



## Projet d'Ascenseur Valléen

### 3. PADD MODIFIÉ

Déclaration de projet emportant mise en  
compatibilité du PLU

*approuvée par délibération du Conseil municipal du 31 août 2022*



# PREAMBULE

Le PADD est l'expression de la vision de l'avenir du territoire communal. Etabli en prenant en compte le diagnostic, il définit les orientations générales d'urbanisme d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire à l'horizon 2025/2030. Ces orientations serviront de fil conducteur à l'élaboration de la partie réglementaire du projet.

Le PADD répond aux critères du développement durable et du renouvellement urbain, tels qu'ils sont définis par le Code de l'urbanisme, c'est-à-dire la protection et la mise en valeur de l'environnement, la gestion économe de l'espace, la mixité urbaine et la mixité sociale. Il n'est pas opposable directement aux autorisations d'urbanisme mais conditionne l'écriture du règlement et la délimitation des zones. Il peut par ailleurs être complété sur certains sites d'enjeux ou sur certaines thématiques par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui, elles, sont opposables.

Son contenu est défini par le l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme. Il doit traiter des thématiques suivantes :

## Il définit les orientations générales des politiques :

- d'aménagement,
- d'équipement, d'urbanisme,
- de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

## Il arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs.

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



## UN PROJET ETABLI AVEC LA VOLONTE DE REFLETER UN CERTAIN EQUILIBRE

Pour différentes raisons (historiques, géographiques, économiques, sociales ou culturelles), Saint-Gervais est soumis à des évolutions, à des souhaits et des aspirations différents et parfois contradictoires : la protection des paysages et de l'environnement, la préservation des espaces agricoles, le développement touristique et la recherche d'emprises foncières permettant d'accueillir de nouvelles constructions pour répondre aux besoins actuels et futurs ;

Le diagnostic fait bien ressortir ces différentes aspirations en présence. Face à cette situation, l'objectif de la Municipalité a été de trouver, par le biais de l'élaboration de son PLU et de son PADD, une situation d'équilibre. L'objectif est de répondre de manière mesurée et équilibrée aussi bien aux objectifs de protection de l'environnement qu'à la confortation et à la préservation de l'activité agricole, à la satisfaction des besoins en logements et notamment en logements permanents, à l'implantation de petites activités économiques, à l'amélioration de la qualité de vie et des liaisons douces, à la confortation et à la mise en valeur des centres urbains et de hameaux...



## Objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La révision du PLU accentue l'objectif de réduction de la consommation de l'espace qui avait déjà été effectué dans le cadre de la révision du PLU antérieur.

Les objectifs chiffrés sont de réduire la consommation de l'espace à 13,7 ha de zones d'urbanisation future. Ce chiffre est en forte réduction par rapport au PLU d'avant la présente révision car la consommation était de 23,0 hectares.

# SOMMAIRE

Le PADD s'articule autour de 3 axes principaux :

- I. Saint-Gervais : une station orientée vers un tourisme doux, diversifié et respectueux de l'environnement
- II. Saint-Gervais : une petite ville attractive pour l'ensemble de ses habitants
- III. Un plan d'urbanisme respectueux de l'histoire et de la géographie du territoire

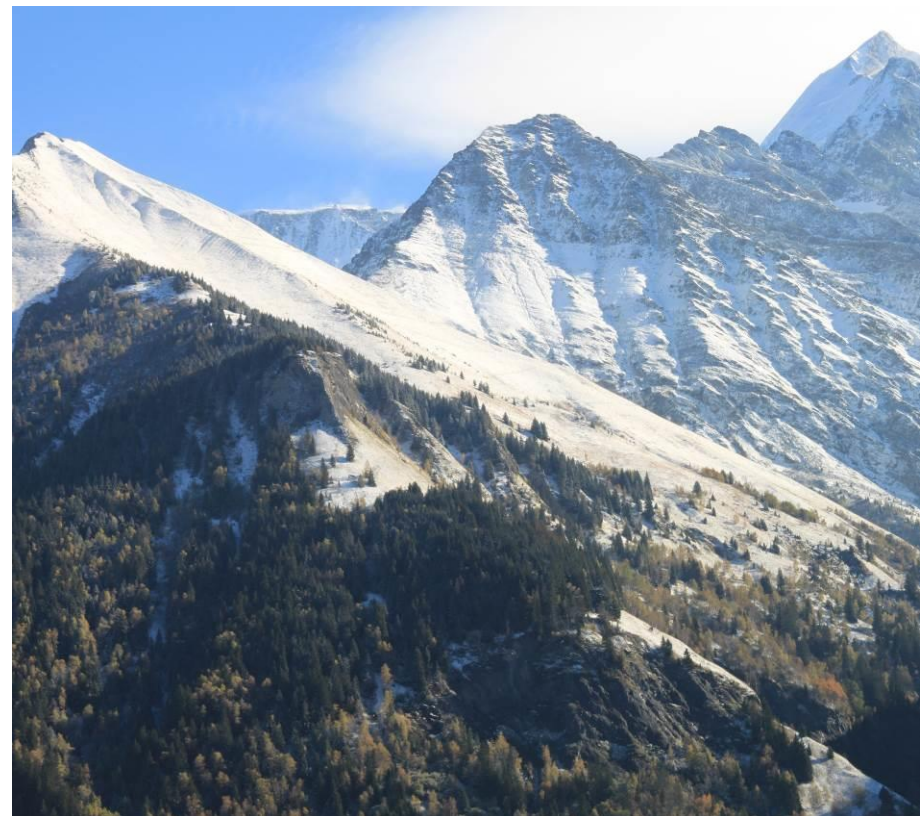


## I. Saint-Gervais : une station orientée vers un tourisme doux, diversifié et respectueux de l'environnement

### Affirmer la vocation de Saint-Gervais comme une station sportive de haute montagne

Base de départ vers les courses de haute montagne et notamment la Voie Royale d'ascension du Mont Blanc

- Améliorer le potentiel du Tramway du Mont-Blanc (TMB)
- Assurer l'accès et l'entretien des refuges de haute montagne
- Poursuivre l'accueil d'évènements sportifs majeurs tels que la Montée du Nid d'Aigle, La Montagn'hard...



## Un tourisme doux de moyenne montagne accessible et écologique

Un tourisme doux, attractif pour les catégories et les tranches d'âge les plus larges

- Assurer l'engagement d'accueil des familles notamment via le label « Famille Plus Montagne »
- Conforter et entretenir un immense espace de randonnées, dont le sentier emblématique du tour du Mont-Blanc
- Créer de nouveaux circuits de promenades et des sentiers à thème  
Poursuivre le travail de fléchage et de cartographie en lien avec l'Office de tourisme
- Maintenir les liens avec Megève – les Contamines – Vallée de Chamonix afin d'affirmer la complémentarité avec les trois stations
- Renforcer les animations 4 saisons en misant sur l'évènementiel : manifestation, concerts, festivals...

Le tourisme écologique : l'agriculture de montagne, les alpages, l'agrotourisme

- Maintenir les conditions favorables au développement des activités agricoles, en donnant priorité aux activités agricoles qui maintiennent les équilibres écologiques et la qualité des paysages et qui contribuent à l'image de marque qualitative de la station



- Accentuer la dynamique de prise en compte environnementale : la poursuite des actions « la montagne à l'état pur » à l'image de la déconstruction de l'ancienne soufflerie du Mont-Lachat, et des actions préventives sur la Voie Royale du Mont-Blanc

## Affirmer la vocation de station de ski accessible et familiale en complémentarité avec les domaines skiables des communes limitrophes

- Poursuivre l'amélioration constante du domaine skiable et des équipements (remontées mécaniques, revalorisation et développement du TMB), le maintien et la protection des pistes retours
- Aménager des retenues collinaires pour la fabrication de la neige de culture
- Réaménager les grenouillères, notamment au Bettex
- Permettre l'implantation d'équipements d'animation favorables à la modernisation et la valorisation touristique de la station



## Saint-Gervais « les Bains » : station thermale

- Développer l'image de ville thermale, notamment au Fayet en augmentant la visibilité des thermes
- Conforter les liens entre le Fayet, le Chef-lieu et le Bettex, futur cœur du domaine skiable
- Poursuivre et conforter les équipements et l'animation du parc thermal
- Développer les séjours liés au bien-être
- Créer un hébergement complémentaire à l'hôtellerie le long du parc thermal



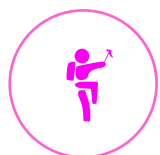
## Mettre en place les actions favorables au développement d'un tourisme « quatre saisons »

Aménager un **cœur de station** fédérateur au Bettex, organisé autour d'une place animée par des équipements touristiques et commerciaux, des résidences de loisirs et des hôtels

- Conforter l'accueil touristique en développant de nouvelles formes d'hébergement de qualité
- Mettre en place les conditions favorables pour maintenir et développer l'activité touristique en privilégiant le tourisme de séjour, plutôt que le tourisme « à la journée ».
- Moderniser et diversifier l'offre d'hébergement actuelle : développer des activités et des hébergements « banalisés » (résidences hôtelières)
- Favoriser les liaisons entre le Bettex et le village afin de dynamiser le commerce / la restauration et profiter des animations proposées
- Programmer de petites zones, plus particulièrement destinées à l'accueil d'hébergement, dans les secteurs les plus touristiques et adaptées aux caractéristiques locales : Le Bettex, les Chosalets/les Bétasses, l'Essey.



## Saint-Gervais : une station orientée vers un tourisme doux, diversifié et respectueux de l'environnement



Maintenir les courses de haute montagne et notamment la Voie Royale d'ascension du Mont Blanc. Accentuer la dynamique de diminution de l'empreinte écologique : la poursuite des actions « la montagne à l'état pur ».



Améliorer le potentiel du Tramway du Mont-Blanc (TMB)



Assurer l'accès et l'entretien des refuges de haute montagne



Conforter et entretenir un immense espace de randonnées



Maintenir les liens avec Megève – les Contamines – Vallée de Chamonix



Maintenir les conditions favorables au développement des activités agricoles



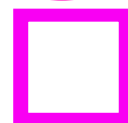
Développer l'image de ville thermale, notamment au Fayet en augmentant la visibilité des thermes



Créer un hébergement complémentaire à l'hôtellerie le long du parc thermal



Poursuivre l'amélioration constante du domaine skiable



Aménager un cœur de station fédérateur au Bettex



Conforter l'accueil d'hébergement touristique

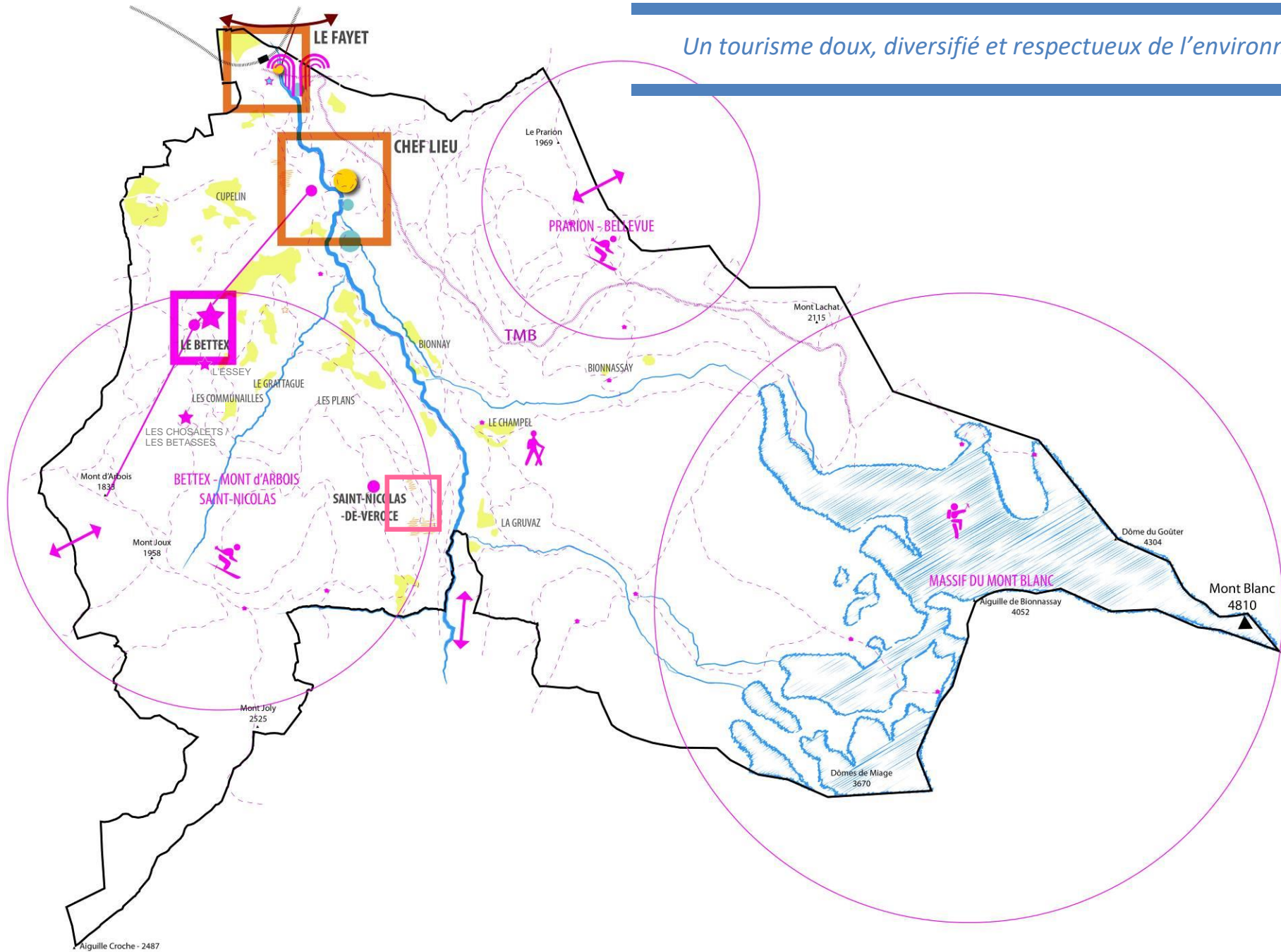


Grands équipements collectifs sportifs et de loisirs / centralité commerciale



Saint-Nicolas-de-Véroce : pôle touristique intégré à conforter

*Un tourisme doux, diversifié et respectueux de l'environnement*



## II. Saint-Gervais : une petite ville attractive pour l'ensemble de ses habitants

### Une vie de village agréable et animé

L'objectif est de conserver les conditions favorables au maintien et au développement d'une vie permanente ce qui nécessite de préserver des fonctions qui ne soient pas axées uniquement sur le tourisme ou l'habitat résidentiel touristique : agriculture, artisanat, commerces et activités tertiaires. Cela implique aussi de donner la possibilité aux personnes originaires de Saint-Gervais de continuer à habiter sur le territoire communal si elles le souhaitent, avec des logements adaptés à leurs besoins et à leurs possibilités financières.

Aller vers une légère croissance de la population permanente : environ 6 000 Saint-Gervolains à l'horizon 2025.

- Favoriser la construction de logements destinés à des résidents permanents : logements en locatif (locatif privé ou locatif aidé) et en accession à la propriété, de tailles et de catégories diversifiées : appartements, maisons groupées, maisons individuelles. L'objectif est d'assurer une légère croissance démographique (+ 500 habitants en 10 ans, soit en moyenne 50 habitants supplémentaires par an), ce qui correspond à la construction annuelle de 30 nouveaux logements en résidence principale en moyenne soit, au total, 300 logements d'ici à 2025. Parmi ces logements, l'objectif vise à réaliser 80 logements locatifs aidés



## Répondre aux besoins actuels et futurs dans le domaine de l'habitat

- Apporter une réponse aux différentes catégories de besoins en logements en adaptant cette réponse aux capacités physiques de la commune et à la volonté de conserver un développement équilibré, compatible avec le maintien des équilibres écologiques et la protection des paysages :
  - Habitat destiné au logement des résidents permanents que ce soit en locatif aidé, en locatif privé ou en accession à la propriété : ces logements seront localisés en priorité à l'intérieur ou à proximité des pôles urbains : Saint-Gervais Chef-Lieu, le Fayet et Saint-Nicolas-de-Véroce
  - Habitations résidentielles : résidences secondaires, demande qui reste importante alors que les opportunités sont devenues très rares, d'où une augmentation très importante des prix. Elles pourront être situées en extension modérée des villages, hameaux ou groupes d'habitations.

Poursuivre l'action entreprise en faveur de l'amélioration de la qualité de service au bénéfice de tous les habitants en complétant et en améliorant les équipements collectifs

En complément des nombreuses réalisations et réhabilitations effectuées ces dernières années (Complexe aquatique, patinoire, Facilibus, micro-crèche, caserne des pompiers, etc...) :

- Créer un gymnase dans le bourg de Saint-Gervais
- Restructurer l'école du Fayet et le restaurant scolaire
- Reconstruire la crèche les Croès aux Pratz
- Rénover la MJC



## Développer les moyens de transports alternatifs à l'automobile

- Transports collectifs de toute nature, dont Ascenseur Valléen
- Développer l'offre en transport en commun, notamment vers les équipements structurants tel que le complexe aquatique
- Créer et assurer l'entretien de liaisons douces

## Poursuivre l'embellissement de la ville

Les espaces publics des bourgs de Saint-Gervais, du Fayet et de Saint-Nicolas-de-Véroce ont été totalement réaménagés, embellis et fleuris depuis le début des années 2000. Le nombre de place de stationnement a été fortement augmenté pour répondre à la demande. Ces actions se sont accompagnées d'efforts significatifs dans le domaine privé par un programme de ravalement de façade.

- Poursuivre les réaménagements d'espaces publics, à l'image de la route des Contamines
- Assurer une mise aux normes d'accessibilité progressive des espaces publics



## Une ville active

Poursuivre et assurer le développement des activités économiques : activités artisanales et commerciales

Cette orientation est essentielle pour que Saint-Gervais ne devienne pas uniquement une station de villégiature de montagne vouée au tourisme mais continue à avoir une vie propre de bourg, de village ou de hameau, avec une certaine diversité d'activités exercées et un large éventail de profil de sa population, notamment de ses habitants résidents permanents.

- Apporter une réponse aux besoins d'installation d'entreprises durables : artisanat, PME ... sur des sites qui répondent aux critères nécessaires pour accueillir ces activités. Ces zones et micro-zones visent à répondre à un besoin en matière d'installation de petites activités artisanales ou de services
- Revitaliser la zone d'activités du Fayet en lien avec l'amélioration qualitative de l'entrée de ville
- Raisonner à l'échelle intercommunale, et travailler sur les zones de friches industrielles ou artisanales. Permettre une densification des zones d'activités
- Promouvoir un « esprit d'équipe » des commerces avec une stratégie d'ouverture, de tenue, et de diversité de l'offre commerciale, dans l'intérêt général



## Mettre en place les conditions de maintien et de développement d'une agriculture dynamique

- Permettre le maintien et le développement d'une agriculture viable sur le plan économique, qu'il s'agisse de mono-activité ou de pluriactivité
- Protéger les principaux espaces spécifiquement agricoles
- Reconquérir des espaces en cours d'enfrichement nécessaires à la confortation de l'agriculture de montagne
- Protéger les zones où peuvent se développer des activités d'agriculture de montagne, et notamment les sièges d'exploitation (bâtiments agricoles)



## Saint-Gervais : une petite ville attractive pour l'ensemble de ses habitants



Conserver les conditions favorables au maintien et au développement d'une vie permanente - Poursuivre l'embellissement de la ville



Favoriser la construction de logements destinés à des résidents permanents



Restructurer l'école du Fayet et leurs restaurants scolaires ; reconstruire la crèche les Croès aux Pratz  
Créer un gymnase dans le bourg de Saint-Gervais



Développer les moyens de transports alternatifs à l'automobile - Transports collectifs de toute nature, dont Ascenseur Valléen



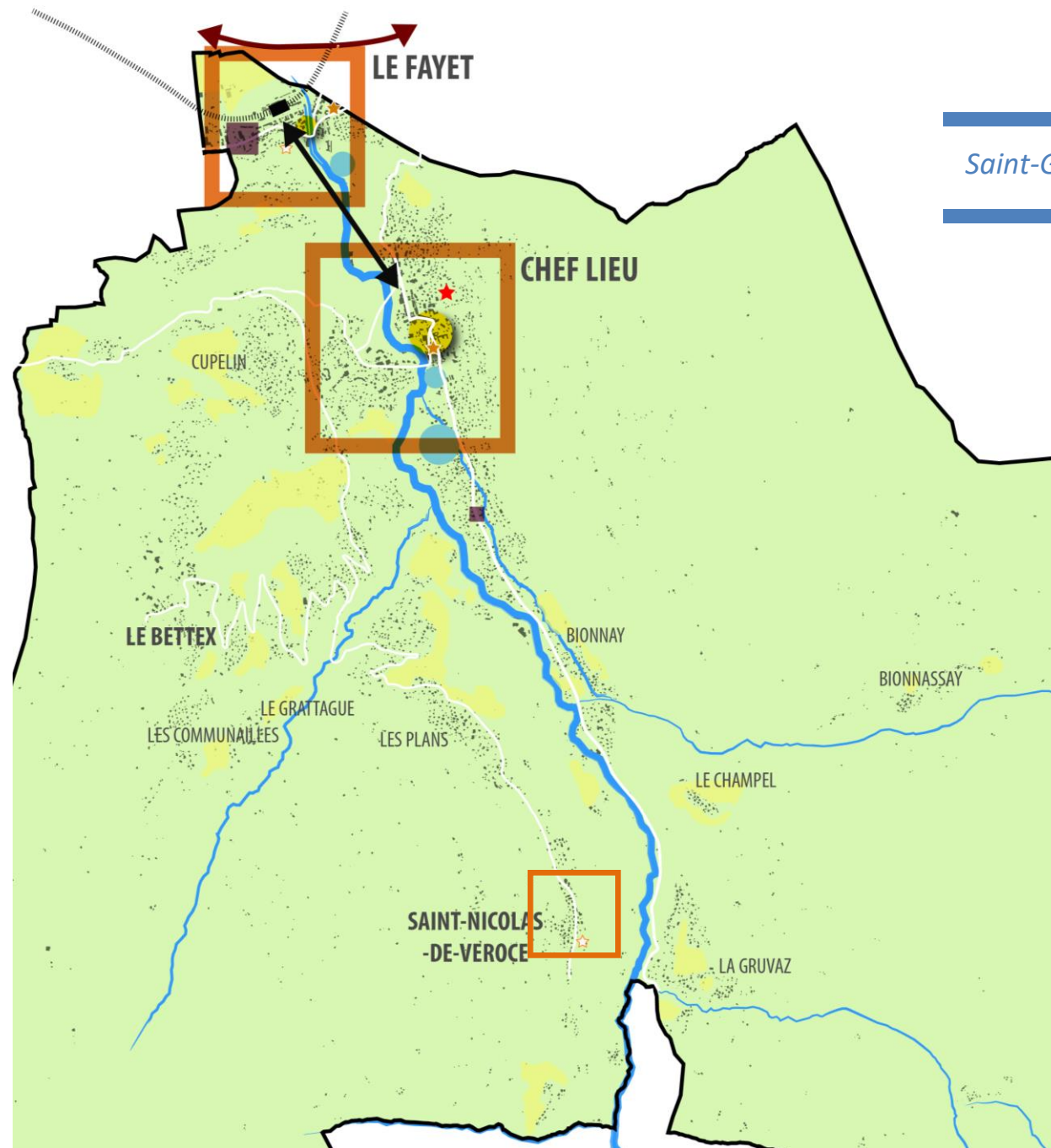
Poursuivre et assurer le développement des activités économiques : activités artisanales et commerciales



Poursuivre l'action entreprise en faveur de l'amélioration de la qualité de service au bénéfice de tous les habitants



Protéger les principaux espaces spécifiquement agricoles



---

*Saint-Gervais au quotidien : une ville accueillante et active*

---

## III. Un plan d'urbanisme respectueux de l'histoire et de la géographie du territoire

### La valorisation et l'utilisation du patrimoine

- Respecter le patrimoine en lui donnant une nouvelle vie, à l'image de la réhabilitation de la Maison forte de Hautetour
- Restaurer le temple, l'église de Saint-Gervais et les chapelles de la commune, après les restaurations exemplaires menées sur l'église de Saint-Nicolas-de-Véroce et le Presbytère de Saint-Nicolas-de-Véroce et l'inauguration du musée d'art sacré
- Assurer la valorisation patrimoniale des ouvrages d'art, tel que le nouveau pont de contournement ayant permis l'installation d'équipements : salle d'exposition d'art moderne, salle d'escalade, base de saut à l'élastique

### Assurer la qualité paysagère et architecturale pour maintenir le cadre de vie

- Pour les constructions nouvelles : mettre en place des règles de hauteur, de volume, de proportion des constructions (rapport hauteur/largeur) et d'équilibre entre espace bâti et non bâti, qui tiennent compte du contexte dans lequel elles s'insèrent et de l'urbanisation traditionnelle environnante



- Reprendre certaines caractéristiques traditionnelles de l'architecture de montagne tout en laissant une certaine part de liberté afin d'encourager la création architecturale, à condition que ce soit dans le respect des traditions propres à l'architecture de montagne
- Agir en faveur de l'enfouissement des réseaux, qu'il s'agisse des réseaux actuellement existants en aérien ou des réseaux futurs à réaliser

### Renforcer la qualité environnementale et paysagère

- Protéger la trame verte et bleue : espaces forestiers, espaces naturels de coupure d'urbanisation, les zones humides
- Protéger l'environnement : qualité de l'air et de l'eau, protection des milieux et sites sensibles, de la faune et de la flore
- Prendre en compte les risques naturels : les zones de risques, telles qu'elles apparaissent dans le PPR sont incluses dans les zones naturelles protégées
- Protéger les paysages : secteurs de haute et moyenne montagne, vallées, sites remarquables
- Développer les énergies renouvelables, notamment l'hydroélectricité et celles issues de ressources locale liée à la biomasse (bois-énergie), en lien avec l'objectif de reconquête de zones en friches arbustives à valoriser pour l'agriculture et le bon entretien des forêts et maintenir les accès.
- Valoriser localement les déchets qui peuvent être réutilisés afin de diminuer les besoins en transports (déchets inertes, déchets bois issues de l'industrie, etc.)



## Conserver un urbanisme respectueux de l'identité du territoire

Prendre en compte et renforcer la structure urbaine actuelle, héritée de l'histoire de la formation des villages et des hameaux

- Conserver une urbanisation groupée autour des centres-bourgs, villages ou hameaux dans le respect de la loi « montagne »
- Protéger les espaces qui jouent le rôle de coupure d'urbanisation
- Eviter le mitage des zones naturelles ou agricoles par des constructions dispersées, économiser au maximum la consommation de l'espace agricole ou naturel pour répondre aux besoins notamment en logements, donner priorité à une meilleure utilisation des zones déjà urbanisées, tout en garantissant le respect des formes urbaines actuelles et le maintien d'une part significative d'espaces verts perméables.
- Affirmer les deux pôles principaux : Saint-Gervais (Chef-Lieu) et Le Fayet comme pôles de services, lieux de vie urbains permanents
- Saint-Nicolas-de-Véroce : maintenir une véritable vie de village, ce qui suppose de développer l'habitat permanent et de maintenir un certain niveau de services
- Conforter les petits pôles plus orientés vers le tourisme : Le Bettex, L'Essey, Les Chosalets Les Betasses
- Les hameaux d'origine rurale qui, pour la plupart, ont conservé leurs caractéristiques traditionnelles et patrimoniales resteront protégées



Développer de petits secteurs d'urbanisation de manière à apporter des réponses aux besoins en logements, en respectant le principe de continuité issu de l'application de la « Loi Montagne. »

Hiérarchiser les développements en tenant compte du poids et du rayonnement respectifs de chaque pôle et en s'appuyant sur des critères objectifs : le relief, la capacité des réseaux.

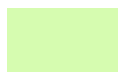
Les zones urbaines pourront faire l'objet d'une densification modérée en respectant le caractère de l'urbanisation actuelle dont elles constituent un prolongement : habitat individuel, ou petit collectif, éventuellement hôtels ou résidences de tourisme en reprenant les gabarits des constructions traditionnelles.

Dans le Chef-lieu, plusieurs sites ont été identifiés pour accueillir de petites opérations de renouvellement urbain permettant d'accueillir de nouveaux logements dans le respect des formes urbaines et du paysage environnant, le principal étant l'ancien site du PGM, en amont du bourg de Saint-Gervais.

Au Fayet une partie du site situé entre la RD 1205 et la voie ferrée, vers le sud, pourrait faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain se traduisant par la construction de logements, logements notamment destinés aux jeunes ménages, jeunes actifs.



## Un plan d'urbanisme respectueux de l'histoire et de la géographie du territoire



Protéger la trame verte et bleue : espaces forestiers, espaces naturels de coupure d'urbanisation, les zones humides. Prendre en compte les risques naturels.



Maintenir les corridors écologiques



Prendre en compte et renforcer la structure urbaine actuelle, héritée de l'histoire de la formation des villages et des hameaux



Conserver une urbanisation groupée autour des centres-bourgs, villages ou hameaux dans le respect de la « Loi Montagne »



Protéger les espaces qui jouent le rôle de coupure d'urbanisation



Eviter le mitage des zones naturelles ou agricoles par des constructions dispersées, économiser au maximum la consommation de l'espace agricole ou naturel pour répondre aux besoins notamment en logements, donner priorité à une meilleure utilisation des zones déjà urbanisées, tout en garantissant le respect des formes urbaines actuelles et le maintien d'une part significative d'espaces verts perméables.



Affirmer les deux pôles principaux : Saint-Gervais (Chef-Lieu) et Le Fayet comme pôles de services, lieux de vie urbains permanents



Saint-Nicolas-de-Véroce : maintenir une véritable vie de village, ce qui suppose de développer l'habitat permanent et de maintenir un certain niveau de services



Conforter les petits pôles plus orientés vers le tourisme : Le Bettex, L'Essey, Les Chosalets les Betasses



Développer de petits secteurs d'urbanisation de manière à apporter des réponses aux besoins en logements, en respectant le principe de continuité issu de l'application de la « Loi Montagne. »



Dans le Chef-lieu, plusieurs sites ont été identifiés pour accueillir de petites opérations de renouvellement urbain permettant d'accueillir de nouveaux logements dans le respect des formes urbaines et du paysage environnant dont l'ancien site du PGM

Un parti d'urbanisme respectueux de l'histoire et de la géographie

