



Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale sur la révision du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Servoz (74)**

Avis n° 2026-ARA-AUPP-1860-N16602

Avis délibéré le 10 juillet 2026

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), s'est réunie le 10 juillet 2026 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Servoz (74).

Ont délibéré : Stéphanie Gaucherand, Anne Guillabert, Jean-Pierre Lestoille, Yves Majchrzak, François Munoz, Muriel Preux, Émilie Rasooly, et Véronique Wormser.

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le document qui fait l'objet du présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie le 10 avril 2026, par les autorités compétentes, pour avis au titre de l'autorité environnementale.

Cette saisine étant conforme à l'article R. 104-23 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, l'agence régionale de santé a été consultée par courriel le 27 avril 2026 et a produit une contribution le 28 mai 2026.

La Dreal a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis. Sur la base de ces travaux préparatoires, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit. Les agents de la Dreal qui étaient présents à la réunion étaient placés sous l'autorité fonctionnelle de la MRAe au titre de leur fonction d'appui.

Pour chaque plan ou programme soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport environnemental présenté par la personne responsable, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe. Conformément à l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, il devra être inséré dans le dossier du projet soumis à enquête publique ou à une autre procédure de consultation du public prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Aux termes de l'article R.104-39 du même code, l'autorité qui a arrêté le plan ou le programme met à disposition une déclaration résumant la manière dont il a été tenu compte du rapport environnemental et des consultations auxquelles il a été procédé.

Synthèse de l'avis

Le présent avis de l'Autorité environnementale porte sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Servoz (74). Sont analysées à ce titre la qualité du rapport d'évaluation environnementale et la prise en compte des enjeux environnementaux par la révision du PLU. Les principaux enjeux conjugués du territoire et du projet sont la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la biodiversité, le cadre bâti et le paysage, la ressource en eau, la qualité de l'air, les risques naturels, le changement climatique et les émissions de gaz à effet de serre. L'Autorité environnementale recommande de : justifier du respect de la trajectoire « *absence d'artificialisation nette* » à l'échéance 2050 (dépassée de 50%) et délimiter l'espace urbanisé au plus près du bâti existant ; préciser quelles sont les zones dans lesquelles est projeté un hébergement insolite touristique (éco-lodges, cabanes dans les arbres), préciser si ces constructions et les défrichements prévus par le PADD nécessitent une dérogation au titre de la législation relative aux espèces protégées et, dans l'affirmative, préciser si les conditions cumulatives requises sont réunies, ou dans la négative revoir le projet ; justifier que les ouvertures visuelles sur le paysage repérées dans le dossier sont protégées par le PLU ; préciser si les constructions autorisées dans les secteurs d'intérêt patrimonial et les bâtis d'intérêt patrimonial nécessitent un assainissement autonome et analyser les incidences environnementales ; compléter le rapport environnemental du PLU ainsi révisé avec un bilan carbone, préciser comment la révision du PLU contribue à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050 ; définir les mesures de compensation de l'artificialisation des sols, et en particulier de son imperméabilisation avec des méthodes dont l'efficacité a été mesurée et est avérée par exemple en ayant recours à la désartificialisation, la désimperméabilisation et la renaturation d'espaces et des mesures de compensation des émissions de gaz à effet de serre ; appliquer la séquence éviter-réduire-compenser (ERC), définir les mesures ERC et les traduire dans les pièces opposables du PLU ; compléter le dispositif de suivi par le suivi des mesures ERC.

Avis détaillé

1. Contexte et présentation de la révision du PLU et principaux enjeux environnementaux

1.1. Présentation du projet de révision du PLU

La commune de Servoz (Haute-Savoie) est située dans la haute vallée de l'Arve, entre Sallanches et Chamonix, face au Mont Blanc (« *commune balcon* »), en limite du Massif des Aiguilles Rouges. Elle fait partie de la communauté de communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc et est partie prenante du syndicat portant le projet de schéma de cohérence territoriale (Scot) Mont-Blanc [arrêté](#) le 18 juillet 2025 dont l'armature territoriale la qualifie de pôle de proximité. Elle est soumise à la loi montagne et ne comprend pas de domaine skiable ni de remontées mécaniques. Elle compte 1 125 habitants sur une superficie de 13,5 km² (données Insee [2022](#)). Le taux de croissance démographique s'établit à 2,7 % sur la période 2016-2022 (dont 2,5 % de solde migratoire).

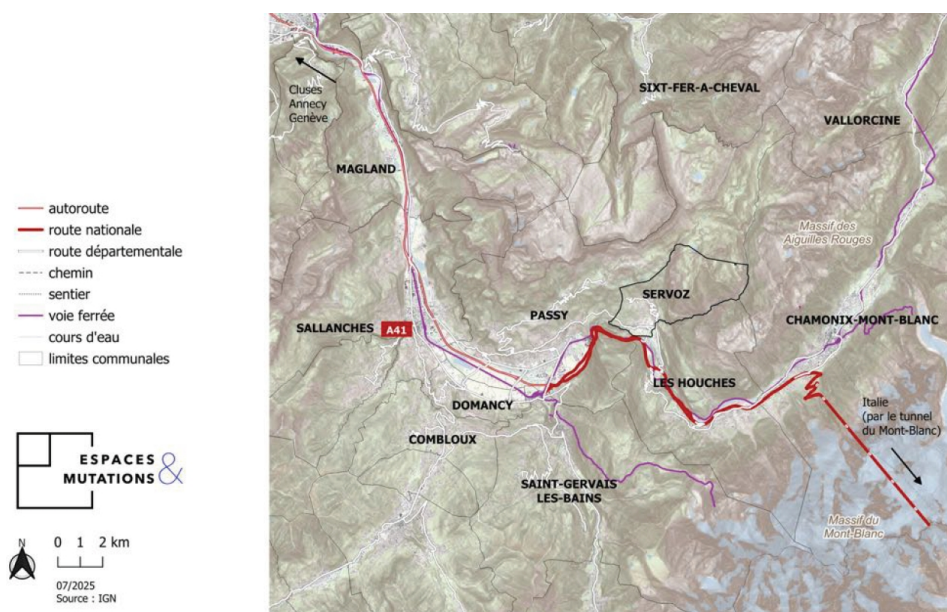


Figure 1: localisation de la commune (source : dossier)

Elle comprend un riche patrimoine naturel¹, est couverte par un plan de prévention des risques naturels approuvé en 2011 (mouvement de terrain, inondation, avalanche), est concernée par le plan

1 Comme l'attestent la présence sur son territoire de 19 zones humides référencées à l'inventaire départemental, quatre zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type 1, deux de type 2, une zone d'Importance pour la conservation des oiseaux (Haut Giffre), deux sites Natura 2000 (Haut Giffre, Aiguilles rouges), deux réserves naturelles nationales (des Aiguilles rouges et de Passy), un site classé (lac Vert, lac de Moëde et lac d'Anterne) et un site inscrit (Gorges de la Diosaz).

de protection de l'atmosphère (PPA) de la vallée de l'Arve et est raccordée à la station de traitement des eaux usées intercommunale « *Les Houches-Chamonix* »².

Le dossier transmis comprend un rapport de présentation (ci-après RP), un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), un règlement écrit, un règlement graphique, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des annexes³.

Le projet de révision du PLU, comprend :

- un PADD structuré en quatre axes (environnement, social, économie, foncier) ;
- un scénario de croissance démographique de 1,5 %/an induisant 250 habitants supplémentaires d'ici 2035 (PADD p.14, RP2 p.14-15) ;
- la production de 140 logements (déjà 28 construits entre 2021-2024 ; 112 à construire entre 2025-2035, PADD p.14, RP2 p.15) ; une analyse de capacité de développement résidentiel concluant à 130 logements, dont 23 en renouvellement urbain, 28 en dents creuses, 65 en espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf), 12 en division parcellaire et 2 en réhabilitation, avec 83 % des logements projetés dans le centre-bourg (RP2 p.161, 163, 165) ; une préservation de l'habitat permanent (PADD p.14, servitude « Le Meur » dans les OAP n°1, 3, 5 et 7 et les zones UA hors zone UA_h, RP2 p.105) ;
- un développement urbain autour des deux secteurs structurants existants (« *Centre village – Le Bouchet* » et « *Les Combes* ») ; la densification des tissus déjà bâtis (mutation du bâti, renouvellement urbain, dents creuses...) ; la réduction de la consommation foncière en extension sur les espaces agricoles et naturels périphériques (RP2 p.22) ;
- 4 OAP thématiques (RP2 p.154) dédiées à l'énergie et au changement climatique, à la densification, aux milieux naturels, et au patrimoine bâti/paysager ;
- 7 OAP sectorielles (RP2 p.138) majoritairement dédiées à la création de logements (sauf l'OAP n°2) avec une servitude de résidences principales (sauf pour l'OAP n°6) et situées en zone à urbaniser (sauf pour l'OAP n°5), avec une densité de 15 à 45 logements/ha (32 en moyenne, ce qui est supérieur aux 25 prévus par le projet de Scot), un phasage entre OAP ;
- 6 zones à urbaniser indicées 1AU pour créer des logements : une zone 1AU_a (OAP n°1 pour renforcer la centralité), quatre zones 1AU_b (OAP n°3, 4, 6, 7 pour la densification raisonnée des secteurs périphériques) et une zone 1AU_r (OAP n°2 pour le renouvellement urbain, diversification des fonctions de centralité, RP2 p.44, 53-56) ;
- 17 emplacements réservés (RP2 p.86-103) ;
- 3 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) en zone agricole indicée A ; 3 ensembles bâtis pouvant changer de destination en zone A (correspondants aux 3 Stecal) ;
- la suppression d'un projet de création de zone artisanale (zone AU dans le PLU de 2009, reclassé en zone Ap) et de l'emplacement réservé n°6 associé (RP2 p.91) ;
- des défrichements et la création de chemins d'accès pour l'exploitation forestière ;
- une diversification de l'offre d'hébergement touristique ;

2 Qui est capacitaire et aux normes, cf. capacité nominale de 65 000 équivalents habitants (EH) supérieure à la charge maximale en entrée 52 557 EH (données 2024), raccordée avec Les Houches et Chamonix-Mont-Blanc.

3 Le RP regroupe quatre fascicules : RP1 diagnostic et état initial de l'environnement (194 p.), RP2 justifications (187 p.), RP3 évaluation environnementale (137 p.), RP4 résumé non technique (31 p.). Les annexes sont subdivisées en trois dossiers : A4-1 servitudes d'utilité publique, A4-2 annexes sanitaires, A4-3 annexes informatives.

- un renouvellement urbain pour transformer un ancien site de la fondation des apprentis d'Auteuil en tiers lieu (OAP n°2 Les Praz, zone 1AUr, 0,66 ha) ;
- une réduction des zones à urbaniser (de 5,3 à 2,8 ha avec une suppression de la zone 2AU) ; un reclassement de 10,33 ha de zones U et AU du PLU en vigueur en zones A et N ; un resserrement de la zone U du Vieux Servoz et centre village (2,52 ha reclassés en zone A) ; une réduction de la zone N (- 886,7 ha) qui semble être redistribuée dans les nouvelles zones indicées Nb (réservoirs de biodiversité, 438,5 ha), Ne (sports et loisirs, 1,2 ha) et Aa (zone agricole alpage, 502,9 ha, RP2 p.45, 171, 177).

Le parti d'aménagement du PLU induit, en fonction de la date d'approbation du SCoT arrêté, un besoin d'une dérogation préfectorale au principe d'urbanisation limitée en l'absence de Scot approuvé (pour 0,49 ha, RP2 p.173). Cette dérogation est prévue par l'article [L.142-5](#) du code urbanisme et n'est accordée que si l'urbanisation envisagée ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace.

1.2. Principaux enjeux environnementaux relevés par l'autorité environnementale :

Les principaux enjeux du territoire et du projet sont la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la biodiversité, le cadre bâti et le paysage, la ressource en eau, la qualité de l'air, les risques naturels, le changement climatique et les émissions de gaz à effet de serre.

2. Qualité du rapport environnemental et de la prise en compte de l'environnement

Sur la forme, la structuration du rapport de présentation est difficile à suivre et lacunaire⁴, le dossier comprend quelques contradictions⁵ ainsi qu'un passage qui relève d'un document de travail⁶, tous items qui doivent être rectifiés. Le dossier présente l'intérêt de comprendre des cartes de synthèse des enjeux environnementaux (RP3 §2.2 p.11-12) et des zooms cartographiques sur les OAP sectorielles et sur certains emplacements réservés (n°1, 2, 6, 14 et 17) présentés comme vecteurs de consommation d'espaces non artificialisés (RP3 §5.4 à 5.6, p.46-111).

Sur le fond, le dossier rend compte de mesures d'évitement. Il est indiqué que l'emplacement réservé n°2 (cheminement piéton entre le Vernay et la Tour, 1 185 m²) a été décalé de 2 m (ce qui semble faible et n'inclut aucune marge d'erreur) pour éviter une zone humide (roselière, RP3 p.99) avec une mesure de protection dans le règlement écrit⁷ sans évoquer explicitement la protection de son aire d'alimentation. Deux secteurs d'aménagement ont, par ailleurs, été retirés du projet de

4 Le RP1 est subdivisé en « parties » et « chapitres » avec : partie I synthèse du diagnostic, partie II analyse de la consommation d'Enaf, partie III étude du potentiel de densification des espaces déjà urbanisés, partie IV état initial de l'environnement (avec des chapitres IV.1 et IV.2). Le sommaire du RP2 omet de préciser qu'il concerne la partie V (dont le libellé apparaît p.3) et est structuré en deux chapitres (V.1 et V.2). Le RP3 est structuré en huit chapitres sans mentionner de partie VI (avec des chapitres VI.1 à VI.8). Le RP4 est à part pour en faciliter l'accès au public.

5 L'emplacement réservé n°17 (chemin en mode actif et passerelle) est présenté avec une superficie de 161 m² dans le règlement écrit et graphique, tandis que le RP3 p.110 mentionne 220 m².

6 L'usage de la première personne du singulier laisse penser que le document n'a pas été finalisé : (OAP n°1) « 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. » RP2 §V.2.8 p.142.

7 « Conditions à respecter / ER2 / Le cheminement piéton peut être réalisé à condition que la roselière soit mise en défens par une clôture permanente, afin de limiter les incidences indirectes sur la zone humide », règlement écrit, prescriptions graphiques spécifiques, §XIII les emplacements réservés, p.47.

révision du PLU, d'une part, un projet de zone de développement résidentiel dans le hameau du Mont (0,26 ha de prairie et arbres fruitiers, 4 logements) et, d'autre part, un projet de développement économique et artisanal en entrée de chef-lieu (0,26 ha, boisement et zones d'eau stagnante, RP3 p.40-45). Le dossier rend également compte de mesures de réduction⁸ et de certaines mesures dont l'effectivité n'est pas assurée dès lors que la locution « *autant que possible* » est utilisée⁹, d'autant que les critères pouvant conduire à rendre impossible leur mise en œuvre ne sont pas définis. Le dossier doit renforcer les garanties de l'effectivité de ces mesures.

Concernant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf), le dossier indique que :

- pour la période 2011-2021, la consommation Enaf a été de 4 ha (PADD p.26, RP2 p.170) ;
- pour la consommation future d'Enaf :
 - la trajectoire théorique est de 2,5 ha sur 2021-2035 pour respecter l'objectif d'absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050 (Zan)¹⁰ ;
 - le PLU indique faire le choix de la majorer de 20 % (0,5 ha)¹¹ pour la porter à 3 ha (PADD p.26) ;
- 1,4 ha ont déjà été consommés et le PLU prévoit de consommer 2,35 ha d'ici 2035, dont 1,52 ha dans les OAP (zones 1AU) et 0,83 ha en dehors des OAP (correspondant *a priori* aux emplacements réservés, RP2 p.19, 20, 171).

Cette consommation s'élèverait donc à 3,75 ha, c'est-à-dire une majoration de 50 % par rapport à la trajectoire Zan (2,5 ha) qui va au-delà de la majoration de 20 % affichée.

Par ailleurs, le projet de PLU redéfinit l'enveloppe urbaine plus près du bâti que ne le fait le PLU actuellement en vigueur et prévoit ou conserve un classement en zone urbaine « *secteurs urbains périphériques à densité intermédiaire* » indicée UB de quatre secteurs au motif qu'il s'agit de « *dents creuses* » au sein de l'enveloppe urbaine (RP3 p.85). Il apparaît que seul le secteur n°3 (cf *infra*) est entouré de constructions est peut être regardé comme une « *dent creuse* ». Tel n'est pas le cas des secteurs n°1, 2 et 4 qui concernent des prairies qui s'ouvrent sur des espaces non bâtis et sont donc à considérer en extension :

- pour le secteur n°1, situé au lieu-dit « *Les Grands prés* » (entrée ouest de Servoz), le PLU conserve en zone UB le tènement composé des parcelles A1896, A1895, A4849, A4479, A3661, A1900 (RP3 p.87-88, 0,3 ha, figure 2) alors que le caractère de « *dent creuse* » n'est pas établi ;

8 « Conditions à respecter / ER14 [réalisation de la desserte agricole et forestière et de la desserte sécurité incendie du hameau de Fieugerand ainsi que passage des réseaux eau potable et eaux usées, 2510 m²] / 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. », p.48.

9 « Conditions à respecter / ER6 [stationnement, agrandissement du cimetière et circulation piétonne, 3220 m²] / 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 », p.48.

10 Cf. articles 191 et 194 III 1°, 2° et 3° de la loi dite « *climat et résilience* » (loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 modifiée par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023). Sur la période 2021-2031 le plafond théorique est de 2 ha (-50 % des 4 ha de la décennie précédente). Sur la période 2031-2041 le plafond théorique est de 1 ha (-50 % de 2 ha) ; toutefois, dans la mesure où le PLU arrive à échéance en 2035, le plafond théorique est de 0,5 ha sur 2031-2035. Soit un total de 2,5 ha sur 2021-2035.

11 Cette majoration de 20 % est mentionnée dans une [circulaire](#) du 31 janvier 2024 qui a été jugée compatible avec la loi, cf. CE, 24 juillet 2025, Association Notre affaire à tous, n° [493126](#), C.



Figure 2: enveloppe urbaine - secteur n°1 (source : dossier et Géoportail des Savoie)

- pour le secteur n°2, situé au nord du vieux-Servoz, le PLU conserve en zone UB le tènement composé des parcelles A3415, A3417, A3420, etc. (RP3 p.89-90, environ 0,14 ha, figure 3), alors que le caractère de « *dent creuse* » n'est pas établi ;



Figure 3: enveloppe urbaine - secteur n°2 (source : dossier et Géoportail des Savoie)

- pour le secteur n°3, situé lieu-dit « *Les Maraiches* » (centre village au sud de la RD13), le PLU reclasse un tènement actuellement classé en zone AUB (composé des parcelles A5176 et A5177) en zone UB (RP3 p.91, environ 0,14 ha, figure 4) ;



Figure 4: enveloppe urbaine - secteur n°3 (source : dossier et Géoportail des Savoie)

- pour le secteur n°4, situé lieu-dit « Grangiat » (centre village au nord de la RD13), le PLU conserve en zone UB la parcelle ZA52 (RP3 p.92, environ 0,1 ha, figure 5), alors que le caractère de « dent creuse » n'est pas établi.



Figure 5: enveloppe urbaine - secteur n°4 (source : dossier et Géoportail des Savoie)

Le dossier doit être complété pour justifier le respect par le PLU de la trajectoire de la loi Climat et résilience et démontrer que la délimitation de l'espace urbanisé est faite au plus près du bâti existant.

L'Autorité environnementale recommande de justifier le respect par le PLU de la trajectoire de la loi Climat et résilience et de justifier la délimitation de l'espace urbanisé au regard de la nécessaire limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Concernant les milieux naturels et la biodiversité, le dossier indique que :

- le territoire de la commune comprend de la biodiversité et des milieux naturels (RP1 § IV.1.2 p.122-143) mais sans préciser que le territoire de la commune comprend plusieurs espèces animales et végétales protégées¹² ;
- lors des visites de terrain (18-19 juin 2019, 6 octobre 2022, 14 avril 2023, 1 août 2025), aucune plante patrimoniale (protégée et/ou inscrite en liste rouge) n'a été observée sur la zone 1AU « *Le Mont* », l'OAP n°2 « *Sous les Terres* », l'OAP n°3 « *Les Maraiches* », l'OAP n°6 « *Sainte Croix* », les emplacements réservés n°1 et 14 (RP3 § 5.2.2, 5.4.1.3, 5.4.3.3, 5.4.6.3, 5.5.1.3, 5.5.5.3, p.42, 49, 60, 77, 95, 107).

Le projet de PLU prévoit notamment des mesures de protection pour les zones humides avec une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et des prescriptions dédiées¹³, ainsi que deux emplacements réservés n°7 et 8 pour la renaturation des ruisseaux des Lanches et de la Planchette par le syndicat mixte de l'Arve et de ses abords (2623 m² et 9244 m², RP2 p.96, 102).

Le PADD prévoit comme actions : « *Réouverture du paysage envahie par la friche composée d'arbres, arbustes et buissons* », « *Engager une politique active et volontaire de défrichement entre lisières et forêts* », et « *Favoriser les bonnes conditions d'exploitation : accessibilité aux sites d'exploitations (élargissement, création de chemins d'accès), organisation du stockage des grumes* » (PADD p.8, 23-24). Le dossier énonce, comme mesure d'évitement, que ce défrichement devra respecter la biodiversité¹⁴ mais ni le règlement graphique, ni le règlement écrit, ne traduisent cette mesure. Par ailleurs, le PADD prévoit aussi une action pour « *Œuvrer pour une diversification de l'offre d'hébergement touristique et orienter les nouveaux hébergements, dans une perspective de projet global écologique et intégré (éco-lodges, mazots, cabanes dans les arbres...)* » (p.22). Le dossier doit être complété pour préciser si tous ces aménagements et ces futures constructions liées aux hébergements dits « *insolites* » nécessitent une dérogation au titre de la législation relative aux espèces protégées.

La diversification de l'offre d'hébergement touristique susmentionnée est imprécise en ce qui concerne les zones concernées et contradictoire en ce qui concerne le Stecal n°2, dans la mesure où ce Stecal fait l'objet d'une dérogation pour lui permettre d'accueillir des types de construction relevant des « *autres hébergements touristiques* »¹⁵ mais pas pour des « *habitations légères de loisirs* » (HLL)¹⁶, alors que les futurs hébergements insolites semblent relever des deux qualifications. En effet, la sous-destination « *autres hébergements touristiques* » est autorisée par le règlement écrit dans certaines zones (UA, UA_h, 1AU_a et 1AU_r ainsi que dans le Stecal 2 situé en zone A), et autorisée sous condition de démontrer le respect des lieux et son intégration au contexte bâti

12 Voir notamment le site Internet de l'atlas régional de la biodiversité [Biodiv'AURA](#) Expert.

13 Règlement écrit, prescriptions graphiques spécifiques §VII. Sont autorisés dans les zones A, Aa, Ap, les Stecal 1, 2, 3 et les zones N et Ne les « *affouillements (déblais) de moins de 2 m et les exhaussements (remblais) de moins de 1,20 m ne sont admis qu'en dehors des trames déterminées au titre de l'article L151-23 et qu'à l'une des conditions suivantes (...) sous réserve de ne pas fragiliser l'alimentation d'une zone humide et de ne pas être situés dans un espace de bon fonctionnement d'un cours d'eau, de ne pas conduire au comblement ou au drainage d'une zone humide* », art.A.2-3-5, art.N.2-3-5 ; RP2 p.130-131.

14 « *La reconquête, par l'activité agricole, de surfaces récemment boisées, par des actions de défrichement ou de gestion du patrimoine arboré (pré bois...) et d'un éventuel travail superficiel du sol, devra veiller à agir dans le respect du vivant et de la biodiversité en place, notamment vis-à-vis des cycles de reproduction de la faune* », RP3 §6.2.4 p.119.

15 En ce qui concerne l'occupation des sols, au sens de l'article [R.151-28](#) du code de l'urbanisme et de l'[arrêté du 10 novembre 2016](#) modifié définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les règlements des PLU, voir règlement écrit, dispositions générales, §VI destinations et sous-destinations, p.32-33.

16 En ce qui concerne le type de construction,

et paysager dans d'autres zones (UB, UHa et UHb¹⁷) et elle est strictement interdite dans d'autres zones (UE, 1AUb et toutes les zones et sous-zones A et N, à l'exception toutefois du seul Stecal 2¹⁸, cf. articles U2-1, U2-3, 1AU2-1, A2-1, N2-1). Les HLL sont, pour leur part, strictement interdites dans l'ensemble des zones et sous-zones 1AU, A et N, et y compris dans le Stecal n°2 dans la mesure où celui-ci ne bénéficie d'aucune disposition dérogatoire expresse¹⁹. En définitive, seules les zones UA, UAh, UB, UHa et UHb apparaissent *a priori* comme des sites potentiels d'implantation.

Le Stecal n°2 concerne un tènement déjà bâti d'environ 0,17 ha²⁰ et est présenté comme correspondant à un projet d'évolution de l'ancien couvent Notre-Dame des Monts des sœurs dominicaines « vers de l'hébergement social ou autres hébergements touristiques et une fonction écotouristique » avec restaurant (RP2 §V.1.4, V.2.4, V.2.5, p.38, 78, 83, figure 6).

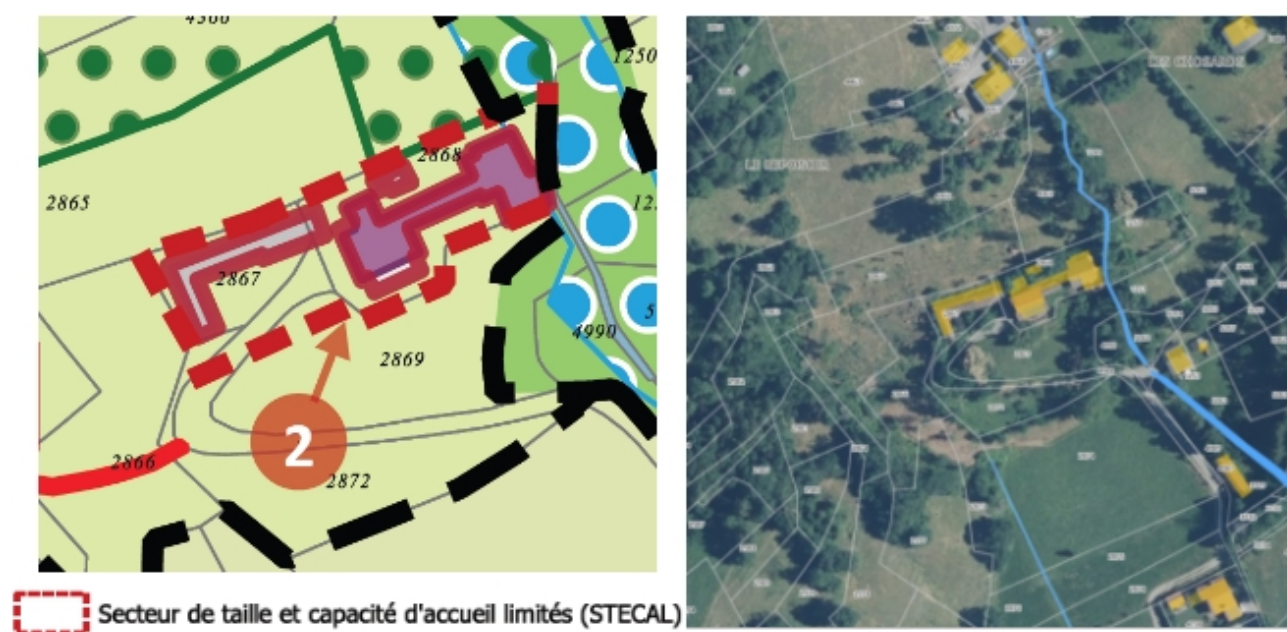


Figure 6: Stecal n°2 (source : dossier et Géoportail des Savoie)

La seule zone urbaine dédiée aux hébergements touristiques et à la restauration, indiquée UAh est située au lieu-dit « La Tour », elle concerne une seule parcelle (A3588) de 491 m² qui est totalement bâtie, qui correspond à l'hôtel-restaurant « Les Gorges de la Diosaz ».

Au terme de l'analyse combinée du projet de révision du PLU et de la configuration des lieux, les éco-lodges et/ou cabanes dans les arbres annoncés dans le PADD semblent pouvoir être accueillis dans quatre zones (UA, UB, UHa et UHb) qui totalisent une superficie de 46,3 ha. Le dossier doit clarifier ce point en précisant dans quelle zone il est prévu d'autoriser ce type de construc-

17 Zones UA (secteurs urbains des villages traditionnels et leurs prolongements immédiats), UAh (secteur d'accueil des hébergements touristiques), 1AUa (secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat pour renforcer la centralité), 1AUr (secteur à urbaniser en renouvellement urbain pour diversifier les fonctions de la centralité sur le site des Praz), UB (secteurs urbains périphériques à densité intermédiaire), UHa (secteurs de hameaux anciens et denses) et UHb (secteurs de hameaux récents).

18 Interdite dans les zones N, Nb (secteur des réservoirs de biodiversité), Ne (secteur dédié aux équipements et installations de sports et loisirs), A (agricole), Ae (secteur correspondant aux alpages), Ap (secteur agricole à forte qualité écologique et paysagère), Stecal 1 et Stecal 3, cf. articles A2 et N2 du règlement écrit.

19 articles 1AU2-2, A2-2, N2-2

20 Constitué des parcelles A2867, A2868, A4988 pour partie (pp), A2869 pp et A2872 pp.

tions, analyser les enjeux environnementaux et les incidences sur le ou les sites considérés, mettre en place des mesures d'évitement et de réduction et préciser si ces constructions nécessitent une dérogation au titre de la législation relative aux espèces protégées.

Le dossier doit être complété pour :

- préciser que le territoire de la commune accueille plusieurs espèces animales et végétales protégées ;
- préciser, pour les secteurs d'aménagement et travaux projetés, si une autorisation dérogatoire de destruction d'individus d'espèce protégée doit être obtenue²¹ et, dans l'affirmative, préciser si les conditions cumulatives requises sont réunies, notamment une « *raison impérative d'intérêt public majeur* »²², si la réponse est négative l'aménagement du site considéré doit être évité ;
- clarifier où est projetée la mise en œuvre de la diversification de l'offre d'hébergement touristique (cabanes dans les arbres, éco-lodges) mentionnée dans le PADD, analyser les enjeux environnementaux (notamment la sensibilité écologique du site) en appliquant la séquence éviter-réduire-compenser (ERC), définir les mesures ERC et les traduire dans le PLU.

L'Autorité environnementale recommande de :

- **préciser quelles sont les zones dans lesquelles est projeté l'hébergement insolite touristique (éco-lodges, mazots, cabanes dans les arbres) et étendre l'évaluation de ses incidences et les mesures associées au périmètre concerné, le cas échéant ;**
- **préciser si les défrichements et l'hébergement insolite prévus par le PADD nécessitent une dérogation au titre de la législation relative aux espèces protégées et, dans l'affirmative, préciser si les conditions cumulatives requises sont réunies.**

Concernant le paysage, le dossier indique que la commune bénéficie d'un patrimoine bâti et paysager riche, étant située proximité de l'Arve et au pied de la chaîne du Mont-Blanc. L'évolution du PLU a notamment pour objet de prendre en compte des études d'urbanisme et paysagères effectuées par les étudiants de l'Université de Genève en 2022 (RP1 §4 p.16, RP2 V.1.2 p.9, V.2.7.4 p.109, V.2.8 156). Au titre de l'analyse des enjeux, le dossier indique que la commune comprend plusieurs unités paysagères, dont des parcelles agricoles d'intérêt écologique et paysager (RP1 §IV.1.2.6 p.143, IV.2.3 p.180) et connaît un développement contemporain peu maîtrisé, portant atteinte aux milieux naturels et au paysage, avec des volumes assez hétérogènes dans les nouvelles constructions (RP1 §I.5.2 p.92).

Le PADD prévoit de « *mettre en place un projet basé sur le paysage qui participe à la préservation et à la valorisation du cadre de vie servozien* » et de « *renforcer la lisibilité paysagère comme sup-*

21 Ce qui est le cas lorsque le risque que le projet comporte pour les espèces protégées est suffisamment caractérisé, cf. CE, Avis contentieux, 9 décembre 2022, n° [463563](#), A ; CE, 17 février 2023, n° [460798](#), C ; CE, 27 mars 2023, n° [451112](#), n° [452445](#), n° [455753](#), C.

22 Pour obtenir une autorisation dérogatoire il faut démontrer cumulativement (3 tests) une raison impérative d'intérêt public majeur, une absence de solutions de substitution satisfaisantes et l'assurance que la dérogation ne nuit pas au maintien des populations dans un état de conservation favorable (article 16 de la directive 92/43/CE.). Un PLU ne peut pas indiquer qu'un secteur d'aménagement présente des espèces protégées et renvoyer à des études écologiques ultérieures au stade de la réalisation du projet (MRAe ARA, [rapport d'activité 2023](#) p.44 ; CAA Marseille, 23 juin 2022, n° 20MA00470, points 26, 27, 31 (PLU, Var) et CAA Toulouse, 25 avril 2024, n° 22TL00636, points 46 et 48 (PLUi, Pyrénées-Orientales). La circonstance que le code de l'environnement (article R. 122-5) prescrit également, au stade aval, la séquence ERC dans l'étude d'impact est sans incidences, car elle n'a pas pour objet, ni pour effet, de dispenser la mise en œuvre, au stade amont, de la séquence ERC pour le PLU et à l'échelle du PLU.

port de cohésion urbaine ». Au titre de la préservation d'éléments structurants du paysage, le PLU prévoit notamment une préservation des paysages naturels (zones N et Nb pour les réservoirs de biodiversité), un maintien de coupures paysagères entre les principales entités bâties (entre le Bouchet et Les Moulins d'en Bas et entre les Moulins d'en Bas et le Mont), un classement d'une zone agricole à forte qualité écologique et paysagère indicée Ap, un encadrement des hauteurs des constructions dans la zone des hameaux traditionnels indicée UH (9 m au faîtage soit R+1+comble aménageable au faîtage, article U4-4²³) et dans la zone agricole indicée A (12 m pour les constructions à usage agricole, article A4-4 au lieu d'une hauteur illimitée par l'article 10-1 dans le PLU en [vigueur](#)), l'identification de cônes de vues, les éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (arbres, parcs et verger ; jardins et potagers ; murs et murets ; RP1 §IV.2.5 p.192, RP2 §V.1.4 p.24-27, V.2.7 p.121, OAP patrimoniale : patrimoine bâti et patrimoine paysager).

Le dossier mentionne la préservation de cônes de vue dans plusieurs OAP. Ceci est exact pour les OAP n°2 Les Praz et n°4 Vieux Servoz nord (OAP p.14, 19), mais ne l'est pas pour l'OAP n°1 Sous les Terres (RP2 §V.1.4 p.26, OAP p.9). Le dossier doit être complété pour justifier que les « *ouvertures visuelles* » à enjeu repérées dans le dossier (RP1 § IV.2.5 p.192) sont protégées par le PLU, et préciser si et en quoi l'OAP n°1 protège des cônes de vue.

L'Autorité environnementale recommande de justifier dans le dossier que les ouvertures visuelles à enjeu repérées dans le dossier sont effectivement protégées par le PLU et préciser si et en quoi l'OAP n°1 protège des cônes de vue.

Concernant la ressource en eau, en se référant à l'autorisation actuelle de prélèvement (755m³/jour), à la consommation de pointe actuelle (410m³/jour) et à l'évaluation de la consommation de pointe après mise en œuvre du PLU révisé (452m³/jour), le dossier indique que le bilan ressource en eau potable-besoins est excédentaire à l'échéance du PLU (RP3 §3.1 p.14). Il en conclut que que « *les variations saisonnières induites par le changement climatique et pouvant affecter la production ne devraient pas créer de tensions au regard de la marge disponible* ».

Le dossier ne mentionne pas de potentielle pollution des sols. Le seul site industriel référencé Ba-sias de la commune ne semble pas inclus dans les zones d'habitation, ce qui est à confirmer. La commune comprend au nord-ouest deux périmètres de captage d'eau potable (Béton et Gaillands), situés à cheval sur les communes de Servoz et de Passy, qui ont été déclarés d'utilité publique par arrêté du 29 juillet 2013 du préfet de la Haute-Savoie (RP1 §IV.1.5.1.2 p.167, annexes A4-1 et A4-2). Ces périmètres sont classés en zone N.

Le PADD prévoit des hébergements « *insolites* » qui sont susceptibles de ne pas être raccordés au réseau public d'assainissement des eaux usées, sans préciser si ces constructions intersectent un périmètre de captage d'eau potable ou nécessitent un assainissement non collectif. Dans la mesure où les périmètres de captage d'eau potable sont classés en zone N et que les HLL ainsi que « *autres hébergements touristiques* » sont interdits dans cette zone, il en résulte logiquement que la diversification de l'offre d'hébergement touristique n'intersecte *a priori* pas de périmètre de captage d'eau potable. Ceci doit tout de même être confirmé et énoncé clairement dans le rapport de présentation.

Le règlement écrit (p.41) et le règlement graphique du PLU identifient un secteur d'intérêt patrimonial ainsi que des bâtis d'intérêt patrimonial au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour lesquels, respectivement, les constructions neuves sont autorisées en cas de reconstruction

²³ La hauteur maximale des constructions dans les hameaux traditionnels est déjà de 9 m dans le PLU actuellement en [vigueur](#), zone UA, article UA10-1.

après démolition et dans les conditions de l'OAP Patrimoniale et les extensions sont autorisées. Le dossier doit être complété pour préciser si les secteurs concernés sont desservis par le réseau public d'assainissement des eaux usées et analyser les incidences environnementales.

L'Autorité environnementale recommande de préciser si les secteurs où l'hébergement insolite est rendu possible sont situés dans un périmètre de captage d'eau potable et si les constructions autorisées dans les secteurs d'intérêt patrimonial et les bâtis d'intérêt patrimonial nécessitent un assainissement autonome et analyser les incidences environnementales en conséquence.

Concernant la qualité de l'air, le dossier indique que les seuils de recommandation de l'organisation mondiale de la santé (OMS) sont dépassés sur les secteurs urbanisés et la vallée (RP1 §IV.1.3.5 p.154-155). Le PLU indique qu'il participe à une diminution des émissions de polluants dans l'atmosphère en développant les modes doux actifs alternatifs à la circulation motorisée (emplacements réservés n°1, 2, 5, 17) et en recommandant de mobiliser les énergies renouvelables et de privilégier les formes urbaines favorables à la sobriété énergétique (RP3 §3.3 p.23, OAP thématique A « *qualité des projets et adaptation au changement climatique* » p.31-43). Il ajoute qu'il participe à une réduction de l'exposition de la population aux polluants atmosphériques en concentrant le développement résidentiel au centre-village et au Vieux Servoz, loin des secteurs les plus exposés situés plus au sud au niveau de la route nationale N205 qui prolonge l'A40, et en localisant les secteurs de densification couverts par les OAP sectorielles à proximité des principales voies de desserte doublées d'un maillage modes doux (RP3 §3.3 p.24).

Concernant les risques naturels, le PLU indique qu'il ne prévoit aucune zone d'urbanisation future en secteur soumis à des risques naturels forts connus (RP3 §3.3 p.28).

Concernant le changement climatique et les émissions de gaz à effet de serre, l'Autorité environnementale rappelle que :

- la lutte contre les effets du changement climatique mobilise deux catégories de mesures, les mesures d'atténuation de ce changement, et les mesures d'adaptation à ce changement. Les mesures d'atténuation s'inscrivent dans l'objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050, avec la nécessité d'une réduction importante des émissions de gaz à effet de serre (figure 7²⁴). Dans ce contexte, les projets et plans et programmes doivent apporter un soin particulier à la définition de leur bilan carbone, et ce notamment pour identifier les leviers sur lesquels ils peuvent agir, prévoient de le faire, et comment ces mesures sont intégrées dans les pièces opposables du PLU ;

24 Ces mesures d'atténuation sont d'autant plus nécessaires que la trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC définie en application de l'article R.229-1 du code de l'environnement dans sa rédaction issue du [décret](#) n° 2026-23 du 23 janvier 2026 et fixée par [arrêté](#) du 23 janvier 2026) indique que le réchauffement en France métropolitaine sera supérieur à la moyenne mondiale. Pour la France métropolitaine, la trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique est définie par les niveaux de réchauffement suivants par rapport à l'ère préindustrielle : réchauffement de 2 °C à l'horizon 2030 (ce niveau de réchauffement correspond à un réchauffement mondial de 1,5 °C), réchauffement de 2,7 °C à l'horizon 2050 (réchauffement mondial de 2 °C), réchauffement de 4 °C à l'horizon 2100 (réchauffement mondial de 3 °C). Voir notamment les sites Internet du [ministère](#) chargé de l'adaptation au changement climatique et de [Météo-France](#). En outre, le réchauffement en région Auvergne Rhône-Alpes sera supérieur à la moyenne métropolitaine, cf. webinaires de Météo France du [11 avril 2025](#) (diapositive 10) et [2 décembre 2025](#) (diapositive 3).

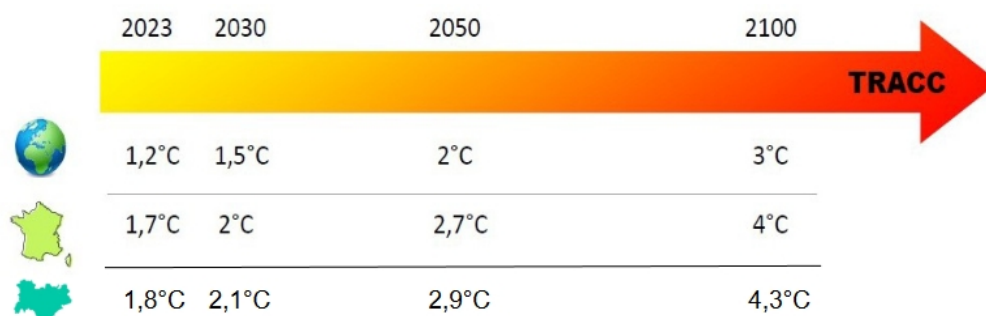


Figure 7: changement climatique, projection régionale (source : Météo France)

- la transformation d'un hectare de culture en sols imperméables représente une émission de l'ordre de 190 tCO₂/ha ; celle d'un hectare de prairie ou forêt représente une émission de l'ordre de 290 tCO₂/ha²⁵, celle d'un hectare de zone humide représente une émission de l'ordre de 460 tCO₂/ha²⁶, celle d'un hectare de tourbière sur un mètre de profondeur représente une émission de 2 570 tCO₂/ha²⁷.

Le dossier indique que :

- les principales sources d'émission de gaz à effet de serre (GES) sont les consommations énergétiques liées au transport et aux activités résidentielles et tertiaires (RP1 §IV.1.3.6 p.156) ;
- au titre des mesures d'atténuation du changement climatique, le PLU prévoit notamment un pourcentage d'espaces de pleine terre (20 à 40 %) dans les zones U et AU (articles U6-1, UE6-1, et 1AU6) et recommande une sobriété énergétique et un développement des énergies renouvelables ce qui participe d'une réduction des émissions de GES (RP3 §3.3 p.20, 23) ;
- au titre des mesures d'adaptation au changement climatique, le PLU recommande notamment une conception bioclimatique du territoire, des logements qui tiennent compte du confort d'été, une limitation de la pression sur la ressource en eau, un éco-aménagement des espaces libres (OAP thématique A p.31-43).

Dans la mesure où le PLU prévoit une consommation de 3,75 ha d'Enaf d'ici 2035, il génère une émission de GES de l'ordre de 1 090 tCO₂²⁸ au seul titre de la destruction des puits de carbone na-

25 Voir le site Internet « [Base Empreinte](#) » de l'ADEME, chemin d'accès : Données > Jeux de données > (base Empreinte) 1 Émissions directes de GES > UTCF (Utilisation des Terres, leurs Changements et la Forêt) > Changement d'affectation des sols. Également en format ouvrage téléchargeable : ADEME, Documentation des facteurs d'émissions de la Base Carbone, version 23.9.0, 09/12/2025, § 3.3.1 p.106, via Documentation > Base Carbone > 2 Documentation téléchargeable - dernière version de la base > Documentation générale version 23.9 > § 3.3.1. Voir aussi notamment CGDD, Guide méthodologique. Prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact, février 2022 et Ae-Iggedd et MRAe, Prise en compte des émissions de gaz à effet de serre et du changement climatique, septembre 2024.

26 Voir Agence d'urbanisme de la région mulhousienne, Séquestration carbone ... Mieux connaître pour agir, n° 4, mars 2020 ; MUSE, Détermination de la fonction réservoir de carbone, 2022. Ces deux sources utilisent des unités de mesure différentes, l'une, l'équivalent en tonnes CO₂ et, l'autre, l'équivalent en tonnes carbone, mais cela revient au même. En effet, selon le [tableau périodique](#) des éléments chimiques, les masses atomiques du carbone et de l'oxygène sont respectivement de 12 et 16 ; celle du CO₂ est par conséquent de 44 ; 1 tonne équivalent carbone correspond à 3,67 tonnes équivalent CO₂ (44/12). La première source indique que la destruction d'un hectare de zone humide émet 457,87 tCO₂ (218 405 tCO₂ / 477 ha) et la seconde qu'elle émet 458,75 tCO₂ (125 tC/ha x 3,67).

27 Les tourbières stockent 1 400 tC/ha pour 2 m de profondeur (700 tC/m) soit 5 138 tCO₂/ha/pour 2 m de profondeur (1 400 tC/ha x 3,67), soit 2 569 tCO₂/ha/mètre de profondeur, voir Niko Roßkopf et al, Organic soils in Germany, their distribution and carbon stocks, Catena, 2015 ; étude INRA (Sylvain Pellerin et al.), Stocker du carbone dans les sols français. Quel potentiel au regard de l'objectif 4 pour 1000 et à quel coût ? Rapport scientifique, 2020, p.106. En Auvergne, l'épaisseur moyenne des tourbières est de 1,9 m. En Rhône-Alpes, l'épaisseur moyenne des tourbières est de 2,3 m, cf. thèse de Lise Pinault. Contribution des tourbières françaises à l'objectif national de neutralité carbone d'ici à 2050, 04/04/2025, Université Marie et Louis Pasteur (Bourgogne Franche-Comté), tableau 4.2 p.125.

28 Hypothèse de 3,75 ha constitués seulement de prairies ou forêts x 290 tCO₂/ha = 1 087,5 tCO₂.

turels, ce qui ne constitue que l'un des postes du bilan carbone du PLU qui reste à calculer. Le dossier doit être complété pour :

- préciser quelle superficie de prairie ou forêt, d'une part, et de zones humides, d'autre part, sera consommée ;
- intégrer un bilan carbone du PLU, résultant de la consommation d'espaces (destruction de puits de carbone), de la phase travaux (construction de logements) ainsi que des déplacements motorisés ;
- définir des mesures pour compenser l'artificialisation des sols (en particulier son imperméabilisation), par la désartificialisation, désimperméabilisation de surfaces et leur renaturation.

L'Autorité environnementale recommande de :

- **compléter le rapport environnemental du PLU avec un bilan carbone et préciser comment ce dernier contribue à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050 ;**
- **définir les mesures de compensation de l'artificialisation des sols, et en particulier de son imperméabilisation, et des mesures de compensation des émissions de gaz à effet de serre.**

Concernant les mesures de suivi, le dossier prévoit un suivi annuel de plusieurs indicateurs (RP3 §8 p.136-137), il doit être complété pour ajouter des indicateurs pour le suivi des mesures ERC, notamment la zone humide située à proximité de l'emplacement réservé n°2. L'Autorité environnementale rappelle que, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation doit définir « *les critères, indicateurs et modalités retenus* » pour le suivi des effets du plan et que le dispositif proposé doit permettre « *d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées* » (article [R.151-3](#) 6° du code de l'urbanisme). Les valeurs des indicateurs à l'état zéro, et leur cible, doivent être précisées de même que la fréquence du suivi, qui doit être suffisamment rapprochée pour permettre de rectifier le PLU « *à un stade précoce* ».

L'Autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi du PLU en incluant le suivi de toutes les mesures ERC et de préciser les objectifs recherchés.