



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE Servoz

1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION
Tome 2 - Justifications

Arrêt projet
Février 2026



SOMMAIRE

CHAPITRE V.1 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD	4
V.1.1 SYNTHÈSE DES GRANDS OBJECTIFS	4
V.1.2 JUSTIFICATION DES PRINCIPAUX CHOIX RETENUS DANS LE PADD	5
V.1.3 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ÉTABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL	22
V.1.4 OUTILS DE PLANIFICATION RETENUS POUR LA MISE EN ŒUVRE RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DE PLU	24
CHAPITRE V.2 : MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	43
V.2.1 LE DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES	43
V.2.2 LES SECTEURS URBAINS ET À URBANISER	46
V.2.3. LES SECTEURS AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS.....	63
V.2.4. JUSTIFICATIONS DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉE.....	76
V.2.5. JUSTIFICATION DE L'IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE	81
V.2.6. JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET DE LEURS ÉVOLUTIONS.....	85
V.2.7. JUSTIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES	104
V.2.8. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	137
V.2.9. LES CAPACITÉS DU PLU	158
V.2.10. RAPPROCHEMENT AVEC LA TRAJECTOIRE « ZAN 2050 »	170
V.2.11. DEMANDES DE DÉROGATION AU PRINCIPÉ D'URBANISATION LIMITÉE EN L'ABSENCE DE SCOT APPROUVÉ	172
V.2.12. LE TABLEAU DES SURFACES DU PLU	177
V.2.13. ÉVOLUTION DU RÉGLEMENT GRAPHIQUE PAR RAPPORT AU PLU EN VIGUEUR	178

**PARTIE V : CHOIX
RETENUS POUR ÉTABLIR
LE PADD / JUSTIFICATION
DU PLU**

CHAPITRE V.1 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

V.1.1 Synthèse des grands objectifs

(voir les déclinaisons en pièce n°2 - PADD du PLU)

AXE CADRE DE VIE : Un axe paysager pour asseoir une armature patrimoniale, écologique et végétale confortant le paysage culturel

- Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue du territoire, socle du projet de vie
- Mettre en place un projet basé sur le paysage qui participe à la préservation et à la valorisation du cadre de vie servozien
- Renforcer la lisibilité paysagère et la valorisation du patrimoine comme support de cohésion urbaine.
- Maîtriser et réduire les risques naturels
- Assurer une gestion durable de l'eau
- Réduire l'impact environnemental du développement urbain
- Accompagner la densification en promouvant des formes urbaines adaptées et en prenant en compte le bâti existant

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

- Maîtriser la croissance démographique et diversifier l'offre de logements
- Mettre en place une stratégie intégrée assurant l'organisation, la composition urbaine à venir et la progressivité de l'urbanisation
- Affirmer l'importance donnée à la sobriété foncière : encadrer un développement urbain durable en tenant compte des spécificités d'un village de montagne
- Accompagner le dynamisme du centre village
- 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
- Poursuivre le confortement des équipements publics pour accompagner les besoins existants et futurs

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

- 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
- Conforter l'offre touristique et confirmer la vocation d'un tourisme vert et durable
- Développer l'activité agricole en prenant en compte la réalité et les spécificités du territoire montagnard
- Permettre une meilleure gestion de la forêt et de l'activité forestière

SYNTHÈSE DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

V.1.2 Justification des principaux choix retenus dans le PADD

Le lien avec les objectifs de la révision du PLU

Objectifs de la révision	Traduction dans le PADD
<p>L'exigence de l'approche intercommunale fortement réaffirmée avec la création de la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc au 1^{er} janvier 2010, renforcée par les dispositions de la loi ALUR, notamment concernant l'impact de la très grande pression foncière que connaît la commune de Chamonix et le choix de la commune des Houches de densifier fortement la construction sur les secteurs du Lac et de la Plaine St-Jean composantes du « bassin » de Servoz.</p>	<p>Cet objectif très général, est l'un des fils directeurs de l'ensemble de la démarche.</p>
<p>Prendre en compte les projets de territoire récemment développés à l'échelle intercommunale que sont le Plan Climat Energie Territorial de la Haute Vallée de l'Arve, le Plan de Déplacement Urbain, le Plan Local de l'Habitat, la Charte Forestière du Territoire du Pays du Mont-Blanc, le Plan Pastoral Territorial du Pays du Mont-Blanc, ainsi que les réflexions conduites à l'échelle transfrontalière dans le cadre de l'Espace Mont-Blanc...</p>	<p>Cet objectif est intégré :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans l'orientation générale 6 de l'axe 1 « Réduire l'impact environnemental du développement urbain » • dans l'orientation générale 5 de l'axe 2 « 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 » • dans l'orientation générale 4 de l'axe 3 « Permettre une meilleure gestion de la forêt et de l'activité forestière »
<p>En application du Plan Local de l'Habitat approuvé, la problématique du logement permanent se doit d'être au cœur des réflexions conduites au titre de la procédure de révision du PLU qui doit formuler, complémentairement aux opérations en cours de montage (secteur du Bouchet...), des propositions de programmes de logements devant répondre au mieux aux préoccupations des populations, de par leur implantation sur le territoire, et garantes du maintien d'un cadre de vie de qualité. Ces propositions tiendront donc compte des opérations envisagées sur la commune des</p>	<p>Cet objectif est intégré :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans l'orientation générale 1 de l'axe 2 « Maîtriser la croissance démographique et diversifier l'offre de logements » avec les actions « <i>Privilégier l'habitat permanent/les résidences principales</i> » et « <i>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, ...)</i> ». • Dans l'orientation générale 2 de l'axe 2 « Mettre en place une stratégie intégrée assurant l'organisation, la composition urbaine à venir et la progressivité de l'urbanisation » avec l'action « <i>Définir une armature urbaine cohérente et</i>

Houches (secteur du Lac contigüe à la commune de Servoz)	<i>structurée au regard de l'organisation multipolaire existante »</i>
<p>Favoriser le maintien et le développement d'activités économiques et des emplois sur Servoz (ateliers, artisanats, agriculture et transformation agroalimentaire, tertiaires) en ciblant les secteurs susceptibles de recevoir et sous quelles conditions des zones d'activités et des bureaux pour lesquelles une recherche de sites d'implantation devra être opérée, afin de permettre leur maintien et leur organisation</p>	<p>Cet objectif est intégré :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans l'orientation générale 4 de l'axe 2 « Accompagner le dynamisme du centre-village » avec l'action « <i>Créer les conditions favorables à l'accueil des artisans et PME qui s'insèrent en priorité dans le tissu urbain</i> » • Dans l'orientation générale 1 de l'axe 3 « 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 » • Dans l'orientation générale 3 de l'axe 3 « Développer l'activité agricole en prenant en compte la réalité et les spécificités du territoire montagnard » avec l'action « <i>permettre le développement des activités de maraichage et des circuits-courts, en renforçant la synergie entre agriculture, résidentiel et tourisme</i> ».
<p>Il en va de même de la thématique des activités commerciales (commerces de proximité, café, restaurants, hôtellerie et autres formes d'hébergement touristique), favorisant ainsi leur maintien et leur viabilité en les définissant autant comme une composante déterminante de la qualité de vie, de la cohésion sociale que de la consolidation de l'activité économique des habitants du « bassin » de Servoz,</p>	<p>Cet objectif est intégré :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans l'orientation générale 4 de l'axe 2 « Accompagner le dynamisme du centre-village » avec l'action « <i>Favoriser la préservation et le développement des commerces et services déjà implantés dans le centre-bourg</i> » • Dans l'orientation générale 1 de l'axe 3 « 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 » avec l'action « <i>pérenniser les activités commerciales existantes au centre-village et maintenir le linéaire commercial</i> » • Dans l'orientation générale 2 de l'axe 3 « Conforter l'offre touristique et confirmer la vocation d'un tourisme vert et durable » avec les actions « <i>préserver, améliorer l'offre hôtelière existante</i> » et « <i>œuvrer pour la diversification de l'offre touristique</i> »
<p>Identifier les secteurs susceptibles de recevoir des opérations à vocation sociale et d'intérêt général (soutien à l'emploi, éducation-formation, services à la population, santé...), ainsi que les zones présentant un intérêt touristique (secteur Notre-Dame des Monts...) et de loisirs (secteur de la Grangiat),</p>	<p>Cet objectif est intégré :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans l'orientation générale 6 de l'axe 2 « Poursuivre le confortement des équipements publics pour accompagner les besoins existants et futurs » avec les actions « <i>Créer des réserves foncières destinées au développement des espaces publics et équipements d'intérêt général par l'instauration d'emplacements réservés</i> » et

	<p>« intégrer les nouveaux projets structurants pour le territoire (tiers-lieux...) »</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans l'orientation générale 2 de l'axe 3 « Conforter l'offre touristique et confirmer la vocation d'un tourisme vert et durable »
<p>Intégrer les modifications de zonage, les corrections ou rectifications graphiques et réglementaires éventuellement relevées dans le document en vigueur</p>	<p>Il s'agit d'un objectif transversal dans la révision du PLU.</p>
<p>Prendre en compte les réflexions engagées par la commune et la communauté de communes avec l'étude de la SCET-Air-Ingerop sur le secteur dit des Apprentis d'Auteuil</p>	<p>Cet objectif est intégré :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans l'orientation générale 2 de l'axe 2 « Mettre en place une stratégie intégrée assurant l'organisation, la composition urbaine à venir et la progressivité de l'urbanisation » avec l'action « <i>Permettre l'émergence d'un habitat innovant, temporaire et participatif</i> » • Dans l'orientation générale 3 de l'axe 2 « Affirmer l'importance donnée à la sobriété foncière » avec l'action « <i>identifier les sites en renouvellement urbain pouvant accueillir une part de la production d'habitat</i> » • Dans l'orientation générale 1 de l'axe 3 « 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 » avec l'action « <i>Prendre en compte les projets en cours (réhabilitation de la friche des Praz)</i> »
<p>Identifier les secteurs pertinents pour favoriser le maintien des services à la population services communaux techniques, école et services à la famille et à l'enfance, santé, sécurité</p>	<p>Cet objectif est intégré :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans l'orientation générale 2 de l'axe 2 « Mettre en place une stratégie intégrée assurant l'organisation, la composition urbaine à venir et la progressivité de l'urbanisation » avec l'action « <i>organiser et échelonner l'habitat autour des secteurs urbanisés, en privilégiant le développement à proximité des équipements / services et des transports en commun</i> » • Dans l'orientation générale 4 de l'axe 2 « Accompagner le dynamisme du centre-village » avec les actions « <i>favoriser la préservation et le développement des commerces et services déjà implantés dans le centre-bourg</i> » • Dans l'orientation générale 6 de l'axe 2 « Poursuivre le confortement des équipements publics pour accompagner les besoins existants et futurs » avec l'action « <i>créer des réserves foncières destinées au développement des espaces publics et équipements d'intérêt général</i> »

	<i>par l'instauration d'emplacements réservés, à proximité de ceux existants ».</i>
Renforcer le maintien de l'activité agricole et pastorale	<p>Cet objectif est intégré :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans l'orientation générale 3 de l'axe 3 « Développer l'activité agricole en prenant en compte la réalité et les spécificités du territoire montagnard » • Dans l'orientation générale 4 de l'axe 3 « Permettre une meilleure gestion de la forêt et de l'activité forestière » avec l'action « <i>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</i> »
Identifier le patrimoine naturel à préserver ou à valoriser (vergers...), ainsi que les espaces gagnés par la forêt qui nécessitent une reconquête notamment en lien avec la stratégie « côteaux » identifiée dans le PAEC Mont-Blanc-Arve-Giffre	<p>Cet objectif est intégré :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans l'orientation générale 2 de l'axe 1 « Mettre en place un projet basé sur le paysage qui participe à la préservation et à la valorisation du cadre de vie servozien » avec l'action « <i>Préserver et mettre en scène les espaces et sites paysagers structurants et caractéristiques</i> » • Dans l'orientation générale 4 de l'axe 3 « Permettre une meilleure gestion de la forêt et de l'activité forestière » avec l'action « <i>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</i> »
Intégration des dessertes forestières et pastorales notamment sur le secteur entre Servoz et Passy-Lac vert, mais aussi sur tous les massifs forestiers identifiés comme pertinents dans la charte forestière du Pays du Mont-Blanc	Cet objectif est intégré dans l'orientation générale 4 de l'axe 3 « Permettre une meilleure gestion de la forêt et de l'activité forestière » avec les actions « <i>Favoriser les bonnes conditions d'exploitation : accessibilité des sites d'exploitations, organisation du stockage des grumes</i> » et « <i>Mettre en œuvre le schéma de desserte forestière et accompagner la mise en œuvre de la charte forestière</i> ».
Évaluer et statuer sur le devenir des zones 2AU, dites zones d'urbanisation future , eu égard notamment à l'obligation de procéder à l'ouverture à l'urbanisation pour celles d'entre elles dont la création excéderait 9 années	<p>Cet objectif est intégré :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans l'orientation générale 2 de l'axe 2 « Mettre en place une stratégie intégrée assurant l'organisation, la composition urbaine à venir et la progressivité de l'urbanisation » • Dans l'orientation générale 3 de l'axe 2 « Affirmer l'importance donnée à la sobriété foncière »
Ouvrir les réflexions sur les dispositions visant à conforter la protection du bâti présentant une valeur patrimoniale avérée , mais également sur le positionnement à adopter face aux propositions de formes bâties innovantes, en rupture par rapport aux typologies	<p>Cet objectif est intégré :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans l'orientation générale 3 de l'axe 1 « Renforcer la lisibilité paysagère comme support de cohésion urbaine » • dans l'orientation générale 7 de l'axe 1 « Accompagner la densification en promouvant des formes urbaines adaptées et en prenant en

architecte rates plus classiques, et leur insertion dans leur environnement urbain et naturel	compte le bâti existant » avec l'action « <i>assurer la bonne intégration des projets sur le territoire</i> »
Compléter le PLU par un Plan de paysage (prise en compte des études d'urbanisme et paysagères effectuées par les étudiants de l'Université de Genève notamment)	Cet objectif est intégré : <ul style="list-style-type: none"> • dans l'orientation générale 2 de l'axe 1 « Mettre en place un projet basé sur le paysage qui participe à la préservation et à la valorisation du cadre de vie servozien » • dans l'orientation générale 3 de l'axe 1 « Renforcer la lisibilité paysagère comme support de cohésion urbaine »
Corrélativement, intervenir sur l'habitat diffus en favorisant la structuration autour de plans masse et le regroupement du bâti en hameaux, à proximité des voies et réseaux existants (inscription de périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur des secteurs à identifier, en sus des périmètres d'OAP figurant au PLU en vigueur	Cet objectif est intégré : <ul style="list-style-type: none"> • dans l'orientation générale 2 de l'axe 2 « Mettre en place une stratégie intégrée assurant l'organisation, la composition urbaine à venir et la progressivité de l'urbanisation » • dans l'orientation générale 3 de l'axe 2 « Affirmer l'importance donnée à la sobriété foncière »
Mettre en adéquation les zonages avec les conditions de desserte par des réseaux et par la voirie	Cet objectif est intégré : <ul style="list-style-type: none"> • dans l'orientation générale 5 de l'axe 1 « Assurer une gestion durable de l'eau » avec l'action « <i>Permettre un développement en cohérence avec la capacité des réseaux d'eaux usées et de l'unité de dépollution des eaux usées</i> » • dans l'orientation générale 6 de l'axe 1 « Réduire l'impact environnemental du développement urbain » avec l'action « <i>Tenir compte de la capacité des infrastructures et des réseaux d'assainissement</i> » • dans l'orientation générale 7 de l'axe 1 « Accompagner la densification en promouvant des formes urbaines adaptées et en prenant en compte le bâti existant » avec l'action « <i>définir un espace préférentiel de densification au centre-village correspondant à une combinaison de plusieurs facteurs : [...], une capacité suffisante des réseaux, y compris la voirie</i> » • dans l'orientation générale 2 de l'axe 2 « Mettre en place une stratégie intégrée assurant l'organisation, la composition urbaine à venir et la progressivité de l'urbanisation »
Intégrer les préoccupations liées à la limitation de la consommation d'énergie, favoriser le recours aux énergies renouvelables en respect des objectifs ressortent de la loi Grenelle II et de la loi sur la Transition Énergétique	Cet objectif est intégré dans l'orientation générale 6 de l'axe 1 « Réduire l'impact environnemental du développement urbain » avec l'action « <i>Développer les énergies renouvelables et améliorer la qualité de l'air</i> »

Intégrer les éléments du cadastre énergétique développé dans le cadre du projet PLANETER et intégration des sources d'énergies renouvelables disponibles	Cet objectif est intégré dans l'orientation générale 6 de l'axe 1 « Réduire l'impact environnemental du développement urbain »
Intégrer les éléments de la stratégie Lumière telle que développée avec le SYANE	Cet objectif est intégré <ul style="list-style-type: none"> • dans l'orientation générale 6 de l'axe 1 « Réduire l'impact environnemental du développement urbain » • dans l'orientation générale 6 de l'axe 2 « Poursuivre le confortement des équipements publics pour accompagner les besoins existants et futurs »
Mettre en place les dispositions nécessaires à la concrétisation des objectifs du Plan de Déplacement Urbain de la Haute-Vallée de l'Arve (exigences liées au fonctionnement du réseau de transport urbain, favoriser l'intermodalité, Schéma de Mobilité Douce, PDIPR,...),	Cet objectif est intégré dans l'orientation générale 5 de l'axe 2 « 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 »
Réfléchir aux enjeux de l'accessibilité sur la partie haute de la commune (Le Mont, Les Barbolets, la Côte) et de la circulation routière sur la RD 143	Cet objectif est intégré dans l'orientation générale 5 de l'axe 2 « 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 » avec l'action « <i>améliorer la desserte des futures zones d'urbanisation dans un souci d'une gestion organisée des déplacements, notamment sur les secteurs déjà urbanisés et contraints par la topographie</i> »
Identifier des emplacements de stationnement dans les hameaux (parkings)	Cet objectif est intégré : <ul style="list-style-type: none"> • dans l'orientation générale 5 de l'axe 2 « 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 » • dans l'orientation générale 6 de l'axe 2 « Poursuivre le confortement des équipements publics pour accompagner les besoins existants et futurs » avec l'action « <i>répondre de manière raisonnée à la problématique du stationnement</i> »
Définir des zones soumises à TA majorée et à PUP notamment en fonction d'un manque de réseaux (VRD) ou pouvant impacter les services à la population et l'équilibre des activités sur le territoire communal	Cet objectif ne peut pas être directement traduit dans le PADD ; la mise en place de TA majorée nécessite une délibération du conseil municipal après estimation sommaire des travaux imputables au projet. La mise en place d'un PUP est négociée au cas par cas avec les porteurs de projet.
Définir des emplacements réservés nécessaires à la concrétisation des	Cet objectif est intégré dans l'orientation générale 6 de l'axe 2 « Poursuivre le confortement des équipements

projet d'intérêt collectifs prévus pour les 10 ans à venir	publics pour accompagner les besoins existants et futurs » avec l'action « <i>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...)</i> »
---	---

Rappel des obligations fixées au Code de l'Urbanisme :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit :

- 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
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, 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

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

Les choix retenus dans le PADD

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 (Axe 1)

Le projet de PLU est basé sur la protection des réservoirs de biodiversité et la mise en valeur de la nature ordinaire. Il s'attache aussi à préserver les espaces agricoles ouverts, qui participent de la qualité paysagère et environnementale du territoire. Des espaces de respirations entre les parties urbanisées de la commune sont largement préservés. Ces objectifs portés par la commune sont fondés sur la volonté de préserver l'identité et l'attractivité du territoire en dépit de l'étalement de l'urbanisation.

Le diagnostic ayant mis en évidence les sensibilités environnementales et paysagères, les orientations du PADD ont directement et prioritairement définis que les secteurs sensibles ou potentiellement sensibles devaient être écartés de toute urbanisation.

Ainsi, il n'a été envisagé aucun développement dans les secteurs Natura 2000, ZNIEFF de type 1, inventaire de zones humides, site inscrit de la Diosaz....

Par rapport au PLU de 2009, les orientations en faveur de la biodiversité et des continuités écologiques sont précisées (notamment sur la pollution lumineuse, les abords des cours d'eau, ...)

Mettre en place un projet basé sur le paysage qui participe à la préservation et la valorisation du cadre de vie servozien, et renforcer la lisibilité paysagère (Axe 1)

Ces orientations reposent sur la mise en valeur du patrimoine paysager d'exception dont bénéficie Servoz et qui contribue à la qualité du cadre de vie local.

Le maintien des éléments structurants du paysage, ainsi qu'une attention portée au patrimoine naturel et bâti sont recherchés afin de ne pas perdre en lisibilité. Cela passe notamment par l'identification du patrimoine local (religieux, agropastoral, etc.) mais également les vergers, jardins, murets... et

l'encadrement de son évolution, ainsi que l'accompagnement des projets par l'identification de cônes de vues.

De plus, le PADD veille à assurer une densification raisonnée et à conserver les éléments architecturaux, environnementaux, paysagers, agricoles caractéristiques du paysage servozien. Il contribue à assurer la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel dans le respect de l'identité historique du territoire.

Il affirme la nécessité de fixer des limites claires d'urbanisation pour garantir la préservation du cadre paysager.

Maîtriser et réduire les risques naturels (Axe 1)

Le PADD acte la prise en compte du PPRn de Servoz et veille à son application afin de limiter l'exposition des populations aux risques naturels.

De plus, il émet des prescriptions particulières concernant la gestion des cours d'eau et torrents et des boisements afin de limiter les risques induits (mouvements de terrain, inondations, etc.).

Il veille donc à assurer des choix d'aménagement cohérent et à respecter les réglementations en vigueur afin de limiter la vulnérabilité des personnes et du territoire.

Le PADD transcrit la volonté de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens faces aux nuisances, pollutions et aléas présents sur la commune, de par des choix d'aménagements cohérents, et respectant les normes et réglementations en vigueur.

Assurer une gestion durable de l'eau et réduire l'impact environnemental du développement urbain (Axe 1)

Le PADD vise à assurer un développement urbain cohérent avec la ressource en eau et sa disponibilité, la capacité des réseaux d'eaux usées, et à favoriser la gestion de l'écoulement et/ou de l'infiltration.

Aussi, dans l'optique de réduire la pression de l'urbanisation sur l'environnement, le PADD s'attache à adopter un développement plus sobre en ressources et à préserver la qualité et la fonctionnalité des milieux naturels.

De nouveaux leviers sont introduits, notamment des orientations liées au confort climatique et à la sobriété énergétique, dans le cadre du Plan de Protection de l'Atmosphère de la Vallée de l'Arve mais aussi au regard des enjeux environnementaux contemporains. Il préconise le recours aux énergies renouvelables, facilite les rénovations énergétiques et encourage l'utilisation de matériaux de constructions plus vertueux. Le PADD veille néanmoins à l'adaptation de ces dispositions aux enjeux paysagers et architecturaux, notamment dans les secteurs d'intérêt patrimonial.

Accompagner la densification et affirmer l'importance donnée à la sobriété foncière (axe transversal)

Les secteurs préférentiels de développement ont été déterminés dans le but de limiter les déplacements motorisés pour les besoins du quotidien. Les capacités de développement sont nettement réduites en comparaison avec le PLU de 2009, en dehors des secteurs « Centre-village - Le Bouchet » et « Les Moulins d'en Bas - Combes ». Le PADD limite tout développement en extensif pour les hameaux les plus éloignés du centre-village.

Enfin, le PADD vise à accompagner la densification en veillant à trouver un équilibre entre conservation de l'identité des lieux, maintien du fonctionnement urbain, disponibilité des ressources et usage économe de l'espace.

Suite à une consommation foncière conséquente ces dernières années liée à l'attractivité du territoire (augmentation sensible de la population 930 hab en 2011 à 1169 en 2023), l'accueil de nouvelles populations à Servoz et la production de logements projetée nécessite de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le projet de PLU.

Le détail de la consommation foncière et de la production de logements est présenté dans le tome 1 du rapport de présentation.

Afin de répondre aux besoins d'accueil des habitants, aux prescriptions du futur SCoT Mont-Blanc et d'intégrer cet objectif de sobriété foncière, le PLU doit permettre :

- D'adapter les formes urbaines permettant de renforcer la densité tout en tenant compte des spécificités de la commune (topographie, tissu urbain, qualité patrimoniale des villages et hameaux, ...)
- De mobiliser en priorité les capacités de l'enveloppe urbaine (dents creuses, divisions parcellaires, renouvellement urbain) pour le développement résidentiel, tout en encadrant l'urbanisation de ce foncier déjà bâti
- De limiter la mobilisation de foncier pour le développement des équipements, de l'artisanat et du commerce

Pour mémoire le projet de SCoT donne les repères de densité par niveau de l'armature urbaine.

PRESCRIPTIONS DU PROJET DE SCoT

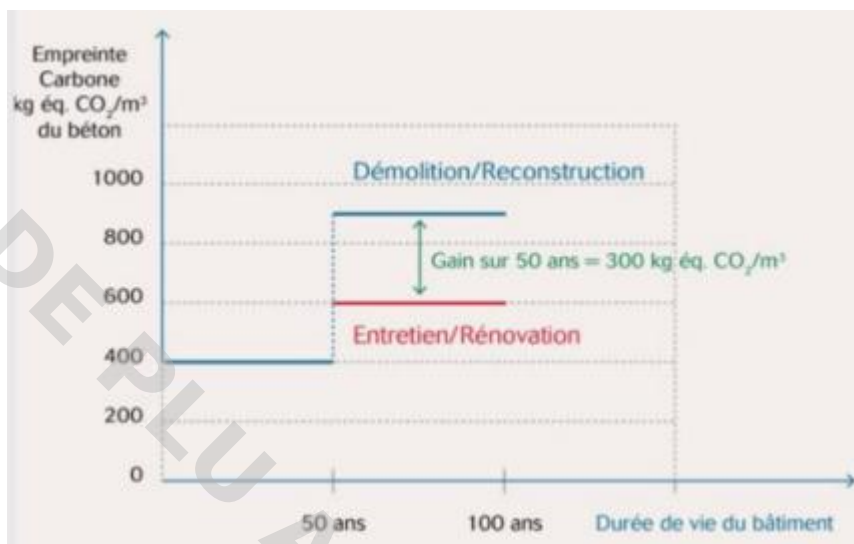
Pour atteindre une trajectoire ambitieuse de réduction de la consommation d'espaces, en cohérence avec l'objectif ZAN, les densités recherchées à l'échéance 2045 sont les suivantes en fonction du niveau de polarité :

	Répartition des objectifs de production de logement	Densités brutes moyennes recherchées
Pôles structurants	26 %	45 log/ha
Pôles relais	45 %	35 log/ha
Pôles intermédiaires	17 %	30 log/ha
Pôles de proximité	13%	25 log/ha

Il ne s'agit pas d'une obligation de densité minimale à l'échelle communale, mais d'un objectif fixé par le projet de SCoT. Chaque commune devra l'adapter à son contexte, dans une démarche proactive et concertée.

Source : projet de SCoT Mont-Blanc arrêté le 18 juillet 2025

Enfin, le travail sur le bâti existant, comme alternative à la démolition-reconstruction, est également encouragé. L'objectif est ici de limiter l'empreinte carbone du développement urbain et de limiter le volume des déchets à recycler.



Principe comparatif de l'empreinte carbone entre la rénovation et la démolition-reconstruction

Maîtriser la croissance démographique et diversifier l'offre de logements (Axe 2)

La commune de SERVOZ a connu une période de reprise de la croissance démographique ces 10 dernières années, avec une moyenne de +2,7% par an entre 2016 et 2022. La commune compte 1169 habitants (population municipale) en 2023, soit 44 habitants de plus qu'en 2022, une croissance qui se répercute sur son organisation sociale et urbaine.

Le projet de SCoT est bâti sur deux orientations stratégiques définies dans le projet de PAS :

- *LE TERRITOIRE DU SCOT MONT-BLANC DOIT VEILLER A MAINTENIR SA POPULATION en offrant aux résidents permanents la possibilité d'accéder aux différentes étapes du parcours résidentiel. Cela passe par une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins spécifiques du territoire, tant en termes de typologie que de modalités d'accès, avec une attention particulière portée aux logements à prix abordables (location et/ou accession sociale, logements intermédiaires, logements pour seniors).*
- *POUR ASSURER UN EQUILIBRE TERRITORIAL SUR LE LONG TERME, LE TERRITOIRE DOIT ACCUEILLIR près de 8000 nouveaux habitants entre 2025 et 2045, soit une croissance démographique de +0,32% par an.*

La commune de Servoz connaît une croissance démographique nettement supérieure à 0,32 % par an ; aussi le PADD définit une ambition de croissance intermédiaire entre la croissance constatée (+2,7 % par) et l'ambition du projet de SCoT (0,32 % par an). Dans une 1^{ère} version du PADD débattu en 2020, la croissance démographique était envisagée autour de 1%/an. Toutefois au regard des derniers chiffres Insee, cette croissance de 1% par an apparaissait trop faible au regard du taux de 2,7% par an entre 2016 et 2022. Le « coup de frein » pourrait être préjudiciable pour le dynamisme de la commune et pour le fonctionnement des services publics, notamment le groupe scolaire. Aussi le PADD avait été amendé et débattu une nouvelle fois en avril 2025 avec une prévision de 1,5% par an.

Le PLU est établi à l'horizon 2035 ce qui donne une perspective de 10 ans après le débat du PADD mais ce qui correspond également à la 1^{ère} décennie d'application du projet de SCoT.

La collectivité s'appuie sur ce constat pour viser un objectif de **1,5% de taux annuel de croissance démographique**, soit environ **250 habitants supplémentaires à l'horizon 2035**.

Servoz retient dans son PADD un objectif de production de **140 logements** supplémentaires, correspondant à une croissance annuelle de l'ordre de 1,5%, et de poursuivre la diversification du parc afin de répondre aux objectifs suivants :

- Accompagner le desserrement des ménages et les différents parcours résidentiels
- Maintenir une population jeune et familiale
- Répondre aux besoins des habitants permanents
- Veiller au maintien d'une certaine fluidité du parc de logements

Au moment où les projections démographiques ont été réalisées, les données Insee disponibles étaient celles de 2021.

Population Insee 2021	1082 hab
Croissance envisagée, selon PADD	1,5% / an
Population estimée en 2035	1333hab
Apport de population 2021/2035	251 hab
Taille des ménages en 2021	2,26
Taille des ménages envisagées en 2035 (<i>diminution modérée de la taille des ménages</i>)	2,2
Besoin en logements pour population nouvelle = apport population / taille des ménages en 2035	114 Rés. Principales
Résidences Principales en 2021 (RP2021)	478
Besoin en RP en 2035 à population constante = population 2021 / taille des ménages 2035	492 RP nécessaires ^ population constante
Point mort lié à la décohabitation = RP2035- RP 2021	14 logements
Point mort lié à l'évolution de la vacance En 2021, 4,7 % de vacance soit un parc tendu ; Si la part de vacances reste autour de 5%, alors la progression du parc de logements vacants sera de 11 unités	+ 11 logements vacants
Point mort lié à l'évolution des résidences secondaires En 2021, la part des résidences secondaire est de 33,9% ; la commune ne souhaite pas développer cette catégorie de logement. Aussi les besoins en logements n'intègrent pas de volonté de conforter cette part.	+ 0 secondaires résidences recherchées
Total évolution du parc de logement 2021/2035 1114 RP pour population nouvelle + 14 logements pour décohabitation + 11 logements d'évolutions du parc de logements vacants	139 logements entre 2021-2035 arrondi à 140 logements
Déduire les logements déjà construit du 01/01/2021 à fin 2024 (cf tome 1 - consommation foncière)	28
Reste à produire sur le temps du PLU 2025/2035	112 logements.

Répondre aux besoins des habitants en matière de production de logements

La réponse aux besoins en logements passe par la mobilisation d'un objectif global de **14 400 logements minimum à produire d'ici 2045**, répartis comme suit :

- **75 % de résidences principales** (10 800 logements) ;
- **25% de résidences secondaires** (3 600 logements).

Cette programmation vise à répondre à plusieurs enjeux structurants, notamment dans les communes touristiques, où la priorité est donnée à la production et à la remobilisation de logements permanents afin de limiter l'éviction des ménages résidents, dans un contexte de forte pression foncière liée aux résidences secondaires et aux meublés touristiques.

La production devra être majoritairement orientée vers les besoins des habitants permanents, avec :

- Un développement ciblé du logement à l'année, adapté aux ménages locaux ;
- Une priorisation des résidences principales, en limitant la pression du marché touristique ;
- Un renforcement de l'offre locative, en particulier du logement social et aidé, afin de garantir l'accessibilité au logement pour tous.

Répartition des objectifs de production de logements

Par intercommunalité :

CC Vallée de Chamonix Mont-Blanc	11%
CC Cluses Arve et Montagnes	37%
CC Montagnes du Giffre	10%
CC Pays du Mont-Blanc	42%

Par niveaux de polarités de l'armature territoriale :

Pôles structurants	26%
Pôles relais	45%
Pôles intermédiaires	17%
Pôles de proximité	13%

Source : projet de SCoT Mont-Blanc arrêté le 18/07/2025

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

Servoz est une commune multipolaire, composée de villages et hameaux plus ou moins importants entre l'aval (Vieux-Servoz, Le Bouchet) où se concentrent le développement et les flux, et les hameaux disséminés sur les hauteurs (Le Mont, Les Combes, Les Moulins d'en Bas...) qui conservent plus ou moins leur authenticité et leur ambiance rurale.

La commune souhaite organiser son développement en limitant le mitage de l'urbanisation, et en privilégiant le développement au sein ou à proximité directe des secteurs déjà urbanisés, des équipements, des axes de communication et des transports en commun, afin de préserver les espaces naturels et agricoles sensibles ou à enjeux.

Pour conserver la cohérence des tissus bâtis et de l'organisation spatiale, le PADD encourage la définition d'une armature urbaine cohérente au regard des besoins de développement :

- Privilégiera le développement du secteur du Bouchet et des Combes, et ce de manière encadrée
- Permettra un développement limité du Mont et du Vieux Servoz en densification ou en extension
- Limitera le développement des hameaux isolés à l'évolution du bâti existant

Cette armature urbaine retenue dans le PADD s'appuie sur une structuration historique de la commune en confirmant les logiques en place.

Affirmer l'importance donnée à la sobriété foncière : encadrer un développement urbain durable en tenant compte des spécificités d'un village de montagne (Axe 2)

Pour la mobilisation de foncier nécessaire à la mise en œuvre du projet, le PADD annonce clairement que l'urbanisation sur du foncier non bâti induisant la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers correspond au dernier moyen à soulever si les gisements fonciers dans l'enveloppe sont insuffisants en surface ou non mobilisables. En effet le PADD déploie les orientations suivantes :

- 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 creuses 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, avec comme guide :
 - Contenir l'urbanisation future à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.
 - Éviter de consommer ces espaces avec de l'habitat individuel, excepté quelques extensions limitées (le cas échéant) pour venir s'appuyer sur une limite claire d'urbanisation, mais uniquement aux franges des espaces voués à se densifier.
 - Limiter les classements en zone constructible aux seuls besoins du projet.
 - Limiter le nombre et la surface des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) à des sites présentant un intérêt particulier, déjà construits ou artificialisés.
 - Limiter au strict nécessaire les STECAL pour constructions nouvelles, si un besoin futur apparaissait.

Accompagner le dynamisme du village et poursuivre le confortement des équipements publics (Axe 2)

Servoz dispose d'une offre de proximité (commerces, services) et d'équipements publics qu'il convient de conforter et de développer en cohérence avec la croissance démographique et l'évolution des besoins des habitants.

Afin de renforcer le rôle de centralité du bourg, le PADD encourage à renforcer les fonctions économiques, résidentielles, d'identité et de services. De fait, le développement doit s'appuyer sur l'armature urbaine, et

en lien avec les espaces publics, les mobilités actives, et les capacités de stationnement afin d'assurer la fonctionnalité du centre-village et son attractivité.

Situé au cœur du village et desservi par les transports en commun, le développement du projet de Tiers-lieu sur la friche de l'ancien site des apprentis orphelins d'Auteuil, au Praz, permettra de conforter le dynamisme du centre-bourg avec :

- Un pôle économique et social : ateliers partagés, bureaux, espace de co-working,
- Un pôle hébergement et hôtellerie
- Un accueil et des espaces communs : équipements sportifs, espaces de réunions, restaurant, accueil...

Favoriser les déplacements en modes actifs et transports collectifs (Axe 2)

Le PADD affiche la volonté de la commune de renforcer la place des modes actifs par le développement et la sécurisation des aménagements dédiés, et en lien avec les secteurs générateurs de déplacements (équipements publics, commerces et services).

Il s'appuie également sur des interconnexions avec les réseaux de transports collectifs et cycles de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc et du Pays du Mont-Blanc qui sont à renforcer afin de constituer une alternative crédible et durable à la voiture individuelle pour les besoins du quotidien.

Le PADD affiche la volonté d'accompagner tout nouveaux projets par le développement de liaison en mode doux.

Assurer le développement de l'emploi local (Axe 3)

Le tissu économique local s'oriente principalement vers les activités tertiaires et l'artisanat, en lien avec la dynamique économique de la vallée de Chamonix.

Le projet de PLU repose sur la volonté de maintenir et conforter le dynamisme de l'économie locale, de soutenir l'offre commerciale en centre-village ainsi que de valoriser les projets innovants tel que le projet de tiers-lieu (réhabilitation de la friche de l'ancien site des apprentis orphelins d'Auteuil - OAP des Praz), contribuant à la diversification des activités.

Conforter l'offre touristique et promouvoir un tourisme durable (Axe 3)

D'un point de vue touristique, le PLU vise à orienter l'activité vers un tourisme durable, en s'appuyant sur le patrimoine naturel et culturel unique de Servoz, les activités sportives et outdoor et une offre d'hébergement vouée à se développer et se diversifier, notamment dans le cadre du projet de tiers-lieu.

La commune affiche la volonté de conserver son label de station verte ; pour ce faire, elle doit préserver l'activité du dernier hôtel de Servoz. Le PADD affiche donc cette volonté.

Développer l'activité agricole en prenant en compte la réalité et les spécificités du territoire montagnard / Permettre une meilleure gestion de la forêt et l'activité forestière (Axe 3)

Le territoire a su préserver son identité rurale en dépit d'une urbanisation rapide au cours de ces dernières décennies. Les secteurs agricoles et pastoraux participent à l'équilibre économique de la commune en tant qu'activité productive. Leur maintien notamment à structurer le paysage servozien en contenant les limites du couvert forestier, et à perpétuer l'identité rurale du territoire, tout en contribuant au maintien de paysages ouverts et de limites d'urbanisation claires.

La mise en valeur du patrimoine agricole passe donc par l'identification des exploitations, des terres agricoles mais également par le fait d'afficher des limites claires d'urbanisation dans le PADD.

L'enfrichement du territoire observé ces dernières années appelle à porter une attention particulière au couvert forestier en améliorant la gestion de la forêt et les conditions d'exploitation.

Les boisements ont également un rôle à jouer dans la gestion des risques naturels, ce pourquoi le PADD s'attache à privilégier la qualité et la fonctionnalité des peuplements.

Aussi, l'expansion du couvert forestier est à surveiller. En cela, le maintien, voire le développement, de l'activité agricole joue un rôle indispensable sur l'entretien des paysages.

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

La Loi Climat et Résilience, qui fixe un objectif de réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021 ne s'applique pas directement aux PLU. Ce sont les documents supérieurs (SRADDET et SCoT) qui s'appliquent aux PLU selon un rapport de compatibilité, qui traduisent cet objectif à l'échelle de leur territoire.

La trajectoire ZAN doit être déclinée dans les documents de planification et d'urbanisme : le SRADDET devaient intégrer et territorialiser cet objectif avant le 22 novembre 2024. Cette déclinaison n'a pas été réalisée dans le SRADDET de la région AURA.

En cas de carence du SRADDET, la loi prévoit l'intégration directe de l'objectif de réduction de -50 % au SCoT d'ici le 22/02/2027. Or pour le territoire, le SCoT est en projet et prévoit d'intégrer cette trajectoire.

Au regard de la mise en œuvre de l'objectif ZAN, la révision du PLU de Servoz s'inscrit dans la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Entre 2011 et 2021, environ 4 ha d'ENAF ont été mobilisés sur l'ensemble de la commune, tous types de vocations confondus (habitat, activités économiques, équipements). Cette surface sert donc de référence pour la période 2021-2031.

Pour s'inscrire dans la dynamique de la loi Climat et Résilience et en application des prescriptions du projet de SCoT du Mont-Blanc, le PADD de Servoz affiche l'ambition de **réduire de 50% le rythme de consommation d'ENAF**.

Objectifs 2021-2031 : réduire de moitié la consommation d'ENAF par rapport à la période 2011-2021

$4/2 = 2 \text{ ha soit } 0,2 \text{ ha par an}$

Objectifs 2031-2035

Le PADD est défini à l'horizon 2035. Ainsi, le PLU doit anticiper la 2^{ème} décennie d'application de la loi Climat et Résilience. Ainsi, sur la période 2031-2041, il s'agira à nouveau de réduire de moitié la consommation d'ENAF par rapport à la période précédente : $2,0/2 = 1,0 \text{ ha soit } 0,1 \text{ ha par an}$

→ Le PLU étant défini à l'horizon 2035 : $5 \text{ ans} \times 0,1 = 0,5 \text{ ha}$

Le PADD vise donc à **limiter la consommation d'ENAF a une surface plafond de 2,50 ha** (en consommation nette) **pour la période 2021-2035**. Le PADD tient compte dans ses objectifs chiffrés :

- Des surfaces déjà consommées entre mi-2021 et le débat du PADD (avril 2025), soit **0,2 ha**.

- Des autorisations d'urbanisme déjà délivrées mais non commencées depuis mi-2021, qui représentent une surface de **1,2 ha** au débat du PADD.

Il reste à envisager dans la traduction règlementaire du PADD : $2,50 - (0,2 + 1,2) = \mathbf{1,1 \text{ ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour l'ensemble des vocations.}}$

La traduction du PADD admet toutefois une marge de l'ordre de 20% supplémentaires (soit 0,5 ha) afin de tenir compte de la rétention foncière, qui constitue un véritable enjeu sur le territoire.

Le projet de SCoT du Mont-Blanc, arrêté le 18 juillet 2025, fixe également des objectifs chiffrés de consommation d'ENAF à l'échelle des 4 communautés de communes qui le composent. Une clé de répartition entre les communes de la CCVCMB doit encore être définie. De fait, le PADD prend le parti de baser ses objectifs de modération de la consommation d'espaces sur les attendus de la loi Climat et Résilience.

Objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, ainsi que de réduction de l'artificialisation des sols

Le projet de SCoT s'inscrit dans une temporalité de 20 ans. Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.

	2025-2035	2035-2045	2025-2045
Logements et équipements associés	92 ha ⇔ 54%	78 ha ⇔ 46%	170
Activités économiques, agricoles, touristiques	35 ha	30 ha	65 ha
Total	127 ha	107 ha	235 ha

	Logements et équipements associés	Activités économiques, agricoles, touristiques
	170 ha	65 ha
CC Vallée de Chamonix Mont-Blanc	11%	10%
CC Cluses Arve et Montagnes	34 %	38%
CC Montagnes du Giffre	12 %	12%
CC Pays de Mont-Blanc	43 %	40%

Source : projet de SCoT Mont-Blanc arrêté le 18 juillet 2025

A l'échelle de la CCVCMB, sont à répartir sur les 20 ans du projet de SCoT (2025-2045) :

PARTIE IV : CHOIX POUR ÉTABLIR LE PADD ET JUSTIFICATION DU PLU

- $170 \times 0,11 = 18,7$ ha dédiés aux logements et équipements associés
- $65 \times 0,10 = 6,5$ ha pour le développement d'activités économiques, agricoles et touristiques.

Le projet de SCoT a modulé dans le temps la consommation de foncier avec un effort supplémentaire à produire dans la 2^{ème} décennie. Sur les 170 ha alloués aux logements et équipements associés, 92 ha pourraient être consommés dans la 1^{ère} décennie soit 56 %.

A l'échelle des pôles de proximité dont fait partie Servoz, le projet de SCoT alloue 40 ha pour les logements et équipements associés pour 20 ans. Sur la même base de progressivité des efforts de modération de la consommation d'ENAF affecté aux 40 ha des pôles de proximité, ce sont 22 ha qui sont alloués à la 1^{ère} décennie.

Pour la mobilisation du foncier nécessaire à la mise en œuvre du projet (modération de la consommation d'espace et objectifs de croissance démographique et de production de logements), l'urbanisation sur du foncier non bâti doit rester un dernier recours, si les gisements dans l'enveloppe sont insuffisants (en surface notamment) ou non mobilisables.

Le PADD distingue :

- Des secteurs préférentiels de développement, support de la mixité des fonctions : « Centre village - Le Bouchet » et « Les Combes »
- Des secteurs de développement secondaire à vocation résidentielle, pouvant accueillir une densification et une extension mesurée : Vieux-Servoz et Le Mont
- Des secteurs où le développement en extensif sera proscrit (côteaux et hameaux isolés) : La Côte, les Moulins d'en Haut, Les Barbolets, Fieugrand, l'Abergement, Le Reposoir...

Le PADD encourage vivement à identifier les potentiels de développement sur du foncier déjà bâti, et ainsi privilégier la réhabilitation de logements vacants, la mutation du bâti, le renouvellement urbain, la densification du foncier déjà bâti ou artificialisé, l'optimisation des dents creuses par la mise en place d'OAP... afin d'accueillir une part de la production de logements ou pour permettre l'implantation d'équipements ou d'activités.

V.1.3 Explication des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national

Les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire sont en règle générale repris dans les lois et règlements nationaux, ainsi que dans les outils de déclinaison territoriale que constituent les plans et programmes divers des collectivités locales et territoriales. Le respect des engagements internationaux est ainsi obtenu par les politiques nationales et outils de déclinaisons territoriales.

Les principaux textes de référence, qu'il s'agisse d'engagements internationaux ou nationaux ou d'objectifs portés par les politiques locales, sont par ailleurs présentés en introduction de chacune des grandes thématiques environnementales de l'état initial de l'environnement : biodiversité & milieux naturels, pollutions & qualités des milieux, climat-énergie, ressources naturelles & usages, risques pour l'homme et la santé.

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et issue du Grenelle de l'Environnement, a introduit des objectifs environnementaux à l'aménagement du territoire en cohérence avec les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international et communautaire.

Ainsi, en vertu de l'article L101.2 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine notamment les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels
- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature
- la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques
- la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

1. L'équilibre entre l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels

Le PADD de Servoz a fixé des orientations en faveur de la protection des espaces naturels et agricoles au travers de mesures en faveur de :

- La modération de la consommation de l'espace :
 - ✓ en organisant le développement urbain autour des secteurs structurants existants : « Centre village - Le Bouchet » et « Les Combes » afin de lutter contre le mitage de l'urbanisation
 - ✓ en promouvant la sobriété foncière par l'identification du potentiel de développement en densification des tissus déjà bâtis (mutation du bâti, renouvellement urbain, dents creuses...)
 - ✓ en réduisant la consommation foncière en extensif sur les espaces agricoles et naturels périphériques
- La préservation des réservoirs de biodiversité et des espaces de nature ordinaire
- Le maintien d'ouvertures sur le grand paysage, atout emblématique de la commune de Servoz,

en définissant des limites claires entre espaces urbains et espaces naturels.

2. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

Le PADD de Servoz prévoit la gestion des eaux pluviales et du ruissellement et veille à l'entretien des boisements. Cette mesure participe à la prévention des risques naturels.

La conservation des cordons boisés existants des affluents torrentiels de l'Arve et de la ripisylve des cours d'eau participe à la prévention des pollutions des cours d'eau (piégeage des polluants éventuels par la végétation) et à la prévention des risques torrentiels.

3. La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

Les orientations du PADD de Servoz préservent la biodiversité et les écosystèmes en protégeant les réservoirs de biodiversité ainsi que les espaces de nature ordinaire et en prenant en compte les continuités écologiques identifiées sur le territoire.

Les mesures proposées par le PADD en faveur de la réduction des consommations énergétiques (développement des énergies renouvelables, réhabilitation des constructions existantes par l'utilisation de matériaux renouvelables, et reconversion des modes de chauffages, ...) agissent par ailleurs favorablement sur la qualité de l'air.

La desserte en mobilité active dans tout projet d'aménagement aura un impact positif sur la qualité de l'air future de la commune.

La préservation de l'eau est prise en compte dans la gestion des rejets d'eaux pluviales des zones urbanisables qui vise à favoriser la perméabilisation des sols. La préservation des zones humides situées sur le territoire y participe également.

4. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

Les orientations du PADD visent à rationaliser la consommation énergétique en confortant l'urbanisation dans les poches urbaines déjà bâties et à proximité des services et équipements publics existants et futurs.

Ces mesures sont favorables à la maîtrise de l'étalement urbain et à la promotion de modes de déplacements plus vertueux (modes actifs, transports collectifs).

Par ailleurs, les orientations du PADD visent à favoriser l'efficacité énergétique des nouveaux projets et privilégier le recours aux énergies renouvelables (développement des énergies renouvelables, réhabilitation des constructions existantes par l'utilisation de matériaux renouvelables, et reconversion des modes de chauffages, ...).

Concernant les déplacements, consommateurs d'énergie et sources d'émissions de gaz à effet de serre, le PADD a fixé des orientations en faveur du développement des cheminements piétonniers et pistes cyclables en lien avec les secteurs urbanisés et secteurs d'équipements.

Le PADD vise également à favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle en encourageant l'amélioration des interconnexions avec le réseau de transports collectifs et cycles de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc et du Pays du Mont-Blanc, et en développant les infrastructures adaptées (parking vélos sécurisés, bornes recharges...).

V.1.4 Outils de planification retenus pour la mise en œuvre réglementaire du projet de PLU

AXE 1 / UN AXE PAYSAGER POUR ASSEOIR UNE ARMATURE PATRIMONIALE, ECOLOGIQUE ET VEGETALE CONFORTANT LE PAYSAGE CULTUREL

ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD	Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue du territoire, socle du projet de vie
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger les réservoirs de biodiversité • 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
Traduction réglementaire	Règlement écrit et graphique <ul style="list-style-type: none"> • La zone N regroupe les espaces de nature ordinaire, les cours d'eau, les espaces boisés, et secteurs soumis à risques naturels forts. • Les réservoirs de biodiversité sont classés avec un zonage Nb spécifique et un règlement très restrictif. • Les secteurs agricoles à forte qualité écologique et paysagère sont classés en secteur Ap. Le secteur Ap permet de préserver les espaces d'usage agricole jusqu'au sein du chef-lieu. • Les secteurs d'alpage se situent dans les réservoirs de biodiversité ; aussi le secteur Aa dédié aux alpages tient compte de cette sensibilité écologique. • Les secteurs bâtis ou non situés en dehors de limites claires d'urbanisation (actuelles ou futures) sont reclassés en zone agricole ou naturelle. • Les coupures paysagères structurantes entre les principales entités bâties sont conservées ; notamment une coupure nette d'urbanisation est maintenue entre le Bouchet et Les Moulins d'en Bas et entre les Moulins d'en Bas et le Mont. • Les zones humides avérées et potentielles sont repérées au plan par une servitude au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme visant à assurer leur bon fonctionnement et leur maintien. Cette trame s'accompagne d'un règlement adapté et favorable à leur protection et leur mise en valeur qui interdit les remblais, déblais, le drainage, l'assèchement de zones humides...les interventions possibles sont encadrées fortement. • Les cours d'eau et leurs espaces de bon fonctionnement sont repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, afin d'y appliquer des règles spécifiques favorables à leur préservation. • Le torrent du Souay est identifié au titre de l'article L151-23 CU en tant que cours d'eau de la liste 1 de l'article L214-17 du Code de l'Environnement ; le

	<p>règlement interdit de délivrer des autorisations ou concessions ne pour la construction de nouveaux ouvrages s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique.</p> <ul style="list-style-type: none"> Le règlement écrit contient aussi des dispositions spécifiques sur les clôtures, exigeant qu'elles soient perméables à la faune dans les corridors écologiques. En zone Agricole, les clôtures ne doivent pas être traitées de manière linéaire et doivent tenir compte du paysage environnant. <p>OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> Une OAP thématique « milieux naturels et les continuités écologiques » est créée, visant à renforcer la prise en compte des milieux naturels et espaces supports de biodiversité. Concernant les espèces envahissantes, l'OAP TVB comprend une palette végétale composée d'espaces indigènes et non allergènes. Les enjeux locaux liés à la biodiversité sont pris en compte dans chaque OAP sectorielle concernée.
--	---

ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD	Mettre en place un projet de paysage qui participe à la préservation et à la valorisation du cadre de vie servozien
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> Préserver et mettre en scène les espaces et sites paysagers structurants et caractéristiques 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)
Traduction réglementaire	<p>Règlement écrit et graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> Les secteurs d'alpages sont classés en zone Aa, à laquelle s'appliquent des règles adaptées afin de permettre le maintien des usages agricoles tout en respectant le fonctionnement des réservoirs de biodiversité. Les extensions urbaines sont strictement encadrées, au regard de limites claires d'urbanisation. L'urbanisation en extensif sera limitée et définie en fonction de l'armature urbaine, autour du centre-village. Les secteurs bâtis ou non situés en dehors de limites claires d'urbanisation (actuelles ou futures) sont classés en zone agricole ou naturelle. Par exemple la limite de la zone 1AUa de Sous les Terres s'appuie sur une frange boisée existant implantée sur une rupture de pente ; ainsi la limite de zone est définie sur une limite naturelle ; il en est de même pour l'OAP des Maraiches dont la limite sud s'appuie sur une rupture de pente. La définition de zones U et AU est fortement limitée en extension de l'enveloppe urbaine afin de limiter le mitage de l'urbanisation et de conserver des coupures agricoles entre les hameaux. De nombreux secteurs ont ainsi été restitués en zone agricole et naturelle par rapport au PLU approuvé en vigueur. Les jardins ou potagers, parcs et vergers à préserver, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont repérés au plan afin de maintenir la qualité et la sensibilité paysagère caractéristique de Servoz, et de contribuer au

	<p>maintien de coupures d'urbanisation. Ce repérage repose sur un diagnostic précis présenté au tome 1.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les règles de constructions, notamment les hauteurs, les densités, sont encadrées pour maintenir les ouvertures visuelles depuis l'espace public. Les règles sont modulées en fonction des secteurs et des enjeux patrimoniaux. • L'OAP thématique patrimoniale permet de définir des prescriptions quant à la mise en valeur du bâti patrimonial et à l'insertion des projets nouveaux dans les secteurs d'intérêt patrimonial. L'OAP patrimoniale traite également des abords des constructions en définissant des orientations pour mettre en valeur les vergers, jardins, potagers, murs et murets... • Les OAP sectorielles permettent d'intégrer certaines sensibilités paysagères locale par l'identification de coupure visuelle, de cônes de vue (ex : OAP les Praz, Vieux Servoz, Sous les Terres).
--	---

ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD	Renforcer la lisibilité paysagère comme support de cohésion urbaine
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> • Être particulièrement attentif au vocabulaire architectural employé mais aussi à la place du végétal et à la palette végétale employée dans les projets • Maintenir la qualité paysagère urbaine, caractéristique d'un village de montagne • 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 • Être attentif aux interfaces entre les trames historiques et l'urbanisation contemporaine.
Traduction réglementaire	<p>Règlement écrit et graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le règlement dédie un article détaillé sur les aspects extérieurs des constructions. • Les règles de hauteur ont été adaptées en fonction des secteurs et de leurs objectifs de densification qui prennent en compte le contexte urbain dans lequel ils s'inscrivent. • Le règlement fixe des règles sur l'implantation des constructions pour prendre en compte les caractéristiques d'un territoire de montagne • La constructibilité a été réduite sur de nombreux hameaux et en reclassant des parcelles constructibles en zone agricole et naturelle • Le zonage défini priorise un respect de limites claires d'urbanisation. Aussi le zonage du PLU s'attache à contenir les potentiels fonciers à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. • Par exemple la limite de la zone 1AUa de sous les Terres s'appuie sur une frange boisée existant implantée sur une rupture de pente ; ainsi la limite de

	<p>zone est définie sur une limite naturelle ; il en est de même pour l'OAP des Maraiches dont la limite sud s'appuie sur une rupture de pente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les secteurs d'intérêt patrimonial et bâtis d'intérêt patrimonial sont identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Des règles spécifiques y sont affectées au règlement afin de conserver l'identité des lieux. • Le règlement graphique repère également les bâtiments pouvant changer de destination, au titre de l'article L151-11-2. • Le petit patrimoine (fours, chapelles, bassins...) a fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme en vue de les protéger et les valoriser. • Le plan identifie également les arbres à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. • Concernant l'authenticité du territoire, le règlement identifie les jardins ou potagers, les parcs et les vergers au titre de l'article L151-19 CU. Le règlement écrit décline des règles de préservation de ces espaces. • Il en est de même pour les murs et murets, qui constituent des éléments du patrimoine, afin de veiller à leur maintien et à leur entretien. • Le PLU vise à développer le maillage piéton par de nombreux emplacements réservés visant à conforter les espaces publics et leur qualité. <p>OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une OAP thématique « Patrimoine bâti et patrimoine naturel » est créée, afin de définir et d'encadrer les possibilités de développement au sein des secteurs à enjeux. Elle distingue un volet « architecture et patrimoine bâti » et un volet « patrimoine paysager » permettant de définir des prescriptions détaillées et adaptées à chaque typologie d'éléments identifiés comme patrimoniaux. • Les modes actifs ont été systématiquement intégrés dans les OAP par la réalisation de liaisons piétonnes et l'insertion au maillage existant.
--	--

ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD	<p>Maîtriser et réduire les risques naturels</p> <p>Assurer une gestion durable de l'eau</p>
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> • 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...) • Assurer une capacité d'accueil compatible avec la ressource en eau • Préserver la ressource en eau disponible et mobilisable • 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 ou l'infiltration

	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
Traduction réglementaire	<p>Règlement écrit et graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les zones urbaines et à urbaniser ont été définies en dehors de l'emprise des zones à risques. Les zones rouges du PPR ont été classées en zone N ou A. • La définition des zones UA, UB, UH, a été faite au regard de la desserte par le réseau collectif d'eaux usées. • Les périmètres de protection de captage ont été classés en zone N pour veiller à leur protection. • Les cours d'eau sont classés en zone N. • Les cours d'eau et leurs espaces de bon fonctionnement ont l'objet d'un repérage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Des règles spécifiques et protectrices s'appliquent à cette trame, en vue de la préservation de ces milieux. • Le PLU s'engage en faveur de la protection des zones humides avérées et des zones humides potentielles. Elles font l'objet d'une trame spécifique au règlement graphique, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, et d'un règlement écrit protecteur. • Des emplacements réservés ont été créés pour la mise en œuvre de projets de renaturation des ruisseaux des Lanches et de la Planchette. • Le règlement spécifie que les autorisations du droit des sols devront respecter le PPRNP (document de gestion des risques en vigueur) • Des nouvelles annexes sanitaires ont été mises en place. • Le règlement indique qu'un raccordement au réseau public d'eau potable et d'assainissement est requis. • Le règlement et les annexes sanitaires encadrent les solutions techniques nécessaires requises en fonction du secteur géographique concernant l'assainissement, les eaux usées et pluviales, les déchets. • Le développement urbain est conditionné aux capacités des réseaux d'assainissement et à la disponibilité de la ressource en eau. • Les dispositifs en faveur de la récupération des eaux pluviales sont obligatoires, de même que la rétention voire l'infiltration si la nature des sols le permet. Cette règle vise à favoriser les économies d'eau potable. • Le PLU intègre une palette végétale afin de privilégier le recours à des essences locales et économes en eau dans les projets. • La composition des clôtures est règlementée, stipulant l'usage d'essences locales. <p>OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une OAP thématique « Énergie et adaptation au changement climatique » a été définie. Elle intègre des prescriptions visant à encourager une utilisation raisonnée des ressources, à œuvrer en faveur de la sobriété énergétique, et à limiter les impacts des futurs projets. • Les OAP sectorielles intègrent un phasage d'ouverture à l'urbanisation (phasage opérationnel conditionnant la réalisation de réseaux communs sur une opération d'ensemble), afin de garantir la progressivité de l'urbanisation.

ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD	Réduire l'impact environnemental du développement urbain
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'artificialisation des sols • Prendre en compte le confort climatique et lutter contre les ilots de chaleur • Limiter l'empreinte carbone du développement urbain • Privilégier une gestion du stationnement qui limite l'imperméabilisation ou qui soit résiliente. • Développer les énergies renouvelables et améliorer la qualité de l'air • 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
Traduction réglementaire	<p>Règlement écrit et graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les zones U ont été définies dans des secteurs suffisamment équipés. Certaines zones constructibles du PLU de 2009 ont été restituées aux espaces naturels et agricoles afin de limiter l'artificialisation des sols. • Plusieurs emplacements réservés visent à développer le maillage piéton. • Le règlement autorise les dispositifs en faveur des économies d'énergie. • Le recours aux énergies renouvelables : le règlement du PLU encourage le développement de nouvelles techniques (réseau de chaleur, géothermie, ...) et la diversification de l'offre énergétique. • Le PLU agit en faveur d'un développement cohérent, en prêtant attention aux capacités des réseaux d'eaux usées et à l'unité de traitement. • Le règlement indique que toute construction doit être desservie par le réseau public d'eau potable et d'assainissement. • En zone N et A, il est requis que les places de stationnement et les voies d'accès doivent être en matériaux perméables. <p>OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une OAP thématique « Énergie et adaptation au changement climatique » a été définie. Elle intègre des prescriptions visant à encourager une utilisation raisonnée des ressources, à œuvrer en faveur de la sobriété énergétique, et à limiter les impacts des futurs projets. • Cette même OAP comprend un volet sur l'adaptation des projets au changement climatique (développement de la mixité des usages, diminution des ilots de chaleur, prévoir un espace extérieur pour chaque logement, favoriser la ventilation naturelle des logements, mettre en place des protections solaires adaptées au bâti, recherche du confort d'été ..) • Les OAP sectorielles intègrent un phasage d'ouverture à l'urbanisation afin d'échelonner la mise en œuvre des projets sur le territoire. • Les modes actifs ont été systématiquement intégrés dans les OAP par la réalisation de liaisons piétonnes et l'insertion au maillage existant. • sur le sujet du stationnement : l'OAP thématique « Énergie et adaptation au changement climatique » préconise de limiter l'emprise des constructions à usage de stationnement, la mutualisation des places de stationnement ainsi

	<p>que l'usage de matériaux perméables pour les espaces de stationnement et les voies de desserte.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'OAP Milieux naturels et continuités écologiques recommande que les aménagements de toutes surfaces, dont le stationnement, respectent le cycle naturel du cycle de l'eau en privilégiant des matériaux semi-perméables ou perméables.
--	--

ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD	Accompagner la densification en promouvant des formes urbaines adaptées et en prenant en compte le bâti existant
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> • Définir un espace préférentiel de densification au centre-village, correspondant à une combinaison de plusieurs facteurs • 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 • Prendre en compte la densification du foncier bâti existant
Traduction réglementaire	<p>Règlement écrit et graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les zones U ont été définies dans des secteurs suffisamment équipés. • La zone UA du chef-lieu permet de délimiter l'espace préférentiel de densification. Elle fait l'objet de règles spécifiques favorisant la mixité des fonctions et la densification. • Le confortement des hameaux principaux est défini par les zones UA et UB, afin de permettre une densification modérée du Vieux Servoz, du Mont et des Combes • La zones UH couvre les hameaux secondaires. Une distinction est opérée entre UHa, hameaux à caractère ancien et denses (La Côte, L'Essert, Fieugrand, Les Moulins d'en Haut) et UHb, hameau à faible densité, composé essentiellement de chalets et villas sur le secteur des Barbolets. • Les jardins ou potagers, parcs et vergers à préserver, ont fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, afin de maintenir la qualité et la sensibilité paysagère caractéristique de Servoz, et contribuant au maintien de coupures d'urbanisation. Ce repérage permet d'éviter la densification des secteurs à fort enjeux paysagers et patrimoniaux. • Les secteurs et bâtis d'intérêt patrimonial sont identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Des règles spécifiques y sont affectées afin de conserver l'identité des lieux et permettre une meilleure intégration du bâti nouveau dans ces secteurs sensibles. • L'encadrement de la densification est intégré dans le règlement, qui contient des règles concernant les accès, les reculs, l'emprise au sol de manière différenciée selon les secteurs de la commune, en adéquation avec l'armature urbaine. <p>OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une OAP thématique « densification du tissu bâti » a été définie afin d'encadrer les différents cas d'urbanisation en densification (dents creuses, divisions parcellaires) et le traitement des limites.

AXE 2 / Une politique d'urbanisme équilibrée au service de la qualité de vie et de la cohésion sociale

ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD	Maîtriser la croissance démographique et diversifier l'offre de logements
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> • Être en capacité de produire environ 140 logements supplémentaires à l'horizon 2035 • Permettre le parcours résidentiel dans l'offre sur la commune
Traduction réglementaire	<p>Règlement écrit et graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> • La délimitation des zones UA, UB, UHa et UHb, ainsi que des zones 1AUA, 1AUB a été effectuée de manière proportionnelle par rapport au projet démographique. Les potentiels encadrés par les OAP déterminent un potentiel de 98 logements réalisables dont 75 logements « classiques » et 23 logements ou hébergements temporaires dans l'OAP des Praz à l'horizon 2035 dans le cadre du PLU, le solde étant par les autres potentiels libres et réhabilitations et rénovations des logements existants ou vacants. • Le PLU dégage un potentiel global de 130 logements dont 23 logements temporaires en résidence soit 107 logements « classique » ; il faut ajouter les 28 logements construits ou autorisés depuis 2021. Ainsi sur la période 2021-2035, ce sont 28 logements en cours. + 107 logements potentiels soit 135 logements estimés dans le projet de PLU pour 140 logements annoncés au PADD. • La mise en place au plan de zonage d'une servitude de résidence principale, en application de l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme permet d'exiger la création d'une offre de logements exclusivement destinée à l'habitat permanent dans la production nouvelle en zone UA et dans certains secteurs d'OAP. • La délimitation de secteurs de mixité sociale, au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, s'applique aux permis de construire et aux opérations d'ensemble dans les secteurs concernés. • Le règlement fixe des règles de mixité sociale, indiquant que pour toute opération de logements comprenant au moins 4 logements, la surface habitable comprendra un minimum de 25% de logements sociaux pérennes. <p>OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies pour l'ensemble des zones 1AU avec des conditions d'aménagement (possibilité découpage de phases afin d'échelonner la réalisation des logements). • Les OAP contribuent à la diversification des formes urbaines, en privilégiant notamment des formes intermédiaires et/ou collectives à proximité des principales polarités (centre-village/le Bouchet, Vieux Servoz) et des axes de desserte principaux (RD13 et RD13A). • Un phasage des OAP a été établi pour un apport de population progressif dans le temps, et afin de prioriser, à court et moyen terme, le développement à proximité des services, équipements et transports collectifs. • Les OAP définissent des objectifs de production de logements, ce qui participera à la réalisation de tailles de logements diversifiées.

ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD	Mettre en place une stratégie intégrée assurant l'organisation, la composition urbaine à venir et la progressivité de l'urbanisation
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> • Définir une armature urbaine cohérente et structurée, au regard de l'organisation multipolaire existante • Organiser et échelonner l'habitat autour des secteurs urbanisés <ul style="list-style-type: none"> - 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 interdisant le développement en extensif sur les secteurs de coteaux et les hameaux isolés : La Côte, les Moulins d'en Haut, Les Barbolets, Fieugrand, L'Abergement, Le Reposoir... • Favoriser le développement d'un urbanisme de projet • Poursuivre la diversification de l'offre de logements • Permettre l'émergence d'un habitat innovant, temporaire et participatif
Traduction réglementaire	<p>Règlement écrit et graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les zones UA, UB et UH, ainsi que les zones 1AU ont été délimitées en cohérence avec l'armature urbaine définie au PADD, avec le projet démographique et en fonction de l'armature territoriale et des caractéristiques architecturales et paysagères. • Le CES n'est pas règlementé en zones UA et UAh pour permettre la densification. • Les secteurs périphériques du chef-lieu et des cœurs de hameaux sont classés en zone UB, qui permet une densification raisonnée. • Les zones UH couvre les hameaux avec une distinctions entre UHa pour les hameaux anciens denses présentant peu de possibilités d'évolution et UHb correspondant au hameau récent des Barbolets. Les règles sont différenciées entre ces hameaux notamment concernant le CES : un CES fort en UHa pour admettre une densification correspondant à la structure dense des hameaux et un CES faible en UHb pour cet ensemble bâti peu dense. • Les zones de développement pour l'habitat en extensif en confortement du centre-village ont été strictement délimitées au plan de zonage et encadrées par le règlement et les OAP. • Des terrains classés à urbaniser dans le PLU de 2009 ont été reclassées en zone naturelles et agricoles en périphérie des hameaux. • Les secteurs constructibles ont été déterminés par la prise en compte : <ul style="list-style-type: none"> - de la présence / insuffisance / absence des réseaux et accès ; - des enjeux paysagers et environnementaux ; - des enjeux agricoles - du PPR - de l'armature urbaine du SCoT • L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est encadrée par la mise en place d'un phasage, favorisant la progressivité de l'urbanisation. <p>OAP</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Les OAP sectorielles donnent des prescriptions concernant les objectifs de production de logements ainsi que les formes urbaines attendues. • Des OAP sectorielles ont été mises en place sur les espaces disponibles présentant un enjeu de densification (secteurs 1AUa et 1AUb au Bouchet, au Vieux Servoz et aux Moulins d'en Bas) mais aussi sur les sites potentiels de renouvellement urbain (secteur des Praz / ancien site des Apprentis d'Auteuil pour un projet de tiers-lieu).
--	---

ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD	Affirmer l'importance donnée à la sobriété foncière : encadrer un développement urbain durable en tenant compte des spécificités d'un village de montagne
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre les actions menées pour la réhabilitation des logements vacants ou non affectés • Favoriser la mutation du bâti • Identifier les sites en renouvellement urbain • Encourager la création de logements par densification du foncier • Optimiser l'urbanisation des dents creuses des polarités principales (Centre-village, Vieux Servoz) • Prendre en compte la spécificité urbaine et paysagère des côteaux de Servoz • Minimiser la consommation foncière en extensif
Traduction réglementaire	<p>Règlement écrit et graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> • La délimitation des zones constructibles se limite aux seuls besoins du projet de territoire, en conservant une certaine souplesse afin de tenir compte de la rétention foncière. • Le règlement interdit le développement en extensif sur les secteurs de coteaux et les hameaux isolés : La Côte, les Moulins d'en Haut, Les Barbolets, Fieugerand, L'Abergement, Le Reposoir... • En exigeant des logements permanents dans la production nouvelle sur les secteurs concernés par la servitude de résidence principale, en application de l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme, définis au plan de zonage • Le règlement fixe des règles de hauteurs et de reculs par rapport aux limites séparatives et aux limites avec le domaine public, de manière adaptée à chaque secteur. • Les jardins ou potagers à préserver, ainsi que des vergers ont été repérées par une trame au plan de zonage en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, et font l'objet de règles spécifiques. • Le CES est réglementé en zones UB, UHa et UHb pour encadrer et limiter la densification <p>OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des OAP sectorielles ont été créées sur des secteurs constructibles en dents creuses, lorsque ces dernières ont des surfaces importantes ou présentent de enjeux fort d'aménagement, de prise en compte des enjeux paysager (OAP « Napoléon Joseph », OAP « Vieux Servoz Nord »), afin de prendre en compte au mieux les enjeux liés à la densification.

	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLU accompagne le renouvellement urbain et la réalisation du projet de tiers-lieu sur l'ancien site des Apprentis d'Auteuil par la mise en place une OAP sectorielle (OAP des Praz). • Une OAP thématique « Patrimoine bâti et patrimoine naturel » est créée, afin de définir et d'encadrer les possibilités de développement au sein des secteurs à enjeux. Elle distingue un volet « architecture et patrimoine bâti » et un volet « patrimoine paysager » permettant de définir des prescriptions détaillées et adaptées à chaque typologie d'éléments identifiés comme patrimoniaux. Enfin, cette OAP encadre les constructions nouvelles dans les secteurs d'intérêt patrimonial.
--	---

ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD	Accompagner le dynamisme du centre-village
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la préservation et le développement des commerces et services déjà implantés dans le centre-bourg • 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 • Créer les conditions favorables à l'accueil des artisans et PME qui s'insèrent en priorité dans le tissu urbain
Traduction réglementaire	<p>Règlement écrit et graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des linéaires de diversité commerciale ont été définis au plan de zonage en application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, dans le but de pérenniser et conforter la fonction commerciale au centre-village. Le linéaire a été défini entre la 1^{ère} et la dernière construction recevant des commerces ou services dans la rue du Bouchet et au droit de l'hôtel/restaurant des Gorges de la Diosaz. • La zone UA est une zone mixte pouvant accueillir des logements, hébergements mais aussi de l'artisanat et commerces de détail, des restaurants, des hôtels et autres hébergements touristiques. Toutefois du fait de l'accueil de nombreux équipements, la servitude de résidence principale a été instaurée dans la zone UA pour éviter la multiplication de nouvelles résidences secondaires dans le cœur de la commune. • Le CES n'est pas réglementé en zones UA et UAh pour permettre la densification des secteurs préférentiels • De nombreux emplacements réservés sont dédiés à l'aménagement d'espace public et de cheminements piétons entre les secteurs de développement, notamment les ER3, ER12 et ER13. • Des emplacements réservés ont été déterminés pour la création d'aires de stationnement • Le règlement définit des règles adaptées pour la réalisation des aires de stationnement en fonction des besoins de l'opération (logements neufs, réhabilitation, commerces et activités de services, équipements, hébergements, etc.)

	<p>OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le renouvellement urbain de l'ancien site des Apprentis d'Auteuil est encadré par la mise en place d'une OAP sectorielle, permettant de développer la fonction économique, résidentielle, et de services à proximité du centre-village. • L'OAP thématique « Énergie et adaptation au changement climatique » intègre des prescriptions en faveur des mobilités actives.
--	---

ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD	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
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • 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 • Améliorer la desserte des futures zones d'urbanisation dans un souci d'une gestion organisée des déplacements • Traiter systématiquement les enjeux de mobilités actives dans les projets importants • Mettre en place une offre de stationnements complémentaire pour l'habitat et pour l'activité communale et intercommunale • Permettre dans toute opération d'aménagement des zones de stationnement en adéquation avec les logements • Permettre le déneigement sécurisé des emprises publiques • Aménager des bornes de recharge pour véhicule électrique
Traduction réglementaire	<p>Règlement écrit et graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des emplacements réservés sont dédiés à l'aménagement de cheminements piétons entre les différents hameaux et secteurs patrimoniaux (ER1, ER2, ER5, ER17). • Les sentiers et itinéraires piétonniers et/ou cyclables sont identifiés au plan au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme afin de veiller à leur pérennité. • Des emplacements réservés sont dédiés à la création d'aires de stationnement (ER6, ER11, ER12, ER13). • Le règlement définit des règles adaptées pour la réalisation des aires de stationnement en fonction des besoins de l'opération (logements neufs, réhabilitation, commerces et activités de services, équipements, hébergements, etc.). • Le règlement intègre des prescriptions relatives aux voiries et à la sécurité des emprises publiques. • Pour le sujet du déneigement, le règlement écrit intègre que, pour des raisons de sécurité, les contraintes du déneigement et les conditions hivernales des voiries sont prises en compte.

	<p>OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> Le maillage modes actifs est systématiquement intégré dans les OAP sectorielles par la réalisation de liaisons piétonnes et l'insertion au maillage existant, notamment la limite d'urbanisation de l'OAP Sous les Terres doit être traitée avec un cheminement en mode actif qui se poursuit avec un ER en direction du chemin du Rucher. L'OAP Energie et adaptation au changement climatique favorise la mutualisation des bornes de recharge électrique ainsi que l'installation d'ombrières pour répondre à ce besoin.
--	--

ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD	Poursuivre le confortement des équipements publics pour accompagner les besoins existants et futurs
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> Créer des réserves foncières destinées au développement des espaces publics et équipements d'intérêt général Intégrer les nouveaux projets structurants pour le territoire Améliorer le cadre de vie par la poursuite d'aménagements qualitatifs Répondre de manière raisonnée à la problématique du stationnement Poursuivre le développement du réseau numérique intercommunal
Traduction réglementaire	<p>Règlement écrit et graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> La zone UE définie au plan de zonage identifie les secteurs d'équipements publics existants (école, mairie, bibliothèque, aires de loisirs...) avec un règlement adapté. Le règlement de la zone UE est peu encadrant en termes de hauteur et d'emprise au sol de manière à permettre les évolutions, les extensions et laisser la possibilité d'une expression architecturale sous réserve de la bonne intégration à l'environnement bâti et paysager. Des emplacements réservés sont inscrits au plan, afin de permettre l'extension du groupe scolaire, en anticipation de l'évolution des besoins (ER9 et 10). Des emplacements réservés sont dédiés à la création d'aires de stationnement (ER6, ER11, ER12, ER13) Le règlement définit des règles adaptées pour la réalisation des aires de stationnement en fonction des besoins de l'opération (logements neufs, réhabilitation, commerces et activités de services, équipements, hébergements, etc.) Le règlement intègre des prescriptions relatives au branchement des communications numérique <p>OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> L'ancien site des Apprentis d'Auteuil fait l'objet d'une OAP sectorielle (OAP des Praz) afin d'accompagner le renouvellement urbain et de veiller à l'insertion du projet de tiers-lieu dans le fonctionnement urbain.

AXE 3 / Un projet pour consolider le rôle économique au sein du bassin de vie

ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD	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
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • Encadrer les activités artisanales existantes • Prendre en compte les projets en cours • Offrir les conditions pour le développement des activités tertiaires (supports et complémentaires au tourisme) répondant à l'évolution économique du territoire • Déployer les usages numériques en utilisant le réseau très haut débit
Traduction réglementaire	<p>Règlement écrit et graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les rez-de-chaussée commerciaux existants situés au centre-village ont été identifiés, afin de définir des linéaires de diversité commerciale au plan de zonage en application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Cette servitude vise à assurer la présence d'une offre de proximité (commerces, services) en centralité. Le linéaire a été défini entre la 1^{ère} et la dernière construction recevant des commerces ou services dans la rue du Bouchet et au droit de l'hôtel/restaurant des Gorges de la Diosaz. • Le règlement définit les modalités d'implantation d'activités économiques dont tertiaires ou artisanales en zones U et AU. • Les activités économiques artisanales isolées ont été identifiées : la création de secteurs de taille et capacité d'accueil limités (STECAL) permet de définir des règles spécifiques à chacun d'entre eux au règlement. • Les 3 STECAL concernent des sites existants en zone agricole ayant ou pouvant évoluer vers une activité économique (artisanat, hébergement, agriculture). • Le règlement intègre des prescriptions relatives au branchement des communications numérique • La zone UA permet la mixité des fonctions, et ainsi le développement d'activités tertiaires, commerces, services, hébergements... • Le secteur UAh est protecteur du dernier hôtel de la commune, en interdisant les vocations de logements et d'hébergement dans ce secteur. <p>OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le renouvellement urbain de l'ancien site des Apprentis d'Auteuil est encadré par une OAP sectorielle (OAP des Praz), permettant de développer la fonction économique, résidentielle, et de services à proximité du centre-village.

ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD	Conforter l'offre touristique et confirmer la vocation d'un tourisme vert et durable
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner le développement d'un éco-tourisme et d'un tourisme lié à la valorisation du patrimoine bâti et naturel • Adapter l'offre pour répondre aux attentes nouvelles de la clientèle • 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 • Œuvrer pour une diversification de l'offre d'hébergement touristique et orienter les nouveaux hébergements, dans une perspective de projet global écologique et intégré • Prendre en compte les projets en cours • Améliorer les liaisons « modes actifs » en direction des sites touristiques voisins 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
Traduction réglementaire	<p>Règlement écrit et graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les sentiers et itinéraires piétonniers et/ou cyclables sont identifiés au plan au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme afin de veiller à leur pérennité. • Des emplacements réservés sont dédiés à l'aménagement de cheminements piétons entre les différents hameaux et secteurs patrimoniaux • Les secteurs d'intérêt patrimoniaux font l'objet d'une délimitation au règlement graphique, en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Le règlement affecte des règles spécifiques au règlement afin de contribuer à leur préservation et leur valorisation. • La zone UE identifie les secteurs d'équipements publics existants (école, mairie, bibliothèque, aires de loisirs...) contribuant à l'attractivité de la commune. • Le site de Notre-Dame des Monts fait l'objet d'un STECAL afin de permettre son évolution vers de l'hébergement social ou autres hébergements touristiques et une fonction écotouristique. • Le secteur UAh est protecteur du dernier hôtel de la commune, en interdisant les vocations de logements et d'hébergement dans ce secteur. En secteur UAh sont admis les hôtels et les autres hébergements touristiques. • Le renouvellement urbain du site des Apprentis d'Auteuil bénéficie d'un secteur 1AUr qui pourra accueillir un pôle Hébergement avec une offre de co-living, des logements temporaires et une offre d'hôtellerie /auberge. <p>OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une OAP thématique « Patrimoine bâti et patrimoine naturel » est créée, afin de définir et d'encadrer les possibilités de développement au sein des secteurs à enjeux. Elle distingue un volet « architecture et patrimoine bâti » et un volet « patrimoine paysager » permettant de définir des prescriptions détaillées et adaptées à chaque typologie d'éléments identifiés comme patrimoniaux.

	<ul style="list-style-type: none"> Le renouvellement urbain du site des Apprentis d'Auteuil pour un projet de tiers-lieu, comprenant notamment une offre d'hébergement différenciante, est encadré par une OAP sectorielle.
--	--

ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD	Développer l'activité agricole en prenant en compte la réalité et les spécificités du territoire montagnard
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> Identifier, localiser les sièges d'exploitation existants et les préserver Limiter l'urbanisation aux abords des exploitations 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 Engager une politique active et volontaire de défrichement entre lisières et forêts Permettre le développement des activités de maraîchages et des circuits courts 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 Permettre une utilisation optimale du foncier en limitant les friches et encourageant l'entretien des terrains par une activité agricole et pastorale
Traduction réglementaire	Règlement écrit et graphique <ul style="list-style-type: none"> La zone A intègre les parcelles agricoles exploitées, et les rend inconstructibles sauf pour des projets liés ou nécessaires à l'activité agricole. La zone A a été définie en fonction de l'usage actuel et ancien en termes d'activités agricoles (secteurs de pâture ou de fauches) pour lutter contre l'enfrichement et contribuer au maintien des paysages. Un zonage A qui reprend du terrain sur les secteurs enfrichés avec un classement en A en fonction du registre parcellaire graphique (RPG) 2021 ainsi qu'en tenant compte du RPG 2011. La secteur Ap identifie les espaces agricoles à forte qualité écologique et paysagère. Ce secteur ne permet pas de constructions nouvelles à usage agricole, hormis des constructions ou installations de petite dimension, afin de préserver la qualité de ces espaces. Le secteur Aa couvre les secteurs d'alpage, compris également dans les réservoirs de biodiversité ; le règlement du secteur Aa est très protecteur et admet, sous condition, les installations agricoles de plateforme de traite, la restauration, la reconstruction et l'extension des chalets d'alpage existants, les abris de berger mobiles et démontables, les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation agricole, pastorale et forestière, les équipements nécessaires à la mise en œuvre des mesures et actions définies dans les documents d'objectifs Natura 2000 et les équipements nécessaires

	<p>aux activités pastorales en accord avec les documents d'objectifs Natura 2000 et les plans de gestion.</p> <ul style="list-style-type: none"> Le zonage veille à limiter fortement les zones U et AU, en extension de l'enveloppe urbaine afin d'éviter le mitage de l'urbanisation et de conserver des coupures agricoles entre les hameaux. De nombreux secteurs ont ainsi été restitués en zone agricole et naturelle par rapport au PLU approuvé en vigueur. Le zonage et/ou les OAP sectorielles (OAP de Sous les Terres) préservent les accès aux tènements agricoles.
--	---

ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD	Permettre une meilleure gestion de la forêt et de l'activité forestière
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser les bonnes conditions d'exploitation : accessibilité aux sites d'exploitations, organisation du stockage des grumes Optimiser la ressource en favorisant la transformation locale et les circuits courts Veiller à la qualité et à l'entretien des boisements Mettre en valeur les espaces forestiers tout en contrôlant leur expansion 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
Traduction réglementaire	<p>Règlement écrit et graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> La zone N intègre les parcelles couvertes par des boisements ou faisant l'objet d'une exploitation forestière. Toute autre occupation ou activité est strictement limitée et encadrée. Le secteur Nb couvre les espaces forestiers compris dans le réservoir de biodiversité lié au site Natura 2000 ; le règlement est très protecteur tout en admettant l'exploitation forestière.

THÉMATIQUE CONSOMMATION D'ESPACE

ORIENTATION GÉNÉRALE	Tendre vers une diminution de 50% du rythme de consommation d'ENAF par rapport à la période 2011-2021
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> Fixer des OAP sur les secteurs stratégiques, en imposant des objectifs de densité et de formes urbaines alternatives à l'habitat individuel « pur » Conforter les équipements principalement au cœur du chef-lieu, donc sur des sites déjà artificialisés Le développement économique sera concentré sur les sites existants. Il n'est pas prévu de zones économiques. 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

<p>Traduction réglementaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Fixer des OAP sur les secteurs stratégiques, en imposant des objectifs de densité et de formes urbaines alternatives à l’habitat individuel « pur » <ul style="list-style-type: none"> - La création d’OAP sur les principaux secteurs d’urbanisation future à court et moyen terme permet d’encadrer la densification de terrains bâtis et/ou non bâtis, et de garantir une densité cible et des formes de logements en cohérence avec l’armature urbaine. - Les OAP sectorielles concernent les zone 1AU en extension de l’enveloppe mais également les tènements stratégiques en zone U ou AU inclus dans l’enveloppe urbaine. - Le règlement encadre et facilite les réhabilitations. - Le PLU favorise le renouvellement urbain, notamment sur le site des Praz, dont l’aménagement est encadré par une OAP. • Conforter les équipements principalement au cœur du chef-lieu, donc sur des sites déjà artificialisés <ul style="list-style-type: none"> - La création d’une zone UE permet d’encadrer le développement des équipements existants ou à compléter. - Le secteur des installations sportives est en secteur Ne : tennis, pumtrack de même que le cimetière. Les tènement Nord et Sud du cimetière font l’objet d’un ERn°6 pour stationnement, agrandissement du cimetière et renaturation de la Planchette. - Des petits ER en zone urbaine, permettront d’aménagement des espaces publics, des points d’apports volontaires ou des petites zones de stationnement complémentaires (ER11, 12 et 13). - Le règlement complète les modalités d’implantation de nouveaux équipements dans les zones urbaines. • Le développement économique sera concentré sur les sites existants. <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU ne prévoit pas de création d’une zone spécifique pour le développement économique. - Le règlement définit les règles concernant l’implantation d’activités économiques dans les zones urbaines, notamment en zone UA. - Le projet de renouvellement urbain des Praz, encadré par une OAP, permet de développer de nouvelles activités sur un foncier déjà artificialisé. - Les 3 STECAL permettent une réutilisation à des fins économiques de sites déjà bâtis. Les STECAL 2 et 3 sont vacants ou affecté à un autre usage que celui défini au STECAL, alors que les bâtiments du STECAL 1 sont occupés par une activité artisanale. • 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 <ul style="list-style-type: none"> - Par rapport au PLU de 2009, de nombreux secteurs ont été reclassés en zone naturelle ou agricole, dans le but de réduire la consommation d’ENAF et permettre un développement cohérent. - La plupart des OAP prévoit de diversifier les formes urbaines par la création d’habitat intermédiaire et de petit collectif et de contribuer à une densification adaptée. - Le règlement ne permet aucune urbanisation en extensif des hameaux,
--	---

	<p>identifiés au plan par la création d'une zone UH.</p> <ul style="list-style-type: none">- En terme de bilan chiffré :<ul style="list-style-type: none">o Pour les équipements seul l'ER6 va engendrer une consommation d'ENAF (3320 m2 maximum) pour la partie qui est encore d'usage agricole.o Pour l'habitat : le bilan des disponibilités du projet de plan permet une consommation d'ENAF de 1,9 ha pour 65 logements (soit 34 logements par hectare).o Il faut ajouter à ce bilan 0,2 ha déjà consommé depuis 2021 et 1,2 ha de projets autorisés sur des ENAF et non commencés à fin 2025.
--	--

CHAPITRE V.2 :

MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

V.2.1 Le découpage du territoire en zones

L'adoption des grands objectifs établissant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a des conséquences directes sur le zonage de la commune. Le territoire communal est partagé en **4 types de zones** :

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine (zone U) comprend les secteurs suivants :

- **UA** : correspondant à la centralité urbaine des polarités principales. La zone UA comporte :
 - un secteur UAh, dédié aux hébergements touristiques et à la restauration.
- **UB** : correspondant aux secteurs périphériques à densité intermédiaire à vocation principale d'habitat
- **UH** : correspondant aux hameaux, distinguant :
 - un **secteur UHa** pour les hameaux anciens, denses et accueillant des constructions massives et anciennes : L'Essert / Fieugerand / La Côte / Les Moulins d'en Haut.
 - un **secteur UHb** pour le hameau récent des Barbolets pour encadrer les possibilités de densification de ce hameau éloigné.
- **UE** : la zone UE correspond aux secteurs d'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif structurants, dont la vocation ou l'emplacement en fait des éléments repères dans l'armature urbaine du territoire

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Il s'agit des zones 1AU.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Il s'agit des zones 2AU.

La zone 1AU correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les OAP précisent les modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Elle comprend les secteurs :

- le **secteur 1AUa** : secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat pour renforcer la centralité
- le **secteur 1AUb** : secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat pour permettre une densification raisonnée des secteurs périphériques
- le **secteur 1AUr** : secteur à urbaniser en renouvellement urbain pour diversifier les fonctions de la centralité sur le site des Praz.

Le PLU ne comporte **aucune zone 2AU**.

3. Les zones agricoles

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A se compose des secteurs :

- La **zone A**, zone agricole.
- Le **secteur Aa**, secteur correspondant aux alpages
- Le **secteur Ap**, secteur agricole à forte qualité écologique et paysagère

La zone agricole comporte également trois STECAL :

- **STECAL 1**, correspondant à un bâtiment d'usage artisanal au Mont
- **STECAL 2**, correspondant au site de Notre-Dame des Monts
- **STECAL 3**, correspondant au site des Combes

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Cette zone comporte les secteurs suivants :

- La **zone N**, secteur naturel général correspondant aux secteurs à risques forts, aux cours d'eau, étangs et autres espaces naturels à préserver (notamment les espaces boisés et forestiers),
- Un **secteur Nb**, secteur naturel correspondant aux réservoirs de biodiversité
- Un **secteur Ne**, secteur naturel correspondant aux sites naturels avec des équipements et installations de sport et loisirs, permettant la gestion et le développement des équipements publics ou d'intérêt collectif

La zone N ne comporte aucun STECAL.

V.2.2 Les secteurs urbains et à urbaniser

Préalable : la stratégie de structuration urbaine retenue par le PLU

Au regard des enjeux urbains propres à Servoz (confortement de la polarité principale, le chef-lieu, préservation des hameaux, limitation de l'urbanisation en extensif, limitation des besoins en déplacements, volonté de réduire la consommation foncière, pérennisation des commerces et services pour répondre aux besoins locaux et régionaux, préservation des terres agricoles...) et des enjeux écologiques et paysagers, la collectivité s'est engagée dans une démarche de recentrage de l'urbanisation, de canalisation des développements de type périurbanisation dans le respect des orientations et des dispositions du projet de SCoT Mont-blanc.

Une volonté d'économie de foncier et de pertinence du développement territorial a donc guidé le travail tout au long de la procédure de révision du PLU :

Ainsi, la commune a souhaité orienter son développement autour d'une armature urbaine privilégiant :

- Le confortement et le renforcement du centre-bourg (Vieux Servoz + Le Bouchet) avec la recherche de densification et un développement maîtrisé en extension. Ce secteur a connu ces dernières années des apports de populations qu'il convient de poursuivre. Il bénéficie d'un accès aisé (via la route de Passy), d'une desserte en transport en commun et de maillages piétonniers existants tout en disposant des équipements, de services et de commerces. Des projets comme le projet de tiers lieu vont entraîner une attractivité du chef-lieu.
- Le hameau du Mont a connu un fort développement résidentiel dans les dernières années, tendant à fragiliser la forte valeur patrimoniale du cœur de hameau. Ce hameau est assez éloigné du centre bourg et donc de l'école. Par ailleurs ce secteur en coteau connaissant de fortes contraintes d'accessibilité, de dénivelés et de risques, le parti a été pris de réduire les zones constructibles sur le pourtour pour éviter un apport de population trop important, et pour tenir compte des sensibilités paysagères et patrimoniales fortes. Certains secteurs autrefois constructibles sont fortement exposés au niveau paysager et sont difficiles d'accès ; ils ont été rendus à la zone A. ceci permet également de tenir compte de l'enjeu de sobriété foncière et des prescriptions du projet de SCoT.
- Un développement avec une densification mesurée à vocation résidentielle dans le secteur des Moulins d'en Bas. Il s'agit d'un hameau diffus, mais relativement proche du chef-lieu. Toutefois ce secteur présente de réelle difficulté de desserte ; le chemin de la Bosna est de très faible gabarit et la desserte directe depuis la RD délicate. Dans ce secteur, le PLU cherche à permettre tout d'abord l'urbanisation des dents creuses.
- Un développement contraint sur les autres hameaux en prenant en compte les spécificités urbaines et paysagères (La Côte, Les Moulins d'en Haut, Barbolets, Fieugeland, L'Essert) compte tenu de la prédominance des enjeux agricoles autour des groupements bâtis périphériques, et de la nécessité de recentrer l'urbanisation. Ainsi, les extensions hors enveloppe urbaine sont très limitées. Dans ces secteurs, le PLU cherche à permettre tout d'abord l'urbanisation dans l'enveloppe, sans étalement du hameau.
- La volonté d'assurer une densité progressive depuis la centralité (plus dense) vers les écarts (moins denses)
- Le souhait d'encadrer les opérations de renouvellement urbain et de comblement des dents creuses afin de garantir une densité cohérente et une qualité de l'insertion des projets dans le tissu urbain existant.
- La volonté de réduire les possibilités de développement sur des surfaces induisant la consommation d'espaces naturels ou agricoles et de limiter cette possibilité de consommation aux

besoins effectifs du projet démographique, avec une recherche de limites claires d'urbanisation, notamment vis-à-vis des espaces agricoles et des continuités écologiques.

- L'affirmation que les espaces agricoles doivent être préservés ainsi que les réservoirs de biodiversité sur le territoire.
- La réalisation de nouveaux logements pour répondre aux enjeux de développement d'une commune « pôle de proximité » dans l'armature urbaine du projet de SCoT, à proximité immédiate des équipements actuels et futurs.
- Le maintien et confortement des activités économiques sur les sites existants.

1. Les zones urbaines pour l'habitat

■ Le secteur UA correspondant à la centralité urbaine des polarités principales

La zone UA a une fonction principale d'habitat et de mixité des fonctions dans les secteurs les plus denses de la commune (le Bouchet, Vieux Servoz, le Mont).

Elle a pour vocation d'accueillir aussi bien de l'habitat, des commerces de proximité, des services, des bureaux, que des hébergements ou des équipements d'intérêt collectif.

La délimitation de la zone UA correspond à la structure urbaine dense et vernaculaire avec une présence d'habitat et d'espaces publics. Il s'agit de secteurs qui ont vocation à être densifiés dans les années à venir. Les potentiels de nouvelles constructions reposent essentiellement sur la mobilisation de dents creuses.

La zone UA concerne plusieurs secteurs du territoire de Servoz :

- Le cœur du secteur du Bouchet, développé des rues du Bouchet, de l'Église et de l'avenue de la Gare.
- Le cœur du Vieux Servoz, incluant le secteur ancien (autour de la rue du Vieux Servoz et Napoléon Joseph)
- Le cœur du hameau du Mont

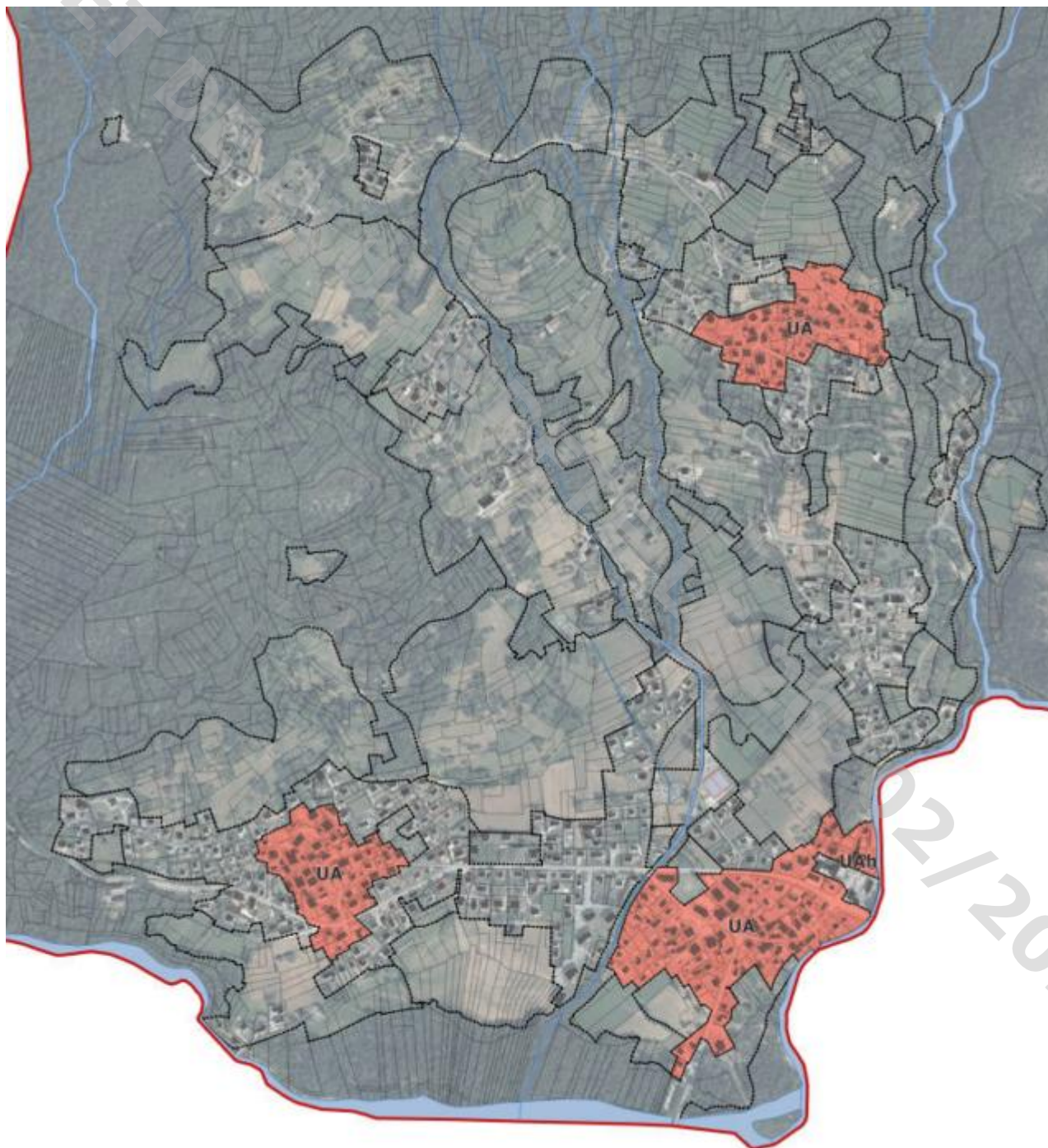
Les règles définies ont pour but d'encadrer la densification de la centralité urbaine avec des volumétries de type « gros corps de ferme », adaptées au contexte communal et par le développement de la mixité urbaine (commerces, services de proximité) pour renforcer l'animation de ces centres.

Les règles applicables à la zone UA ont été définies de façon à assurer la densification des formes urbaines, à conserver et à conforter la densité du bâti existant :

- La hauteur des constructions (sauf hôtel) est limitée à R+1+C et 9 mètres au faitage et en cas de toitures terrasses, la hauteur est limitée à 7 m à l'acrotère soit R+1
- Le CES n'est pas réglementé afin de permettre une densification.
- les règles de reculs par rapport aux limites séparatives sont fixées au minimum à la moitié de la hauteur de la construction à partir du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 2m.
- les règles de recul des constructions sont fixées à un retrait minimum de 2m vis-à-vis des emprises publiques ou en limite séparative. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent quant à eux s'implanter jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public.
- La distance entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit être au moins égale à 4 m
- Il est demandé 20% minimum d'espaces de pleine terre

La commune a souhaité mettre en place une servitude de résidence principale (art. L151-14-1 CU) sur l'ensemble des zones UA afin de privilégier l'habitat permanent dans les secteurs anciens.

La délimitation d'un sous-secteur UAh vise à préciser les règles dédiées aux hôtels, hébergements touristiques et à la restauration sur le secteur de l'hôtel/restaurant des Gorges de la Diosaz.



Les zones UA et UAh à Servoz

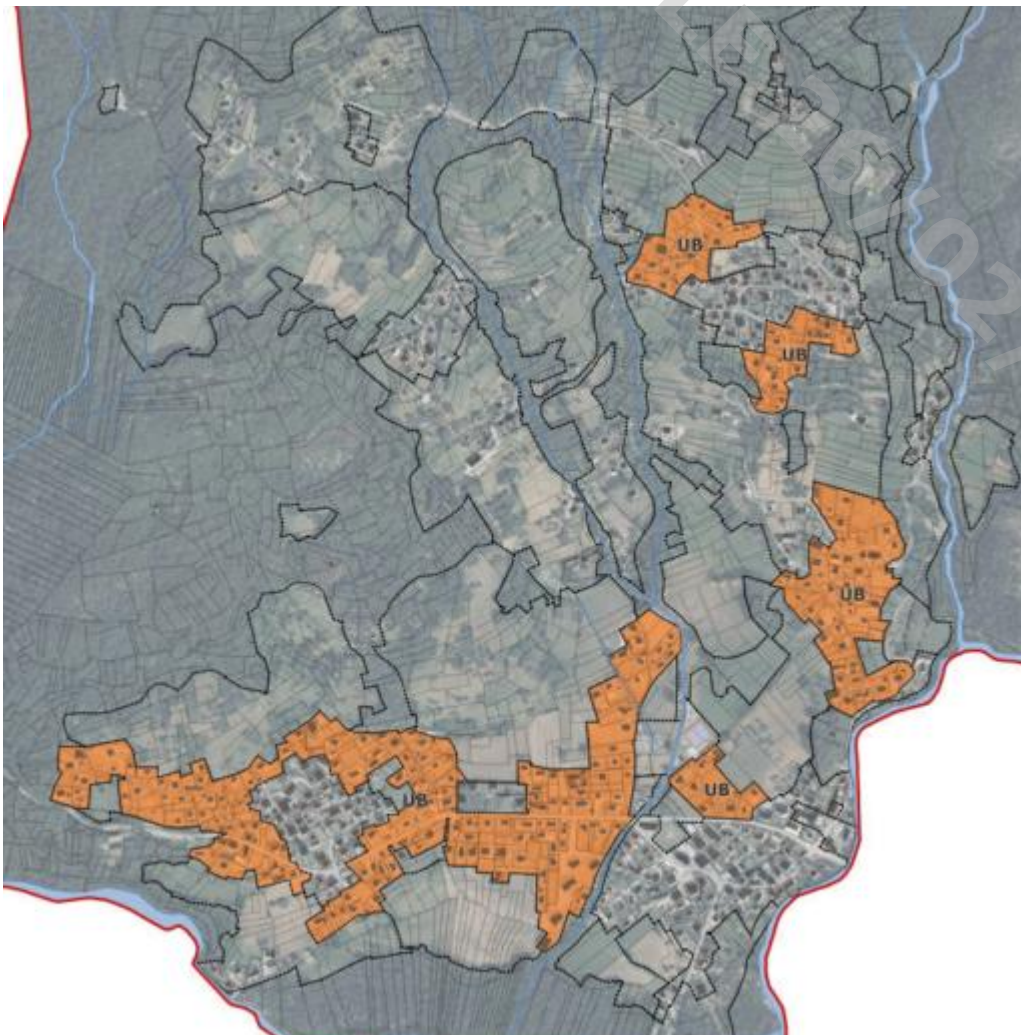
■ Le secteur UB correspond aux secteurs périphériques à densité intermédiaire

La zone UB concerne la périphérie des principaux cœurs de hameaux et les secteurs situés le long de la RD13. Elle accueille principalement des zones résidentielles, avec des formes bâties plus récentes et laissant plus d'espaces entre les constructions. Cette zone accueille des maisons individuelles, des « chalets » et des opérations de logements en petits collectifs.

L'objectif est ici d'accompagner la densification possible en matière de capacités d'assainissement, avec des volumétries de type « chalet » ou vieilles fermes, adaptées au contexte communal et assurant l'interface avec le bâti pavillonnaire.

Ainsi, plusieurs règles sont mises en place :

- La hauteur des constructions (sauf hôtel et hébergement) est limitée à R+1+C et 9 mètres au faitage et en cas de toitures terrasses, la hauteur est limitée à 7 m à l'acrotère soit R+1.
- Le CES est limité à 0,30 afin de permettre une densification modérée.
- les règles de reculs par rapport aux limites séparatives sont fixées au minimum à la moitié de la hauteur de la construction à partir du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3m.
- les règles de recul des constructions sont fixées à un retrait minimum de 4m vis-à-vis des emprises publiques. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent quant à eux s'implanter jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public.
- La distance entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit être au moins égale à 6 m pour conserver une aération du tissu bâti.
- Tout projet de construction nouvelle ou d'extension de construction existante devra conserver 30% minimum d'espaces de pleine terre.



Les zones UB à Servoz

■ Le secteur UH correspond aux hameaux traditionnels

La zone UH concerne les structures anciennes de hameaux. L'objectif est ici d'encadrer les possibilités d'évolution dans ces secteurs, destinés à recevoir une urbanisation de faible densité, et d'interdire tout développement en extensif.

Il s'agit de la zone urbaine la moins dense. Elle distingue deux sous-secteurs :

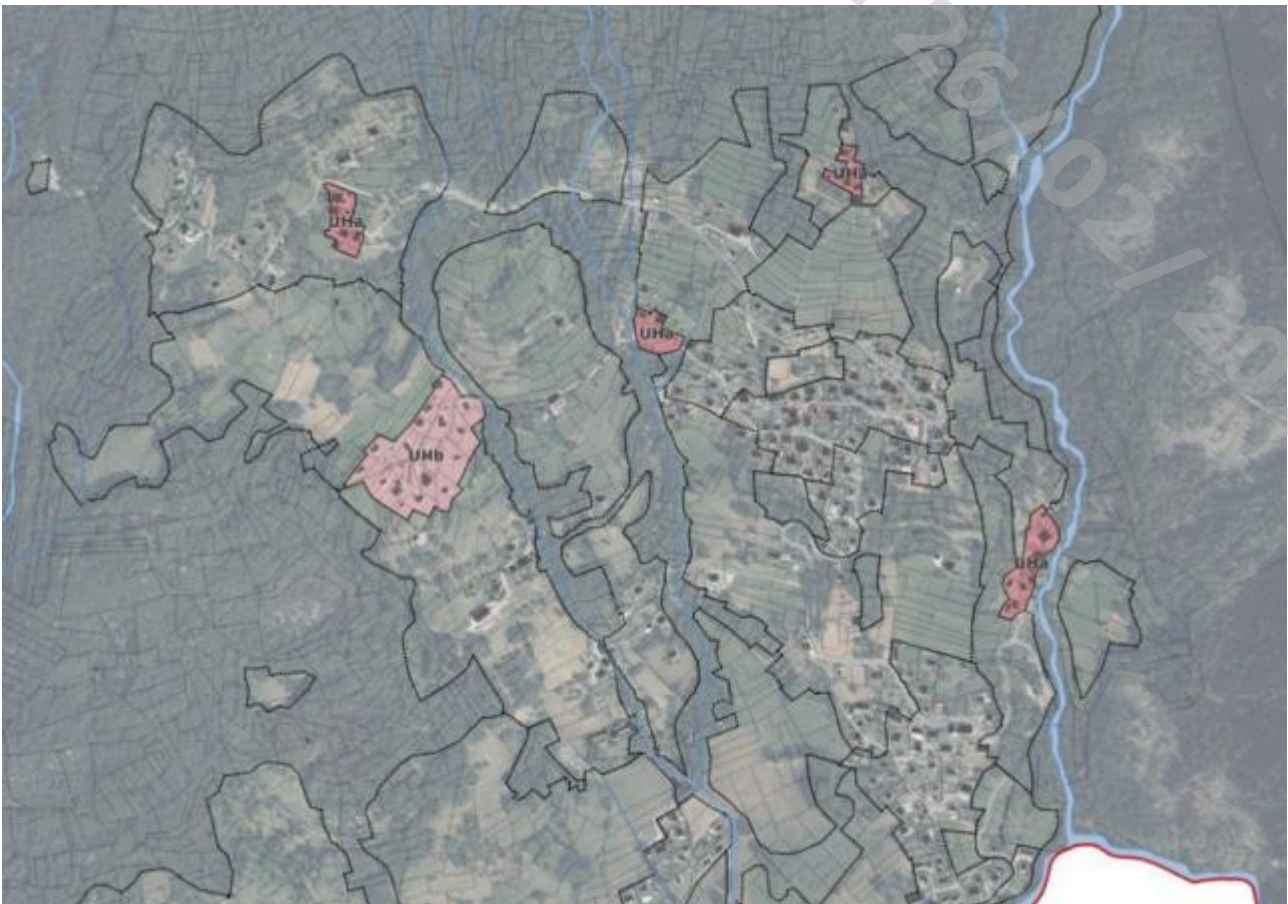
- un secteur UHa qui s'applique aux hameaux anciens et denses : L'Essert, Fieugrand, La Côte, les Moulins d'en Haut. Ces hameaux abritent aujourd'hui des constructions anciennes assez massives.
- un secteur UHb qui s'applique au hameau récent des Barbolets, visant à encadrer les capacités d'évolution en cohérence avec son éloignement de la centralité

Les zones UH sont définies selon l'enveloppe urbanisée actuelle, et toute urbanisation en extension est proscrite.

Ainsi, plusieurs règles sont mises en place : recul par rapport aux limites séparatives, hauteur, afin d'encadrer la densification de ces hameaux au regard des contraintes liées à la pente, au paysage, ainsi qu'à la capacité des voiries et réseaux.

- Les hauteurs pourront être admises jusque R+1+comble et 9m au faitage dans le cas de toitures en pente, et de 7 m à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.
- Le CES est fixé à 0,30 dans les secteurs UHa et 0,15 en UHb.

Les logements ; autres hébergements touristiques et la restauration sont admis sous conditions. Toute autre destination est proscrite.



Les zones UH à Servoz

■ Synthèse des règles des zones U à dominante d'habitat

Dans les secteurs délimités au plan de zonage, en particulier la zone UA et certaines OAP, la réalisation de logements est conditionnée à :

- La servitude de résidence principale définie en application de l'article L151-14-1 du Code de l'Urbanisme (cf. Titre 2 - Prescriptions graphiques spécifiques, XII).
- Les règles de mixité sociales définies à l'article U3.

Secteur	Implantation domaine public	Implantation limites séparatives	Emprise au sol	Hauteur	Espaces libres
UA	RD en agglomération 2m ou en limite séparative pour les autres voies	H/2, sans pouvoir être inférieur à 2m	Non réglementé	<u>Toiture à pans</u> : 9m au faitage soit R+1+C <u>Toiture terrasse</u> : 7m à l'acrotère soit R+1 <u>Hôtels</u> : 10m à la sablière et 14,5m au faitage	>20% d'espaces de pleine terre d'un seul tenant pour tout projet de construction ou d'extension
UAh	Idem UA	Idem UA	Non réglementé	10m à la sablière et 14,5m au faitage	Idem UA
UB	RD en agglomération 4m pour les autres voies	H/2, sans pouvoir être inférieur à 3m	0,30	<u>Toiture à pans</u> : 9m au faitage soit R+1+C <u>Toiture terrasse</u> : 7m à l'acrotère soit R+1 <u>Hôtels et hébergements</u> : 11m au faitage	>30% d'espaces de pleine terre d'un seul tenant pour tout projet de construction ou d'extension
UHa	Idem UA	Idem UA	0,30	Idem UB	Idem UA
UHb	Idem UB	Idem UB	0,15	Idem UB	>40% d'espaces de pleine terre d'un seul tenant pour tout projet de construction ou d'extension

2. Les zones urbaines pour le confortement des équipements publics

■ Le secteur UE correspond aux équipements publics et d'intérêts collectifs structurants, donc nécessitant un règlement adapté.

Cette zone a pour vocation principale d'accueillir les équipements publics et/ou d'intérêts collectifs. Elle vise à répondre au besoin de mixité fonctionnelle à l'échelle du territoire mais également à l'échelle intercommunale.

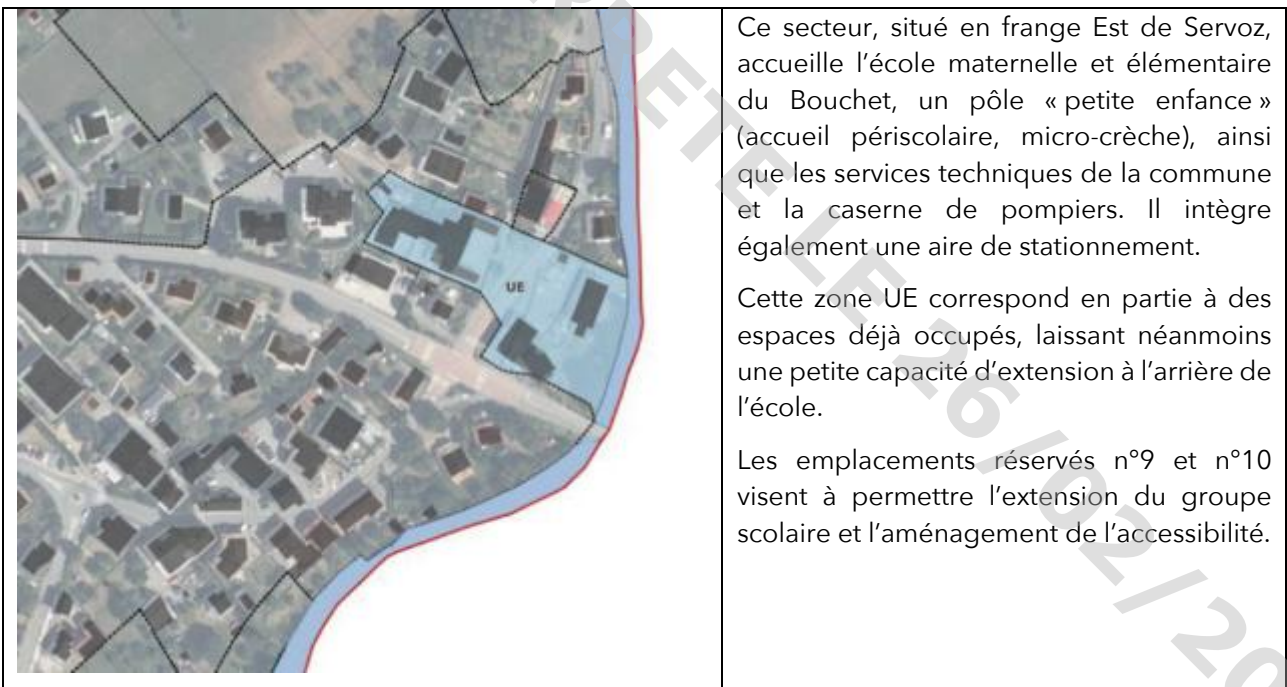
Par rapport au PLU en vigueur, le PLU crée cette zone UE car les équipements étaient classés en zone Uap, correspondant aux zones d'habitat dense situées en secteur patrimonial.

Son zonage spécifique doit permettre d'avoir un règlement adapté pour faciliter la réalisation de constructions d'intérêt collectif, répondant aux besoins de la population. A ce titre, le règlement autorise l'ensemble des sous-destinations correspondant à la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics », hormis les lieux de culte.

A savoir que la construction d'équipements publics reste autorisée en zones UA et UB. Toutefois, ce zonage spécifique permet d'identifier les îlots voués à accueillir et regrouper les équipements structurants, nécessaires au fonctionnement actuel et à venir de la commune. Cette zone est totalement imbriquée dans le tissu urbain, pour répondre au plus près aux besoins de la population actuelle et future.

Sa délimitation résulte de la volonté d'identifier les secteurs supportant des équipements publics et d'intérêt collectif existants, de permettre leur gestion et leur développement.

Le zonage du PLU identifie une zone UE à Servoz :



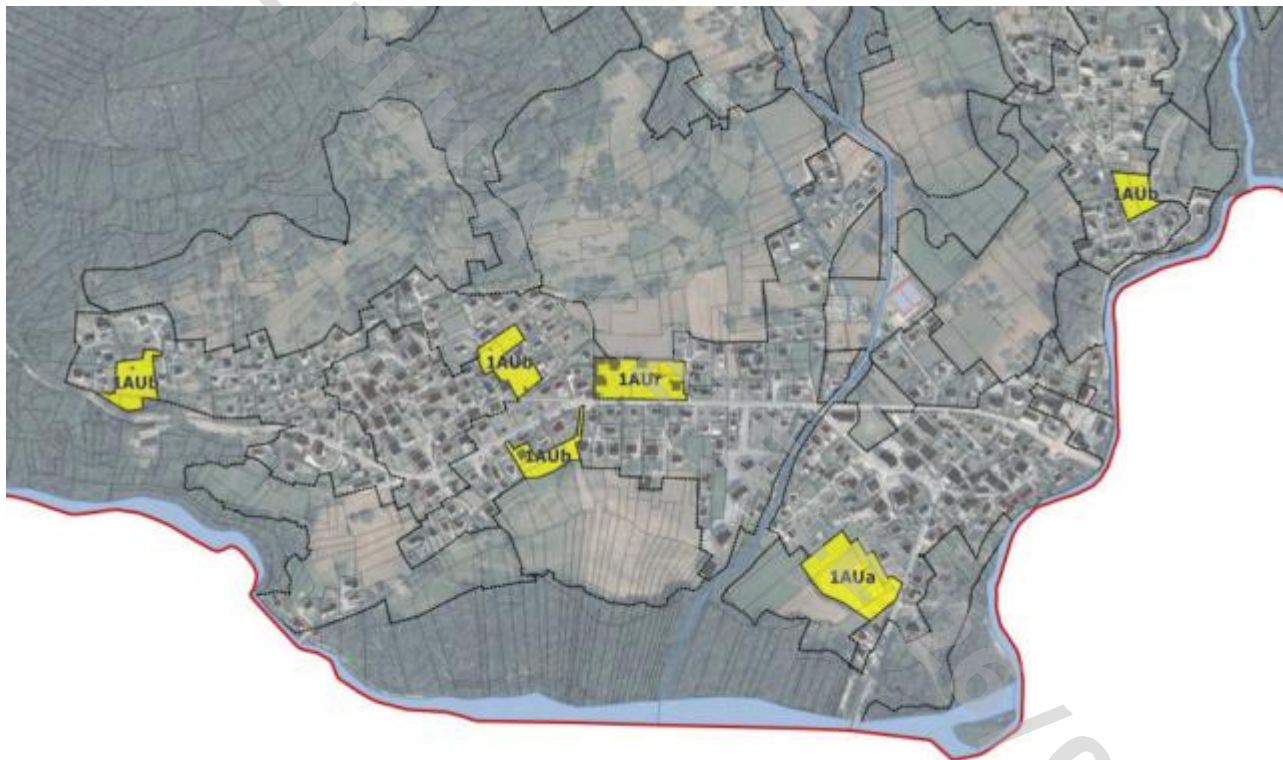
Les équipements sportifs et le cimetière sont quant à eux identifiés en zone Ne (zone naturelle à vocation d'équipements), qui dispose d'un règlement spécifique au regard de leur localisation en retrait du secteur urbain dense (UA) et à l'interface avec la zone agricole.

Les choix retenus concernant ce secteur seront détaillés dans l'item concernant les secteurs naturels, agricoles e forestiers (cf. [IV.2.3.](#)).

3. Les secteurs de développement (urbanisation future) à destination principale d'habitat et de mixité fonctionnelle

La commune a souhaité porter une attention particulière au développement de son urbanisation, dans une logique de développement durable et d'économie du foncier agricole.

Les secteurs de développement principaux (hors mutation au coup par coup de tènements construits privés, non anticipables dans le PLU) sont identifiés comme suit :



La commune de Servoz affirme dans son PADD la volonté de réduire fortement la consommation de foncier agricole, naturel ou forestier. Aussi la quasi-totalité des disponibilités foncières se trouve à l'intérieur de l'enveloppe déjà urbanisée. Toutefois, pour répondre aux objectifs de production de 140 logements pour tenir compte d'enjeux de structuration, 1 secteur 1AUa, 4 secteurs 1AUb et 1 secteur 1AUr sont mis en place.

■ 6 zones 1AU indiquées, dont

- **1 zone 1AUa** : visant à renforcer la centralité
- **4 zones 1AUb** : visant à permettre une densification raisonnée des secteurs périphériques
- **1 zone 1AUr** : visant à accompagner le renouvellement urbain et à diversifier les fonctions de la centralité



Secteur 1AUa « Sous les Terres » (0,86ha)

Ce foncier est situé en entrée Sud du secteur du Bouchet, le long de la RD13A (avenue de la Gare).

Il s'agit aujourd'hui d'un vaste pré, destiné à accueillir de l'habitat permanent (servitude de résidence principale, au titre de l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme).

Le classement 1AU se justifie ici par la nécessité de gérer l'habitat permanent, de renforcer la mixité fonctionnelle, de déterminer les accès et les dessertes, de définir des formes urbaines cohérentes, de garantir le traitement paysager des espaces non bâtis et de maintenir le patrimoine végétal existant.

Compte tenu de la proximité immédiate avec le centre-village, de sa position en entrée de ville et de son accès à la RD13A, une densification est souhaitable.

La limite Sud-Ouest s'appuie sur une limite naturelle constituée par une rupture de pente, matérialisée par une frange boisée.



Secteur 1AUr « Les Praz » (0,66ha)

Ce foncier est situé le long de la RD13 (route de Passy) en sortie Ouest du Bouchet, en direction du Vieux Servoz.

Il s'agit d'un site de renouvellement urbain, qui accueillait les bâtiments de la fondation des Apprentis d'Auteuil, et dont le foncier a été acquis par la CCVCMB. Les constructions existantes ont été démolies en 2025.

Il est destiné à accueillir un projet de tiers-lieu, visant à renforcer la mixité fonctionnelle et à diversifier les formes d'habitat, les activités économiques et l'offre d'hébergement.

Le classement 1AU se justifie ici par l'opportunité de renouvellement urbain d'un tènement situé le long d'un axe structurant, de rétablir la qualité paysagère, de permettre une diversité des fonctions, de déterminer les accès, les dessertes et les espaces de stationnement, d'assurer un traitement paysager qualitatif des espaces non bâtis, et particulièrement des interfaces avec l'environnement bâti et non bâti (agricole) de ce secteur d'urbanisation future.



Secteur 1AUb « Les Maraiches » (0,31ha)

Ce secteur est situé entre le Bouchet et le Vieux Servoz, et peut facilement être raccordé à la RD13.

Il regroupe aujourd'hui une propriété bâtie et une propriété non bâtie, ainsi qu'une partie d'un espace agricole au sud.

Il est destiné à accueillir de l'habitat permanent (servitude de résidence principale) mais aussi des logements pour les travailleurs saisonniers au travers d'une servitude de mixité sociale qui demande une part de logements dédiés aux travailleurs saisonniers, relevant des résidences à vocation d'emploi.

Le classement 1AU se justifie ici par la nécessité de permettre la diversification des formes urbaines et la réhabilitation de la construction existante, de garantir la qualité des transitions avec l'espace agricole voisin et l'environnement bâti, ainsi que d'assurer un traitement paysager qualitatif. La zone 1AU permet d'imposer un aménagement d'ensemble.





Secteur 1AUb « Vieux Servoz Nord » (0,38ha)

Ce foncier est situé en entrée Est du Vieux Servoz.

Ce secteur est aujourd'hui composé de prés et de vergers, et comporte deux petites constructions (un mazot au nord et un garage au sud). Il est destiné à accueillir principalement des résidences principales (servitude au titre de l'article L151-14-1 CU).

Le classement 1AU se justifie ici par la nécessité de gérer l'habitat permanent, de sécuriser les déplacements en modes actifs, de déterminer les accès et les dessertes, de gérer les aires de stationnement tout en garantissant leur paysagement, de conserver des ouvertures paysagères sur le Vieux Servoz, de privilégier un traitement paysager soigné, de favoriser le maintien des arbres existants, et de veiller à la qualité des interfaces avec l'environnement bâti.

	<p>Secteur 1AUb « Sainte Croix » (0,37ha)</p> <p>Ce secteur est situé en sortie Ouest du Vieux Servoz, au nord de la RD13 (route de Passy).</p> <p>Il s'agit aujourd'hui d'un pré en prolongement d'un secteur pavillonnaire, bordé au sud par un bosquet boisé. Ce secteur est destiné à accueillir de l'habitat.</p> <p>Le classement 1AU se justifie ici par la nécessité d'encadrer le développement à l'écart des secteurs d'habitat dense, de déterminer les accès et les dessertes, de définir des formes urbaines cohérentes afin de favoriser l'insertion de l'opération dans son environnement bâti, de garantir un traitement qualitatif des espaces non bâtis.</p>
	<p>Secteur 1AUb « Les Moulins d'en Bas » (0,25ha)</p> <p>Ce foncier est situé au sud du hameau des Moulins d'en bas.</p> <p>Il s'agit aujourd'hui de prés, avec une lisière boisée en limite Ouest (le long du chemin de la Bosna).</p> <p>Il est destiné à accueillir de l'habitat permanent (servitude de résidence principale, au titre de l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme).</p> <p>Le classement 1AU se justifie par la nécessité de déterminer les accès et les dessertes, d'intégrer les modes actifs, de définir des formes urbaines cohérentes tout en tenant compte de la pente, de veiller à la qualité des interfaces avec les espaces voisins bâtis, de maintenir la qualité du cadre de vie, notamment par le traitement paysager des espaces non bâtis.</p> <p>Compte tenu de la proximité avec le centre-village et le secteur d'équipements, une densification modérée est souhaitable.</p>

Une description de chaque secteur 1AU est effectuée dans la justification des OAP.

Le PLU ne détermine **aucune zone 2AU**.

4. Synthèse des autres principales dispositions ou évolutions apportées au règlement écrit des zones urbaines

Art 1 et Art 2 : Occupations-utilisations du sol		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
Secteurs Urbains Mixtes	<ul style="list-style-type: none"> Les annexes sont encadrées : 2 annexes de surface cumulée maximum de 60 m² de surface de plancher ou emprise au sol pour la ou les annexes ne donnant pas lieu à création de surface de plancher + 1 piscine. En UA : L'artisanat et le commerce de détail est admis dans la limite de 250 m² de surface de plancher, sous réserve que les surfaces de stockage de matériaux et matériel soient intégrés dans le bâtiment. Autres hébergements touristiques sont admis en UA/UAh et sous condition en zones UB et UHa/UHb L'industrie est admise sous condition en Ua et UB (dont les activités liées au BTP) sous réserve d'être compatible avec le voisinage et à condition que la surface soit inférieure à 250 m² de surface de plancher totale par entreprise. 	<p>Les annexes sont encadrées pour éviter la prolifération de petites constructions, peut cohérentes avec le tissu bâti.</p> <p>La notion de surface de plancher a été introduite dans la règle relative au commerce pour faire le pendant avec les prescriptions du projet de SCoT.</p> <p>Pour répondre au PADD, la zone UA et la zone UB permettent l'accueil d'artisan sous réserve de ne pas nuire à la vocation principale d'habitat</p>
UE	<ul style="list-style-type: none"> Les logements sont autorisés dans les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> Si à usage de logement de fonction et : <ul style="list-style-type: none"> directement liés au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone, intégrés à l'équipement (dans le volume de la construction). S'ils sont à usage de logements réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique. Les hébergements s'ils sont liés à des équipements autorisés dans la zone. 	<p>La zone Ue n'a pas vocation à accueillir des logements. Toutefois les logements sont admis dans 2 cas de figures :</p> <ul style="list-style-type: none"> Logements de fonction logements réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique en lien avec les équipements existant : logements à l'étage de l'école, de la mairie... <p>Les hébergements sont admis en cas de projet de résidence sénior ou autre foyer.</p>
1AU	<ul style="list-style-type: none"> Logement Les logements sont admis dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUr. 	<p>Dans les zones 1AU, le respect des OAP est obligatoire.</p> <p>Les logements sont admis sous réserve de respecter la servitude de mixité sociale</p>

	<p>Dans les secteurs délimités au plan de zonage, le cas échéant, la réalisation de logements est conditionnée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La servitude de résidence principale définie en application de l'article L151-14-1 du Code de l'Urbanisme (cf. Titre 2 - Prescriptions graphiques spécifiques, XII). - Les règles de mixité sociales définies à l'article U3. <ul style="list-style-type: none"> • En zone 1AUa et 1AUr : L'artisanat et le commerce de détail (dont les changements de destination vers cette sous-destination) sont admis sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - d'être compatible avec le voisinage - que les surfaces de stockage de matériaux et matériel soient intégrés dans le bâtiment. • En zone 1AUa et 1AUr : Les équipements sportifs (dont les changements de destination vers cette sous-destination) sont admis sous réserve d'être compatible avec le voisinage et sauf les installations interdites à l'article U 2-2. • En zone 1AUr : L'industrie (dont les changements de destination vers cette sous-destination) sont admis sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - qu'il s'agisse d'activités non nuisantes, compatibles avec le voisinage à dominante d'habitat - que les surfaces de stockage de matériaux et matériel soient intégrés dans le bâtiment. 	<p>et/ou la servitude résidence principale ou le logement temporaire pour le cas de la zone 1AUr.</p> <p>Les annexes sont encadrées de la même manière qu'en zone urbaine mixte.</p> <p>En zone 1AUa et 1AUr qui sont des zones mixtes, l'artisanat et le commerce de détail, les équipements sportifs nécessitent d'être admis.</p> <p>Enfin l'industrie sera admise en zone 1AUr en lien avec le projet de tiers lieu qui envisage la création d'atelier pour les artisans.</p>
--	---	---

Art 3 : mixité sociale et fonctionnelle

Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
Secteurs Urbains Mixtes	<p>Mixité sociale : des servitudes de mixité sociale ont été reformulées et la rédaction de la règle est revue en introduisant la notion de logements sociaux pérennes.</p> <p>La clause de mixité hors secteur de mixité L151-15 CU est supprimée.</p> <p>La règle sur les rez-de-chaussée d'activités concerne les commerces mais aussi les autres services ouverts au publics et les</p>	<p>Voir chapitre Justifications réglementaires spécifiques</p> <p>Cette règle de préservation des linéaires de diversité commerciale a été introduit dans le PLU pour préserver les commerces et services existants dans la rue du Bouchet.</p>

	équipements. la règle vise désormais une préservation des cellules existantes.	
UE	Non concerné	Non concerné

Art 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
Secteurs Urbains Mixtes	<p>Reculs vis-à-vis des limites de l'emprise publique : idem PLU 2009</p> <p>Reculs vis-à-vis des limites séparatives : idem PLU 2009</p> <p>Distances entre constructions sur un même tènement : 4 m en zone UA / UA_h / UHA et 6 m en UB / UH_b.</p> <p>Hauteur sauf UA_h</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>toitures à pans</u>, 9m au faitage soit R+1+Comble aménageable au faitage • <u>toitures terrasses autorisées à l'article 5</u> : 7 m à l'acrotère soit R+1. <p>Hôtels : max 10m à la sablière et 14,5m au faitage.</p> <p>Zone UA_h : 10m à la sablière et 14,5m au faitage</p> <p>CES :</p> <p>UA/ UA_h : pas de CES</p> <p>UB / UA_a : 0,30</p> <p>UH_b : 0,15</p>	<p>Les règles de reculs sont maintenues vis-à-vis des limites de l'emprise publique, des limites séparatives afin de conserver les mêmes typologies d'implantations.</p> <p>Une règle a été ajoutée concernant les distances entre constructions sur un même tènement afin d'imposer une règle équivalente en cas de 2ème construction sur un même terrain ou en cas de division de parcelle puis construction nouvelle.</p> <p>Les règles de hauteur ont été maintenues pour les toitures à pans. Des dispositions ont été ajoutées pour les toitures terrasses. Le secteur UA_h destiné aux hôtels et hébergements touristiques bénéficie d'une hauteur plus importante.</p> <p>Les règles sont globalement maintenues pour UA et UB. Les secteurs UH ont été créés par le PLU révisé ; UA_a hameau denses bénéficie d'un CES assez élevé de 0,30 alors que UH_b, secteur peu dense voit sa densification encadrée par un CES de 0,15.</p> <p>Ajout qu'en cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante devra désormais respecter les règles d'emprise au sol et de recul applicables sur le nouveau tènement foncier issu de la division.</p> <p>Les modalités d'application des règles sont précisées.</p>
Ue	Recul de 2 m vis-à-vis des limites d'emprise et des limites séparatives	La zone UE a été créée par le PLU. Elle retient les mêmes règles que UA pour le recul vis-à-vis des limites d'emprise et des limites séparatives car la zone UE est incluse dans la zone UA.

La hauteur et le CES ne sont pas réglementés.	S'agissant d'admettre des équipements publics, la hauteur et le CES ne sont pas limités pour pouvoir répondre aux besoins et contraintes des équipements et des services publics.
---	---

Art 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
Secteurs Urbains Mixtes	Les règles sont globalement maintenues. Quelques ajustements clarifient l'application des règles. Certaines règles sont renforcées et d'autres ont basculé dans l'OAP patrimoine. Les possibilités de réaliser des toitures terrasses ont été élargies.	
UE	La zone étant créée à des fins d'équipements. Le règlement donne uniquement une demande de bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager pour laisser le champ ouvert à la conception architecturale des projets d'équipements. .	

Art 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords

Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
Secteurs Urbains Mixtes	Des règles d'objectif de qualité des espaces libres ont été ajoutées sont reprises des zones U mixtes. Il est ajouté une part d'espaces de pleine terre : <ul style="list-style-type: none"> - UA / UAh / UHa : 20% - UB : 30 % - UHb : 40% 	L'objectif est de permettre une meilleure qualité des espaces libres. Pour préserver les sols et leurs services rendus, un coefficient de pleine terre a été fixé La règle de plantation des aires de stationnement a été supprimée ; en contrepartie, la règle des espaces de pleine terre a été ajoutée.
UE	Les règles d'objectif de qualité sont reprises des zones U mixtes. Il est demandé une part de 20% d'espaces de pleine terre.	Pour préserver les sols et leurs services rendus, un coefficient de pleine terre a été fixé, y compris en zone UE.

Art 7 : Stationnement

Zones	Justification de la règle
Secteurs Urbains Mixtes	<p><u>Logements / hébergement</u>: 2 places de stationnement jusqu'à 150 m² de surface de plancher. A partir de 150 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Réhabilitations, rénovations, extensions à usage d'habitat ou Bâtiments changeant de</u></p>
	<p>Les exigences pour les logements sont renforcées en introduisant un palier à 150 m² de SP. Au-delà de 150 m² de SP ; il est demandé 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² SP commencée, sans qualification requise.</p> <p>Suppression de l'obligation de place couverte ou intégrée pour toute habitation.</p> <p>Une souplesse est introduite pour les réhabilitations, rénovations, extensions et</p>

	<p><u>destination pour de l'habitat</u>: 2 places minimum par logement.</p> <p><u>Logements sociaux</u> : 1 place par logt</p> <p><u>Pour toute opération de logements de plus de 300 m² de surface de plancher d'habitat</u> : 20% des places, en plus des places obligatoires en places « visiteur ». La moitié des places exigées au titre de l'opération devra être réalisée en surface, et non close</p> <p>Une cave ou un espace de stockage de 4 m² par logement doit aussi être réalisé.</p> <p><u>Hôtels et Autre hébergement touristique</u> : 1 place de stationnement minimum par chambre</p> <p><u>Restauration</u>: 1 place de stationnement minimum pour 15 m² de salle de restaurant. En cas <u>d'hôtel/hébergement touristique + restaurant</u>, les règles sont cumulatives.</p> <p><u>Bureau</u> : 1 place minimum de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Commerces / artisanat de détail et activités de service</u> : 1 place minimum par tranche de 25m² de surface de vente + 1 place minimum par tranche de 100m² de surface de plancher de travail/stockage.</p> <p><u>Équipement</u> : en fonction des besoins</p>	<p>changement de destination qui sont souvent sur des terrains contraints.</p> <p>Le Code de l'Urbanisme est rappelé pour les logements sociaux.</p> <p>Pour les opérations importantes à l'échelle de Servoz il est ajouté 3 règles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réalisation de places « visiteurs » - La réalisation de places en surface et non closes - L'obligation de faire des caves <p>La règle pour les hôtels et autre hébergement touristique est maintenue ; concernant les restaurants, la règle est durcie avec une place par 15 m² de surface de restauration au lieu de 20 m² dans le PLU de 2009.</p> <p>Bureau : La règle est maintenue ; le terme SHON est remplacée par surface de plancher.</p> <p>Les commerces / artisanat de détail basculent avec les activités de services ; la règle est plus exigeante avec un ratio de 1 pl par 25 m² de surface de vente au lieu de 1 place par 50 m² de SHON.</p> <p>Équipements : pas de changement</p>
UE	<u>Équipement</u> : en fonction des besoins	Les projets publics doivent prévoir les stationnements en fonction des besoins des stationnements publics déjà existants à proximité.
Toutes zones	Ajout de disposition relative aux modes doux	

Art 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
--------------	---------------------------------	----------------------------------

Secteurs Urbains Mixtes UE	Pas de changement	
-----------------------------------	-------------------	--

Art 9 : Réseaux		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
Secteurs Urbains Mixtes UE	<p>AEP : Le raccordement au réseau reste obligatoire</p> <p>Eaux Usées : raccordement obligatoire ou dispositions spécifiques si ANC</p> <p>Eaux Pluviales : Évolution des règles sur la gestion des eaux pluviales, afin de promouvoir les systèmes de rétention/récupération des eaux pluviales.</p> <p>Réseaux secs : Article nouveau issu de la Loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, au regard de la portée du PLU sur les questions notamment de déploiement du réseau fibre optique sur le territoire.</p>	<p>Ces règles sont seulement basculées dans les dispositions générales</p> <p>Il est impératif que toute construction puisse être desservie par le réseau public d'eau potable.</p> <p>Traduction des dispositions prévues aux annexes sanitaires.</p> <p>Traduction d'une politique environnementale visant à lutter contre l'assèchement des sols.</p> <p>Il est simplement précisé que les projets doivent anticiper la desserte haut débit en prévoyant les branchements nécessaires même si le réseau ne dessert pas encore le secteur.</p>

V.2.3. Les secteurs agricoles, naturels et forestiers

1. Les zones agricoles

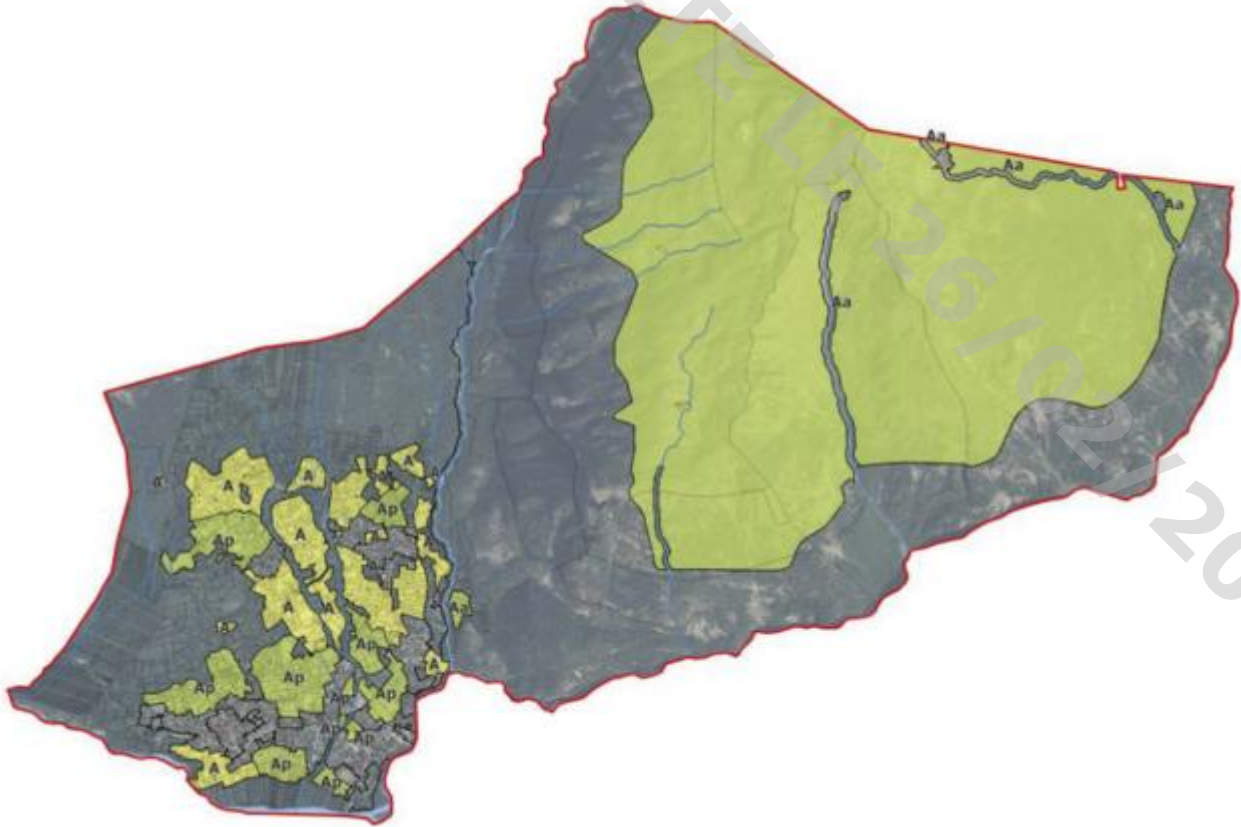
En premier lieu, il convient de rappeler que la définition des zones agricoles a évolué. Ces dernières correspondent désormais aux « secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Les zones A représentent des surfaces nettement plus importantes que dans le PLU de 2009 (493 ha supplémentaires pour la zone A et ses secteurs).

Les zones agricoles se composent de :

- un secteur A :
- un secteur Aa, correspondant aux alpages
- un secteur Ap, correspondant aux secteurs agricoles à forte qualité écologique et paysagère

De nombreux secteurs ont été reclassés en zone agricole par rapport au PLU de 2009.



Les zones agricoles à Servoz

La zone A comprend les secteurs dans lesquels l'agriculture justifie d'une protection particulière. La zone A a été définie sur la base :

- des terrains classés au RPG 2021 sauf les zones humides et les abords de cours d'eau ;
- des terrains identifiés en surface agricoles utiles

- de l'identification des sièges d'exploitation et des terres garantes du maintien de l'activité et des paysages
- des terrains d'usage agricole constatés sur le terrain et sur photo aérienne (2023).

Les principales parcelles agricoles à enjeux, ainsi que les exploitations agricoles ont été préservées de l'urbanisation.

La zone A a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Par exception, **seuls peuvent y être admis les bâtiments et installations agricoles à condition que leurs implantations dans la zone soient reconnues indispensables à l'activité agricole**, justifiées par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement sur la base des critères précisés, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

- Unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective ayant une activité de production agricole correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, générant des revenus professionnels.
- Retirer de ses revenus agricoles plus 50% des revenus, et consacrer plus de 50% de son temps de travail à l'activité agricole.
- Justifier de la pérennité / viabilité de l'exploitation.

Depuis la mise en application de la Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, la gestion de l'habitat isolé est également autorisée (article L151-12 du Code de l'urbanisme). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions et des annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

La zone A permet l'implantation des exploitations agricoles et du logement des actifs sous conditions.

Au titre de l'article L151-12, la gestion du bâti existant est prise en compte à l'article 1 de la zone A. Il ne s'agit pas ici d'autoriser un développement mais de permettre l'évolution du bâti existant. Il s'agit donc de constructions isolées ou groupement de quelques constructions où les collectivités ne souhaitent pas voir un développement (secteurs excentrés, enjeux environnementaux, agricoles ou paysagers importants). Cela permet, en outre de fixer des limites claires d'urbanisation et de lutter contre le mitage.

Ainsi, les extensions volumétriques des bâtiments à usage d'habitation sont encadrées de la manière suivante :

- si elles sont inférieures ou égales à 30% de l'emprise au sol existante, dans la limite de 60m² de surface de plancher supplémentaire
- si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site,
- de maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- de ne pas créer de voirie et d'accès nouveau.
- les extensions ne doivent pas conduire à la création de logements supplémentaires, ni de voirie et d'accès nouveaux.

Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à 2 annexes maximum par bâtiment principal qui seront d'une superficie cumulée de 40m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 4m. Le respect de l'environnement agricole est assuré par l'obligation pour les annexes non accolées de ne pas être implantées à plus de 10m de la construction principale.

La création d'annexes ne doit pas conduire à la création de nouveaux logements.

La zone A admet :

- Les locaux techniques et industriels publics et assimilés, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être justifiés par des impératifs techniques de fonctionnement du service et/ou qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées et ne pas porter atteinte à l'activité agricole, au paysage et aux milieux naturels.
- Les évolutions des constructions d'habitation existantes sous les conditions expliquées plus avant.
- Les évolutions des constructions repérées d'intérêt patrimonial ou architectural au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (se référer au chapitre dédié).
- Les changements de destination des bâtiments au titre de l'article L151-11-2° du code de l'urbanisme (se référer au chapitre dédié).

Les zones agricoles se compose de la zone A générique et de deux secteurs faisant l'objet d'une réglementation spécifique :

■ La zone Aa correspondant aux alpages.

Les alpages sont des espaces agricoles mais ils sont couverts par des réservoirs de biodiversité et font donc l'objet d'un sous-zonage Aa afin d'y déterminer des règles spécifiques. Leur usage agricole est maintenu et autorisé, mais les installations et usages autorisés sont soumis à des conditions plus strictes afin de garantir le maintien de ces espaces d'intérêt écologique, ainsi que des paysages.

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations agricoles de plateforme de traite
- La restauration, la reconstruction et l'extension des chalets d'alpage existants
- Les abris de berger, mobiles et démontables
- Les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation agricole, pastorale et forestière
- La réalisation des équipements nécessaires à la mise en œuvre des mesures et actions définies dans les documents d'objectifs Natura 2000 et les plans de gestion
- La réalisation des équipements nécessaires aux activités pastorales en accord avec les documents d'objectifs Natura 2000 et les plans de gestion

■ La zone Ap, comprenant des secteurs agricoles à forte qualité écologique et paysagère.

La commune souhaite, comme indiqué dans son PADD, donner une place importante à l'agriculture, tout en garantissant préservation des secteurs à enjeux écologiques ou paysagers. De fait, le zonage définit une zone Ap.

Ces secteurs agricoles sont principalement situés au contact de l'urbanisation actuelle. Ayant été identifiés pour leurs qualités écologiques et paysagères, ils font également l'objet de règles plus strictes que les zones A.

Les objectifs de ce sous-zonage sont notamment :

- de garantir la fonctionnalité des espaces de continuités écologiques, voire leur restauration
- de maintenir la perméabilité de ces espaces par l'absence de clôtures ou bien par des dispositifs n'impactant pas la circulation des espèces
- de contribuer à la création de mares multifonctionnelles en faveur de la biodiversité
- de limiter les constructions et aménagements de sorte à ne porter atteinte ni à la fonctionnalité des milieux, ni à la qualité des paysages.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations autorisées dans les espaces de continuités écologiques du secteur

Ap devront maintenir la fonctionnalité de ces espaces, voire les restaurer si besoin, au travers d'aménagements confortant le maillage végétal (plantation de haies, de bosquets, d'arbres fruitiers...). Elles devront également permettre de conserver les perméabilités des espaces concernés (absence de clôture ou clôture franchissable par la faune, végétalisation des stationnements et des voiries d'accès...)

- Les constructions ou installations de petite dimension, accolées ou non, sont autorisées dans la limite de 6 m² d'emprise au sol et si leur hauteur est inférieure à 3,5 m au sommet.
- Les équipements, bâtiments et installations techniques destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt paysager ;
- les clôtures type agricole destinées à l'activité agricole sont autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage...).
- Les serres et tunnels sont admis aux conditions suivantes : si leur implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les besoins de l'exploitation, et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

L'évolution des bâtiments d'habitation existants est encadrée dans les mêmes termes que dans la zone A générale.

En outre, dans la zone A sont également identifiés :

- Des secteurs à protéger pour les jardins, potagers et vergers. Ils font l'objet d'un repérage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Des secteurs à protéger pour les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau. Ils font l'objet d'un repérage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Des secteurs à protéger pour les zones humides potentielles et avérées. Ils font l'objet d'un repérage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

La zone A comporte des STECAL : se référer au chapitre dédié aux STECAL.

Enfin dans la zone A, sont repérés des **bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11-2° du code de l'urbanisme** : se référer au chapitre dédié.

Synthèse des autres principales dispositions ou évolutions apportées au règlement écrit des zones agricoles

Art 1 et Art 2 : Occupations-utilisations du sol		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
A	<ul style="list-style-type: none"> • Concernant les habitations existantes : des évolutions limitées sont autorisées. • Concernant les exploitations agricoles, les règles ont été remaniées pour être plus proches des attentes de la Chambre d'Agriculture 	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles reprennent l'esprit de la doctrine de la CDPENAF • Concernant les exploitations agricoles : les logements liés à l'exploitation sont désormais limités à 1 logement par exploitation de maximum 80 m² SP à l'intérieur du volume ou accolé au bâtiment agricole afin de limiter le risque

		<p>d'évolution différenciée du logement et des bâtiments d'exploitation.</p> <p>Les locaux pour la commercialisation en directe des produits sont autorisés pour encourager une diversification des activités agricoles, mais uniquement sur des bâtiments pouvant changer de destination.</p>
--	--	--

Art 3 : mixité sociale et fonctionnelle

Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
A	Non concerné	Non concerné

Art 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
A	<p>recul à 18 m de l'axe de RD143, 25 m de l'axe des RD13 et RD13A et 7 m pour les autres voies</p> <p>Recul vis-à-vis des limites séparatives : 4 m</p> <p>Distance sur une même propriété : non réglementé</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 12m pour les constructions agricoles.</p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée.</p>	<p>Les règles de recul vis-à-vis des limites d'emprise sont maintenues pour les RD143, RD13 et RD13A et 7 m pour les autres voies.</p> <p>Le recul vis-à-vis des limites séparatives est maintenu par cohérence.</p> <p>Distance sur une même propriété : maintien de la règle.</p> <p>Pour éviter des projets hors de proportion par rapport au paysage de Servoz, la hauteur des bâtiments agricoles est désormais limitée à 12m.</p> <p>L'absence de CES est maintenue.</p>

Art 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
A	<p>Reprise des principale dispositions applicables en zone urbaine</p> <p>Pas de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.</p>	<p>Par souci de cohérence, les habitations existantes devront respecter les mêmes règles. De plus le maintien des règles de gabarit permettra d'éviter l'émergence de projets trop impactant du point de vue paysager dans ces secteurs fortement perçus.</p> <p>L'objectif est ici de faciliter la mise en œuvre des travaux relevant de l'intérêt général ou des services publics</p>

Art 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords

Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
-------	--------------------------	---------------------------

A	Reprise des principales dispositions de la zone U mixte.	Évolution des règles pour exiger plus de qualité.
----------	--	---

Art 7 : Stationnement

Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
A	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.	Tenir compte de la diversité des projets

Art 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
A	Les dispositions ont été adaptées en fonction des règles applicables aux secteurs urbains.	Il s'agit de règles générales de desserte des zones.

Art 9 : Réseaux

Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
A	Renvoi aux dispositions générales	Cf justification zones U mixtes

2. Les zones naturelles et forestières

■ **La zone N correspond aux secteurs à protéger** en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou de prévenir des risques, notamment d'expansion des crues.

Ont été classés en zone N :

- Les grandes unités boisées et les espaces naturels à enjeux de biodiversité.
- Les secteurs de bord de cours d'eau
- Les zones humides
- Les secteurs soumis à des risques naturels.
- Les espaces naturels d'intérêt paysager
- Les espaces non bâtis

En outre, dans les zones N, le Code de l'Urbanisme ne limite pas la nature des constructions qui peuvent être admises, contrairement à la zone A. Un découpage plus fin des zones naturelles du territoire a donc été effectué en fonction de la nature de l'occupation du sol analysée dans le cadre de l'état initial du site et de l'environnement. Pour chacune de ces zones, le PLU a déterminé la nature des travaux, ouvrages, constructions susceptibles d'être admis et ce, en fonction du type de protection que ces zones justifient en préservant le maintien du caractère naturel de la zone.

Corrélativement à la zone A dont les surfaces ont été largement agrandies, la zone N et ses secteurs couvrent une superficie qui a été réduite (-483 ha environ). Cette diminution s'explique par la création d'un secteur A dédié aux alpages, alors que le PLU de 2009 identifiait les alpages en zone N. De plus dans les coteaux, la zone A a été agrandie au détriment de la zone N dans les secteurs de pré-bois pour marquer la volonté de limiter l'enfrichement et l'avancée de la forêt. De plus la zone A, notamment le secteur Ap, permet d'afficher le souhait de voir rétablir les perspectives et les ouvertures paysagères.



La zone N à Servoz

Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, la gestion du bâti existant est prise en compte à l'article 2. Il ne s'agit pas ici d'autoriser un développement mais de permettre l'évolution du bâti existant. Il s'agit de constructions isolées ou groupement de quelques constructions où la collectivité ne souhaite pas voir un développement (secteurs excentrés, enjeux environnementaux, agricoles ou paysagers importants). Ces habitations ont donc été identifiées au regard des objectifs de protection des milieux naturels et des paysages. Ils permettent, en outre de fixer des limites claires d'urbanisation et de lutter contre le mitage progressif qu'a pu connaître le territoire.

Ainsi, les extensions volumétriques des bâtiments à usage d'habitation sont encadrées de la manière suivante :

- si elles sont inférieures ou égales à 30% de l'emprise au sol existante, dans la limite de 60m² de surface de plancher supplémentaire et sous réservoir de maintenir le caractère naturel ou forestier de la zone
- les extensions ne doivent pas conduire à la création de logements supplémentaires, ni de voirie et d'accès nouveaux.

Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à 2 annexes maximum par bâtiment principal qui seront d'une superficie cumulée de 40m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 4m. Le respect de l'environnement agricole est assuré par l'obligation pour les annexes non accolées de ne pas être implantées à plus de 10m de la construction principale.

La zone N admet :

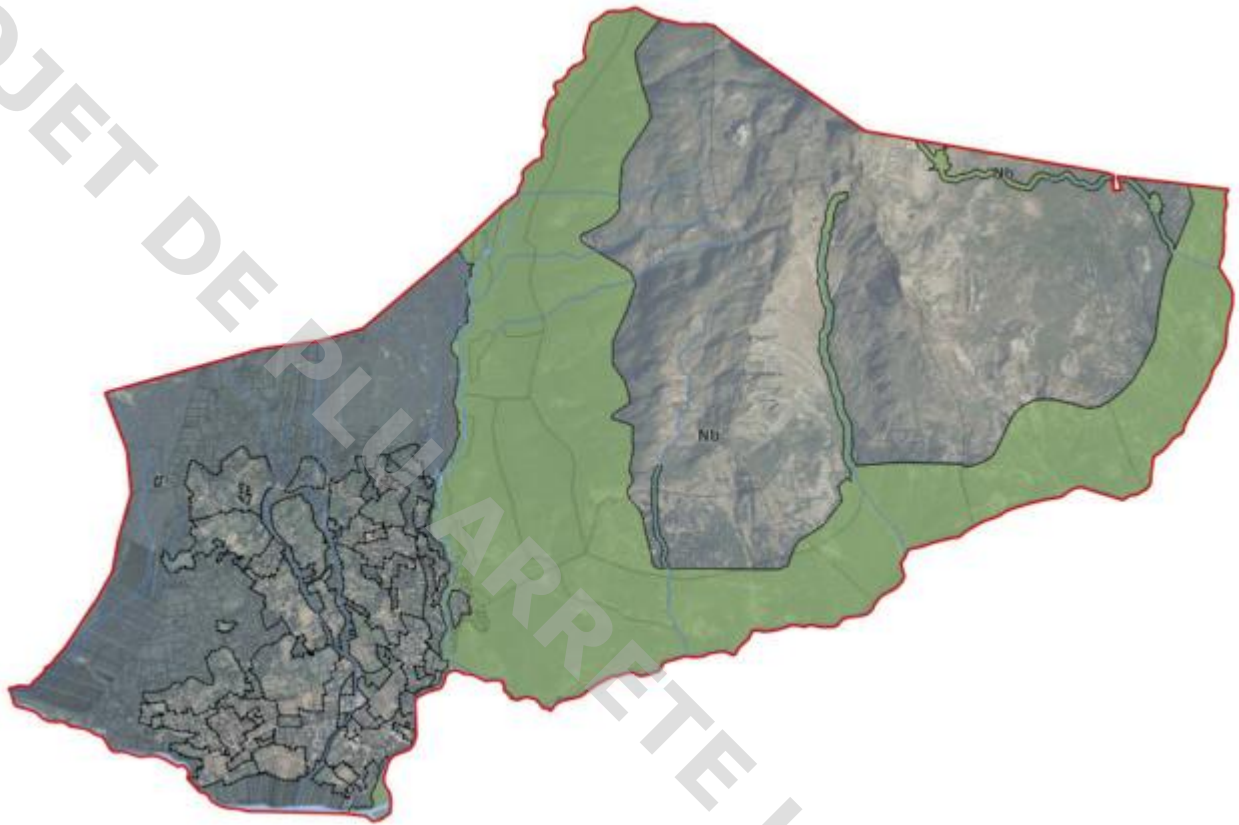
- Les locaux techniques et industriels publics et assimilés, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être justifiés par des impératifs techniques de fonctionnement du service et/ou qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées et ne pas porter atteinte à l'activité agricole, au paysage et aux milieux naturels.
- Les évolutions des constructions d'habitation existantes sous les conditions expliquées plus avant.
- Les évolutions des constructions repérées d'intérêt patrimonial ou architectural au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (se référer au chapitre dédié).
- Les changements de destination des bâtiments au titre de l'article L151-11-2° du code de l'urbanisme (se référer au chapitre dédié).
- Les affouillements (déblais) de et les exhaussements (remblais) sont encadré de telle façon à ne pas fragiliser les paysages et le fonctionnement écologique des lieux.

Les zones naturelles se composent de la zone N générique et de deux secteurs faisant l'objet d'une réglementation spécifique, du fait de la réalité de certaines occupations du sol et au regard des objectifs fixés par le PADD :

■ **Un secteur Nb**, correspondant aux réservoirs de biodiversité.

La définition de ce secteur repose sur la délimitation des espaces naturels d'intérêt majeur identifiés sur la commune : site Natura 2000 des Aiguilles Rouges, ZNIEFF de type 1. Le secteur Nb intègre également les cordons boisés des principaux ruisseaux et torrents, affluents de l'Arve, notamment du Torrent du Souay. Les espaces minimum de bon fonctionnement des cours d'eau font aussi l'objet d'un repérage au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

A cette zone a ont été soustraits les alpages, pour lesquels un règlement spécifique s'applique, par la création d'un sous-secteur agricole : la zone Aa (se référer au chapitre [V.2.3.1](#)).



La zone Nb à Servoz

■ **Un secteur Ne**, dédié aux équipements et installations de sports et loisirs, et dans lequel sont admis la gestion et le développement d'équipements publics ou d'intérêt collectif



Secteur Ne

Ce secteur identifie les équipements sportifs et de loisirs (terrains de tennis, aire de jeux, pumptrack, club-house...) ainsi que le cimetière, situés à proximité des principales aménités, au Nord de la RD13 (route de Passy).

Il est traversé par le Ruisseau de la Planchette, qui fait l'objet d'un projet de renaturation. Le classement de ce secteur en zone Ne vise ainsi à prendre en compte les enjeux écologiques du site et à limiter les possibilités de construire.

Il s'agit d'un espace de grande qualité qu'il convient de préserver tout en permettant la gestion et l'évolution des équipements publics et d'intérêt collectif.

En outre dans la zone N sont également identifiés :

- D'un cours d'eau en liste 1 de l'article L214-17 du code de l'environnement et repéré au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Des espaces minimum de bon fonctionnement des cours d'eau. Ils font l'objet d'un repérage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Des zones humides potentielles et avérées repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

La zone N ne comporte aucun STECAL.

Synthèse des autres principales dispositions ou évolutions apportées au règlement écrit des zones naturelles

Art 1 et Art 2 : Occupations-utilisations du sol		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
N	<p>Outre les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (dans certains secteurs seulement), seuls sont autorisés les exploitations forestières.</p> <p>Concernant les habitations existantes : des évolutions limitées sont autorisées.</p>	<p>Tenir compte des usages actuels du sol.</p> <p>Reprise de l'esprit de la doctrine de la CDPENAF.</p>

Art 3 : mixité sociale et fonctionnelle		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
N	Non concerné	Non concerné

Art 4 : Volumétrie et implantation des constructions		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
N	<p>Reculs : idem zone A</p> <p>Hauteurs Pour les bâtiments d'habitation : En cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum pourra être égale à la côte altimétrique du faitage du bâtiment existant. La hauteur des annexes est limitée à 4m au faitage.</p> <p>Pour les constructions liées à l'exploitation forestière, la hauteur est limitée à 12m au faitage.</p>	<p>Toutefois les hauteurs sont spécifiées en fonction de sous-destinations susceptibles de connaître de constructions.</p>

Art 9 : Réseaux		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
N	<ul style="list-style-type: none">• Renvoi aux dispositions générales	<ul style="list-style-type: none">• Cf justification pour la zone U mixte.

V.2.4. Justifications des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée

Le terme STECAL signifie Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limité. Ils sont régis par l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme qui dispose que :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.


Au sein des zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N), les STECAL ont été arrêtés sur les sites qui comprennent des constructions isolées en zone A ou N et qui ne correspondent pas à des logements. Cela permet aux constructions d'évoluer et notamment de pouvoir réaliser des extensions ou des annexes qui ne sont pas admises par nature dans la zone A ou N.

Evolution par rapport au PLU en vigueur : l'outil STECAL n'existait pas dans le Code de l'Urbanisme lors de la mise en place du PLU en vigueur. Toutefois des secteurs étaient répertoriés au PLU de 2009 en secteur NUp, zone naturelle de taille et de capacité d'accueil limitées. Ces secteurs conféraient une constructibilité limitée à des groupes de constructions.

Le projet de **PLU révisé prévoit 3 STECAL répartis sur la commune**. L'ensemble de ces STECAL sont situés en zone agricole (Ap). Les zones naturelles ne comportent aucun STECAL.

■ STECAL 1 - Le Mont

STECAL 1 : STECAL correspondant à un usage artisanal au Mont	
Destination admises	<p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La réhabilitation de la construction existante relevant de la sous-destination « industrie » à condition que ces bâtiments soient en lien avec l'activité artisanale existante • En application de l'alinéa 2 de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination vers la sous-destination « artisanat et commerces de détail », ; • La création de surface de plancher dans le volume de la construction existante à condition que cela relève de la sous-destination « industrie » ou de la sous-destination « artisanat et commerces de détail » ; • La création d'annexes sous réserve de l'article 4-1-3 ;

	<ul style="list-style-type: none"> • La réalisation et l'aménagement d'une plateforme de stockage de bois et de matériaux liés à cette entreprise ; • Les aménagements et constructions ci-dessus ne sont admis qu'aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ L'alimentation en eau potable du projet est existante par le réseau public. ○ L'assainissement des eaux usées est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction et adapté à la nature du sol, et après avis du gestionnaire compétent. ○ Les eaux pluviales et de ruissellement devront être collectées, et faire l'objet d'une rétention et infiltration sur le tènement. En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées au milieu naturel ou à défaut d'exutoire naturel, dans le réseau communal d'eaux pluviales, après rétention. ○ La desserte est existante par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération. ○ Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération.
Surface STECAL	1965 m ²
Surface des bâtiments existants	261 + 148 + 118 = 527 m²
Hauteur	La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 10 m sur la panne faîtière mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, et au terrain après travaux
Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise existante. Du fait du PPR, les constructions ne peuvent pas faire l'objet d'extension en surface.
Justifications	<p>Le STECAL 1 couvre une entreprise de menuiserie existante, située en zone agricole du PLU.</p> <p>La mise en place d'un STECAL permet d'autoriser l'évolution du bâtiment à usage artisanal existant, et d'encadrer la réhabilitation et le changement de destination des autres constructions existantes vers un usage artisanal ou de commerce.</p> <p>Les extensions, c'est-à-dire la création de surface de plancher dans les volumes existants, seront autorisées sous réserve que l'emprise au sol globale ne dépasse pas l'emprise existante. Cela permet de tenir compte du PPR.</p>
Extrait de plan	


■ **STECAL 2 - Notre Dame des Monts**

STECAL 2 : STECAL correspondant à l'ancien couvent de Notre Dame des Monts	
Destination admises	<p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La réhabilitation de la construction existante relevant de la sous-destination « lieu de culte » et « logement » ; • En application de l'alinéa 2 de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination vers la ou les sous-destination(s) suivante(s) : <ul style="list-style-type: none"> ○ « hébergement », ○ « autre hébergement touristique », ○ « restauration en lien avec l'hébergement » ; • L'extension de la construction existante à condition que l'extension relève d'une des sous-destinations listée au point précédent ou de la sous-destination actuelle « lieu de culte » ; • La création d'annexes sous réserve de l'article 4-1-3 ; • Les aménagements et constructions ci-dessus ne sont admis qu'aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ L'alimentation en eau potable du projet est existante par le réseau public, ○ L'assainissement des eaux usées est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction et adapté à la nature du sol, et après avis du gestionnaire compétent, ○ Les eaux pluviales et de ruissellement devront être collectées, et faire l'objet d'une rétention et infiltration sur le tènement. En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées au milieu naturel ou à défaut d'exutoire naturel, dans le réseau communal d'eaux pluviales, après rétention, ○ La desserte est existante par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, ○ Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération. <p style="text-align: center;">-</p>
Surface STECAL	1694 m ²
Surface des bâtiments existants	368 + 19 + 180 = 567 m²
Hauteur	La hauteur des constructions ne devra pas être supérieure à celle de chaque bâtiment existant.
Emprise au sol	<p>L'emprise au sol des constructions est limitée à une extension de 30% (surface des annexes comprise) par rapport à l'emprise au sol actuelle sur le tènement.</p> <p>Cela représente une extension d'environ 170m² d'extension autorisée.</p>
Justifications	<p>Le STECAL 2 correspond à l'ancien couvent de Notre-Dame des Monts. Il s'agit d'une propriété privée.</p> <p>La mise en place d'un STECAL a pour but de permettre l'évolution du site vers une double vocation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des solutions de logements et/ou d'hébergements, notamment à destination des seniors (structures d'hébergements intergénérationnels) - des hôtels ou autres hébergements écotouristiques. - Le site pourrait également accueillir un restaurant en lien avec les hébergements créés.

	<p>Dans ce but, le règlement donne la possibilité de réaliser une extension dans la limite de 170m² au total, et sous réserve que la hauteur ne dépasse pas celle des constructions existantes.</p> <p>Les évolutions du site devront tenir compte du PPR.</p>
<p>Extrait de plan</p>	

■ **STECAL 3 - Les Combes**

<p>STECAL 3 : STECAL correspondant à un atelier dans le hameau des Combes</p>	
<p>Destination admises</p>	<p>Le STECAL n°3 a pour vocation de permettre l'évolution d'un atelier notamment vers une utilisation comme local de production agricole et/ ou artisanale.</p> <p>Ainsi sont uniquement admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La réhabilitation de la construction existante vers une utilisation à des fins de <u>constructions, aménagements ou installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et/ou à la commercialisation des produits agricoles et ou artisanaux</u> et sous les conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ il doit s'agir du point de vente de productions d'exploitation(s) locale(s), ○ le local de vente peut être aménagé dans l'emprise existante, • En application de l'alinéa 2 de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination vers la sous-destination « artisanat et commerces de détail » ou vers la sous-destination « Activités de service avec accueil d'une clientèle » ou commerce de gros ; • L'extension de la construction existante à condition que l'extension relève d'une des sous-destinations suivantes : « exploitation agricole » ou « artisanat et commerces de détail » ou « Activités de service avec accueil d'une clientèle » ou commerce de gros ; • S'agissant de la sous-destination « commerce de gros », les changements de destination ne sont admis que si le trafic généré ne crée pas de nuisance incompatible avec le voisinage des zones d'habitat. • La création d'annexes sous réserve de l'article 4-1-3 ; • Les aménagements et constructions ci-dessus ne sont admis qu'aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ L'alimentation en eau potable du projet est existante par le réseau public.

	<ul style="list-style-type: none"> ○ L'assainissement des eaux usées est possible par le réseau public, et après avis du gestionnaire compétent. ○ Les eaux pluviales et de ruissellement devront être collectées, et faire l'objet d'une rétention et infiltration sur le tènement. En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées au milieu naturel ou à défaut d'exutoire naturel, dans le réseau communal d'eaux pluviales, après rétention. ○ La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération. ○ Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération.
Surface STECAL	1085 m ²
Surface du bâtiment existant	191 m²
Hauteur	La hauteur est limitée à 9m au faitage, mesurée à partir du niveau de la dalle existante du rez-de-chaussée.
Emprise au sol	<p>L'emprise au sol des constructions est limitée à une extension mesurée, de 20% (surface des annexes comprise) par rapport à l'emprise au sol actuelle sur le tènement.</p> <p>Cela représente une extension d'environ 40m² d'extension autorisée.</p>
Justifications	<p>Le STECAL 3 correspond actuellement à un atelier vacant.</p> <p>La mise en place d'un STECAL a pour but de permettre l'évolution et la revalorisation de ce site vers des locaux de transformation de productions agricoles, ainsi que vers des activités d'artisanat et de commerce liés à la production agricole.</p> <p>Dans ce but, le règlement autorise une capacité d'extension de l'ordre de 20% et dans la limite d'une hauteur de 9m mesurée au faitage.</p>
Extrait de plan	 <p>The image is an aerial photograph of a site. A red dashed line outlines a specific area, likely the extension area mentioned in the text. A red label 'STECAL3' is placed above the area, with a line pointing to a building within the outlined area. The surrounding area shows various plots, roads, and vegetation.</p>

V.2.5. Justification de l'identification des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et en zone naturelle

Cette possibilité s'appuie sur le 2^{ème} alinéa de l'article L151-11 2. du Code de l'urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(...)

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

La possibilité offerte de changer la destination d'un bâtiment est vu ici comme un outil pour faciliter la mise en valeur de constructions d'intérêt et éviter ainsi qu'elles tombent en ruine, faute d'usage.

Le PLU repère **trois ensembles bâtis dans la zone A et aucun dans la zone N** comme pouvant changer de destination, correspondant aux bâtiments situés au sein des STECAL (voir chapitre [V.2.4](#))

Le règlement dicte des conditions cumulatives commune à l'ensemble des bâtiments identifiés, afin de permettre leur changement de destination :

- *L'alimentation en eau potable du projet est existante par le réseau public,*
- *L'assainissement des eaux usées est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction et adapté à la nature du sol, et après avis du gestionnaire compétent,*
- *Les eaux pluviales et de ruissellement devront être collectées, et faire l'objet d'une rétention et infiltration sur le tènement. En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées au milieu naturel ou à défaut d'exutoire naturel, dans le réseau communal d'eaux pluviales, après rétention,*
- *La desserte est existante par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,*
- *Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération.*

Les sous-destinations admises dans le règlement sont spécifiques à chaque secteur.

Evolution par rapport au PLU en vigueur : Il n'y avait aucun bâtiment identifié comme pouvant changer de destination dans le PLU en vigueur.

■ Le Mont (STECAL 1)



En application de l'alinéa 2 de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination est admis vers la sous-destination :

- « **Artisanat et commerces de détail** »

Ces bâtiments, identifiés comme pouvant changer de destination, sont ceux d'une entreprise de menuiserie. Le repérage au titre de l'article L151-11-2° CU sur ce secteur vise à autoriser le changement de destination vers la sous destination « artisanat et commerce de détail », afin de permettre le confortement de l'activité existante.

Ce site bénéficie déjà d'une voie de desserte et est desservi par les réseaux AEP et EU.



Bâtiments pouvant changer de destination - Le Mont

■ Notre Dame des Monts (STECAL 2)



En application de l'alinéa 2 de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination est admis vers les sous-destinations :

- « Hébergement »
- « Autre hébergement touristique »
- « Restauration »

Ces bâtiments, identifiés comme pouvant changer de destination, correspondent à l'ancien couvent des sœurs dominicaines. Le repérage au titre de l'article L151-11-2° CU prévoit l'évolution du site vers une vocation touristique, avec l'implantation de logements et hébergements et éventuellement d'un restaurant.

Ces bâtiments sont aujourd'hui classés dans la sous-destination « lieu de culte ». Leur changement de destination vise à permettre l'évolution de ce site telle que prévue dans le cadre du STECAL.

Ce site bénéficie déjà d'une voie de desserte et est desservi par les réseaux AEP et EU.



Bâtiments pouvant changer de destination - Notre Dame des Mont

■ Les Combes (STECAL 3)



En application de l'alinéa 2 de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination est admis vers la sous-destination :

- « **Artisanat et commerces de détail** »

Ce bâtiment correspond actuellement à un atelier. Ce site n'est plus utilisé au moment de l'arrêt projet du PLU.

Le changement de destination a été identifié dans le cadre du STECAL 3. Ce bâtiment pourrait être transformé en locaux de transformation et de commercialisation de produits agricoles et/ ou artisanaux.

Le site se situe le long de la RD143. Il est donc facilement accessible et il est raccordé aux réseaux AEP et EU.



Bâtiment pouvant changer de destination - Les Combes

De plus, il est rappelé que le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au moment de l'autorisation d'urbanisme.

V.2.6. Justification des emplacements réservés et de leurs évolutions

Un emplacement réservé est un tènement supportant une réservation communale concernant exclusivement des projets d'intérêts collectifs.

Le PLU distingue :

- Les emplacements réservés destinés aux voiries ou tronçons de voirie nouvelles, nécessaires à la desserte des zones urbaines, à leur fluidité, et aux échanges à l'intérieur ou aux franges des zones urbanisées
- Les emplacements réservés dédiés à l'intégration de voirie au domaine public
- Les emplacements réservés destinés à renforcer le maillage modes actifs. Ce type d'emplacements réservés concerne deux catégories
 - le maillage mode actifs des zones urbanisées afin de permettre la sécurisation entre les différents espaces générateurs de déplacements (commerces de proximité, équipements publics, etc.)
 - le maillage mode actifs des zones naturelles et agricoles, afin de créer de nouveaux sentiers, de pérenniser les chemins d'usage existants
- Les emplacements réservés destinés aux équipements et espaces publics.
- Les emplacements réservés destinés à conforter l'offre en matière de stationnement.
- Les emplacements réservés destinés à la renaturation des cours d'eau.

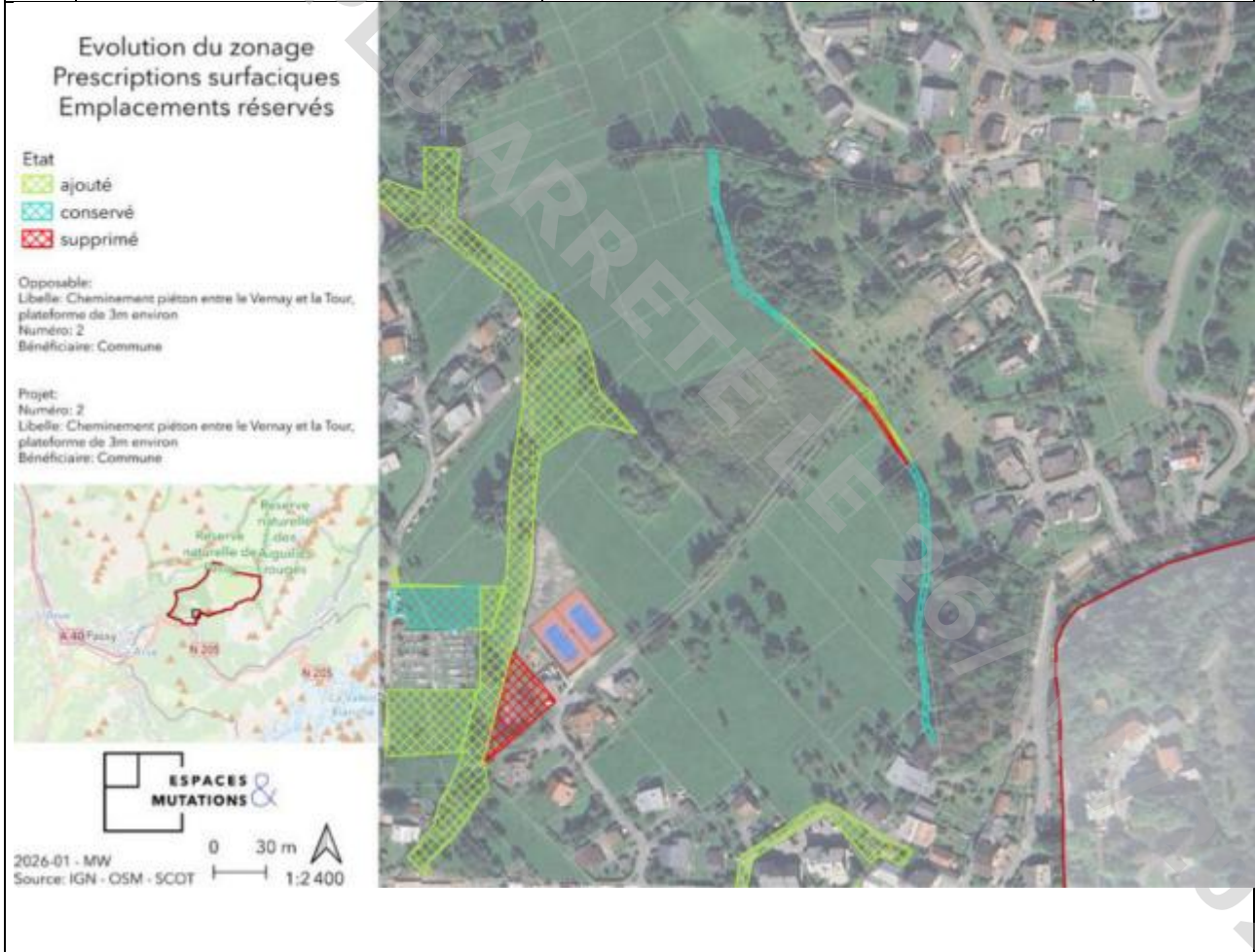
Il est rappelé que certains emplacements réservés sont en partie situés en zone de risques selon le document en vigueur. Les travaux admis le sont, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux et de présenter une vulnérabilité certaine.

Évolutions des emplacements réservés du PLU de 2009 :

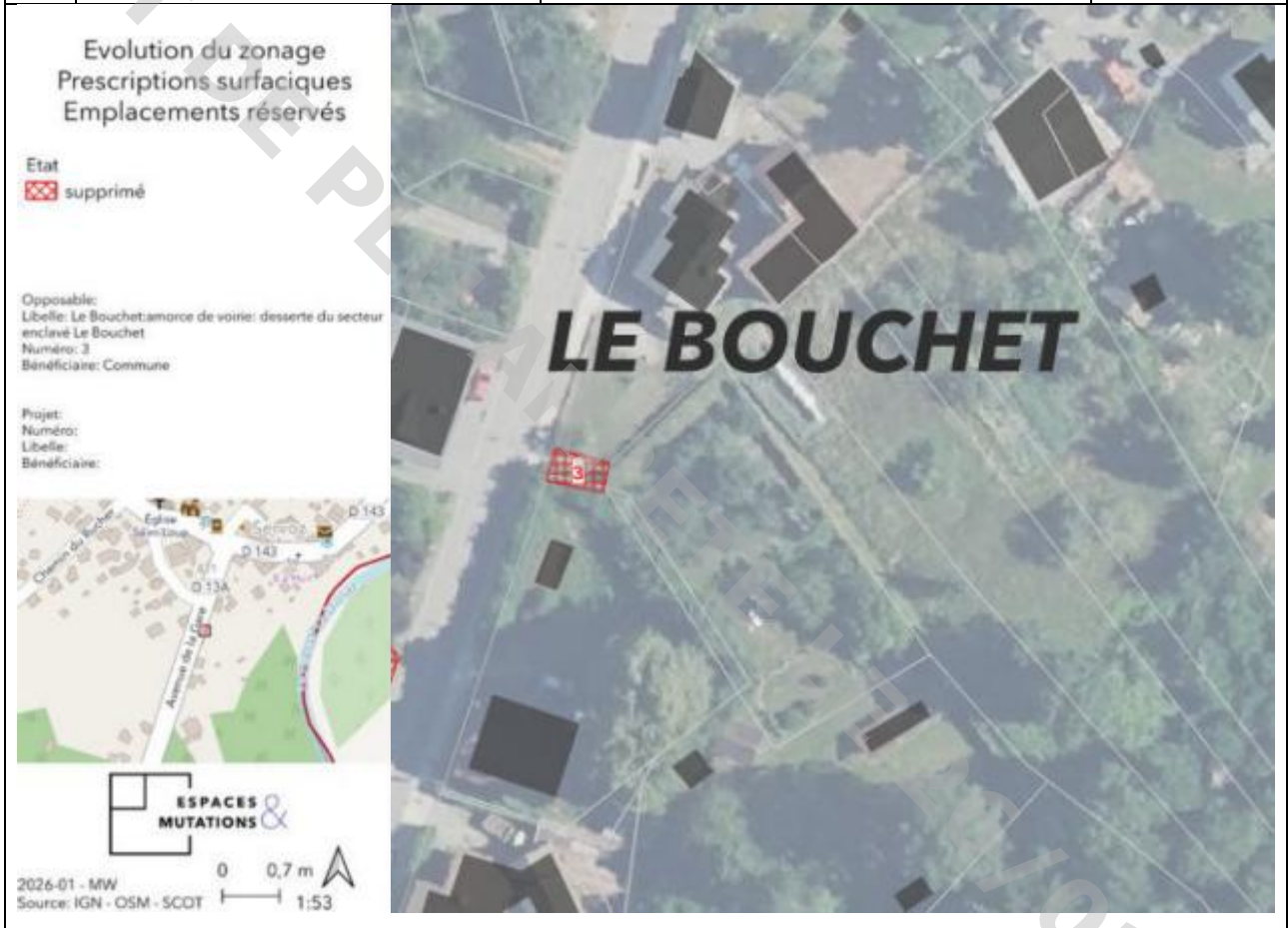
N°	Objet	Justifications	Evolution
1	Cheminement piéton aux « Ereneney d'en Haut », plateforme de 3m environ	<p>L'ER a été allongé afin de permettre la liaison avec le chemin du Vieux Servoz au Reposoir, tel qu'identifié au PDIPR.</p> <p>La largeur de la plateforme a quant à elle été réduite à 1,50m.</p> <p>L'ER est maintenu et reste l'ER1.</p>	Modification



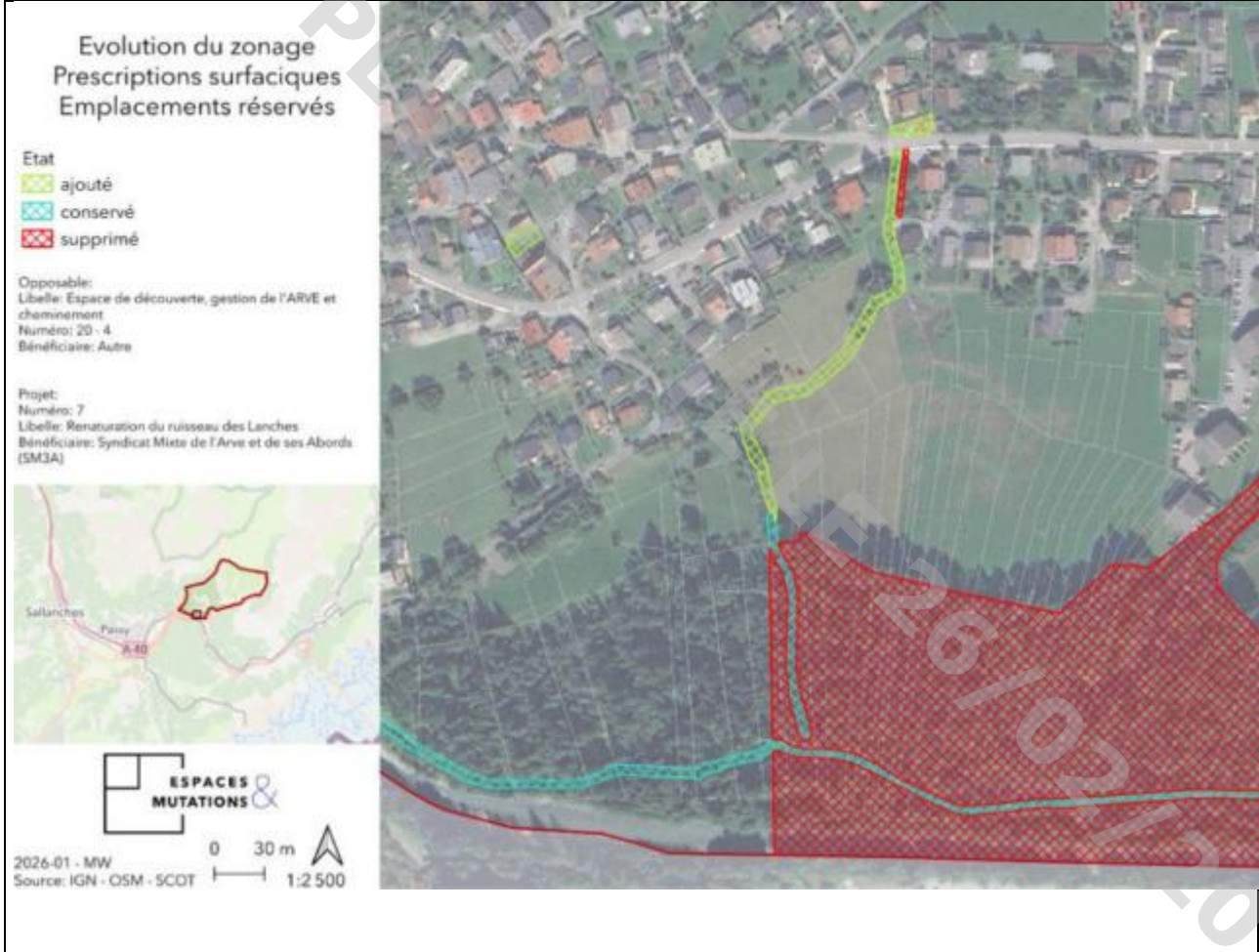
2	Cheminement piéton entre le « Vernay » et la « Tour » plateforme de 3m environ	<p>Les travaux n'ont pas encore été réalisés.</p> <p>L'ER est maintenu et reste l'ER2. L'emprise a été décalée pour éviter la zone humide.</p> <p>Le règlement intègre des prescriptions pour traduire la séquence ERC de l'évaluation environnementale, à savoir que la roselière soit mise en défens par une clôture permanente, afin de limiter les incidences indirectes sur la zone humide.</p>	Maintien
---	--	--	----------



3	Le Bouchet : amorce de voirie : desserte du secteur enclavé Le Bouchet	Le secteur voué à être desservi par la réalisation de cette desserte a été reclassé en zone N. L'ER n'est plus nécessaire.	Suppression
---	--	---	-------------



4	Les Maraîches Ouest : amorce de voirie : accès au secteur AUB, intégration au domaine public	Une OAP a été mise en place sur le secteur des Maraiches. L'accès au secteur AUB par le secteur ciblé par l'ER devient l'accès de la nouvelle zone 1AUB. L'OAP encadre notamment la réalisation des accès. L'ER n'est plus nécessaire.	Supprimé
20	Projets : espace de découverte, gestion de l'ARVE et cheminement		Supprimé



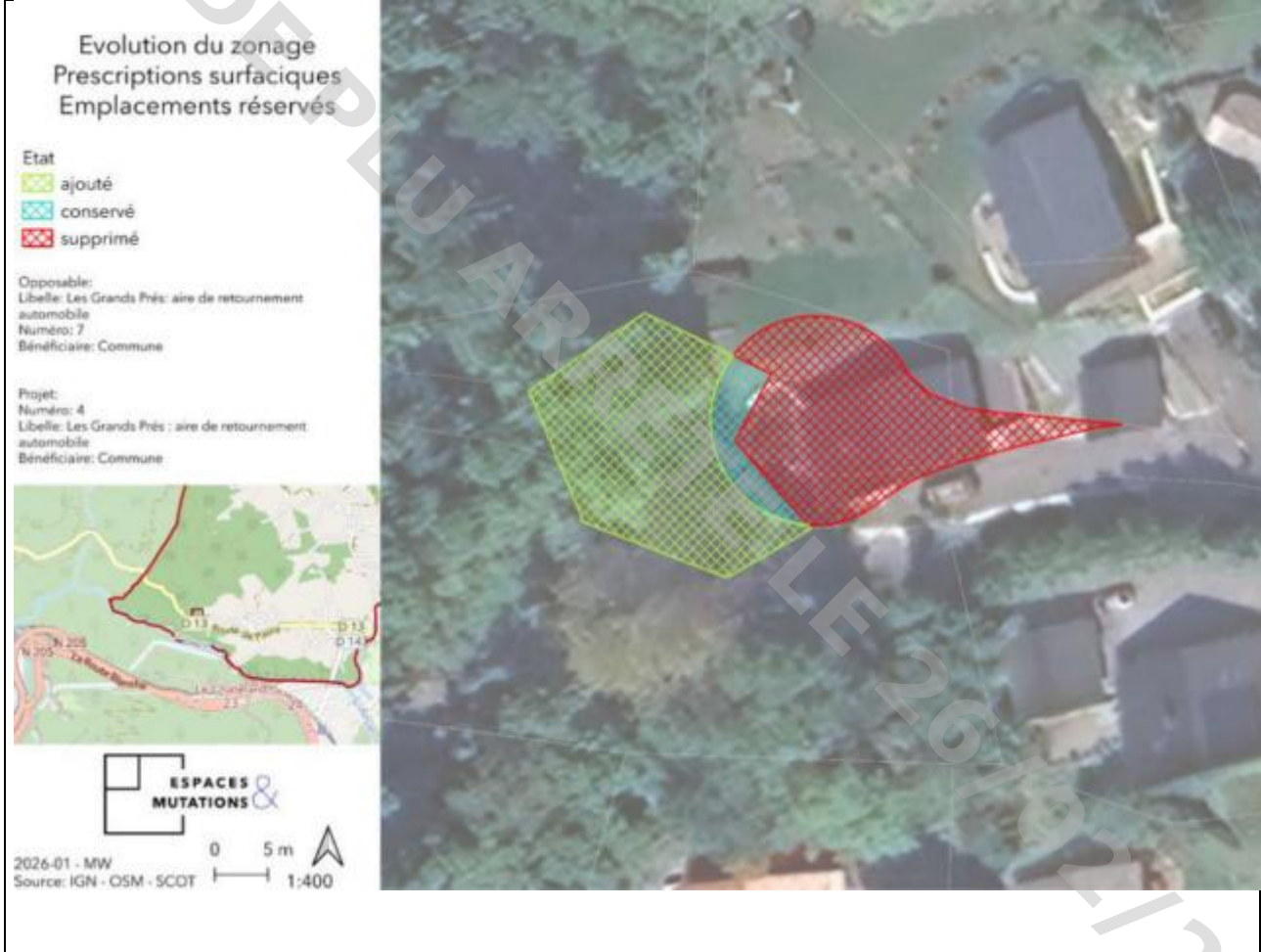
5	Les Maraîches Nord : Création d'un trottoir	Le PLU a identifié un enjeu de perception de l'entrée de village sur ce secteur. L'ER est agrandi afin de permettre l'aménagement paysager et la création d'espaces publics et équipements publics à cet emplacement. L'ER5 est maintenu et agrandi et devient l'ER3.	Agrandissement
---	---	--	----------------



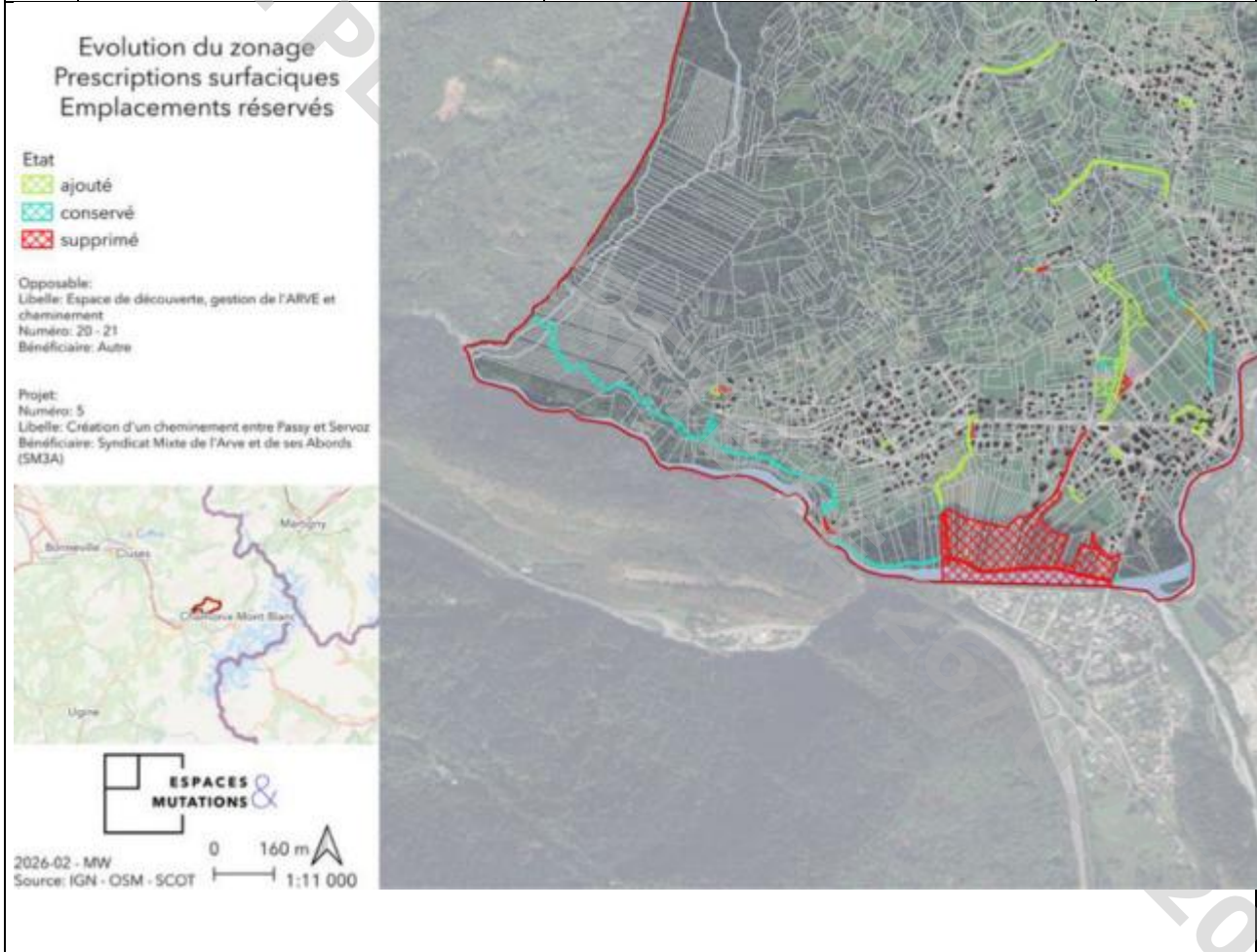
6	Les Eterpaux - Sous les Terres : Voie d'accès à la future zone artisanale depuis l'avenue de la Gare	La zone AU vouée à accueillir une zone artisanale dans le PLU de 2009 a été rétrogradée en zone Ap. Le projet de zone artisanale n'est plus d'actualité et l'ER n'est plus nécessaire.	Suppression
---	--	--	-------------



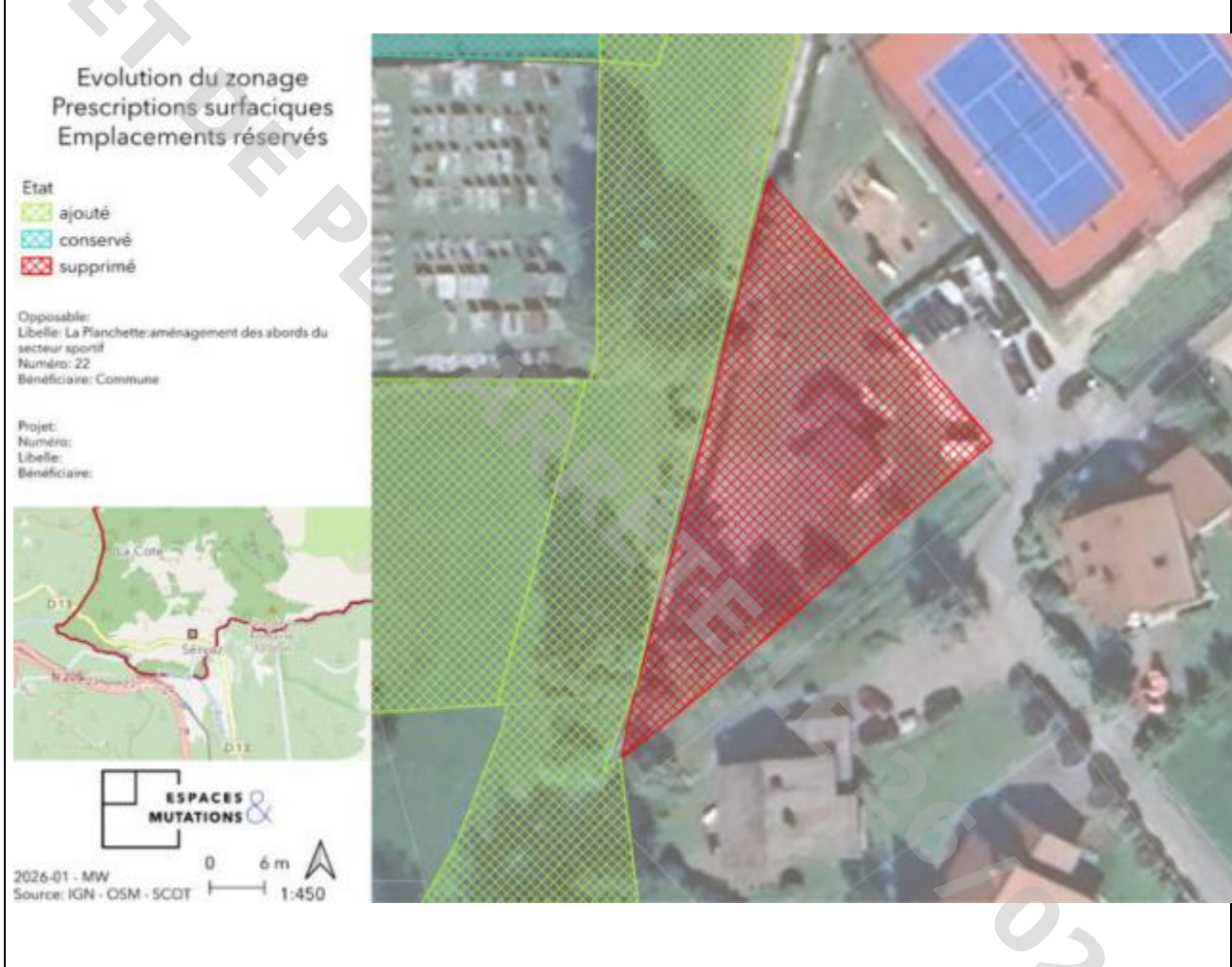
7	Les Grands Prés : aire de retournement automobile	L'aménagement de l'aire de retournement automobile n'a pas encore été réalisé et reste nécessaire. Son tracé a été ajusté à la réalité du terrain notamment la topographie et la maison existante ont été pris en compte. L'ER7 devient l'ER4.	Evolution
---	---	---	-----------



21	Aire pour création d'un cheminement entre Passy et Servoz	Le cheminement a été réalisé par le SM3A, mais les régularisations foncières n'ont pas toutes été réalisées. L'ER est maintenu dans sa totalité pour montrer la cohérence du parcours même si les régularisations foncières à effectuer concernent un linéaire très restreint. L'ER21 est maintenu et devient l'ER5.	Maintien
----	---	---	----------



22	La Planchette : aménagement des abords du secteur sportif	La commune a acquis ce foncier et y a édifié le club-house du tennis. Le foncier étant communal, l'ER n'est plus nécessaire.	Suppression
----	---	--	-------------



23	Extension et aménagement des abords du cimetière	<p>Les travaux d'extension et d'aménagement n'ont pas encore été réalisés et restent justifiés.</p> <p>Le nouveau PLU intègre également dans cet ER la création de stationnements et la renaturation du Nant de la Planchette au sein de ce secteur naturel à vocation d'équipements.</p> <p>L'ER est maintenu et agrandi afin de permettre la réalisation de ces objectifs, et devient l'ER6.</p>	Agrandissement
----	--	--	----------------



D'autres emplacements réservés ont été ajoutés pour s'adapter aux besoins et projets du territoire. Ils sont présentés sur les extraits de plan ci-dessous :

Le PLU détermine 17 emplacements réservés répartis comme suit :

Thème des Emplacements Réservés (ER)	Nb d' Emplacements Réservés (ER) concernés	N° des ER concernés
Équipements et espaces publics	6	ER 3, 6, 9, 10, 12, 13
Modes actifs	4	ER 1, 2, 5, 17
Intégration de voirie au domaine public	2	ER 15, 16
Voie	2	ER 4, 14
Stationnement	1	ER 11
Renaturation des cours d'eau	2	ER 7, 8
Total général	17	

Emplacements Réservés (ER) pour les équipements et espaces publics

N°ER	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Statut	N°ER PLU 2009
3	Aménagement paysager, espaces publics et équipements publics en entrée de village	Commune	202	Existant	ER5
6	Stationnement, aménagement du cimetière et circulation piétonne	Commune	3220	Existant	ER23
9	Aménagement accessibilité et sécurité du groupe scolaire	Commune	978	Nouveau	
10	Extension du groupe scolaire et aménagement de l'accessibilité	Commune	719	Nouveau	
12	Aménagement d'espace public et d'aire de stationnement au Vieux Servoz	Commune	213	Nouveau	
13	Aménagement d'espace public, aire de stationnement et point d'apport volontaire au Mont	Commune	433	Nouveau	

L'ER6, reconduit du PLU de 2009, permettra l'aménagement du cimetière et la réalisation d'espaces de stationnement, comme inscrit dans l'orientation 6 de l'axe 2 du PADD « 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...) ». Il intègre également l'aménagement de circulations piétonnes afin d'assurer la continuité du maillage.

Le règlement intègre des prescriptions pour traduire la séquence ERC de l'évaluation environnementale, à savoir : « *Les aménagements prévus au sein de l'emplacement réservé n°6 devront prévoir de gérer autant que possible les interfaces avec les prairies agricoles périphériques par des bandes enherbées semées d'essences indigènes* ».

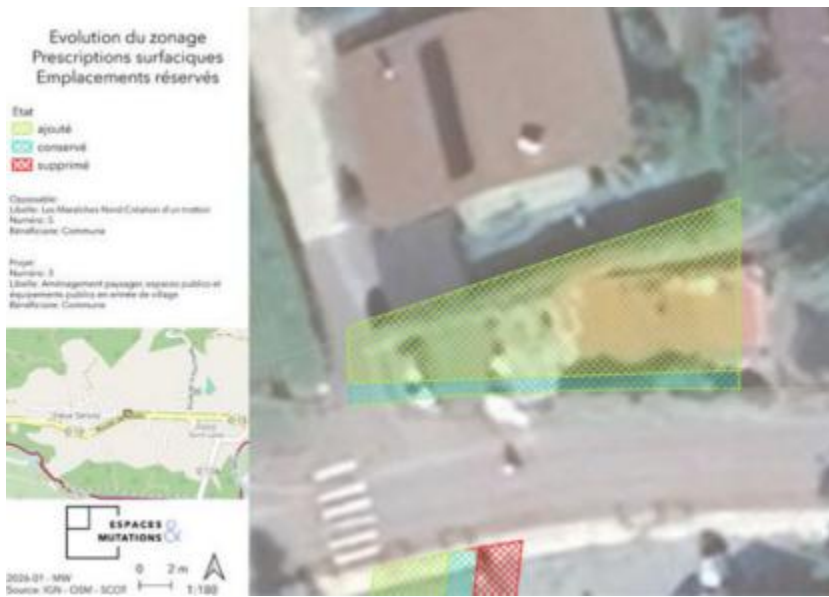
Les ER 9 et 10 permettront l'extension du groupe scolaire et les aménagements liés à l'accessibilité et à la sécurité, en cohérence avec le projet. Ces ER se situent en prolongement de l'école existante. Ils s'inscrivent également dans le cadre de l'orientation 6 de l'axe 2 du PADD (cf. ci-dessus).



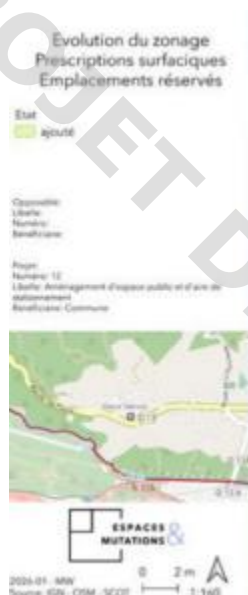
ER 9 et 10

Les ER 3, 12 et 13 ont pour objectif de renforcer la qualité des espaces publics dans les différents hameaux. Ils contribuent aux orientations suivantes de l'axe 2 du PADD :

- l'orientation 5 « aménager et sécuriser les entrées de village ainsi que la traversée du centre et des cœurs de hameaux »
- l'orientation 6 « améliorer le cadre de vie par la poursuite d'aménagements qualitatifs, supports de lien social, et favoriser leur accessibilité pour un usage par tous ».



ER 3



ER 12 au Vieux Servoz



ER13 au Mont

Les ER 12 et 13 intègrent également l'aménagement d'aires de stationnement afin de répondre aux besoins identifiés au Vieux Servoz et au Mont.

Emplacements Réservés (ER) pour les aménagements dédiés aux modes actifs

N°ER	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Statut	N°ER PLU 2009
1	Cheminement piéton aux Erevény d'en Haut, plateforme de 1m50 environ. Liaison avec le Chemin du Vieux Servoz au Reposoir.	Commune	100	Existant	ER1
2	Cheminement piéton entre le Vernay et la Tour, plateforme de 3m environ.	Commune	1185	Existant	ER2
5	Création d'un cheminement entre Passy et Servoz	Commune	202	Existant	ER21
17	Chemin en mode actif et passerelle	Commune	161	Nouveau	

L'ER1 permettra de relier la rue de la Chapelle avec le chemin du Vieux Servoz au Reposoir, sentier inscrit au PDIPR comme reporté au plan de zonage. L'aménagement de ce tronçon facilitera également l'accès piéton au site de ND des Monts, ciblé pour la création d'une offre de logements et d'hébergements comme défini par le STECAL 2 (se référer au chapitre [V.2.4](#)).

L'ER2 a pour but de relier Le Bouchet avec la frange Ouest des Combes, en proposant une alternative piétonne au chemin ancien du Mont et à la route D143. Le règlement intègre des prescriptions pour traduire la séquence ERC de l'évaluation environnementale, à savoir que la roselière soit mise en défens par une clôture permanente, afin de limiter les incidences indirectes sur la zone humide.

L'ER17 permettra de compléter le maillage modes actifs en lien avec l'urbanisation future de la zone 1AUa Sous les Terres.



ER 17

- Ces trois ER entrent dans le cadre de l'orientation 5 de l'axe 2 « Conforter les cheminements piétonniers, les pistes cyclables entre les différents secteurs urbanisés et les secteurs d'équipements » et « Traiter systématiquement les enjeux de mobilités actives dans les projets importants ».

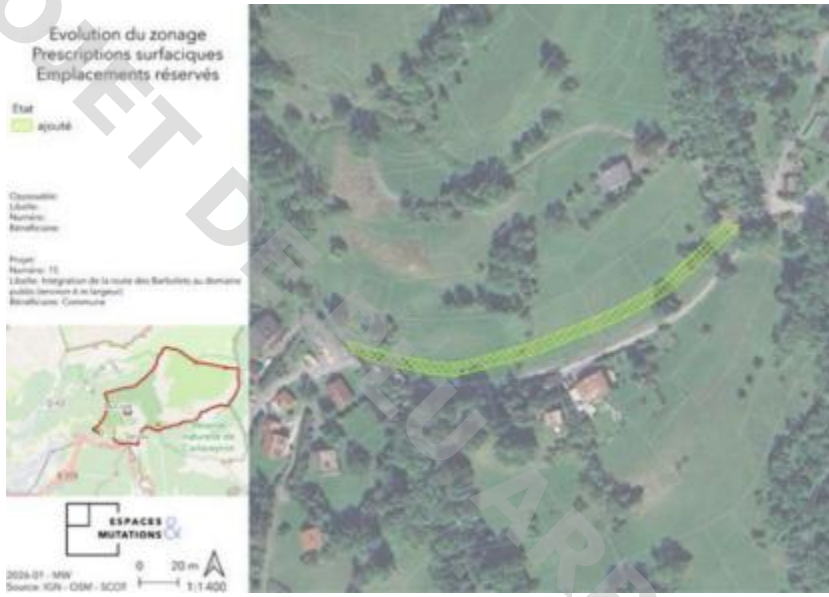
L'ER5, déjà inscrit dans le PLU de 2009, vise à créer un cheminement entre Passy et Servoz, par les espaces naturels de la commune. Il contribue notamment à l'orientation 5 de l'axe 2 du PADD et l'orientation 2 de l'axe 3 « conforter l'offre touristique et confirmer la vocation d'un tourisme vert et durable ».

Emplacements Réservés (ER) pour intégration de de voirie au domaine public

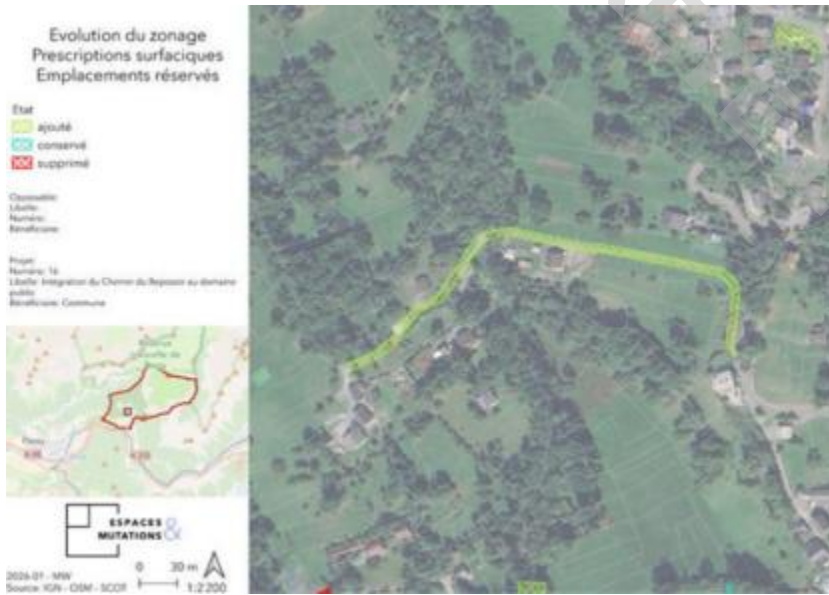
N°ER	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Statut	N°ER PLU 2009
15	Intégration de la Route des Barbolets au domaine public (environ 6m de largeur)	Commune	1309	Nouveau	
16	Intégration du Chemin du Reposoir au domaine public	Commune	2461	Nouveau	

Les ER 15 et 16 sont définis pour acter l'intégration de ces voies au domaine public. Dans le cas de la Route des Barbolets, il s'agira également de prévoir l'élargissement de la voie de sorte à fluidifier la desserte vers le hameau, pour une largeur totale de 6m.

Ces emplacements réservés traduisent notamment l'orientation 4 de l'axe 2 du PADD « améliorer la desserte des futures zones d'urbanisation dans un souci d'une gestion organisée des déplacements, notamment sur les secteurs déjà urbanisés contraints par la topographie ».



ER 15 route des Barbolets



ER 16 Chemin du Reposoir

Emplacements Réservés (ER) pour l'aménagement de voirie

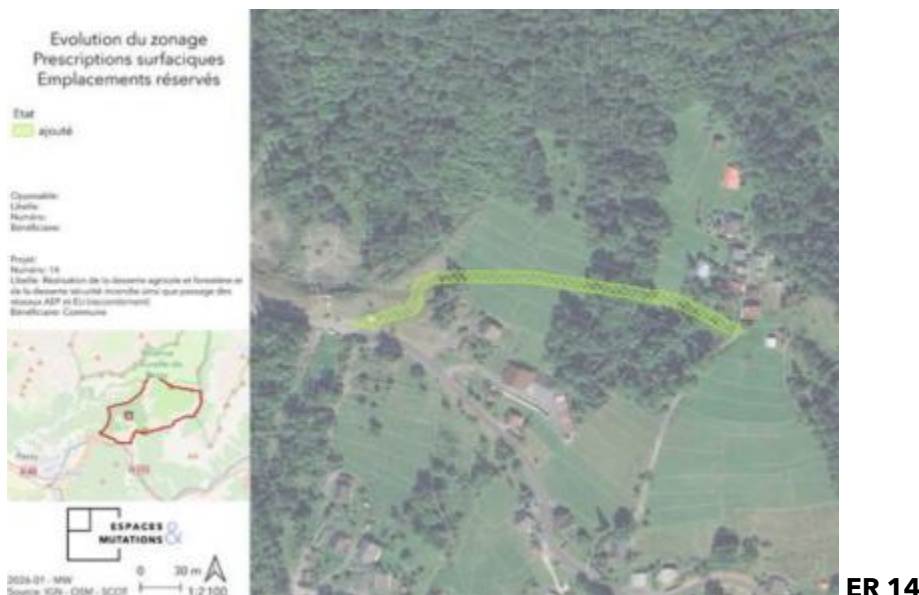
N°ER	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Statut	N°ER PLU 2009
4	Les Grands Prés : aire de retournement automobile	Commune	389	Existant	ER7
14	Réalisation de la desserte agricole et forestière et de la desserte sécurité incendie du hameau de Fieugrand ainsi que passage des réseaux AEP et EU (raccordement)	Commune	2510	Nouveau	

L'ER4, qui était déjà existant dans le PLU de 2009, a pour but la création d'une aire de retournement pour faciliter la circulation en limite ouest d'urbanisation.

L'ER14 répond à des enjeux d'accessibilité aux terrains agricoles et forestiers entre le chemin rural de Fieugrand et la route de la Côte. Il répond aussi à un enjeu de sécurité incendie par la création d'une desserte de Fieugrand adaptée. Cet ER prévoit aussi le raccordement aux réseaux.

Le règlement intègre des prescriptions pour traduire la séquence ERC de l'évaluation environnementale, à savoir : « L'emplacement réservé n°14 peut être mis en œuvre sous réserve d'appliquer les mesures de réduction suivantes :

- Afin de limiter les incidences sur les milieux naturels et semi-naturels, les prairies impactées par les travaux de terrassement nécessaires à la réalisation des travaux devront être remises en état et végétalisées avec un semis constitué d'essences indigènes.
- Les bosquets arborés constitutifs de l'emplacement réservés n°14 ou situés en périphérie immédiate devront être préservés. »

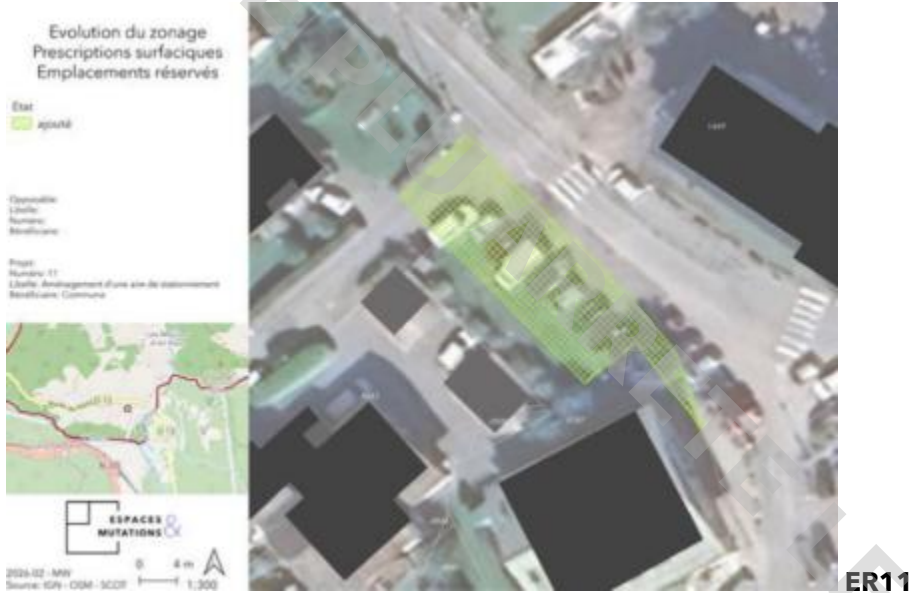
**Emplacements Réservés (ER) pour le stationnement**

N°ER	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Statut	N°ER PLU 2009
11	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	218	Nouveau	

Afin d'améliorer l'offre en stationnement sur la commune, et en particulier à proximité des marqueurs de centralité au cœur du Bouchet, **l'ER 11** a été inscrit au PLU.

Cet emplacement réservé répond à l'orientation 4 de l'axe 2 du PADD « Maintenir et organiser l'offre de stationnement, notamment en lien avec les services rendus à la population ».

Couplés à d'autres objectifs, les ER 6, 12 et 13 contribuent également à la réalisation d'aires de stationnement et ainsi à l'atteinte de cet objectif du PADD.



Emplacements Réservés (ER) pour la renaturation des cours d'eau

N°ER	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Statut	N°ER PLU 2009
7	Renaturation du ruisseau des Lanches	SM3A	2623	Nouveau	
8	Renaturation du ruisseau de la Planchette	SM3A	9244	Nouveau	

Le ruisseau des Lanches et le ruisseau de la Planchette, traversent des zones urbanisées, ce qui contribue à les fragiliser et à les exposer à des pressions multiples. **Les ER 7 et 8** visent à permettre la réalisation de projets de renaturation de ces cours d'eau, en lien avec le SM3A (Syndicat Mixte de l'Arve et de ses Abords). Ces ER visent à la mise en œuvre de l'orientation 1 de l'axe 1 « poursuivre la politique visant le bon état écologique de l'Arve et de ses affluents ».

PARTIE IV : CHOIX POUR ÉTABLIR LE PADD ET JUSTIFICATION DU PLU



ER 7



ER 8

L'ensemble de ces emplacements réservés est inscrit sur le règlement graphique du PLU.

V.2.7. Justifications réglementaires spécifiques

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Des dispositions générales ont été introduites ; elles permettent de préciser dans un même lieu :

- les règles des servitudes, qui s'appliquent à l'ensemble des zones
- les modalités d'applications de certaines règles (calcul de la hauteur, des retraits, de l'emprise au sol, du stationnement, ...)
- les définitions des termes utilisés

Ce regroupement en dispositions générales permet d'éviter les divergences de rédaction entre les différentes zones, notamment lorsque des évolutions réglementaires interviennent après l'approbation du PLU (révision allégée, modification).

De nombreux schémas ont été ajoutés pour faciliter la compréhension par les porteurs de projets.

2. LES OUTILS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE

La commune de Servoz est impactée par la multiplication des résidences secondaires, du fait de son intégration aux dynamiques touristiques liées à la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc. De fait, la commune souhaite renforcer le maintien d'une population permanente tout au long de l'année.

En matière de production de logements sociaux, Servoz n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU.

Afin d'assurer la réalisation de logements à destination des résidents permanents et pour répondre aux enjeux de mixité sociale et permettre le parcours résidentiel sur la commune, le PLU met en place deux outils :

- une servitude de mixité sociale
- une servitude de résidence principale

■ La servitude de mixité sociale (L151-15 CU)

Elle s'applique à deux secteurs :

Un secteur délimité au règlement graphique est défini sur le secteur 1AUa Sous les Terres, qui devra comporter une offre de logements diversifiée :

- des logements sociaux pérennes (locatifs ou en accession) : au moins 50 %
- des logements locatifs intermédiaires : au moins 25%
- des logements libres.



Secteur d'application de la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme

Un secteur délimité au règlement graphique est défini sur le secteur 1Aub Les Maraîches, qui devra comporter des logements dédiés aux travailleurs saisonniers :

- la règle énonce : Le programme de logements comportera au minimum 50% de logements dédiés aux travailleurs saisonniers, relevant des résidences à vocation d'emploi telles que définies à l'article L631-16-1 du CCH.



Secteur d'application de la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme

■ La servitude de résidence principale (L151-14-1 CU)

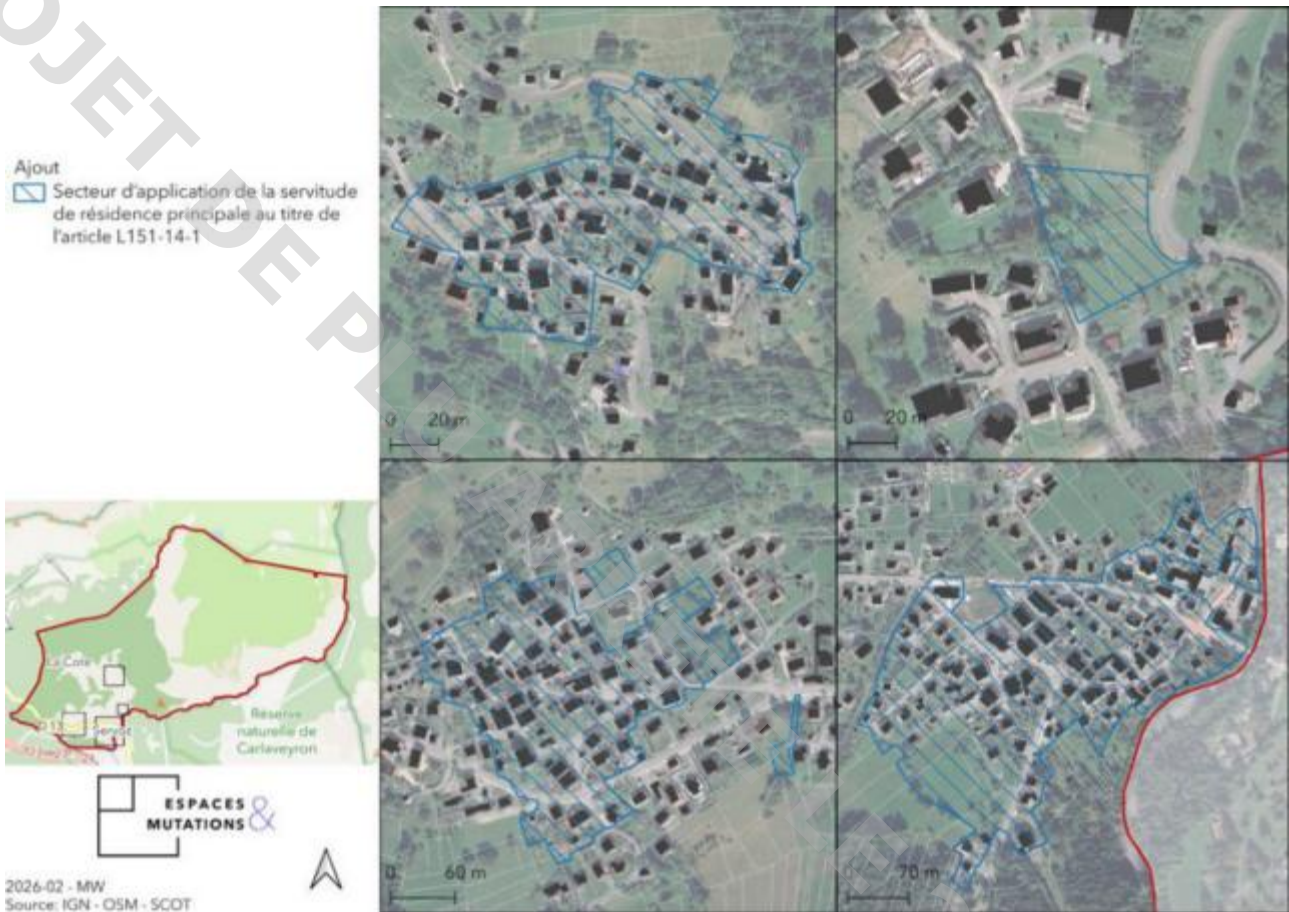
Elle s'applique, comme indiqué au plan de zonage :

- dans les zones UA du PLU (hors zone UAh) : Le Bouchet, Vieux Servoz, Le Mont qui sont les secteurs de centralité créant de l'animation et du dynamisme dans les cœurs de bourg. Il importe pour la commune que ces secteurs accueillent essentiellement des résidents à l'année.
- dans certains secteurs d'OAP : Sous les Terres, Les Maraîches, Vieux Servoz Nord, Napoléon Joseph, Les Moulins d'en Bas

Les zones UB ne font pas l'objet de la servitude de résidence principale pour éviter l'effet « confiscatoire » d'une mesure systématique sur l'ensemble des zones urbaines. De plus ces secteurs ne comportent pas de commerces, services ou équipements, ils ont une fonction résidentielle. L'accueil de quelques résidences secondaires n'induirait pas de déséquilibre dans leur fonctionnement urbain.

Dans le règlement, il est ainsi exigé dans tout secteur concerné par la servitude de résidence principale, que :

- toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale
- les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, sont à usage exclusif de résidence principale.



Secteurs d'application de la servitude de résidence principale au titre de l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme

3. LES SERVITUDES POUR MAINTIEN DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE (article L151-16 du Code de l'urbanisme)

La commune bénéficie de la présence de quelques commerces de proximité, services et restaurants dans son centre village, en particulier sur la rue du Bouchet. Ces commerces sont essentiels à la dynamique urbaine de proximité et à la qualité du cadre de vie. Ainsi, la collectivité souhaite pérenniser ces établissements dans un objectif d'animation de la centralité et pour répondre aux besoins de la population.

La pérennisation de ces commerces est essentielle pour maintenir un cadre de vie attractif et une vie à l'année comme le souligne le PADD :

- dans l'orientation générale 4 de l'axe 2 du PADD avec l'action « Favoriser la préservation et le développement des commerces et services déjà implantés dans le centre bourg »
- dans l'orientation générale 1 de l'axe 3 avec l'action « Pérenniser les activités commerciales existantes au centre-village et maintenir le linéaire commercial »

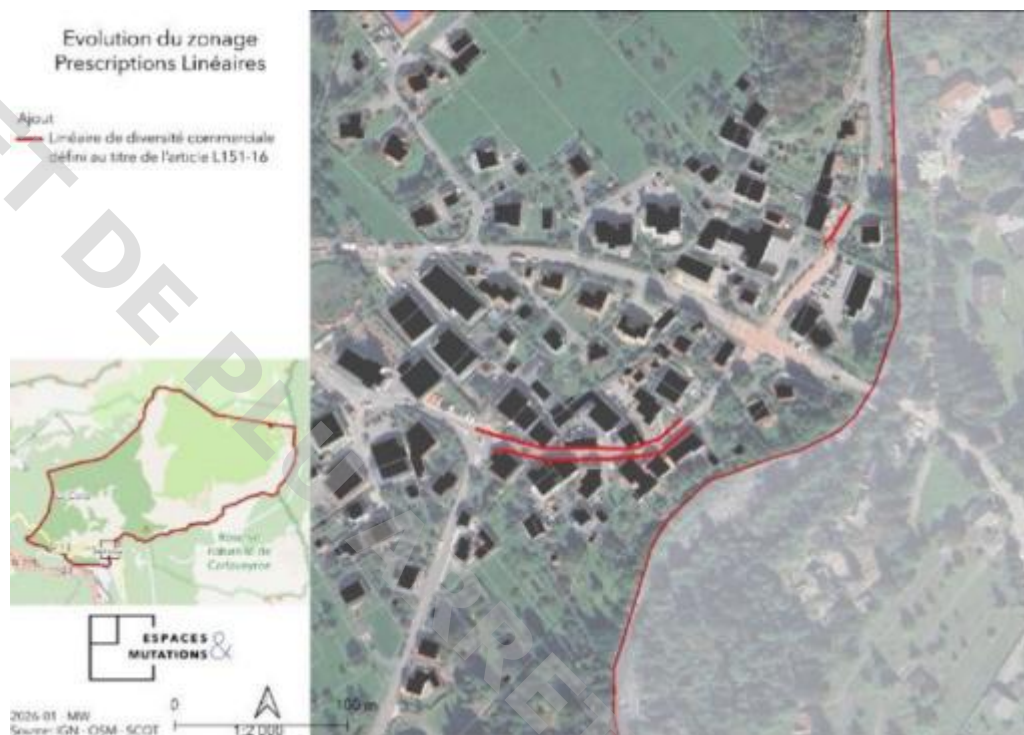
Le PLU vise à assurer le maintien de cette dynamique économique dans le secteur du Bouchet par l'instauration de règles spécifiques. Ainsi le règlement limite les possibilités de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux faisant l'objet d'une servitude au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme.

Des linéaires de diversité commerciale ont été inscrits au règlement graphique, au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme sur les bâtiments concernés. Ce linéaire est institué sur une partie de la rue du Bouchet et sur une portion de la route D143, au niveau de l'Auberge des Gorges de la Diosaz. Il s'agit des secteurs dont l'occupation commerciale est la plus structurée et la plus présente (avec notamment des stationnements, des accès piétons, une signalétique adaptée).

Sur les linéaires définis au plan de zonage, le règlement retient que :

- Les bâtiments à usage **d'habitation** sont **admis sous réserve de conserver des locaux à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service, de restauration, existants en rez-de-chaussée.**
- Dans le cas de **l'aménagement de bâtiment existant** ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant **comportant une surface à vocation commerciale ou de service**, le bâtiment **après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale, de service ou de restauration au minimum équivalente à la surface existante de ces destinations avant démolition ou réaménagement.** Si la surface à vocation commerciale ou de service se trouvait au rez-de-chaussée, la surface équivalente attribuée aux commerces ou aux services devra également se situer en rez-de-chaussée.
- Le **changement de destination** est interdit.

Pour favoriser les commerces et services de proximité, les surfaces par cellules commerciales sont limitées à 250 m² de surface de plancher. Cela permet d'éviter des moyennes surfaces qui pourraient fragiliser l'armature commerciale du centre-bourg.



Localisation des linéaires de diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme

4. LA PRESERVATION DU PATRIMOINE (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

Servoz dispose d'un patrimoine bâti riche, que la commune souhaite préserver et valoriser, comme le traduit l'orientation générale 3 de l'axe 1 du PADD « Renforcer la lisibilité paysagère comme support de cohésion urbaine ».

Dans l'ensemble des zones, la commune a souhaité recenser les secteurs et les constructions susceptibles d'avoir un intérêt patrimonial à préserver, voire à réhabiliter, conformément à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

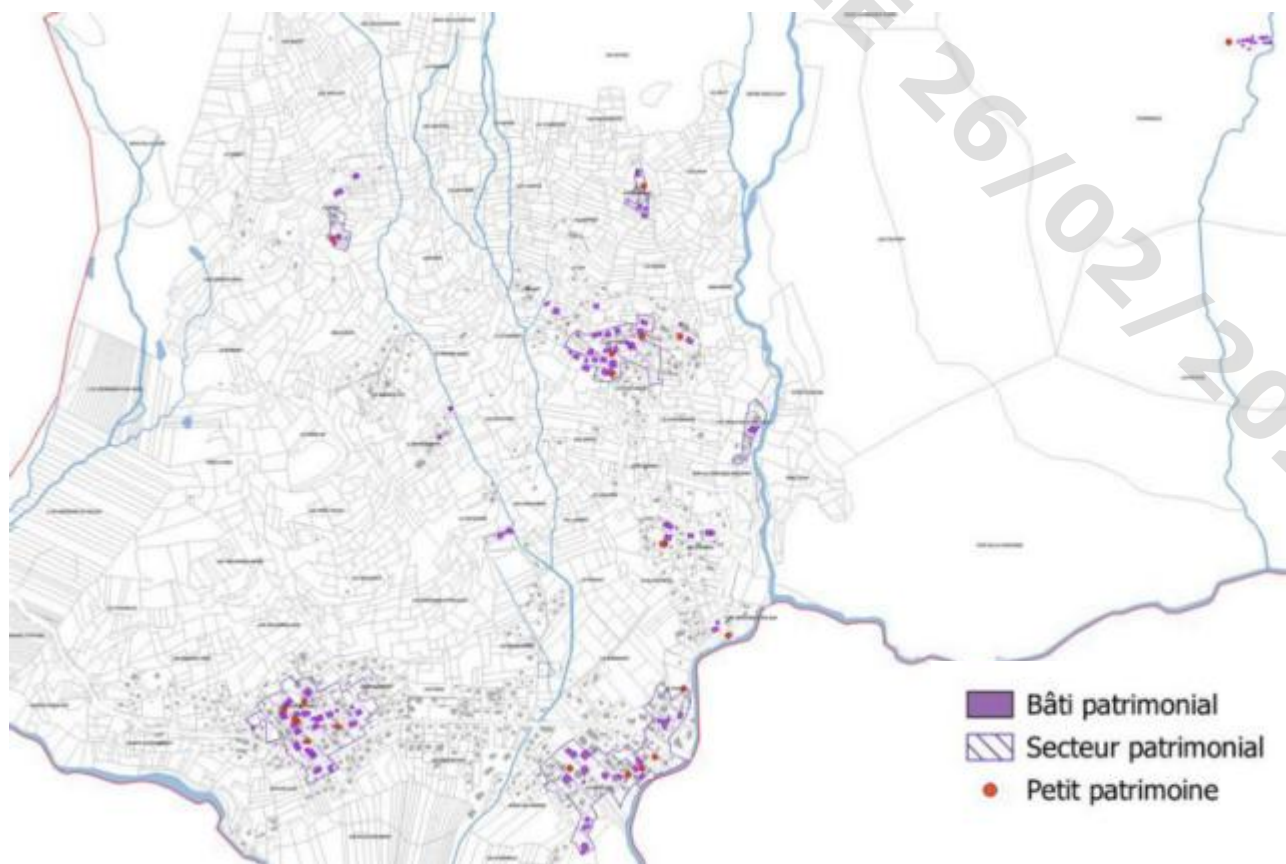
Cela se traduit au règlement graphique par :

- L'identification de bâtis d'intérêt patrimonial
- Le repérage d'éléments relevant du petit patrimoine
- La définition de secteurs d'intérêt patrimonial

Ces éléments sont localisés et cartographiés, facilitant leur prise en compte dans l'instruction des projets. Ces règles graphiques s'appliquent essentiellement à la partie ancienne du cœur de village ainsi qu'aux hameaux vernaculaires, mais également de manière plus diffuse par l'identification de constructions témoignant de l'histoire agri-pastorale de la commune, ainsi que du petit patrimoine (bassin, oratoires, etc.).

Ces repérages ont été effectués à partir d'une étude paysagère, architecturale et urbaine réalisée à l'échelle de la CCVCMB en 2022.



La création de règles écrites, graphiques, et d'orientations d'aménagement et de programmation dédiées au patrimoine bâti, vis-à-vis du PLU de 2009, témoigne la volonté de la commune de prêter un intérêt particulier à la conservation et la valorisation de ce patrimoine.






Les règles graphiques liées au patrimoine (article L151-19 CU)

Un travail conséquent a été réalisé, menant à la définition d'une **OAP thématique « Patrimoine bâti et patrimoine paysager »**, afin de traiter les enjeux patrimoniaux de manière transversale et complète. Le

volet « architecture et patrimoine bâti » de l'OAP patrimoniale distingue les différentes typologies de constructions d'intérêt architectural ou patrimonial de la manière suivante :

Typologies	Localisation
<p>Petit patrimoine</p>	
<p>Patrimoine religieux</p>	

<p>Patrimoine agro-pastoral : fermes, maisons permanentes, habitat saisonnier et leurs dépendances (fenil/remise)</p>	 
<p>Architecture du XIXème et XXème siècle (architecture de villégiature, hôtels/pensions et autres constructions)</p>	

Cette distinction permet d'apporter des prescriptions spécifiques à chacune des typologies, précisées dans l'OAP. Ce volet précise également les règles encadrant la réhabilitation de ces constructions, et les constructions nouvelles dans les secteurs d'intérêt patrimonial.

■ Bâti d'intérêt patrimonial (L151-19 CU)

Sur les constructions identifiées au plan de zonage, le règlement retient que :

- la **réhabilitation et la rénovation des bâtiments et des annexes existantes**, est admise, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des dispositions de l'article 5 de chaque zone, et sous réserve de garder le caractère architectural du bâti ;
- Les **annexes non accolées sont autorisées**, sous réserve d'une harmonie avec le bâtiment principal et aux conditions suivantes :
 - Ces annexes présenteront une superficie cumulée totale de 50 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 4 m.
 - Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur.
 - Les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions.
- les **nouvelles annexes accolées** sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration. Les annexes accolées existantes peuvent être rénovées et réhabilitées dans leur volume ;
- Les **extensions**, sous réserve d'une intégration soignée en lien avec le bâtiment identifié au titre de l'article L151-19 ;
- En zones A et N : les nouvelles **piscines, bassins, ...** sont interdites.
- En zones U : les **piscines, bassins, ...** aux conditions cumulatives suivantes :
 - sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau sur le long terme,
 - **la piscine, bassins, ... seront situés** à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur et jusqu'au bord du bassin ;
- La **démolition des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19** est interdite, sauf impératif de sécurité. Lorsque la démolition est requise, elle est soumise à permis de démolir

Cette règle graphique s'applique au bâti présentant un intérêt patrimonial, notamment situé dans les hameaux et cœurs de hameaux anciens. Elle s'applique également aux chalets d'alpage.

Une partie de ces constructions sont liées à des habitations et sont plus ou moins réhabilitées. Le classement opéré sur ces constructions a pour but principal de préserver des éléments architecturaux essentiels et d'interdire les évolutions qui pourraient nuire à la qualité ou à l'identité des constructions.

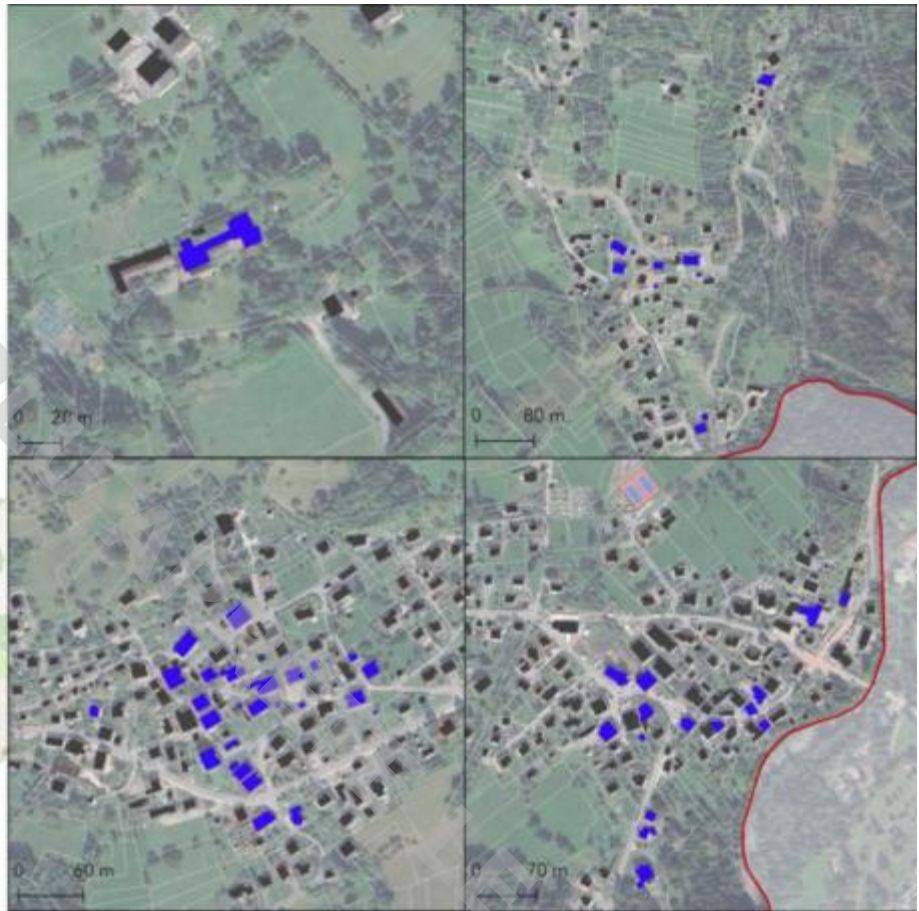
Les constructions repérées doivent pouvoir être préservées. En effet, le règlement précise que les réhabilitations sont possibles sans limitation de surface de plancher et sans extension, afin de ne pas nuire à la qualité des constructions. Les annexes accolées sont interdites pour préserver le volume global des bâtiments.

Evolution du zonage
Secteur d'intérêt patrimonial

Ajout
■ Bâties d'intérêt patrimonial au titre de l'article I151-19



2026-02 - MW
Source: IGN - DSM - SCOT

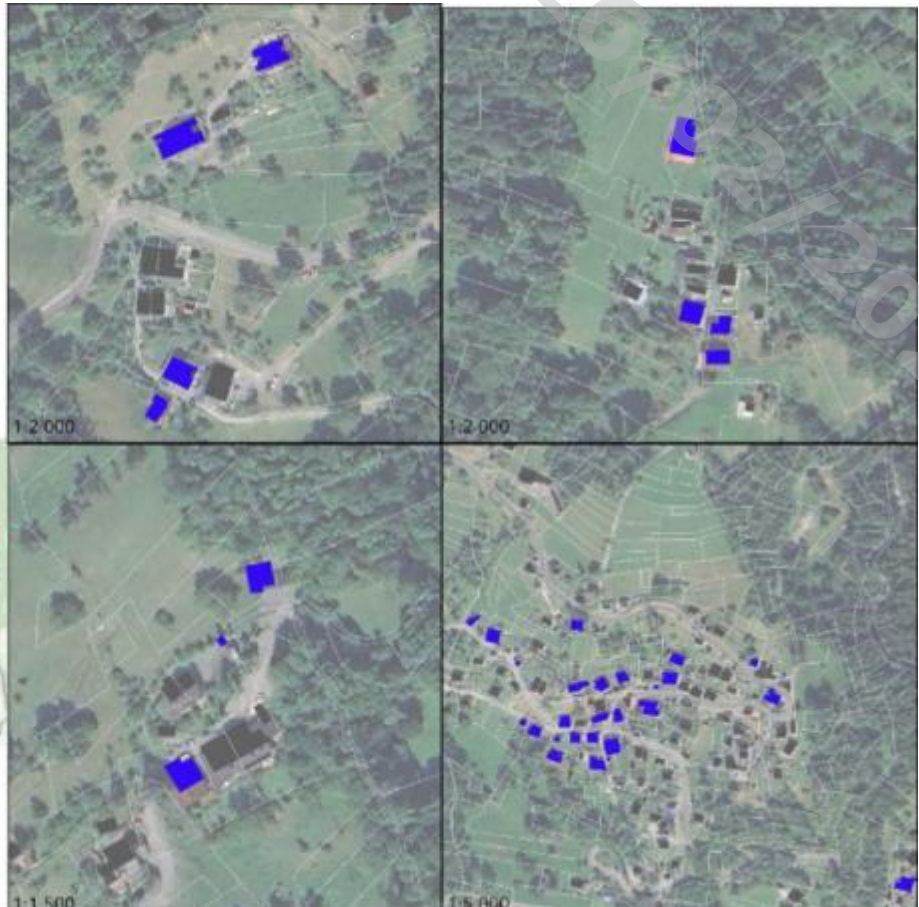


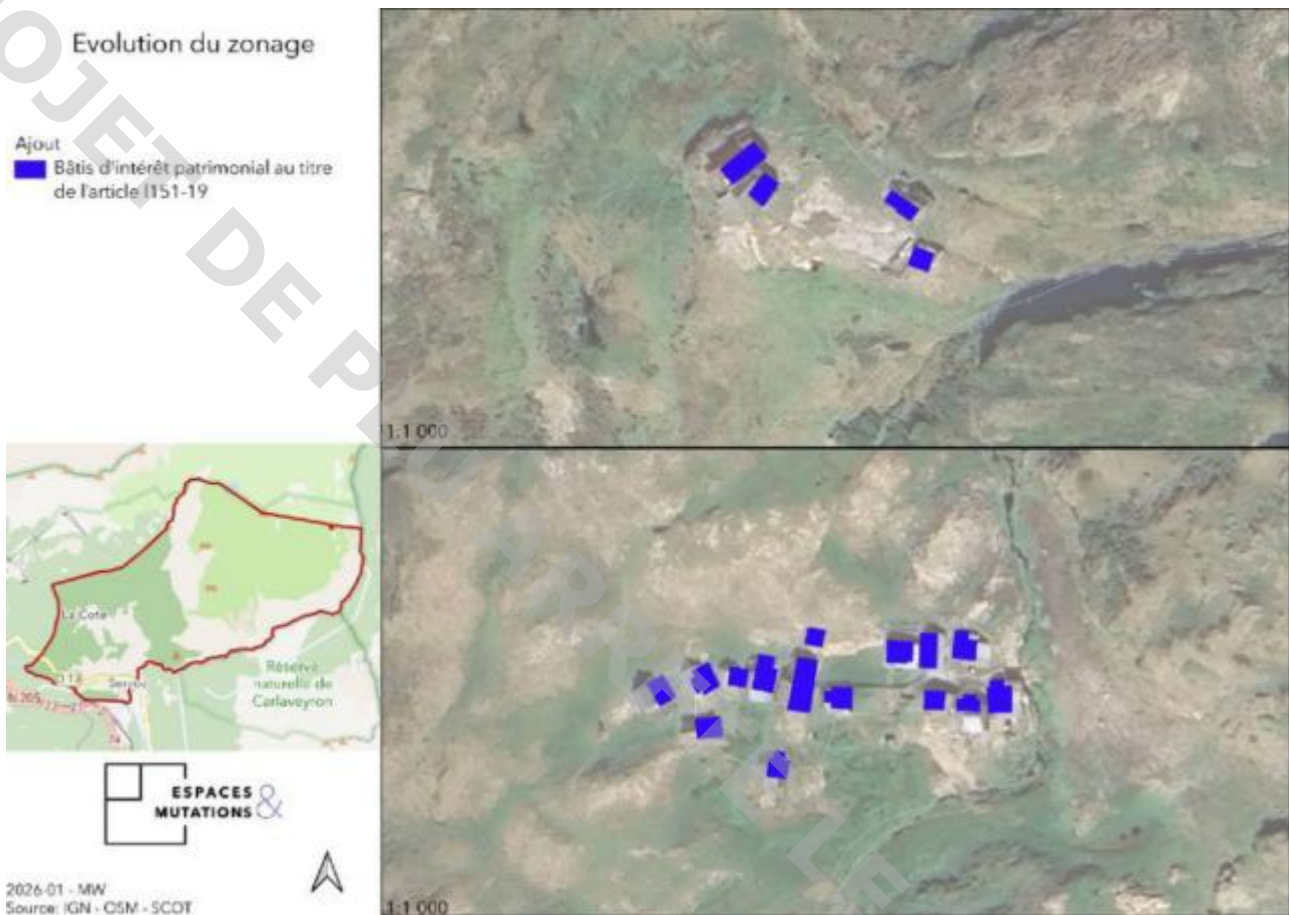
Evolution du zonage

Ajout
■ Bâties d'intérêt patrimonial au titre de l'article I151-19



2026-01 - MW
Source: IGN - DSM - SCOT





Localisation du bâti d'intérêt patrimonial repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

■ Secteurs d'intérêt patrimonial (L151-19 CU)


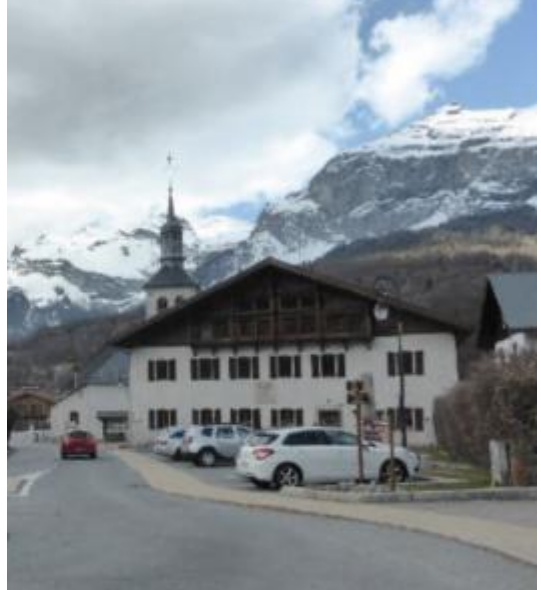




Les projets devront respecter strictement le caractère existant du bâti. Sur les secteurs couverts par cette trame au plan de zonage, le règlement retient que :







Les règles du titre I - article III.18 s'appliquent.

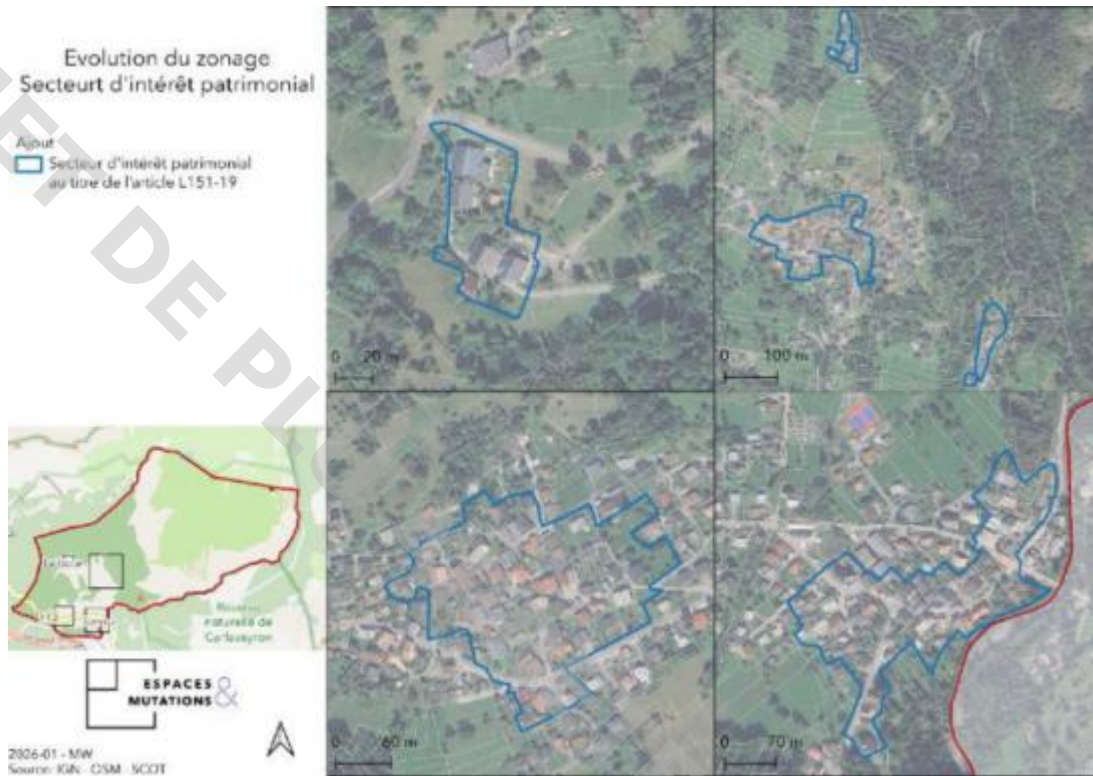
*En outre, les constructions **neuves sont admises** aux conditions ci-après :*

- dans les conditions de l'OAP Patrimoniale (pièce n°5 du PLU),
- dans le cas de reconstruction après démolition.

Cette servitude est instituée sur les centralités historiques et cœurs de hameaux où des constructions de type vernaculaire ont été repérées. De fait, elle concerne les cœurs de hameaux du Bouchet et du Vieux Servoz, ainsi que les hameaux anciens des Moulins, du Mont, de la Côte et de Fieugerand, qui présentent un intérêt patrimonial.

Secteur	Trame PLU	Photo
<p>Le Bouchet</p>		
<p>Vieux Servoz</p>		
<p>Les Moulins d'en Haut</p>		

Le Mont		
La Côte		
Fiegerand		



Localisation des secteurs d'intérêt patrimonial repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Dans le PLU de 2009, ces secteurs faisaient l'objet d'un zonage indicé « p ».

■ Petit patrimoine (L151-19 CU)

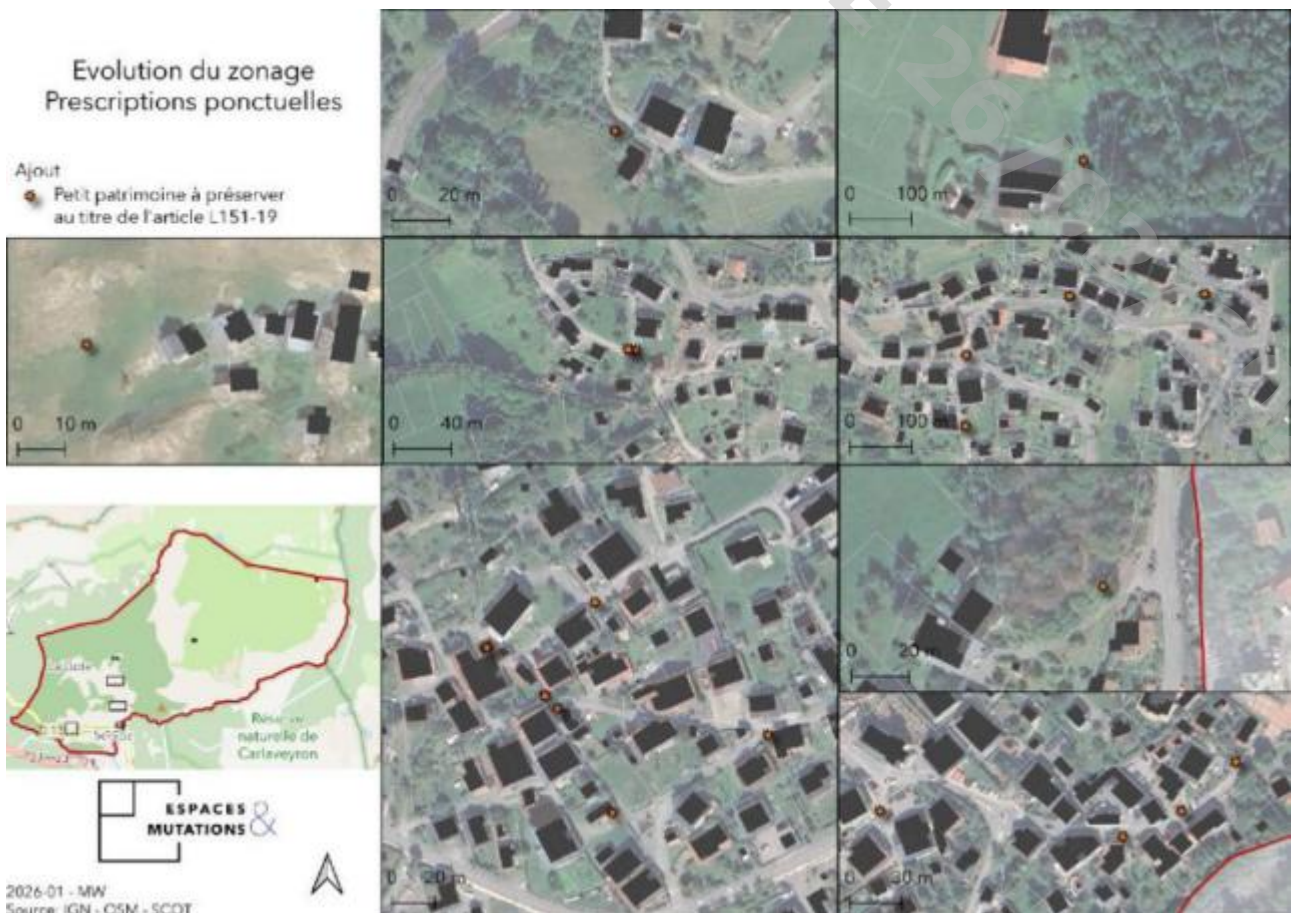
L'étude patrimoniale a identifié un nombre conséquent d'éléments relevant du petit patrimoine, qui sont constitutifs de l'identité de Servoz et que la commune souhaite préserver du fait de leur intérêt patrimonial et paysager.

Le diagnostic territorial ainsi que l'OAP thématique « bâti patrimonial » repèrent également ces éléments de patrimoine. Il s'agit principalement de bassins et fontaines, croix, oratoires, fours à pain...

Sur les constructions identifiées au plan de zonage, le règlement retient que :

- Les éléments repérés doivent être **conservés en l'état**, sauf dégradation avérée.
- Toute intervention susceptible de modifier leur aspect, leur implantation, leur gabarit ou leur fonction est soumise à déclaration préalable.
- Sont autorisés les travaux de :
 - **restauration ou de consolidation** à l'identique,
 - **nettoyage ou remise en valeur** respectant les matériaux et techniques traditionnels,
 - **valorisation paysagère** de l'environnement immédiat, sous réserve de préservation de l'intégrité de l'élément patrimonial.
- Toute **démolition, déplacement, dégradation** de ces éléments est interdite, sauf pour nécessité de sécurité publique dûment justifiée.
- **L'ajout d'éléments contemporains** (clôture, signalétique, câblage, etc.) n'est autorisé que s'il respecte la lisibilité de l'élément protégé et ne porte pas atteinte à son caractère patrimonial.

Le règlement encadre donc toute intervention sur ces éléments de petit patrimoine de sorte à pérenniser leur caractère patrimonial.



Localisation du petit patrimoine repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Les dispositions relatives à ces trois prescriptions graphiques sont complétées par l'OAP patrimoniale (OAP thématique D « Patrimoine bâti et patrimoine paysager »).



Lavoir dans le Vieux Servoz

5. LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS/VERGERS A PROTÉGER (L151-19 du Code de l'urbanisme)

En plus d'un patrimoine bâti riche, Servoz dispose d'un patrimoine paysager remarquable constituant un véritable atout. La commune souhaite donc préserver et valoriser ces éléments, une volonté traduite dans le PADD :

- Dans l'orientation générale 1 de l'axe 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 »
- Dans l'orientation générale 2 de l'axe 1 « Mettre en place un projet basé sur le paysage qui participe à la préservation et à la valorisation du cadre de vie servozien »
- Dans l'orientation générale 3 de l'axe 1 « Renforcer la lisibilité paysagère comme support de cohésion urbaine »

Ce volet a été nettement renforcé vis-à-vis du PLU de 2009, ce qui témoigne la volonté de la commune de prêter une attention particulière à la valeur paysagère de Servoz. La prise en compte de ces éléments répond donc à plusieurs objectifs :

- **Maintien et renforcement de la biodiversité urbaine** : les espaces végétalisés forment des habitats pour la faune et la flore locales, et des corridors écologiques facilitant les déplacements d'espèces.
- **Amélioration du cadre de vie** : la trame végétale contribue au bien-être des habitants en offrant des espaces ombragés, de fraîcheur et de convivialité, favorisant ainsi la qualité de vie en milieu urbain.
- **Atténuation des îlots de chaleur** : la végétation joue un rôle important dans la régulation des températures et la lutte contre les effets des canicules, enjeu majeur en période de changement climatique.
- **Gestion des eaux pluviales** : les espaces végétalisés favorisent l'infiltration des eaux de pluie et limitent les risques d'inondation en zone urbaine.

- **Valeur paysagère et identité communale** : les arbres, vergers, parcs et jardins forment des éléments identitaires du tissu urbanisé de Servoz et participent à l'esthétique des espaces publics et privés

Dans l'ensemble des zones, la commune a retenu des protections paysagères et écologiques fortes **inscrites au règlement graphique**, visant à préserver :

- Les jardins ou potagers
- Les parcs
- Les vergers
- Les arbres
- Les murets

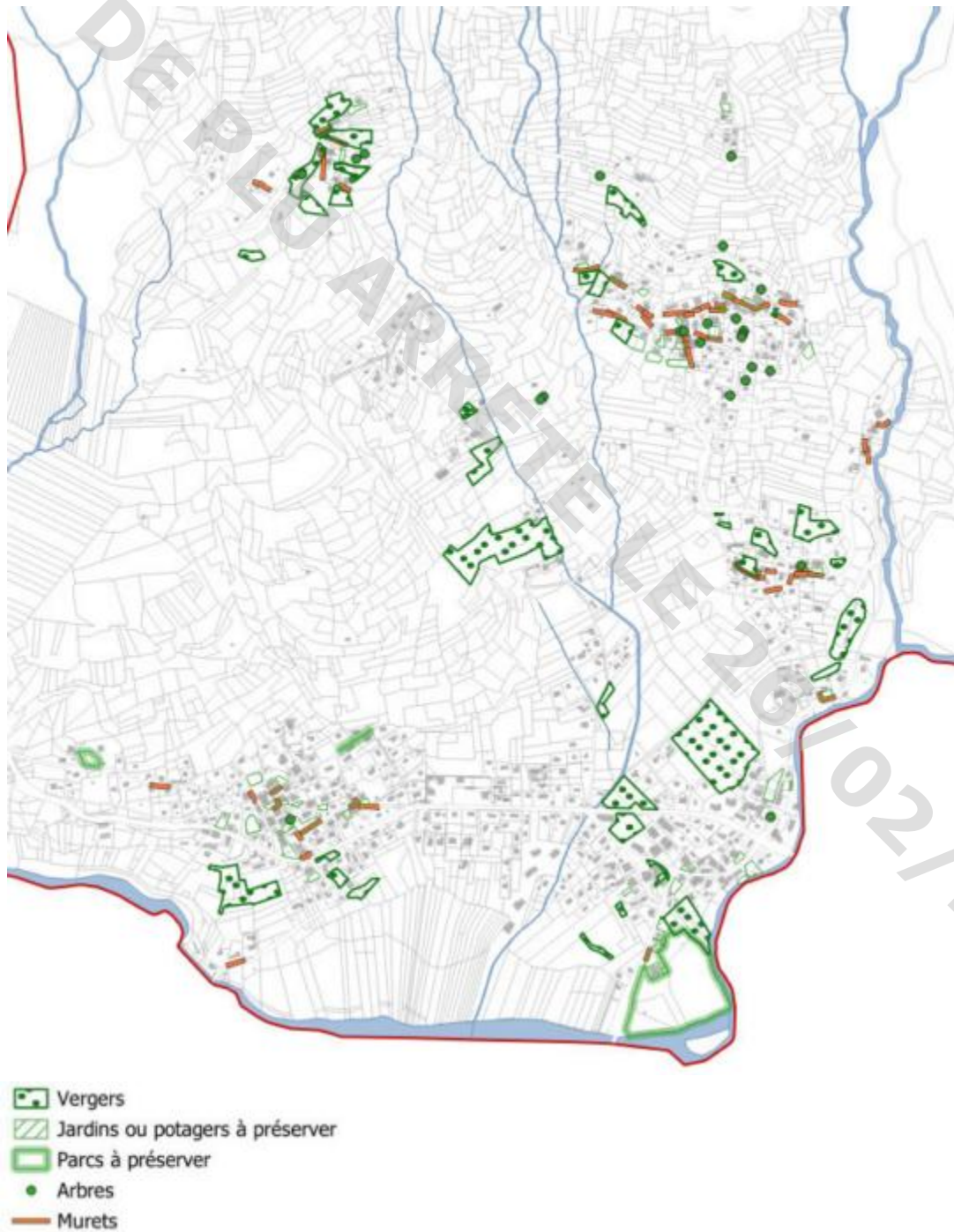
Ces éléments, identifiés comme ayant un intérêt paysager spécifique, ont été repérés à partir d'une étude paysagère, architecturale et urbaine réalisée à l'échelle de la CCVCMB en 2022. Ils font l'objet d'un repérage au règlement graphique, en **application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**, facilitant leur prise en compte dans l'instruction des projets.

Les orientations d'aménagement et de programmation contribuent également à la préservation et la valorisation de ces éléments paysagers dans les projets.

- L'OAP thématique C « Milieux naturels et continuités écologiques » identifient, définissent et renforcent la prise en compte de ces éléments paysagers, relais des réservoirs de biodiversité, qui contribuent au renfort des corridors écologiques et à la qualité paysagère des lieux.
- L'OAP thématique D « Patrimoine bâti et patrimoine paysager » comporte un volet « patrimoine paysager » définissant des prescriptions relatives aux cônes de vue, aux ripisylves, haies, vergers, murets.

Typologies	Prescriptions de l'OAP thématique D
Jardins et jardins potagers	<ul style="list-style-type: none"> • Les jardins et jardins potagers doivent être préservés. • Sont seuls admis les petites annexes et petites constructions de moins de 5 m² d'emprise au sol. • L'OAP insiste sur la préservation du caractère de ces espaces : perception des jardins (clôtures absentes ou transparentes), présence de jardins potagers, forte présence de l'herbe (jusqu'au pied des bâtiments, en laissant la possibilité d'aménager une bande de propreté) et formant des coulées vertes ouvertes au sein des groupements bâtis et en lien avec le grand paysage.
Vergers	<ul style="list-style-type: none"> • Les vergers et les prés-vergers, alignements d'arbres fruitiers doivent être maintenus, entretenus et mis en valeur. • En cas d'intervention détruisant tout ou partiellement un verger, une reconstitution des éléments paysagers, avec des espèces similaires, est obligatoire. Cette reconstitution doit être prévue à proximité immédiate des éléments paysagers détruits.
Arbres isolés	<ul style="list-style-type: none"> • Les arbres isolés doivent être maintenus, entretenus et mis en valeur. • En cas d'intervention risquant de porter atteinte à ce sujet, il est exigé qu'en intention première, l'élément recensé soit déplacé. Si le déplacement n'est pas possible, la plantation doit être reconstituée en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales • Cette reconstitution doit être prévue à proximité immédiate des éléments paysagers détruits. • Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

<p>Murs et murets</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoins est, à l'exception des percements utiles aux accès ; dans ce cas, leur hauteur existante devra être conservée.
------------------------------	---

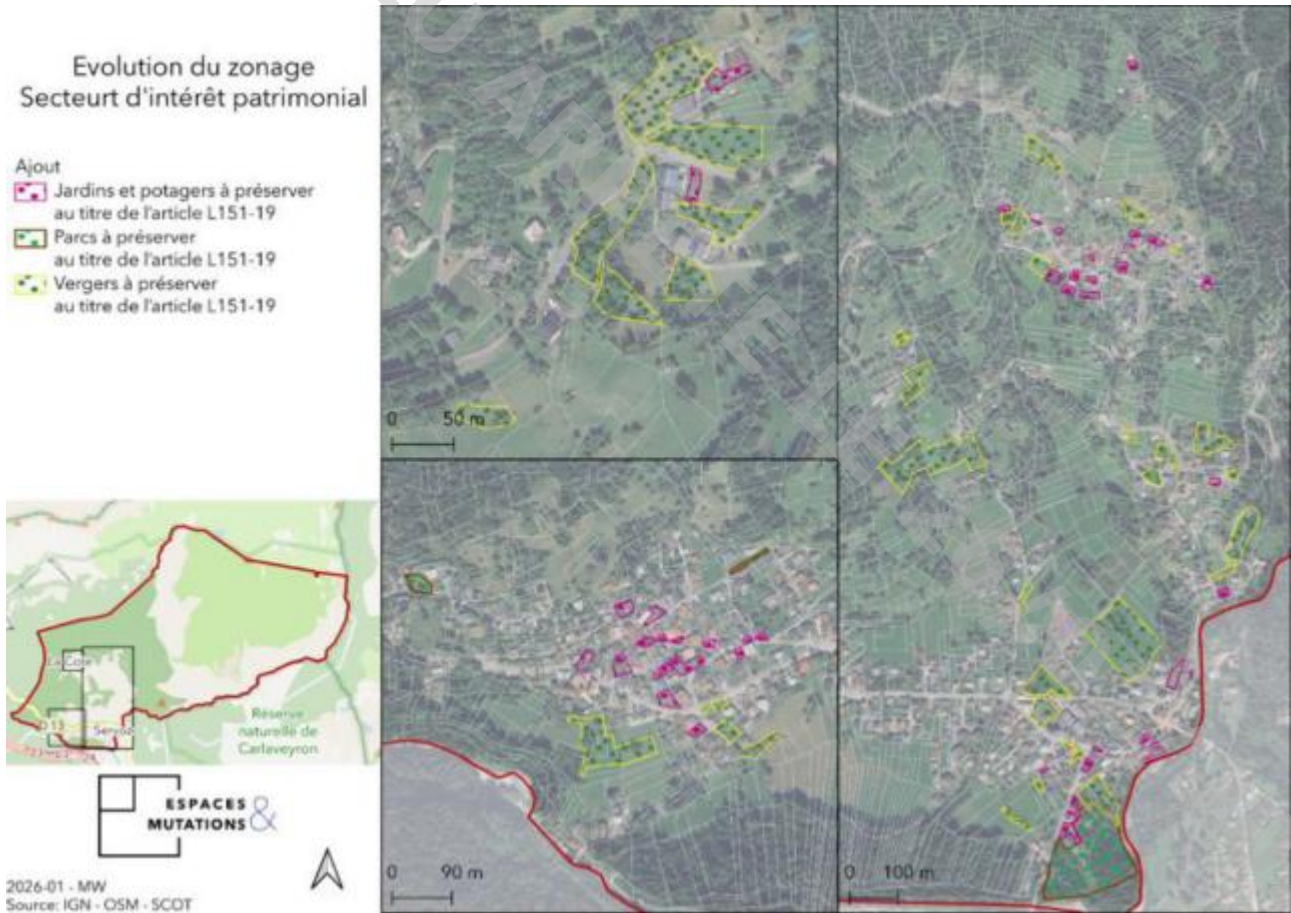


Localisation des éléments paysagers à préserver, repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

■ **Jardins ou potagers à préserver (L151-19 CU)**

Sur les éléments identifiés au plan de zonage, le règlement retient que :

- Le **caractère de jardin ou potager** doit être conservé.
- Les **travaux d'entretien, de gestion et de valorisation** de ces espaces sont admis sans formalités, à condition que l'espace reste fonctionnel sur le plan écologique et paysager.
- Les **défrichements, arrachages et dessouchages** des arbres et arbustes constitutifs de ces espaces et vergers sont soumis à **déclaration préalable**.
- Les **aménagements piétons et/ou cyclables**, sont admis.
- L'urbanisation et l'imperméabilisation de ces espaces sont interdits. Sont seules **admises les constructions ou installations de petite dimension**, accolées ou non, dans la limite de **5 m² d'emprise au sol** et si leur hauteur est inférieure à 3,5 m au sommet.



■ Arbres, parcs et vergers à préserver (L151-19 CU)

Sur les éléments identifiés au plan de zonage, le règlement retient que :

- Le **caractère d'arbre isolé, parc ou verger** doit être conservé.
- Les **travaux d'entretien, de gestion et de valorisation** de ces espaces sont admis sans formalités, à condition que l'espace reste fonctionnel sur le plan écologique et paysager.
- Les **défrichements, arrachages et dessouchages** des arbres et arbustes constitutifs des parcs et vergers sont soumis à **déclaration préalable**.
- des **mesures compensatoires** liées à la suppression ou à la modification d'un élément sont imposées :
 - si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage,
 - dans le cas de l'abattage ou de l'arrachage, la plantation d'essences identiques est demandée, ou a minima d'essences locales, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site, pour un linéaire ou surface équivalente au linéaire ou à la surface détruite.
- Les **aménagements piétons et/ou cyclables**, sont admis.
- L'urbanisation et l'imperméabilisation de ces espaces sont interdits. Sont seules **admises les constructions ou installations de petite dimension**, accolées ou non, dans la limite de **5 m² d'emprise au sol** et si leur hauteur est inférieure à 3,5 m au sommet.

Evolution du zonage Prescriptions ponctuelles

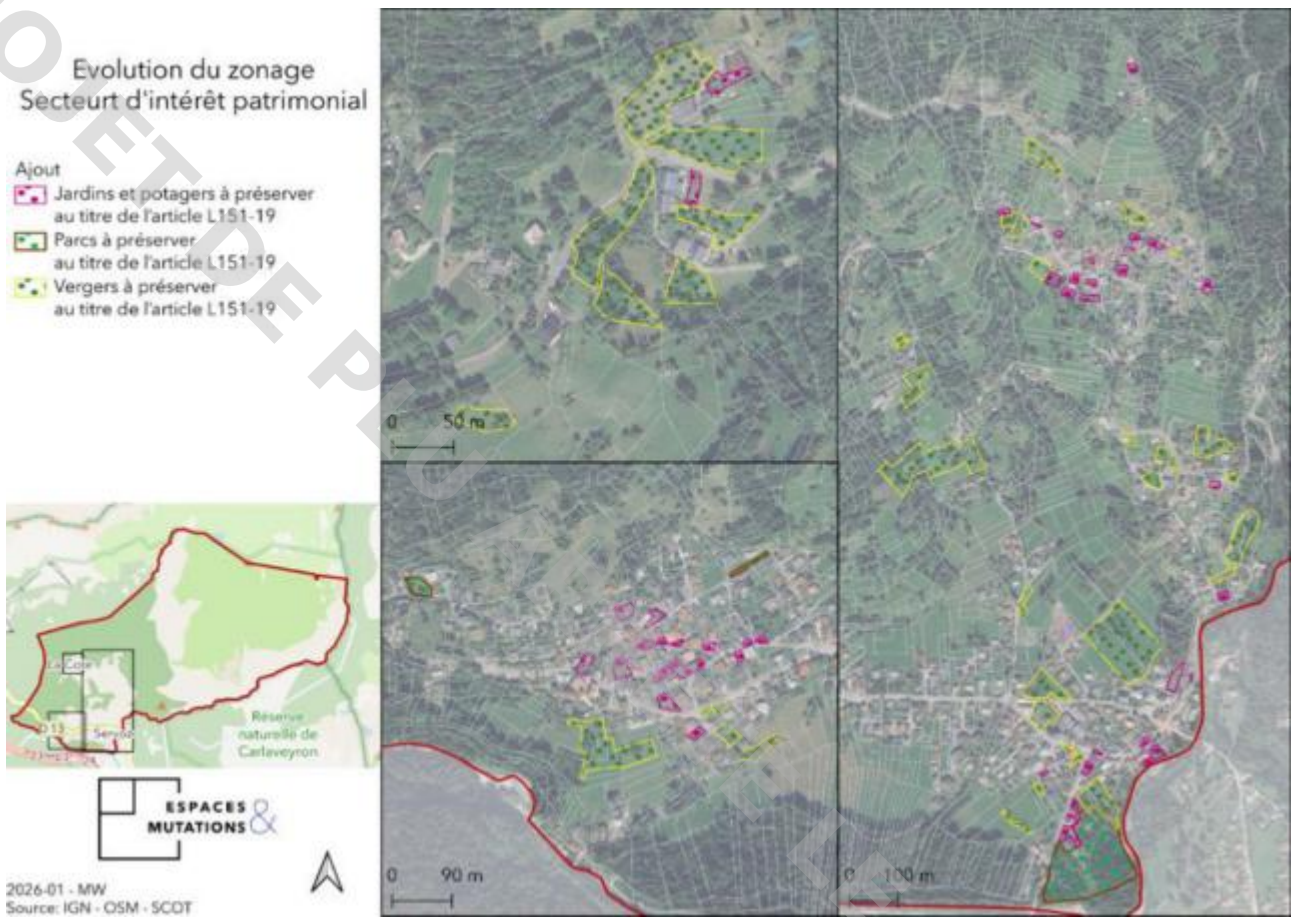
Ajout

- Arbres, parcs et vergers à préserver au titre de l'article L151-19



2026-01 - MW
Source: IGN - OSM - SCOT





Vergers face à la salle des fêtes et Vergers entre salle des fêtes et église

■ Murs et murets (L151-19 CU)

L'identification des murs et murets est issue d'un recensement réalisé par la commune qui a été effectué en fonction de leur usage et ou de leur type.

USAGE :

Trois usages principaux ont été définis :

- Soutènement de terres en amont ou en aval des voies de circulation essentiellement
- Organisation, délimitation, éléments structurants de jardins potagers ou vergers
- Clôture ou simple délimitation de propriétés.

TYPES :

Plusieurs types ont été repérés, témoins soit de l'usage soit de l'époque à laquelle ces éléments de structure ont été réalisés ou construits, soit de leurs dimensions,

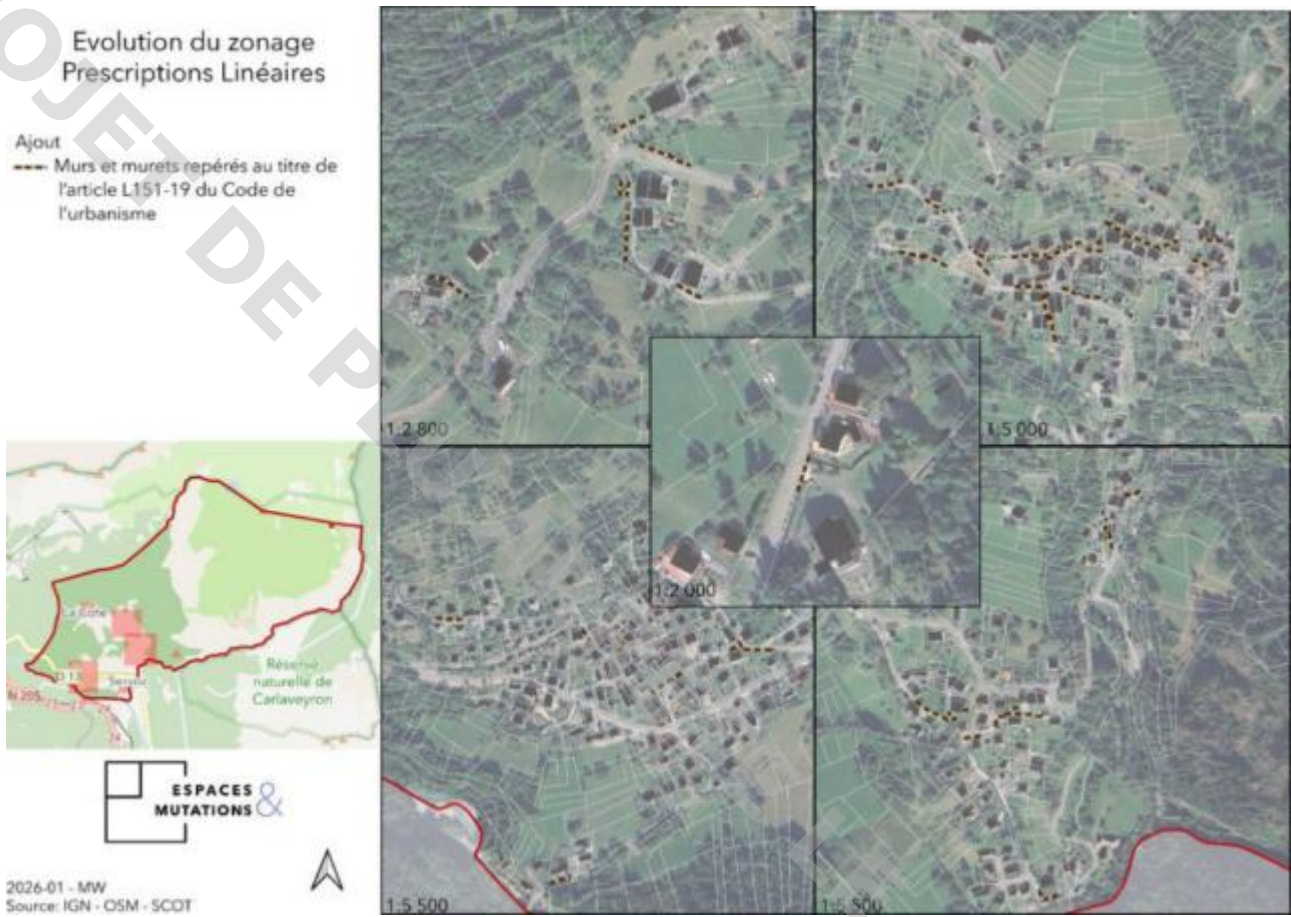
- Pierres sèches assemblées
- Pierres sèches maçonnées
- Béton ou maçonnerie, brut ou enduit
- Rondins de bois
- Enrochement....

Mais aussi... Certains peuvent être surmontés de clôture en bois (palines...), ou métal (grillage...), ou accompagnés de haies végétales.

- ⇒ Seuls les murs et murets de pierres sèches assemblées et de pierres sèches maçonnées sont identifiés au titre de l'article L151-19 CU.

Sur les éléments identifiés au plan de zonage, le règlement retient que :

- Les **murs et murets** identifiés comme éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être **conservés et entretenus**.
- Toute intervention susceptible de modifier leur aspect, leur gabarit, leur tracé ou leur matériau est soumise à **déclaration préalable**.
- Les **travaux de consolidation, de restauration ou de réfection** sont autorisés, à condition de :
 - respecter les techniques traditionnelles de construction en pierres sèches, sans liant visible ;
 - utiliser des matériaux d'origine locale ou équivalents, de même nature, dimension, aspect et teinte que ceux en place ;
 - conserver le tracé et les proportions du mur existant.
- La **démolition totale ou partielle** est interdite, sauf impossibilité technique avérée ou danger pour la sécurité publique, et sous réserve de son remplacement à l'identique. Aucune surélévation, adjonction ou intégration d'élément moderne (grillage, clôture, scellement bétonné, enrochement etc.) n'est autorisée, sauf si elle est réversible et ne porte pas atteinte à la lecture du mur d'origine.
- Tout projet de **construction ou d'aménagement à proximité** d'un mur ou muret en pierres sèches doit veiller à :
 - préserver sa lisibilité dans le paysage ;
 - maintenir un dégagement suffisant pour l'entretien de l'ouvrage ;
 - éviter toute altération de son intégrité physique (vibrations, terrassements, ruissellement, etc.).



Les dispositions relatives à ces prescriptions graphiques sont complétées par l'OAP thématique C « Milieux naturels et continuités écologiques », et D « Patrimoine bâti et patrimoine paysager ».



PARTIE IV : CHOIX POUR ÉTABLIR LE PADD ET JUSTIFICATION DU PLU

2. INVENTAIRE
21 SECTEUR DU VIEUX SERVOZ

PIERRES SÈCHES
MAÇONNÉS



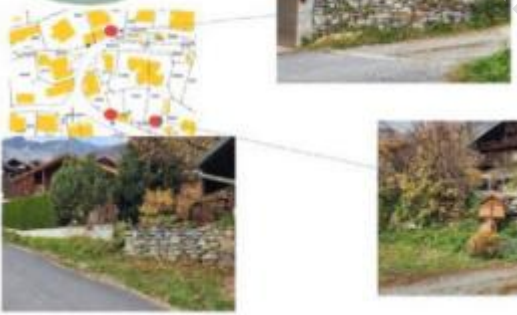
2. INVENTAIRE
21 SECTEUR DU VIEUX SERVOZ

PIERRES SÈCHES
MAÇONNÉS



2. INVENTAIRE
22 SECTEUR DU MONT

PIERRES SÈCHES



2. INVENTAIRE
22 SECTEUR DU MONT

PIERRES SÈCHES



2. INVENTAIRE
22 SECTEUR DU MONT

PIERRES SÈCHES



2. INVENTAIRE
22 SECTEUR DU MONT

PIERRES SÈCHES



2. INVENTAIRE
22 SECTEUR DU MONT

PIERRES SÈCHES
MAÇONNÉS



2. INVENTAIRE
22 SECTEUR DU MONT

PIERRES SÈCHES
MAÇONNÉS



PARTIE IV : CHOIX POUR ÉTABLIR LE PADD ET JUSTIFICATION DU PLU





6. LES SECTEURS DE ZONES HUMIDES (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

L'article L151-23 du Code de l'urbanisme prévoit que le Plan Local d'Urbanisme doit identifier et prendre en compte les zones humides ainsi que les espaces nécessaires à leur préservation et à leur bon fonctionnement. Cette exigence répond aux objectifs de préservation des fonctionnalités écologiques et hydrauliques des zones humides, en lien avec la loi sur l'eau et les milieux aquatiques.

Les zones humides jouent un rôle essentiel dans le fonctionnement écologique des milieux naturels et dans la prévention des risques naturels, notamment :

- stockage et régulation des crues, contribuant à la réduction des inondations ;
- épuration des eaux et maintien de la qualité des milieux aquatiques ;
- habitats pour de nombreuses espèces animales et végétales, favorisant la biodiversité ;
- rôle tampon vis-à-vis des pollutions diffuses.

Ainsi, la préservation et la restauration des zones humides sont des priorités environnementales et répondent aux engagements pris dans le cadre des politiques publiques, telles que la Directive Cadre sur l'Eau (DCE), les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) lorsqu'ils existent.

Les zones humides de la commune de Servoz ont été identifiées à partir :

- des inventaires existants réalisés à l'échelle régionale et départementale (inventaire départemental de la DDT, de l'Agence de l'Eau, etc.) ;
- des études de terrain et des relevés de végétation hydrophile et de sols hydromorphes (par le bureau Mont'Alpe) ;

Ce repérage a permis de distinguer :

- des zones humides avérées

- des zones humides potentielles

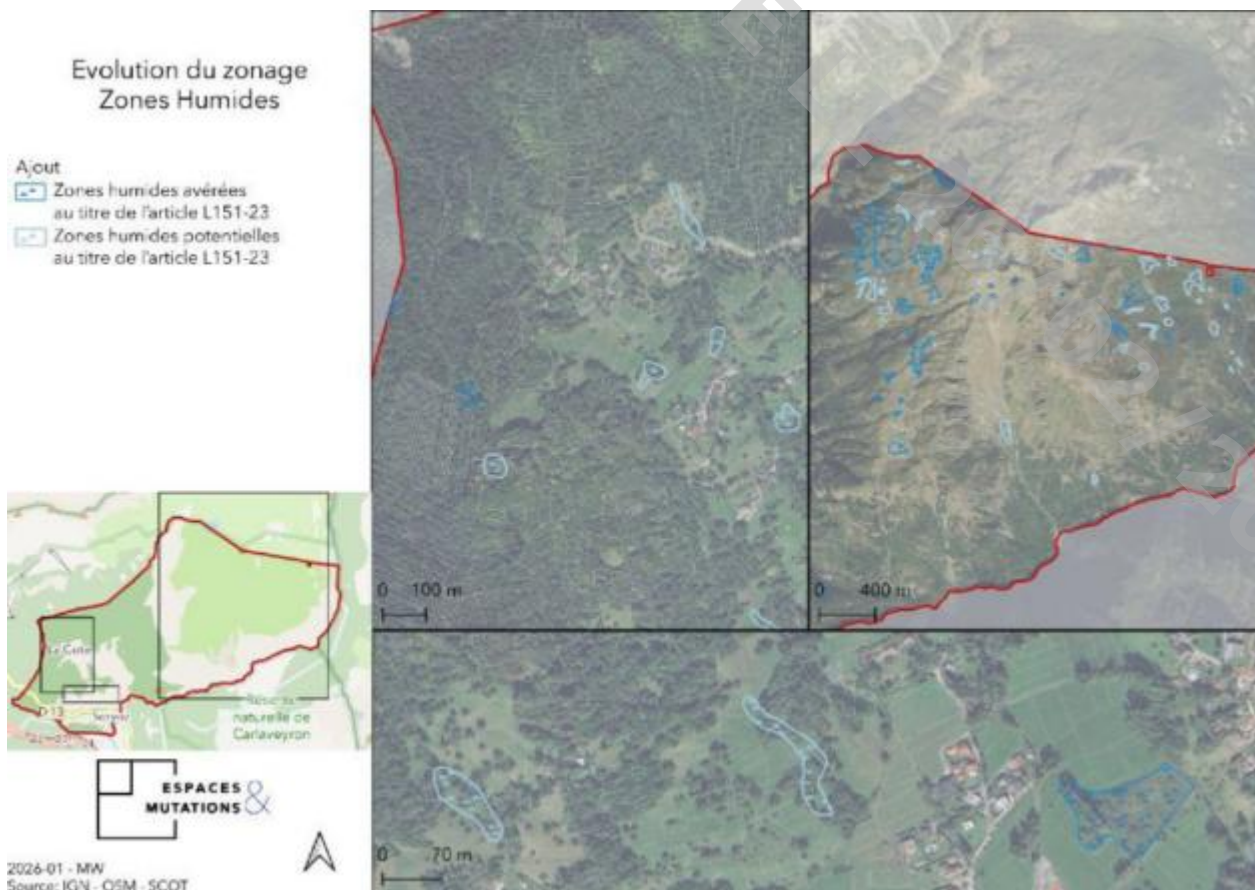
La mise en place de règles graphiques contribue également à traduire l'orientation générale 1 de l'axe 1 du PADD « Préserver l'armature écologique du territoire au travers notamment de la prise en compte de la trame verte et bleue du territoire, socle du projet de vie ».

Le PLU de Servoz intègre les zones humides repérées identifiées au titre de l'article L151-23 :

Règlement graphique : ces zones humides ont été précisément délimitées, et font l'objet d'une servitude au règlement graphique, permettant d'assurer une meilleure prise en compte des contraintes et enjeux liés à ces milieux.

Règlement écrit : Des dispositions spécifiques sont inscrites au règlement écrit afin de protéger les zones humides, en interdisant les aménagements susceptibles de les dégrader (remblais, drainages, imperméabilisation excessive). Des prescriptions favorisent les aménagements compatibles avec la préservation de ces milieux (aménagements légers, activités pastorales extensives, etc.).

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : Les projets d'aménagement situés à proximité de zones humides doivent intégrer des mesures de protection, de restauration et de valorisation écologique. L'OAP thématique C « **Milieux naturels et continuités écologiques** » développe des préconisations pour la gestion des interfaces avec les milieux aquatiques, notamment les zones humides.



Localisation des zones humides potentielles et avérées, repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

■ Les zones humides avérées

Le règlement assure leur protection en indiquant que :

Les dispositions du présent article ne se substituent pas aux dispositions du Code de l'Environnement qui continuent de s'appliquer et qui déterminent les seuils induisant une demande d'autorisation ou une

déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (rubrique 3.3.1.0. : Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais).

- **Sont interdits** : tous travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tous aménagements, susceptibles de modifier ou compromettre la qualité hydraulique et biologique des zones qui sont qualifiées d'humides au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, à l'exception de celles autorisées ci-dessous.
- **Sont autorisés** : dans les zones qualifiées d'humide au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'arrêté ministériel du 24 Juin 2018, et à conditions que les travaux ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer ce caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :
 - les travaux qui s'avèreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités,
 - les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides,
 - les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
 - la réalisation d'aménagements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.
 - Conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier un élément que le PLU a identifié au titre du L.151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

■ Les zones humides potentielles

Le règlement assure leur protection en indiquant que :

- Avant toute autorisation de travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tous aménagements, une étude doit être réalisée pour évaluer la présence, l'étendue et les caractéristiques des zones humides potentielles conformément aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7 et R211-108 du Code de l'Environnement.
- Si l'étude confirme la présence d'une zone humide, alors les prescriptions relatives aux zones humides avérées s'appliquent.
- Si l'étude écarte toute présence de zone humide, alors aucune prescription spécifique ne s'applique, nonobstant le respect des autres règles affectées au secteur.

7. LES ESPACES MINIMUM DE BON FONCTIONNEMENT DES COURS D'EAU identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut identifier et prendre en compte les espaces nécessaires au bon fonctionnement des milieux aquatiques, notamment les cours d'eau et leurs zones d'expansion des crues. Cette identification vise à préserver ou restaurer les continuités écologiques et les fonctionnalités hydromorphologiques des milieux aquatiques.

La prise en compte des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau s'inscrit dans une démarche de gestion durable de l'eau et de prévention des risques d'inondation, avec les objectifs suivants :

- protéger et restaurer les écosystèmes aquatiques et les habitats associés ;
- réduire la vulnérabilité aux inondations en maintenant des zones d'expansion naturelle des crues ;
- assurer la continuité écologique et la qualité des masses d'eau, en cohérence avec les objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Arve.

Elle contribue également à traduire l'orientation générale 1 de l'axe 1 du PADD « 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 ».

Les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau de la commune de Servoz ont été identifiés à partir des données transmises par le SM3A.

Le PLU de Servoz intègre les espaces de bon fonctionnement de la manière suivante :

Règlement graphique : ces espaces de bon fonctionnement sont inscrits au règlement graphique du PLU, permettant d'assurer une meilleure prise en compte des contraintes et enjeux liés à ces milieux.

Règlement écrit :

Au sein de ces espaces de bon fonctionnement des cours d'eau, le règlement interdit :

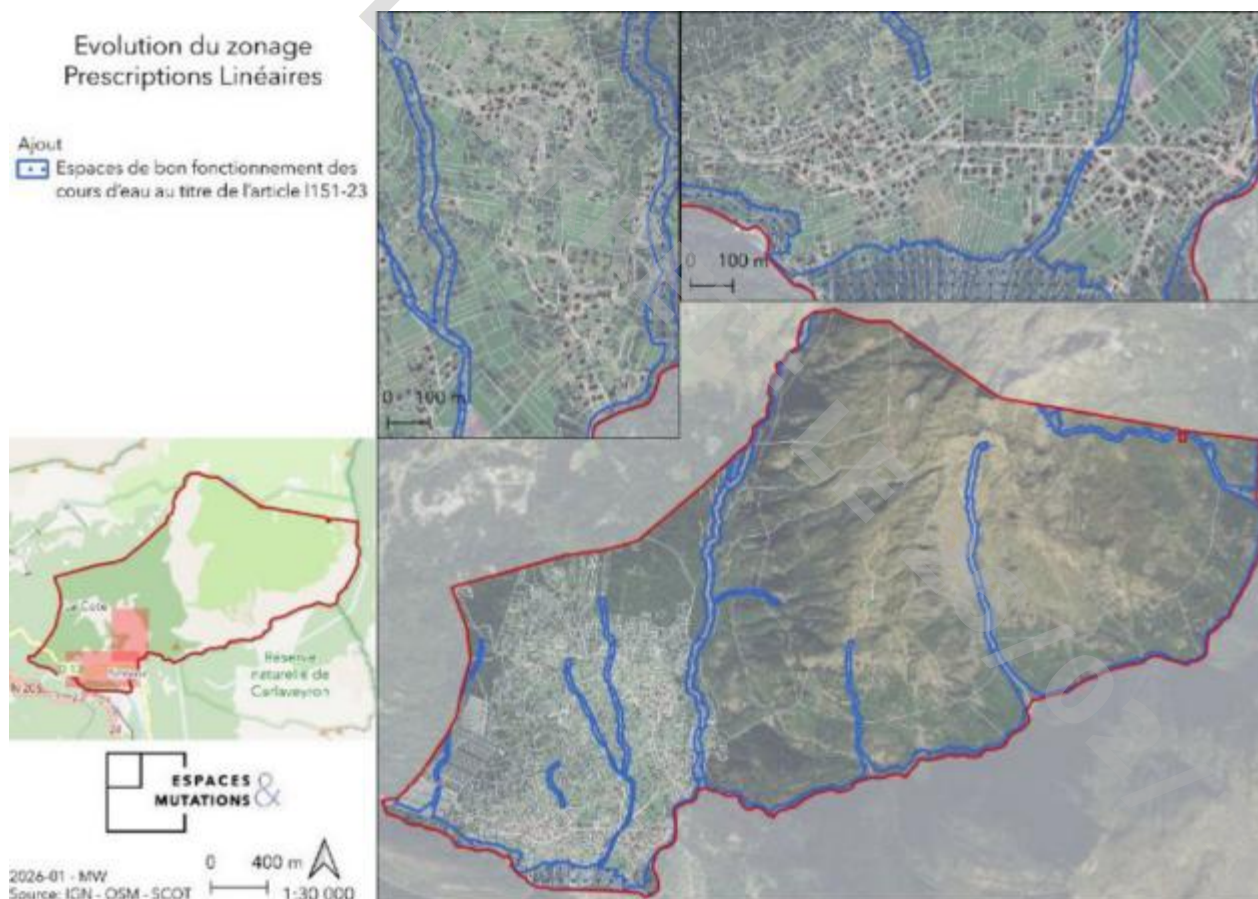
- Tous **types de construction et d'aménagement** sont interdits sauf ceux nécessaires à la gestion des risques naturels.
- Les **clôtures** visant notamment la privatisation des berges,
- Les **déblais et remblais** ou encore les nouvelles surfaces imperméabilisées.
- Les **extensions des bâtiments et les annexes** des bâtiments.

Le règlement admet :

- les **équipements, bâtiments et installations techniques** destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.).
- Les **aménagement légers à vocation pédagogique** ou de mise en valeur des espaces naturels tels que sentiers pédestre et/ou cyclables, ponton, site d'observation de la faune, ...
- Les **travaux nécessaires à la lutte contre les espèces végétales exotiques envahissantes** (Renouée du Japon, Balsamine de l'Himalaya, Solidages géant et du Canada, Buddléia...)
Tous les projets autorisés sont soumis préalablement à une notice d'incidence accompagnée de la démarche Eviter Réduire Compenser (ERC).
L'ensemble des travaux autorisés devront veiller impérativement à ne pas introduire de nouvelle espèce végétale exotique envahissante ni à conforter la présence et le développement des espèces végétales exotiques envahissantes présentes. Toutes les précautions devront être prises en amont des travaux et durant leur déroulement.
- les **travaux sylvicoles** sont admis s'ils sont liés à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et de leurs berges.
- **L'affouage pour bois de chauffage** au sein des espaces de bon fonctionnement est autorisé, sous réserve d'une pratique durable. A l'issue des travaux forestiers, les boisements devront être reconstitués à partir d'essences indigènes.
- Les **défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes** constitutifs des cordons boisés linéaires le long des cours d'eau sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
- Les **clôtures**, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements autorisés, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 30 cm afin de laisser passer la petite faune et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Au sein de l'espace de bon fonctionnement de l'Arve, les travaux autorisés (sylvicoles, gestion des risques naturels...) devront garantir la pérennité des mares forestières existantes, sites de reproduction pour les amphibiens. Les travaux devront être conduits entre les mois d'octobre et mars, en dehors des périodes de reproduction de la faune et d'élevage des jeunes.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : L'OAP thématique C « **Milieus naturels et continuités écologiques** » développe des préconisations en faveur des cours d'eau et leurs espaces de bon fonctionnement qui participent au maintien de leurs fonctionnalités écologiques, voire les renforcent.



Localisation des espaces minimum de bon fonctionnement des cours d'eau, repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

8. LES COURS D'EAU EN LISTE 1 de l'article L214-17 du code de l'environnement et identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

L'article L214-17 du code de l'environnement, issu de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques de décembre 2009, classe les cours d'eau selon deux listes, en complément des objectifs déclinés dans les SAGE/SDAGE :

- ⇒ La **liste 1**, établie sur la base des réservoirs biologiques du SDAGE, regroupe les cours d'eau en très bon état écologique, et nécessitant une protection complète des poissons migrateurs amphihalins. Elle vise à contribuer à l'objectif de non-dégradation des milieux aquatiques.

⇒ La **liste 2** concerne les cours d'eau ou tronçons de cours d'eau nécessitant des actions de restauration de la continuité écologique pour assurer le transport suffisant des sédiments et la circulation des poissons migrateurs.

Sur le territoire de Servoz, le SDAGE Rhône Méditerranée identifie le **torrent du Souay** comme réservoir biologique, repris dans le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PADG) du Sage de l'Arve.

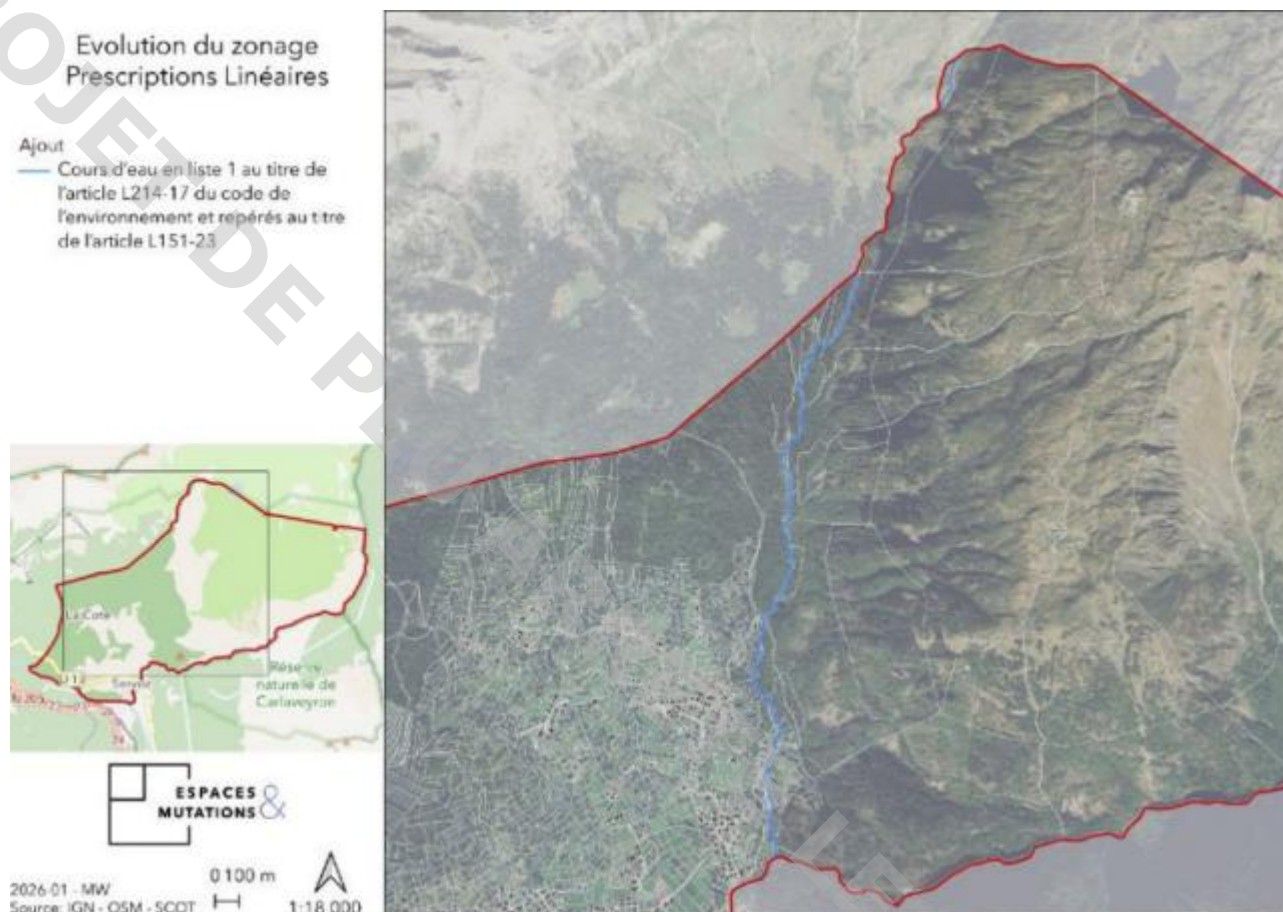
Nom sous bassin	Code masse d'eau	Libellé masse d'eau	Code réservoir biologique	Nom du réservoir biologique
Arve	FRDR11664	le Souay (Trt)	RBioD00161	Le Souay (torrent)
Arve	FRDR10743	Trt d'Arbon	RBioD00162	La Bialle et ses affluents
Arve	FRDR565	La Sallanche	RBioD00163	La Sallanche du pont de la Flée à sa confluence avec l'Arve et son affluent le Dard de sa confluence avec le Vemon inclus à sa confluence avec la Sallanche
Arve	FRDR566c	Le Bon Nant en amont de Bionnay	RBioD00164	Le Nant Rouge, affluents compris, de l'amont de sa confluence avec le torrent de Colombaz à sa confluence avec le Bon Nant
Arve	FRDR566c	Le Bon Nant en amont de Bionnay	RBioD00164	Le Nant Rouge, affluents compris, de l'amont de sa confluence avec le torrent de Colombaz à sa confluence avec le Bon Nant
Giffre	FRDR10176	le Foron	RBioD00016	Le Foron
Giffre	FRDR564a	Torrent des Fond et Giffre en amont de la step de Samoëns-Morillon	RBioD00165	Le Giffre du pont de l'Eau Rouge jusqu'à l'amont de la station d'épuration de Samoëns-Morillon, affluents compris exceptés la Valentine, le torrent du Verney, le Clevieux et le Giffre des Fonds
Giffre	FRDR2021	Foron de Talinges	RBioD00166	Le Foron de Talinges et ses affluents excepté L'Arpettaz
Giffre	FRDR562	Le Risse	RBioD00168	Le Risse et ses affluents
Giffre	FRDR561	Le Giffre de Marnier à l'Arve	RBioD00642	Le Giffre de l'aval du pont SNCF de Marnier à l'Arve

Liste des réservoirs biologiques sur le territoire identifié par le SDAGE Rhône-Méditerranée et masse d'eau concernée - Source : PAGD du SAGE de l'Arve

Afin de mettre en œuvre les objectifs environnementaux fixés à l'échelle du SAGE de l'Arve, ainsi que les dispositions fixées par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, le Torrent du Souay a été classé en liste 1. Ce classement fait l'objet d'un repérage au plan de zonage, afin d'assurer une meilleure prise en compte des contraintes et enjeux liés à ce cours d'eau.

Le règlement retient :

Aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique (cf article R214-109 du code de l'environnement) au sein du linéaire des cours d'eau en catégorie 1 au titre de l'article L214-17 du code de l'environnement. Le renouvellement de l'autorisation des ouvrages existants est subordonné à des prescriptions particulières.



Localisation du Torrent du Souay, identifié comme cours d'eau en liste 1 de l'article L214-17 du code de l'environnement

9. LES SENTIERS ET ITINÉRAIRES PIÉTONNIERS ET/OU CYCLABLES (article L151-38 du Code de l'urbanisme)

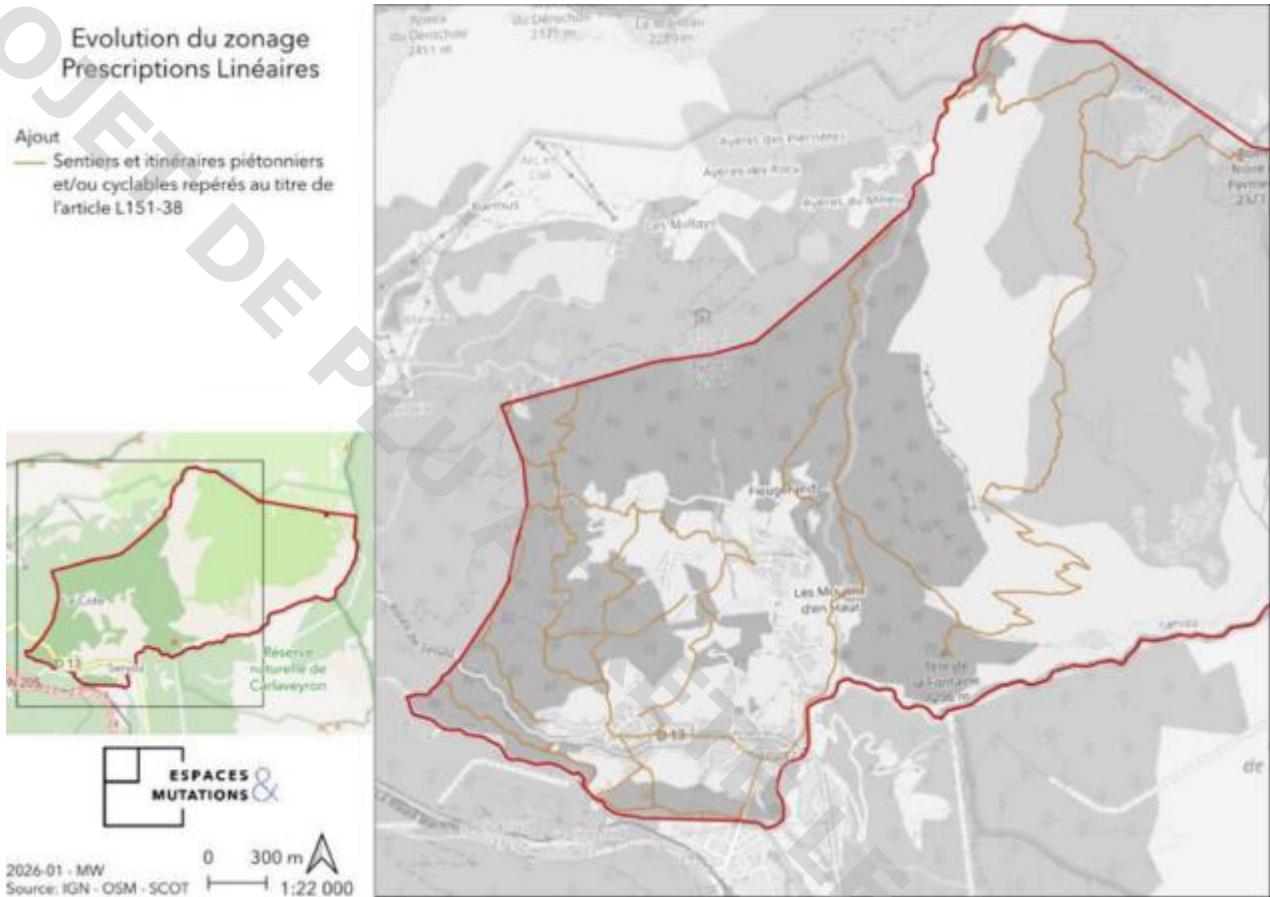
Servoz disposant d'un patrimoine naturel riche, la commune a souhaité effectuer un repérage des sentiers et itinéraires de découverte de la commune et ses sites emblématiques, et promouvoir la marche et le vélo dans le cadre des activités touristiques et de loisirs.

Cette règle graphique permet également de traduire les intentions du PADD :

- de l'objectif général 5 de l'axe 2 avec l'action « Conforter les cheminements piétonniers, les pistes cyclables entre les différents secteurs urbanisés et les secteurs d'équipements »
- de l'objectif général 2 de l'axe 3 avec l'action « Améliorer les liaisons 'modes actifs' en direction des sites touristiques voisins (Gorges de la Diosaz, Lac Vert notamment, ainsi que les conditions de circulation et de stationnement »

Ce repérage se base notamment sur l'inventaire du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), et permet également de répondre à la demande du conseil départemental de Haute-Savoie.

Cette trame apparaît sur le règlement graphique :



Localisation des sentiers et itinéraires piétonniers/cyclables repérés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme

De plus, le règlement indique :

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, **les sentiers et itinéraires piétonniers et/ou cyclables repérés au titre de l'article L151-38** doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée. Les projets d'urbanisation à venir doivent préserver les emprises foncières nécessaires.

V.2.8. Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La commune a mis en place 11 orientations d'aménagement et de programmation : **7 OAP sectorielles** et **4 OAP thématiques**.

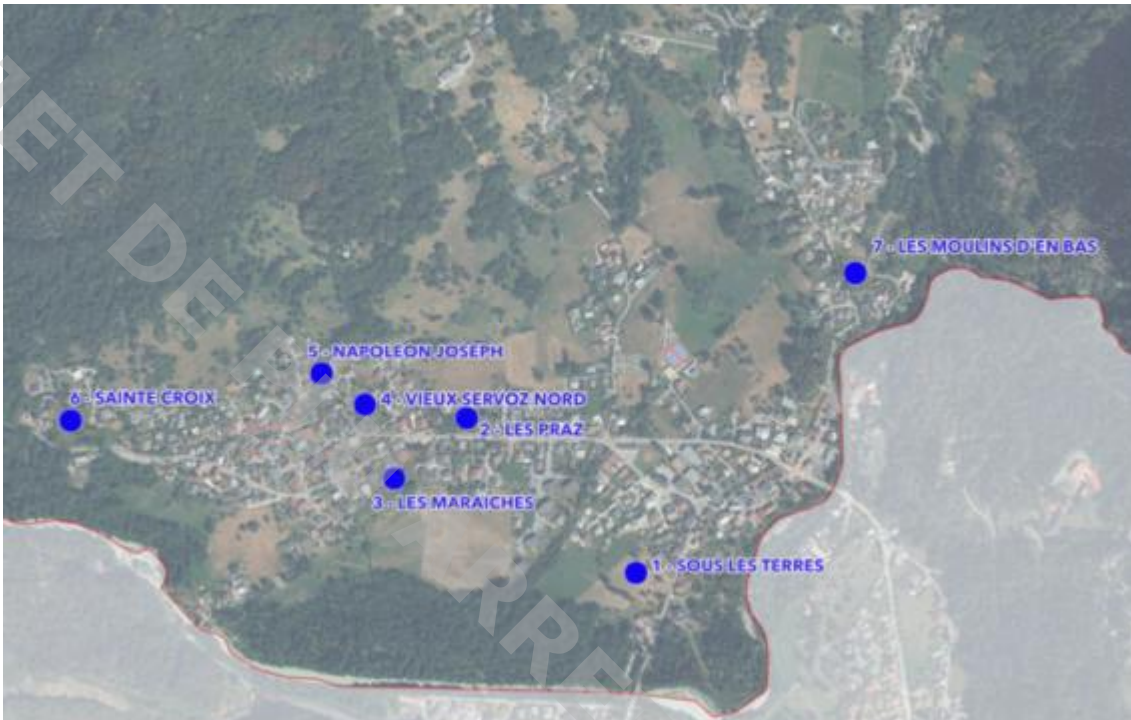
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent de mettre en œuvre plusieurs actions retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les OAP envisagées ont pour but :

- D'organiser l'urbanisation et la densification des gisements stratégiques dans l'organisation territoriale
- De limiter l'étalement urbain et de recentrer l'urbanisation en densifiant les deux polarités principales
- D'assurer la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le tissu bâti et la prise en compte du caractère patrimonial des secteurs anciens
- De contribuer à la diversification des formes urbaines et à la mixité sociale
- D'encadrer le renouvellement urbain de la friche des Praz
- De favoriser les conditions d'aménagement favorables au développement durable
- De promouvoir des formes bâties plus économes en foncier
- D'assurer la prise en compte de la trame verte, bleue et noire, notamment en milieu urbain
- De définir des prescriptions en matière de climat et d'énergie
- D'intégrer les modes actifs dans les opérations importantes.

1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles

La commune a souhaité porter une attention particulière au développement de l'urbanisation, dans une logique de modération de la consommation d'espace, de structuration du développement autour d'une armature urbaine définie, et de compatibilité avec les objectifs de diversification de l'offre de logements et en faveur des résidents permanents annoncés au PADD.

Les 7 OAP sectorielles correspondent à des secteurs à projets sur lesquels ont été définies des orientations et grands principes d'aménagement. Ces OAP ont été définies en concertation étroite avec la commune avec comme guide la nécessité d'une compatibilité avec le PADD et la volonté forte de la commune de favoriser la production de logements en faveur de l'habitat permanent, et de limiter le mitage de l'urbanisation. Elles se répartissent sur la commune comme le montre la carte ci-dessous :



Localisation des OAP sectorielles du PLU de Servoz

Ces OAP sont composées :

- D'éléments de constats, qui précisent :
 - La surface et la localisation du secteur
 - Les objectifs
 - Les conditions d'aménagement et les prescriptions générales à respecter
 - La programmation
 - Les principes d'aménagement
- D'un schéma comme le prévoit l'article L151-7-5° du code de l'urbanisme

Les OAP sectorielles intègrent également un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, définissant un degré de priorité pour chacun des secteurs :

	Zone	Priorité 1 Court terme	Priorité 2 Moyen terme
OAP N°1 / Sous les Terres	1AUa	X	X
OAP N°2 / Les Praz	1AUr	X	
OAP N°3 / Les Maraiches	1AUb	X	
OAP N°4 / Vieux Servoz Nord	1AUb		X
OAP N°5 / Napoléon Joseph	UB	Non soumises à échéancier	
OAP N°6 / Sainte Croix	1AUb	X	
OAP N°7 / Les Moulins d'en Bas	1AUb		X

Chaque OAP a été déterminée en fonction d'enjeux propres aux sites, et en tenant compte de projets déjà existants, le cas échéant. Toutefois, des prescriptions sont communes à l'ensemble des OAP, dans la mesure où il s'agit d'enjeux portés par le PLU pour l'ensemble du territoire communal.

Justifications des points communs à l'ensemble des OAP sectorielles dédiées à l'habitat	
Thème	Justifications
CONDITIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE	<p>Pour la majorité des OAP, l'urbanisation est prévue par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone. Ce type d'urbanisation permet de garantir une cohérence globale de l'aménagement et de remplir les objectifs attendus dans le cadre du projet d'ensemble.</p> <p>Pour l'OAP n°5 qui est mise en place sur une zone UB, l'urbanisation peut s'effectuer au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Toutefois, s'agissant d'un petit secteur ne nécessitant pas de création de voirie interne, et ne concernant que 2 parcelles, l'urbanisation s'effectuera vraisemblablement en une seule opération.</p> <p>En revanche, dans le cadre de l'OAP n°6 « Sainte Croix », l'urbanisation est possible en 2 opérations de part et d'autre de la voie de desserte.</p>
PROGRAMMATION / FORMES BATIES / DENSITES	<p>Le nombre de logements dans chaque OAP a été déterminé de manière à tendre vers le respect des ambitions du PADD notamment en ce qui concerne la typologie des logements, la production de logements à destination de la population permanente, et les objectifs de mixité sociale (dans le cas de l'OAP n°1), mais aussi la densité en fonction de l'armature urbaine définie au PADD et dans le projet de SCoT (25 logements/ha dans la production neuve de logements).</p> <p>La plupart des secteur d'OAP sont soumis à une servitude de résidence principale, hormis les OAP n°2 et 6. En effet, l'OAP 2. Ne concerne pas la production de logements et l'OAP 6 est excentrée ; si une partie des logements s'avèrent être ou devenir des résidences secondaires, l'incidence sur le dynamisme et l'animation du village restera limité.</p> <p>La servitude de mixité sociale s'applique uniquement à l'OAP n°1. La commune n'est pas soumise aux dispositions de la loi SRU concernant la production de logements sociaux. Néanmoins, le PADD vise à apporter une réponse aux différents parcours résidentiels en anticipation du futur PLH.</p>
PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	<p>Chaque OAP rappelle la zone du règlement qui est concernée et rappelle l'application des OAP thématiques.</p> <p>Ces prescriptions définissent également les dispositifs de fiscalité pouvant être mis en place dans l'aménagement de chaque secteur.</p>
ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS	<p>Chaque OAP définit les principes d'accès, recherchant systématiquement la meilleure solution vis-à-vis de la sécurité des piétons, des cycles et des automobiles.</p> <p>Pour chaque secteur, une attention est portée à la création d'un maillage modes actifs interne, et à leur connexion avec les cheminements existants sur le pourtour.</p>


	<p>Les modalités de stationnement sont également définies, afin de définir des principes concernant l'emplacement, le traitement paysager, etc. des aires de stationnement.</p>
<p>NATURE ET CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Chaque OAP définit la (ou les) typologie(s) de logements attendue(s) au regard du contexte environnant et des objectifs de densités définis par le PADD.</p> <p>Hormis l'OAP n°6 « Sainte Croix » qui prévoit des maisons individuelles, toutes les OAP prescrivent des logements collectifs et/ou intermédiaires, afin de poursuivre la diversification de l'offre de logements et d'opérer la densification de la centralité. Les typologies de logements définies tiennent également compte de l'environnement bâti et des enjeux environnementaux et paysagers, qui conditionnent les modalités d'urbanisation.</p> <p>Pour le secteur de l'OAP n°2 « Les Praz », ce thème définit les autres fonctions attendues (activités, services) en sus des logements, et fixe une hauteur maximale de 14m pour les constructions.</p>
<p>TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS</p>	<p>Sur ce thème chaque OAP est circonstanciée en fonction du contexte local. Les principes des prescriptions sont systématiques car ils sont la traduction du PADD sur la gestion de la densification de l'habitat.</p> <p>Aussi les OAP prévoient systématiquement d'imposer un traitement qualitatif des limites du secteur, avec une distinction dans le traitement paysager selon qu'il s'agit d'une limite avec des espaces urbanisés ou avec des secteurs agricoles ou naturels.</p> <p>D'une manière générale, les OAP privilégient la préservation de la majeure partie de la végétation existante afin de favoriser l'insertion des opérations nouvelles dans leur environnement paysager.</p> <p>Ce thème définit également de manière plus ponctuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les ouvertures paysagères devant être conservées - la recherche d'une infiltration des eaux pluviales à la parcelle (OAP n°1 et n°7) - les différentes règles graphiques pouvant s'appliquer à certains secteurs : conservation d'arbres et jardins, prise en compte du projet de renaturation du ruisseau des Lanches (OAP n°3), etc.

Il convient ensuite de se reporter plus particulièrement aux OAP pour connaître dans le détail les constats et les objectifs ayant guidés la rédaction des principes d'aménagement.

OAP n°1 / « Sous les Terres »			
Zone du PLU : 1AUa	Superficie : 0,86 ha	Densité : 45 logts/ha	Nombre de logements : 35
CONTEXTE	<p>Ce secteur de développement résidentiel est situé à l'entrée Sud de Servoz, le long de la RD13A. Il s'étend sur une superficie de 0,86 ha et a pour vocation d'accueillir la population permanente.</p> <p>Une orientation d'aménagement était déjà présente sur ce secteur dans le PLU de 2009, dont un premier lot a été détaché. Le périmètre redéfini vise à accueillir du logement, au contact du tissu bâti du Bouchet, et intègre les enjeux paysagers et les mobilités actives.</p> <p>L'urbanisation de ce tènement est stratégique pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sa position géographique, en extension du Bouchet - Son potentiel de densification - Sa proximité à la centralité et ses aménités (commerces de proximité, services, équipements, accès aux transports collectifs, gare de Servoz) - Accès direct à la voirie existante RD13A <p>Du fait de sa localisation et de ces atouts, ce secteur a été ciblé pour le renfort de la mixité sociale sur la commune. Bien que Servoz ne soit pas soumise aux dispositions de la loi SRU concernant la production de logements sociaux, la diversification de l'offre de logements est l'un des objectifs du PADD.</p>		
COHERENCE AVEC LE PADD	<p>L'OAP répond aux actions suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre le confortement des hameaux principaux • Assurer la bonne intégration des projets sur le territoire • Organiser et échelonner l'habitat autour des secteurs urbanisés • Poursuivre la diversification de l'offre de logements • Permettre le parcours résidentiel dans l'offre de logements sur la commune • Prévoir le développement de l'habitat préférentiellement à proximité des pôles générateurs de déplacements • Traiter systématiquement les enjeux de mobilités actives dans les projets importants 		
			
<p><i>Schéma de principe d'aménagement</i></p>			
PROGRAMMATION	<p>La construction d'environ 35 logements intermédiaires et/ou petits collectifs est prévue, soit une densité de l'ordre de 45 logts/ha.</p>		

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	<ul style="list-style-type: none"> • Servitude de mixité sociale (art. L151-15 CU) : le secteur devra accueillir des logements sociaux pérennes, des logements locatifs intermédiaires et des logements libres • Servitude de résidence principale (L151-14-1 CU) : l'urbanisation de ce secteur sera à destination exclusive de l'habitat permanent
ENJEUX PAYSAGERS	<p>L'ouverture visuelle sur l'espace agricole vue depuis l'Avenue de la Gare constitue une fenêtre paysagère remarquable qui enrichit de façon forte l'entrée Sud du village. Le positionnement et l'emprise de l'OAP 1 vont modifier considérablement cette perception en fermant une partie des vues sur le domaine agricole qui compose aujourd'hui une véritable "respiration visuelle". C'est pourquoi, il me semble que les attentes de la collectivité doivent être clairement formulées.</p> <p>L'emprise Sud de l'OAP vient se positionner légèrement à l'amont de la limite d'une ancienne terrasse alluviale soulignée par le talus arboré. L'utilisation de cette limite naturelle, qui a du sens dans cette partie du territoire, doit être clairement affichée comme limite d'urbanisation.</p> <p>L'OAP exige le maintien du talus arboré, pérennisant ainsi ce patrimoine végétal et le renforçant par la plantation d'une structure arborée formant la future limite entre l'espace aménagé et l'espace agricole situé sur la terrasse avale.</p> <p>L'OAP "colle" à la limite topographique en prenant soin de préconiser une continuité végétale généreuse composant la limite Sud de l'OAP.</p> <p>Dans cette logique, la desserte du tènement est localisée en périphérie Est et Sud et accompagnée d'un espace planté linéaire relativement large permettant de placer une circulation piétonne, de composer une trame arborée et arbustive d'accompagnement en prolongement de la structure arborée existante sur le talus, et de placer un fossé permettant de collecter l'ensemble des EP du tènement pour les conduire jusqu'au Ruisseau de la Planchette.</p> <p>Concernant la desserte piéton-cycle du périmètre de l'OAP vers le centre village, il ne faut pas compter uniquement sur l'Avenue de la Gare qui ne sera jamais confortable et parfaitement sécurisée pour les piétons. Ainsi l'OAP retient un cheminement en limite d'urbanisation qui sera prolongé par l'ER17, en direction du chemin des Ruchers.</p>

OAP n°2 / « Les Praz »			
Zone du PLU : 1AUr	Superficie : 0,66 ha	Densité : /	Nombre de logements : /
COHERENCE AVEC LE PADD	<p>L'OAP répond aux actions suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'émergence d'un habitat innovant, temporaire et participatif • Identifier les sites en renouvellement urbain pouvant accueillir une part de la production d'habitat • Intégrer les nouveaux projets structurants pour le territoire • Offrir les conditions pour le développement des activités tertiaires • Assurer la bonne intégration des projets sur le territoire • Organiser et échelonner l'habitat autour des secteurs urbanisés 		
CONTEXTE	<p>Ce secteur de renouvellement urbain est situé le long de la RD13, en sortie Ouest du Bouchet. Il s'étend sur une superficie de 0,66 ha et accueillait initialement la fondation des apprentis d'Auteuil, dont l'activité a cessé</p>		


	<p>depuis plusieurs années.</p> <p>L'OAP n°2 a été établie à partir du projet de tiers-lieu, en renouvellement urbain de l'ancien site des Apprentis d'Auteuil. Ce projet fait suite à une acquisition du foncier par la CCVCMB. L'OAP intègre donc les principes généraux et invariants du projet.</p> <p>Le projet prévoit la réalisation d'un pôle hébergement (offre de co-living, logements temporaires, auberge/hôtellerie), d'un pôle services (espaces communs, restauration, sports et loisirs), et d'un pôle activités (locaux d'activités, ateliers, bureaux, salles de réunions).</p>
	
<p>Schéma de principe d'aménagement</p>	
<p>PROGRAMMATION</p>	<p>Sur les 2 800 m² de surface de plancher, 2/3 seront dédiées aux activités économiques et 1/3 à l'habitation.</p>
<p>ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS</p>	<p>Cet item définit les modalités de réalisation des accès, des aires de stationnement et de prise en compte des modes actifs.</p> <p>La gestion du stationnement est primordiale. La mutualisation des aménagements sera recherchée, afin d'assurer la fonctionnalité et la cohabitation des différents usages.</p>
<p>NATURE ET CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>La diversité des fonctions attendues : hébergement, services, activités.</p> <p>Les formes urbaines ne sont pas précisées, hormis la hauteur des constructions qui ne devra pas excéder 14m. Cette règle vise à garantir la qualité paysagère, et intègre les prescriptions du projet de SCoT « <i>Préserver les points de vue emblématiques et les covisibilités</i> ».</p>
<p>TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS</p>	<p>Ce secteur s'insère dans un tissu déjà bâti, mais également au contact d'un tènement agricole. L'OAP demande de porter une attention particulière au traitement des interfaces afin de tenir compte des orientations du PADD.</p> <p>Les aménagements paysagers permettront de renforcer le cadre de vie mais également d'améliorer l'articulation des différentes fonctions sur le site.</p>



Constructions existantes dans le périmètre de l'OAP avant leur démolition courant 2025



Constructions existantes dans le périmètre de l'OAP avant leur démolition courant 2025

OAP n°3 / « Les Maraches »			
Zone du PLU : 1Aub	Superficie : 0,31 ha	Densité : 45 logts/ha	Nombre de logements : 14
COHERENCE AVEC LE PADD	<p>L'OAP répond aux actions suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre le confortement des hameaux principaux • Organiser et échelonner l'habitat autour des secteurs urbanisés • Poursuivre la diversification de l'offre de logements • Permettre le parcours résidentiel dans l'offre sur la commune • Identifier les sites en renouvellement urbain pouvant accueillir une part de la production d'habitat 		
CONTEXTE	<p>Ce secteur de développement résidentiel est situé entre Le Bouchet et le Vieux Servoz, au sud de la RD13. Il s'étend sur une superficie de 0,31 ha et a pour vocation d'accueillir la population permanente.</p> <p>Le tènement se compose d'une propriété bâtie à l'ouest, d'une propriété non bâtie à l'est, et d'un espace agricole au sud.</p> <p>Il s'agit d'un tènement stratégique permettant de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conforter l'habitat à proximité du Vieux Servoz et d'axes structurants • Encadrer l'urbanisation et la densification à l'interface entre le tissu bâti et les espaces agricoles et maintenir les percées visuelles • Intégrer le projet de renaturation du ruisseau des Lanches dans l'aménagement du secteur 		
			
<p><i>Schéma de principe d'aménagement</i></p>			
PROGRAMMATION	<p>L'OAP prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La construction d'environ 12 logements intermédiaires et/ou petits collectifs est prévue, soit une densité de l'ordre de 60 logts/ha. Parmi ces logements, la construction d'une maison comprenant 1 ou 2 logements individuels est possible - La réhabilitation de la maison existante en 2 ou 3 logements 		
PRESCRIPTIONS GENERALES	<ul style="list-style-type: none"> • Servitude de résidence principale (L151-14-1 CU) : l'urbanisation de ce secteur sera à destination d'habitat permanent (résidences principales) sur la partie Est 		

	<ul style="list-style-type: none"> • Servitude de mixité sociale : une SMS impose la réalisation d'au moins 50% de logements pour les travailleurs saisonniers (résidence à vocation d'emploi).
ENVIRONNEMENT PAYSAGE	L'OAP tient compte du projet de renaturation du ruisseau des Lanches. Dans la partie contenue dans l'OAP le projet prévoit que le ruisseau reste busé ; il sera remis à ciel ouvert en aval de l'OAP.



Accès Est à l'OAP ; les quelques arbres matérialisent le passage du ruisseau



La maison à vendre est incluse dans l'OAP ; elle pourra être réhabiliter en plusieurs logements

OAP n°4 / « Vieux Servoz Nord »			
Zone du PLU : 1AUb	Superficie : 0,38 ha	Densité : 21 logts/ha	Nombre de logements : 8
COHERENCE AVEC LE PADD	<p>L'OAP répond aux actions suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Optimiser l'urbanisation des dents-creuses des polarités principales (Centre village, Vieux Servoz) • Assurer la bonne intégration des projets sur le territoire • Être attentif aux interfaces entre les trames historiques et l'urbanisation contemporaine • Organiser et échelonner l'habitat autour des secteurs urbanisés • Poursuivre la diversification de l'offre de logements • Permettre le parcours résidentiel dans l'offre sur la commune • Traiter systématiquement les enjeux de mobilités actives dans les projets importants 		
CONTEXTE	<p>Ce secteur de développement résidentiel est situé à l'entrée Est du Vieux Servoz. Il s'étend sur une superficie de 0,38 ha et a pour vocation d'accueillir la population permanente.</p> <p>L'urbanisation de ce tènement vise à accompagner une densification adaptée du Vieux Servoz, au regard des contraintes liées aux capacités des voiries notamment.</p> <p>Il se situe en continuité du cœur de hameau, et intègre le secteur d'intérêt patrimonial. Aussi, une attention particulière sera portée au langage architectural et au traitement paysager des espaces libres, faisant l'objet de prescriptions détaillées dans l'OAP.</p> <p>L'OAP thématique D complète les prescriptions s'appliquant à ce secteur.</p>		
			
Schéma de principe d'aménagement			
PROGRAMMATION	La construction d'environ 8 logements intermédiaires est prévue, soit une densité de l'ordre de 21 logts/ha .		

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	<ul style="list-style-type: none"> • Servitude de résidence principale (L151-14-1 CU) : l'urbanisation de ce secteur sera à destination principale de l'habitat permanent
PAYSAGE	Les cônes de vue depuis le chemin des Lanches doivent être préservés ; ils pourront faire l'objet de servitude privées pour entériner leur préservation. En toute état de cause, le projet devra être conçu en tenant compte de cette exigence.



Partie Nord de l'OAP Vieux Servoz Nord

OAP n°5 / « Napoléon Joseph »			
Zone du PLU : UB	Superficie : 0,12 ha	Densité : 33 logts/ha	Nombre de logements : 4
COHERENCE AVEC LE PADD	L'OAP répond aux actions suivantes du PADD : <ul style="list-style-type: none"> • Optimiser l'urbanisation des dents creuses des polarités principales (Vieux Servoz) • Assurer la bonne intégration des projets sur le territoire • Être attentif aux interfaces entre les trames historiques et l'urbanisation contemporaine • Organiser et échelonner l'habitat autour des secteurs urbanisés • Permettre le parcours résidentiel dans l'offre sur la commune 		
CONTEXTE	Ce secteur de développement résidentiel est situé à l'entrée du Vieux Servoz. Il s'étend sur une superficie de 0,12 ha et a pour vocation d'accueillir la population permanente.		

La mise en place d'une OAP sur ce petit tènement vise :

- à encadrer l'urbanisation de cette dent creuse.
- à garantir la cohérence des volumes bâtis,
- à assurer un traitement qualitatif de l'interface avec le secteur d'intérêt patrimonial du Vieux Servoz.



Schéma de principe d'aménagement

PROGRAMMATION

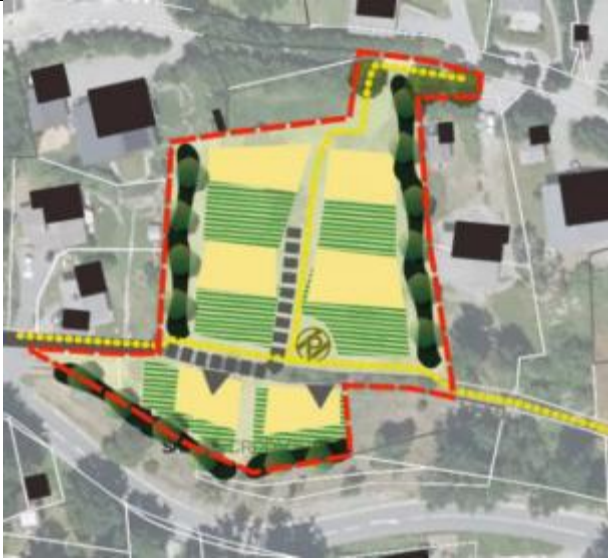
La construction d'environ **4 logements intermédiaires ou petits collectifs** est prévue, soit une densité de l'ordre de **33 logts/ha**.

PRESCRIPTIONS GENERALES

- **Servitude de résidence principale** (L151-14-1 CU) : l'urbanisation de ce secteur sera à destination principale de l'habitat permanent



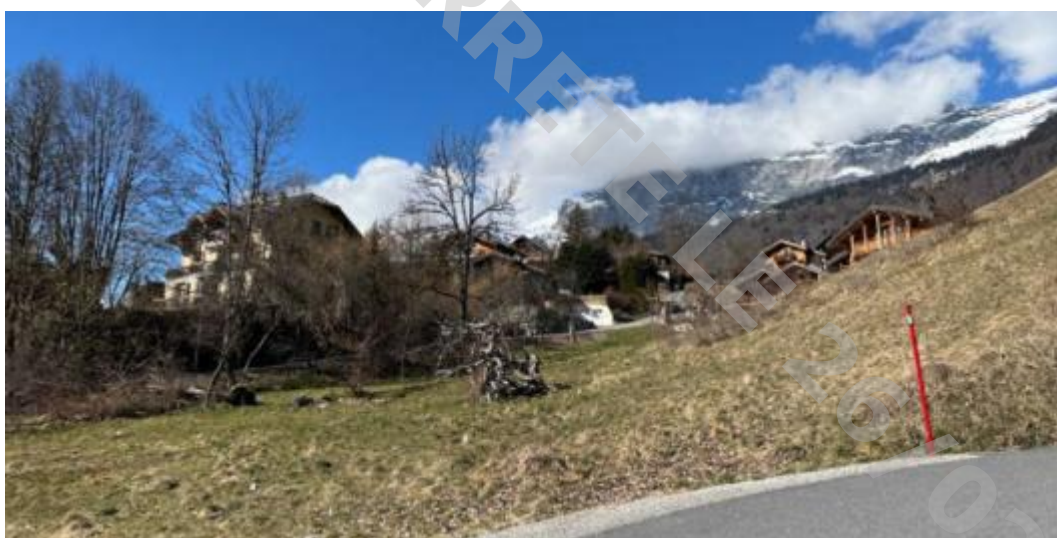
OAP Napoléon Joseph

OAP n°6 / « Sainte Croix »			
Zone du PLU : 1AUb	Superficie : 0,37 ha	Densité : 15 logts/ha	Nombre de logements : 6
COHERENCE AVEC LE PADD	<p>L'OAP répond aux actions suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> Assurer la bonne intégration des projets sur le territoire Organiser et échelonner l'habitat autour des secteurs urbanisés Traiter systématiquement les enjeux de mobilités actives dans les projets importants 		
CONTEXTE	<p>Ce secteur de développement résidentiel est situé en sortie Ouest du Vieux-Servoz, au Nord de la RD13. Il s'étend sur une superficie de 0,37 ha.</p> <p>Elle vise à accompagner un développement modéré, afin de veiller à la qualité de l'interface entre l'urbanisation et les espaces agricoles et naturels par le traitement paysager des espaces libres</p> <p>La localisation de ce tènement justifie une densité modérée sur ce secteur. Les typologies retenues (maisons individuelles) permettent un traitement qualitatif des espaces libres et des interfaces entre l'environnement bâti et les espaces agricoles et naturels. Cette typologie permet de rester en cohérence avec l'autorisation d'urbanisme en cours de validité sur ce secteur au moment de l'arrêt projet (PA pour 4 lots).</p> <p>L'OAP encadre également les formes urbaines afin de veiller à la cohérence avec le tissu pavillonnaire dans lequel s'insère l'opération.</p>		
			
Schéma de principe d'aménagement			
PROGRAMMATION	La construction d'environ 6 logements individuels est prévue, soit une densité de l'ordre de 15 logts/ha .		

OAP n°7 / Les Moulins d'en Bas			
Zone du PLU : 1Aub	Superficie : 0,25 ha	Densité : 32 logts/ha	Nombre de logements : 6 à 8
COHERENCE AVEC LE PADD	<p>L'OAP répond aux actions suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurer la bonne intégration des projets sur le territoire • Organiser et échelonner l'habitat autour des secteurs urbanisés • Poursuivre la diversification de l'offre de logements • Permettre le parcours résidentiel dans l'offre sur la commune • Traiter systématiquement les enjeux de mobilités actives dans les projets importants 		
CONTEXTE	<p>Ce secteur de développement résidentiel est situé au Sud du hameau des Moulins d'en bas, à proximité du centre-village. Il s'étend sur une superficie de 0,25 ha et a pour vocation de privilégier l'accueil de la population permanente.</p> <p>La mise en place d'une OAP sur ce petit tènement vise :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à encadrer l'urbanisation d'un tènement agricole, • à garantir la cohérence des volumes bâtis, • à veiller à la prise en compte de la pente dans le choix des formes bâties et des implantations • à assurer un traitement qualitatif des espaces libres et des interfaces entre le tissu bâti et les espaces agricoles 		
 <p><i>Schéma de principe d'aménagement</i></p>			
PROGRAMMATION	La construction d'environ 8 logements individuels groupés et logements intermédiaires ou petits collectifs est prévue, soit une densité de l'ordre de 32 logts/ha.		
PRESCRIPTIONS GENERALES	<ul style="list-style-type: none"> • Servitude de résidence principale (art. L151-14-1 CU) : l'urbanisation de ce secteur sera à destination exclusive de l'habitat permanent 		
DESSERTE	La desserte de cette zone n'est pas très aisée car le chemin de la Bosna est peu large et très pentu. L'option retenue prévoit l'entrée dans la zone par le chemin de la Bosna et la sortie de la zone directement sur la RD143. La sortie sur la RD143 devra être réalisée dans la partie avale, dans le secteur de moindre pente et de meilleure visibilité.		



Partie basse de l'OAP des Moulins d'en Bas vue depuis la RD143.



Partie haute de l'OAP des Moulins d'en Bas vue depuis la RD143.



Partie haute de l'OAP des Moulins d'en Bas vue depuis le chemin de la Bosna.

Les OAP-logements déterminées définissent les potentiels suivants :

Zone du PLU	Secteur	Surface (ha)	Densité (logts/ha)	Nb logts	% logts permanent
1AUa	Sous les Terres	0,86	45	35	100%
1AUb	Les Maraiches	0,31	45	14	100%
1AUb	Vieux Servoz Nord	0,38	21	8	100%
UB	Napoléon Joseph	0,12	33	4	100%
1AUb	Sainte Croix	0,37	15	6	Non règlementé
1AUb	Les Moulins d'en Bas	0,25	32	8	100%
	TOTAL	2,95 ha	32 logts/ha	75 logts	

Les OAP garantissent une production d'environ 75 logements, selon une densité moyenne globale de l'ordre de 32 logts/ha. Plus de 90% de ces logements seront destinés aux résidents permanents, en application des objectifs du PADD (objectif général 1 de l'axe 2)

Ces chiffres n'intègrent pas la part de logements prévus dans le cadre de l'OAP n°2 « Les Praz ». Dans cette OAP, la surface de plancher attendue est de 2800m², dont 1/3 de cette surface sera dédiée à la création de logements temporaires (environ 23 logements).

Pour mémoire, le PADD définit les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace sur les secteurs à destination d'habitat de la manière suivante : « *Fixer des OAP sur les secteurs stratégiques, en imposant des objectifs de densité et de formes urbaines alternatives à l'habitat individuel 'pur'.* ».

La traduction réglementaire garantit ainsi la mise en œuvre des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques

Les enjeux environnementaux, paysagers, patrimoniaux, et liés à la densification ont guidé la commune dans l'élaboration de diverses OAP thématiques.

Ces orientations d'aménagement et de programmation contribuent à traduire les intentions du PADD et à compléter les règles écrites et graphiques s'appliquant à des secteurs et milieux spécifiques. Elles permettent également de développer de manière plus précise les intentions qui y sont liées.

OAP thématique	Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
OAP thématique A / « Énergie et adaptation au changement climatique »	Cette OAP est directement issue de l'orientation générale n°6 de l'axe 1 du PADD : « Réduire l'impact environnemental du développement urbain ».
OAP thématique B / « Densification du tissu bâti »	Cette OAP est directement issue de l'orientation générale n°7 de l'axe 1 du PADD : « Accompagner la densification en promouvant des formes urbaines adaptées et en prenant en compte le bâti existant »

OAP thématique C / « Milieux naturels et continuités écologiques »	Cette OAP est directement issue de l'orientation générale n°1 de l'axe 1 du PADD : « 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 ».
OAP thématique D / « Patrimoine bâti et patrimoine paysager »	Cette OAP est issue : <ul style="list-style-type: none"> - Pour la partie concernant le patrimoine bâti : de l'orientation générale n°3 de l'axe 1 du PADD : « Renforcer la lisibilité paysagère comme support de cohésion urbaine » - Pour la partie concernant le patrimoine paysager : de l'orientation générale n°2 de l'axe 1 du PADD : « Mettre en place un projet basé sur le paysage qui participe à la préservation et à la valorisation du cadre de vie servozien ». - Pour le volet concernant l'intégration urbaine et le respect des ambiances du lieu : d'actions plus précises des orientations 2 et 3 de l'axe 1 citées ci-dessus : <ul style="list-style-type: none"> o « identifier et protéger les perspectives lointaines sur le grand paysage et les ouvertures visuelles depuis les espaces publics et les axes de circulation » o « être particulièrement attentif au vocabulaire architectural employé, mais aussi à la place du végétal et à la palette végétale employée dans les projets ».

■ OAP thématique A / « Énergie et adaptation au changement climatique »

Les orientations qui sont définies dans cette Orientation d'Aménagement et de Programmation contribuent à répondre aux enjeux énergétiques et climatiques.

Ces orientations s'inscrivent dans un contexte national et participent à répondre aux objectifs de la Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte de 2015. Ces objectifs sont la réduction des émissions de polluants et de gaz à effet de serre, la baisse de consommation énergétique ou encore le développement de la part des énergies renouvelables dans la consommation.

La mise en œuvre de la transition énergétique au niveau local passe par l'élaboration d'une politique d'aménagement et d'urbanisme renouvelée. La commune de Servoz s'inscrit dans cette démarche, en reprenant les prescriptions du projet de SCoT Mont-Blanc arrêté le 18 juillet 2025 :

- Participer aux ambitions nationales et régionales de la transition climatique et énergétique
- Réduire les besoins énergétiques du bâti en orientant le modèle d'aménagement vers la sobriété

L'OAP vise à renforcer la prise en compte des impacts du changement climatique, à promouvoir la résilience du développement, et à contribuer à l'adaptation du territoire face à ces enjeux. Elle se décline autour de 4 volets pour définir des prescriptions :

- **Empreinte carbone / économie d'énergie / résilience**
- **Adaptation au changement climatique / confort de vie**
- **Biodiversité en milieu urbain**
- **Production d'énergie renouvelable**

L'OAP détermine des orientations à respecter dans un rapport de compatibilité.

■ OAP thématique B / « **Densification du tissu bâti** »

La mise en place de cette OAP thématique s'inscrit dans un contexte d'adaptation au changement climatique et de modération de la consommation d'espace, encourageant la densification au sein des tissus bâtis ou artificialisés.

Néanmoins, les enjeux paysagers et patrimoniaux qui concernent la commune de Servoz amènent à encadrer cette densification afin de ne pas impacter la qualité du cadre de vie et à garantir l'acceptabilité du développement urbain.

L'OAP thématique « densification du tissu bâti » définit donc des préconisations portant sur :

- Le traitement des limites
- Les prescriptions paysagères
- L'implantation des bâtiments collectifs ou intermédiaires
- La gestion des accès

Ces orientations s'appliquent à la zone U du PLU et concernent donc les secteurs préférentiels de développement. Certains de ces secteurs sont également concernés par une trame « secteurs d'intérêt patrimonial », amenant à prêter une attention particulière aux modalités de densification.

L'OAP détermine des orientations à respecter dans un rapport de compatibilité.

■ OAP thématique C / « **Milieux naturels et continuités écologiques** »

La mise en place d'une OAP thématique « Milieux naturels et continuités écologiques » répond à une volonté d'apporter un certain nombre de mesures de protection et de mise en valeur complémentaires au règlement écrit, aux règles graphiques et au zonage du PLU, au regard de la sensibilité environnementale du territoire.

Cette OAP identifie et localise l'ensemble des composantes de la trame verte et bleue de Servoz : réservoirs de biodiversité, milieux naturels et semi-naturels relais des réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques.

Elle définit en second temps des recommandations concernant :

- la protection et de valorisation des espaces supports de biodiversité
- le développement de la biodiversité sur le territoire

Les orientations d'aménagement liées à la biodiversité et aux paysages ont pour objectif d'énoncer les éléments pour lesquels une attention particulière doit être portée sur le devenir possible, ou souhaitable, et sur la diversité des milieux et des espèces présentes. Elles s'appliquent à l'ensemble du territoire communal, aux aménagements et occupation du sol ainsi qu'aux constructions ou rénovations.

L'OAP thématique « Milieux naturels et continuités écologiques » a pour objectif d'accompagner les maîtres d'ouvrage, particuliers et professionnels dans la conception de leur projet. Elle définit des principes d'aménagement pour toutes les opérations d'aménagement et de construction admises dans les différents types d'espaces.

La présence de la nature en milieu urbain, et la préservation des grandes entités écologiques du territoire sont des composantes structurantes du développement du territoire communal. Le renfort des continuités écologiques est support d'espaces de quiétude, de jeux, de lien social, assurant ainsi de nombreux services écosystémiques :

- Atténuation des effets du changement climatique (îlots de fraîcheur, stockage du CO2...)
- Maintien et développement de la biodiversité
- Amélioration du cadre de vie
- Bien-être physique et psychique
- Stockage des eaux de pluie et maîtrise du risque d'inondation
- Production alimentaire
- Supports de pédagogie

La nature en milieu urbain comprend les espaces verts publics et privés, les jardins, les parcs, les alignements d'arbres, les massifs de vivaces et d'arbustes, ... qui correspondent majoritairement à une nature introduite, organisée et gérée par l'homme. Mais la nature en milieu urbain peut également être sauvage (délaissés de bords de routes, parcelles en friche ...). Elle constitue un support sur lequel chaque projet peut s'appuyer, tout en confortant l'existant.

En ce sens, chaque projet d'urbanisation, quel que soit sa localisation dans la commune et son importance, a un rôle à jouer dans le renforcement de la biodiversité en milieu urbanisé.

L'OAP détermine des orientations à respecter dans un rapport de compatibilité.

■ OAP thématique D / « Patrimoine bâti et patrimoine paysager »

Attentive et sensible aux qualités patrimoniales, architecturales et paysagères des lieux, la commune de Servoz a souhaité développer une OAP thématique « Patrimoine bâti et patrimoine paysager ».

Cette OAP thématique est particulièrement développée au regard de la prégnance des enjeux patrimoniaux à Servoz. Elle présente un caractère opérationnel et transversal (enjeux urbains, architecturaux, paysagers, patrimoniaux) afin de mener à bien les intentions de la commune et les objectifs définis au PADD.

Elle permet d'aborder de manière complète l'insertion paysagère des constructions, la mise en valeur du paysage et de l'architecture traditionnelle tout en intégrant les besoins de développement du territoire et la manière dont les nouvelles constructions peuvent s'articuler avec les structures vernaculaires.

L'élaboration de cette OAP est notamment basée sur l'Étude paysagère, architecturale et urbaine intitulée « Recensement des patrimoines bâtis et paysagers des communes Les Houches, Servoz, Vallorcine » réalisée en 2022 pour la CCVCMB.

Elle se décline autour de 3 volets pour définir des prescriptions :

- **Intégration urbaine et respect des ambiances du lieu**
- **Architecture et patrimoine bâti**
- **Patrimoine paysager**

⇒ **Intégration urbaine et respect des ambiances du lieu**

Cette première partie, plus globale, définit des modalités de prise en compte du patrimoine bâti et paysager de la commune dans les projets. Elle traite notamment :

- La mise en scène du paysage urbain
- L'aspect des toitures
- Le traitement des vis-à-vis

⇒ **Architecture et patrimoine bâti**

Les hameaux historiques de Servoz ont progressivement été complétés par l'urbanisation contemporaine. Pour autant, le patrimoine bâti est une composante essentielle des lieux et constitue l'identité de Servoz. L'OAP Patrimoine vise à garantir la lisibilité de cette trame héritée au gré du développement.

Le repérage effectué dans le cadre de cette étude, ainsi que les règles écrites et graphiques du PLU permettent de distinguer parmi le patrimoine bâti de Servoz :

- Le petit patrimoine
- Le patrimoine religieux
- Le patrimoine agro-pastoral
- L'architecture du XIXème et XXème siècle
- Les bâtiments en secteur patrimonial
- L'encadrement des constructions nouvelles dans les secteurs d'intérêt patrimoniaux

Pour chaque typologie, l'OAP identifie et localise les éléments recensés, sur la base de l'étude de 2022, et définit des prescriptions spécifiques visant à préserver et valoriser l'identité des lieux et leurs abords. Elle encadre également l'installation de dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable, ainsi que les diverses interventions (réhabilitation, rénovation...) pouvant porter atteinte aux caractéristiques architecturales des constructions.

⇒ **Patrimoine paysager**

Le patrimoine naturel et paysager de Servoz constitue un écrin, dans lequel s'est développé la commune. Il constitue aujourd'hui son identité, sa spécificité et son attractivité. Il accompagne la mise en valeur du patrimoine bâti, et contribue également aux éléments de nature dite 'ordinaire', et joue un rôle de relais des espaces de biodiversité inséré dans le tissu urbanisé.

Le volet paysager de l'OAP définit, sur la base de cette même étude et en complément des règles écrites et graphiques du PLU, des prescriptions s'appliquant :

- Aux cônes de vue
- Aux vergers
- Aux ripisylves et haies
- Aux murets

Cette OAP s'applique à l'ensemble des projets situés en zone U ou AU du PLU.

Toute intervention sur un bâtiment, dans le cadre de l'OAP Patrimoine, devra faire l'objet d'une consultance auprès de l'architecte conseil du CAUE.

V.2.9. Les capacités du PLU

1. Méthode

L'analyse a été réalisée à partir de l'enveloppe urbaine 2025 (date du débat sur le PADD), mais également 2021 pour tenir compte du foncier consommé depuis la promulgation de la loi Climat-Résilience.

Le dimensionnement du PLU prend en compte les capacités de densification et de mutations concernant l'habitat, les équipements et les activités.

Il répond aux exigences fixées par l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, qui dispose que :

Il (le rapport de présentation) analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Caractérisation de disponibilités foncières

■ Méthode pour identifier les gisements fonciers :



Division foncière impossible
=> S < 400 m²



Division foncière impossible
=> accès



■ Les différents types de disponibilités foncières :

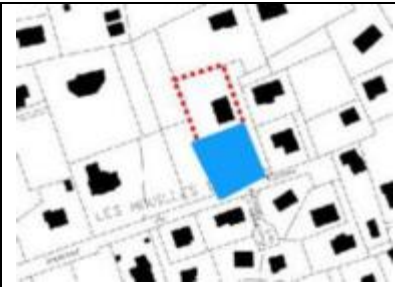
DENSIFICATION DE PARCELLES DÉJÀ BÂTIES

= **identification de foncier directement rattaché à une construction (même parcelle)**

Critères :

- il s'agit de foncier déjà bâti : il s'agit de division foncière ou de réalisation de nouvelles constructions sur un tènement bâti.
- gisement desservi par les réseaux
- non grevé par des servitudes (risques notamment)
- le gisement doit présenter une largeur ou profondeur de 20 m minimum (prise en compte des règles de recul pour la constructibilité) et exclusion des gisements situés à moins de 10 m d'un bâtiment existant.
- Seuls les gisements > 400 m² sont comptabilisés.

Le plus souvent il s'agit de maisons individuelles. Les terrains supportant la construction nouvelle couvrent généralement entre 400 et 1000 m².



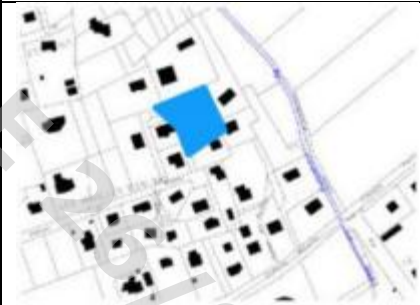
DENTS CREUSES

= **identification de foncier non bâti**

Critère :

- il s'agit de foncier non bâti, il s'agit de terrain libre et équipés, ou de lots de lotissement.
- gisement desservi par les réseaux
- non grevé par des servitudes (risques notamment)
- le gisement doit présenter une largeur ou profondeur de 20 m minimum (prise en compte des règles de recul pour la constructibilité) et exclusion des gisements situés à moins de 10 m d'un bâtiment existant.
- les dents creuses sont obligatoirement dans l'enveloppe urbaine.
- Seuls les gisements > 400 m² sont comptabilisés.
- les dents creuses couvrent moins de 2500 m².

Tous types de typologie de logements sont rencontrés. Dans les lotissements, il s'agit le plus souvent de maisons individuelles.



GISEMENTS CONSOMMANT DES ENAF

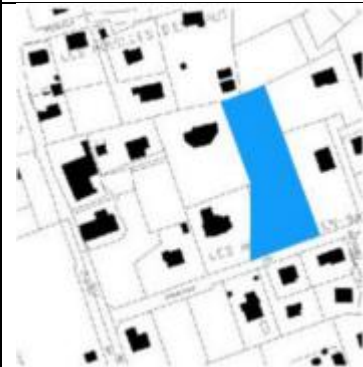
Constructions ou projets d'ensemble réalisés sur du foncier non bâti, d'usage agricole ou naturel avant l'urbanisation.

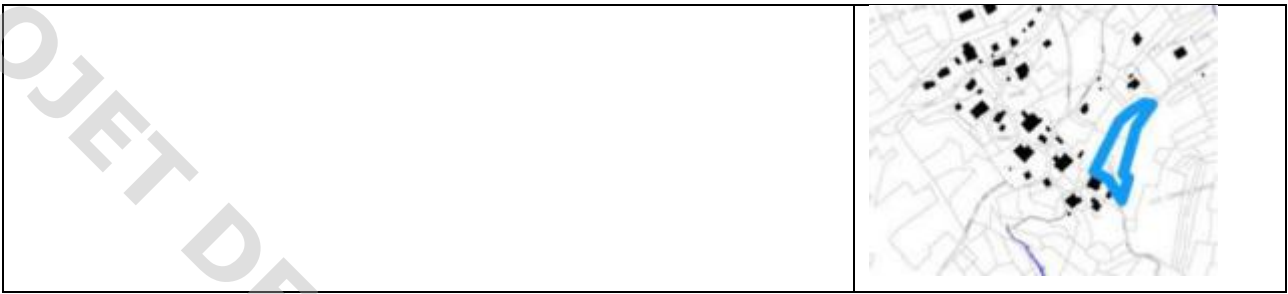
Le caractère d'usage agricole est caractérisé par le biais des cartes OCS de la DDT74 et du RPG 2021.

Sont considérés comme consommation d'ENAF :

- les tènements au-delà de 2500 m² dans l'enveloppe urbaine
- les tènements en dehors de l'enveloppe urbaine

Ces gisements doivent être desservis par les réseaux et accessibles.





La nature du foncier est caractérisée selon les mêmes critères que l'analyse de consommation foncière 2011-2021.

2. L'armature urbaine

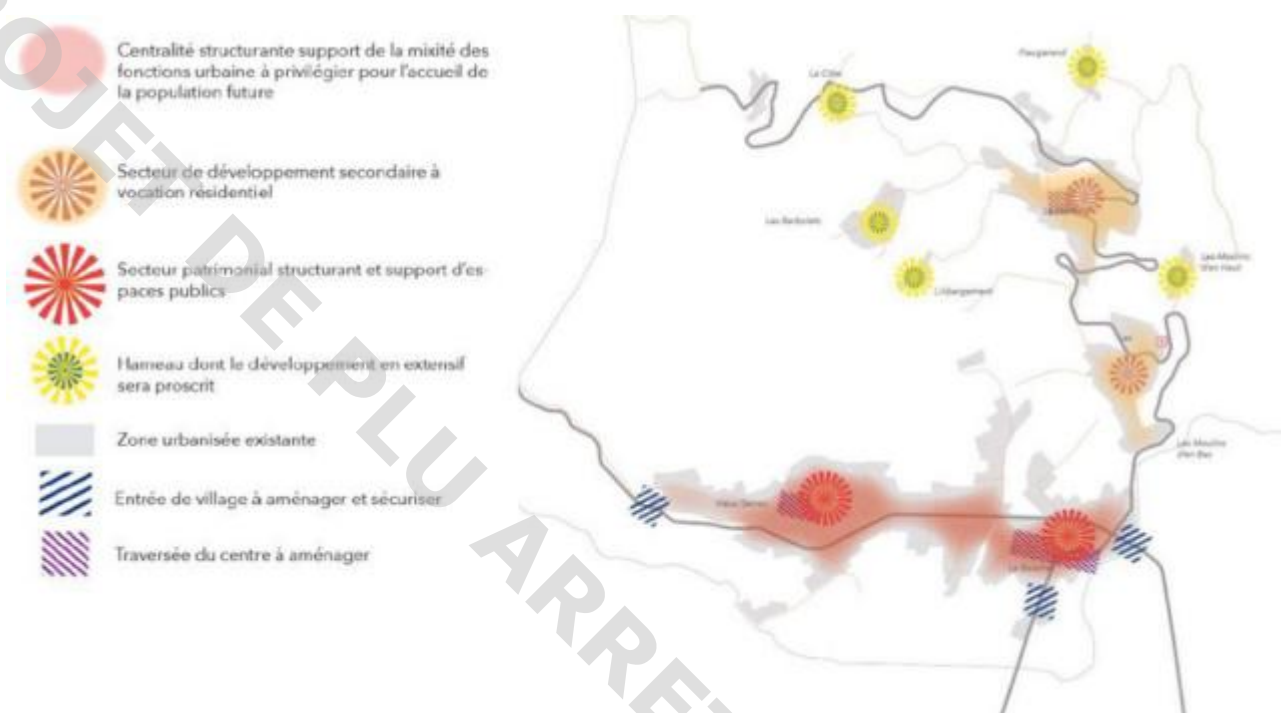
La commune de Servoz a retenu comme principe pour la révision de son PLU de recentrer l'urbanisation sur les polarités principales du territoire (Le Bouchet, Vieux Servoz). Afin de promouvoir un développement raisonné et cohérent, l'armature urbaine a été définie selon le niveau de polarité des différents hameaux, distinguant :

- des pôles principaux de développement
- des secteurs de densification mesurée
- des hameaux isolés où le développement en extensif est proscrit.

Les secteurs privilégiés pour le développement résidentiel, économique, et les équipements ont été déterminés à partir d'une combinaison de critères :

- proximité des principaux axes de circulation
- proximité des commerces de proximité, services et équipements, ainsi que des transports en commun
- mixité des fonctions

Le dimensionnement du PLU prend en compte les capacités de densification et de mutations concernant l'habitat, les équipements et les activités et tient compte de l'armature urbaine retenue dans le PADD.



Carte de l'armature urbaine du PADD

3. Les capacités en fonction de la vocation du foncier et des zones du PLU

L'analyse précise de l'enveloppe urbaine, de la photo aérienne et des contraintes de chaque site a permis de définir :

- Les gisements fonciers densifiables et d'estimer leur potentiel en logements, équipement ou capacité d'accueil économique. Le potentiel identifié à Servoz concerne principalement le développement résidentiel, hormis le renouvellement de la friche des Praz et l'extension du cimetière / stationnement (secteur en Ne).
- Les gisements fonciers qui ne sont plus ou pas densifiables

Cette analyse conduit au bilan foncier suivant sur les capacités de développement résidentiel à Servoz :

Zone du PLU	Surface en densification	Surface en extension	Surface totale	Nombre de logements
1AUa	/	0,7	0,82	35
1AUb	0,6	0,7	1,3	36
1AUr	0,66	/	0,66	23
UA	0,27	/	0,27	4
UB	1,41	0,40	1,81	27
Ne	0	0,43	0,43	0
TOTAL	3,2 ha	2,35 ha	5,55 ha	130

■ Les capacités du PLU en zone 1AU

Le projet de PLU retient, pour le développement de l'habitat et l'accueil de populations nouvelles, la mise en place de 6 zones 1AU, encadrées par des OAP, comme défini ci-dessus :

- la zone 1AUa « Sous les Terres »
- la zone 1AUr « Les Praz », en renouvellement urbain
- la zone 1AUb « Les Maraiches »
- la zone 1AUb « Vieux Servoz Nord »
- la zone 1AUb « Sainte-Croix »
- la zone 1AUb « Les Moulins d'en Bas »

Les zones 1AU dégagent donc un potentiel d'urbanisation de l'ordre de 2,78 ha, dont 1,26 ha sur du foncier déjà urbanisé. Ces surfaces permettent d'envisager la production de 94 logements dont 23 logements temporaires dans le secteur 1AUr des Praz et 71 logements « classiques »

■ Les capacités du PLU en zone U

Le projet de PLU identifie ensuite un potentiel de terrains mobilisables à l'intérieur des zones classées U. Ces terrains représentent 2,34 ha sont répartis de la manière suivante :

- 1,94 ha en densification de l'enveloppe
- 0,4 ha en extensif

■ Les capacités du PLU en matière de développement économique et d'équipements

Aucun potentiel foncier n'est identifié pour le développement économique « pur ».

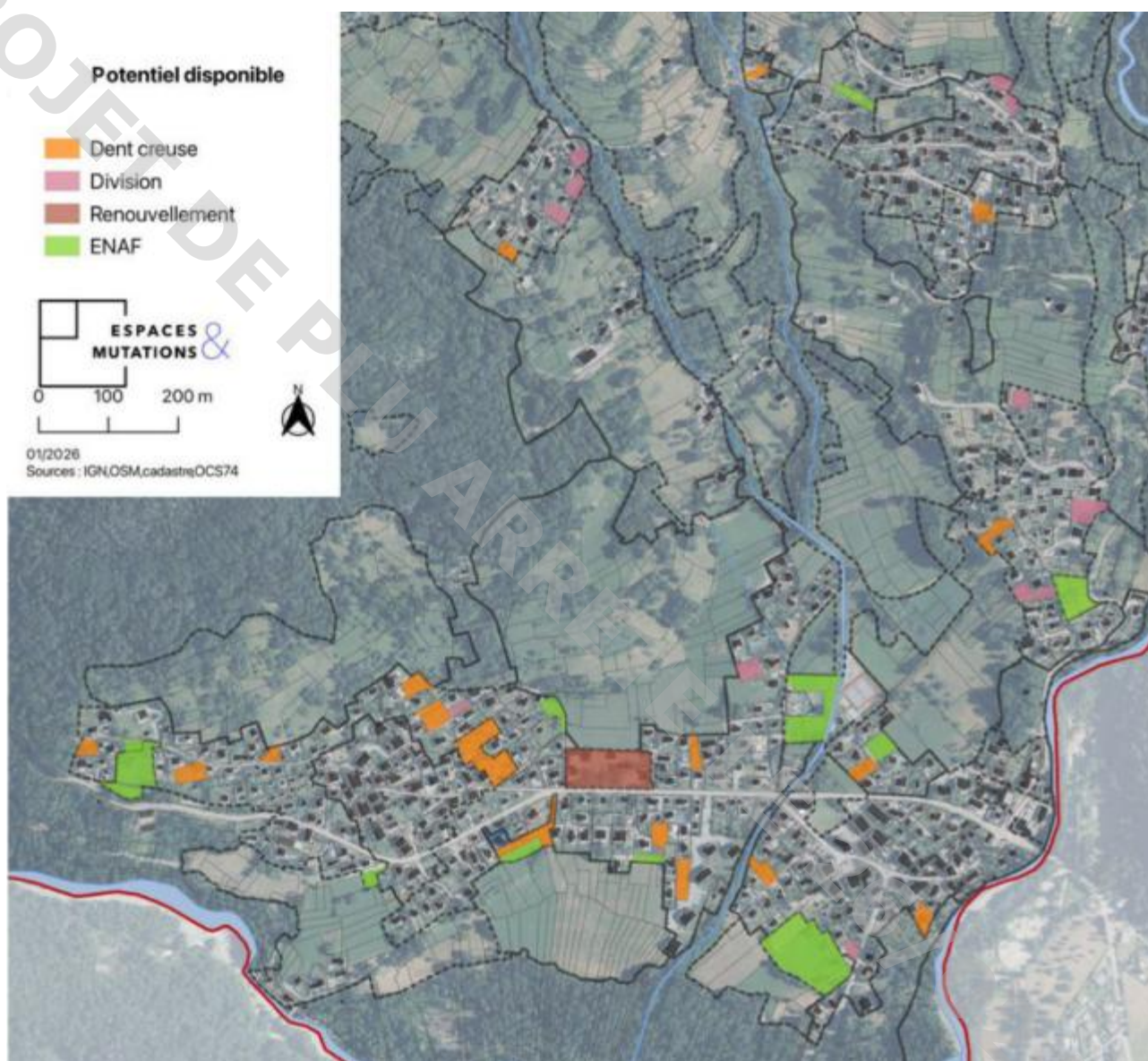
De même, le développement des équipements repose essentiellement sur l'extension de l'école du Bouchet, projet pour lequel des emplacements réservés ont été définis (se référer au chapitre [IV.2.6](#)) en renouvellement urbain ou en dent creuse.

Par contre, l'extension du cimetière / réalisation de stationnement représente 0,43 ha de surface non bâti, dont l'aménagement induira de la consommation ENAF.

4. Les capacités en fonction de la nature du foncier

L'analyse des capacités du PLU permet également de caractériser la nature du foncier qui est épargnée de l'urbanisation et celle du foncier qui pourra être mobilisée par le projet de PLU.

Les tableaux et cartes ci-dessous montre les gisements fonciers en fonction de leur nature : division parcellaire, dent creuse, renouvellement ou consommation d'ENAF.



Type de foncier	Surface (ha)	Nombre de logements
Dent creuse	1,71	28
Division parcellaire	0,76	12
Réhabilitation	0,07	2
Renouvellement	0,66	23
ENAF	2,35	65
TOTAL	5,55 ha	130

■ Le potentiel en densification de l'enveloppe

Le foncier pouvant être densifié identifie des potentiels importants en dent creuse (28 logements), notamment dans le secteur du Vieux Servoz. Ce secteur étant particulièrement contraint par les enjeux patrimoniaux ainsi que par la capacité des voiries, des OAP ont été définies afin d'encadrer la densification et de veiller à l'insertion des opérations au sein ou à proximité du tissu historique (OAP n°4 et 5).

■ Le potentiel par division parcellaire ou réhabilitation

La commune a identifié les parcelles dont la superficie et la configuration (surface, pente, accès, enjeux paysagers...) permettent d'envisager une possibilité de division parcellaire. Ces potentiels restent théoriques car ces démarches nécessitent une implication des propriétaires fonciers privés. Ces potentiels ont été estimés à **0,76 ha, permettant environ 12 logements**, dont la réalisation reste très hypothétique.

Dans ce bilan, a été identifié également un potentiel de réhabilitation car il s'agit d'un projet connu : **2 ou 3 logements à créer dans une maison existante** dans l'OAP des Maraiches. Il y également des potentiels de réhabilitation notamment d'anciennes fermes ou granges, mais le potentiel de logements est difficile à évaluer en amont : combien de logements possible dans telle ou telle granges ou bâtisse ancienne.

■ Les capacités de mutation de l'enveloppe

La friche des Praz (OAPn°2) a été identifiée par le PLU pour son potentiel de **renouvellement urbain**. Le projet pose un objectif de mixité des fonctions, permettant ainsi le développement de solutions d'hébergements, mais aussi d'activités et de services. Il est envisagé 23 solutions d'hébergements / logements temporaires.



Le potentiel de densification en renouvellement urbain

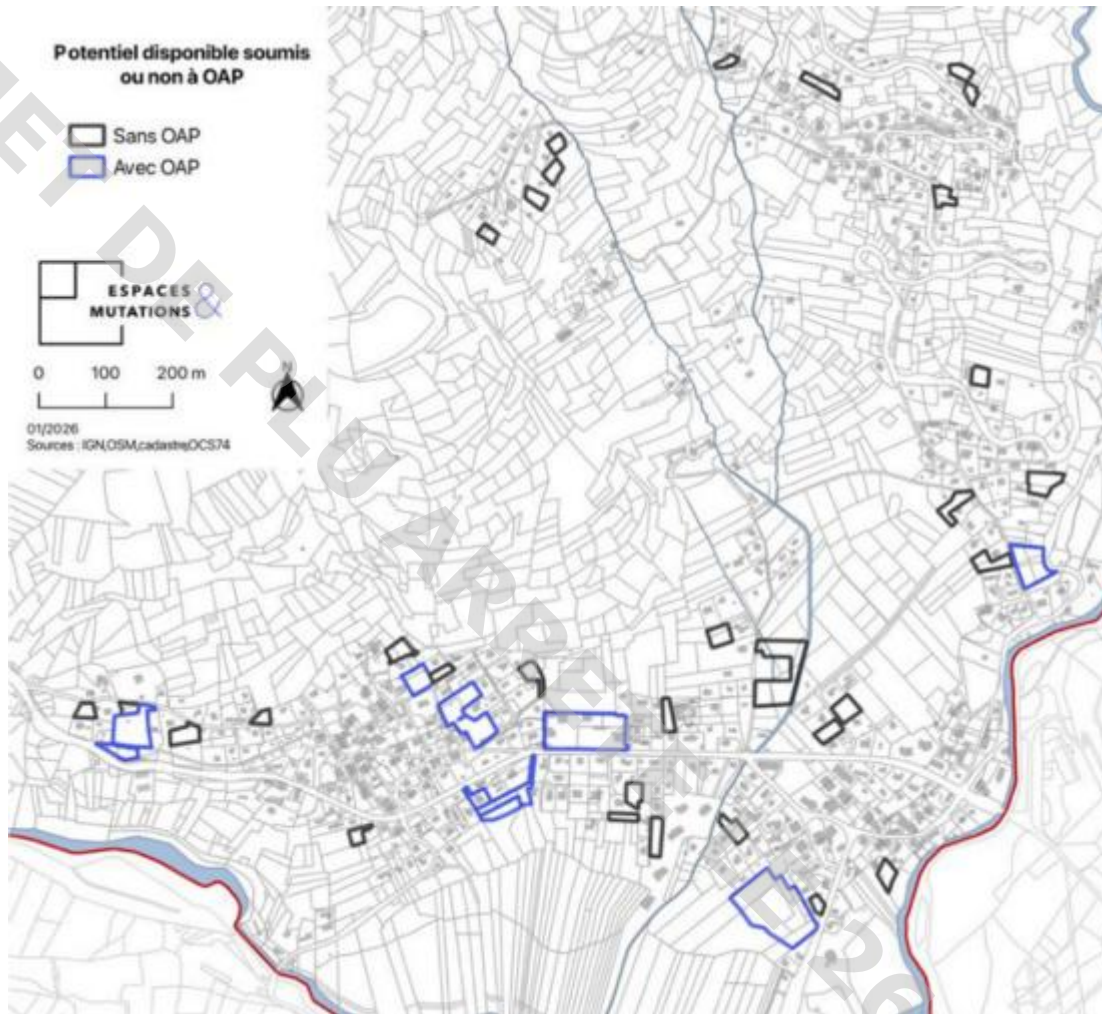
5. Les capacités encadrées par des OAP

Le projet de PLU retient, pour le développement de l'habitat et l'accueil de populations nouvelles, la mise en place de secteurs encadrés par des OAP. Le PLU définit des OAP : 6 zones 1AU et 1 zone U.

En matière d'habitat, la plus grande partie des disponibilités du PLU sont encadrées par des OAP : 2,9 ha sur 5,55 ha représentant 98 logements.

L'ouverture à l'urbanisation des OAP sur les zones 1AU devra respecter un phasage dans le temps défini au chapitre [IV.2.8](#).

Ces zones 1AU ont un enjeu prépondérant pour l'accueil de populations permanentes, notamment par la mise en place d'une servitude de résidence principale, au titre de l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme sur la plupart des secteurs soumis à OAP.



Le potentiel disponible encadré par des orientations d'aménagement et de programmation

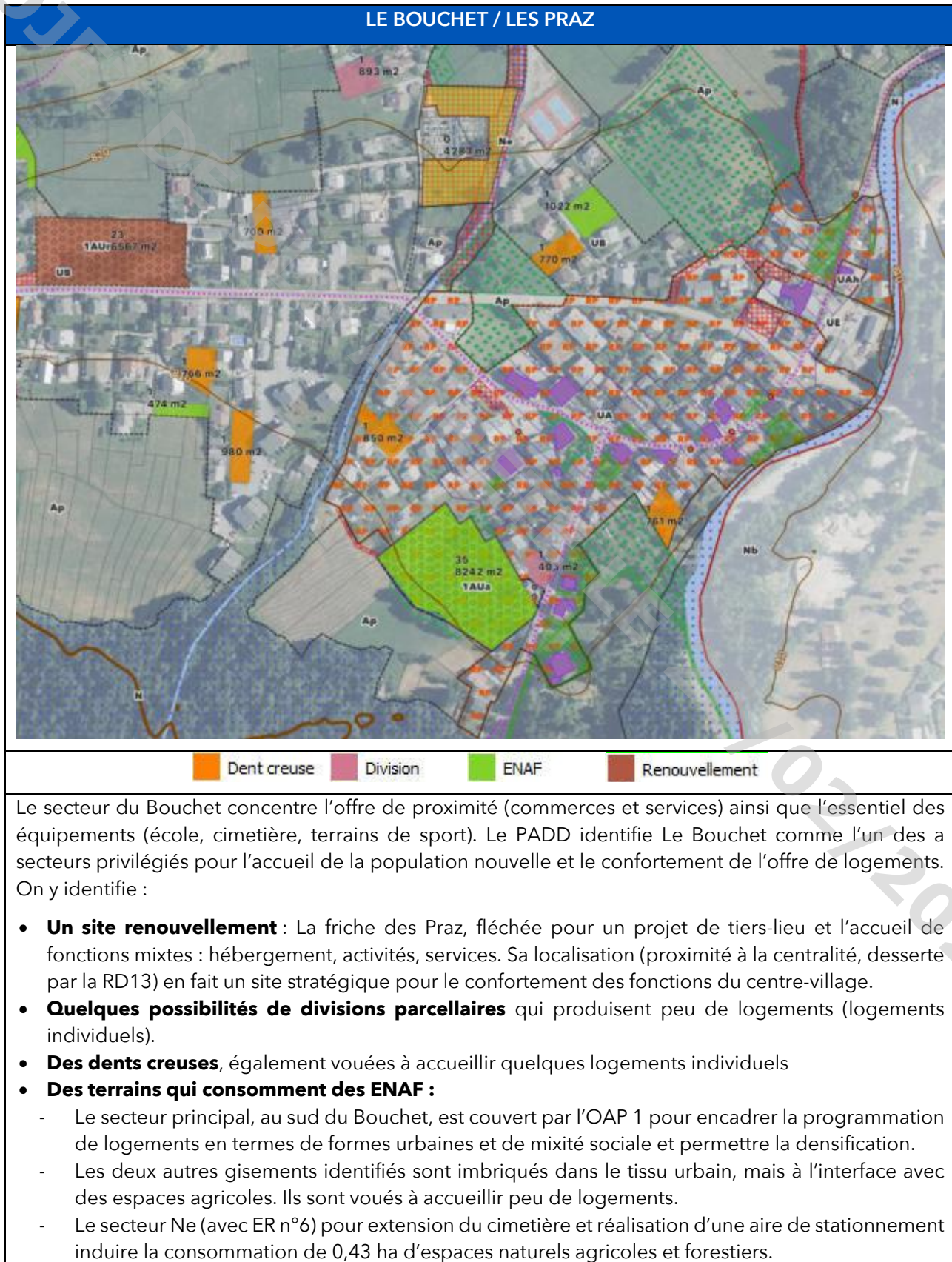
Secteur	Nb logements	Surface (ha)
Le Bouchet / Vieux Servoz	108	3,92
Secteur de développement secondaire	18	0,96
Hameaux isolés	4	0,23
Équipements	0	0,43
TOTAL	130	5,53 ha

Le tableau ci-dessus montre que 108 des 130 logements sont fléchés dans le centre-bourg, soit 83% des logements.

6. La prise en compte des coups partis dans la consommation foncière

Les coups partis (PC délivrés et PC commencés) sont comptés comme des projets déjà consommés depuis 2021 ; ils apparaissent dans l'analyse de la consommation d'espace dans le tome 1 du rapport de présentation. Toutefois un coup parti est considéré comme un potentiel, il s'agit de l'OAP n°6 de Sainte croix qui fait l'objet d'un permis d'aménager mais aucun PC n'a été déposé à ce jour.

7. Capacités du PLU par secteur



VIEUX SERVOZ



■ Dent creuse
 ■ Division
 ■ ENAF
 ■ Renouvellement

Le Vieux Servoz est également identifié dans le PADD comme l'un des principaux secteurs de développement de la commune, en complémentarité avec le Bouchet. On y identifie :

- **Une possibilité de division parcellaire.**
- **De nombreuses dents creuses**, dont trois faisant l'objet d'une OAP :
 - OAP n°4 Vieux Servoz Nord sur la principale dent creuse (3 753 m²) pour 8 logements ; ce vaste espace est considéré comme « espaces vert en milieu urbain » sur la carte OCS74v2025.
 - OAP n°5 Napoléon Joseph pour 4 logements et 1228 m² ; également « espaces vert en milieu urbain » sur la carte OCS74v2025.
 - OAP 3 Les Maraiches au Sud de la route de Passy (RD13), complétée par une parcelle agricole et un potentiel en réhabilitation dans la maison.

Les autres dents creuses conduiront vraisemblablement à la réalisation de maisons individuelles ; elles ne sont pas couvertes par des OAP.

- **Des terrains qui consomment des ENAF :**
 - Le secteur le plus important à l'ouest est couvert par une OAP (OAP n°6 - Sainte Croix) pour encadrer la programmation de logements, du fait de sa localisation en sortie de bourg. Notons qu'il s'agit d'un coup parti (PA délivré pour 6 lots)
 - Le secteur au sud de la route de Passy est également couvert par l'OAP n°3 des Maraiches, afin de limiter les impacts de l'urbanisation sur les tènements agricoles voisins.
 - Les autres tènements sont destinés à accueillir une urbanisation plus ponctuelle

L'encadrement des capacités de densification au Vieux Servoz démontre les enjeux multiples s'appliquant à ce secteur, notamment des enjeux patrimoniaux, ainsi qu'un développement limité par la capacité des voies de desserte.

LES MOULINS D'EN BAS / LES MOULINS D'EN HAUT



Dent creuse
 Division
 ENAF
 Renouvellement

Le hameau des Moulins d'en Bas est considéré comme secteur secondaire de développement à vocation résidentielle dans l'armature urbaine définie dans le PADD. Les hameaux des Moulins d'en Haut sont un hameau ancien isolé.

Ils sont donc voués à accueillir une offre de logements plus modérée. On y identifie :

- **Des possibilités de divisions parcellaires et quelques dents creuses** vouées à accueillir 1 à 2 logements selon leur superficie.
- **Des terrains qui consomment des ENAF :**
 - Le secteur principal, au sud, est couvert par l'OAP n°7 en raison de sa surface (environ 2500m²). cela permet d'encadrer la programmation de logements et tenir compte des enjeux de ce secteur, notamment contraint par le relief.

Aucun potentiel n'est identifié aux Moulins d'en Haut, sauf d'éventuels réhabilitations sont cartographiées.

LE MONT



Dent creuse
 Division
 ENAF
 Renouvellement

Le hameau du Mont est considéré comme secteur secondaire de développement à vocation résidentielle dans l'armature urbaine définie dans le PADD. Il est donc voué à accueillir une offre de logements plus modérée. Le Mont a connu un développement important ces dernières années et il ne reste que très peu de potentiels dans l'enveloppe.

On y identifie :

- **Des possibilités de divisions parcellaires et quelques dents creuses** vouées à accueillir 1 à 2 logements.
- **Des terrains qui consomment des ENAF :**
 - Un terrain au nord du hameau du Mont, qui pourrait à accueillir un logement.

V.2.10. Rapprochement avec la trajectoire « ZAN 2050 »

La loi Climat et Résilience impose aux communes dans un 1^{er} temps à diviser par 2 la consommation d'espace sur la période 2021-2031 par rapport à la décennie 2011-2021.

Sur la période 2031-2050, l'objectif est de diminuer progressivement l'artificialisation (notion différente de « consommation d'espace ») jusqu'à arriver « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) en 2050.

À noter que :

- Les rythmes de diminutions sur 2031-2050 ne sont pas encore connus.
- Les objectifs de diminution s (y compris sur 2021-2031) doivent se décliner à l'échelle des SRADET, puis des SCoT et enfin des PLU(i).

En l'absence de SCoT mis en compatibilité avec la loi Climat et Résilience, il a été fait le choix d'appliquer directement cet objectif dans le PLU.

1. Le bilan du projet de PLU

La méthodologie retenue dans le calcul de la consommation passée et celle de la consommation future est la même, pour assurer une comparaison pertinente.

La méthode est détaillée dans le tome 1 du rapport de présentation et rappelée dans le tome 2.

Consommation ENAF 2011-2021 : 4 ha

Consommation ENAF août 2021 (promulgation de la loi Climat et Résilience) - **arrêt du PLU : 1,4 ha**

Ainsi :

CONSOMMATION 2011-2021	CONSOMMATION constatée mi 2021-fin 2025	CONSOMMATION admissible mi2025-fin 2030	CONSOMMATION admissible 2031-fin 2035 (5 ans)
4 ha	1,4 ha	0,6 ha maxi	0,5 ha
Soit 0,4 ha/an	Soit 0,2 ha / an (soit -50%)		Soit 0,1 ha/an

Soit une possibilité de consommation d'environ 2,50 ha de foncier ENAF entre 2021 et fin 2035.

CONSOMMATION ENAF constatée mi 2021-fin 2025	ENAF disponible dans le projet de PLU
1,4 ha	2,35 ha
Soit un total de 3,75 ha pour une possibilité théorique de 2,5 ha	

Pour assurer un échelonnement de l'urbanisation, le déblocage de certaines OAP est différé dans le temps.

Programmation des OAP et trajectoire ZAN		
	Nature de foncier	Surface ENAF
Dès l'approbation du PLU fin 2026		
OAP sectorielle n°1 / Sous les Terres	ENAF	0,41
OAP sectorielle n°2 / Les Praz	Renouvellement	
OAP sectorielle n°3 / Les Maraîches Carrés /	Dents creuses & ENAF	0,09
OAP sectorielle n°6 / Sainte Croix	ENAF	0,36
Sous total consommation ENAF		0,86
+ 5 ans à compter de l'approbation du PLU (soit à partir de début 2032) :		
OAP sectorielle n°1 / Sous les Terres	ENAF	0,41
OAP sectorielle n°4 / Vieux Servoz Nord	Dents creuses	
OAP sectorielle n°7 / Les Moulins d'en Bas	ENAF	0,25
Sous total consommation ENAF		0,66
OAP hors phasage car en zone U		
OAP sectorielle n°5 / Napoléon Joseph	Dents creuses	
Disponibilité hors OAP		
Potentiel hors OAP sur ENAF	ENAF	0,83

Ainsi sur les 2,35 ha d'ENAF consommables dans le projet de PLU :

- 0,86 ha sont urbanisables dès approbation du PLU
- 0,66 ha ne seront mobilisables qu'à partir de 2032
- 0,83 ha ne sont pas programmés car hors OAP (dont 0,43 ha pour le cimetière / stationnement)

Le PLU permet donc la consommation de 0,86 ha d'ici 2032 + 1,4 ha déjà consommé

- ⇒ 2,26 ha d'ENAF consommable d'ici fin 2032 pour 2,5 ha estimés dans la trajectoire 2035
- ⇒ Le PLU de Servoz s'inscrit dans la dynamique de la trajectoire ZAN.
- ⇒ Au besoin, la commune pourra modifier la programmation des OAP si la consommation d'ENAF était trop rapide.

Nota : sur la période 2031-2050, la notion d'artificialisation vient remplacer celle de consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers. Cela implique que :

- Les seuils de définition des dents-creuses non artificialisées se conformeront aux décrets d'application de la loi Climat et Résilience.
- Les consommations liées aux bâtiments agricoles seront prises en compte.

2. Les capacités non retenues du PLU de 2017

La révision du PLU a nécessité de revoir les disponibilités foncières du PLU pour se rapprocher de la trajectoire ZAN ; pour cela la révision générale du PLU a induit le reclassement en zone A ou N de certains secteurs.

Notons, pour mémoire, que le **PLU rend 10,33 ha** de zone U, AUindicée ou AUstrictes **aux zones A ou N** (voir [V.2.11.](#)).

V.2.11. Demandes de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT approuvé

Rappel :

Article L142-4 du C.Urba

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable : les zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ».

Article L142-5 du C.Urba

« Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

Localisation et cadre général

Sur l'ensemble du projet de PLU, 4 secteurs nécessitent une « dérogation », représentant 0,49 ha au total.

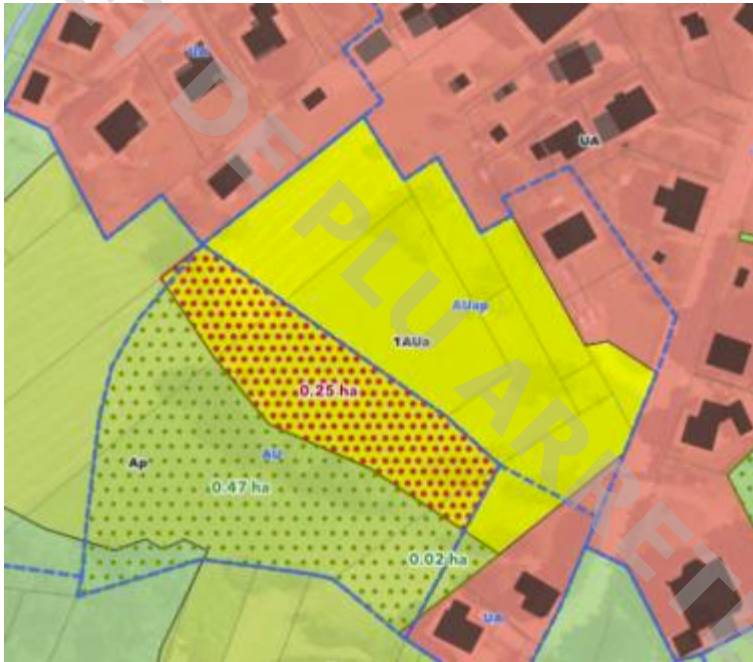
Notons, pour mémoire, que le **PLU rend 10,33 ha** de zone U, AUindicée ou AUstrictes **aux zones A ou N**.




 Zones ouvertes a urbanisation  Zones rendues a A ou N

Secteur de développement de l'habitat « Sous les Terres » (secteur 1AUa)

Il s'agit de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU stricte du PLU en vigueur, qui se trouve en prolongement de la zone AUap, devenue 1AUa.



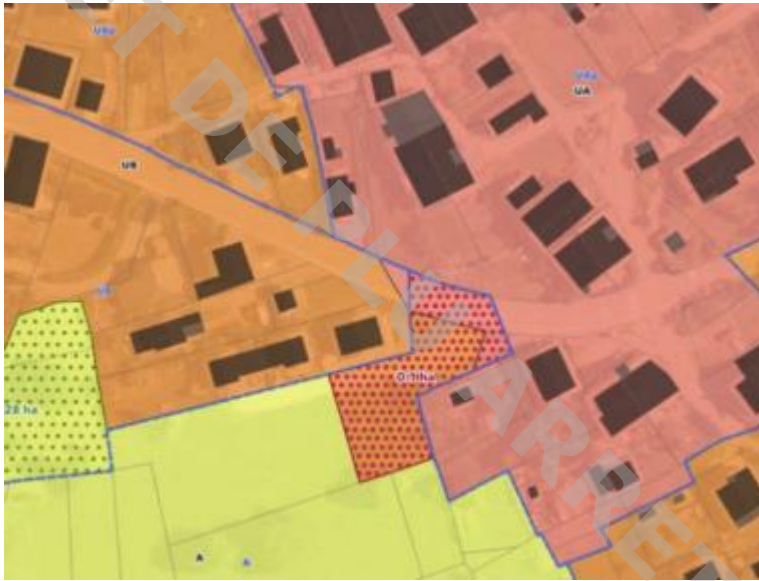
A plat de couleur = Projet de PLU 2026
 [Bleu] Limites du PLU de 2017
 [Vert] Zones rendues à A ou N
 [Rouge pointillé] Zones ouvertes à urbanisation

Surface ouverte à l'urbanisation	0,25 ha
Impact vis-à-vis de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	<p>Une prairie mésophile et une prairie fourrage des montagnes ont été identifiées sur le site. La limite avec la zone A est occupée par une haie (érable sycomore, frênes, noyers,).</p>  <p>Dans le cadre de l'évaluation environnementale (EE), il a été noté que les visites du 19 juin 2019 et du 14 avril 2023 ont mis en évidence la présence d'un cortège floristique commun, dominé par les poacées, sans enjeu particulier. Aucune plante patrimoniale (protégée et/ou inscrite en liste rouge) n'a été observée. Lors de la visite du 01 août 2025, la prairie avait été fauchée et était en cours de repousse.</p> <p>La séquence ERC menée dans le cadre de l'EE a défini 5 mesures de réduction concernant la biodiversité :</p>

	<p>- L'OAP thématique Milieux naturels et continuités écologiques définit des prescriptions en faveur de la végétalisation des secteurs de projet.</p> <p>- Les arbres existants seront préservés dans la mesure du possible, notamment les grands bouleaux.</p> <p>- L'alignement arboré constitué de frênes, noyers et érables sycomore et situé au sud-est de la zone sera mis en défens au moment des travaux de terrassement afin d'éviter sa destruction.</p> <p>- En complément des dispositions de l'OAP thématique Milieux naturels et continuités écologiques, les espaces verts privés et collectifs du projet devront accueillir des espaces de prairie à fleurs au cortège floristique composé d'essences indigènes. Les prairies constitueront en particulier les interfaces avec la RD13 et les prairies agricoles périphériques.</p> <p>- Les espaces verts collectifs du projet devront accueillir des arbres fruitiers parmi les essences recensées sur la commune de Servoz.</p> <p>Ces mesures de réduction sont traduites dans l'OAP thématique ou dans l'OAP sectorielle.</p> <p>Le terrain ouvert à l'urbanisation n'est pas identifié dans les parcelles bénéficiant de la PAC (RPG2023). Toutefois, ces terrains sont utilisés par l'agriculture.</p> <p>L'OAP précise que les accès agricoles aux terres agricoles au sud du site devront être maintenues et assurées.</p>
Impact vis-à-vis de la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,	L'EE a mis en évidence que le secteur de l'OAP n°1 « Sous les Terres » se situe en dehors des réservoirs de biodiversité et le projet n'aura aucun effet sur leur fonctionnalité.
Impact vis-à-vis de la consommation de l'espace	<p>Initialement la commune a réfléchi à ne conserver dans le projet de PLU que la surface qui était en AUap dans le PLU en vigueur.</p> <p>Toutefois, dans le cadre de l'EE, et de l'approche paysagère, il est apparu plus pertinent d'étendre la zone 1AUa jusqu'à la haie afin que la limite d'urbanisation soit clairement définie par cette haie, qui est implanté sur un haut de talus.</p> <p>Cette surface agrandie de 2500 m² permet de bénéficier d'une surface totale de zone 1AUa de 0,86 ha, permet ainsi de concevoir un projet cohérent, dense à l'échelle de Servoz et présentant une forte qualité paysagère.</p>
Impact vis-à-vis des flux de déplacements	La localisation en entrée de bourg, permet un accès facile et direct depuis la RN205 ; de plus ce secteur se trouve en entrée de bourg, à proximité des équipements (groupe scolaire notamment) et des commerces de proximité.
Impact vis-à-vis de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.	Ce projet permettra de réaliser des logements en résidence principale (servitude L151-14-1 CU) et en particulier des logements locatifs sociaux pérennes et des logements en accession sociale pérenne (servitude L151-15 CU) participant ainsi au parcours résidentiel de la population permanente.

Dent creuse au Vieux Servoz (zone UB)

Il s'agit de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone A du PLU en vigueur, qui se trouve en dent creuse entre UB et UA.





A plat de couleur = Projet de PLU 2026
 [Blue line] Limites du PLU de 2017
 [Green area] Zones rendues à A ou N
 [Red area] Zones ouvertes à urbanisation

<p>Surface ouverte à l'urbanisation</p>	<p>0,1 ha</p>
<p>Impact vis-à-vis de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers</p>	<p>Une prairie agricole à valeur agronomique, paysagère et écologique est identifiées sur le site dans la carte de la trame verte et bleue de Servoz (cf tome 1 du rapport).</p> <p>Le terrain ouvert à l'urbanisation est identifié dans les parcelles bénéficiant de la PAC (RPG2023).</p> <p>Toutefois l'urbanisation de ce secteur ampute de manière très limite les surfaces agricoles.</p> <p>De plus l'accès agricole qui s'effectue par la desserte des maisons récentes au Nord de la demande de dérogation sera maintenue.</p>
<p>Impact vis-à-vis de la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,</p>	<p>Le secteur se situe en dehors des réservoirs de biodiversité et le projet n'aura aucun effet sur leur fonctionnalité.</p>

Impact vis-à-vis de la consommation de l'espace	L'urbanisation du secteur induira une consommation d'ENAF de 0,10 ha.
Impact vis-à-vis des flux de déplacements	La parcelle est facilement desservie par la RD13-route de Passy ; toutefois la parcelle sera desservie par l'accès commune aux maisons existantes au Nord et à l'accès agricole.
Impact vis-à-vis de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.	Ce projet permettra de réaliser 1 ou 2 logements participant ainsi au parcours résidentiel de la population permanente.

Mise à jour des zonages urbains en fonction des constructions réalisées sous l'empire du PLU en vigueur ou antérieurement

<p>Ce secteur de 0,01 ha permet de raccroche à la zone U l'arrière de la maison existante.</p>	 <p>A plat de couleur = Projet de PLU 2026 - - - - - Limites du PLU de 2017 Zones rendues a A ou N Zones ouvertes a urbanisation</p>
<p>Aux Moulins d'en Haut, l'ensembles 3 poches « d'ouverture à l'urbanisation » représente 0,12 ha.</p> <p>Il s'agit notamment d'intégrer à la zone UHa la maison qui était en N'p dans le PLU en vigueur (secteur permettant la gestion de l'existant). De plus, la zone UHb intègre désormais le fond de jardin de la maison la plus au Sud ainsi que l'accès de cette dernière.</p>	

V.2.12. Le tableau des surfaces du PLU

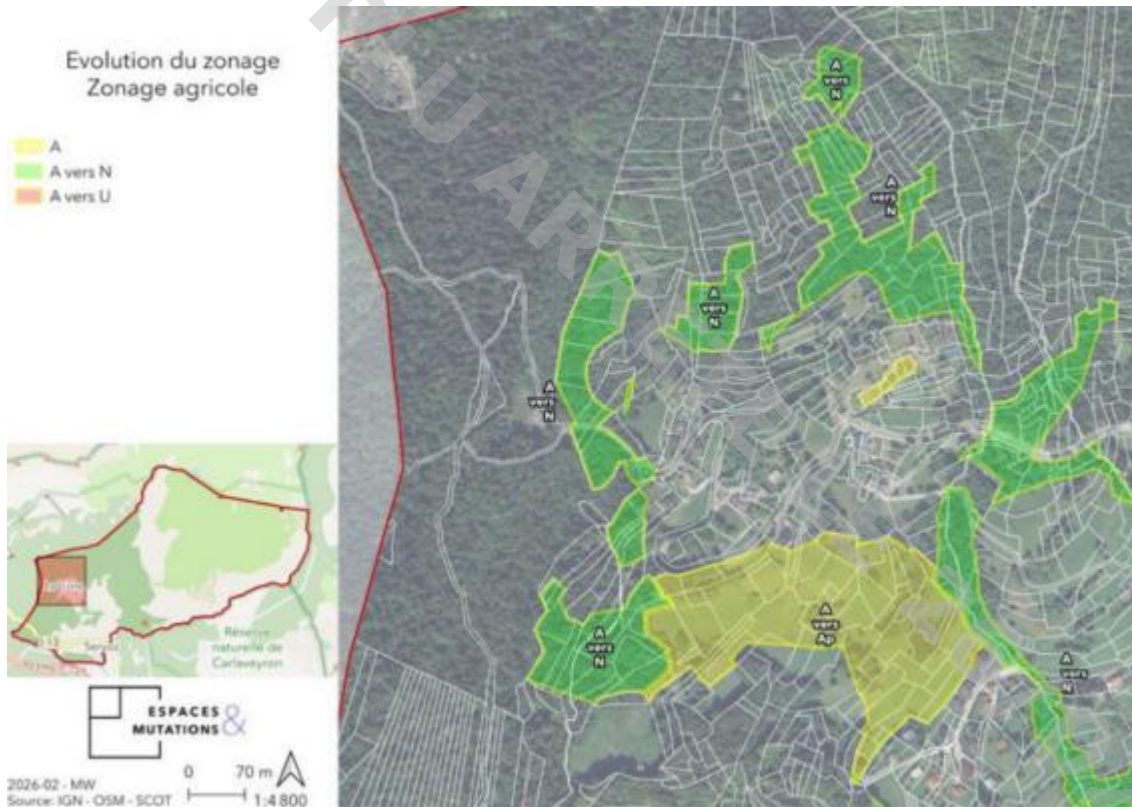
Opposable		Arrêt		Différence
Libelle	Surface (ha)	Libelle	Surface (ha)	
U	54,4	U	46,8	-7,6
UA	2,7	UA	15,2	12,6
		UAh	0,05	0,05
UAp	14,1			-14,1
UApac	0,4			-0,4
UApf	0,5			-0,5
UB	23,4	UB	27,4	4,0
UBac	2,7			-2,7
UBd	0,6			-0,6
UBdp	1,1			-1,1
UBe	1,0			-1,0
UBp	8,0			-8,0
		UE	0,5	0,5
		UHa	1,5	1,5
		UHb	2,2	2,2
AUc	4,6	1AU	2,8	-1,8
AUa	0,4	1AUa	0,9	0,5
AUap	0,8			-0,8
AUb	1,5	1AUb	1,3	-0,2
AUbe	0,4			-0,4
AUbp	0,9			-0,9
AUbt	0,7			-0,7
		1AUr	0,7	0,7
AUs	0,7	2AU	0,0	-0,7
AU	0,7			-0,7
A	117,5	A	611,0	493,4
A	115,9	A	60,4	-55,5
Ah	1,0			-1,0
Ap	0,6	Ap	47,6	47,0
Aa	0,0	Aa	502,9	502,9
N	1165,0	N	681,7	-483,4
N	1128,7	N	242,0	-886,7
N'	1,4			-1,4
Nf	1,1			-1,1
Nh	32,4			-32,4
N'p	0,5			-0,5
N'pac	0,3			-0,3
NUpac	0,6			-0,6
		Nb	438,5	438,5
		Ne	1,2	1,2
Total général	1342,2	Total général	1342,3	0,0

V.2.13. Évolution du règlement graphique par rapport au PLU en vigueur

D'une manière générale et comme établie dans le PADD, le PLU s'inscrit dans une démarche globale de recentrage du développement en privilégiant les enjeux paysagers et environnementaux en périphérie.

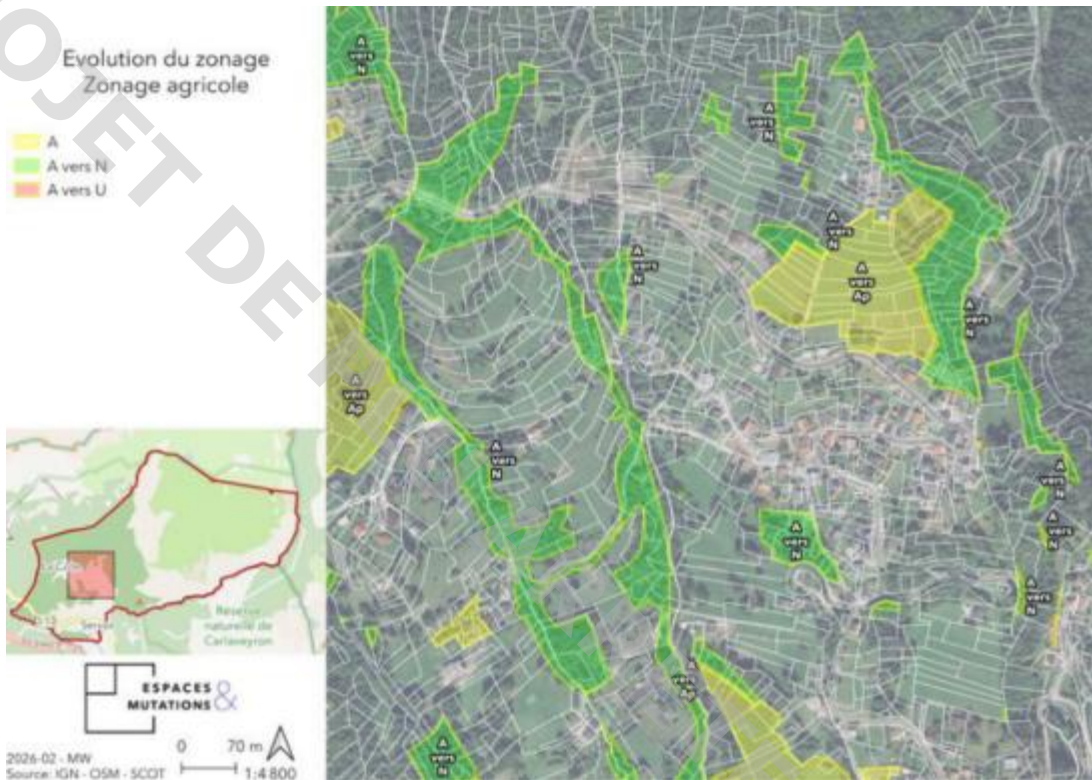
Globalement, les secteurs Urbains et A Urbaniser perdent 9,4 ha au profit des espaces Naturels et Agricoles. Une requalification d'espaces Naturels en espaces Agricoles est réalisée pour mieux refléter l'occupation des sols.

1. Évolution des zones Agricoles :



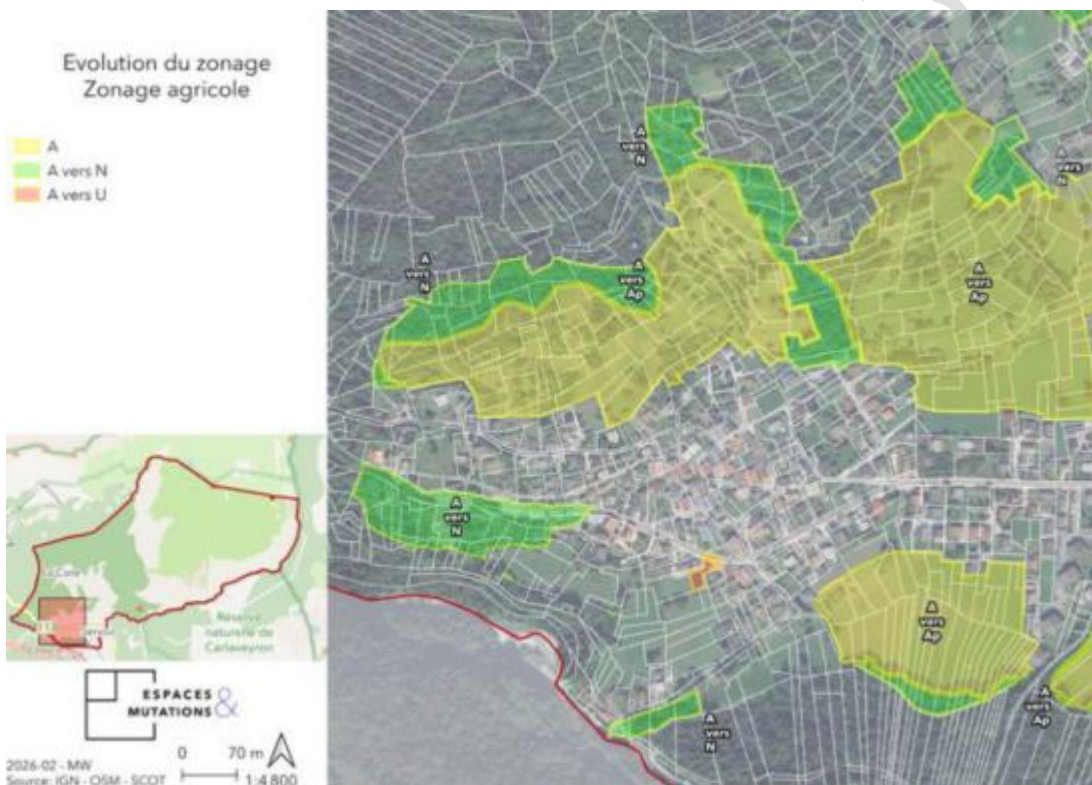
Dans les coteaux Nord-Ouest de la commune, des terrains occupés par la forêt sont passés de la zone A vers la zone N pour refléter l'occupation du sol. Il en est de même pour les abords du cours d'eau.

La zone A au Nord des Barbolets est passée de la zone A vers le secteur Ap, pour signifier les enjeux paysagers et écologiques du secteur.



La plupart des secteurs agricoles mutés sont transformés en secteurs naturels N de par leur occupation du sol. En particulier les bords de cours d'eau sont désormais en zone N.

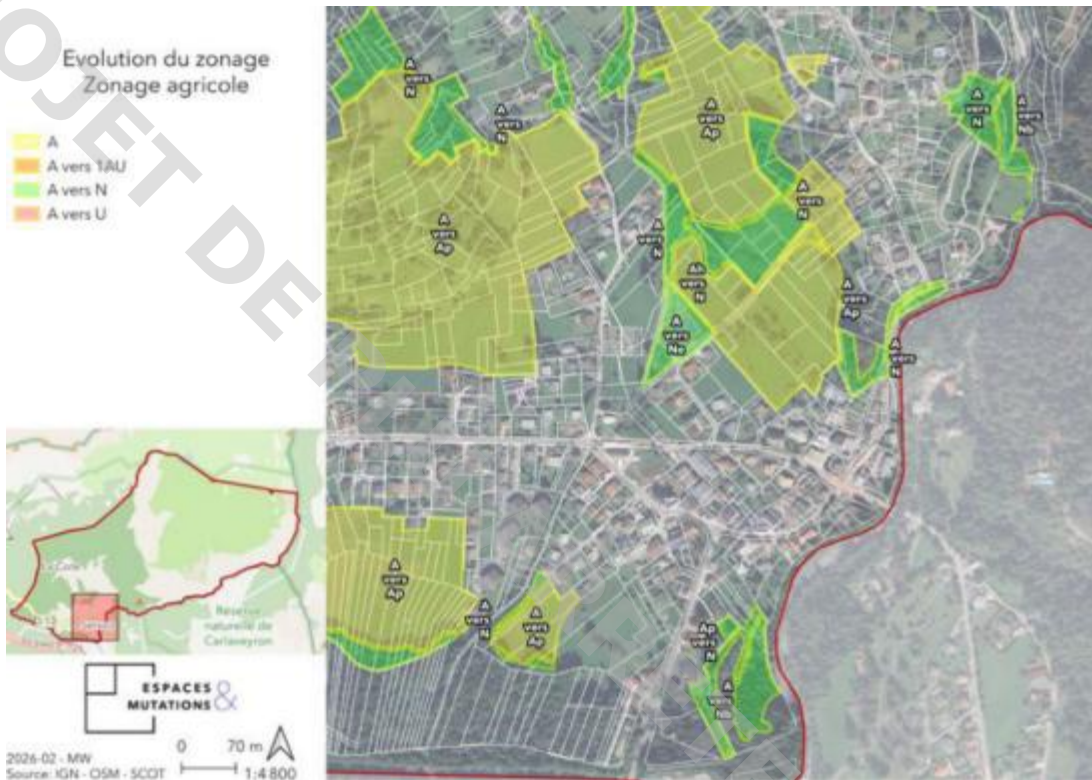
Au Nord du Mont, la zone A devient un secteur Ap pour la sensibilité paysagère et écologique.



Autour du centre bourg les zones A deviennent Ap pour la sensibilité paysagère et écologique de ces vastes espaces agricoles. Les zones boisées passent de A vers N.

En limite Ouest du Vieux Servoz, les secteurs boisés seront maintenant en zone N.

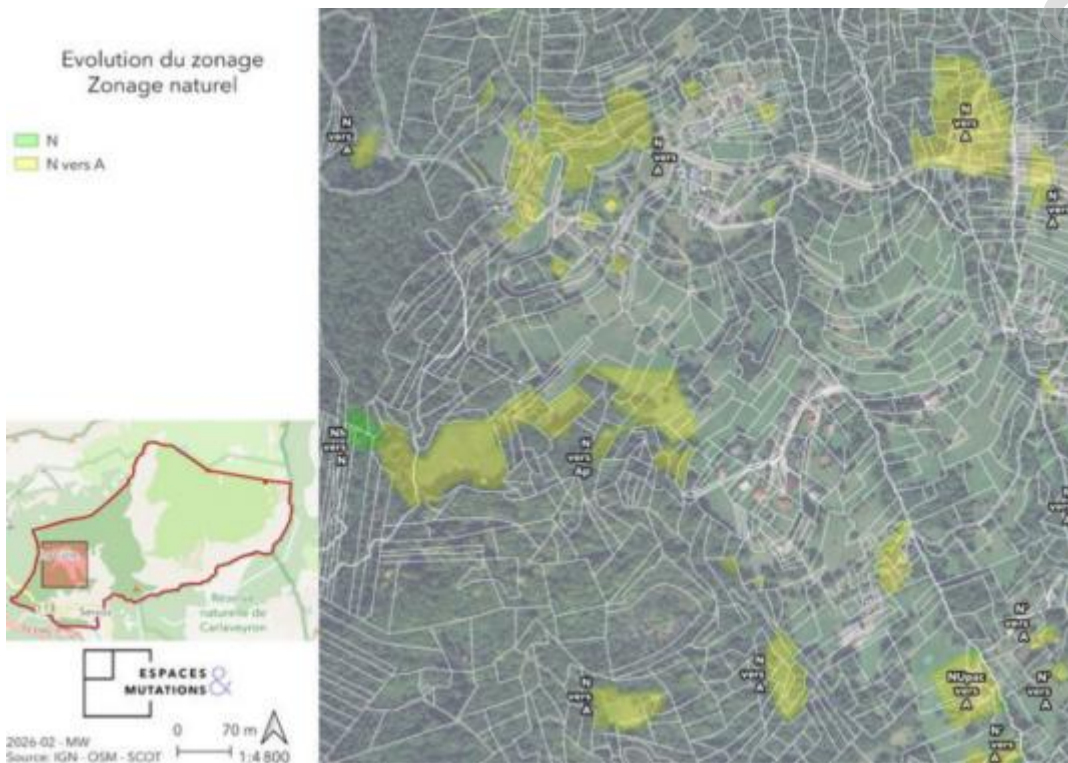
Notons le basculement d'une parcelle de A vers UB (cf demande de dérogation - voir [1.2.11.](#))



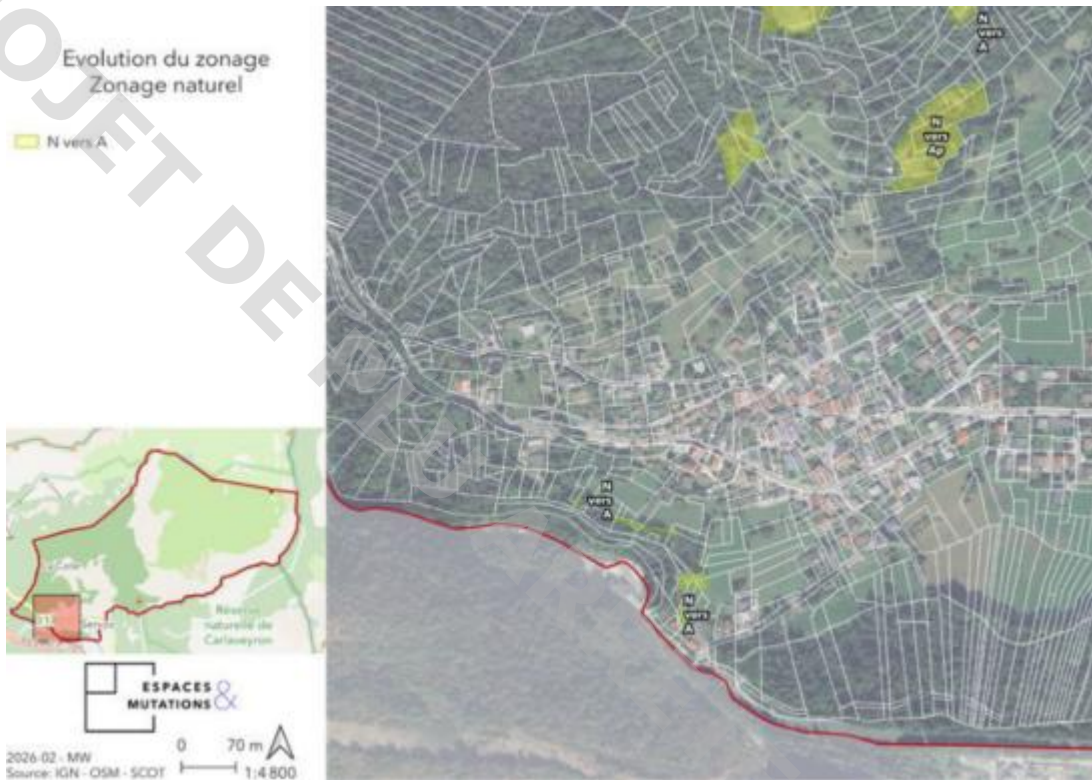
Autour du centre bourg les zones A deviennent Ap pour la sensibilité paysagère et écologique de ces vastes espaces agricoles. Les zones boisées passent de A vers N.

Les terrains de tennis + club house. + aire de jeux étaient en zone A ; or il ne s'agit plus d'un usage agricole. Ces équipements sont donc désormais en secteur Ne, admettant les installations d'intérêt collectif.

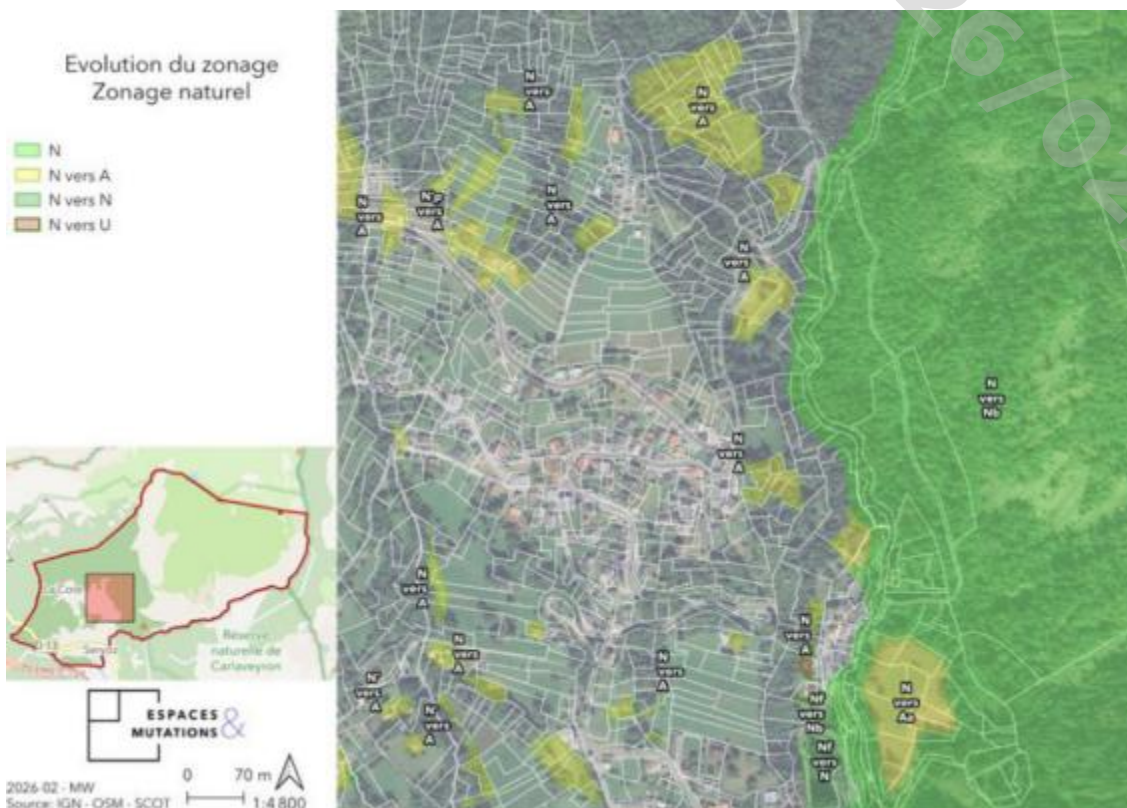
2. Évolution des zones Naturelles :



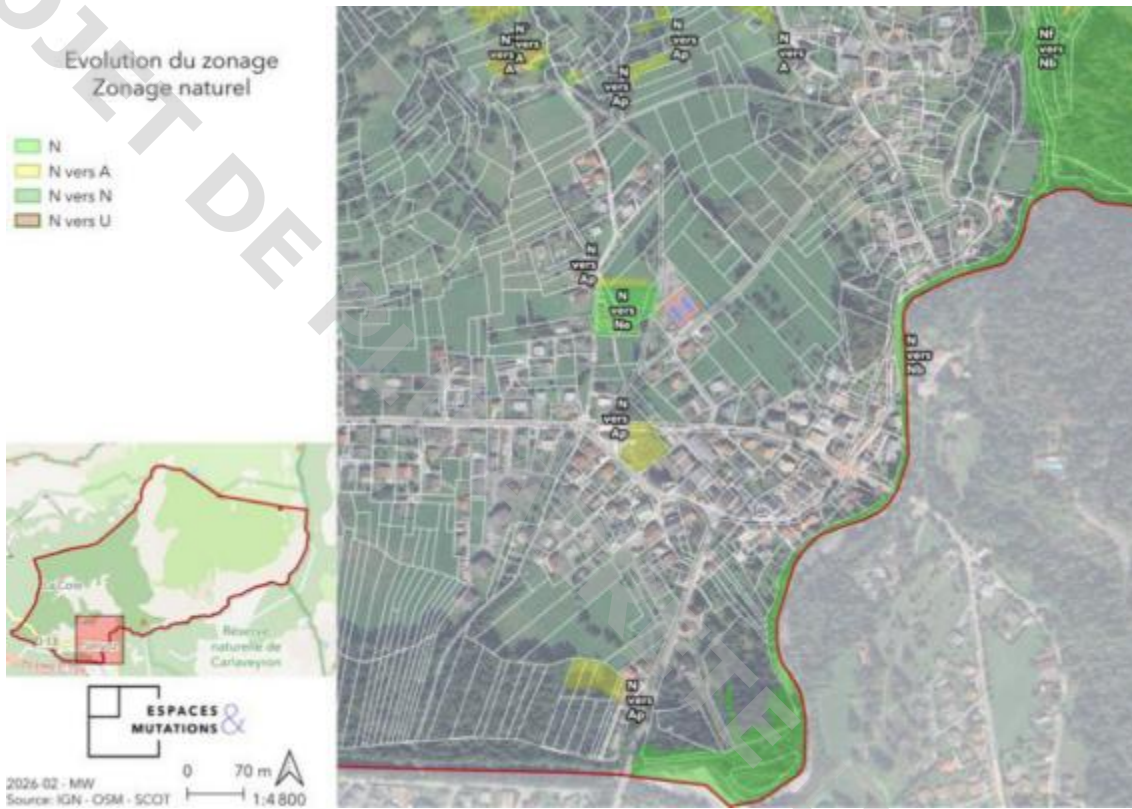
Les prairies ou pré bois passent de N vers A pour affirmer la vocation agricole et montrer la volonté de la commune de soutenir le dynamisme agricole.



Les prairies ou pré bois passent de N vers A pour affirmer la vocation agricole et montrer la volonté de la commune de soutenir le dynamisme agricole. En cas de sensibilité paysagère et écologique, il s'agit de secteur Ap.

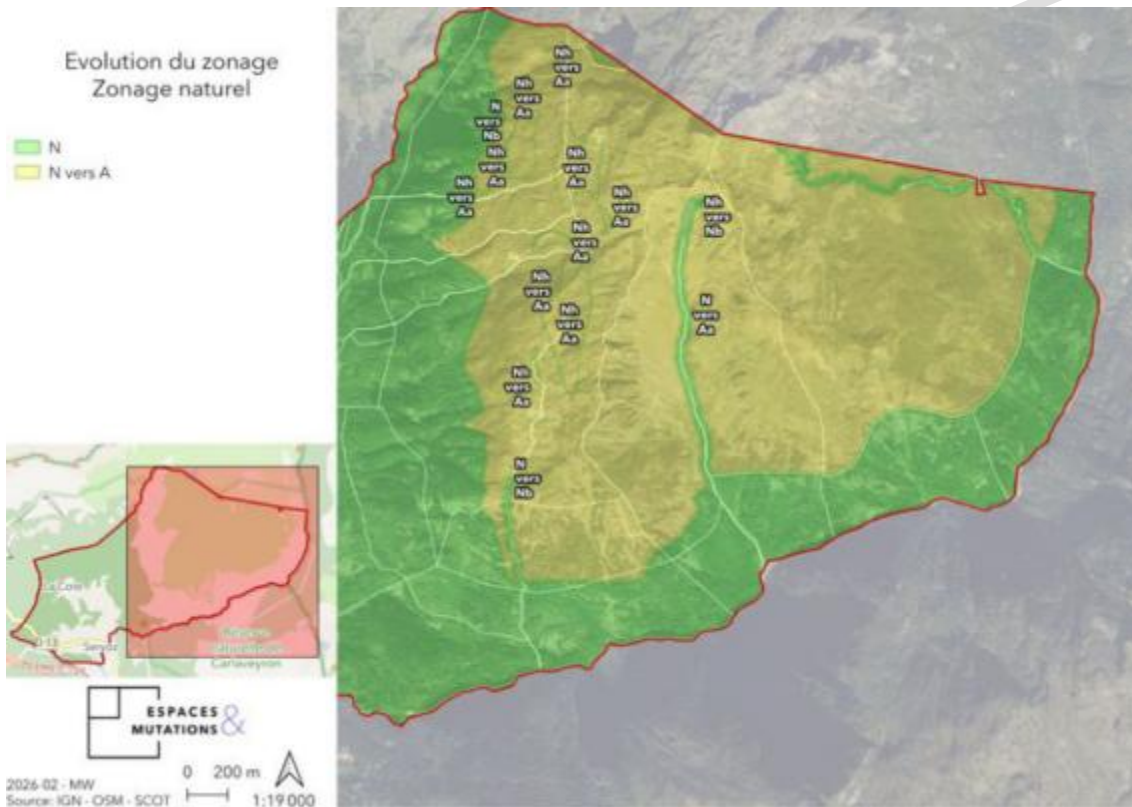


Les prairies ou pré bois passent de N vers A pour affirmer la vocation agricole et montrer la volonté de la commune de soutenir le dynamisme agricole. En cas de sensibilité paysagère et écologique, il s'agit de secteur Ap. Les réservoirs de biodiversité sont maintenant en Nb au lieu de N.



Les prairies ou pré bois passent de N vers A pour affirmer la vocation agricole et montrer la volonté de la commune de soutenir le dynamisme agricole. En cas de sensibilité paysagère et écologique, il s'agit de secteur Ap, notamment le grand pré entre la mairie et la salle polyvalente.

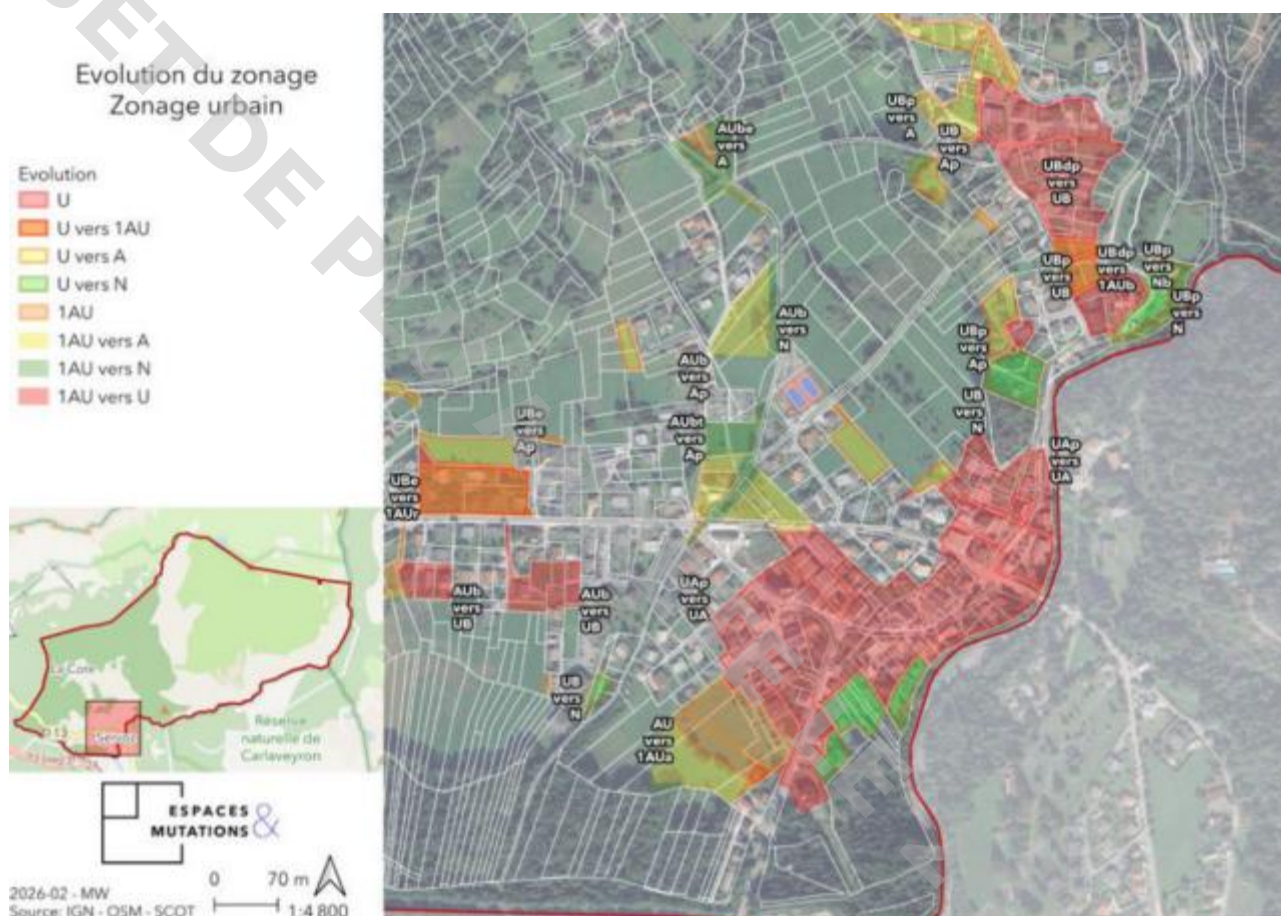
Le cimetière est maintenant en secteur Ne.



Les alpages sont maintenant en secteur Aa pour affirmer la vocation pastorale de ces espaces.

3. Évolution des zones Urbaines :

Le Bouchet et Moulins d'en Bas



L'ensemble la zone UAp est devenue UA, le « p » signifiait « patrimoine » ; cette qualité patrimoniale est maintenant mise en évidence par une trame au titre de l'article L15-19 CU.

La zone UA est réduite au profit de la zone N en direction de la Diosaz.

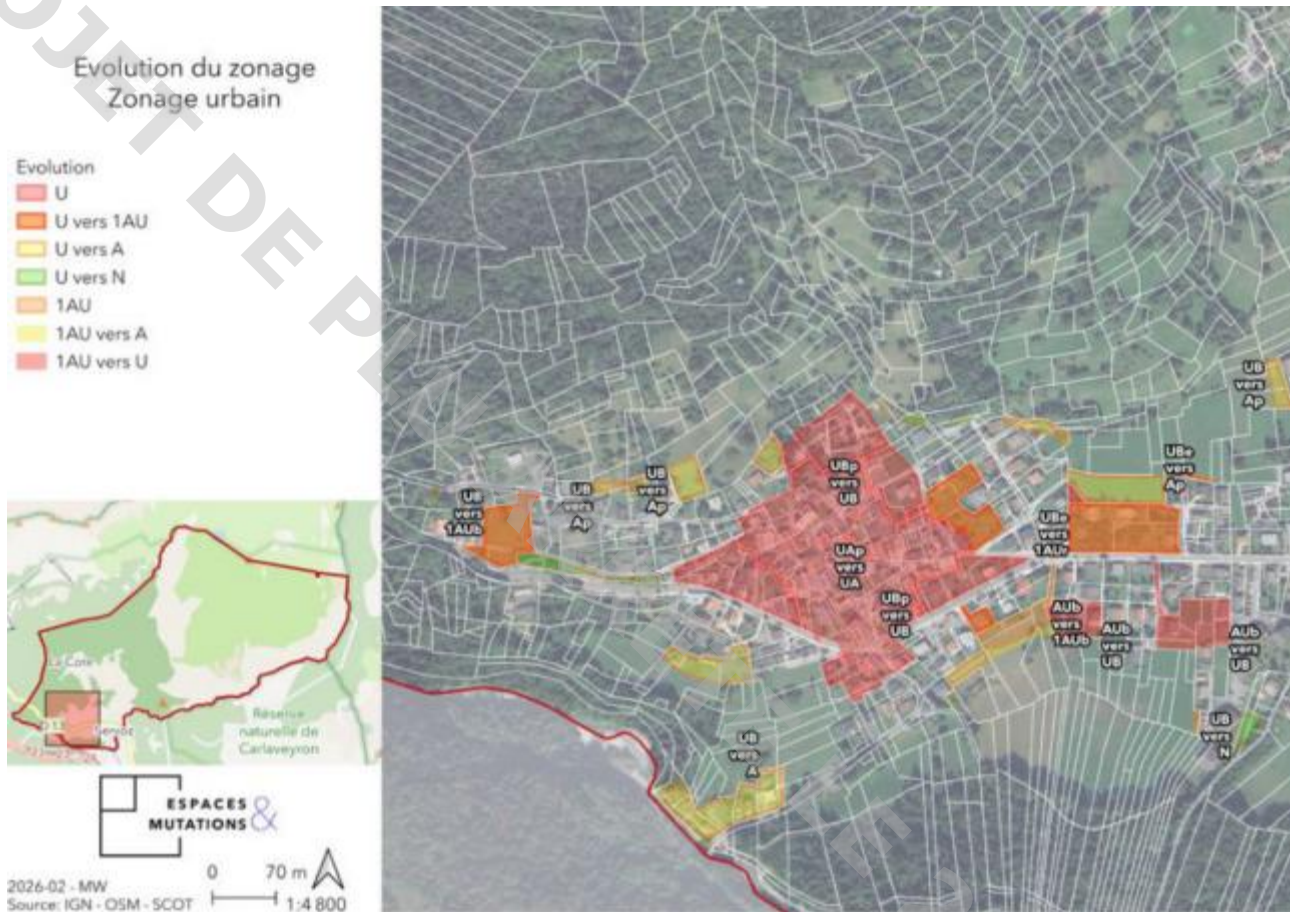
Dans le secteur de Sous les Terres, une petite partie de la zone AU stricte est ouverte à l'urbanisation (cf [1.2.11.](#)) ; et la plus grande partie a été restituée à la zone A.

Entre le cimetière, le tennis et la salle des fêtes, les zones AU ont été rendues aux zones A, dans le souci de préserver les cônes de vue et les espaces agricoles.

Les secteurs AU indiqués qui sont construits ont été rattachés aux zones U les plus proches (souvent UB).

La zone Ube des Praz est devenue 1AUr pour permettre le projet d'ensemble du secteur.

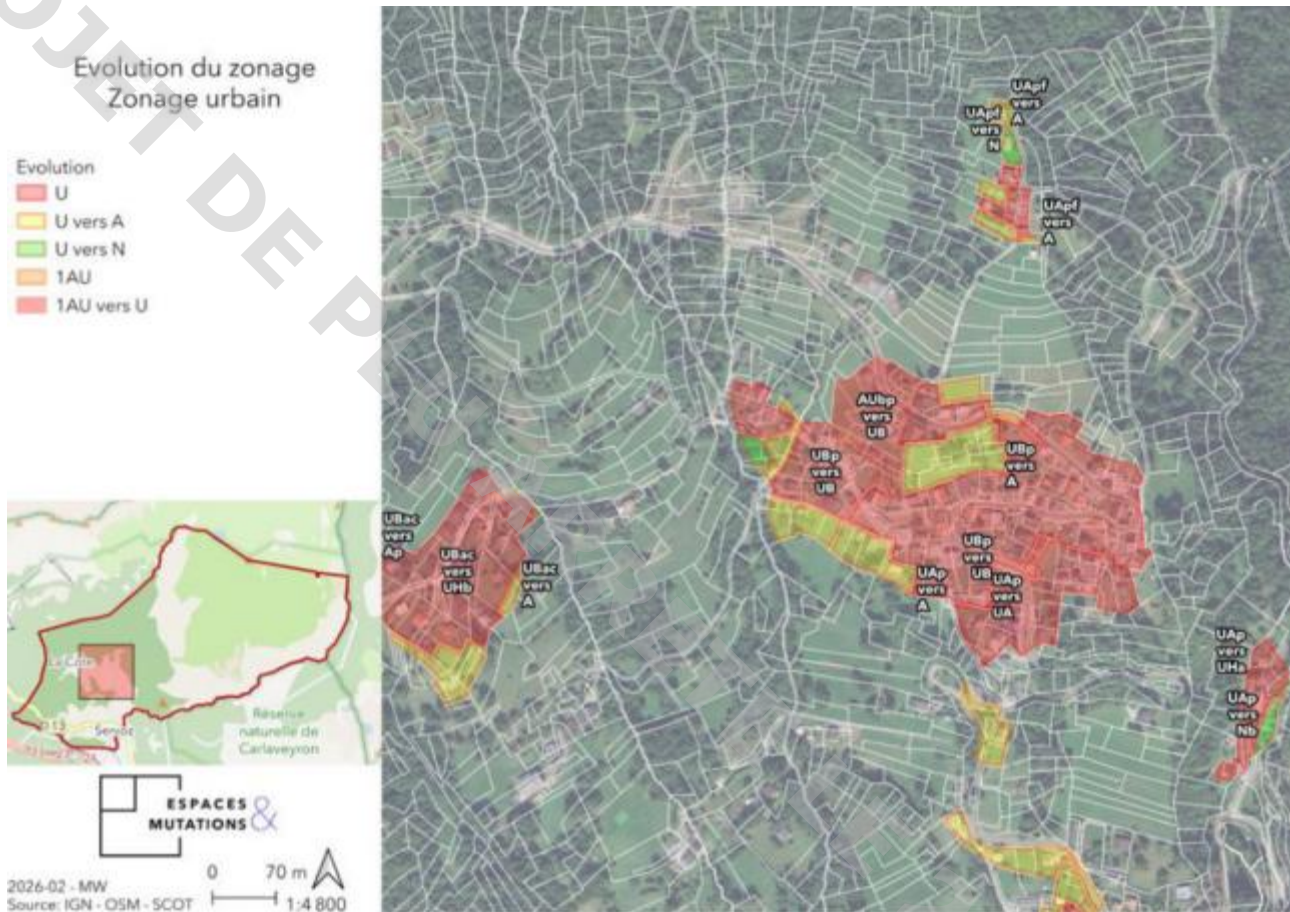
Au Moulins d'en Bas, la poche non bâtie passe de UB vers 1AUb pour imposer un aménagement d'ensemble, une OAP et un phasage de cette dernière. Les extensions du hameau ont été restituées aux zones A et N en application des principes de sobriété foncière.

Vieux Servoz

L'ensemble la zone UAp est devenue UA, le « p » signifiait « patrimoine » ; cette qualité patrimoniale est maintenant mise en évidence par une trame au titre de l'article L15-19 CU.

Les secteurs Urbains sont réduits à leur enveloppe dans leur grande majorité. Les secteurs ouverts conservés sont dimensionnés pour répondre aux besoins stricts de la commune et sont encadrés par des orientations d'aménagement.

Les surfaces en extension de l'enveloppe sont rendus aux zones A essentiellement.

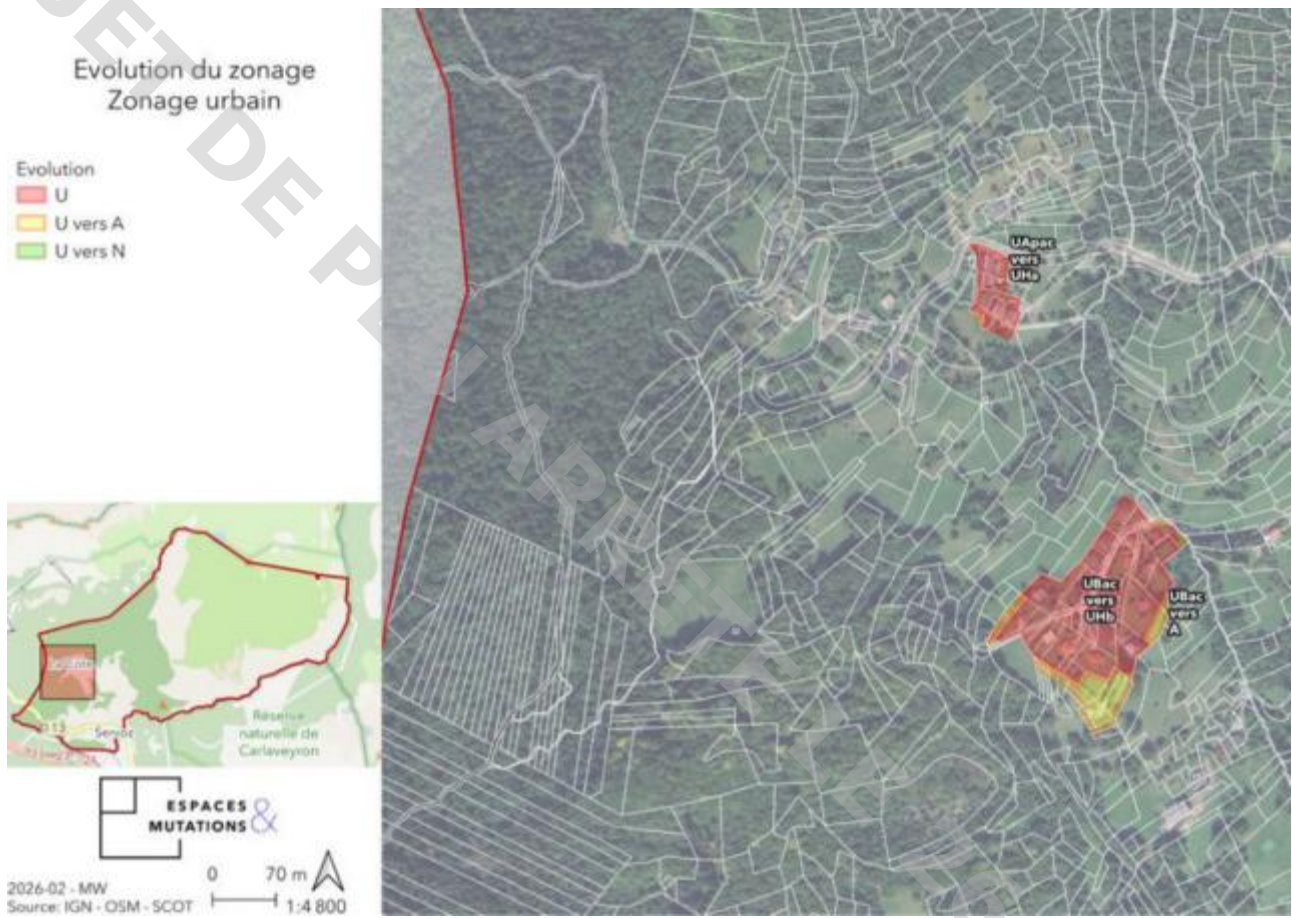
Le Mont - Fieugerand - Les Moulins d'en Haut

De vastes espaces autour du Mont ont été restitués aux zones A ou N dans le cadre des objectifs de sobriété foncière et de recentrage de l'urbanisation au centre bourg. La zone UBp du Mont a été réduite également à l'intérieur du hameau pour préserver la vocation agricole d'une vaste poche.

La zone U autour du hameau de Fieugerand a été réduite, pour tenir compte des enjeux patrimoniaux, environnementaux, et de la desserte difficile du secteur (voirie, réseaux).

Aux Moulins d'en Haut, la zone U a été adapté pour tenir compte du tissu bâti existant : réduction d'un côté et agrandissement de la zone U de l'autre. .

Barbolets - La Côte



La zone U des Barbolets a été réduite autour de l'enveloppe bâtie existantes.

La zone U de la Côte est globalement maintenue.

PROJET DE PLU ARRETE LE 26/02/2026