



Mission régionale d'autorité environnementale

**Auvergne-Rhône-Alpes**

**Avis délibéré de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes  
relatif au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme  
de la commune des Houches (Haute-Savoie)**

Avis n° 2017-ARA-AUPP-00226

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), dans sa réunion du 14 mars 2017, a donné délégation à son président, en application des articles 3 et 4 de sa décision du 14 mars 2017 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret du 2 octobre 2015 modifié relatif au CGEDD, pour statuer sur la demande d'avis relative à la révision du plan d'occupation des sols (POS) valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune des Houches.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, le délégataire cité 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 projet qui fait l'objet du présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie pour avis par la commune des Houches, le dossier ayant été reçu le 17 février 2017.

Cette saisine étant conforme à l'article R104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement prévue à l'article L104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 du même code, l'agence régionale de santé a été consultée et a produit un avis le 08 mars 2017.

La DREAL a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis.

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents de planification soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis, le mettre en ligne et le transmettre à la personne responsable. Il est, s'il y a lieu, joint au dossier d'enquête publique ou mis à disposition du public (art. R104-25 du code de l'urbanisme).**

**Cet avis ne porte pas sur son opportunité mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.**

**Le document d'urbanisme approuvé devra comprendre une note sur la manière dont il a été tenu compte du présent avis.**

## Synthèse de l'Avis

La commune des Houches (environ 3000 habitants permanents) se situe dans la vallée de l'Arve, à l'Ouest de Chamonix, dans un contexte paysager exceptionnel dominé par le Mont-Blanc. Cette position lui confère une très forte attractivité touristique hiver comme été.

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux concernant ce territoire et le projet de PLU sont :

- la gestion économe de l'espace et la limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels liée au développement de l'habitat permanent ainsi qu'à l'activité touristique de la commune ;
- la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- la préservation de la qualité paysagère, notamment des grands paysages emblématiques ;
- la qualité de l'air ;
- la prise en compte et la maîtrise des risques naturels.

Le rapport de présentation apparaît globalement bien construit, bien rédigé et correctement illustré. L'état initial de l'environnement est proportionné aux enjeux. Le résumé non technique est clair et pédagogique. Il apparaît cependant un certain nombre d'insuffisances. L'Autorité environnementale recommande notamment de :

- présenter clairement l'articulation du projet de PLU avec les documents d'ordre supérieur,
- présenter les différentes solutions qui ont été étudiées et les raisons pour lesquelles la solution présentée a été choisie,
- restructurer, approfondir et compléter l'analyse des incidences du projet de PLU sur l'environnement,
- compléter la partie relative au dispositif de suivi.

Sur le fond, à quelques détails près, le projet de PLU prend globalement bien en compte les enjeux relatifs à la préservation des milieux naturels, à celle des paysages et aux risques naturels. En revanche, l'importance de la surface consommée par le projet interroge ; la bonne prise en compte de l'objectif d'utilisation économe de l'espace n'apparaît pas clairement. L'Autorité environnementale recommande de justifier davantage les choix qui ont amené notamment à fixer les densités, la répartition entre logements individuels, intermédiaires ou collectifs, et le niveau de construction de résidences secondaires.

L'ensemble des observations et recommandations de l'Autorité environnementale sont présentées dans l'avis détaillé qui suit.

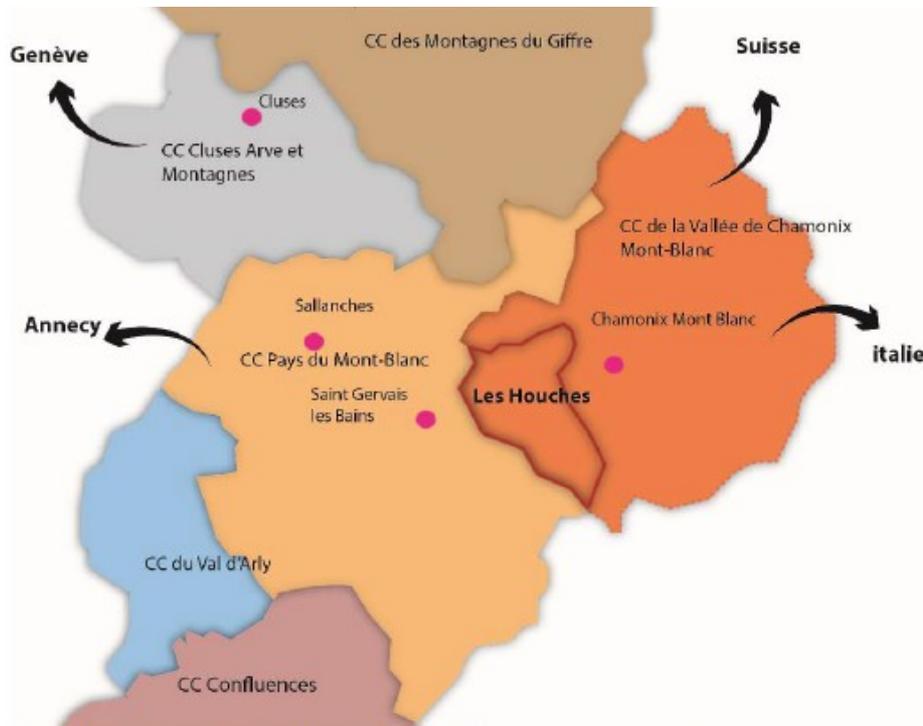
# Avis détaillé

<b>1. Contexte, présentation et enjeux environnementaux.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Analyse de la qualité et de la pertinence des informations fournies par le rapport de présentation.....</b>	<b>6</b>
<b>2.1. Articulation du projet de PLU avec les plans et programmes d'ordre supérieur.....</b>	<b>6</b>
<b>2.2. État initial de l'environnement et perspectives de son évolution.....</b>	<b>7</b>
2.2.1. Paysages.....	7
2.2.2. Consommation d'espace.....	8
2.2.3. Milieux naturels.....	8
2.2.4. Risques.....	9
2.2.5. Qualité de l'air.....	9
<b>2.3. Exposé des raisons qui justifient les choix opérés, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables.....</b>	<b>9</b>
<b>2.4. Analyse des incidences notables probables sur l'environnement et mesures pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives.....</b>	<b>10</b>
<b>2.5. Indicateurs de suivi.....</b>	<b>12</b>
<b>2.6. Résumé non technique.....</b>	<b>12</b>
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU.....</b>	<b>12</b>
<b>3.1. Assurer la gestion économe de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.....</b>	<b>12</b>
<b>3.2. Préserver les espaces naturels, la biodiversité et les continuités écologiques.....</b>	<b>13</b>
<b>3.3. Préserver et valoriser le paysage naturel et urbain.....</b>	<b>14</b>
<b>3.4. Assurer une bonne qualité de l'air.....</b>	<b>15</b>
<b>3.5. Les risques naturels.....</b>	<b>15</b>

# 1. Contexte, présentation et enjeux environnementaux

La commune des Houches compte environ 3000 habitants ; elle appartient à la communauté de communes de la vallée de Chamonix-Mont-Blanc. Elle ne fait partie d'aucun périmètre de schéma de cohérence territoriale (SCoT) mais est couverte par un programme local de l'habitat (PLH) approuvé le 21 janvier 2014 et un plan de déplacements urbains (PDU) de 2008 porté par la communauté de communes de la vallée de Chamonix. La commune se situe dans la vallée de l'Arve, à l'Ouest de Chamonix, dans un contexte paysager exceptionnel, dominé par le Mont-Blanc. Cette position au pied de ce massif lui confère une attractivité touristique hiver comme été. Cette commune se caractérise par une surface très importante, près de 5000 hectares et par une altitude qui varie de 800 m à 4304 m pour le sommet du dôme du Goûter.

La transformation du plan d'occupation des sols (POS) de la commune en plan local d'urbanisme (PLU) a été votée le 29 janvier 2014. Les objectifs poursuivis étaient notamment, à travers ce nouveau document d'urbanisme, d'assurer le respect des objectifs de développement durable (loi Grenelle II), d'assurer la conformité avec les autres documents d'urbanisme (PLH, PPR, ...), d'intégrer les orientations issues du PDU, de favoriser un mode de gestion durable de l'espace et d'abandonner la progression d'un tourisme quantitatif pour se tourner vers un tourisme plus durable.



*Inscription du territoire des Houches à l'échelle des Communauté de Communes*

*Source : Géoclip – Traitement : Epode*

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux concernant ce territoire et le projet de PLU sont :

- la gestion économe de l'espace et la limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels liée au développement de l'habitat permanent ainsi qu'à l'activité touristique de la commune ;
- la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- la préservation de la qualité paysagère, notamment des grands paysages emblématiques ;
- la qualité de l'air ;
- la prise en compte et la maîtrise des risques naturels.

## 2. Analyse de la qualité et de la pertinence des informations fournies par le rapport de présentation

Le rapport de présentation apparaît globalement bien construit, bien rédigé et correctement illustré<sup>1</sup>. Il présente cependant, au titre de l'évaluation environnementale<sup>2</sup>, un certain nombre d'insuffisances indiquées ci-après.

### 2.1. Articulation du projet de PLU avec les plans et programmes d'ordre supérieur

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation doit décrire l'articulation du projet de PLU avec les autres documents d'urbanisme et plans et programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte<sup>3</sup>. Sont d'une particulière importance, dans le cas présent :

- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée 2016-2021,
- le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée 2016-2021,
- le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN)<sup>4</sup>,
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Rhône-Alpes,
- le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) de la région Rhône-Alpes.

Le rapport de présentation ne comprend pas de développement spécifique présentant cette articulation. On trouve au fil des pages des éléments ou références à ces documents d'ordre supérieur<sup>5</sup>, sans pour autant répondre clairement à la question posée. On peut noter que :

- en ce qui concerne le SDAGE, le document « *Rapport de présentation* » présente, pp. 104-105 et 145-146, les orientations du SDAGE sans toutefois expliquer comment le présent projet s'articule avec celles-ci<sup>6</sup> ;
- le PGRI n'apparaît pas dans le document ;
- le PPRN apparaît à plusieurs reprises<sup>7</sup>, sans que ses éléments prescriptifs soient réellement présentés. Le rapport indique<sup>8</sup> que « *Le périmètre d'étude du PPR est reporté aux documents*

---

1 NB : pour que le public puisse plus facilement localiser les différentes informations, le sommaire gagnerait à indiquer les titres de niveau 3.

2 cf. art. L104-4 et R151-3 du code de l'urbanisme.

3 Cf. 1° de l'art. R151-3 du code de l'urbanisme.

4 Plan de prévention des risques naturels prévisibles de la commune des Houches, approuvé par arrêté préfectoral le 26 mars 2010

5 cf. en particulier p. 143 à 148, dans le chapitre 16 « *Les enjeux territoriaux de la commune des Houches* », une présentation succincte des différents plans et programmes que le PLU doit prendre en compte.

6 à noter toutefois que, dans sa partie « Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et les mesures complémentaires » pp. 216-217, le document indique que les mesures de réduction et de compensation sont définies selon deux grandes orientations dont la première « préserver les zones humides du territoire » se base sur les orientations SDAGE.

7 cf. p 127-128

8 cf. p. 190

graphiques et le règlement précise que dans le périmètre d'étude du PPR affiché aux documents graphiques, les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPR annexé au P.L.U. », ce qui semble confirmer la bonne prise en compte du PPRN par le projet de PLU ;

- le SRCE est présenté dans le sous-chapitre 14-4 « *Les dynamiques écologiques et Trame Bleue – Trame Verte* »<sup>9</sup>. Il n'identifie pas de corridor terrestre d'importance régionale sur la commune. Le rapport de présentation indique<sup>10</sup> que « *Le projet tant au niveau du PADD que du plan de zonage a fait de l'environnement un élément majeur et intègre la cartographie des dynamiques écologiques, mise en oeuvre par le SRCE et affiné sur le territoire par les acteurs locaux (écologues, chasseurs...).* En ce sens, aucun nouveau point de conflit ou de risque de conflit n'est créé. ».
- En ce qui concerne le SRCAE, le document est présenté succinctement dans les pages 143-144 du « *Rapport de présentation* ». La façon dont le projet de PLU le prend en compte n'est pas vraiment présentée<sup>11</sup>.

**L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation en présentant clairement l'articulation du projet de PLU avec les différents documents avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.**

## **2.2. État initial de l'environnement et perspectives de son évolution**

La présentation de l'état initial de l'environnement est répartie dans les parties « 1 - *Diagnostic territorial* » et « 2 - *État initial de l'environnement* » du rapport de présentation. Mis à part une structuration qui pourrait être améliorée, les éléments présentés apparaissent clairs et proportionnés aux enjeux.

### **2.2.1. Paysages**

Le rapport de présentation présente une analyse approfondie de la richesse paysagère du territoire communal<sup>12</sup>. Celui-ci est structuré par une topographie marquée. Une première analyse permet de découper le territoire communal en trois niveaux : les vallées de coteaux, le massif forestier et la haute montagne. Cinq grandes entités paysagères sont ensuite identifiées, cartographiées et analysées. Il en ressort des enjeux spécifiques à chacune de ces entités qui sont ensuite répartis en trois familles :

- les secteurs à enjeux paysagers à préserver pour la bonne intégration dans le paysage, les vues remarquables, la qualité paysagère et architecturale ;
- les secteurs à valoriser et à aménager pour améliorer l'image et consolider l'identité des lieux ;
- les points de vigilance.

Ces secteurs sont clairement identifiés sur une cartographie.

Une analyse est aussi réalisée en ce qui concerne le patrimoine bâti qui met en avant l'habitat traditionnel de montagne et l'évolution de l'architecture avec à la fois des exemples d'architecture contemporaine et de restauration d'habitat traditionnel.

---

9 cf. p 121 à 125. Voir également p 146.

10 cf. p. 205

11 Il est tout de même indiqué « Le PLU encourage l'usage des modes de déplacements doux à l'échelle de la commune ».

12 cf. dans la partie 1 « Diagnostic territorial », le chapitre 5 « Paysages, patrimoine et développement urbain », p 12 à 37.

À la fin de ces deux analyses, les enjeux en matière de paysage sont clairement identifiés. Il serait toutefois utile que ceux-ci ne fassent pas explicitement référence aux points de vigilance identifiés plus haut.

## 2.2.2. Consommation d'espace

La partie « *Diagnostic territorial* » présente également de façon détaillée<sup>13</sup> une analyse des permis de construire entre 2004 et 2014, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2004 et 2012 ainsi que les potentiels de densification et de mutation. Les enjeux de gestion économe de l'espace et de rééquilibrage de la commune en renforçant le chef-lieu sont identifiés.

## 2.2.3. Milieux naturels

Les éléments relatifs aux milieux naturels sont présentés dans la partie 2 « État initial de l'environnement » et répartis dans deux chapitres, l'un intitulé « 13 – État initial de l'environnement » (même nom que celui de la partie 2) et l'autre « Milieux naturels », ce qui ne facilite pas la compréhension<sup>14</sup>. Mis à part ce problème de structuration, les éléments présentés sont proportionnés aux enjeux et bien illustrés par de nombreuses cartographies.

La commune des Houches est dépositaire d'enjeux environnementaux forts puisque 74 % de sa superficie présente un caractère patrimonial reconnu. Elle est concernée par :

- le site Natura 2000 dit « des Aiguilles Rouges » qui comprend l'intégralité du massif des Aiguilles Rouges et qui abrite notamment trois espèces protégées : le lynx, le damier de la succise et la buxbaumie verte ;
- la réserve naturelle de Carlaveyron, refuge notamment de l'aigle royal ;
- deux zones naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 et une ZNIEFF de type 2 ;
- 57 zones humides.

Au-delà de ces secteurs inventoriés, neuf grands types d'habitats naturels ont été identifiés sur la commune :

- les prairies mésophiles : prairies de fauche, pâtures et pistes de ski végétalisées, ces espaces ouverts participent aux dynamiques écologiques de la commune et sont menacés par l'abandon croissant des pratiques agricoles ;
- les ripisylves, qui forment notamment des corridors biologiques permettant la connectivité entre les différents milieux ;
- les forêts en mélange : transition entre les feuillus de la vallée et les conifères d'altitude ;
- les boisements de conifère ;
- les boisements de feuillus ;
- les milieux subalpins ;
- les éboulis et falaises ;
- les glaciers ;
- les zones humides.

Des inventaires de la faune et de la flore sont également présentés. Parmi les espèces recensées, les espèces qui font l'objet de protection départementale, régionale, nationale voire communautaire sont mises en avant.

---

13 cf. chapitre 7 « Dynamique constructive et potentiel », p 38 à 49.

14 NB : le chapitre 13 « État initial de l'environnement » comporte également des éléments relatifs à la climatologie, la géologie, l'hydrogéologie et l'hydrographie.

Les dynamiques écologiques sont également analysées. Si le SRCE n'identifie pas de corridors écologiques sur la commune, trois micro-corridors ont été mis en exergue par la fédération de chasse de Haute-Savoie connectant le versant du Mont-Blanc à celui des Aiguilles rouges. Deux d'entre eux sont clairement identifiés, le troisième est plus diffus.

#### 2.2.4. Risques

Les risques présents sur le territoire sont décrits de façon assez détaillée<sup>15</sup>.

La commune est concernée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles. Les risques naturels analysés sont ceux liés aux inondations et crues torrentielles, aux mouvements de terrain, aux avalanches, aux séismes, aux gonflements d'argiles, à l'amiante et au plomb.

Les risques industriels et technologiques concernent les installations classées pour la protection de l'environnement, les transports de matières dangereuses, les risques de rupture de barrages et les sites et sols pollués.

#### 2.2.5. Qualité de l'air

La qualité de l'air est un enjeu important<sup>16</sup> pour la commune et, plus généralement, dans la vallée de l'Arve en raison de la topographie et des phénomènes météorologiques peu propices à la dispersion des polluants en période hivernale. De nombreux dépassements des normes en vigueur sont régulièrement enregistrés.

Un plan de protection de l'atmosphère (PPA) de la vallée de l'Arve a été élaboré et adopté par le préfet de Haute-Savoie en 2012 afin de maîtriser les effets des trois secteurs responsables des émissions de polluants : les transports, le résidentiel et l'industrie.

Un plan pour la qualité de l'air a également été mis en place par la communauté de communes de la Vallée Chamonix-Mont-blanc et concerne les transports urbains, transports routiers de marchandises, l'habitat et le bâtiment, l'énergie, le tourisme et l'économie, les déchets.

### 2.3. Exposé des raisons qui justifient les choix opérés, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Le rapport de présentation ne présente pas clairement un développement consacré à l'explication des « choix retenus [...] au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables »<sup>17</sup>. Des éléments importants d'explication sont cependant présentés dans le rapport ; en particulier :

- Le chapitre 16 « *Les enjeux territoriaux de la commune des Houches* » synthétise les enjeux identifiés et dégage trois grands enjeux transversaux :
  - Hiérarchiser les polarités urbaines : Principales et secondaires et leurs différentes fonctions. Affirmer le chef-lieu. Connecter les espaces de vie et d'activités dans une réflexion communale et intercommunale ;

---

15 cf. p 127 à 131, dans le chapitre 15 « Risques, pollutions et nuisances » de la partie 2 « État initial de l'environnement ».

16 cf. p 133 à 135, dans le chapitre 15 « Risques, pollutions et nuisances ».

17 cf. art. R151-3, 4° du code de l'urbanisme.

- Préserver le cadre de vie et affirmer l'identité communale : trouver le juste équilibre entre développement urbain/touristique et préservation des ensembles environnementaux, des paysages, des ensembles agricoles majeurs et du patrimoine ;
- Pérenniser la dynamique touristique été et hiver en poursuivant les aménagements de la commune et du domaine pour s'adapter aux nouvelles clientèles et à leurs besoins.
- Les deux chapitres qui suivent, intitulés tous deux « *Vers un projet réaliste et réalisable pour le territoire des Houches* »<sup>18</sup> ce qui ne facilite pas la compréhension de la structure du rapport, ainsi que le chapitre 23 « *Intégration des enjeux environnementaux dans le projet d'élaboration du PLU* » présentent des éléments de justification des choix retenus dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ainsi que dans le zonage. Le chapitre 17 met en parallèle les enjeux identifiés dans le diagnostic, les actions présentées dans le PADD et les dispositions du PLU ; le chapitre 18 décrit les différentes zones et les règles qui s'y appliquent.

Le rapport de présentation ne fait pas état des solutions de substitution raisonnables et ne présente pas les scénarios qui ont été étudiés (ni même clairement celui qui a été retenu).

Par exemple, une des actions proposées est « *Affirmer la pluralité communale et la dispersion des polarités* »<sup>19</sup>. Il serait très utile de présenter les réflexions qui ont amené à privilégier la dispersion des polarités, les différents scénarios qui ont été étudiés et leur évaluation. D'autant plus que le « *rééquilibrage de la commune en renforçant le chef-lieu* » était identifié comme un enjeu du diagnostic, ce qui peut paraître, de prime abord, contradictoire.

Ainsi, la démarche itérative d'évaluation environnementale apparaît peu lisible dans la globalité du document<sup>20</sup>.

**Pour assurer la bonne information du public, l'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport en présentant les différentes solutions qui ont été étudiées dans le cadre de l'élaboration de ce projet de PLU et les raisons pour lesquelles la solution présentée a été choisie.**

## **2.4. Analyse des incidences notables probables sur l'environnement et mesures pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives**

La quatrième partie du rapport de présentation, intitulée « *Analyse des incidences sur l'environnement* », présente en premier lieu, de façon générale et très succincte, la méthodologie de l'évaluation environnementale<sup>21</sup>, puis rappelle les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic<sup>22</sup>.

---

18 Les chapitres 17 (des pages 150 à 170) et 18 (pages 170 à 192) sont tous les deux dénommés de la même façon ce qui ne facilite pas la compréhension du rapport.

19 cf. p 159.

20 Cette démarche itérative semble pourtant avoir été réellement mise en œuvre. Dans la description de la méthodologie, p 198, le rapport indique que « *L'évaluation environnementale a donc moins consisté à faire évoluer plus favorablement un projet préexistant qu'à construire un projet intégré à partir d'un travail itératif permanent avec l'urbaniste, les élus et les personnes publiques associées. Ce travail itératif s'est formalisé par de nombreux échanges, notamment en réunions de travail interdisciplinaires (urbaniste, écologue, élus, services de l'état, Chambre d'agriculture, ...).* »

21 Chapitre 20 « Présentation de la méthodologie », p 198-199

22 chapitre 21 « Rappel des grands enjeux », p 200 à 202.

Le chapitre 22 « Incidences prévisibles des orientations du PADD sur l'environnement »<sup>23</sup> présente ensuite un tableau qui liste les différentes actions du PADD, classées par orientations, et met en regard leurs incidences positives et négatives. Seules trois incidences prévisibles ou potentielles négatives sont identifiées dans ce tableau :

- « un afflux de population supplémentaire (consommation d'espaces, nouveaux véhicules...) » ;
- « augmentation limitée des nuisances et pollutions au regard de la maîtrise du projet » ;
- « augmentation de surfaces imperméabilisées ».

Outre que l'on peut s'interroger sur le caractère exhaustif de cette analyse, ces incidences, formulées de façon très générale, mériteraient d'être complétées par un minimum de justification (notamment « au regard de la maîtrise du projet ») et précisées.

En ce qui concerne les fonctionnalités hydrologiques, en particulier les zones humides et les continuités liées aux ripisylves, le chapitre 23 « *Intégration des enjeux environnementaux dans le projet d'élaboration du PLU* » présente ensuite, de façon sensiblement plus approfondie et adaptée aux enjeux, une analyse des incidences potentielles du projet. Certains points de conflit sont identifiés et la façon de les traiter est précisée. Les mesures de réduction et de compensation, présentées dans le chapitre 24 « *Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et les mesures complémentaires* »<sup>24</sup>, s'articulent autour de deux orientations : préserver les zones humides du territoire et limiter l'imperméabilisation des sols :

- les mesures concernant les zones humides restent générales et concernent toutes les zones humides inventoriées ;
- les mesures permettant de limiter l'imperméabilisation des sols sont plus spécifiques et concernent le règlement de la zone 1AU. Il s'agit de prescrire une emprise du réseau viaire la moins large possible ainsi la mise en herbe des surfaces non obligatoirement asphaltées. Il s'agit également de favoriser la restitution au sol des eaux météoriques non infiltrées, au plus près de leur zone de recueil ;
- aucune mesure de compensation n'est particulièrement identifiée.

Par ailleurs, certaines incidences du développement proposé, notamment le projet de réalisation d'une centrale hydroélectrique sur le torrent de Taconnaz ou le développement de la neige de culture, mériteraient d'être développées.

En ce qui concerne le site Natura 2000 des Aiguilles Rouges un développement situé dans le chapitre 23<sup>25</sup> conclut, de façon peu développée mais somme toute assez crédible, que le projet n'aura pas d'incidence négative notable sur les objectifs de conservation du site, malgré notamment le projet de densifier la zone dite « le Coupeau » ceinturée par le site.

L'évaluation des incidences du développement proposé pour le domaine skiable<sup>26</sup> et les activités de loisirs apparaît quant à elle très succincte et mériterait d'être sérieusement approfondie.

**En conclusion, cette partie sur les incidences et les mesures apparaît très hétérogène et manque souvent**

---

23 cf. p 203-204.

24 NB : Les mesures présentées dans ce chapitre sont présentées comme des « mesures envisagées » ou à intégrer dans le règlement, et non comme des mesures mises en œuvre par le projet. Si l'on peut faire l'hypothèse qu'elles ont bien été intégrées dans le projet, cela mériterait cependant d'être confirmé.

25 NB : le développement relatif aux incidences sur le site Natura 2000 est inclus dans le sous-chapitre 23.1 « *Fonctionnalité hydrologique du territoire : zones humides et préservation des continuités écologiques* » alors que les enjeux ne sont pas particulièrement de nature hydrologiques. Pour une meilleure lisibilité du document, il mériterait une présentation spécifique.

26 cf. p 215

de lisibilité et de précision. L'Autorité environnementale recommande de la structurer pour en améliorer la lisibilité, de l'approfondir et de la compléter.

## 2.5. Indicateurs de suivi

Le rapport de présentation comprend une partie 5 « *Mesures de suivi pour l'analyse des résultats de l'application du PLU* » qui présente des indicateurs de suivi selon cinq thématiques :

- milieux naturels et agricoles ;
- paysage ;
- population ;
- habitat ;
- ressources.

Si, les thématiques de suivi paraissent pertinentes, certains des indicateurs proposés sont flous<sup>27</sup> et n'indiquent pas la valeur précise qui sera suivie. Par ailleurs, l'organisation de ce suivi et notamment sa gouvernance, la définition des sources de données mobilisées, la méthode de calcul de certains indicateurs et la périodicité de leur recueil ne sont pas présentées. Il n'est donc pas possible de savoir si le dispositif proposé permet « *d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées* »<sup>28</sup>

L'Autorité environnementale recommande de compléter cette partie. Elle rappelle que le rapport de présentation doit définir « *les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan* » et que ceux-ci « *doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées* ».

## 2.6. Résumé non technique

Le résumé non technique se trouve en partie 6 du rapport de présentation. Il est complet, de longueur raisonnable (17 pages) et présente tableaux et cartographies. Il apparaît ainsi clair et pédagogique.

# 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

## 3.1. Assurer la gestion économe de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

En ce qui concerne l'habitat permanent, le projet de PLU prévoit une croissance de 1 % par an pendant 10 ans, soit l'accueil de 310 habitants en 10 ans. Cette croissance paraît très ambitieuse, dans la mesure où sur les cinq dernières années (2009 à 2014) la population est passée de 3 052 à 2 942 habitants, soit une diminution de - 0,73 %/an.

---

27 ex : « Recensement des atteintes éventuelles aux milieux emblématiques et protégés », « Vérification de l'évolution de la ressource en eau », ...

28 cf. art. R151-3, 6°, du code de l'urbanisme.

Pour accueillir cette population, le PLU prévoit la construction de 141 logements<sup>29</sup> auxquels il ajoute 60 logements pour absorber la décohabitation et 20 logements pour les besoins de renouvellement du parc ; la justification du niveau de ces ajouts, importants sur le total, n'est pas présentée dans le rapport. Environ 25 logements sont prévus en réhabilitation. Ainsi le besoin de construction est estimé à 200 logements.

Les densités proposées sont de 10 logements à l'hectare pour l'habitat individuel (45 % des constructions) et 20 logements à l'hectare pour les constructions intermédiaires et collectives (55 % des constructions). Le besoin en foncier pour l'habitat permanent serait ainsi de 14,5 hectares, soit une densité moyenne de 13,8 logements/ha. Ces densités apparaissent relativement faibles. À titre de comparaison, la densité constatée sur les logements construits entre 2004 et 2014 s'élève à 15,1 logements/ha<sup>30</sup>.

En outre, il est annoncé le choix d'intégrer 50 % de foncier supplémentaire pour répondre au besoin du tourisme, soit 7,3 hectares supplémentaires. Cette consommation importante avec contradictoire avec la volonté affichée par ailleurs d'endiguer la multiplication des résidences secondaires et des « lits froids » qui y sont associés n'apparaît pas clairement.

Ce sont donc au total 21,8 ha que le PLU prévoit de consommer pour l'habitat permanent et secondaire. En tenant compte du fait qu'il a été identifié 17,5 hectare de gisement foncier net à l'intérieur de l'emprise des enveloppes urbaines<sup>31</sup>, ce sont donc 4,3 hectares qui devront être consommés en extension.

En plus de ces 21,8 hectares, 1,9 hectares seront consacrés à la réalisation de nouvelles résidences de tourisme (dont 1,4 hectare classé en zone 2AU dans l'enveloppe urbaine), et 0,6 hectare, en discontinuité de l'urbanisation, seront consacrés au développement d'une zone d'activités économiques. Ce sont donc au total 24,3 hectares de foncier qui seront consommés dans ce projet de PLU.

On peut noter que, sur cette base, l'emprise des enveloppes urbaines, évaluée à 222 ha<sup>32</sup>, devrait augmenter d'environ 7ha, soit 229 ha. Or, le total des zones U et AU du projet de PLU s'élève à 251,6 ha<sup>33</sup>. Le rapport ne présente pas l'explication de la cohérence entre ces chiffres.

Au global, malgré un effort d'identification de foncier en densification, l'importance de la surface consommée par le projet interroge ; la bonne prise en compte de l'objectif d'utilisation économe de l'espace n'apparaît pas clairement.

**L'Autorité environnementale recommande de justifier davantage les choix qui ont amené notamment à fixer les densités, la répartition entre logements individuels, intermédiaires ou collectifs, et le niveau de construction de résidences secondaires.**

## **3.2. Préserver les espaces naturels, la biodiversité et les continuités écologiques**

Le territoire des Houches possède une très grande richesse naturelle qu'il importe de préserver. Le diagnostic a permis de mettre en évidence les nombreux habitats naturels et espèces présents ainsi que

---

29 Nombre de personnes par ménage égal à 2,2.

30 cf. p 51 du rapport de présentation : la surface moyenne de foncier consommé par logement s'élève à 661 m<sup>2</sup>.

31 cf. p 59-60 du rapport de présentation. La surface non bâtie dans l'emprise des enveloppes urbaines est évaluée à 33,2 ha. La part « mutable » dans le cadre du PLU de cette surface non bâtie (gisement foncier net) est évaluée à 17,5 ha.

32 cf. p 59 du rapport de présentation

33 cf. p 193 du rapport de présentation

trois corridors écologiques identifiés localement. Le PADD prévoit de « *préserver et mettre en valeur les espaces naturels, sites et paysages* » grâce à deux actions :

- préserver le patrimoine naturel à forts enjeux écologique en interdisant le développement urbain futur de la commune dans les secteurs répertoriés (zones humides, Natura 2000, ZNIEFF) grâce au classement Npe, zone dans laquelle toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf exceptions<sup>34</sup> ;
- maintenir la diversité des milieux naturels en préservant l'ensemble de leurs composantes – pérenniser la continuité des corridors écologiques avec notamment le repérage de deux corridors écologiques ainsi que des ripisylves au plan de zonage.

L'ensemble du site Natura 2000 est classé en Npe à l'exception de deux enclaves de taille conséquente classées A pour l'une, Nh et Nle pour l'autre. Si ce classement est expliqué pour la seconde zone dans le rapport de présentation, le projet ne présente pas d'éléments concernant la zone A. **L'Autorité environnementale recommande de mieux expliciter ce choix de zonage.**

Par ailleurs, pour les espaces naturels moins emblématiques, le règlement des différentes zones N apparaît parfois très permissif : extension et annexes des habitations existantes (zones N), hébergements légers de loisirs et constructions annexes nécessaires à l'activité touristique (zones Nt), constructions nécessaires aux activités de loisirs (zones Ni), les aires de stockage (zones Nx). L'impact des travaux et aménagements autorisés par ces règlements n'est pas évalué et pourrait être non négligeable. **L'Autorité environnementale recommande de les examiner de façon plus approfondie.**

**À l'exception de ces points particuliers, la thématique apparaît bien traitée dans le projet.**

### 3.3. Préserver et valoriser le paysage naturel et urbain

Les qualités paysagères de la commune des Houches, située au pied du massif du Mont-Blanc, sont indéniables. Cet enjeu, bien identifié au sein du diagnostic, est pris en compte dans le PADD qui se propose de préserver les vues et perspectives sur le grand paysage grâce à deux actions :

- limiter la constructibilité ou aménager des ouvertures dans les cônes de vue ; il s'agit de maintenir les coupures stratégiques entre les différents hameaux et de protéger de toute installation humaine les secteurs en relation avec les grands paysages emblématiques ;
- maintenir les espaces de respiration dans les zones urbanisées en créant des espaces publics et collectifs, en maintenant des tènements pâturés, en veillant au maintien du caractère rural dans les zones d'urbanisation périphérique.

La préservation du patrimoine paysager passe également par la préservation des milieux naturels et le maintien de l'activité agricole.

Le patrimoine paysager urbain a été identifié lors du diagnostic. Le PADD se propose à la fois de préserver l'existant et de veiller à l'intégration des nouvelles constructions à travers deux actions :

- préserver le patrimoine architectural grâce au repérage dans le plan de zonage des fermes traditionnelles, des chalets d'alpage et des constructions atypiques ;

---

34 Constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ou d'intérêt général ; travaux sur le bâti existant ; travaux et mouvements de sol liés à des opérations de valorisation biologique d'intérêt général du milieu naturel ; l'exhaussement et l'affouillement des sols à condition qu'il ne porte pas sur une zone humide et qu'il ne participe pas à son assèchement ; les travaux qui contribuent à préserver les zones humides ou qui sont destinés à la régulation des eaux pluviales ou du réseau d'assainissement.

- veiller à l'intégration paysagère des nouveaux projets.

**En conclusion, le projet de PLU fait apparaître une bonne prise en compte des enjeux paysagers de la commune.**

### **3.4. Assurer une bonne qualité de l'air**

La qualité de l'air est un enjeu important au sein de la vallée de l'Arve. Le PADD se propose d'agir pour contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air à travers trois actions :

- favoriser les déplacements doux et le regroupement des constructions autour des pôles de centralité ;
- favoriser la mise en place de systèmes de chauffage à haut rendement ;
- favoriser la rénovation énergétique des constructions.

En particulier, concernant les déplacements, le projet prévoit des actions en faveur des cheminements doux et voies piétonnes/cycles ainsi que le renforcement de la liaison entre les zones urbaines et les transports en commun.

Cependant, si les connexions des polarités touristiques/commerces (Chef-lieu, Trabets, Chavants) aux gares et transports en commun sont décrites dans le but d'améliorer l'offre de transport essentielle au développement de l'économie touristique, il n'est pas explicité clairement les liens possibles en transport en commun avec les différents hameaux qui ont vocation à se développer à travers le projet de PLU comme Le Coupeau ou La Plaine Saint-Jean.

**En conclusion, le projet de PLU affiche une prise en compte appréciable des questions liées aux déplacements afin notamment de contribuer à améliorer la qualité de l'air. Toutefois, cette prise en compte au sein du projet pourrait être approfondie et l'Autorité environnementale recommande d'examiner les synergies qui existent entre les choix d'urbanisation et l'organisation des déplacements.**

### **3.5. Les risques naturels**

La commune est dotée d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par l'autorité préfectorale en 2010. Les risques sont donc bien identifiés et sont, pour l'essentiel, gérés par les dispositions du PPRN auquel le règlement, le plan de zonage et les OAP font systématiquement référence.

À noter que le plan de prévention des risques naturels est annoncé comme étant en cours de mise à jour au regard de la prise en compte des avalanches exceptionnelles.