



# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE Servoz

## 2 - PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ARRET PROJET  
FÉVRIER 2026



# SOMMAIRE

## LE ROLE ET LA NATURE D'UN PADD

Page 3

## LE PROJET POUR SERVOZ

Page 6

### AXE ENVIRONNEMENT

Un axe paysager pour asseoir une armature patrimoniale, écologique et végétale confortant le paysage culturel

Page 6

### AXE SOCIAL

Une politique d'urbanisme équilibrée au service de la qualité de vie et de la cohésion sociale

Page 14

### AXE ÉCONOMIE

Un projet pour consolider le rôle économique au sein du bassin de vie

Page 21

### AXE FONCIER

objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

Page 26

## SYNTHÈSE DU PADD

Page 24

# INTRODUCTION

## Qu'est ce qu'un PADD ?

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une composante à part entière du Plan Local d'Urbanisme.**

Le PADD a pour fonction d'être un outil pour les communes devant leur permettre d'exposer les intentions de la municipalité pour les années à venir et de réunir les différents projets en terme d'aménagement du territoire.

Ce document, qui s'insère entre le rapport de présentation et le règlement, permet de faire du P.L.U. un document de synthèse entre l'urbanisme réglementaire, encadrant l'acte de construire et l'urbanisme de projet qui est fortement mis en avant et qui doit traduire une volonté politique pour l'aménagement du territoire. L'enjeu est d'avoir à disposition un projet de vie global pour l'avenir de la commune faisant le lien vers l'urbanisme opérationnel.

Ce n'est pas un document isolé. Il doit répondre au cadre législatif et être compatible avec les documents de planification supérieure : le Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes et le futur Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Mont Blanc - Arve - Giffre. Le PLU doit être adapté aux enjeux actuels, aux contraintes du territoire et répondre aux objectifs politiques de la collectivité.

**Ce document est donc le résultat d'une volonté politique tout en étant partagé avec les habitants.** En effet, au cours de l'élaboration du PADD, la concertation doit permettre de faire émerger un consensus autour du projet global pour l'avenir du territoire. Le PADD, avant d'être un document technique, est ainsi destiné à l'ensemble des citoyens : son rôle est de décrire des orientations générales permettant un développement cohérent, équilibré et durable du territoire.

# INTRODUCTION

## Le cadre réglementaire

Les principes que doit respecter le PADD sont énoncés dans les articles L.101 et L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'**aménagement**, d'**équipement**, d'**urbanisme**, de **paysage**, de **protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**, et de **préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;

2° Les orientations générales 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 l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le PADD s'appuie de la notion de développement durable qui traduit la convergence de trois préoccupations : SOCIALES, ÉCONOMIQUES & ENVIRONNEMENTALES.

L'élaboration du PADD s'est donc effectuée dans le respect de ces principes de développement cohérent, équilibré et durable du territoire communal. Les différentes dispositions définies dans ce document concernent les orientations générales du projet global pour l'avenir de SERVOZ.



# INTRODUCTION

## La traduction de la volonté des élus

Située dans la haute vallée de l'Arve, entre Sallanches et Chamonix, la commune de SERVOZ est implantée dans le massif des Aiguilles Rouges. **Servoz** est une **commune « balcon »** qui a un rôle de **pôle de proximité** dans l'armature du projet de SCoT.

A ce titre, elle se trouve incluse à la fois dans l'aire fonctionnelle à dominante urbaine de Passy et dans l'aire fonctionnelle à dominante touristique de Chamonix, comme un point de connexion entre ces deux territoires.

Légèrement déportée par rapport aux réseaux de mobilités structurants (autoroute, RD1205 ; voie ferrée), mais néanmoins très accessible, SERVOZ, reste un village agréable, moins fortement impacté par la pression d'urbanisation que certaines communes voisines, avec quelques commerces, services et équipements.

Servoz est une commune au patrimoine bâti et naturel riche et diversifié dont la préservation et la mise en valeurs constituent un des socles de réflexion dans le cadre de la révision du PLU.

À travers la révision du PLU, la collectivité affirme son souhait de voir Servoz continuer à **participer à la dynamique globale du bassin de vie, en maintenant voire en confortant le niveau d'équipements et de services existant.**

Ce **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** marque les orientations que la commune a souhaité inscrire dans un **projet politique, traduisant les objectifs définis dans la délibération de prescription de la révision du PLU.**

# AXE ENVIRONNEMENTAL

## Constat

Servoz dispose d'un cadre naturel exceptionnel, qui constitue la force du cadre de vie.

La richesse de ce patrimoine naturel est reconnue par de nombreux zonages de protection : site Natura 2000 des aiguilles rouges, ZNIEFF de type 1, zones humides.

Servoz s'inscrit dans de nombreuses démarches initiées pour la préservation de la biodiversité à l'échelle de la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc : zone pilote pour les connectivités écologiques de la convention alpine, zone pilote transfrontalière du Mont-Blanc pour le projet AlpBionet 2030 (mené à l'échelle de l'Arc Alpin pour la prise en compte des connectivités écologiques), projet Adapt Mont Blanc.

La trame verte et bleue s'appuie sur les réseaux écologiques répertoriés sur ce territoire et sa périphérie immédiate. Cette trame comprend les sites de biodiversité remarquable et les réservoirs complémentaires. Elle met en évidence le rôle de la « nature ordinaire » dans la connectivité des différents habitats naturels. Une trame sombre a également été établie.

Les pressions humaines qui s'exercent ponctuellement sur les réservoirs de biodiversité fragilisent les équilibres écologiques.

Ainsi, la préservation des richesses naturelles et de la biodiversité nécessite une prise en compte particulière dans l'aménagement du territoire.

## Orientations générales

1

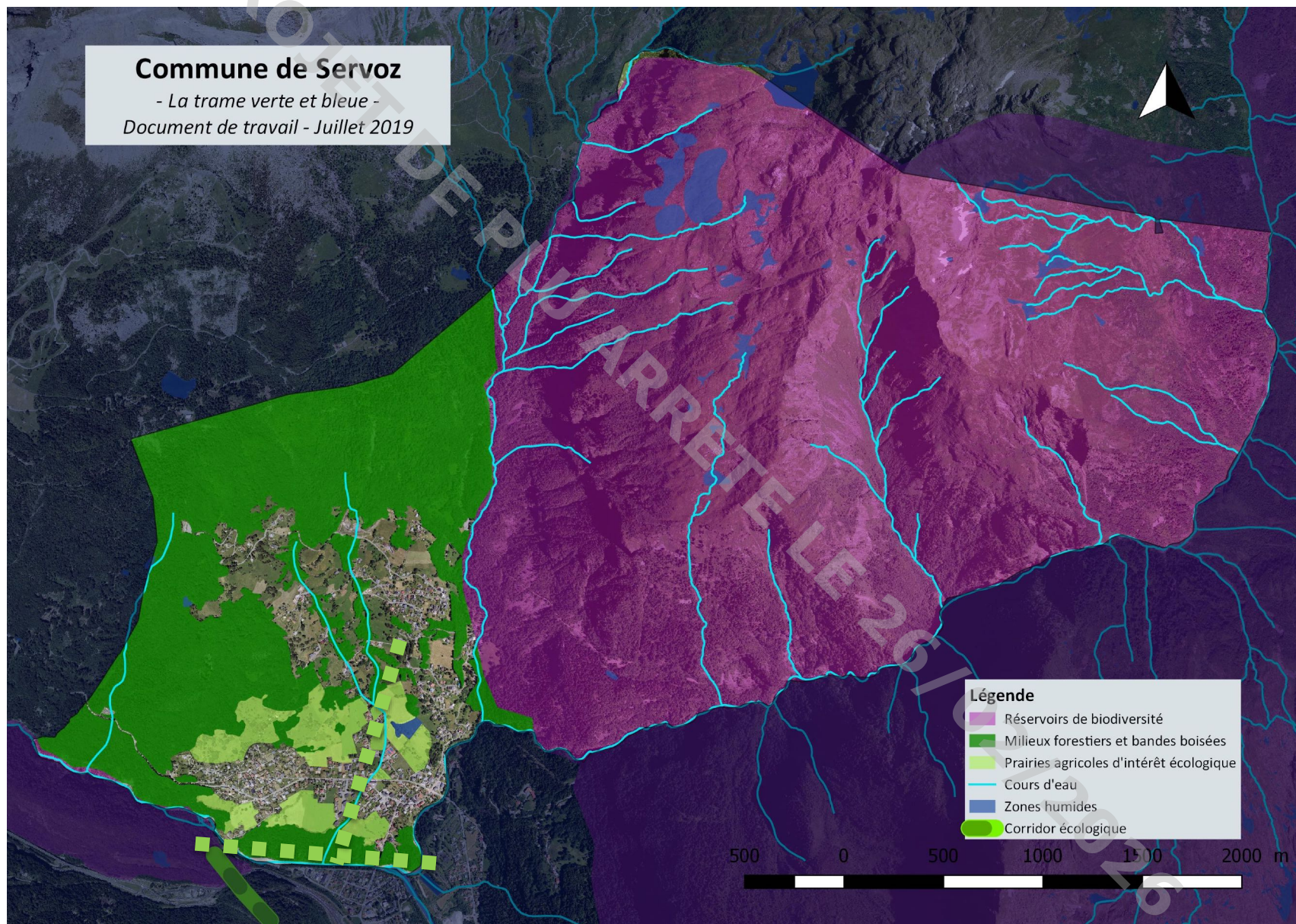
### **Préserver l'armature écologique du territoire au travers notamment de la prise en compte de la trame verte et bleue du territoire, socle du projet de vie**

- *La trame verte et bleue résulte de la mise en réseau des espaces naturels et ruraux*
- *Elle permet d'identifier les pressions humaines qui s'exercent sur les réseaux écologiques, ainsi que les perturbations.*

## Actions

- **Protéger les réservoirs de biodiversité (Natura 2000, ZNIEFF, zones humides)**
- **Prendre en compte le corridor écologique identifié sur le territoire communal et les continuités écologiques en préservant les boisements connexes**
- **Conforter les usages agricoles des prairies d'intérêt écologique**
- **Conserver et maîtriser les cordons boisés existants riverains des affluents torrentiels de l'Arve**
- **Pour maintenir la biodiversité, compléter la trame verte et bleue, au niveau des espaces urbanisés et valoriser la trame sombre.**
- **Poursuivre la politique visant le bon état écologique de l'Arve et de ses affluents** (projet en cours en lien avec le SM3A) en considérant les enjeux de la trame turquoise :
  - En maintenant ou en restaurant des espaces de respiration le long des cours d'eau.
  - Préserver la vaste ripisylve de l'Arve
  - En protégeant les ripisylves des autres cours d'eau.
  - En prenant en compte les projets de renaturation des ruisseaux, notamment des ruisseaux de la Planchette et des Lanches, ...

# AXE ENVIRONNEMENTAL



## Constat

Village de montagne, Servoz possède un patrimoine paysager de grande qualité, avec des limites d'urbanisation globalement claires, garantes de la cohérence et de la lisibilité paysagère conditionnant la valeur de nos représentations.

Territoire contraint par le relief, entre la chaîne des Fiz, le massif des Aiguilles Rouges et l'Arve, l'urbanisation est au contact d'espaces naturels à forts enjeux paysagers avec une certaine pression foncière qui s'exerce sur le territoire communal.

Dans ce contexte, le choix des futurs espaces à urbaniser et leurs limites devra être fixé en tenant compte de plusieurs critères si l'on veut tenter de maintenir une certaine cohérence paysagère.

## Orientations générales

2

**Mettre en place un projet basé sur le paysage qui participe à la préservation et à la valorisation du cadre de vie servozien**



## Actions

- **Préserver et mettre en scène les espaces et sites paysagers structurants et caractéristiques**
  - les espaces agricoles, les arbres fruitiers, les vergers, les principaux sites et éléments ponctuels naturels à forte sensibilité paysagère, les fronts bâtis fortement perçus et les lignes de crête,
  - les coupures d'urbanisation significatives entre les hameaux,
  - la réouverture du paysage envahie par la friche composée d'arbres, arbustes et buissons.
- **Identifier et protéger les perspectives lointaines sur le grand paysage et les ouvertures visuelles depuis les espaces publics et les axes de circulations**
- **Définir des limites claires entre espaces urbains et espaces naturels (lisibilité et qualité paysagère du territoire)**
  - En favorisant la réhabilitation du bâti existant
  - En permettant une densification régulée dans les dents creuses
  - En réduisant l'urbanisation extensive à quelques secteurs du centre village
  - En maintenant des espaces ouverts, en particulier autour du chef-lieu
  - En stoppant l'urbanisation extensive sur les hameaux pour préserver leur identité propre

# AXE ENVIRONNEMENTAL

## Constat

De manière générale, le caractère rural et montagnard est encore marqué avec une richesse patrimoniale bâtie et naturelle qui contribuent à l'attractivité du territoire communal, notamment résidentielle

En effet, la silhouette du centre est caractéristique et encore « lisible », de par le maintien des espaces ouverts, les différents hameaux disposent d'une densité intéressante avec une ambiance de village (bâtiment implanté en limite, avec jardin d'agrément, éléments patrimoniaux).

La densification de l'espace bâti voulue par la loi doit toutefois être maîtrisée.

Le développement futur nécessitera à la fois :

- De conserver l'identité morphologique de la commune
- D'être attentif à la densification des terrains déjà bâtis, notamment pour prendre en compte des vues depuis les espaces publics mais aussi privés.

## Orientations générales

### 3 Renforcer la lisibilité paysagère comme support de cohésion urbaine.



## Actions

- **Être particulièrement attentif** au vocabulaire architectural employé (couleurs, volumes, respect des formes) mais aussi à la place du végétal et à la palette employée végétale dans les projets
- **Maintenir la qualité paysagère urbaine, caractéristique d'un village de montagne** (ouverture des espaces privatifs, orientation des bâtiments, gestion de la pente, maintien des jardins),
- **Travailler les aménagements des espaces publics et valoriser les sites emblématiques dans le respect de l'environnement et de l'agriculture**
- **Donner plus de place aux modes actifs (piétons, cycles)** au centre village et dans le Vieux Servoz
- **Protéger les espaces et bâtis « patrimoniaux », avec des prescriptions adaptées**
- **Préserver et valoriser les chalets d'alpage**
- **Respecter et valoriser le patrimoine local et l'authenticité du territoire**, reconnus comme « témoins » représentatifs de l'histoire et de la culture montagnarde (oratoires, murets, greniers, bassins, fontaines, fours à pain, granges, mazots...)
- **Être attentif aux interfaces entre les trames historiques et l'urbanisation contemporaine.**

# AXE ENVIRONNEMENTAL

## Constat

Servoz, commune soumise à plusieurs aléas (séismes, mouvements de terrain, inondations et avalanches), est dotée d'un Plan de Prévention des Risques Naturels approuvée en 2011 qui réglemente l'aménagement du territoire

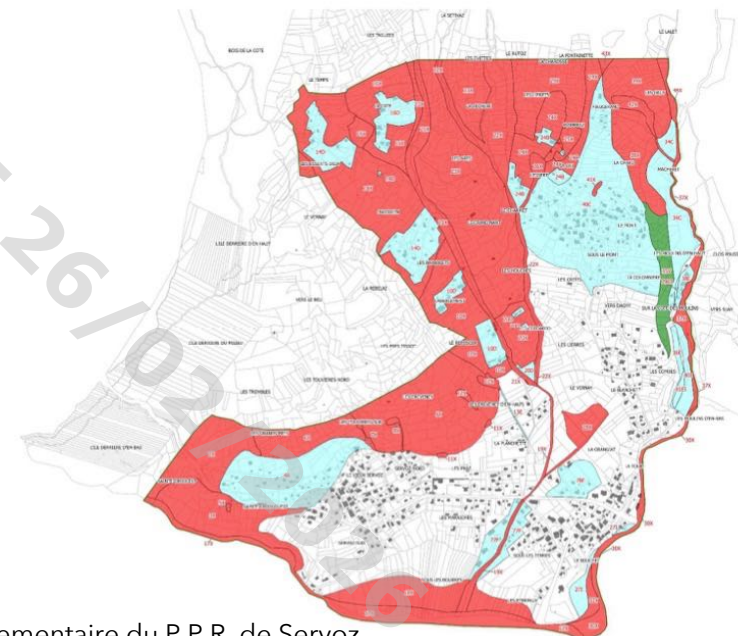
Aucun risque technologique n'est identifié sur le territoire communal.

## Orientations générales

### 4 Maitriser et réduire les risques naturels

## Actions

- **Respecter et intégrer les prescriptions du Plan de Prévention des Risques naturels**
- **Maintenir le libre écoulement des eaux mais limiter l'augmentation du ruissellement**
- **Gérer de manière raisonnée les eaux pluviales, les espaces de fonctionnalité des cours d'eau et les zones humides pour limiter les risques**
- **Veiller à la qualité et à l'entretien des boisements** (boisements de berges et du lit majeur des cours d'eau..)



Carte réglementaire du P.P.R. de Servoz

## Constat

Servoz se situe sur le bassin-versant de l'Arve. Les affluents de l'Arve sont nombreux sur le territoire.

Préserver le bon état écologique du réseau hydrographique est un enjeu au regard de leur rôle dans le fonctionnement de la trame verte et bleue.

La ressource en eau est disponible et suffisante.

Les eaux usées du réseau collectif communal rejoignent la station d'épuration des Trabets mais certains secteurs de la commune sont en assainissement non collectif.

Dans la vallée de l'Arve, des efforts importants et efficaces ont déjà été conduits au travers du contrat de rivière et du 1er contrat ARVE PURE 2012. Cependant le territoire reste identifié comme zone d'action prioritaire par l'Agence de l'eau (dans le SDAGE/SAGE de l'Arve pour une action renforcée de réduction des rejets polluants).

Compte-tenu de la multitude d'activités qui génère une pollution, le choix et l'efficacité des actions à mettre en œuvre reposent sur des démarches collectives mobilisant les acteurs concernés sur un même territoire : émetteurs de rejets, gestionnaires des réseaux d'assainissement, organismes de contrôle, financeurs.

## Orientations générales

### 5 Assurer une gestion durable de l'eau

## Actions

- **Assurer une capacité d'accueil compatible avec la ressource en eau**
- **Préserver la ressource en eau disponible et mobilisable**
  - En prenant en compte les périmètres de protection des captages d'Alimentation en Eau Potable (AEP), ce qui permettra aussi de maîtriser les risques pour la santé humaine.
  - En poursuivant la mise aux normes du réseau d'eau potable (amélioration du rendement) et de défense incendie.
  - En favorisant les économies d'eau potable, notamment en promouvant la récupération des eaux de pluie.
- **Agir, dans le cadre des projets, vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales en favorisant la bonne gestion de l'écoulement des eaux, la rétention à la source** (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, etc.) **ou l'infiltration** dès lors que la nature des sols le permet et qu'elle est compatible avec les enjeux sanitaires et environnementaux du secteur (protection de la qualité des eaux souterraines, lutte contre l'assèchement des sols, protection des captages d'eau potable...)
- **Privilégier l'usage d'essences végétales locales et économes en eau dans les projets.**
- Permettre un **développement en cohérence avec la capacité des réseaux d'eaux usées** et de l'unité de dépollution des eaux usées.

# AXE ENVIRONNEMENTAL

## Constat

La commune, via la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc dispose d'outils performants (Plan de Déplacements Urbains, Plan Climat Energie Territorial) et les initiatives locales dynamisent les énergies renouvelables. La Vallée de Chamonix-Mont-Blanc a été reconnue TEPOS -TEPcv, démarche qui a pour objectif de réduire ses besoins d'énergie au maximum, par la sobriété et l'efficacité énergétiques, et de les couvrir par les énergies renouvelables locales d'ici 2050

Si la pollution atmosphérique est présente, elle reste difficile à mesurer faute de données locales communales. La configuration topographique et microclimatique de la vallée accentue les effets de la pollution atmosphérique.

Le territoire de Servoz est inclus dans le périmètre du Plan de Protection Atmosphérique de la Vallée de l'Arve dont le PPA 2 a été adopté le 29 avril 2019.

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

La politique territoriale en faveur des transports en commun constitue une opportunité forte pour le PLU.

Un des enjeux de la révision du PLU concerne la maîtrise et la réduction des consommations énergétiques, principales sources de pollution atmosphérique sur le territoire.

## Orientations générales

6

**Réduire l'impact environnemental du développement urbain**



## Actions

- **Limiter l'artificialisation des sols**
- **Prendre en compte le confort climatique et lutter contre les îlots de chaleur**
- **Limiter l'empreinte carbone du développement urbain par la préservation des principaux puits de carbone existants et en favorisant la mutation du bâti existant par rapport à la démolition-reconstruction**
- **Privilégier une gestion du stationnement qui limite l'imperméabilisation ou qui soit résiliente.**
- **Développer les énergies renouvelables et améliorer la qualité de l'air**
  - Diversifier l'offre énergétique en développant de nouvelles techniques (réseau de chaleur, géothermie, hydroélectricité...);
  - Favoriser l'usage des énergies renouvelables dans la construction de nouveaux logements, d'équipements et privilégier le recours aux énergies renouvelables;
  - Poursuivre les efforts de réhabilitation du parc de logements anciens et inciter à la reconversion des modes de chauffages peu performants;
  - Mettre en place un règlement encadrant l'utilisation de matériaux renouvelables ou de procédés de construction de performance environnementale.
- **Intégrer et assurer la desserte en mobilité active (cycles, piétons) dans tout projet d'aménagement**
- **Tenir compte de la capacité des infrastructures et des réseaux d'assainissement**

Ces éléments sont traduits dans l'OAP Climat.

## Constat

La densification de l'espace bâti voulue par la loi doit toutefois être maîtrisée. Le développement futur nécessitera à la fois :

- De conserver l'identité morphologique du chef lieu, et des hameaux,
- De cadrer l'aménagement des secteurs stratégiques pour assurer leur bonne intégration dans le fonctionnement urbain global (continuités piétonnes, nature des constructions, ...);
- D'être attentif à la densification des terrains déjà bâtis, notamment pour prendre en compte les problématiques d'intégration, afin d'assurer la réussite de la densification.

## Orientations générales

### 7 Accompagner la densification en promouvant des formes urbaines adaptées et en prenant en compte le bâti existant

## Actions

- **Définir un espace préférentiel de densification au centre-village, correspondant à une combinaison de plusieurs facteurs :**
  - o Une proximité des commerces, équipements, services.
  - o Une topographie compatible pour accueillir de la densité (limiter les terrassements).
  - o Une capacité suffisante des réseaux, y compris la voirie.
- **Permettre le confortement des hameaux principaux, tenant compte de l'histoire multipolaire du territoire : Le Mont, les Combes et le Vieux Servoz.**

- **Assurer la bonne intégration des projets sur le territoire :**

- o Prise en compte des cônes de vue ou autres enjeux paysagers.
- o Prise en compte des espaces à protéger pour des motifs environnementaux et situés à l'intérieur des espaces urbanisés (masses boisées, vergers, îlots de fraîcheur, jardins, ...).
- o Limiter l'impact visuel des nouvelles constructions par un travail sur les volumétries, sur les rythmes de façade, ou encore sur les couleurs.
- o Travailler l'articulation des projets avec l'espace public en veillant à la qualité et à la sobriété des espaces.
- o Pour les secteurs patrimoniaux, les enjeux de protection patrimoniale seront privilégiés par rapport aux enjeux de densification.

- **Prendre en compte la densification du foncier bâti existant**

- o En mutualisant les accès en cas d'opération de densification du foncier déjà bâti (lorsque cela est possible) ;
- o En encadrant la division parcellaire (prise en compte des vis-à-vis, retraits, et de la capacité des voiries essentiellement).

## Constat

Servoz connaît une croissance démographique forte avec 1082 habitants au 01/01/2021 (Insee) et 1125 habitants au 01/01/2022, qui se répercute sur son organisation sociale et urbaine.

La population reste familiale avec un village offrant une vie à l'année et un cadre de vie agréable, comme en témoigne le nombre de résidences principales (plus de 60% du parc immobilier).

Dans le cadre du PADD, il s'agit de maintenir ce dynamisme démographique, en répercutant ses conséquences dans le dimensionnement des zones constructibles.

Cet accueil de population nouvelle et le maintien de la population actuelle impliquent aussi d'être attentif au développement urbain et à son échelonnement temporel, afin de préserver l'identité de la commune, d'assurer un développement structuré et d'anticiper sur les besoins en équipements et services à proposer à la population.

Si la commune n'est pas soumise à la loi SRU et son article 55, les logements aidés restent insuffisants pour pallier aux demandes, malgré les projets immobiliers en cours. La poursuite des actions en faveur du logement social est une nécessité pour permettre le parcours résidentiel.

## Orientations générales

### 1 Maitriser la croissance démographique et diversifier l'offre de logements

## Actions

- **Être en capacité de produire environ 140 logements supplémentaires à l'horizon 2035**, avec pour objectifs :
  - Maintenir le rôle de pôle de proximité.
  - Répondre aux besoins liés au desserrement des ménages. Dans cette optique, ces nouveaux logements devront apporter une réponse aux différents parcours résidentiels (besoins différents pour les jeunes ménages, les familles, les personnes âgées, ...).
  - Accompagner la dynamique démographique autour de 1,5% par an, soit un apport d'environ 250 habitants.
  - Maintenir une certaine fluidité du parc de logements, en prenant en compte une certaine part de logements vacants.
- **Permettre le parcours résidentiel dans l'offre sur la commune**
  - Privilégier l'habitat permanent / les résidences principales
  - Permettre une mixité intergénérationnelle avec des possibilités pour l'accueil de logements pour les personnes âgées
  - Favoriser l'installation des jeunes ménages et des familles

## Constat

Servoz participe de toute évidence aux dynamiques du bassin de vie chamoniard, tant en termes d'impacts qu'en termes d'atouts valorisés (avec la particularité de la proximité avec les Houches - Plaine Saint Jean, le lac, qui a une forte influence sur le fonctionnement urbain de Servoz). Cette particularité géographique et fonctionnelle doit être prise en compte dans les aménagements et développements futurs.

La commune est composée de plusieurs hameaux avec des polarités plus ou moins importantes (Le Bouchet, le vieux Servoz, Le Mont, Les Combes). Elle dispose d'un nombre encore important d'espaces urbains préservés dans leur entité et leur authenticité.

Le tissu parcellaire est complexe et relativement lâche sur certains secteurs, offrant des opportunités de développement, qu'il conviendra de réduire dans un souci de maîtrise de la consommation d'espace et d'adaptation au changement climatique.

## Orientations générales

### 2 Mettre en place une stratégie intégrée assurant l'organisation, la composition urbaine à venir et la progressivité de l'urbanisation

## Actions

- **Définir une armature urbaine cohérente et structurée, au regard de l'organisation multipolaire existante, dans le but :**
  - de limiter la consommation spatiale et le mitage de l'urbanisation,
  - de préserver les tenements agricoles homogènes et les espaces naturels sensibles,
  - de favoriser l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture,
  - de limiter les coûts induits par l'extension des réseaux.
- **Organiser et échelonner l'habitat autour des secteurs urbanisés :**
  - En privilégiant le développement à proximité des équipements / services et des transports en commun.
  - En encadrant la dynamique des pôles existants avec des possibilités sur le « Centre village - Le Bouchet », et « Les Combes »
  - En identifiant les secteurs pouvant accueillir une densification et une extension mesurée : Vieux Servoz et Le Mont
  - En permettant l'évolution du bâti existant sur les secteurs de coteaux et les hameaux isolés : La Côte, les Moulins d'en Haut, Les Barbolets, Feugerand, L'Abergement, Le Reposoir...
- **Favoriser le développement d'un urbanisme de projet** favorisant les opérations et assurant un urbanisme adapté aux évolutions climatiques.
- **Poursuivre la diversification de l'offre de logements** pour répondre aux différents besoins et limiter la consommation d'espaces
- **Permettre l'émergence d'un habitat innovant, temporaire et participatif** (tiers-lieux, logements saisonniers / jeunes actifs,...)

## Constat

Servoz est un territoire où prédominent les espaces naturels avec une configuration géographique mixant fond de vallée et coteaux.

L'urbanisme s'est développé de façon diffuse autour des axes de déplacements, et des structures bâties historiques, envahissant progressivement les espaces libres, nuisant à la lisibilité et produisant une banalisation du territoire.

Territoire attractif, la commune a connu une consommation foncière non négligeable ces dernières années.

Le PLU de 2009 offre des disponibilités foncières qu'il convient de réduire afin de se conformer aux lois en vigueur.

## Orientations générales

3

**Affirmer l'importance donnée à la sobriété foncière :** encadrer un développement urbain durable en tenant compte des spécificités d'un village de montagne



## Actions

- **Poursuivre les actions menées pour la réhabilitation des logements vacants ou non affectés.** Le volume quantitatif de logements vacants devra rester globalement stable pour assurer la fluidité du marché.
- **Favoriser la mutation du bâti** pour accueillir une part de la production future de logements (réhabilitations de fermes anciennes)
- **Identifier les sites en renouvellement urbain** pouvant accueillir une part de la production d'habitat : par exemple le projet d'hébergements sur l'ancien site des apprentis d'Auteuil, ...
- **Encourager la création de logements par densification du foncier** déjà bâti ou artificialisé
- **Optimiser l'urbanisation des dents-de-crues des polarités principales (Centre village, Vieux Servoz)** par la mise en place des OAP sur ces secteurs à forts enjeux
- **Prendre en compte la spécificité urbaine et paysagère des coteaux de Servoz** en limitant les possibilités de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sur certains secteurs (Le Mont, les Barbolets...)
- **Minimiser la consommation foncière** en extensif (espaces agricoles et naturels périphériques), en évitant de venir consommer les espaces agricoles homogènes.

## Constat

Le renforcement de la qualité du cadre de vie passe également par la réponse aux besoins de la population en matière d'équipements, de commerces (de proximité notamment), de services et d'espaces de loisirs.

La commune dispose aujourd'hui d'un centre-bourg multi-fonctionnel (habitat, services, équipements), support de sociabilité. L'attractivité économique du Chef-lieu dépend aussi de son accompagnement par des espaces publics qualitatifs.

Le confortement des espaces d'activités économiques existants et la volonté de poursuivre la politique d'animation du cœur du Chef-lieu contribueront à renforcer l'identité communale, et à rationaliser les déplacements motorisés.

L'objectif ne doit pas se limiter à régler le commerce mais bien à faire en sorte que les commerces et les facteurs de commercialité soient conjointement présents dans la centralité.

## Orientations générales

### 4 Accompagner le dynamisme du centre village

## Actions

- **Favoriser la préservation et le développement des commerces et services déjà implantés dans le centre-bourg**, voire en prévoyant de nouvelles surfaces dans le cadre de projets structurés, au sein d'un périmètre relativement concentré pour favoriser l'intensité urbaine et les interactions entre les différentes fonctions constituant une centralité. Ce périmètre comprendra les quatre fonctions principales de centralité :
  - La fonction économique (emploi, échanges marchands).
  - La fonction d'identité (des espaces de rassemblement, repères).
  - La fonction d'habitat (aire de chalandise, diversité des ménages).
  - La fonction de services (les équipements non marchands, vie locale tout au long de la journée).
- **Prévoir le développement de l'habitat préférentiellement à proximité des pôles générateurs de déplacements** (commerces, services, équipements).
- **Poursuivre la valorisation des espaces publics et l'amélioration de la place des piétons.**
- **Maintenir et organiser l'offre de stationnement**, notamment en lien avec les services rendus à la population.
- **Créer les conditions favorables à l'accueil des artisans et PME qui s'insèrent en priorité dans le tissu urbain**

## Constat

Servoz bénéficie d'une excellente accessibilité avec de nombreuses dessertes et connexions de tous types, notamment la présence d'une gare à proximité (située sur le territoire des Houches).

Le transport collectif existe avec le bus mais un manque de cadencement est avéré, ce qui impacte son utilisation.

Plusieurs aménagements piétonniers favorisent le transfert entre le centre du village et les centres touristiques.

Les stationnements sont bien présents dans le centre, à proximité des équipements publics mais il est observé des difficultés sur certains secteurs (liées à la configuration urbaine et topographique).

Les déplacements sont importants compte-tenu du développement urbain, d'une position de transit (et de l'activité touristique).

Mais cette situation génère des problèmes (pollutions, dégradation du cadre de vie, fonctionnement urbain...)

Des outils existants fixent des actions cadres à mener pour organiser les déplacements (PDU, Schéma de Mobilité Douce, PAVE, Schéma d'Accessibilité pour les Transports en Commun, PDIAE en cours) et de nombreux travaux déjà menés depuis l'adoption du PDU.

## Orientations générales

- 5 Favoriser les déplacements en modes actifs et accélérer le développement des interconnexions avec le réseau de transport collectif et cycles de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc et du Pays du Mont-Blanc**



## Actions

- **Conforter les cheminements piétonniers, les pistes cyclables** entre les différents secteurs urbanisés et les secteurs d'équipements
- **Aménager et sécuriser les entrées de village ainsi que la traversée du centre et des cœurs de hameaux** (mise en place de zones mixtes)
- **Mailler ce réseau avec les cheminements de loisirs avec les deux boucles** (nature et patrimoine)
- **Poursuivre l'amélioration de la desserte en transport collectif en direction des pôles touristiques générateurs de flux** (Lac Vert, Gorges de la Diosaz, site d'escalade, Maison du Lieutenant...)
- **Améliorer la desserte des futures zones d'urbanisation dans un souci d'une gestion organisée des déplacements**, notamment sur les secteurs déjà urbanisés et contraint par la topographie
- **Traiter systématiquement les enjeux de mobilités actives dans les projets importants :**
  - En imposant des stationnements cycles.
  - En assurant des continuités plus directes par un maillage renforcé à l'échelle des projets (dans le prolongement d'une voie sans issue par exemple). Ainsi, les mobilités actives seront plus attractives pour les petits déplacements de proximité.
  - Les futurs projets structurés devront assurer une connexion avec les cheminements publics et ainsi être en relation avec les points d'attraction extérieurs (pôles éducatifs, de commerces et de services, arrêts de transport collectif, ...).
- **Mettre en place une offre de stationnements complémentaire** pour l'habitat et pour l'activité communale et intercommunale (parking relais, parking de covoiturage)
- **Permettre dans toute opération d'aménagement des zones de stationnement** en adéquation avec les logements
- **Permettre le déneigement sécurisé des emprises publiques**, en identifiant les sites de dépôts de neige
- **Aménager des bornes de recharge pour véhicules électriques**

# AXE SOCIAL

## Constat

Servoz appartient à un bassin de vie plus large que les limites administratives (particularité de la proximité avec les Houches - Plaine Saint Jean, le lac) ce qui a une forte influence sur le fonctionnement urbain de Servoz, et impacte les équipements servозиens.

La commune dispose d'une offre en équipements publics suffisantes, principalement regroupés dans le centre mais qu'il convient de conforter par rapport à son rôle dans le fonctionnement territorial. Les développements récents sur le bassin de vie nécessitent de faire évoluer l'offre pour répondre aux besoins d'une population en augmentation.

## Orientations générales

### 6 Poursuivre le confortement des équipements publics pour accompagner les besoins existants et futurs



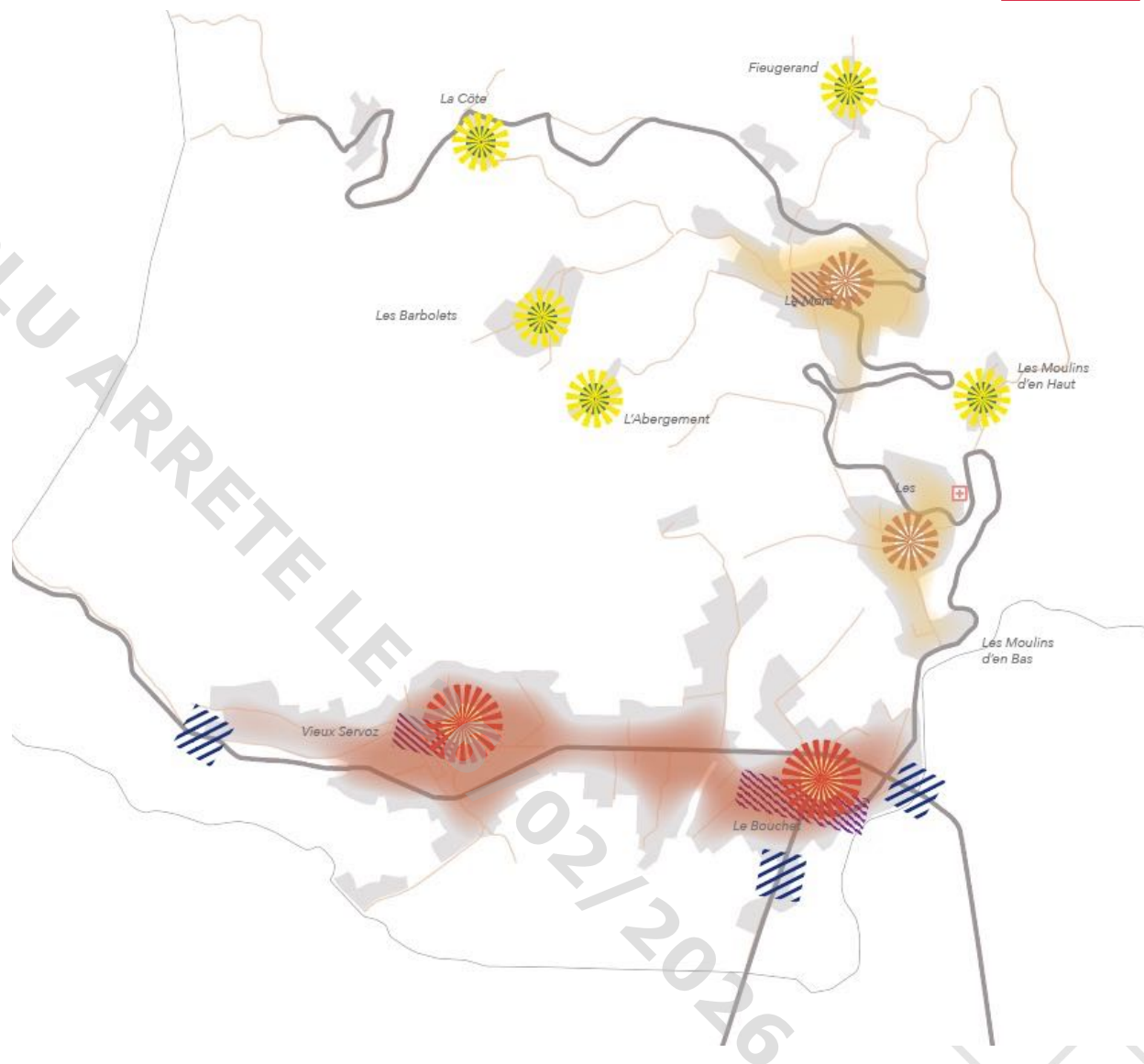
## Actions

- **Créer des réserves foncières destinées au développement des espaces publics et équipements d'intérêt général par l'instauration d'emplacements réservés**, à proximité de ceux existants (équipements scolaires du Bouchet, secteur de la Planchette...)
- **Intégrer les nouveaux projets structurants pour le territoire** (tiers lieux...)
- **Améliorer le cadre de vie par la poursuite d'aménagements qualitatifs**, supports de lien social et favoriser leur accessibilité pour un usage par tous
- **Répondre de manière raisonnée à la problématique du stationnement** via la création de parkings relais, d'aires de co-voiturage sur les secteurs adaptés,
- **Poursuivre le développement du réseau numérique intercommunal (fibre optique)**

# AXE SOCIAL

## Carte de synthèse

-  Centralité structurante support de la mixité des fonctions urbaine à privilégier pour l'accueil de la population future
-  Secteur de développement secondaire à vocation résidentiel
-  Secteur patrimonial structurant et support d'espaces publics
-  Hameau dont le développement en extensif sera proscrit
-  Zone urbanisée existante
-  Entrée de village à aménager et sécuriser
-  Traversée du centre à aménager



## Constat

Servoz dispose d'une économie qui bénéficie de la proximité avec la vallée de Chamonix et de ce fait d'une dynamique de développement positive (avec la présence de grandes structures pourvoyeuses d'emplois sur les communes limitrophes)..

Le tissu économique abrite des activités orientées vers le tertiaire et l'artisanat.

Cette bonne santé économique masque néanmoins quelques difficultés :

- un déficit de commerces qui entraîne des déplacements
- l'absence de zones d'activités artisanales
- des actifs qui ont de plus en plus de mal à rester ou à s'installer sur la commune,

Des projets structurants sont à venir avec la réhabilitation de la friche des Praz (tiers-lieu).

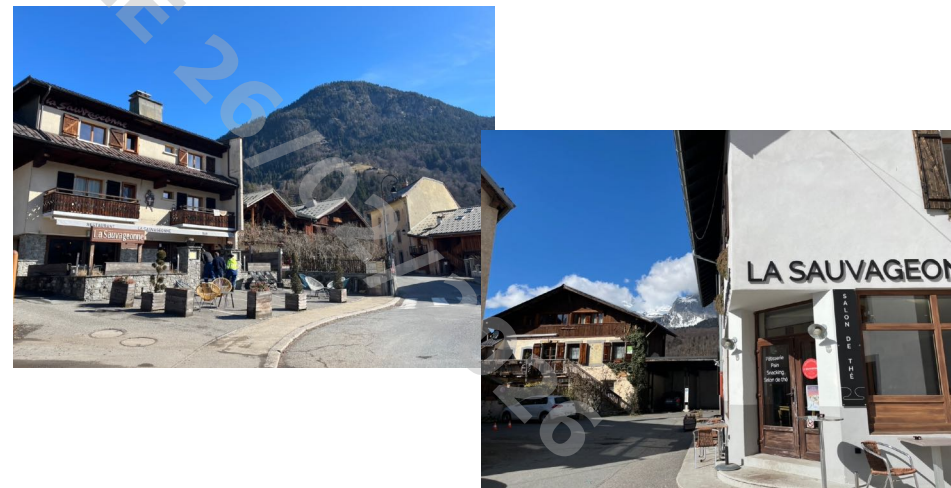
A souligner des initiatives communales pour relancer le commerce, la structuration d'un marché hebdomadaire.

## Orientations générales

- 1 Assurer le développement de l'emploi local en permettant le maintien et la croissance des activités économiques, en considérant les enjeux d'adaptation au changement climatique**

## Actions

- **Pérenniser les activités commerciales existantes au centre village et maintenir le linéaire commercial**
- **Poursuivre les actions volontaristes communales à destination du commerce et des services**
- **Favoriser l'accueil de petites structures** : créer des sites d'accueil des activités artisanales et entrepreneuriales.
- **Encadrer les activités artisanales existantes** dans des conditions satisfaisantes de fonctionnement, d'intégration au cadre de vie et de voisinage avec l'habitat
- **Prendre en compte les projets en cours** (réhabilitation de la friche des Praz)
- **Offrir les conditions pour le développement des activités tertiaires (supports et complémentaires au tourisme)** répondant à l'évolution économique du territoire impacté par le changement climatique
- **Déployer les usages numériques en utilisant le réseau très haut débit**



## Constat

A proximité de destination à la renommée internationale, la commune appartient à un site touristique majeur, celui du site du Mont-Blanc. 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).

La vallée de Chamonix Mont-Blanc attire pour son patrimoine naturel et culturel d'exception, une configuration atypique (ville à la montagne et accessibilité forte), une notoriété internationale, une offre touristique complète et diversifiée, s'appuyant sur la qualité des infrastructures.

Servoz participe au rayonnement et à l'attractivité de cette vallée avec une position d'interface avec le Pays du Mont-Blanc, des activités et des animations variées toutes saisons.

La commune tire sa singularité par son absence de domaine skiable et de remontées mécaniques.

Si autrefois de nombreux hôtels composaient l'offre d'hébergement, il ne subsiste plus qu'un hôtel et des gîtes locations. Mais de projets structurants sont en cours (tiers lieu).

Il s'agit à travers le PLU de développer un tourisme différent que l'offre dont propose la vallée.

## Orientations générales

2

**Conforter l'offre touristique et confirmer la vocation d'un tourisme vert et durable**

## Actions

- **Accompagner le développement d'un éco-tourisme et d'un tourisme lié à la valorisation du patrimoine bâti et naturel** en s'appuyant sur l'image à préserver d'un village de montagne historique
- **Adapter l'offre pour répondre aux attentes nouvelles de la clientèle** (découverte de la nature et du patrimoine vernaculaire, calme et repos, tourisme sportif respectueux des sites et des paysages, qualité de vie, contemplation et ressourcement...)
- **Préserver, améliorer l'offre hôtelière existante et lui donner les moyens de s'adapter aux évolutions du marché, en cohérence avec le schéma d'hébergement touristique** (avec la prise en compte du camping situé sur la commune voisine des Houches)
- **Œuvrer pour une diversification de l'offre d'hébergement touristique et orienter les nouveaux hébergements, dans une perspective de projet global écologique et intégré** (éco-lodges, mazots, cabanes dans les arbres...)
- **Prendre en compte les projets en cours** (tiers lieux, hébergements temporaires)
- **Améliorer les liaisons « modes actifs »** en direction des sites touristiques voisins (Gorges de la Diosaz, Lac Vert notamment), **ainsi que les conditions de circulations et de stationnement**
- **Poursuivre le travail sur l'accessibilité et la découverte du territoire par les visiteurs, assurer une bonne connexion entre les polarités touristiques communales**
- **Maintenir l'attractivité de Servoz avec toutes ses composantes** (culturelles, sportives, sociales, patrimoniales)

## Constat

L'activité agricole est présente avec 4 exploitations situées sur le territoire. Si le contexte est difficile, des projets existent (besoin d'un atelier de transformation pour la production de cidres, développement d'activités diversifiées, demandes pour le maraîchage). L'agriculture est utilisatrice d'espace, près de fauche en fond de vallée et alpages d'altitude.

Servoz dispose d'alpages (Pormenaz) qui jouent un rôle majeur dans l'économie agricole et sur l'entretien des espaces d'altitude, en maintenant les paysages ouverts et en contenant la progression de la forêt (qui pose de réels problèmes sur les coteaux)

Il faut noter que la commune est dans l'aire géographique de production des IGP Tomme et Emmental de Savoie, et des AOP Reblochon de Savoie et Chevrotin. Ces appellations sont basées sur une forte valorisation de l'herbe.

La présence importante d'espaces utilisés, notamment en fond de vallée sur de larges espaces ouverts, représente une importance stratégique pour le maintien de l'activité agricole.

L'agriculture a besoin de lisibilité et de garanties sur la préservation des terres qu'elle utilise.

## Orientations générales

3

**Développer l'activité agricole en prenant en compte la réalité et les spécificités du territoire montagnard**

## Actions

- **Identifier, localiser les sièges d'exploitation existant et les préserver**
- **Limiter l'urbanisation aux abords des exploitations** pour assurer leur fonctionnement de façon satisfaisante et leur pérennité
- **Identifier et préserver la vocation agricole des terres** nécessaires au maintien de l'agriculture et du pastoralisme, de leur labellisation AOP, ainsi que leur accessibilité
- **Garantir l'activité agro-pastorale en permettant la cohabitation des différentes activités au sein d'un même espace**
- **Favoriser l'accès au foncier permettant la bonne gestion agricole des coteaux** pour lutter contre la déprise agricole et l'enfrichement
- **Engager une politique active et volontaire de défrichement entre lisières et forêts**
- **Permettre le développement des activités de maraîchages et des circuits courts** en renforçant la synergie entre agriculture, résidentiel et tourisme
- **Conserver des coupures agricoles entre les hameaux**
- **Tenir compte de la valeur paysagère et/ou environnementales de certains espaces agricoles**
- **Préserver les alpages dans leurs différentes dimensions** (économiques, socioculturelles, paysagères et environnementales)
- **Permettre une utilisation optimale du foncier** en limitant les friches et encourageant l'entretien des terrains par une activité agricole et pastorale

## Constat

Servoz bénéficie de boisements forestiers de qualité.  
Les massifs forestiers représentent d'assez vastes superficies en périphérie des zones bâties.  
Il s'agit de groupements forestiers des étages montagnard et subalpin (avec chânaie-charmaie, hêtraie montagnarde, pessières subalpine).

La forêt de Servoz est privée.  
Ces milieux forestiers constituent des réservoirs complémentaires de valeur, qu'il convient d'exploiter et de mieux gérer, afin de pallier un fort enrichissement observé ces dernières années.

## Orientations générales

### 4 Permettre une meilleure gestion de la forêt et de l'activité forestière

## Actions

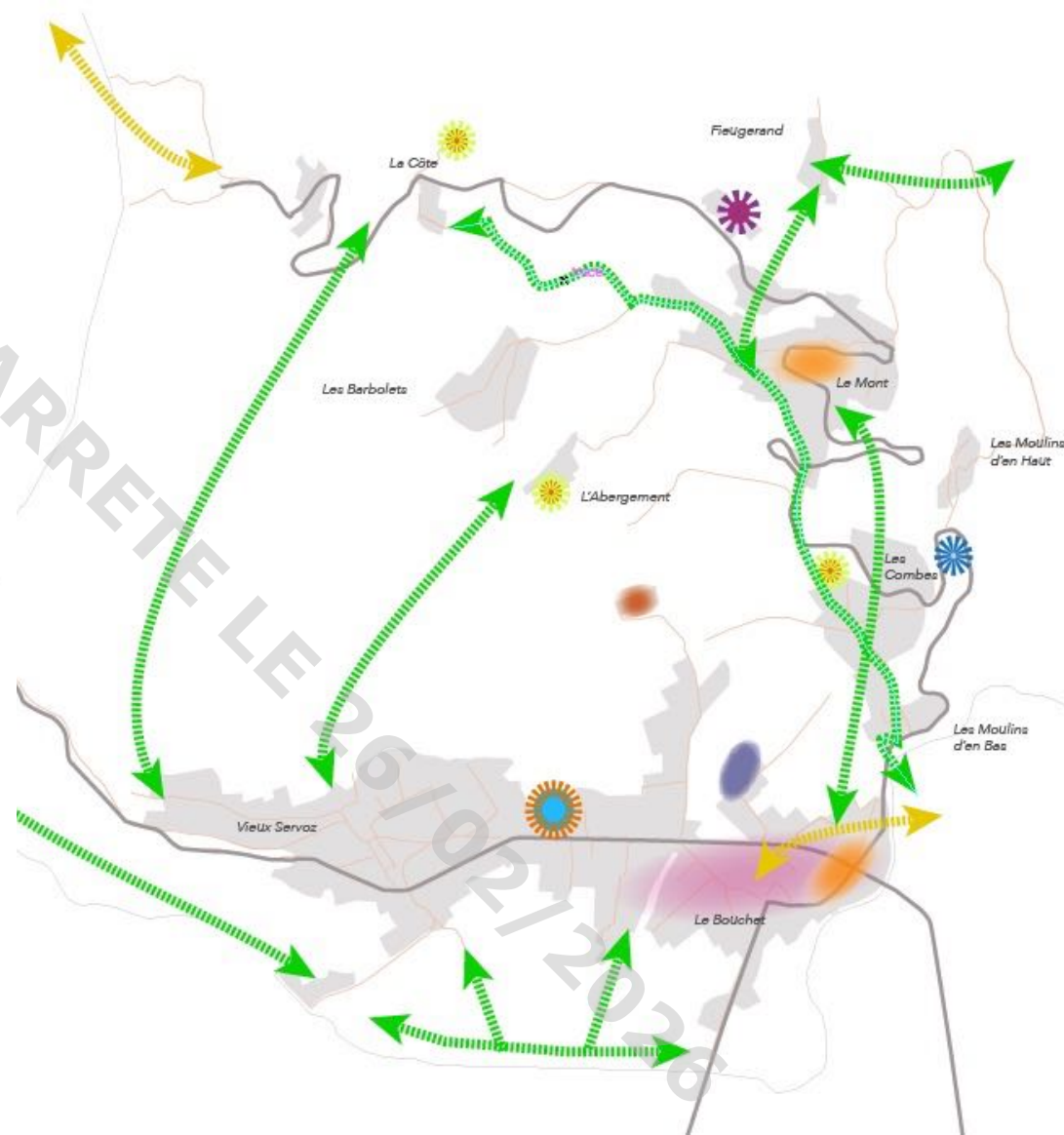
- **Favoriser les bonnes conditions d'exploitation :** accessibilité aux sites d'exploitations (élargissement, création de chemins d'accès), organisation du stockage des grumes
- **Optimiser la ressource en favorisant la transformation locale et les circuits courts** avec l'identification d'un secteur pouvant accueillir un bâtiment dédié à l'activité forestière et à la filière bois
- **Veiller à la qualité et à l'entretien des boisements** (boisements de berges et du lit majeur des cours d'eau..) en cohérence avec leurs fonctionnalités environnementales et de gestion des risques naturels.
- **Mettre en valeur les espaces forestiers tout en contrôlant leur expansion,** afin de garantir l'ouverture des milieux et la pérennité des espaces agricoles et des alpages
- **Permettre une exploitation forestière** compatible avec les objectifs de préservation des milieux et de la biodiversité, de gestion des risques naturels et sanitaires
- **Mettre en œuvre le schéma de desserte forestière et accompagner la mise en œuvre de la charte forestière**



# AXE ÉCONOMIE

## Carte de synthèse

-  Zone d'équipements sportifs à pérenniser
-  Zone privilégiée d'accueil de services, commerces et artisanat de proximité
-  Secteur d'activités artisanales existant à pérenniser
-  Site pour l'accueil de bâtiments à destination de l'activité forestière
-  Secteur dédié à l'activité touristique ou de loisirs existant ou à créer
-  Permettre l'évolution du site de ND des Monts vers des fonctions touristiques, de loisirs ou d'hébergement social
-  Secteur dédié à l'activité agricole existant ou à créer (exploitations, local agricole)
-  Lien avec les sites touristiques voisins à retravailler
-  Mailler le territoire avec les cheminements de loisirs (boucle nature et boucle tourisme)
-  Secteur pour l'accueil d'activités économiques et sociales tertiaires (tiers-lieux)



# OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

## Constat

Sur les années 2011-2021, environ **4 ha** d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF\*) ont été consommés pour l'habitat et les équipements. De plus, 0,26 ha ont été consommés pour l'activité agricole.

Depuis l'adoption de la loi Climat et Résilience, environ **0,2 ha** ont été consommés jusqu'à la date du débat des orientations du PADD.

À noter aussi que **1,2 ha** font l'objet d'une autorisation d'urbanisme depuis mi 2021 (mais travaux non commencés). Il faut donc tenir compte de cette consommation « future » programmée dans les objectifs du PADD.

\* les ENAF regroupent les espaces non urbanisés, non liés directement au bâti, et ayant un usage agricole, naturel ou forestier. Ils peuvent concerner à la fois du foncier non bâti en périphérie extérieure des zones urbaines (donc au contact des vastes espaces naturels ou agricoles) mais aussi en dents creuses (donc ceinturés par l'urbanisation) selon leur configuration.

Les dents creuses d'emprise limitée (permettant un à deux logements par exemple) ne sont pas considérées ici comme des ENAF.

## Orientations générales

1

**Tendre vers une diminution de 50% du rythme de consommation d'ENAF par rapport à la période 2011-2021**

## Objectifs induits

Type d'urbanisation visée	Objectifs qualitatifs de sobriété foncière
Habitat	Fixer des OAP sur les secteurs stratégiques, en imposant des objectifs de densité et de formes urbaines alternatives à l'habitat individuel « pur ».
Équipements	Conforter les équipements principalement au cœur du Chef-lieu, donc sur des sites déjà artificialisés.
Artisanat/commerces	Le développement économique sera concentré sur les sites existants. Il n'est pas prévu de zones économiques.

### Objectifs quantitatifs de sobriété foncière :

- Inscrire la révision du PLU dans la trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF et viser un plafond de consommation d'ENAF de **2,50 ha** sur la période 2021-2035.

Nota : l'appréciation du rythme de diminution de la consommation d'espace s'apprécie depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience, prenant ainsi en compte les nombreux « coups partis ».

- Cet objectif quantitatif est à apprécié en consommation « nette », pouvant ainsi intégrer des espaces de renaturation.**
- Dans la traduction réglementaire, il sera admis une marge de manœuvre de l'ordre de 20% supplémentaires** pour tenir compte de la rétention et des complexité foncières.

PROJET DE PLU ARRÊTÉ LE 26/06/2016

