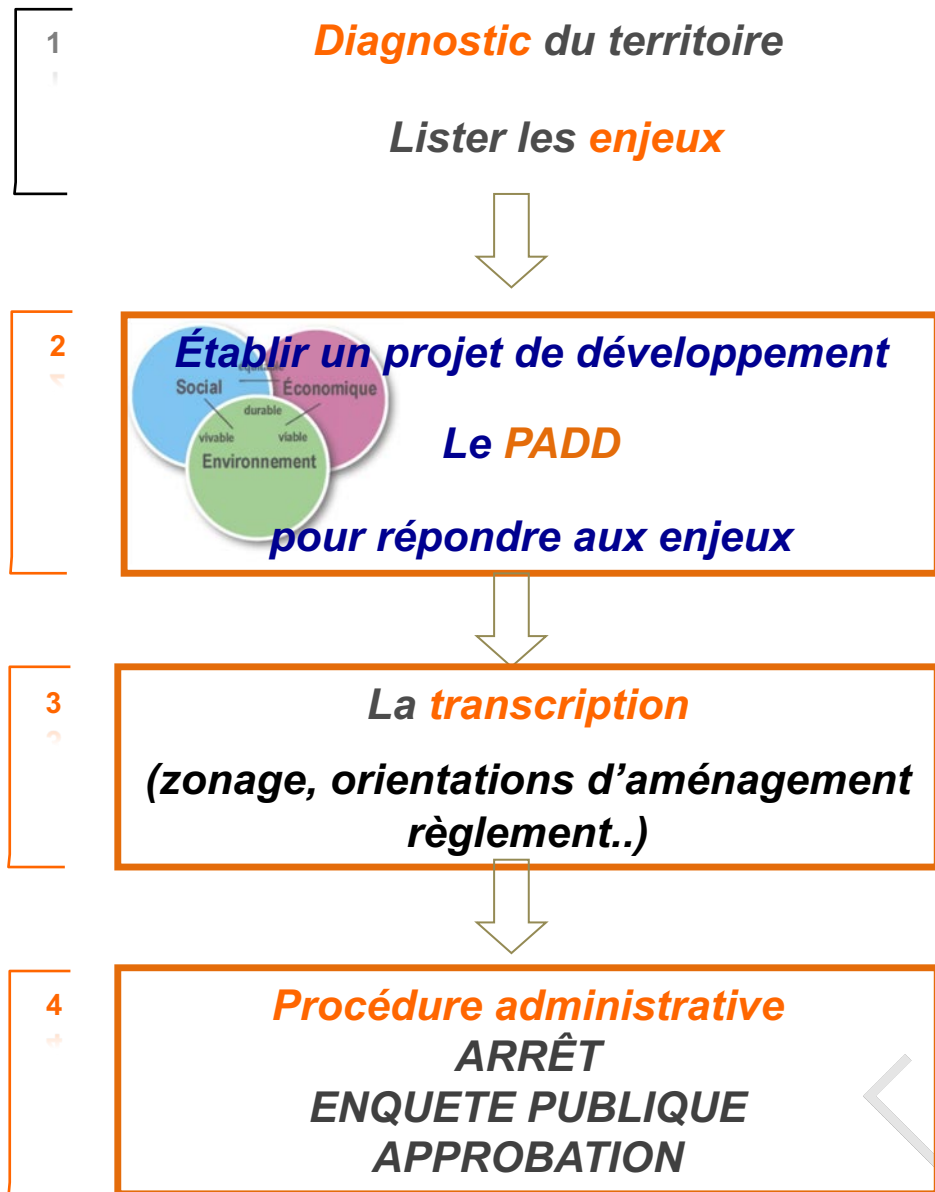


# SITUATION ACTUELLE

## Situation réglementaire

- PLU approuvé le 27 janvier 2009
- Modification simplifiée le 7 juillet 2011
- Modification n°1 le 13 mai 2015
- Modification n°2 le 18 juillet 2017
- Délibération de prescription de révision le 20 mars 2017

Aujourd'hui, SERVOZ lance sa procédure de révision générale de son PLU.



# LE CADRE GÉNÉRAL

- ➔ **Objectif global : fixer les grands choix de l'aménagement de la commune pour les 10 à 15 ans à venir sur :**
  - les secteurs de développement urbain,
  - la politique en matière d'habitat,
  - les secteurs à préserver,
  - les équipements ou infrastructures à prévoir...
  
- ➔ **Un contenu fortement encadré légalement par le Code de l'Urbanisme**
  
- ➔ **Un document à inscrire en accord avec les objectifs définis au niveau supra-communal (PDU, PLH, ...)**

# LA CONCERTATION

## CE QUE DIT LA LOI (art. 25 / art. L 300.2)

La concertation est assurée à l'amont, ouverte à tous et organisée librement par la commune et la CCVCMB.

Elle porte sur les objectifs et les orientations générales du projet et sur sa traduction réglementaire (classement des zones,...).

## CE QU'ELLE EST :

- Une occasion d'être informé et de réagir,
- Une phase « interactive » et l'occasion d'un échange de points de vue,
- Une vision partagée, autour d'un projet « politique » d'intérêt général.

## QUELS SONT SES EFFETS ?

- Le Conseil communautaire tirera un bilan de la concertation par délibération.



## CE QU'ELLE N'EST PAS :

*Elle n'a pas pour objet de recueillir, ni de prendre en compte, les demandes particulières : celles-ci le seront au moment de l'Enquête Publique, sous le contrôle d'un Commissaire Enquêteur (nommé par le Tribunal Administratif).*

# LA HIÉRARCHIE DES NORMES

- **La loi Engagement National pour l'Environnement du 12/07/2010 (dite loi « Grenelle 2 ») vient compléter les objectifs à prendre en compte dans les PLU**

Le PLU devra intégrer **3 objectifs** de la loi :

**LA MODÉRATION DE LA  
CONSOMMATION DE  
L'ESPACE**

**LA PRÉSERVATION ET LA  
RESTAURATION DES  
CONTINUITÉS  
ÉCOLOGIQUES**

**LA RÉDUCTION DE  
L'ÉMISSION DES GAZ À  
EFFET DE SERRE**

- **La loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 23/03/2014 (dite loi « ALUR ») vient compléter les objectifs à intégrer dans les PLU**

- **Densification** des zones urbaines (suppression des COS)
- **Frein à l'artificialisation** des sols
- Transfert de **compétences vers les intercommunalités**
- Renforcement du **rôle intégrateur des SCoT**

# LA HIÉRARCHIE DES NORMES

- **La loi d'Avenir pour l'agriculture du 14/10/2014 concerne la prise en compte des enjeux agricoles et agroalimentaires.**  
**Elle affiche notamment la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles comme un préalable à l'élaboration de tout document d'urbanisme**
- **Le décret du 28 décembre 2015** (*portant modernisation du Code de l'Urbanisme*) **vient faire évoluer les PLU** (*nouvelle rédaction du règlement, recodification complète du Code de l'Urbanisme*)
- **Le territoire de SERVOZ est soumis à la loi Montagne de Janvier 1985, complétée par la loi Montagne 2 du 28/12/2016**  
*LE PRINCIPE DE CONTINUITÉ DE L'URBANISATION : tout éloignement, toute coupure physique avec les zones urbanisées rend les terrains inconstructibles.*  
*La loi intègre une dérogation au principe de continuité pour le développement touristique : l'Unité Touristique Nouvelle (UTN).*

# UN DIAGNOSTIC PROSPECTIF

**But de cette phase : établir un diagnostic prospectif**

**Le présent diagnostic s'appuie sur un état des lieux à l'été 2019, avec les données disponibles.**

**Il s'appuie sur différentes sources :**

- DDT 74,
- INSEE (2015-2016),
- Commune de Servoz,
- CC Vallée de Chamonix-Mont-Blanc.

**Les différentes méthodes de calculs peuvent amener à des résultats qu'il convient de nuancer, au regard d'une analyse de terrain et de l'expertise des élus locaux.**



**Une démarche  
itérative**

# UN DIAGNOSTIC PROSPECTIF

- 1/ Un territoire imbriqué dans des politiques sectorielles supra-communales**
- 2/ Un village avec une vie à l'année au caractère résidentiel marqué**
- 3/ Une économie qui bénéficie de la proximité avec la vallée de Chamonix**
- 4/ Une accessibilité plus fluide et plus durable**
- 5/ Un armature écologique et paysagère fonctionnelle**
- 6/ Une démarche transversale de densification et de limitation de la consommation d'espace**



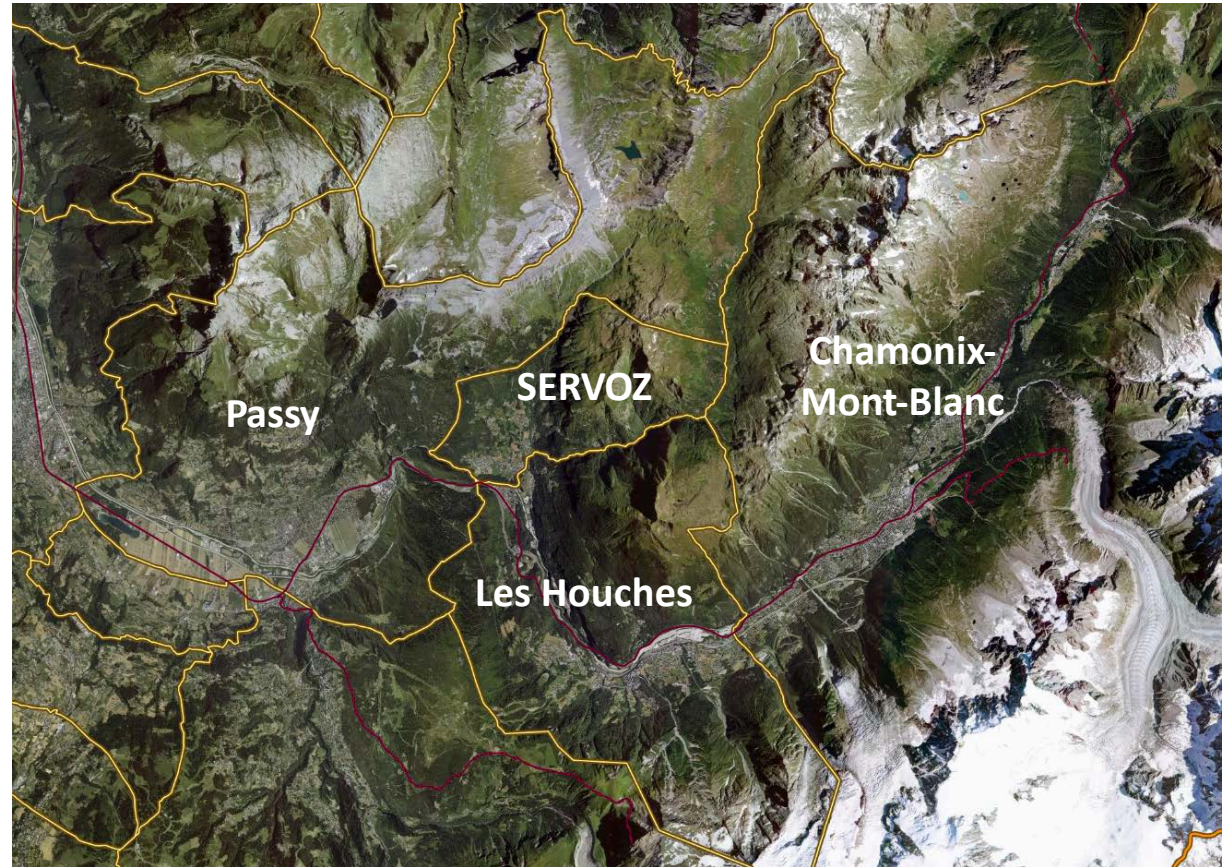
# LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

## LA PORTE D'ENTRÉE DE LA VALLÉE DE CHAMONIX MONT BLANC

3 communes  
limitrophes

- Chamonix-Mont-Blanc,
- Les Houches,
- Passy (CC du Pays du Mont-Blanc)

La commune dispose d' **interfaces nombreuses et variées** : naturelle, urbaine , infrastructurelle, réseaux (routiers, ferroviaires), équipements.



Un lien géographique fort avec les Houches (Plaine Saint Jean et le Lac) qui n'est pas sans conséquence en termes de gestion des services et des équipements.

# LES POLITIQUES SUPRACOMMUNALES

## DE NOMBREUSES COOPÉRATIONS, PLANS ET PROGRAMMES

Intégrée dans de **nombreuses instances**

- CC Vallée de Chamonix Mont Blanc
- Espace Mont-Blanc (instance de coopération transfrontalière)
- SM3A
- SITOM des Vallées du Mont-Blanc

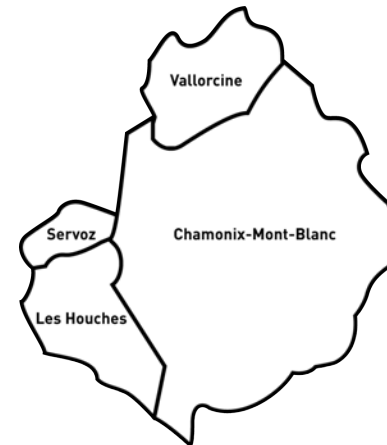
**Des documents aux portées variables et en cours d'évolutions**

Insérée dans des **documents supra communaux et des programmes**

- Plan de Protection de l'Atmosphère n°2
- ADAPT Mont Blanc
- Plan de Déplacements Urbains
- Plan Climat Energie Territorial
- Démarche TEPOS, TEPcv

Inscrite dans des **démarches en cours :**

- Classement UNESCO
- SCoT Mont-Blanc Arve Giffre



# SYNTHÈSE GRAND TERRITOIRE

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Atouts</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Une dynamique d'organisation et de structuration établie à l'échelle de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc</li><li>• Une dynamique intercommunale d'aménagement de l'espace où certaines orientations de développement ont déjà été fixées ou sont en cours (PDU, PLH, PPA)</li><li>• Une position géographique « d'interface » avec des enjeux en terme de déplacements et de cohérence urbaine</li></ul>  |
| <b>Faiblesses</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Des documents en cours d'élaboration et donc une nécessaire adaptation au fur et à mesure de l'avancement des différents documents (échelle de temporalité hétérogène)</li><li>• Un territoire imbriqué avec la commune voisine des Houches (secteur Le Lac et la Plaine Saint Jean) avec des conséquences sur les services et les équipements locaux</li><li>• Un territoire avec une forte pression foncière et des enjeux en matière de déplacement</li><li>• Un PLU actuel qui ne répond plus au contexte législatif en vigueur</li></ul> |
| <b>Enjeux</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Prendre en compte les politiques d'aménagement de l'espace qui se dessinent au niveau intercommunal.</b></li><li>• <b>Poursuivre un dialogue de projet avec les communes de la CCVCMB et du SCOT pour élaborer un projet de développement cohérent.</b></li></ul>  |

# UN DIAGNOSTIC PROSPECTIF

- 1/ Un territoire imbriqué dans des politiques sectorielles supra-communales
- 2/ Un village avec une vie à l'année au caractère résidentiel marqué
- 3/ Une économie qui bénéficie de la proximité avec la vallée de Chamonix
- 4/ Une accessibilité plus fluide et plus durable
- 5/ Un armature écologique et paysagère fonctionnelle
- 6/ Une démarche transversale de densification et de limitation de la consommation d'espace

# LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE

## À L'ÉCHELLE DE LA CCVCMB : UN TERRITOIRE QUI MAINTIENT SES HABITANTS

**Une croissance démographique qui reste positive** : +0,6% annuel contre -0,3% sur la CCVCMB (Haute-Savoie : 1,5% annuel)

**1 030 habitants en 2018** (source communale)

**Une croissance liée au solde naturel avec une reprise du solde migratoire** : nécessité de soutenir la production de logement pour accompagner la croissance démographique

Témoignage de ce dynamisme du bassin de Servoz : ouverture d'une 6ème classe



**957 habitants  
au 01/01/2016**

### Indicateurs démographiques (INSEE)

|  | 1968 à 1975 | 1975 à 1982 | 1982 à 1990 | 1990 à 1999 | 1999 à 2006 | 2006 à 2011 | 2011 à 2016 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Variation annuelle moyenne de la population en % | 0,3         | 0,0         | 4,5         | 3,1         | 1,3         | 0,8         | 0,6         |
| solde naturel en %                               | 0,4         | 0,2         | 0,0         | 0,8         | 0,6         | 0,8         | 0,4         |
| solde migratoire en %                            | -0,1        | -0,2        | 4,5         | 2,3         | 0,7         | 0,0         | 0,2         |



# LA STRUCTURE DE LA POPULATION

## UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ENGAGÉ DEPUIS DE NOMBREUSES ANNÉES

**Un vieillissement sur les 20 dernières années**  
(avec tendance et profil similaires sur la CCVCMB)

**47% de la population  
a + de 45 ans**

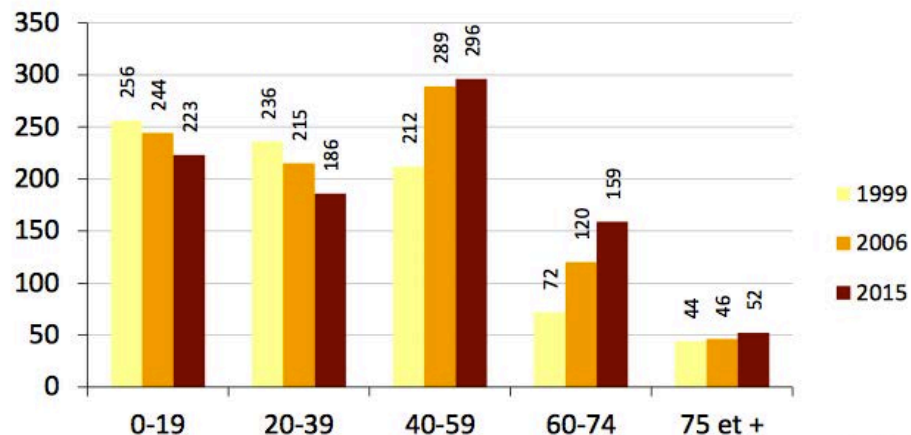
**2,3 personnes /  
ménage en 2016**

- Les 0-30 ans encore nombreux mais une tranche des 15-29 ans faiblement représentée

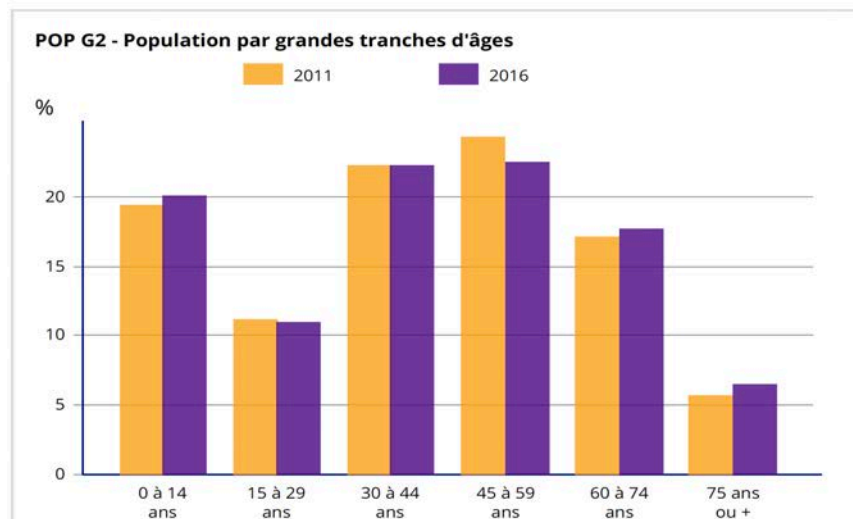
- Ces données sont à relativiser au regard des dernières opérations de constructions (notamment au hameau des Reines)

- **Une population qui reste familiale avec 2,3 personnes/ménage** (dans un contexte de baisse dû au mouvement de desserrement, décohabitations, ...) contre 2,13 sur la CCVCMB  
=> **Conséquence : un impact sur l'évolution du parc de logements**

Répartition de la population par tranches d'âges (INSEE 2015)



Source : INSEE



# SYNTHÈSE DÉMOGRAPHIE

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Atouts</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Le maintien de la <b>croissance démographique</b></li><li>• Une croissance soutenue par un <b>solde migratoire retrouvé</b></li><li>• Une population <b>familiale</b> (nombre de personnes par ménage encore élevé)</li><li>• Des projets immobiliers à venir qui vont entraîner une augmentation nette de la population dans les deux prochaines années</li></ul>  |
| <b>Faiblesses</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Une population <b>vieillissante</b> (usage des équipements scolaires, jeunesse, ...) avec la hausse des plus de 60 ans</li><li>• Une croissance faible de la population qui suppose d'être particulièrement attentif au développement urbain afin de préserver <b>l'identité de la commune</b></li><li>• Des <b>mutations</b> s'opèrent dans la structuration de la population (nécessitant de permettre un parcours résidentiel sur le territoire).</li></ul>  |
| <b>Enjeux</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Permettre l'accueil de population nouvelle, en maintenant le cadre de vie</b></li><li>• <b>Favoriser le parcours résidentiel</b> pour freiner le vieillissement de la population et maintenir la diversité (encourager le logement social, l'accession sociale, des logements plus petits...).</li><li>• Prendre en compte la poursuite du <b>desserrement des ménages</b> (hypothèse de 2,1 personnes/ménage à l'horizon 2030).</li><li>• <b>Favoriser, organiser et maîtriser la croissance</b> de la population<ul style="list-style-type: none"><li>○ pour préserver le cadre de vie des générations futures,</li><li>○ pour permettre à la collectivité d'anticiper sur les équipements nécessaires</li></ul></li></ul> |

# UN PARC DÉSÉQUILIBRÉ

## VERS UNE FIXATION DES RÉSIDENTS

Une part de logements secondaires qui baisse, dans un contexte intercommunal et plus généralement en montagne, qui suit une tendance inverse.

**Près de 4,8% de logements vacants et cette part a augmenté depuis 2011.**

A titre indicatif, la fluidité d'un parc de logements est effectif avec 6 ou 7% de logements vacants.

Actualisation de cette donnée en lien avec les autorisations d'urbanisme à effectuer car de nombreux projets (notamment au chef-lieu) sont en cours de développement.

Constructions en cours : hameau des Reines (37 appartements du T2 au T4)

703 logements en  
2016

4,8% de  
logements vacants

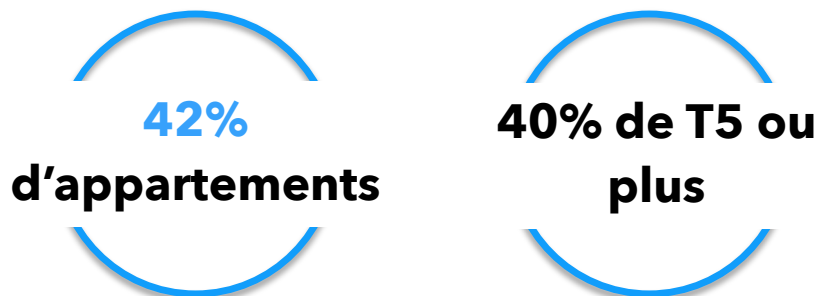
Structure du parc de logements (INSEE)

|  | 2011 | %     | 2016 | %     |
|--|------|-------|------|-------|
| Ensemble   | 693  | 100,0 | 703  | 100,0 |
| Résidences principales                           | 410  | 59,2  | 425  | 60,4  |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 255  | 36,8  | 245  | 34,8  |
| Logements vacants                                | 28   | 4     | 34   | 4,8   |



# LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENT

## LE PARC IMMOBILIER GLISSE VERS L'HABITAT COLLECTIF



### Une augmentation marquée des logements collectifs ces 5 dernières années :

-34 maisons contre +46 appartements (rénovations de chalets, de fermes avec des divisions, réalisations récentes de collectifs)

CCVCMB : 33% d'individuel et 67% de collectif

### Une structure du parc stable, avec des disparités importantes :

faible part des studios et T2 avec 17% de l'offre.

Des difficultés pour réaliser l'ensemble du parcours résidentiel.

Des répartitions amenées à évoluer avec les programmes immobiliers en cours.

### Profil du parc de logements (INSEE- 2016)

|              | 2011 | %    | 2016 | %    |
|--------------|------|------|------|------|
| Maisons      | 440  | 63,4 | 406  | 57,7 |
| Appartements | 248  | 35,7 | 294  | 41,8 |

### Structure du parc de logements

|               | 2011 | %    | 2016 | %    |
|---------------|------|------|------|------|
| Ensemble      | 410  | 100  | 425  | 100  |
| 1 pièce       | 23   | 5,5  | 27   | 6,3  |
| 2 pièces      | 38   | 9,4  | 46   | 10,8 |
| 3 pièces      | 81   | 19,7 | 82   | 19,3 |
| 4 pièces      | 90   | 21,9 | 90   | 21,2 |
| 5 pièces ou + | 178  | 43,2 | 180  | 42,4 |

# LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENT

## UN PARC ORIENTÉ VERS LA PROPRIÉTÉ

Une population avec plus de 70% de propriétaires.

Une ancienneté d'environ **15 ans en moyenne dans un bien.**

Une **légère hausse des locataires** (24,3% en 2011 contre 25,8% en 2016)

→ Conséquence : des difficultés pour attirer et fixer les jeunes familles

CCVCMB : 54,7 % de propriétaires, 38,9% de locataires et 6,4% logés gratuitement



**70% de propriétaires  
dans les RP en 2016**

### Résidences principales en 2016 selon le statut d'occupation.

|                   | 2016   |               |                     |   |
|-------------------|--------|---------------|---------------------|---|
|                   | Nombre | %             | Nombre de personnes | Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s) |
| Ensemble          | 425    | <b>100 %</b>  | 916                 | 14,9 ans                                      |
| Propriétaire      | 301    | <b>70,8 %</b> | 704                 | 18,3 ans                                      |
| Locataire         | 109    | <b>25,8 %</b> | 223                 | 6,1 ans                                       |
| Logé gratuitement | 15     | <b>3,5 %</b>  | 27                  | 9,1 ans                                       |

# LES LOGEMENTS AIDÉS

## UN PARC INSUFFISANT AU REGARD DES BESOINS DU BASSIN DE VIE

**14 logements locatifs sociaux (LLS) en 2017** (2% du parc)

Mais **9 LLS prévus** dans l'opération du Hameau des Reines.

A noter que sur le bassin de vie, Les Houches ont concentré un nombre important de LLS au Lac (25 habitations).

Commune classée en zone B2 (pour l'aide à l'investissement locatif).

**Le PLH (2014-2020) fixe la production de 200 nouveaux logements locatifs aidés pour la CCVCMB**, avec la répartition suivante : 27% de PLAI, 15 % de PLS et 63% de PLUS.

Servoz avait identifié les potentiels suivants :

- 20% de logements locatifs aidés dans l'OAP du centre village, soit 6 logements => 9 logements réalisés
- 30% dans l'OA2 de l'entrée du village, soit 12 logements => OAP « abandonnée »
- projet de tiers lieu (Fondation des Apprentis d'Auteuil) dont hébergements socio-professionnels (saisonniers)



**Logement social :  
2% du parc**

# SYNTHÈSE LOGEMENT

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Atouts</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Une <b>croissance du parc de logements</b> qui concerne essentiellement la <b>résidence principale</b>.</li><li>• Une taille des logements encore relativement grande pouvant ainsi accueillir des familles : plus de <b>40% des logements à 5 pièces ou plus</b>.</li><li>• Un parc de <b>logements collectifs</b> en cours de confortement</li><li>• Un tassement du nombre de résidences secondaires</li><li>• Des projets immobiliers à venir qui vont entraîner une augmentation du nombre de logements dans les deux prochaines années, notamment pour les LLS</li></ul> |
| <b>Faiblesses</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Une <b>forte baisse des résidences secondaires</b> couplée avec une faible part des logements vacants, ce qui traduit un marché du logement tendu sur la commune</li><li>• Peu de logements de petite taille, notamment pour l'accueil des jeunes ménages</li><li>• Un <b>marché du logement tendu</b> (faible part de logements vacants)</li><li>• Des <b>logements sociaux insuffisants malgré des projets en cours</b></li></ul>  |
| <b>Enjeux</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>- Poursuivre le développement de nouvelles formes d'habitat pour réduire la part des constructions individuelles et limiter la consommation de l'espace</li><li>- Diversifier l'offre, et donc la taille des logements, afin de permettre à tous (notamment les jeunes, jeunes ménages, personnes âgées et familles monoparentales) de vivre et de s'installer sur le territoire au regard des coûts du foncier.</li><li>- Continuer les actions déjà menées en matière de logements locatifs sociaux (OAP).</li></ul>   |

# UN DIAGNOSTIC PROSPECTIF

- 1/ Un territoire imbriqué dans des politiques sectorielles supra-communales
- 2/ Un village avec une vie à l'année au caractère résidentiel marqué
- 3/ Une économie qui bénéficie de la proximité avec la vallée de Chamonix**
- 4/ Une accessibilité plus fluide et plus durable
- 5/ Un armature écologique et paysagère fonctionnelle
- 6/ Une démarche transversale de densification et de limitation de la consommation d'espace

# LA POPULATION ACTIVE

## DES ACTIFS MOINS NOMBREUX QUANTITATIVEMENT

598 actifs en  
2016

Les CSP+  
davantage  
représentées

Une population majoritairement composée d'actifs : 83,5% en 2016, contre 78,9% en 2011

81,5% d'actifs pour la CCVCMB

**196 actifs supplémentaires** depuis 1999

Des évolutions contrastées selon les CSP avec une représentation principalement des **professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles supérieures** (forte hausse des CSP+ : de 28 à 71 cadres et professions intellectuelles supérieures)

Peu de chômeurs.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité (INSEE)

|                             | 2016 | 2011 |
|-----------------------------|------|------|
| Ensemble                    | 598  | 604  |
| Actifs en %                 | 83,5 | 78,9 |
| Actifs ayant un emploi en % | 80,0 | 74,8 |
| Chômeurs en %               | 3,5  | 4,1  |
| Inactifs en %               | 16,5 | 21,1 |

# LA POPULATION ACTIVE

## UNE OFFRE D'EMPLOIS QUI STAGNE

Un cadre favorable  
pour les CSP+

**124 actifs** déclarés sur Servoz en 2015 contre 121 actifs en 2011

Une forte hausse des cadres et des professions intellectuelles supérieures

A contrario des ouvriers qui perdent de leur poids.

Un indicateur de concentration d'emploi qui baisse, témoin d'une difficulté à travailler sur la commune

## Evolution du nombre d'actif au lieu de travail (INSEE)

| Statut                               | 1990       | 1999       | 2015       |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| Agriculteurs exploitants             | 0          | 0          | 4          |
| Artisans, commerçants, chefs d'entr. | 48         | 16         | 26         |
| Cadres et prof. intellectuelles sup. | 4          | 8          | 38         |
| Professions intermédiaires           | 16         | 24         | 13         |
| Employés                             | 28         | 44         | 32         |
| Ouvriers                             | 24         | 10         | 8          |
| <b>Total</b>                         | <b>120</b> | <b>102</b> | <b>121</b> |

## Emploi et activité (INSEE)

|   | 2016 | 2011 |
|---|------|------|
| Nombre d'emplois dans la zone                 | 124  | 129  |
| Actifs ayant un emploi résidant dans la zone  | 492  | 460  |
| Indicateur de concentration d'emploi          | 25,1 | 28,1 |
| Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en % | 67,1 | 64,6 |

# TISSU ÉCONOMIQUE

## UNE STABILITÉ DU TISSU ÉCONOMIQUE



**Des établissements  
présents et stables**

| Nombre d'établissements en fin d'année | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|--|------|------|------|------|------|
| Inscrits au RCS (ressortissants CCI)   | 40   | 41   | 42   | 44   | 43   |
| INSEE REE                              | 134  | 139  | 154  | 161  | 165  |

INSEE REE : Ensemble des établissements du champ marchand non agricole

Ressortissants CCI : Source, fichier des CCI d'Auvergne-Rhône-Alpes. Etablissements hors NPAI et Codes NAF 0000Z et 6820B (702C et 000Z av

**43 établissements selon la CCI**

**165 établissements selon l'INSEE**

**Deux caractéristiques : des établissements tournés vers le tertiaire et de petite taille**

**Des projets structurants à venir avec la réhabilitation de la Fondation des Apprentis d'Auteuil (tiers-lieu)**

| Nombre d'établissements actifs* inscrits au RCS au 31/12/2016 par tranches de taille | 0 Sal.    | 1-9       | Total     |
|--|-----------|-----------|-----------|
| BTP  | 4         |           | 7         |
| Commerce   |           |           |           |
| Services aux entreprises   | 13        | 7         | 20        |
| Autres services  | 9         | 6         | 15        |
| <b>Total**</b>   | <b>26</b> | <b>17</b> | <b>43</b> |

Source : Fichier des CCI d'Auvergne-Rhône-Alpes



# COMMERCES - SERVICES

## UN DÉFICIT DE COMMERCES QUI ENTRAINE DES DÉPLACEMENTS

**Présence de commerces de proximité au chef-lieu qui participe de la qualité du cadre de vie**

Mais obligation de se déplacer vers les polarités commerciales de Sallanches/Domancy/Passy et de Chamonix/ Les Houches pour la majorité des achats (pas de distributeurs de billets)

Une baisse du nombre de commerces ces dernières années avec un **phénomène de vitrines fermées et de changements de destination de rez commerciaux**

A souligner des initiatives communales pour relancer le commerce avec par exemple un café de pays au cœur du village, la création d'un marché dominical en cours, la création avec la CCVCMB d'une buvette à la Maison du Lieutenant mais fermeture Editmontagne (Bureaux + galerie d'art) ...

**Présence de commerces de proximité**



# AGRICULTURE

## DES ÉVOLUTIONS DANS LE TYPE D'AGRICULTURE

4 exploitations encore présentes, dans un contexte délicat.  
Un couple d'éleveurs (chèvres et brebis) est installé et un autre couple voudrait développer son activité.

La production de pommes, poires et fruits (cidres MALEY) se relance mais besoin d'un lieu de transformation.

Problème réel: l'accès au foncier et la diminution de l'espace agricole au profit de zones de friches et de végétations envahissantes.

Une demande récurrente pour des espaces pour une activité de maraichage (2 à 3000m<sup>2</sup>).

D'autres activités (herboriste, équidés, miel) se développent.

Commune située en zone AOC Reblochon, Abondance et Chevrotin , IGP Tomme et Emmental de Savoie, Pommes et Poires de Savoie

Alpage de Pormenaz avec problème de gouvernance dû à un groupement pastoral vieillissant  
Valorisation et découverte par la Maison du Lieutenant, centre d'interprétation de l'agriculture de montagne.

**Une agriculture encore présente**



# SYNTHÈSE ÉCONOMIE

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Atouts</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Un bassin de vie dynamique (tourisme, économie) et une population active présente</li><li>• Une tertiairisation de l'activité</li><li>• Des projets en cours (réhabilitation de la fondation des Apprentis d'Auteuil)</li><li>• Des commerces existants au centre village</li><li>• Des espaces agricoles de qualité, des projets à venir</li></ul>  |
| <b>Faiblesses</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Pas de zones d'activités économiques</li><li>• Le difficile maintien des commerces et la nécessité de se déplacer pour s'équiper</li><li>• Une agriculture en mutation</li><li>• La présence de grandes structures pourvoyeuses d'emploi sur les communes limitrophes</li></ul>  |
| <b>Enjeux</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>- Favoriser le maintien d'une population active sur le territoire communal afin d'assurer la pérennité des équipements et des services à la population.</li><li>- Créer des conditions favorables à la poursuite du développement économique et à la création d'emplois</li><li>- Offrir un cadre de travail pour des activités tertiaires en appui au tourisme et dans les secteurs multiplicateurs ou complémentaires</li><li>- Mettre en place des outils qui assurent le développement des secteurs de l'artisanat, de la construction, et du commerce (vitrines et espaces commerciaux au centre village)</li><li>- Pérenniser et maintenir l'activité agricole, encourager les mutations et développer une pratique adaptée à la réalité du territoire</li></ul> |



# ORGANISATION SPATIALE

## UN DÉFICIT DE COMMERCES QUI ENTRAINE DES DÉPLACEMENTS

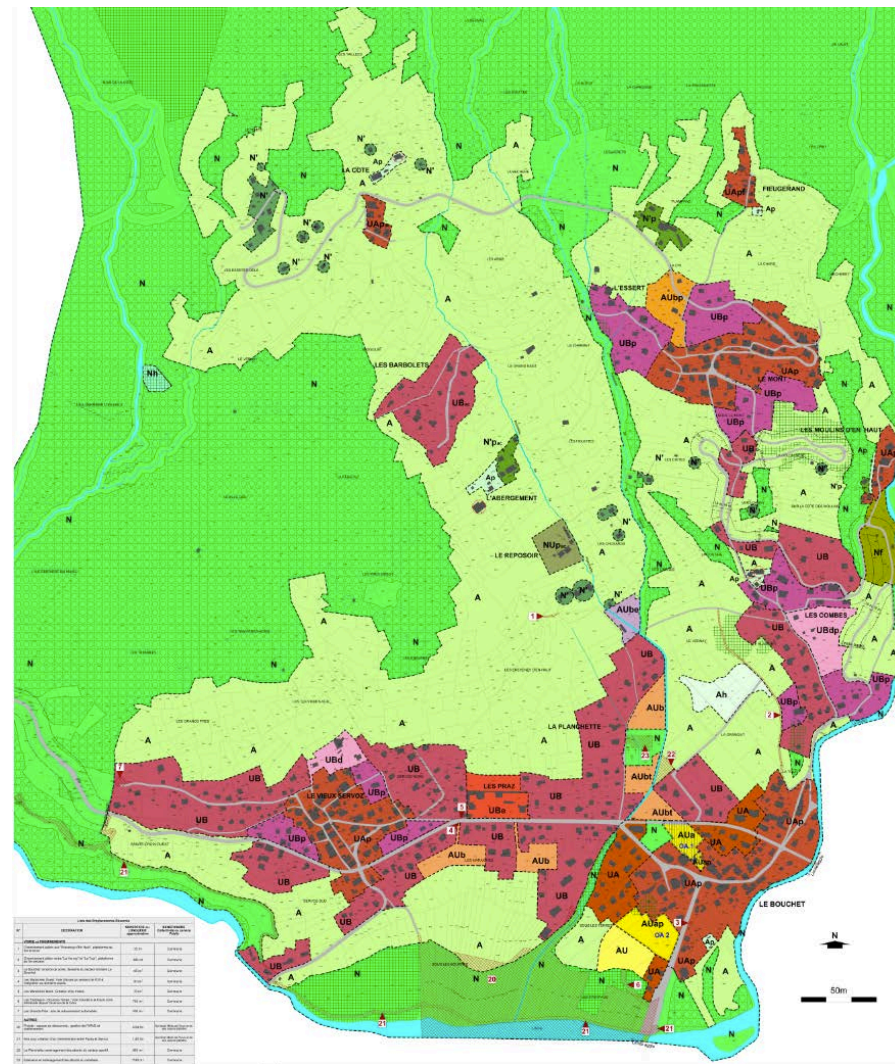
Pas de zonage  
spécifique au PLU

**Le PLU n'identifie pas de zones d'activités ou de rez commerciaux** mais le règlement permet l'installation d'activités économiques en zone U.

**Des projets sont fléchés dans la délibération (Fondation des apprentis d'Auteuil).**

**Ce projet vise la création d'un tiers lieu** (stade de finalisation du Plan d'affaires, au montage financier et juridique et une consultation pour une esquisse architecturale est en cours)

**Des communes voisines qui développent des projets commerciaux**



# TOURISME

## UNE COMMUNE AUX ATOUTS INDÉNIABLES AVEC UNE POSITION FAVORABLE

Une station classée  
de tourisme



**Village authentique et traditionnel aux portes de la vallée de Chamonix-Mont-Blanc, Servoz bénéficie d'une vue remarquable sur le grand paysage** (massif du Mont-Blanc, montagne de Pormenaz, Tête Noire et Prarion, chaîne des Fiz et chaîne des Aravis) avec un environnement qualitatif.

**Commune classée au patrimoine des Pays de Savoie** avec de nombreux bâtiments remarquables, oratoires, fontaines et fours à pains.

**Une offre touristique variée et une commune qui bénéficie de la proximité avec la vallée de Chamonix Mont Blanc et de celle du Pays du Mont-Blanc. Mais elle ne dispose pas d'un accès direct aux domaines skiables.**

# HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

## UNE CHUTE DES HÉBERGEMENTS HOTELIERS

**Des hébergements marchands en diminution** : un hôtel 2\* avec 6 chambres en 2019

Un poids faible dans la répartition des hébergements à l'échelle de la vallée avec **2% des lits touristiques**

**Des projets structurants avec le tiers lieu intégrant la création d'un Hostel - Auberge de Jeunesse**

**Des gites et des locations présents avec un réchauffement des lits froids** grâce aux plateformes (AirBnB)

A noter l'existence d'un camping, la maison familiale (FOL) de Montvauthier et l'hôtel de la Fontaine, et d'autres hébergements touristiques situés aux Houches sur le secteur de la Plaine Saint Jean.

**Servoz subit la concurrence des communes voisines et ne bénéficie pas d'un accès direct aux remontées mécaniques**

**=> Question de l'attractivité et des déplacements**

**Une offre très faible pour l'hébergement marchand**





# LES ÉQUIPEMENTS

## DES ÉQUIPEMENTS ET DES SITES ATTRACTIFS

Présence d'un service permanent d'information touristique. A cela s'ajoute la maison du Lieutenant, la maison de l'alpage.

Des activités et des animations toutes saisons avec une grande variété (sports, culture, nature), de nombreux sentiers de randonnées.

Servoz participe au rayonnement et à l'attractivité de la vallée de Chamonix, avec position d'interface avec le Pays du Mont-Blanc mais aussi les secteurs Giffre/Trient.

### Proximité immédiate

- avec le site des Gorges de la Diosaz => Une liaison à travailler
- avec le Lac Vert => enjeu avec la future passerelle himalayenne sur Passy

Les sites d'escalade de la Plaine St-Jean et plus récemment de Pormenaz sont réputés.

Présence d'équipements structurants



# SYNTHÈSE TOURISME

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Atouts</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Un village préservé et authentique, avec une diversité de l'offre touristique (sport, culture, nature)</li><li>• Un schéma directeur marchand existant</li><li>• Des sites exceptionnels, de réputation mondiale, à proximité immédiate</li></ul>  |
| <b>Faiblesses</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Une offre en matière d'hébergements peu diversifiée, notamment les hôtels</li><li>• Un poids faible dans l'offre d'hébergements marchands de la vallée</li><li>• Une dépendance par rapport aux sites de la vallée et du pays du Mont Blanc et un déficit de liaisons</li><li>• Une connexion avec le site des Gorges de la Diosaz à améliorer</li></ul>   |
| <b>Enjeux</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>- Faire en sorte que le PLU permette (à son niveau d'intervention, et grâce aux outils réglementaires), de traduire et d'accueillir la stratégie touristique qui sera approfondie et mise en place (tourisme doux).</li><li>- Pallier au phénomène d'érosion des lits marchands constaté ces dernières années</li><li>- Renforcer et donner du sens à l'économie montagnarde</li><li>- Améliorer les liens touristiques avec Passy-Plaine Joux, Les Houches, St Gervais et bien évidemment de continuer à mailler la destination Servoz avec le Lac et la Plaine StJean avec le site classé des Gorges de la Diosaz et le rocher d'escalade.</li></ul> |



# UN DIAGNOSTIC PROSPECTIF

- 1/ Un territoire imbriqué dans des politiques sectorielles supra-communales
- 2/ Un village avec une vie à l'année au caractère résidentiel marqué
- 3/ Une économie qui bénéficie de la proximité avec la vallée de Chamonix
- 4/ Une accessibilité plus fluide et plus durable**
- 5/ Un armature écologique et paysagère fonctionnelle
- 6/ Une démarche transversale de densification et de limitation de la consommation d'espace

# DES PLANS EXISTANTS

## DES RÉFLEXIONS SUR LA MOBILITÉ SONT ENGAGÉES

Un document approuvé  
en 2008 à réactualiser

Des milliers de déplacements effectués chaque jour et plus encore en saison touristique.

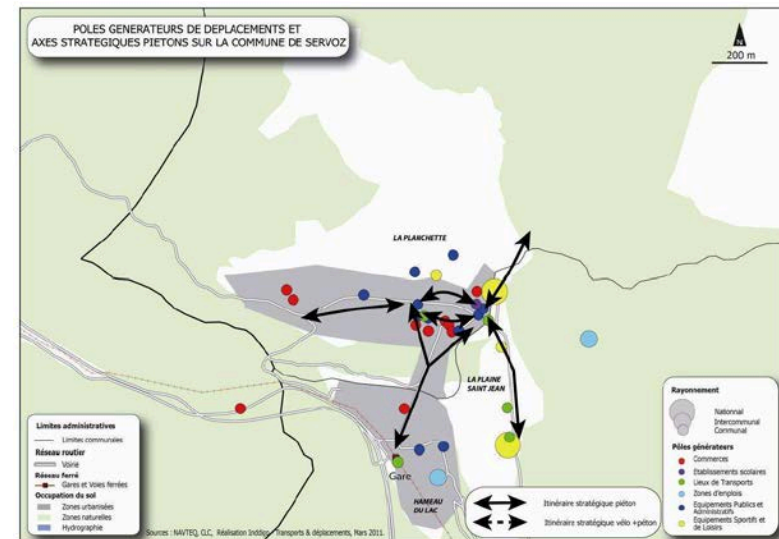
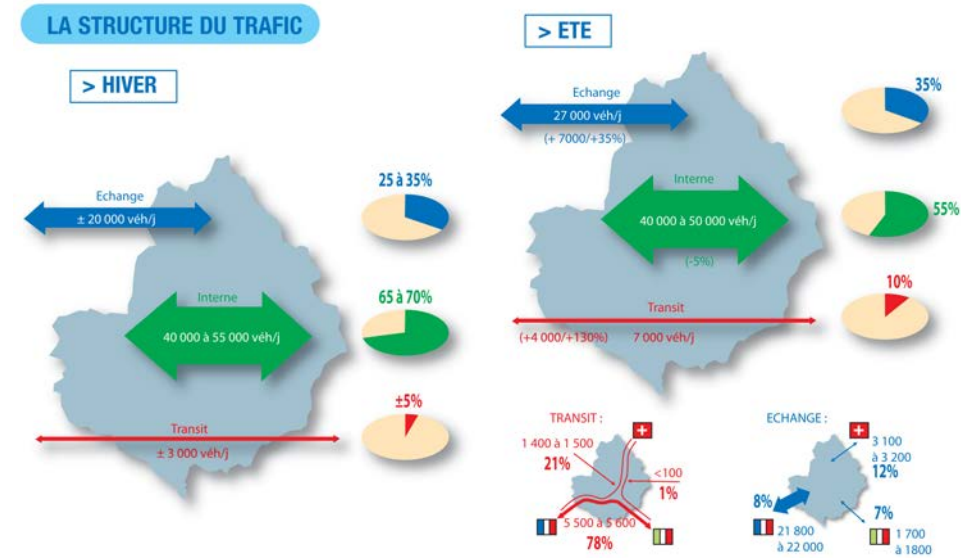
- Trajets domicile/travail
- Trajets liés aux activités économiques
- Trajets liés au tourisme et aux loisirs

Voies d'accès : RD13, 1205 et 1506

**Des déplacements qui sont importants et qui se développent compte tenu de la croissance du développement urbain et de l'activité touristique à l'échelle de la vallée**

**Un Schéma de mobilité douce en cours**

**Un Plan de Déplacements Inter Entreprise en cours**



# LE RÉSEAU VIAIRE

## UNE COMMUNE POSITIONNÉE SUR UN AXE DE TRANSIT EUROPÉEN

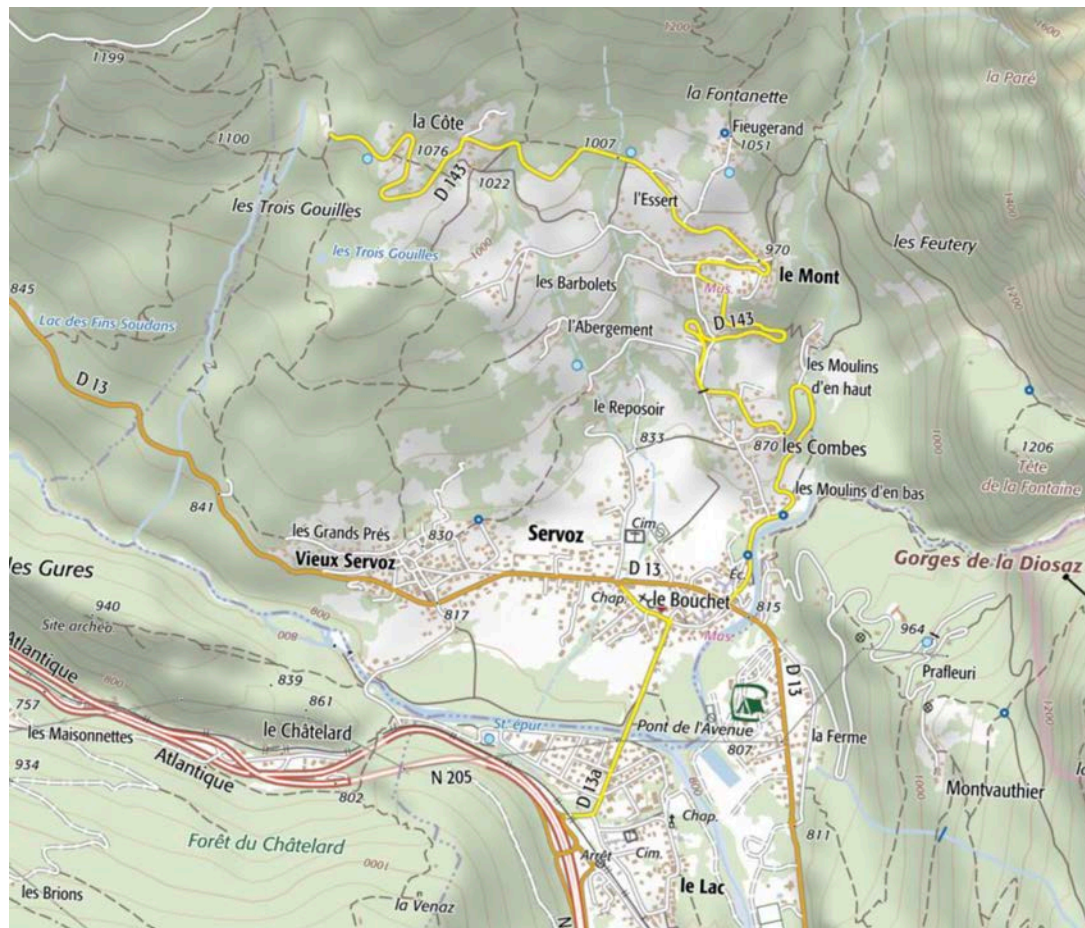
Une excellente  
accessibilité au réseau  
international

**Situé à proximité immédiate d'un axe international (direction Italie et Suisse), liaison entre l'Europe du Nord et celle du Sud**

Un accès à cet axe via la RD13A.

Des flux transalpins parmi les plus importants : + de 19 000 véhicules/jour avec des pointes à 28 000 et des PL qui représentent 10,91% du trafic

=> Problématiques de nuisances et de pollution





# LE RÉSEAU VIAIRE

## UNE COMMUNE POSITIONNÉE SUR UN AXE DE TRANSIT EUROPÉEN

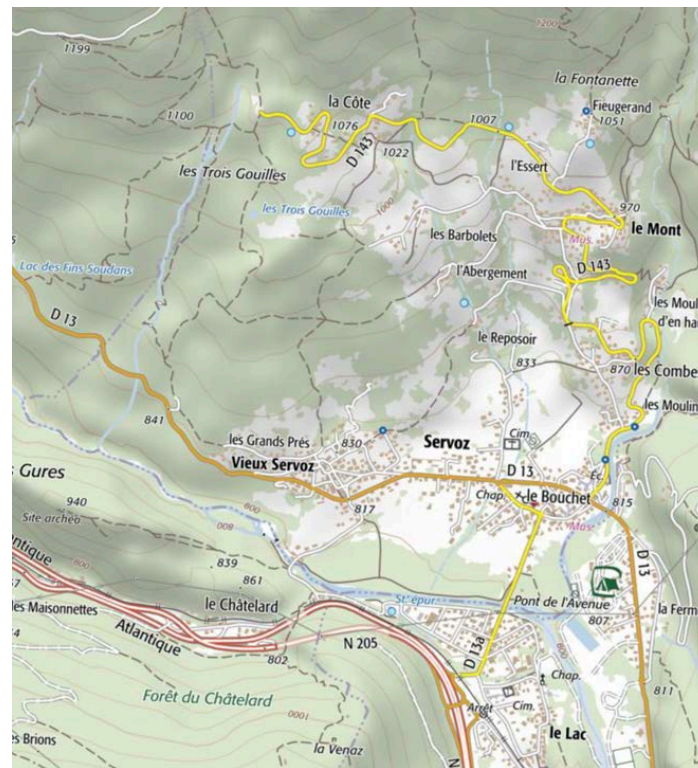
**Une bonne  
accessibilité au  
réseau local**

La RD13 relie Servoz aux Houches et à Passy, Il s'agit d'une voie de « transit » et de desserte locale, avec un trafic pendulaire en augmentation.

**Cette route a structuré le développement de Servoz avec une urbanisation le long de cet axe.**

Des aménagements (sécurisation et modes doux) ont été effectués

La RD143 dessert localement Servoz (route du Mont).



# LE RÉSEAU VIAIRE

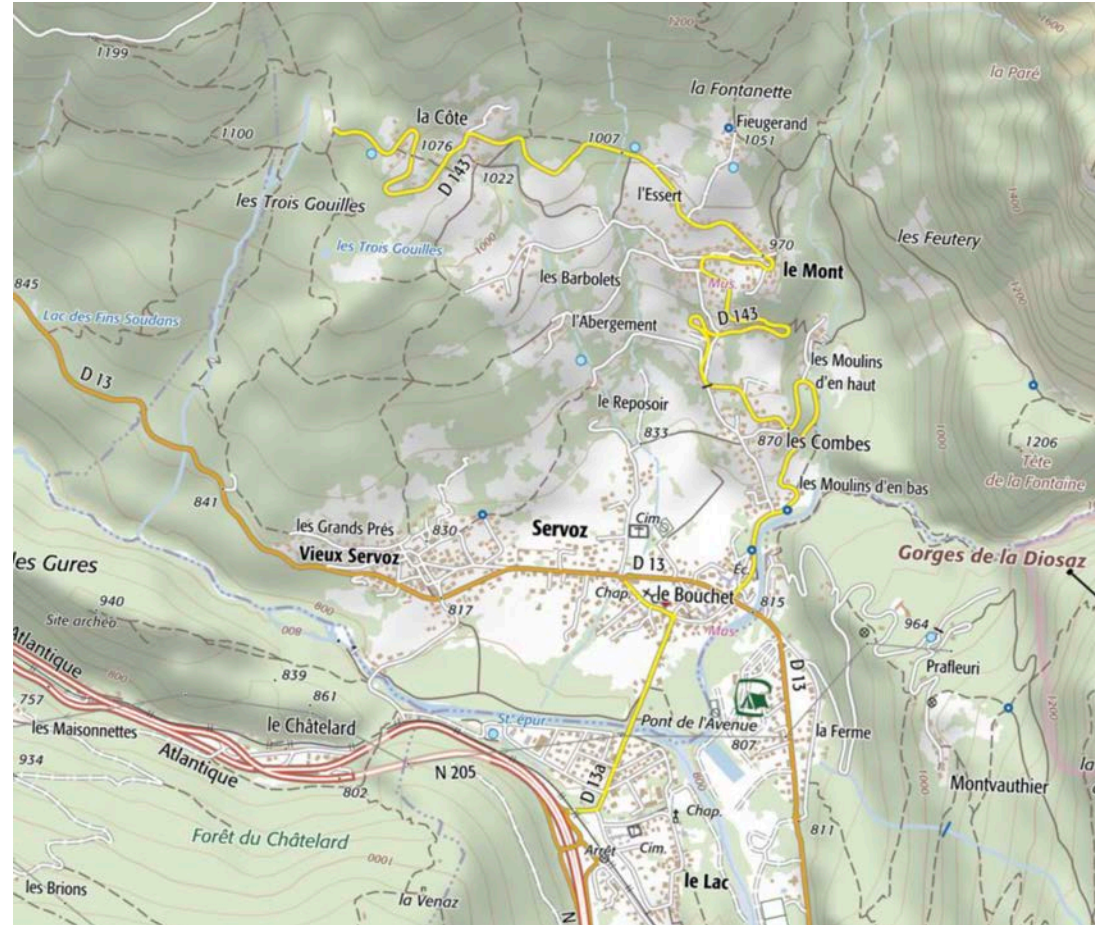
## UN RÉSEAU DE VOIRIE MARQUÉ PAR LA CONFIGURATION GÉOGRAPHIQUE

### Des routes communales « contraintes »

Des routes communales avec des gabarits limités, souvent en impasse

Une forte contrainte topographique, qui nécessite des travaux importants dans la gestion des accès aux habitations.

Un accès au Lac Vert via un chemin existant, qui nécessite des réflexions sur son devenir et son usage.





# TRANSPORT COLLECTIF : LE TRAIN

## LA PRÉSENCE D'UNE GARE

### Le premier moyen de transport collectif

Une desserte par la SNCF, grâce à la gare de Servoz (située sur le territoire des Houches).  
2ème gare en termes de fréquentation de la CCVCMB.

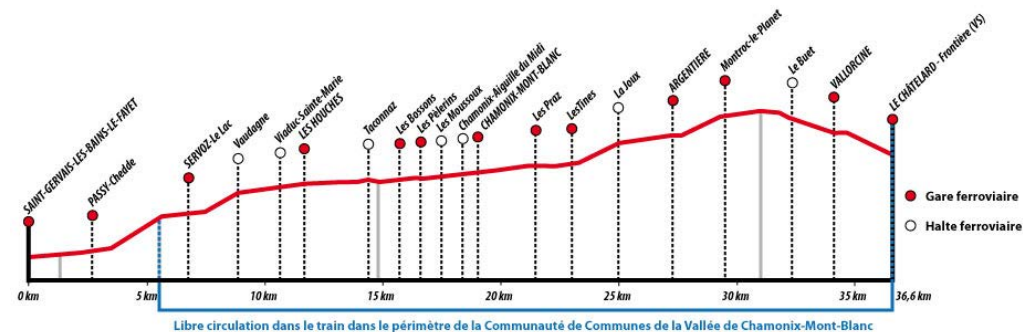


Ligne du Mont Blanc Express, c'est-à-dire la ligne SNCF Saint-Gervais-les-Bains-le Fayet à Vallorcine, avec prolongement vers la Suisse.

Les liaisons TER et TGV sont possibles depuis la gare de Saint-Gervais-les-Bains-le Fayet, située à moins de 20km.

Travaux de rénovation et amélioration du cadencement.

Profil en long de la ligne ferroviaire Mont-Blanc Express entre St Gervais et Vallorcine



# TRANSPORT COLLECTIF : LE BUS

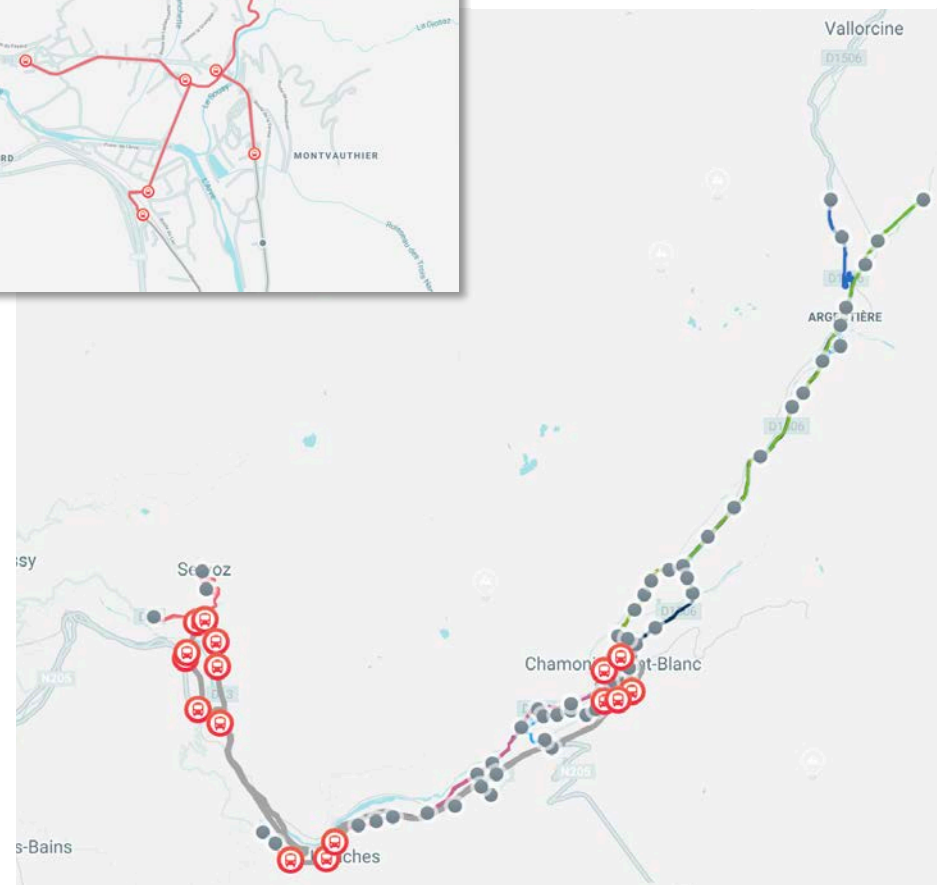
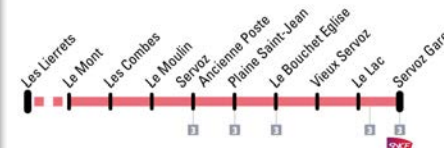
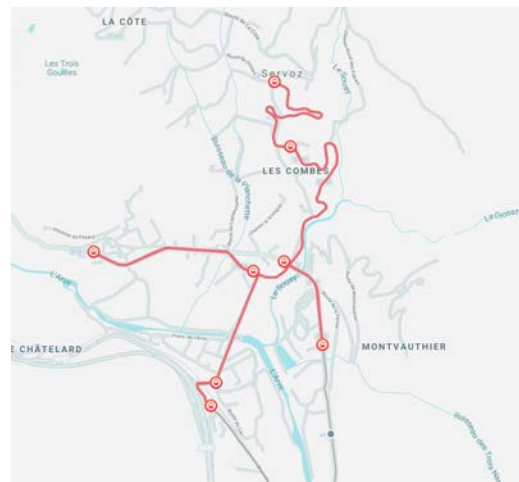
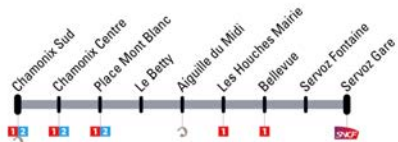
## UNE DESSERTE EXISTANTE MAIS UN MANQUE DE CADENCEMENT

**2 lignes sur Servoz dont une ligne reliant Chamonix et une ligne interne**

**Ligne ouverte toute l'année  
4 rotations par jour (en moyenne)**

**Permet des correspondances avec la ligne 1 et 2 (Servoz/Chamonix) et la gare TER de Servoz et de la Griaz**

**Permet des correspondance avec la ligne 3 (Servoz/Chamonix) et la gare TER de Servoz**



# LES DÉPLACEMENTS MODES DOUX

## UNE COMMUNE AUX ATOUTS INDÉNIABLES AVEC UNE POSITION FAVORABLE

**Plusieurs aménagements piétonniers, favorisant le transfert entre le centre du village et les centres touristiques** (Site des Gorges de la Diosaz, secteur d'escalade ...)

**Une mixité des usages (estivales, hivernales)**

**Des aménagements récents (RD13) et des réalisations en cours (SM3A - Chemin de l'Arve, chemin rustique)**

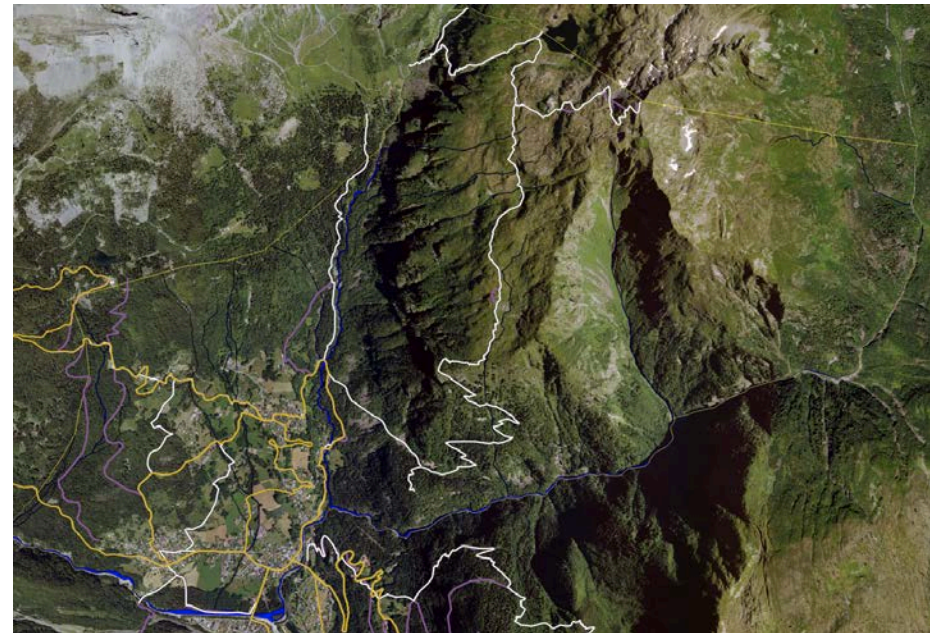
**Une faiblesse dans les liaisons entre les différentes polarités**

**Des contraintes naturelles :**

- L'Arve, qui entretient une coupure naturelle,
- Les zones d'exposition aux risques naturels,
- L'encaissement de la vallée, le dénivelé important, nettement défavorable à la pratique utilitaire et familiale du vélo
- L'enneigement.

**De très nombreux chemins de randonnées**

**Un territoire contraint pour cette pratique**





# LE STATIONNEMENT

UNE OFFRE DOUBLE : POUR LE QUOTIDIEN ET POUR LES LOISIRS

Des stationnements  
présents à conforter



Des stationnements présents au chef-lieu, à proximité des équipements publics existants : Mairie, Eglise, Ecole, Tennis.



Une configuration urbaine et topographique qui entraîne des difficultés pour le stationnement sur certains secteurs (Vieux Servoz, Le Mont).

De nombreux stationnements en annexe

Des stationnements au départ des sentiers (Lac Vert et Souay)



# SYNTHÈSE DÉPLACEMENT

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Atouts</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>• De nombreuses dessertes et connexions de tous types</li><li>• Des déplacements importants compte tenu du développement urbain (flux de transit)</li><li>• Des travaux de sécurisation réalisés récemment</li><li>• Des stationnements présents</li></ul>  |
| <b>Faiblesses</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Un concept de déplacement multimodal qui repose sur l'amélioration nécessaire des cadencements de la ligne de chemin de fer St-Gervais-Vallorcine</li><li>• Une domination de la voiture individuelle, des cheminements piétons existants mais un manque de continuité</li><li>• Un manque de stationnements dans le chef-lieu et sur le Vieux Servoz</li><li>• Servoz apparait comme le maillon faible d'une vallée plutôt bien intégrée en termes de transports publics</li><li>• Un problème de connexions avec la RD143 au Lac vert/Plaine Joux</li></ul>         |
| <b>Enjeux</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>- Poursuivre les actions de mises en œuvre du PDU (avoir une alternance toutes demi heures) et des autres schémas</li><li>- Organiser le développement urbain de façon à assurer des connexions aisées entre les différents modes de transport</li><li>- Intégrer les actions du schéma de mobilité douce</li><li>- Aménager les voies existantes, créer des sites propres tout en assurant le maillage du réseau</li><li>- Redéfinir une stratégie pour le stationnement à l'échelle de la commune (parking relais, connexions mode doux, parkings vélos...)</li></ul> |

# UN DIAGNOSTIC PROSPECTIF

- 1/ Un territoire imbriqué dans des politiques sectorielles supra-communales
- 2/ Un village avec une vie à l'année au caractère résidentiel marqué
- 3/ Une économie qui bénéficie de la proximité avec la vallée de Chamonix
- 4/ Une accessibilité plus fluide et plus durable
- 5/ Un armature écologique et paysagère fonctionnelle**
- 6/ Une démarche transversale de densification et de limitation de la consommation d'espace

# BIODIVERSITÉ ET MILIEU NATUREL

## UN ENVIRONNEMENT DE GRANDE QUALITÉ

Des espaces naturels d'intérêts majeurs :

- Site Natura 2000 des Aiguilles Rouges
- Site inscrit (Gorges de la Diosaz)
- ZNIEFF de type 1 (Gorges de la Diosaz, Montagne des Gures)
- ZNIEFF de type 2 (Haut-Faucigny)

Des espaces naturels complémentaires :

- Massifs forestiers (groupements forestiers des étages montagnard et subalpins)
- Ripisylves et cours d'eau
- Prairies agricoles et vergers
- Pelouses alpines et milieux rupestres

Un point de vigilance : la limite avec la zone Natura 2000 et les zones bâties

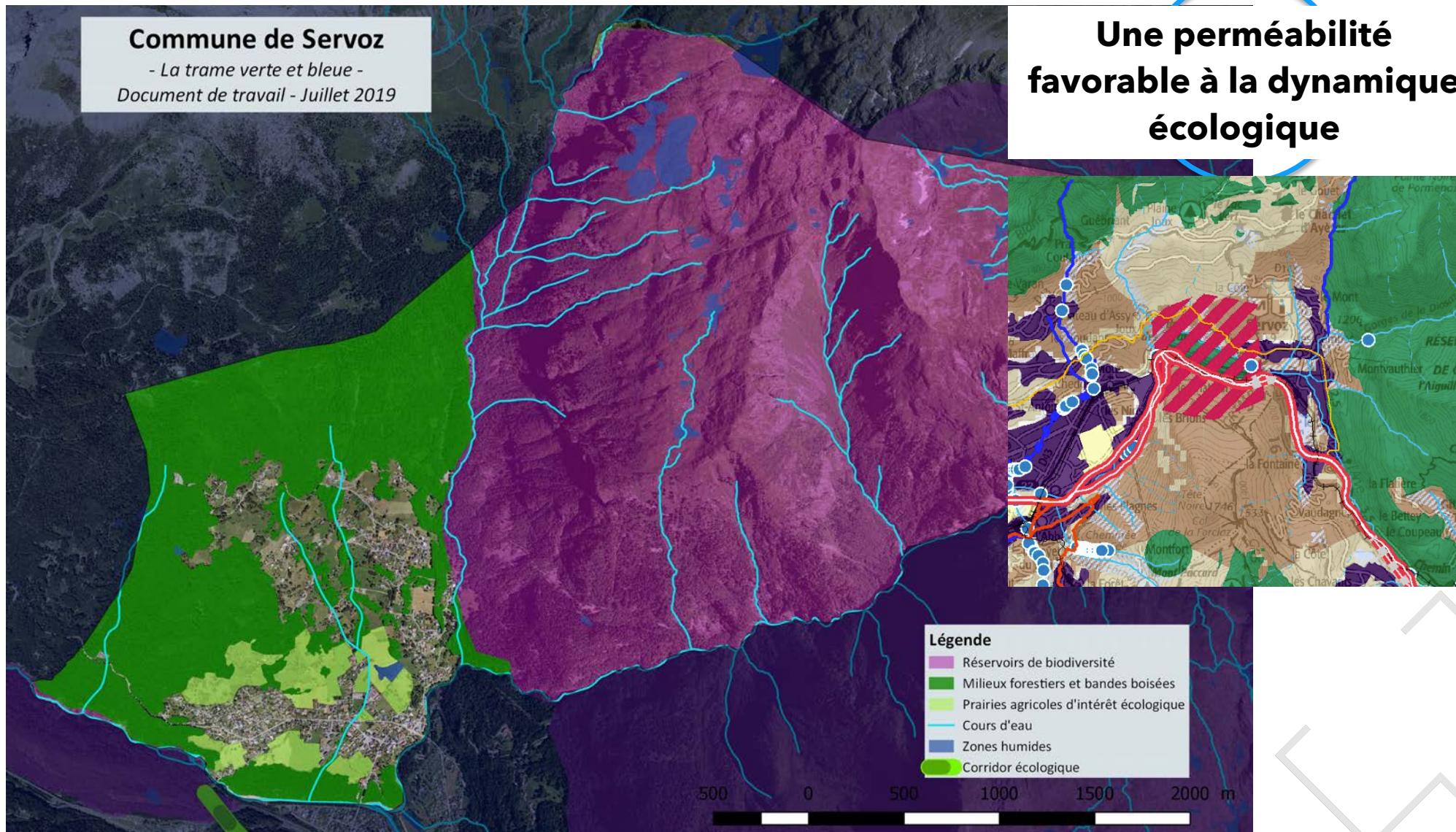
Des protections  
réglementaires nombreuses





# BIODIVERSITÉ ET MILIEU NATUREL

## LES DYNAMIQUES FONCTIONNELLES



# CLIMAT-ÉNERGIE

## DES OUTILS EN FAVEUR DE LA RÉDUCTION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

De nombreux documents et programmes :

- Plan Climat Energie Territorial de la Vallée de Chamonix
- Outil PLANETER
- Plan de Protection de l'atmosphère de la Vallée de l'Arve n°2
- AdaPT Mont-Blanc

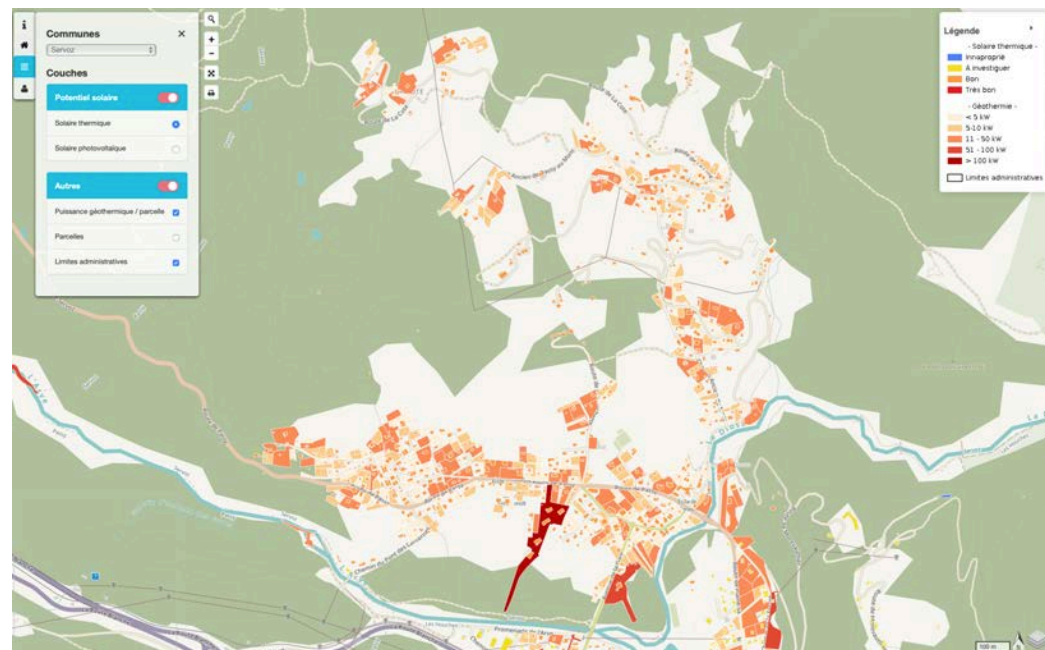
Servoz ne dispose pas de station de mesure de la qualité de l'air sur son territoire.

Les Houches, Chamonix et Passy sont équipées de stations de mesures fixes où sont mesurés les polluants réglementés.

Les données du PCET soulignent la prépondérance des énergies fossiles dans les consommations énergétiques.

Les consommations énergétiques (chauffage résidentiel et transports) constituent la principale source d'émission de GES.

UN POTENTIEL EN ÉNERGIES  
RENOUVELABLES (solaires,  
bois énergie, hydroélectricité)





# POLLUTIONS ET QUALITÉ DES MILIEUX

**Qualité des eaux :** la station de suivi de la qualité de l'eau de l'Arve la plus proche se situe aux Houches, en amont de la centrale d'enrobés.

La qualité physicochimique de l'Arve à cette station est globalement bonne durant les dernières années.

**Assainissement:** les eaux usées du réseau collectif communal rejoignent la station d'épuration des Trabets. Certains secteurs de la commune sont en assainissement non collectif.

**Déchets :** La CCVCMB est compétente en matière de collecte des déchets ménagers. Elle a transféré la compétence « traitement » au SITOM des Vallées du Mont Blanc. 5 points d'apport volontaire pour le tri sélectif.

**Les matériaux inertes :** une plateforme de stockage des déchets inertes est observée à l'entrée de Servoz, en aval de la RD13a.

**Bruit :** La commune n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2011 relatif au classement sonore de la RN205. Aucune source de nuisance sonore n'est identifiée.



## UNE BONNE CONNAISSANCE DES RISQUES

UN PPR DE 2011

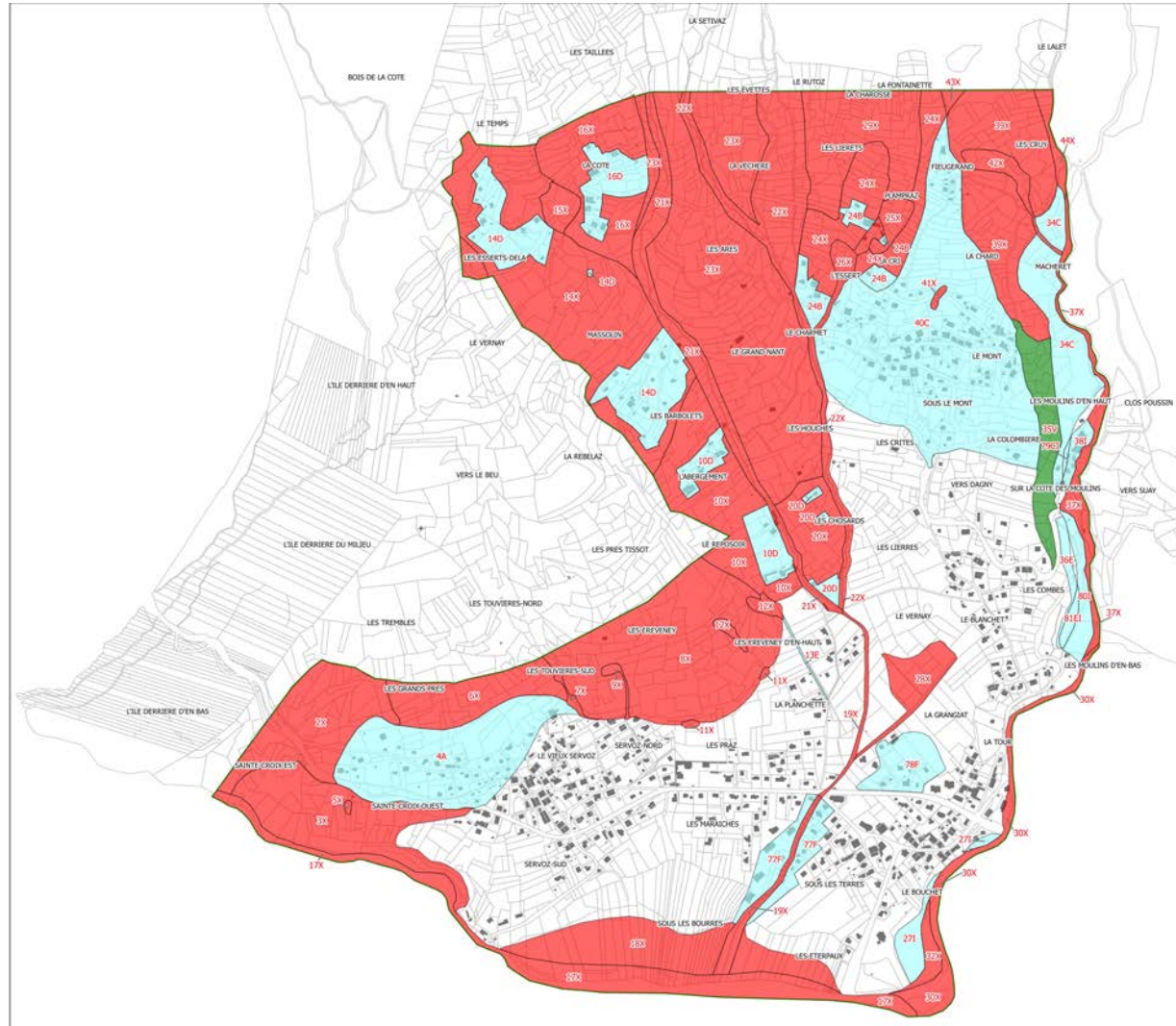
**Les zones de forts aléas sont connues et couvertes par des documents réglementaires (P.P.R.).**

**Avalanches, débordements torrentiels et mouvements de terrain**

**Aucun risque technologique identifié**

**Risques sanitaires :**

- **Qualité bactériologique de l'eau bonne**
- **Une pollution atmosphérique présente mais difficile à mesurer faute de données locales**





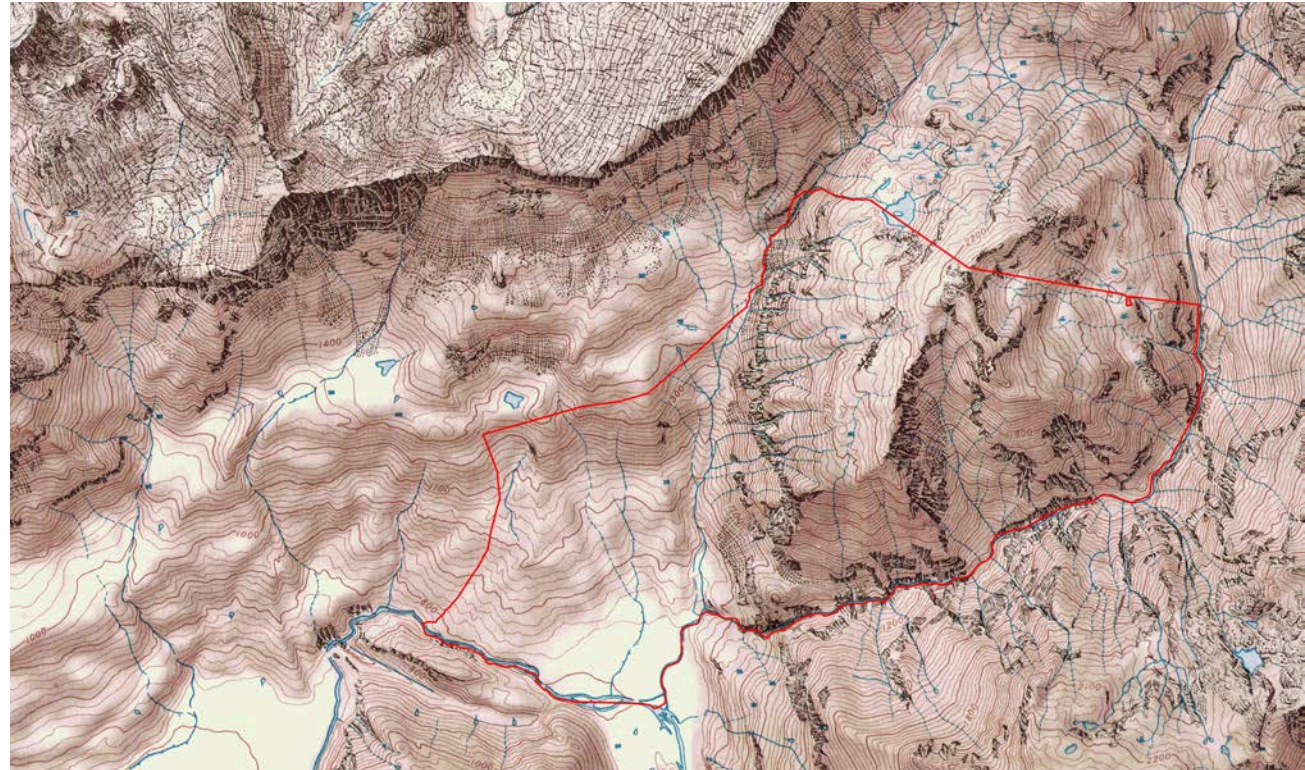
# PAYSAGE

## UN TERRITOIRE MARQUÉ PAR SES CARACTÉRISTIQUES GÉOGRAPHIQUES

### PLUSIEURS ENTITÉS PAYSAGÈRES

Un paysage marqué par plusieurs éléments :

- Relief et érosion
- Chemin de l'eau
- Horizons repères
- Des permanences (vue sur le clocher)



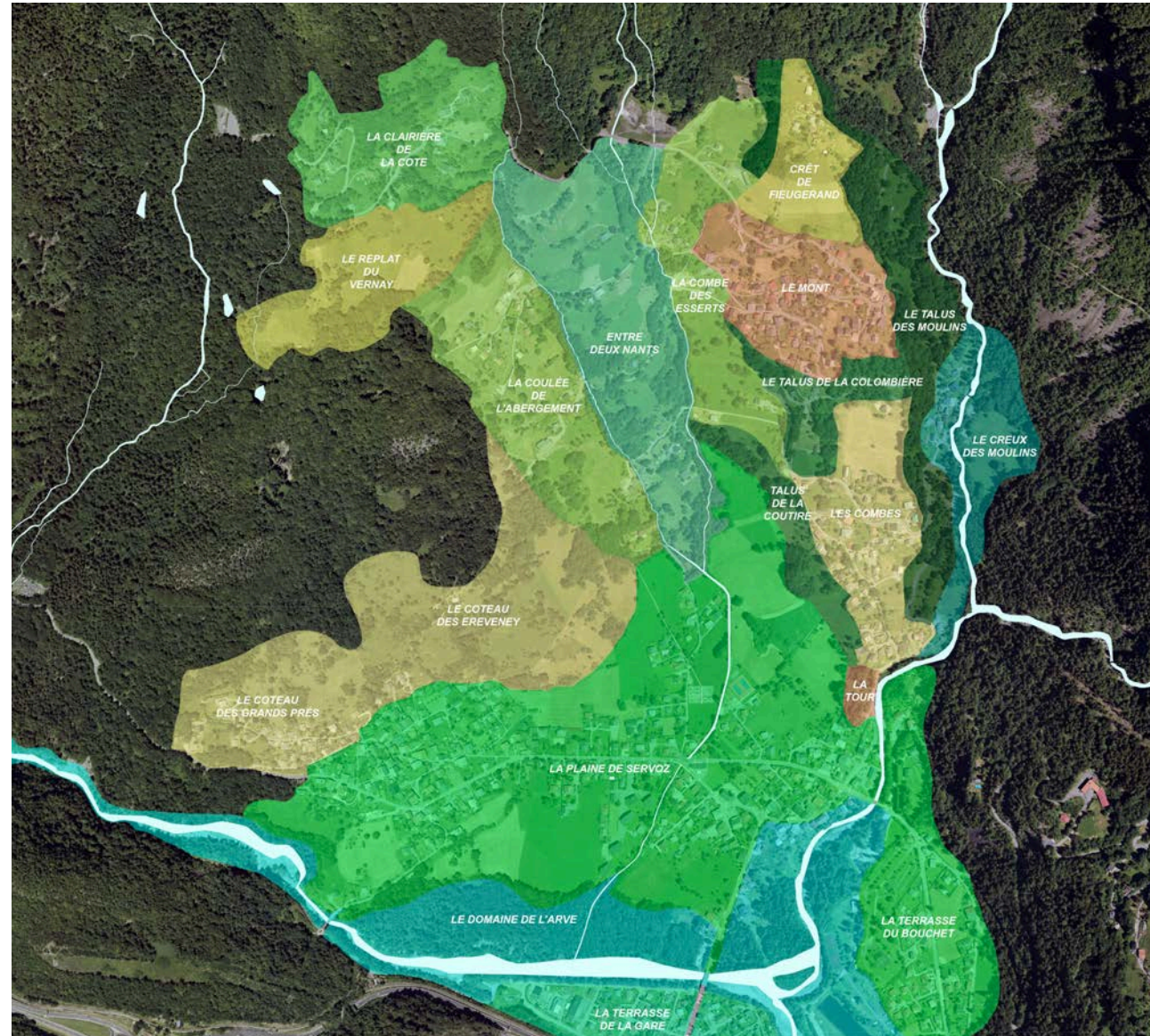


# PAYSAGE

## UNE SINGULARITÉ DES LIEUX

### PLUSIEURS ENTITÉS PAYSAGÈRES

Les **entités paysagères** sont des espaces homogènes en termes d'éléments de composition, motifs paysagers, structures paysagères, ambiances, perceptions et représentations sociales





# PAYSAGE

## DES MOTIFS STRUCTURANTS : LES TALUS

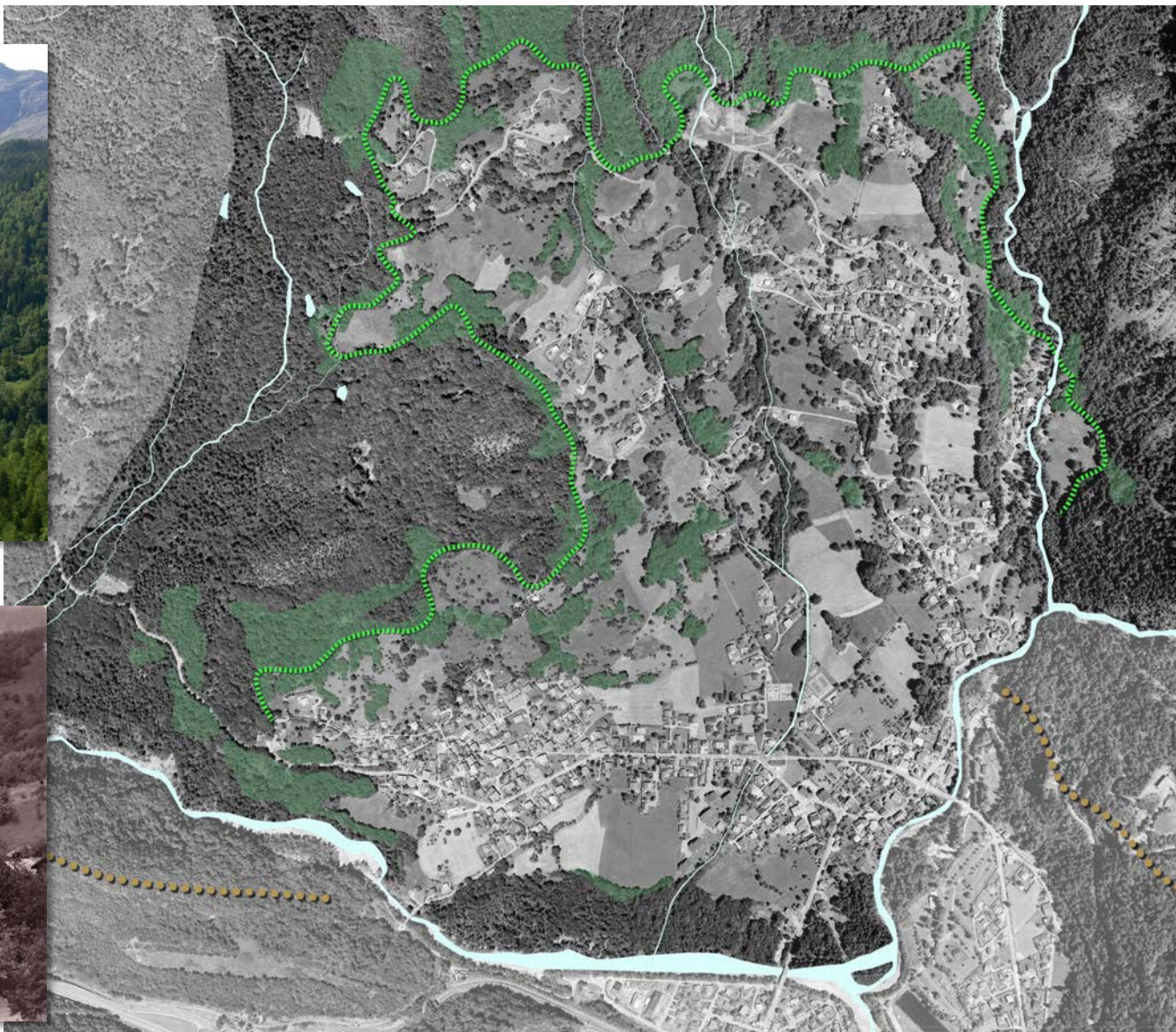


Les **talus**, révélateurs des ruptures de pentes, dessinent, en partie, l'articulation des lieux. Leur origine, liée à la qualité du sol et aux facteurs d'érosion est porteur de sens.



# PAYSAGE

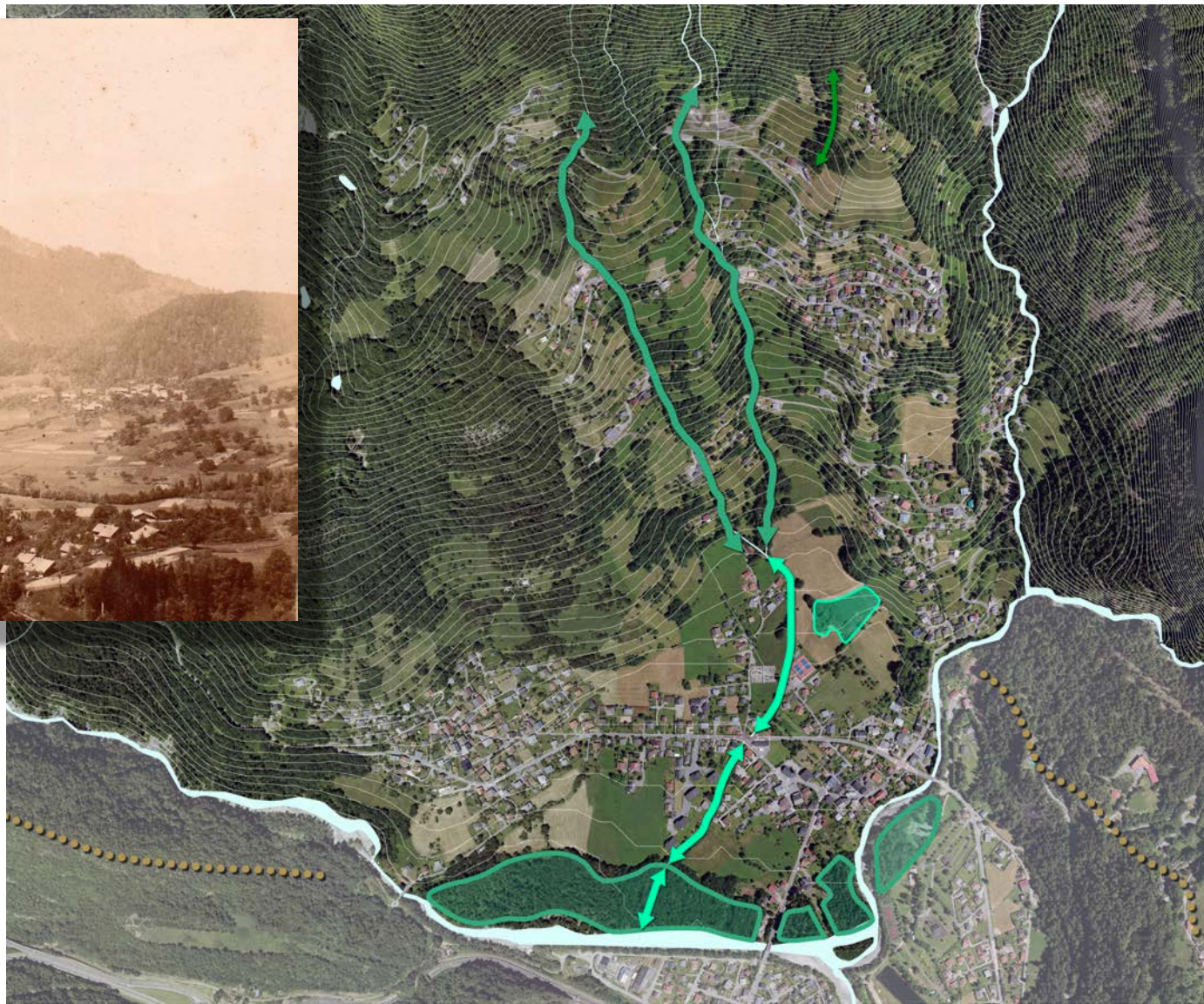
## DES MOTIFS STRUCTURANTS : LES LISIÈRES





# PAYSAGE

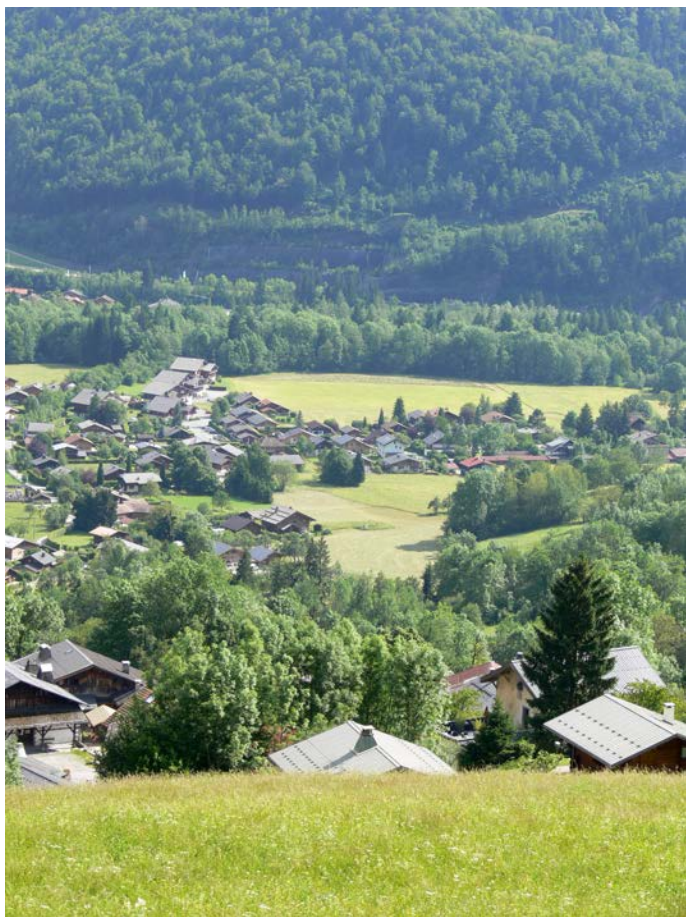
## DES MOTIFS STRUCTURANTS : LES RIPISYLVES





# PAYSAGE

## DES MOTIFS STRUCTURANTS : LES ESPACES AGRICOLES OUVERTS





# PAYSAGE

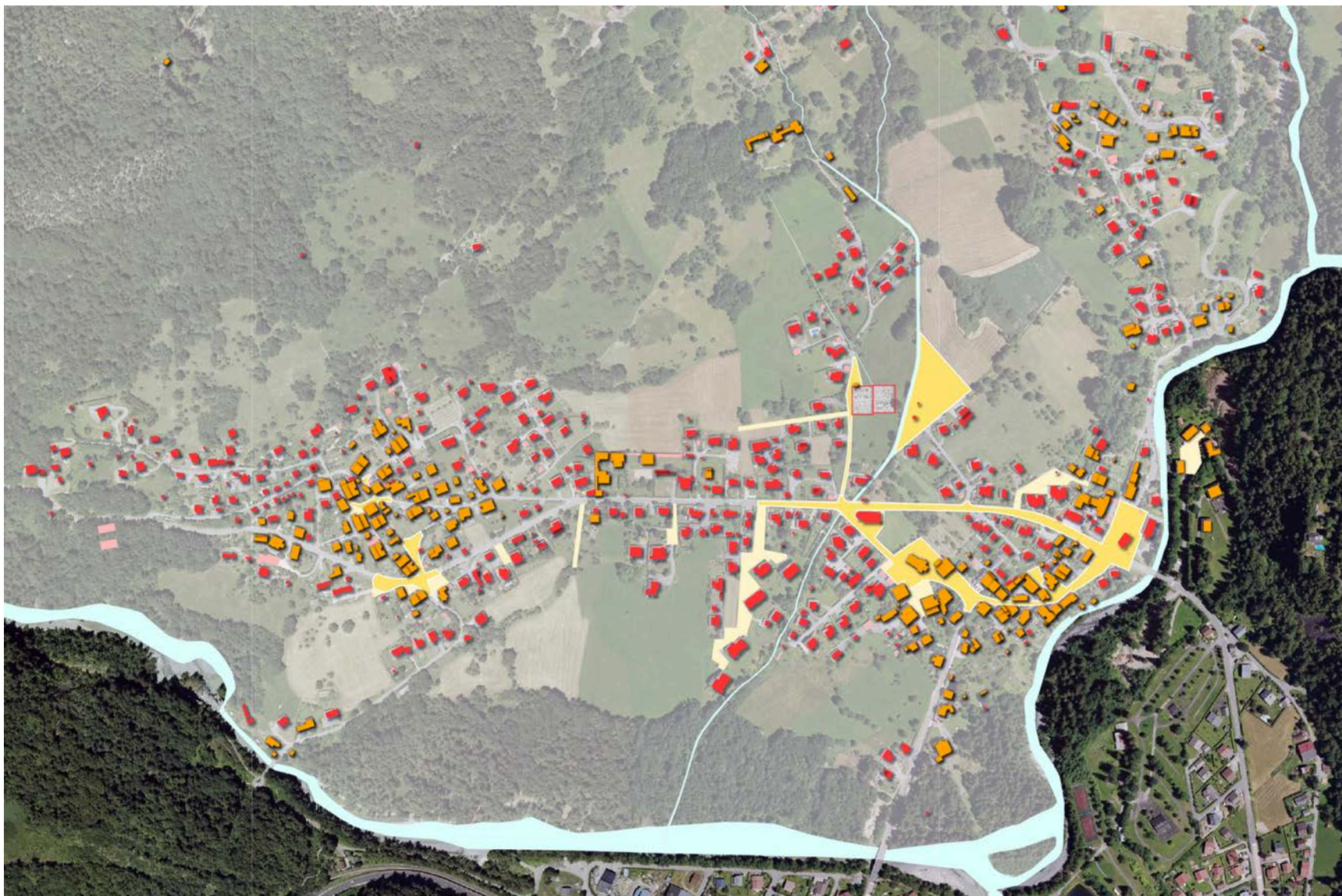
## DES MOTIFS STRUCTURANTS : LE BATI ANCIEN





# PAYSAGE

## DES MOTIFS STRUCTURANTS : LES ESPACES PUBLICS ET SEMI-PRIVATIFS





# SYNTHÈSE ENVIRONNEMENT-PAYSAGE

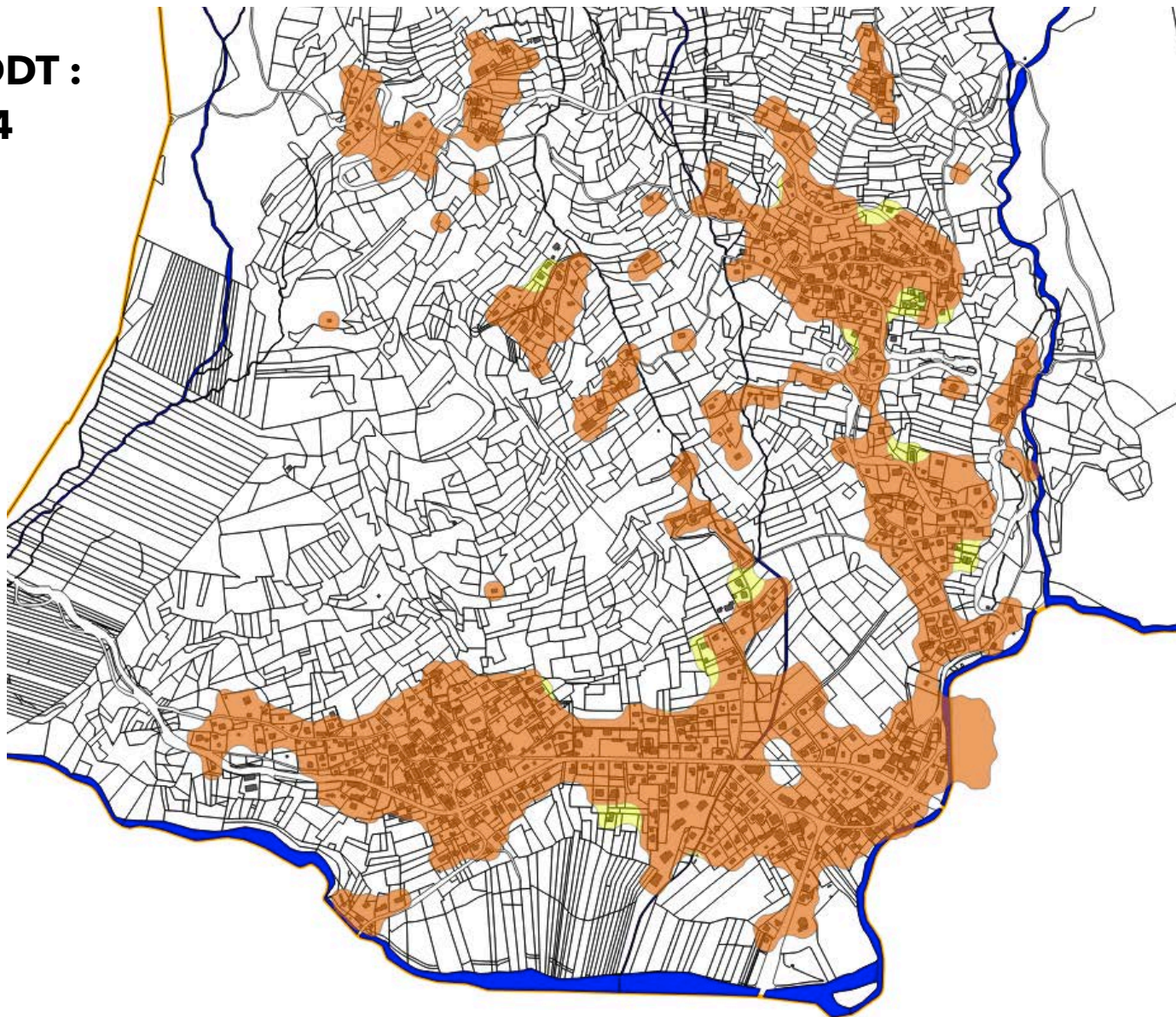
|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Atouts</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Le territoire comporte des espaces naturels à forte valeur patrimoniale identifiés au travers de protections réglementaires et de données d'inventaires</li><li>• Les milieux naturels périphériques aux espaces urbanisés constituent des continuités écologiques fonctionnelles entre les réservoirs de biodiversité</li><li>• La ressource en eau est disponible</li></ul>  |
| <b>Faiblesses</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• La déprise agricole entraîne une fermeture des espaces</li><li>• Présence d'un corridor fuseau à remettre en bon état</li><li>• La consommation fragmentaire des prairies agricoles constitue une perte progressive des qualités écologiques des milieux naturels et semi-naturels du territoire</li></ul>   |
| <b>Enjeux</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>- Préserver la diversité des milieux et des espèces associées, la dynamique fonctionnelle et la perméabilité des espaces</li><li>- Intégrer la trame verte et bleue</li><li>- Maitriser les consommations d'énergies</li><li>- Engager des réflexions relatives au changement climatique dans les stratégies de développement</li><li>- Définir de vraies limites, en pérennisant les espaces agricoles ouverts et les prairies</li><li>- Favoriser la lisibilité du grand paysage</li><li>- Requalifier les espaces publics ou semi-privés liés au domaine bâti</li></ul> |

# UN DIAGNOSTIC PROSPECTIF

- 1/ Un territoire imbriqué dans des politiques sectorielles supra-communales
- 2/ Un village avec une vie à l'année au caractère résidentiel marqué
- 3/ Une économie qui bénéficie de la proximité avec la vallée de Chamonix
- 4/ Une accessibilité plus fluide et plus durable
- 5/ Un armature écologique et paysagère fonctionnelle
- 6/ Une démarche transversale de densification et de limitation de la consommation d'espace

# ENVELOPPE URBAINE

**Enveloppe urbaine DDT :  
évolution 2008/2014**





# CONSOMMATION D'ESPACES

## UNE URBANISATION PROGRESSIVE

L'analyse a été réalisée à partir du fond cadastral, de l'orthophoto 2015 et échanges avec les services.

Depuis 2008 :

**6 ha de terrains consommés dont :**

- 0,23 ha pour activités agricoles
- 0,1 ha pour équipements
- 5,67 ha pour habitat

**Pour 138 logements dont**

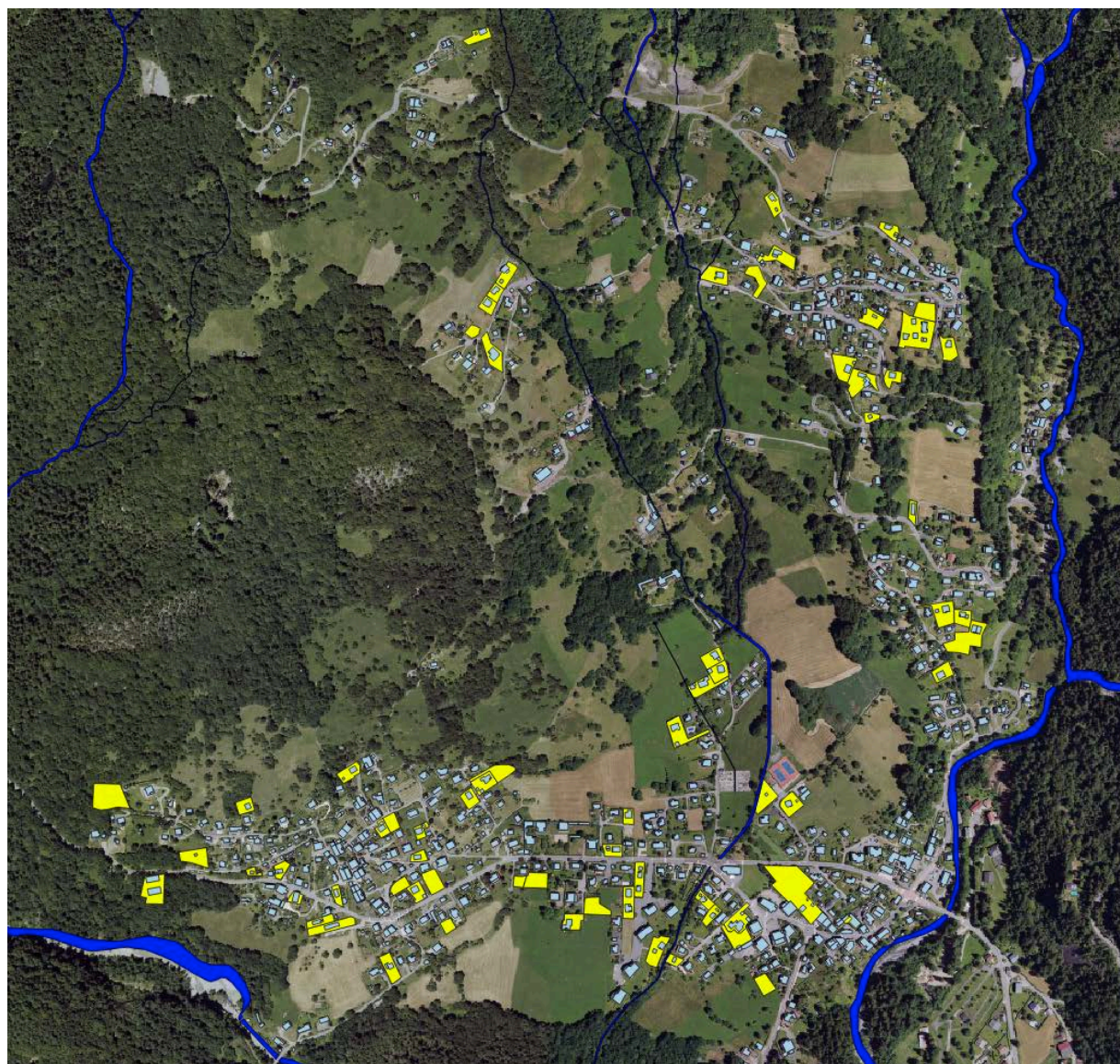
- 44 logements collectifs
- 4 intermédiaires
- 90 individuels

**15 logements à l'hectare**

**Disponibilités foncières du PLU**

⇒ **14 ha dont :**

- 3,5 ha en zone AU
- 10,5 ha en zone U



# SYNTHÈSE CONSOMMATION D'ESPACE

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Atouts</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Une consommation principalement en dent creuse</li><li>• Aucune extension sur des espaces agricoles</li><li>• Des extensions relativement denses (logements intermédiaires et collectifs) avec des opérations encadrées par des OAP</li></ul>  |
| <b>Faiblesses</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Un habitat individuel consommateur d'espaces</li><li>• Un document d'urbanisme en vigueur qui offre des possibilités de développement conséquente, notamment en extension de l'enveloppe urbains</li></ul>   |
| <b>Enjeux</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>- Fixer à travers le PADD des objectifs de modération de consommation de l'espace. Il s'agira plus particulièrement de veiller à assurer prioritairement et plus fortement la réalisation des futurs logements dans l'enveloppe urbaine existante (dents-creuses).</li><li>- Définir des capacités d'accueil adaptées aux perspectives de développement qui seront retenues</li><li>- Maitriser la consommation d'espace</li></ul> |



# MERCI POUR VOTRE ATTENTION

---

**Servoz**  
Vallée de Chamonix - Mont-Blanc

**VALLÉE DE CHAMONIX**  
MONT-BLANC

