

La planification à l'aune de la ressource territoriale. Le cas des Houches

Clément Fontaine

▶ **To cite this version:**

Clément Fontaine. La planification à l'aune de la ressource territoriale. Le cas des Houches. Sciences de l'Homme et Société. 2015. dumas-01240125

HAL Id: dumas-01240125

https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01240125

Submitted on 8 Dec 2015

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Clément FONTAINE

10 septembre 2015

Master 2 Sciences du Territoire
Spécialité Urbanisme et Projet Urbain

Directeur de mémoire : Gilles NOVARINA

La planification à l'aune de la ressource territoriale



Le cas des Houches

Institut d'Urbanisme de Grenoble
Université Pierre Mendès France

Tutrice d'apprentissage : Alexandra TRASBOT
Structure d'accueil : EPODE - Chambéry

NOTICE ANALYTIQUE

AUTEUR	NOM : FONTAINE	PRENOM : CLEMENT
TITRE DU PROJET DE FIN D'ETUDES	La planification à l'aune de la ressource territoriale Le cas des Houches	
ORGANISME D'ACCUEIL EN ALTERNANCE :	DIRECTEUR DU PROJET DE FIN D'ETUDES :	ORGANISME D'AFFILIATION :
EPODE-Chambéry	Gilles NOVARINA	Institut d'Urbanisme de Grenoble (IUG) Université-Pierre-Mendès-France (UPMF)
DATE DE SOUTENANCE	10 septembre 2015	
COLLATION	NOMBRE DE PAGES : 98 NOMBRE D'ANNEXES : 3 NOMBRE DE REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES : 33	
MOTS-CLES	GEOGRAPHIQUES : Les Houches, Chamonix, Mont-Blanc, Alpes, Haute-Savoie	ANALYTIQUES : Ressource territoriale, PLU, identité, développement, tourisme, patrimoine, formes urbaines
RESUME (EN FRANÇAIS)	Les stations de ski font aujourd'hui face à une croissance importante de leurs résidences secondaires au détriment d'une population permanente en baisse. Ce constat soulève des enjeux liés à la préservation des identités locales. L'appréhension de la planification à l'aune de la ressource territoriale propose une lecture du territoire dont l'objet est la valorisation de ressources ancrées localement dans une optique de développement. A partir du cas concret des Houches, il s'agit alors de comprendre comment une commune peut, via l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, favoriser l'émergence de ressources singulières. Si la valorisation de ressources locales, dont le tourisme est à la fois moteur et fruit, suit le modèle historique de développement de la vallée de Chamonix, son application à l'échelle du Plan Local d'Urbanisme des Houches relève d'enjeux réglementaires précis dont la forme urbaine est un levier puissant.	
RESUME (EN ANGLAIS)	Ski resorts face nowadays an increasing part of second home to the detriment of a decreasing local population. This established fact brings up major challenges related to local identity preservation. Studying urban planning through territorial resources proposes a territory reading which purpose is the local resources valorization in an expanding viewpoint. From the Houches' case, we will understand how a town can, through a local planning document, promotes specific resources emergence. If the local resources valorization, which tourism is both driving force and fruit, follows the historical Chamonix valley developing model, its Houches' scale application brings up precise regulation challenges for which urban shape is a powerful lever.	

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier personnellement toutes les personnes qui m'ont aidé à mener à terme ce travail :

- Gilles Novarina, pour son rôle de tuteur et de directeur de mémoire, qui m'a guidé, accompagné et conseillé dans l'élaboration de ce projet de fin d'études ;

- Alexandra Trasbot, ma maître d'apprentissage, pour son accompagnement, ses conseils, son approche pédagogique et professionnelle qui m'ont aidé à me former, pour m'avoir confié des missions diverses et intéressantes tout au long de cette année et pour m'avoir permis d'appréhender la vie professionnelle d'un urbaniste de bureau d'études au quotidien ;

- Tous mes collègues d'EPODE, et plus particulièrement Etienne Guyot, Eve Meunier et Claire Pourchet, qui m'ont accueilli, intégré, considéré comme une collègue à part entière à qui on pouvait confier des missions pertinentes et diversifiées pour m'avoir donné leur confiance et permis d'être autonome, pour m'avoir montré de manière différente la sociabilité professionnelle et les relations de travail ;

- Forma'Sup Isère-Drôme-Ardèche, pour la pertinence de ce système d'apprentissage et l'approche professionnalisante qui m'a permis de clôturer mon cursus universitaire en me formant directement dans une structure d'accueil en urbanisme au quotidien ;

- Toutes les personnes rencontrées dans le cadre de l'année d'apprentissage du Master 2, élus, techniciens, habitants,…

AVANT-PROPOS

Ce présent travail s'insère dans le cadre d'un apprentissage en alternance réalisé via FormaSup Isère-Drôme-Ardèche qui propose un premier pied dans la vie professionnelle.

Cette approche professionnalisante, d'une année, via un Contrat d'Apprentissage, est très formatrice.

L'alternance s'est déroulée en deux temps :

- Un temps passé dans une structure d'accueil en urbanisme pour appréhender le métier au quotidien en se formant de manière autonome et au contact de professionnels de l'urbanisme

- Un temps de formation à l'Institut d'Urbanisme de Grenoble, par des conférences et interventions de professionnels, dans le but de conforter et compléter nos compétences et nos connaissances au regard des différents enjeux urbains contemporains et futurs

La structure d'accueil qui m'a intégré et accompagné tout au long de cette année est un bureau d'études situé à Chambéry nommé EPODE. Composé d'une vingtaine d'employés, ce cabinet répond à des offres diversifiées de la réalisation d'études à la maîtrise d'œuvre. L'équipe se compose d'urbanistes, de paysagistes, de VRD, d'environnementalistes, d'ingénieurs génie-civil et d'écologues.

Mes principales missions consistaient à participer à l'élaboration de différents Plan Local d'Urbanisme (PLU) de communes rurales situées en Isère, Savoie et Haute-Savoie. En raison de l'arrivée de nouvelles équipes municipales suite aux élections de Mars 2014, et de l'obligation pour les communes de posséder un PLU avant Mars 2017, de nombreuses municipalités ont lancé l'élaboration de leur PLU au cours de l'année. J'ai donc particulièrement travaillé sur les différentes phases de diagnostic, en rédigeant de nombreux rapports de présentation, ainsi que sur la phase de Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Dans le cadre de ma participation aux diagnostics communaux, j'ai pu assister à de nombreuses réunions liées à ces diagnostics. J'ai alors constaté dans ces communes rurales l'importance donnée à la notion d'identité et à l'ancrage local, enjeu qui m'a semblé (au moins de par sa formulation) relativement nouveau et éloigné des problématiques métropolitaines.

Cette notion se ressentait particulièrement dans les stations de ski, soumises d'une part au développement de nombreuses résidences secondaires et d'autre part à un déclin démographique.

Parmi ces communes, Les Houches, dont l'élaboration du diagnostic a débutée au cours de l'hiver, apparaissait comme une commune symbolisant, de par son implantation dans la vallée de Chamonix, ces enjeux et autres inquiétudes liées à la préservation d'une certaine identité.

Mes recherches m'ont mené à l'appréhension de la notion de ressource territoriale, notion qui a fait l'objet de nombreuses études notamment par le laboratoire grenoblois PACTE.

Le lien qui semblait exister entre valorisation de la ressource territoriale, ancrage local et préservation d'une identité, et les connaissances que j'ai pu développer au cours de mon apprentissage quant à la planification locale (notamment en assistant aux réunions de travail d'élaboration du PLU des Houches) m'ont conduit à analyser la planification à l'aune de la ressource territoriale en l'illustrant par le cas concret des Houches.

Le diagnostic proposé en partie 2 ainsi que les différentes propositions d'aménagement de la partie 3 sont issus d'un travail strictement personnel.

SOMMAIRE

NOTICE ANALYTIQUE **3**

REMERCIEMENTS **5**

AVANT-PROPOS **6**

SOMMAIRE **6**

INTRODUCTION **11**

LISTE DES CHAPITRES : **18**

CHAPITRE 1 : LA VALLEE DE CHAMONIX : UNE HISTOIRE MARQUEE PAR LA MOBILISATION DE RESSOURCES TERRITORIALE 20

I) Un site ayant vu naître le tourisme 21

1) Un site particulier ayant conduit à la naissance du tourisme 21

a) La notion de tourisme 21

b) Un site unique 22

c) Des contraintes importantes 22

d) Une population spécialisée : les guides de haute montagne 23

e) L'activation de ressources 24

f) Acteurs + réseaux : vers l'émergence d'un tourisme de grande ampleur contemporain de l'industrialisation 24

2) 1ère moitié du 20ème siècle : développement du tourisme, industrialisation et réseaux de transport 25

a) L'arrivée du chemin de fer 25

b) Le développement du transport par câble 26

c) Les Jeux Olympiques de 1924 : un choix qui n'est pas dû au hasard 26

d) Quelle place pour la vallée de Chamonix dans la compétition mondiale ? 27

3) Plan Sabatou et développement du tourisme de masse 28

a) L'essor du ski alpin 28

b) Le Plan Sabatou : vers la planification urbaine du sport de montagne 28

c) Les 30 glorieuses : la massification des sports d'hiver : impact du courant moderne 30

d) A partir des années 80 : de l'utopie au marketing 32

II) La vallée aujourd'hui : quels enjeux de développement ? 34

1) Un tourisme de masse réparti sur toute l'année 34
a) Une activité spécialisée 34
b) Une activité touristique continue et massive 35
c) Un fonctionnement urbain 37
2) Une vallée polluée 39
a) Une vallée qui souffre de graves problèmes de pollution 39
b) Le Plan Climat 40
c) Le Plan de Déplacements Urbains : pour un développement du train 42
d) Une logique de développement durable 43
3) Une identité questionnée 44
a) La question des pratiques 44
b) La question des formes urbaines 44
c) La question de la pression foncière 45
d) L'importance du marketing territorial 45
e) Une solution par le bas ? 46
f) La question de la patrimonialisation : quelle valorisation de la ressource territoriale aujourd'hui ? 47
CHAPITRE 2 : LES HOUCHES ET LA RESSOURCE TERRITORIALE : DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE 50
I) La ressource territoriale aux Houches : quels critères de diagnostic ? 51
II) Diagnostic de territoire 53
1) Géographie physique des Houches 53
a) Le site 53
b) Le grand paysage 55
2) Approche typo-morphologique 56
a) Le Parcellaire 57
b) Le réseau viaire 58
c) Le bâti 59
d) Approche par entités 60
e) Une structure urbaine hiérarchisée 64
f) La question patrimoniale 64
3) Géographie humaine des Houches 66
a) Approche démographique 66
b) Profil social 69
c) Tourisme 70

4) Fonctionnement touristique 71
5) La valorisation des ressources : une question de projet 72
CHAPITRE 3 : LA VALORISATION DE LA RESSOURCE TERRITORIALE AUX HOUCHES DANS LE CADRE D'UN PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME 74
I) Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ? 75
1) Le rapport de présentation 76
2) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 76
3) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 76
4) Le règlement et le zonage 77
II) Valorisation de la ressource territoriale et PLU : pistes de réflexion 79
1) Avant-Propos 79
2) Rappel diagnostic 79
3) La valorisation de la ressource territoriale à travers le PADD 80
4) La valorisation de la ressource territoriale à travers les OAP 85
a) OAP thématique : Le patrimoine bâti 85
b) OAP thématique : le traitement de l'espace public 85
c) OAP sectorielle : les Trabets-Chef-Lieu 86
d) OAP sectorielle : les Chavants 88
e) OAP sectorielle : plaine St Jean - Servoz 89
5) La valorisation de la ressource territoriale à travers le règlement/zonage 90
a) L'usage des sols et la destination des constructions (articles 1 et 2) 90
b) L'équipement des zones (articles 3 et 4) 92
c) Les caractéristiques architecturale, urbaine, et écologique (articles 6, 7, 8, 9, 10, 11) 92
d) Eléments particuliers 93
CONCLUSION 94
BIBLIOGRAPHIE 96
ANNEXES 99
TABLE DES ANNEXES 100
TABLE DES ILLUSTRATIONS 104

INTRODUCTION

Les Houches, son Ecole de Physique, sa piste noire olympique que l'on appelle Verte, et une voisine célèbre, Chamonix. Une voisine sur laquelle tous les projecteurs se braquent lorsqu'il s'agit d'analyser, de décrire, de comprendre, les enjeux géographiques, sociologiques, ou encore économiques de la vallée. La première cité olympique hivernale est en effet la plus vaste, la plus peuplée, et la plus touristique des communes de la vallée. Son nom résonne bien au-delà des frontières nationales, et ce grâce à la présence du toit de l'Europe : le Mont-Blanc[1]. A ses côtés, Les Houches semble être le parent pauvre des études prenant pour cadre cette vallée[2]. Pourtant, située au cœur d'un site mondialement connu, la commune des Houches semble bénéficier de ressources attrayantes pouvant largement influencer son développement. Parmi celles-ci, la ressource dite territoriale mérite une analyse particulière. Les travaux concernant la ressource territoriale sont relativement récents, et ont notamment fait l'objet d'un ouvrage écrit en 2007, *La ressource territoriale,* ouvrage, sous la direction de Hervé Gumuchian et Bernard Pecqueur, dans lequel est abordée sous différents angles la définition de la notion de ressource territoriale. Bernard Pecqueur indique qu'il s'agit d'une caractéristique construite d'un territoire spécifique et ce, dans une optique de développement[3]. Partant de cette définition, il nous apparaît important, dans un premier temps, de préciser certains termes dont la compréhension est nécessaire à l'appréhension de la notion de ressource territoriale.

La ressource

La notion de ressource peut se définir par les « moyens dont on dispose, les possibilités d'actions »[4]. C'est aussi selon A. Tchekemian[5], le « moyen matériel dont dispose un pays, une région, une collectivité, et/ou le moyen pécuniaire dont dispose une personne, une entreprise, et/ou les capacités, possibilités, disponibles ou offertes, et/ou les réserves, et/ou les moyens permettant de se tirer d'embarras ou d'améliorer une situation difficile ». Selon R. Brunet, R. Ferras et H. Théry[6], la ressource est toujours un moyen de créer de la richesse. Ces ressources ont été distinguées, suite

[1] Cet apanage fait ainsi oublier parfois que le « véritable » toit se situe dans le Caucase (Mont Elbrouz).
[2] A titre d'exemple, le mot clé « Chamonix » obtient 32 réponses sur IUG doc et 242 réponses sur Cairn contre 2 réponses sur IUG doc et 21 réponses sur Cairn pour « Les Houches ».
[3] PECQUEUR B., GUMUCHIAN H., *La ressource territoriale*, Edition Economica, 2007, p5
[4] Dictionnaire LAROUSSE, 2003
[5] TCHEKEMIAN A., *Entre démarches de qualité et diversification, une ressource territoriale à l'épreuve des faits,* CERMOSEM, 2004
[6] BRUNET R., FERRAS R., THERY H., *Les mots de la géographie, dictionnaire critique*, Paris, Reclus - La Documentation Française, coll. « Dynamiques du Territoire », 1992

aux travaux de G. Colletis et B. Pecqueur[7] en deux catégories : les ressources génériques, transférables car non liées dans leur construction ou leur exploitation à des contraintes de lieu, et des ressources spécifiques, qui impliquent un coût irrécouvrable plus ou moins élevé de transfert.

Le territoire

Le territoire est une portion d'espace terrestre envisagée dans ses rapports avec des groupes humains qui l'occupent et l'aménagent en vue d'assurer la satisfaction de leurs besoins[8]. C'est un construit socioculturel qui se maintient et se renouvelle au fil de l'histoire. Construit par des acteurs, sur un espace commun, dans des dynamiques de projet[9]. Selon B. Pecqueur, M. Hirczak et A. Mollard[10], un « territoire dispose de qualités spécifiques, constituant un panier de biens territoriaux, où l'émergence d'un processus d'offre spécifique opère un renforcement mutuel entre les produits et les services ». Cependant, ce modèle a été remis en cause, d'une part par la mise à jour d'un modèle de développement patrimonial qui intègre notamment une dimension temporelle et mémorielle au territoire et d'autre part par l'importance accordée aux formes urbaines historiques.

Le développement

Le développement est « l'action d'évoluer, de progresser » ou encore, en matière économique, « l'amélioration qualitative et durable d'une économie et de son fonctionnement »[11]. Le développement territorial, plus difficilement définissable « fait modèle à partir de la constitution d'une entité productive essentiellement ancrée dans un espace géographique »[12]. Cependant, cette dernière définition inscrit la notion de développement territorial dans un paradigme marchand, car liant le territoire à une seule entité productive. Or, un territoire, c'est aussi un construit socio-culturel. Alors, « le développement territorial, s'il recouvre un modèle productiviste, doit aussi intégrer des éléments fondateurs de la dynamique socioculturelle locale qui s'inscrit dans l'histoire

[7] COLLETIS G., PECQUEUR B., « *Intégration des espaces et quasi intégration des firmes : vers de nouvelles logiques productives* ? », *Revue d'économie régionale et urbaine*, n°3,1993, pp. 490-507
[8] ELLISALDE B, *Territoire,* Hypergéo [En ligne], 2014
[9] JANIN C., PERRON L., *Valoriser les ressources territoriales : des clés pour l'action,* [en ligne]
[10] HIRCZAK M., PECQUEUR B., MOLLARD A., *Le modèle du panier de biens, « Economie rurale »,* 2008, n°308, pp.55-70
[11] Dictionnaire LAROUSSE, 2003
[12] PECQUEUR B*., Le développement territorial : une nouvelle approche des processus de développement pour les économies du Sud* In : Le territoire est mort, vive les territoires ! Une (re)fabrication au nom du développement [en ligne], 2005, p 297

de la collectivité »[13]. Cette autre facette du développement territorial prend alors selon P.A. Landel et N. Senil[14], le nom de développement patrimonial.

La ressource territoriale

La notion de ressource territoriale soulève donc un certain nombre de débats quant à sa définition et par là même les moyens de la valoriser. C'est notamment autour des notions de développement et de territoire que de nouveaux modèles se créent. Car de la définition donnée à ces termes dépend la caractérisation de la ressource territoriale. Ainsi, si les travaux de B. Pecqueur ont associé le territoire à un panier de biens, les recherches de P.A. Landel et N. Senil, tout en intégrant le concept de panier de biens, considèrent qu'étant donné que le territoire est un objet ancré socialement et dans le temps, une analogie est possible avec la notion de patrimoine. Ils défendent alors l'idée que le patrimoine est la ressource territoriale[15], dont la valorisation contribue des lors à un « développement patrimonial ».

En effet, le développement patrimonial est un modèle de développement qui fait appel aux ressources spécifiques. Ce développement exerce une double logique : d'une part, une logique marchande ; où il est facteur potentiel de la croissance économique[16] et d'autre part une logique non-marchande ; en tant que marqueur socio-culturel du territoire. Le développement patrimonial ancre donc son développement dans un territoire. Alors le patrimoine, élément socio-culturel construit, fait directement référence au territoire, lui aussi construit socio-culturel. « Patrimoine et territoire ont donc en commun de donner du sens et de la valeur à des objets. Ils participent à l'émergence d'un espace commun, dans lequel le groupe se reconnaît, dont il se revendique, et autour duquel il se construit[17] ». Ainsi, la ressource spécifique, une fois révélée, devient ressource territoriale, laquelle constitue une forme de patrimoine[18]. Le processus conduisant de la révélation d'une ressource spécifique à sa valorisation en tant que ressource territoriale est ce qu'on appelle la patrimonialisation. Les travaux de P.A. Landel et N. Senil différencient alors le développement patrimonial, basé sur la révélation de ressources spécifiques, du développement productiviste, basé sur la valorisation de ressources génériques. Alors si les travaux de B. Pecqueur intégraient déjà les

[13] Cette collectivité n'est pas nécessairement figée dans le temps ; selon les périodes, elle peut s'enrichir de nouveaux arrivants ou s'appauvrir de ses habitants si le territoire ne permet plus de subvenir à leurs besoins.
[14] LANDEL P.A., et SENIL N., « *Patrimoine et territoire, les nouvelles ressources du développement* », *Développement durable et territoires* [En ligne], Dossier 12 | 2009, mis en ligne le 20 janvier 2009
[15] IBID
[16] FRANCOIS H., HIRCZAK M., SENIL N., *« Territoire et patrimoine: la co-construction d'une dynamique et de ses ressources* », *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, n°5, 2006, pp. 683-700.
[17] IBID
[18] IBID

différences entre ressources génériques et spécifiques, les recherches sur le patrimoine de P.A. Landel et N. Senil apportent leur contribution en proposant le modèle de développement patrimonial qui intègre les questions de temporalité au territoire.

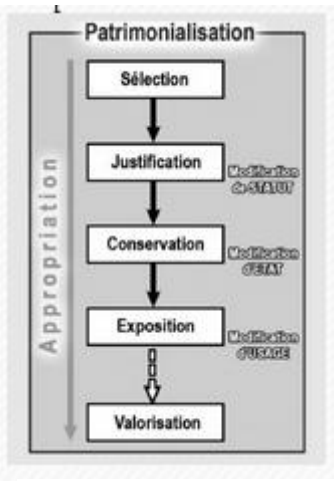
	Productiviste	Intermédiaire	Patrimonial
Spatialité	A spatial		Territorial
Type de ressource	Génériques		Territoriales
Temporalité	Courte (marché)		Longue (reproduction)
Impact sur la ressource	Décyclage (dévalorisation)		Surcyclage (survalorisation)
Principe de management	Spécialisation		Polyvalence
Mode de coordination	Fermé Hiérarchisé		Ouvert Coopératif
Projectivité	d'opportunité	d'adaptation	de durabilité

Formes de développement – *Source : P.A. Landel, N. Senil*

Si les travaux de P.A. Landel et N. Senil apportent une dimension temporelle et mémorielle à la ressource territoriale, les recherches de G. Novarina s'opposent au fonctionnement du panier de biens du territoire. L'image du panier renverrait « d'une part à la disposition côte à côte d'objets indépendants, d'autre part à l'idée d'un stock dans lequel il est possible de puiser indéfiniment. »[19] Or, cette approche ne prend pas en compte la dimension physique et historique des territoires. Ainsi, les formes urbaines qui « sont inscrites physiquement et historiquement dans le territoire, passent, génération après génération du statut de produit de l'activité humaine à celui de contraintes physiques qui conditionnent le développement économique et social[20] ». L'importance de la forme urbaine comme objet conditionnant le développement va donc à l'encontre de l'idée d'un territoire fonctionnant d'une part par la disposition d'objets indépendants les uns des autres et d'autre part indépendant à l'épreuve du temps. Les différentes analyses typo-morphologiques venues d'Italie (S. Muratori, G. Caniggia, C. Aymonino) tout comme les travaux plus récents sur les formes urbaines en France (P. Panerai, D. Mangin) montrent ainsi « l'importance des systèmes de fonctionnement du territoire dont les formes urbaines en sont à la fois produits et contraintes[21] ». Ainsi, le développement est aussi le fruit des formes urbaines, ces dernières conditionnant les capacités de développement et de renouvellement des activités sur un territoire[22].

[19] NOVARINA G., *L'économie territoriale en questions,* L'Harmattan, 2014, p54
[20] IBID
[21] IBID
[22] PANERAI P., MANGIN D., *Projet Urbain,* Parenthèses, 1999, p8

Révélation et valorisation de la ressource territoriale



Processus d'appropriation d'une ressource spécifique - *Source : P.A. Landel, N. Senil*

Les formes urbaines ont un impact sur le développement d'un territoire. Ces formes, lorsqu'elles sont appréhendées au prisme du territoire, constituent des ressources spécifiques, c'est-à-dire intransférables vers d'autres territoires. Ainsi, la forme urbaine, révélée en tant que ressource spécifique, devient ressource territoriale, c'est-à-dire patrimoine. Le processus conduisant à la valorisation de la ressource territoriale est un processus d'appropriation d'objets d'un territoire dont le potentiel se révèle alors comme élément de développement. Ce processus de patrimonialisation se compose de plusieurs étapes : la sélection (sélection d'objets à la lumière des potentialités qu'ils recèlent), la justification (repositionnement de l'objet dans son contexte), la conservation (maintien la valeur et le sens consacré à l'objet), l'exposition (moyen de présenter le bien au public notamment via le tourisme et conduisant à la reconnaissance sociale) et qui conduit finalement à la valorisation[23]. Une fois l'appropriation réalisée, la ressource territoriale « comporte deux facettes, en tant qu'outil du développement territorial : à la fois, un facteur potentiel de la croissance économique, confronté à la conjoncture marchande, et un élément fondateur de la dynamique socioculturelle locale qui s'inscrit dans l'histoire de la collectivité[24] ».

Planification et ressource territoriale : un moyen d'appropriation de l'objet spécifique

La ressource territoriale n'est pas un objet fixe. Les représentations sociales des individus évoluant sur un site au fil du temps donnent aux ressources de leur territoire leur caractère spécifique. Pour participer du développement du territoire, la ressource doit être appropriée par un processus de coopération des acteurs. La mobilisation d'un réseau d'acteurs à un moment T, moment s'inscrivant dans un contexte C, et se déployant sur un site dont la représentation sociale en fait un « territoire » caractérise la spécificité de la ressource et son caractère intransférable du territoire dans lequel elle s'active. B. Pecqueur indique que « la ressource disponible pour créer de la richesse ne peut plus se constituer, dans un processus de production marchand, simplement des facteurs de production classiques que sont le capital, le travail et la matière première combinés. Le lien social dense ou

[23] FRANCOIS H., HIRCZAK M., SENIL N., *« Territoire et patrimoine: la co-construction d'une dynamique et de ses ressources* », *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, n°5, 2006, pp. 683-700.
[24] LANDEL P.A., et SENIL N., « *Patrimoine et territoire, les nouvelles ressources du développement* », *Développement durable et territoires* [En ligne], Dossier 12 | 2009, mis en ligne le 20 janvier 2009

faible, la nature et la qualité de l'information qui circule entre les agents, contribuent également à l'élaboration de la production de valeur »[25].

C'est ainsi que prend sens l'étude de la planification à l'aune de la ressource territoriale. En effet, une démarche de planification est avant tout un processus de coopération entre acteurs dont la finalité est le développement marchand ou non-marchand d'un territoire, c'est-à-dire l'amélioration de ce territoire. Abordée à l'aune de la ressource territoriale, la planification est ainsi un projet de territoire dont l'objet suit le modèle d'appropriation des ressources spécifiques, dans le but de les valoriser en tant que ressources territoriales, et donc de participer au développement du territoire. Dans le cadre d'un Plan Local d'Urbanisme, la valorisation de la ressource territoriale est ainsi le fruit :

- d'une sélection par les élus d'objets aux potentialités élevées,
- d'une justification au regard du diagnostic de territoire, c'est-à-dire au regard du contexte territorial,
- d'une conservation, par les outils de protection de patrimoine dont dispose la puissance publique,
- d'une exposition par l'amélioration des formes urbaines favorisant entre autre l'activité touristique, moteur de la reconnaissance sociale.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) dispose d'outils lui permettant d'agir sur une partie précise de l'appropriation de ressources spécifiques. Il s'agira alors de comprendre comment, notamment à partir d'un travail sur les formes urbaines, le PLU est capable de participer au processus de valorisation des ressources territoriales. Afin de traiter de la planification à l'aune de la ressource territoriale aux Houches, notre travail se compose de trois parties. Dans un premier temps, nous verrons que la vallée de Chamonix a depuis l'acquisition d'une notoriété internationale, su mobiliser ses ressources territoriales, dans une optique de développement, et dont l'activité touristique en est à la fois le moteur par la reconnaissance sociale qu'elle instille, et le fruit par les retombées économiques marchandes qu'elle génère. Dans un deuxième temps, nous nous concentrerons sur le cas de la commune des Houches. Il s'agira d'analyser le territoire de la commune, afin d'en dégager les spécificités et ainsi justifier les choix de planification faisant appel à ses spécificités en tant que ressources. Ces choix de planification feront l'objet d'un troisième chapitre qui présentera dans le cadre d'un projet de Plan Local d'Urbanisme, les moyens dont dispose une équipe municipale dont l'objet est la valorisation des ressources territoriales.

[25] IBID p 39

LISTE DES CHAPITRES :

CHAPITRE 1 : LA VALLEE DE CHAMONIX : UNE HISTOIRE MARQUEE PAR LA MOBILISATION DE RESSOURCES TERRITORIALES

CHAPITRE 2 : LES HOUCHES ET LA RESSOURCE TERRITORIALE : DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

CHAPITRE 3 : LA VALORISATION DE LA RESSOURCE TERRITORIALE AUX HOUCHES DANS LE CADRE D'UN PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

CHAPITRE 1 : LA VALLEE DE CHAMONIX : UNE HISTOIRE MARQUEE PAR LA MOBILISATION DE RESSOURCES TERRITORIALE



I) Un site ayant vu naître le tourisme

1) Un site particulier ayant conduit à la naissance du tourisme

Dans la vallée de Chamonix, les acteurs locaux ont très tôt su mobiliser les ressources spécifiques afin de participer à l'essor économique de la vallée via le développement du tourisme. Il s'agit ici de comprendre comment les acteurs de la vallée de Chamonix ont, depuis la fin de 18ème siècle, valorisé les différentes ressources spécifiques de la vallée dans une optique de développement, via l'activité touristique. Nous verrons également que la mobilisation des composantes de ces ressources, qu'elles concernent la culture, le savoir-faire, le paysage ou encore la morphologie, a évolué dans le temps, et ce en raison de la massification du tourisme. Enfin, nous dresserons les enjeux de développement futurs de la vallée.

a) La notion de tourisme

En premier lieu, il convient de définir la notion de tourisme. En effet, différentes approches et définitions du tourisme peuvent être formulées. La notion de tourisme abordée dans ce travail doit être comprise au prisme de ces définitions :

« Ensemble des activités, des techniques mises en œuvre pour les voyages, les séjours d'agrément » Larousse

« *Les activités déployées par les personnes au cours de leur voyages et de leurs séjours dans les lieux situés en dehors de leur environnement habituel pour une période consécutive qui ne dépasse pas une année, à des fins de loisirs, pour affaires et autres motifs ».* INSEE

A propos du tourisme alpin :

Les représentations qui ont prévalu aux origines de ce tourisme – singularité du milieu naturel, esthétique paysagère, étrangeté des sociétés perçues comme traditionnelles et proches des rythmes de la nature ; préoccupations de santé aussi – subsistent aujourd'hui. (Reichler C., Ruffieux R 2000; Tissot L. ; 2000)

b) Un site unique

La haute vallée de l'Arve ou vallée de Chamonix ne saurait être distincte du massif montagneux la surplombant : le massif du Mont-Blanc. Evoquer Chamonix et sa vallée, c'est parler d'un site ayant vu naître le tourisme à la fin du 17ème siècle sous forme de villégiatures d'anglais venus chercher l'air pur des montagnes. Une époque où les noms tels que l'Aiguille du Midi, la Mer de Glace, le Lac Blanc ou la Vallée Blanche ne véhiculaient pas une image mondialement connue. En 1741, les scientifiques M. Windham et M. Pococke découvrent la Mer de Glace et lancent la mode des glacières[26]. A l'époque, les glaciers descendaient bien plus bas qu'aujourd'hui dans la vallée. Ce sont les écrits de leur voyage qui les premiers feront connaître à l'Europe lettrée l'existence de glaciers spectaculaires dans la vallée. Le 19ème siècle sera celui des ascensions et donc de la naissance de l'alpinisme. C'est à cette époque, en 1821 que la Compagnie des guides est créée pour structurer l'activité de guides dans la vallée[27], mais la notoriété de la vallée se construira d'abord via la culture des arts. Nombreux écrivains (parmi lesquels Victor Hugo et Théophile Gauthier) ou peintres, s'émerveillant devant le toit de l'Europe, transmettent leurs impressions via l'écriture ou la peinture. La promotion du site de Chamonix, par des personnalités liées au monde de l'art et de la culture, n'est pas anodine. Elle témoigne de la dimension accordée à une certaine esthétique paysagère sur le continent, issue de la Renaissance.[28]Ainsi, par leurs œuvres, des écrivains et autres peintres mettent en valeur un élément naturel jugé esthétique. Par la mise en valeur, la promotion et l'usage de sites extérieurs à son milieu d'habitation, par le rôle joué par ces artistes dans l'imaginaire esthétique européen, ces personnalités vont donc activer tout un système de réseaux d'acteurs qui se traduira plus tard par l'essor du tourisme. Le tourisme est donc avant tout un fait culturel et fait écho au développement de l'esthétique paysagère, de la représentation européenne du beau. Alors, le massif du Mont-Blanc n'est certes pas le plus haut du monde, mais il jouit de son positionnement au cœur de populations ayant valorisé sa représentation par une interprétation esthétique propre.

c) Des contraintes importantes

Située à environ 1000 mètres d'altitude, la vallée de Chamonix est traversée par l'Arve, qui y prend sa source puis s'écoule jusqu'à Genève. Au 18ème siècle, les voies d'accès à la vallée sont relativement

[26] COLONEL M., *Compagnie des guides de Chamonix : une belle histoire*, Mario Colonel Edition, 1997, p.11
[27] IBID
[28] Selon Carl Ritter, en effet, le remplacement du « monde ptoléméen » par le « monde copernicien », c'est-à-dire l'avènement du naturalisme en Europe à la fin de la Renaissance, aurait engendré par compensation une esthétique paysagère. Face au désenchantement du monde que la nouvelle cosmologie instaurait, il fallait restaurer les liens entre l'Homme et l'univers, reconstituer l'unité cosmique que le dualisme avait dissoute, et c'est la fonction que l'esthétisation du paysage a remplie.
DESCOLA P., « Anthropologie de la nature », *L'annuaire du Collège de France* [En ligne], 112 | 2013, mis en ligne le 02 août 2013

limitées notamment l'hiver. Seul l'accès depuis la basse vallée de l'Arve et le couloir de Servoz ne nécessite pas le franchissement d'un col.



La vallée de Chamonix : un site particulier – *Source : Google Maps*

A première vue, la vallée ne possède pas tous les atouts pour devenir la première destination touristique : l'accès est difficile, le climat plutôt rugueux, certains glaciers sont dangereux (Taconnaz, Bossons) et la société française de l'époque n'est pas encore éveillée aux atouts de la montagne. C'est donc d'Angleterre que viendront les premiers touristes. Chamonix y est vue comme un lieu de passage des grands sites d'Europe lors des voyages de l'aristocratie britannique. La vallée bénéficie alors d'une pratique liée à l'alpinisme et au thermalisme pouvant être exercée les mois d'été. Grâce à sa taille relativement importante pour l'époque et à la présence de ressources thermales et du massif du Mont Blanc, Chamonix et sa vallée font de leurs contraintes physiques des atouts. Le cadre exotique et le relatif isolement de la vallée deviennent autant d'atouts pour proposer à l'aristocratie anglaise de l'époque, un cadre de villégiature profondément différent de leur quotidien urbain.

d) Une population spécialisée : les guides de haute montagne

Créée en 1822 , la Compagnie des guides de haute montagne de Chamonix a permis aux premiers touristes en villégiature de pouvoir accéder aux sommets du massif du Mont-Blanc accompagnés d'habitants de la vallée habitués et connaisseurs des massifs locaux. Cette compagnie fut la première créée dans le monde et n'est pas étrangère au développement du tourisme dans la vallée de Chamonix. Elle permit entre autres aux Houches d'accueillir ses premiers visiteurs grâce à la présence sur la commune d'un accès vers le Mont-Blanc, mais aussi vers le glacier de Taconnaz.

Le rôle des guides de haute montagne dans la naissance du tourisme ne peut être négligé. Alors que quelques explorateurs gravirent les premiers les sommets du massif de Mont-Blanc, l'attrait suscité par les écrits de ces derniers, couplé à la promotion esthétique du site par des artistes fera naître un début d'intérêt de la bourgeoisie européenne pour la vallée. La création très tôt de la compagnie permettra d'accompagner les premiers excursionnistes vers les sommets, et sera un moyen de

structurer et développer l'activité liée à l'alpinisme. Disposer d'un service précieux comme l'est la compagnie des guides sera un atout non négligeable pour la vallée, en promouvant très tôt une identité forte, mais aussi une structure d'accompagnement performante mettant en valeur la ressource naturelle de la vallée. Ainsi, dès 1828, la compagnie des guides dispose d'un véritable poids économique.

e) L'activation de ressources

C'est donc d'abord un tourisme d'été qui s'implante à Chamonix et dans une moindre mesure aux Houches, profitant des nombreux éléments naturels sur son territoire pour développer ce tourisme de villégiature à l'initiative des guides de haute montagne, d'aubergistes et de commerçants locaux[29]. Le tourisme naît donc du rendez-vous entre trois composantes : un élément naturel spécifique historiquement présent, l'attrait d'une certaine aristocratie anglaise pour les grands sites d'Europe et l'activation par la population locale, en lien avec ces deux composantes, de mécanismes facilitant le contact entre aristocratie anglaise et éléments naturels remarquables de la vallée de Chamonix.

f) Acteurs + réseaux : vers l'émergence d'un tourisme de grande ampleur contemporain de l'industrialisation

La naissance de la notion de tourisme vient donc de l'activation d'une ressource à la fois par la population locale mais aussi par l'aristocratie anglaise qui s'approprie socialement cette ressource. Il est intéressant de constater que le développement du tourisme à la fin du 19ème siècle et au début du 20ème siècle s'inscrit dans la continuité de la révolution industrielle anglaise. Cette dernière permit par l'exploitation de ressources en grande quantité (fer-charbon…) de développer une production massive via l'avènement de l'emploi salarié. La France, dont le développement industriel vient un peu plus tard, se dota à l'image de ses voisins d'un réseau ferré de grande ampleur. Là où ce réseau était un moyen de transporter des marchandises comme autour de St Etienne, il permettra à la vallée de Chamonix de faciliter l'accessibilité et de développer les flux de personnes. La ligne St Gervais-Vallorcine puis la mise en place des tramways touristiques ne sauraient être étrangers au développement du tourisme.

Finalement, le développement du tourisme dans la vallée de Chamonix résulte de la rencontre à un même moment de plusieurs facteurs ayant contribué à la mise en valeur d'une ressource. D'une part la présence d'un élément naturel exceptionnel, d'autre part la rencontre entre deux types d'acteurs, que sont l'aristocratie britannique et l'habitant chamoniard. Et enfin le développement de réseaux :

[29] NOVARINA G., MICHELETTO M., *La montagne vue par les urbanistes (les années 1930-1940),* Projet d'article pour la Revue de Géographie Alpine, 2002

réseaux d'acteurs comme le montre la création des guides de haute-montagne et réseaux de communication avec le développement du chemin de fer. Une fois ces éléments en place, ces acteurs vont commencer à se structurer, bénéficiant de condition matérielles et d'outils techniques issus de la révolution industrielle leur permettant, on va le voir, d'intensifier leur activité au cours de la première partie du 20ème siècle.

2) 1ère moitié du 20ème siècle : développement du tourisme, industrialisation et réseaux de transport

a) L'arrivée du chemin de fer

A la fin du 19ème siècle, Chamonix compte environ 2500 habitants, ce qui en fait un bourg relativement important pour l'époque. L'activité liée à l'alpinisme en est à ses balbutiements, du moins en termes quantitatif[30]. Nombreux habitants vivent encore de l'élevage et de la culture d'avoine et de seigle. Bien que certains excursionnistes gravissent les sommets du Mont-Blanc accompagnés des guides depuis le début du 19ème siècle, le développement quantitatif du tourisme à Chamonix et aux Houches est largement dû en ce début de 20ème siècle à l'arrivée du fer[31]. Ce dernier améliore en effet l'accessibilité à la vallée. En raison du relief escarpé de la haute vallée de l'Arve, c'est une ligne à voie métrique qui est construite entre Le Fayet à St Gervais et Vallorcine. En parallèle, des tramways sont construits afin d'accéder aux sites naturels du massif du Mont-Blanc. A Chamonix, le chemin de fer du Montenvers, permet dès 1909 d'accéder directement à la Mer de glace. Plus en aval, à St Gervais, un tramway facilite l'accès au Mont-Blanc via le Nid d'aigle. L'arrivée du fer marque donc une étape supplémentaire de l'ouverture de la vallée sur le monde extérieur. Le train permet l'affluence d'un nouveau tourisme de type international, qui renforce le dynamisme chamoniard[32]. C'est ainsi que les premiers grands hôtels voient le jour à Chamonix. Qu'ils soient de type « Art Nouveau », «Art déco » les Grands Hôtels et autres Palaces apparaissent comme un aboutissement ultime du faste des hôtels chamoniards[33]. Ces derniers permettent d'abord d'accueillir de riches clients recherchant les frissons de l'alpinisme. Le fer permet donc en ce début de 20ème siècle, par l'apport d'une clientèle plus riche et plus massive, de faciliter le développement des premières grandes structures d'accueil de populations extérieures. Bien entendu, ce développement n'est pas le fait unique de l'arrivée du train dans la vallée. Il est en revanche le

[30] En 1901, Chamonix compte 2729 habitants, dont 300 exerçant l'activité de guides l'été. Bien que l'activité de guide possède déjà une place importante dans la ville Chamoniarde, nous parlons ici de balbutiement du tourisme eu égard à la massification que cette activité connaitra au cours du 20ème siècle.
[31] La ligne entre Le Fayet et Vallorcine fut inaugurée entre 1901 et 1908.
[32] CAUE 74, *architectures de la vallée de Chamonix : inventaire des typologies*, 2004
[33] IBID

résultat de l'arrivée d'un moyen de transport au cœur d'un territoire dont la population était d'ores et déjà organisée afin de valoriser le site (rappelons que la compagnie des guides fut créée au début du 19ème siècle). C'est donc aussi la capacité des acteurs de la vallée de Chamonix à mobiliser une nouvelle ressource dans le cadre de la valorisation de leur territoire qui a permis l'intensification de l'activité touristique au début du 20ème siècle.

b) Le développement du transport par câble

Bien que l'alpinisme et l'esthétique paysagère soient les premiers produits d'appel du tourisme dans la vallée de Chamonix, la question du développement du ski viendra très vite. La pratique du ski alpin semble en effet être une condition primordiale pour faire de Chamonix et sa vallée une destination touristique majeure. C'est ainsi que les premières remontées mécaniques voient le jour d'abord à l'Aiguille du Midi (1924), puis à Planpraz (1928) et au Brévent (1930). Aux Houches, le premier téléphérique conduira au plateau de Bellevue dès 1936[34]. Ces téléphériques ne sont pas de simples moyens d'accès aux sommets entourant la vallée. Le premier téléphérique de l'Aiguille du Midi est également une prouesse technologique, culminant à plus de 3800 mètres et montrant à l'Europe et au monde, qu'outre ses atouts naturels exceptionnels, Chamonix dispose de ressources humaines sachant mettre en valeur leur cadre naturel. Ainsi, la parfaite connaissance et valorisation de leurs ressources territoriales par les Chamoniards, initiée par les guides et développée par les aubergistes et commerçants locaux, puis appuyée par le savoir-faire technique français via le projet de construction du téléphérique de l'Aiguille du Midi ; couplée à une accessibilité facilitée par la présence du chemin de fer, a conduit la vallée à accueillir les premiers Jeux Olympiques d'hiver en 1924.

c) Les Jeux Olympiques de 1924 : un choix qui n'est pas dû au hasard

Au moment de l'attribution des Jeux Olympiques d'Hiver 1924[35], trois villes françaises sont en compétition : Chamonix, Gerardmer et Luchon. Chamonix est désignée ville hôte pour deux raisons principales : une qualité d'enneigement supérieure et des capacités d'hébergements suffisantes. Ainsi grâce à sa dimension touristique, Chamonix dispose d'avantages lui offrant ces premiers Jeux Olympiques. A l'échelle nationale, la ville devient sans conteste la première destination touristique de montagne. L'alpinisme et le tourisme de villégiature sont largement reconnus et l'apport de la pratique du ski permet à Chamonix de disposer d'une offre plus complète. Grâce à la visibilité et l'investissement que lui apportent les Jeux, la vallée de Chamonix compte alors parmi les destinations mondiales de choix. La visibilité à l'internationale de la vallée en est renforcée. Alors que Chamonix a dû sa notoriété dans un premier temps à des intellectuels, artistes ou scientifiques,

[34] Source : site internet de la commune des Houches
[35] On parle dans un premier temps de « semaine internationale des sports d'hiver »

l'aspect plus populaire des Jeux, couplé à sa médiatisation massive permet à la vallée de Chamonix de ne plus être uniquement reconnue que par une classe sociale élitiste. Les Jeux permettent également à la vallée et à la France de prouver leur capacité à organiser des évènements d'envergure. D'une certaine façon, c'est un investissement sur l'image, les prémices du marketing territorial qui permettent à la vallée de figurer comme une des grandes destinations mondiales en matière de tourisme.

d) Quelle place pour la vallée de Chamonix dans la compétition mondiale ?

Les Jeux Olympiques permirent à Chamonix de se doter d'équipements lui permettant de surclasser ses concurrentes françaises. Mais à l'époque, il s'agissait surtout pour la vallée alors enclavée, sans réelle débouchée vers la Suisse ou l'Italie, de rattraper son retard sur les villes de montagnes alors mieux dotées que sont St Moritz et Davos. 1924 est ainsi l'année du repositionnement de Chamonix comme ville très bien équipée. Et bien que les Jeux soient en eux-mêmes un gouffre financier, la dynamique de construction qui y fut impulsée entraine la vallée dans l'édification de nombreuses remontées mécaniques dont le téléphérique du Brévent en 1930. Aux Houches, l'arrivée du téléphérique en 1936 est contemporaine de ce développement massif du tourisme et permettra de faire connaitre la commune notamment grâce à la présence de la piste mythique de La Verte des Houches. En y ajoutant l'accès vers le Mont-Blanc et un positionnement entre St Gervais et Chamonix, Les Houches accède ainsi à une première notoriété en tant qu'entité propre. Plus largement, la vallée de Chamonix réussi donc à faire fructifier un site exceptionnel par son exploitation. L'image que renvoie la vallée couplée à la spécialisation des habitants locaux dans la pratique de la montagne crée un cercle vertueux de dynamique économique. La capacité à exploiter des équipements construits pour les Jeux n'est pas toujours une évidence. Aujourd'hui encore, nombreuses sont les villes ayant des difficultés dans la reconversion et l'utilisation de grands équipements sportifs, parfois qualifié d'éléphants blancs[36]. Mais la capacité de Chamonix, dès les années 20 à faire fructifier ces équipements ne sera pas un coup isolé. L'exploitation technique et commerciale d'une ressource spécifique (ici la montagne) par un réseau d'acteurs complémentaires s'intensifie. Elle annoncera le savoir-faire français à exploiter ses équipements sportifs tout au long du 20ème siècle comme le traduit encore aujourd'hui la formidable capacité d'attraction de nombreuses stations de sport d'hiver françaises. Au début des années 30, la vallée de Chamonix assoit ainsi une dynamique économique basée sur l'activation et l'exploitation de ses ressources propres dont le tourisme et fin et moyen. Très vite, Chamonix se retrouve victime de son succès, et des tentatives de planification à l'échelle de la vallée sont entreprises : parmi elles, le plan Sabatou.

[36] On peut par exemple penser au stade olympique des Jeux d'Athènes de 2004, aujourd'hui abandonné

3) Plan Sabatou et développement du tourisme de masse

a) L'essor du ski alpin

Avec les Jeux Olympiques de Chamonix, le monde prend conscience que l'activité des sports de montagne est diverse et variée. Chamonix, déjà à la pointe dans le domaine de l'alpinisme, utilise l'image des Jeux pour diversifier son activité et en premier lieu développer la pratique du ski alpin. Or, le développement de cette activité passe par des investissements lourds et une réflexion sur l'aménagement de la vallée. Alors que le développement de l'alpinisme et sa renommée est largement dû à la compétence et l'enracinement des guides dans leur milieu, le développement du ski alpin passe par la construction de remontées mécaniques, par le tracé de pistes, mais aussi par une réflexion sur l'augmentation de la capacité d'accueil de la vallée. Pour faire face aux enjeux du ski alpin, et pour répondre aux critiques de l'époque concernant la faible altitude de Chamonix et la pratique difficile du ski alpin sur ses pentes, la municipalité confie à l'architecte Jean Paul Sabatou , une étude d'un *« avant-projet d'équipement de la vallée de l'Arve »*[37].

b) Le Plan Sabatou : vers la planification urbaine du sport de montagne

Jean-Paul Sabatou est un architecte et urbaniste, diplômé de l'Institut d'Urbanisme de Paris. Ayant été l'élève d'Auguste Perret, sa pensée est largement marquée par le courant de l'urbanisme moderne. A travers l'organisation des CIAM (Congrès International d'Architecture Moderne) dans les années 1930, de nombreux architectes, parmi lesquels Le Corbusier, dictent les préceptes de l'architecture moderne à travers la charte d'Athènes. En France, le courant moderne est un marqueur important de la planification urbaine du 20ème siècle, et l'étude de Jean-Paul Sabatou pour le développement de Chamonix s'y réfère directement. Le courant moderne est lié à l'essor de la cité-industrielle, et du courant progressiste qui en découle d'alors. La ville industrielle, dans une logique productiviste utilise en effet l'Homme comme un moyen de production interchangeable. Le passé est nié, on parle de « *tabula rasa* » et d'Homme nouveau. L'ère industrielle y est vue comme une rupture historique radicale[38] , rupture devant être visible dans la planification urbaine. L'Homme nouveau devient ainsi un être fonctionnel, appliquant des taches spécifiques communes à tous : habiter, travailler, se récréer, se déplacer. Finalement l'Homme est vu comme un produit, dont les formes urbaines participeraient de sa productivité par l'élimination de toute altérité au service de la cité industrielle. L'ordre est la règle, et l'altérité y est proscrite.

[37] NOVARINA G., MICHELETTO M, *La montagne vue par les urbanistes (les années 1930-1940),* 2002
[38] CHOAY F., *L'urbanisme, utopies et réalités*, Editions du Seuil, 1965, p 33

Jean-Paul Sabatou, dans son étude pour le développement de Chamonix place la notion de fonctionnalisme au cœur de sa réflexion. Il y voit la station de ski, ici la vallée de Chamonix, comme une cité industrielle, où dans ce cas, l'industrie, c'est le ski.

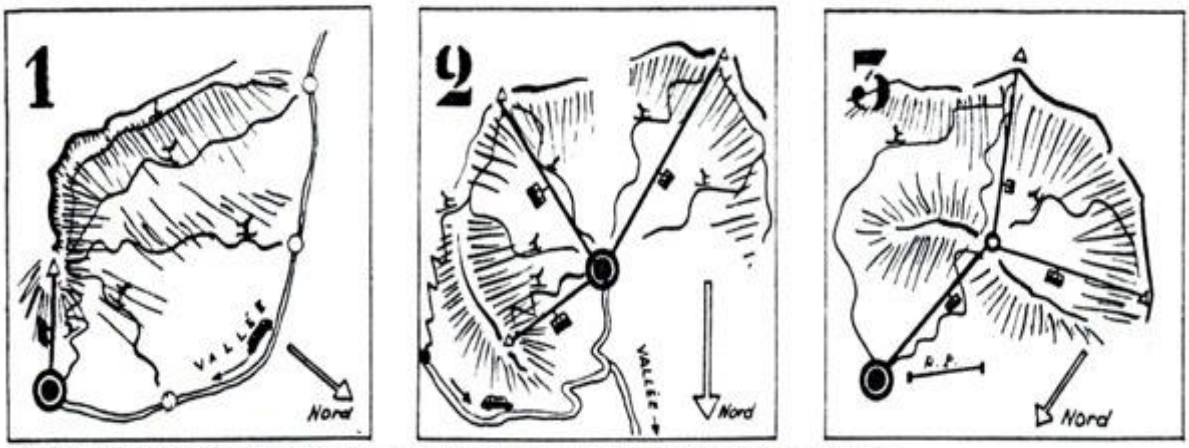
Il s'agit donc d'étudier dans la vallée les plans de circulation, la position des remontées mécaniques, la mise en place de plans de zoning pour Chamonix et Les Houches pour mieux délimiter les espaces urbains. La planification se fait dans une logique intercommunale. Jean-Paul Sabatou veut remédier au manque d'ordre dans la vallée. Cette notion est une référence directe aux doctrines du courant moderne. L'approche fonctionnelle permet de répondre à cet enjeu.

En spécifiant le rôle de chaque morceau de territoire, il s'agit d'adapter au mieux la station de ski à la réalité de la ville industrielle. Les déplacements doivent être fluides, le positionnement des remontées mécaniques doit se faire en fonction d'une certaine qualité et quantité d'hébergement.



Un réseau de voirie hiérarchisé en fonction des flux et besoins – *Source : Plan Sabatou*

Ces mêmes capacités d'hébergement doivent être assez importantes pour permettre une utilisation viable des remontées mécaniques. La répartition en cinq domaines de la vallée de Chamonix, ayant chacun leurs spécificités (telle que la présence de La Verte des Houches, aux Houches) est ainsi issue d'une réflexion mêlant capacité du domaine skiable et capacité d'hébergement. On ne construit pas de domaine skiable sans hébergement et on ne construit pas d'hébergement sans domaine skiable. La planification urbaine de Jean-Paul Sabatou est ainsi une traduction concrète de la doctrine moderne appliquée à des enjeux touristiques. Par l'approche fonctionnaliste de la forme urbaine, il s'agit de mettre en place les conditions optimales pour l'accueil de l'Homme nouveau, n'acceptant plus le désordre ou l'aspérité d'un cadre non adapté à ses nouveaux besoins.



SCHÉMAS D'EMPLACEMENT-TYPE POUR LA CRÉATION D'UNE STATION DE SPORTS D'HIVER

1. Station au pied d'un massif desservi par un téléférique à grand débit. Gamme variée de descentes. Voie ferrée ou autocars ramenant les skieurs à la station (Type Davos).

2. Situation idéale d'une station : au centre d'un cirque fermant une vallée, axée Nord-Sud. Plusieurs remontées mécaniques partant d'un même centre, pistes convergentes vers la station. Le plus longue orientée nord, et une possibilité de descente vers une vallée parallèle, avec service de cars pour ramener les skieurs à la station.

3. Situation à altitude moyenne. Téléférique desservant un certain nombre de descentes, et départ de la station supérieure de moyens de remontée mécanique donnant accès aux régions de haute-montagne.

Sans nous attarder dans le détail sur le plan Sabatou, notons qu'à partir de modèles différents, il justifie l'emplacement et les formes du domaine skiable de Chamonix par rapport à sa morphologie en fond de vallée, qui favorise la mise en place de téléphériques conduisant à une gamme variée de descentes. Finalement, l'avènement du courant moderne dans la façon d'envisager le développement des stations de ski permet certes d'équiper les stations d'outils d'exploitation performants, mais il s'agit également du développement générique d'un modèle adapté des enjeux de la ville. Ce n'est plus la « vallée de Chamonix » qui est ici vue comme une ressource spécifique mais bien « la montagne » qui sert de référentiel, à Chamonix comme ailleurs, au développement de la pratique massive du ski alpin. L'altérité que peut représenter la spécificité de chaque site est ainsi gommée au profit de la pensée rationaliste et fonctionnaliste de l'adaptation de l'Homme nouveau à un contexte montagnard universel.

c) Les 30 glorieuses : la massification des sports d'hiver : impact du courant moderne

Elaboré au début des années 40, le plan Sabatou est, on l'a vu, une traduction concrète de la doctrine moderne née des CIAM et retranscrite dans la charte d'Athènes. Aussi, l'étude de Jean-Paul Sabatou, bien que réalisée dans le cadre spécifique de la vallée de Chamonix, doit être vue comme un élément essentiel de la planification urbaine des stations de ski. Chamonix, station dite de 1ère génération, c'est-à-dire issue d'un bourg préexistant à une altitude relativement basse n'a donc pas été créée ex-nihilo. Pour autant, les travaux de Jean-Paul Sabatou, qui envisage le développement du site dans sa globalité inspireront la ligne idéologique de développement de l'ensemble des stations de sport d'hiver française à partir des années 1950. A la sortie de la guerre, le gouvernement lance ainsi le

Plan neige pour le développement du tourisme de montagne. Cette volonté gouvernementale se traduit par la construction de stations ex-nihilo utilisant les préceptes du mouvement moderne. En effet, au milieu des années 50, le mouvement moderne influence la planification urbaine française. Les stations de ski n'échappent pas à ce phénomène. La séparation des fonctions devient la norme. Ce travail est d'autant plus facile à réaliser sur des sites vierges de toute urbanisation. La *« tabula rasa »*, la volonté de faire fi du passé ne trouve pas d'obstacles quand il s'agit de créer des stations ex-nihilo. Les architectes et urbanistes « font donc de la station un objet moderne, c'est-à-dire rationnel, fonctionnel et efficace »[39]. La station est aménagée pour l'Homme nouveau, interchangeable et pour lequel les principes fonctionnalistes sont adaptés. De façon concrète, il s'agit d'appliquer à la montagne, des méthodes de planification urbaine développées en ville. Ainsi, le touriste, une fois arrivé sur son site de vacances, disposerait des repères urbains suffisants pour éviter toute mauvaise expérience. Il bénéficierait à la fois de l'exotisme du cadre mais aussi des fonctions urbaines de la ville moderne : déplacements facilités, loisirs se traduisant dans la pratique de la montagne, et habitat confortable répondant aux exigences de progrès de l'époque. Le mouvement moderne participe donc du déplacement d'un morceau de ville à la montagne. Et, à l'image des villes, il recrée les ségrégations socio-spatiales directement indexées sur les revenus. Là où certains quartiers de villes concentrent la pauvreté, d'autres concentrent la richesse. La station de ski devient la résidence secondaire ponctuelle d'une classe sociale blanche, urbaine et aisée. En témoigne « le modèle du « club med » qui dès les années 60, conçoit la montagne non seulement comme un territoire de pleine nature mais aussi comme une communauté humaine transitoire, celle formée par les touristes. Ainsi, si les individus ne font que passer, c'est le modèle communautariste qui est ici conforté[40] ». Ce modèle est à l'époque appuyé par les chiffres de croissance de clientèle. L'aspect nouveau des vacances à la montagne, couplé à une croissance économique importante permet à une quantité toujours plus importante de touristes d'accéder aux vacances au ski. Là où la pratique de la montagne se réduisait dans la première moitié du 20ème siècle à une poignée d'aristocrates et d'habitants locaux, elle est devenue partie intégrante des mœurs de la nouvelle classe moyenne. Les stations de troisième génération répondront à cet afflux massif de vacanciers en proposant ce qui peut être considéré comme l'aboutissement de mouvement moderne et de sa traduction concrète : la station intégrée. Cette dernière est dimensionnée pour capter des vacanciers en augmentation constante, facilitant les circulations en séparant les flux, rendant le loisir toujours plus accessible par un accès direct au front de neige et composées d'immeubles, caractéristiques jusque-là des villes (avec commerces…), mais appropriés ici dans le cadre d'un accueil de touristes toujours plus nombreux permettant une exploitation de ces stations de façon pérenne. Ainsi, du plan

[39] WOZNIAK M.*, Les stations de ski : quelles représentations des clientèles pour quel cadre bâti ?*, 2002, p.19
[40] WOZNIAK M.*, Les stations de ski : quelles représentations des clientèles pour quel cadre bâti ?*, 2002, p.22

Sabatou, aux stations intégrées dans les années 60-70, c'est l'importation d'un modèle citadin qui est mis en place à la montagne. La pureté des formes architecturales et la qualité constructive « ne doivent pas nous faire oublier que les stations intégrées, au même titre que les grands ensembles, sont des machines célibataires, incapables d'établir la moindre relation avec les territoires qui les entourent »[41] Le site d'implantation vaut uniquement par la qualité de l'enneigement, mais ne se base en aucun cas à ce qui fait les caractéristiques locales. A Chamonix comme ailleurs, le développement lié à la massification du ski suit un modèle générique faisant fi des caractéristiques et ressources socio-culturelles des sites d'implantation.

d) A partir des années 80 : de l'utopie au marketing

A la fin des années 70, le mouvement moderne se voit confronter à ses limites et les stations de ski cherchent un nouveau souffle. A Chamonix peut-être plus qu'ailleurs les professionnels du tourisme ont pris conscience du risque de banalisation du site au cours des années 1970, période d'intense urbanisation et d'équipement des domaines skiables. Ce développement a notamment pris la forme d'une standardisation des formes architecturales et de la communication touristique de la station[42]. Concrètement, les habitants locaux s'inquiètent de la perte de l'ancrage territorial qui permet à chaque station de jouer sur son image pour attirer des touristes-consommateurs. De plus, passées les premières années de découverte des vacances au ski, les demandes des vacanciers évoluent et tendent à un retour à une forme d'authenticité. Ainsi, l'on passe d'une production de stations basées sur une doctrine utopique important un modèle universel à la montagne, à un modèle remettant au goût du jour le côté rural de la montagne. Finalement, l'on peut dire que ce modèle s'inscrit dans une suite logique. La station intégrée visait à importer des touristes en grande quantité vers un milieu montagnard qu'ils ne connaissaient pas, tandis que la station de 4ème génération, plus authentique, s'inscrit dans une démarche d'exploitation des stations sur le long terme : le touriste n'est plus dans une logique de découverte, sa pratique des vacances passe aussi par un renouvellement des activités et donc du cadre[43]. Au tournant des années 80, la pratique du ski alpin est entrée dans les mœurs et le risque de banalisation de cette pratique conduit à la production d'un nouveau modèle. Chaque station cherche ainsi à se démarquer en pratiquant du marketing territorial. Il s'agit ainsi de promouvoir non plus la pratique du ski en tant que telle mais les à-côtés qui rendent cette pratique

[41] NOVARINA G., MICHELETTO M, *La montagne vue par les urbanistes* (les années 1930-1940), 2002

[42] DEBARDIEUX B., DEL BIAGGIO C., PETITE M., *« Spatialités et territorialités du tourisme* », Civilisations, 57, 2008, 75-89

[43] On peut faire le parallèle aujourd'hui avec la question du vélo en ville. A Paris, le vélib a permis de remettre du vélo là où il n'y en avait pas. Aussi, bien que le système de libre-service soit bien plus couteux que le système de location longue durée comme à Grenoble, il fait office de produit d'appel pour faire entrer une pratique dans les mœurs pour envisager ensuite un système moins couteux.

plus agréable. Et la vallée de Chamonix possède de nombreux atouts dans sa démarche de singularisation de son cadre. Grâce à la présence du massif du Mont-Blanc, mais aussi d'une population locale à l'identité forte notamment avec les guides, la vallée de Chamonix oriente sa politique de communication sur ce qui fait sa différence : des paysages et sites grandioses introuvables ailleurs, une pratique des sports de montagne très diversifiée et la présence d'une population locale à l'ancrage historique fort la différenciant des stations créées ex-nihilo. La vallée de Chamonix est une agglomération qui, au tournant des années 90 compte près de 15 000 habitants. Cette population locale, la vallée va s'en servir comme un atout en activant notamment le réseau associatif afin de faire vivre l'histoire de Chamonix. Plus qu'ailleurs, la ville et la vallée se retrouve donc face à la problématique de la singularisation de l'offre afin d'éviter l'aseptisation du site. Les questions d'identités se posent, la protection du site et de son environnement devient également centrale tant la vallée devient polluée, le tout dans une logique de productivité. Il s'agit ainsi de trouver le meilleur compromis pour une vallée désireuse d'asseoir sa dynamique économique. Et c'est sur des questions liées à l'identité mais aussi à l'environnement que la vallée semble se tourner à l'aube des années 2000. Pourtant cette adaptation permanente à la demande, qui tend à changer les modèles de développement au gré des attentes des touristes [44] semble aller en contradiction avec la question de l'ancrage territorial. On peut se demander si en ce début de 21ème siècle cette stratégie est viable sur le long terme dans un système d'innovation constante vis-à-vis des attentes des touristes.

[44] WOZNIAK M.*, Les stations de ski : quelles représentations des clientèles pour quel cadre bâti ?*, 2002, p.29

II) La vallée aujourd'hui : quels enjeux de développement ?

En ce début de 21ème siècle, beaucoup a été fait dans la vallée afin de singulariser l'image de Chamonix et de pérenniser son activité. Pour autant, dans un monde où le marché est roi, les questions liées à la protection de l'identité, la préservation de l'environnement et plus globalement à la pérennité de l'économie sont loin d'être un fait acquis. Si le milieu touristique de montagne nécessite depuis sa massification, une innovation permanente, cette innovation pourrait se heurter à la volonté d'ancrage d'une identité. Pour Chamonix et sa vallée, l'enjeu réside donc à dynamiser son activité économique par des moyens ne remettant pas en cause l'ancrage territorial de l'économie locale.

1) Un tourisme de masse réparti sur toute l'année

a) Une activité spécialisée

La très forte pression touristique a entraîné une spécialisation du tissu économique local qui tend progressivement vers une mono-activité touristique[45]. Ainsi aujourd'hui, l'activité touristique est l'enjeu central du développement économique de la vallée. La spécialisation n'est pas sans danger. Nombreuses sont les régions ayant périclité économiquement en raison d'une activité économique pas assez diversifiée. On peut notamment penser aux activités minières de Lorraine ou du Nord. Cependant, dans la vallée de Chamonix, le caractère non-délocalisable de l'activité touristique rend le danger moins important mais pas inexistant. Ainsi, on l'a vu plus tôt, le marché du tourisme demande une innovation permanente de l'offre pour répondre à une demande du client plus ou moins justifiée. Alors, bien que le risque de délocalisation n'existe pas, le risque du désintéressement, de la perte de la demande, est lui bel et bien existant et pourrait conduire au même résultat : l'effondrement d'une économie. Chamonix semble encore loin d'en arriver là. En mettant en avant son site exceptionnel et son identité ancrée, les pouvoirs publics aidés du milieu associatif œuvrent pour faire de la vallée de Chamonix un site touristique à part dans le paysage alpin français. Pourtant, la vallée apparaît victime de son succès, ce dernier poussant à la mono-activité.

[45] MAO P., *La ressource territoriale*, Edition Economica, 2007, p.73

D'une part, l'économie florissante touristique de la vallée pousse les locaux à innover dans ce secteur et, d'autre part, la très forte pression foncière exercée par cette même attractivité touristique conduit à deux phénomènes : premièrement les actifs travaillant à Chamonix se logent de plus en plus dans la basse vallée de l'Arve, là où les loyers sont abordables (Sallanches, Cluses…) et deuxièmement, les entrepreneurs cherchant à développer une activité ne relevant pas du domaine touristique privilégient la basse vallée de l'Arve pour bénéficier à la fois d'un foncier moins cher mais aussi de la présence de nombreuses activités industrielles[46]. Et c'est tout un enjeu lié à l'identité qui se pose dans la vallée de Chamonix. On veut attirer le touriste par la singularisation, mais cette même attraction conduit à une spéculation foncière et à un départ des habitants locaux au profit d'habitants étrangers, notamment anglais, participant de la standardisation et de la perte d'identité alpine de la vallée. C'est donc par le traitement de ces dangers spéculatifs et de ghettoïsation sociale, déjà présents dans les années 70 que Chamonix mènera à bien son objectif de singularisation.

b) Une activité touristique continue et massive

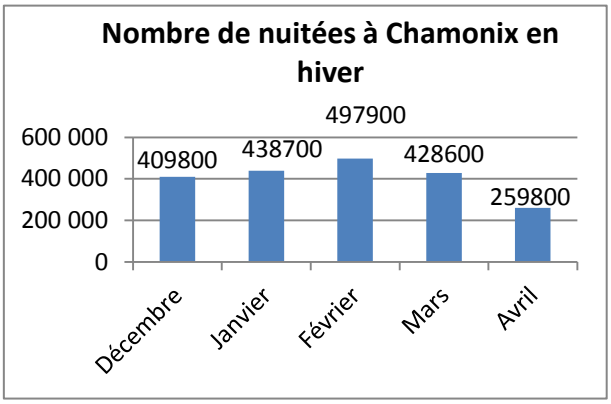
La vallée de Chamonix représente le premier site touristique alpin français en termes de capacité touristique. La ville de Chamonix est ainsi la commune-station disposant du plus grand nombre de lits. Ajouté à cela les capacités des autres communes de la vallée, ce sont plus de 70 000 lits touristiques qui sont présents dans la vallée.

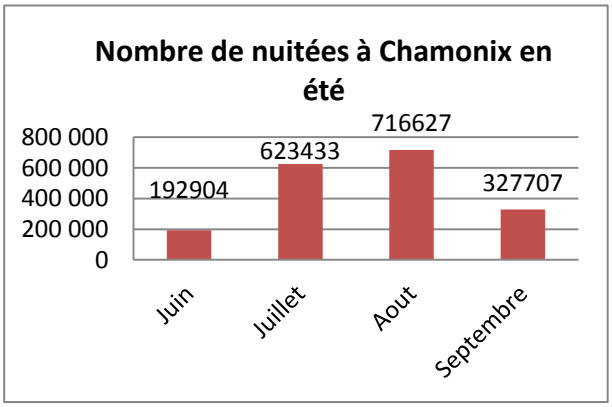
	Lits marchands	Lits non-marchands	Total lits	Population
Chamonix	16 941	39 527	56 468	8 882
Les Houches	5628	8470	14 098	2 967
Vallorcine	1781	22	1803	412
Servoz	414	964	1378	932
Total	24 764	48 983	**73 747**	13 193

Capacité touristique de la vallée de Chamonix – *Source : Savoie Mont Blanc Tourisme – Traitement : CF*

D'autre part, la spécificité de la vallée est liée au fait que le tourisme d'hiver et d'été sont quasi équivalents. Ainsi, la vallée, de par sa capacité touristique peut connaître des pics de fréquentation très importants.

[46] La vallée de l'Arve est en effet une vallée industrielle, leader national du décolletage, profitant de l'activité d'horlogerie de la Suisse. Alors, là où la pression foncière conduit aujourd'hui à une baisse des habitants de la vallée de Chamonix, la basse vallée de l'Arve voit elle sa population augmenter.





Source : Office du tourisme de Chamonix – Traitement : CF

Ce sont environ quatre millions de nuitées qui sont enregistrées au cours de l'année sur la vallée de Chamonix. Mais ce qui est remarquable ici, c'est le quasi-équilibre entre les saisons d'hiver et d'été. Ainsi, il n'existe pas réellement de saison creuse à Chamonix. D'une certaine façon, cette réalité peut laisser penser que la mono-activité de la vallée en sort confortée. La pratique d'un métier lié au tourisme peut être exercée toute l'année là ou d'autres stations se tournent vers les secteurs primaires et secondaires en saison creuse. Ici l'agriculture a quasiment disparu et l'activité industrielle est limitée.[47]

La fréquentation hivernale de Chamonix est largement compréhensible et profite des activités liées au ski alpin. Cependant, le domaine skiable de la vallée de Chamonix, contrairement à des stations de la vallée de Tarentaise n'est pas un domaine relativement grand et lié. Il est divisé en quatre secteurs non-connectés : Les Grands Montets, Brévent/Flégère, Domaine de Balme et Les Houches.



Domaine skiable de la vallée de Chamonix – *Source : Vallée de Chamonix Mont-Blanc*[48]

[47] L'agriculture représente 0.2% et l'industrie 4.6% des emplois de la vallée en 2011 (contre respectivement 1.6% et 16.1% pour l'ensemble de la Haute-Savoie). Notons qu'aucun agriculteur ne vit sur la commune des Houches.

[48] Le plan du domaine skiable en version plus grande est disponible en Annexe 1

Avec 169 km de pistes (dont 55 km aux Houches), l'ensemble des domaines skiables de Chamonix est loin derrière les grands domaines de Tarentaise (Les 3 vallées, Paradiski, Espace Killy) qui cumulent entre 400 et 600 km de pistes. Les domaines s'étendent ici tout au long de la vallée sur plusieurs communes, d'une façon similaire au domaine de Serre-Chevalier (entre Briançon et Le Monetier). Mais, là où Serre-Chevalier dispose d'un domaine ultra connecté et grand (le plus grand des alpes du sud) le ski alpin à Chamonix promeut avant tout le cadre exceptionnel qu'il permet d'offrir, ramenant toujours à cette singularisation lié au massif du Mont-Blanc. Peu importe la qualité intrinsèque du domaine skiable : le caractère hors du commun du site, du paysage, du patrimoine naturel est un produit d'appel largement suffisant.

Ce qui est intéressant ici est de comprendre la fréquentation estivale de la vallée. Cette dernière est intimement liée au site en lui-même et à l'histoire à la fois des habitants de la vallée mais aussi à l'histoire du tourisme. Chamonix est d'abord une ville qui s'est tournée vers l'alpinisme et le tourisme de villégiature estival. Pour faire face au danger de la standardisation, la vallée axe sa communication sur ce passé lié à la présence du Massif du Mont-Blanc et à l'activité d'alpinisme qui en est liée. La présence de glaciers, dont la Mer de glace et celui des Bossons, est largement mise en valeur. Ainsi, le tourisme estival est certainement celui qui singularise le plus Chamonix et sa vallée. La fête des guides le 15 août en est le point d'orgue et correspond au pic de fréquentation annuel de la vallée.

c) Un fonctionnement urbain

Chamonix et Les Houches font partie de ce qu'on appelle les stations de première génération, c'est-à-dire que le développement du ski alpin s'est fait à partir d'une entité urbaine préexistante et habitée. Alors que la vallée comptait moins de 5000 habitants au début du 20ème siècle, son développement économique a conduit à une explosion démographique la rapprochant des 15000 habitants au tournant des années 90. Aujourd'hui, malgré un léger recul démographique, Chamonix compte près de 9000 habitants tandis que la vallée dépasse elle les 13000 habitants. Alors, contrairement aux grandes stations sorties de terres dans les années 60-70, la vallée de Chamonix bénéficie d'une part, on l'a vu plus tôt d'une activité hivernale et estivale quasi équivalente et d'autre part d'une population résidente de plus de 13000 habitants faisant vivre le site tout au long de l'année. Au-delà des simples enjeux touristiques, c'est toute une problématique de gestion urbaine à laquelle fait face la vallée de Chamonix. On ne peut ici envisager l'accueil de touristes sous une forme de vase clos communautarisé indépendant de l'environnement extérieur. A Chamonix plus qu'ailleurs, les questions sociales sont prédominantes car elles concernent une population locale importante. Là où la plupart des stations se sont contentées de reproduire le modèle de la station sur

des sites vierges, en regroupant des populations aisées et homogènes, Chamonix doit faire avec la réalité d'une ville cumulant à la fois une présence touristique et étrangère très aisée et dont les pratiques se rapprochent d'un comportement de classe spécifique mais aussi la présence d'une population locale, historique, souvent moins aisée, et refusant ce modèle de ségrégation sociale[49].

De par les flux qu'elle engendre, les enjeux d'aménagements de la vallée se focalisent aujourd'hui sur le fond de vallée autour des questions liées à une gestion urbaine qui sont normalement des problématiques liées aux grandes agglomérations[50]. Ainsi, à Chamonix comme dans les pôles urbains importants, le prix de foncier très élevé en centre-ville oblige une partie des actifs communaux à vivre en aval de la vallée. Si Les Houches, apparaît comme une commune au foncier également très élevé bien qu'inférieur à Chamonix, c'est à Servoz puis dans la basse vallée de l'Arve qu'il faut aller pour trouver des prix plus raisonnables. Il n'est d'ailleurs pas anodin d'observer qu'aujourd'hui, seule la commune de Servoz gagne des habitants dans la vallée.

A la différence des stations ex-nihilo, il existe une vrai hiérarchie urbaine dans la vallée, avec des structures morphologiques différentes, un réseau de voirie hiérarchisé par des flux très hétérogènes, une centralité (Le centre-ville de Chamonix), des polarités (les départs de remontées mécaniques, les gares) et des secteurs périphérique (secteurs pavillonnaires mono-spécifiques). Qu'est-ce que cela nous dit pour le futur de la vallée ? Tout simplement que pour une gestion efficace de la vallée, permettant une lisibilité du tissu urbain, il faut à l'instar des grandes villes, établir une hiérarchie stricte de développement urbain sur lequel un projet politique d'envergure peut-être mené avec des résultats. Ainsi, développer le réseau de transport en commun passe par le développement de polarités, la possibilité d'un contrat d'axe, et un réseau hiérarchisé en cohérence avec la structure du territoire. Améliorer la lisibilité de l'espace urbain pour lui donner une identité, c'est choisir des espaces faisant monument du quotidien[51]. Et c'est par les outils de planification territoriale que la vallée se donne et se donnera les moyens d'appliquer sa politique de valorisation de son site et donc de ses ressources.

[49] En témoigne les nombreuses tensions liées à l'implantation d'une forte communauté anglaise à Chamonix, dont le comportement jugé communautarisant par les habitants de la vallée, est vivement critiqué.
[50] MAO P., *La ressource territoriale*, 2007, p.75
[51] C'est-à-dire des espaces et structures facilement identifiables et appropriables dans le cadre d'activités quotidiennes.

2) Une vallée polluée

Avec les lois SRU, Grenelle puis ALUR, la direction prise par la planification territoriale à l'échelle nationale va clairement vers une réduction de la consommation de foncier et la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme. Dans la vallée de Chamonix, l'absence de SCoT intégrateur oblige les communes à engager un rapport de compatibilité avec les documents supérieurs dans l'élaboration de leurs PLU. Bien que la politique nationale semble aujourd'hui plus sévère concernant la consommation du foncier avec la loi ALUR, et l'obligation de passer en PLUi d'ici 2017, la vallée de Chamonix n'a pas attendu l'ultimatum national pour adopter une politique forte concernant la protection de l'environnement. Et pour cause, face à la mauvaise qualité de l'air, à un foncier de plus en plus rare et au réchauffement climatique, le modèle économique de développement de la vallée passe en partie aujourd'hui par la préservation de l'environnement, la protection du site. On pourrait parler de « développement durable de l'identité ». Les documents de planification établis à l'échelle intercommunale ces dernières années que sont le Plan Climat, le PDU et le PLH vont tous dans le sens d'un développement économique qui ne peut passer que par une amélioration de l'environnement local. Le Plan Climat, document d'envergure a pour principal objectif, on le verra, l'amélioration mais aussi l'anticipation du changement climatique. Et les premiers effets se font ressentir : la qualité de l'air ne se détériore plus. Le PDU avait comme idée forte le développement de la voie de chemin de fer et l'articulation d'un réseau de transport en commun hiérarchisé et cohérent autour de celle-ci. Enfin le PLH s'oriente entre autre vers une diversification des logements et la promotion d'un habitat durable.

a) Une vallée qui souffre de graves problèmes de pollution

La vallée de Chamonix est aujourd'hui sujette à de graves problèmes de pollution notamment en raison de la présence de particules fines. Cette problématique est due à deux caractéristiques principales : d'une part, l'aspect encaissé de la vallée de Chamonix qui tend à faire stagner la pollution vers le bas et d'autre part un trafic routier très important lié d'une part aux flux touristiques et d'autre part à la présence de poids lourds transitant par le tunnel du Mont-Blanc. Ainsi ce sont en moyenne près de 20000 véhicules qui utilisent la N205 chaque jour avec des pics approchant les 30000. Depuis plusieurs années, la totalité de l'autoroute Blanche et de la N205 est limitée à 110 km/h pendant une très large période hivernale. Mais on l'a vu encore cette année, cela ne suffit pas à réduire la pollution de façon satisfaisante. On parle aujourd'hui de limiter le transit des poids lourds par la vallée de Chamonix, mais la question de la pollution a été largement appropriée par les décideurs locaux. Que ce soit par la mise en place du Plan Climat ou bien par les orientations du Plan

de Déplacements Urbains (PDU), des actions ambitieuses sont et devraient être conduites sur la vallée en faveur de l'environnement.

La question du transit des poids lourds par les Alpes est par ailleurs une problématique dépassant largement le cadre de la vallée. Tous les arguments en faveur de la construction de la LGV Lyon-Turin utilisent ainsi la question du transit poids lourd pour prôner un développement du fret ferroviaire via cette Ligne à Grande Vitesse qui conduirait à une baisse du fret routier et donc à une amélioration de la qualité de l'air. Mais avant une hypothétique mise en service de ce projet, la vallée de Chamonix a déjà pris un certain nombre d'initiatives visant à améliorer la qualité de l'environnement.

b) Le Plan Climat[52]

Adopté en 2010, le Plan Climat de la vallée de Chamonix est un plan de 184 actions visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ce plan très ambitieux, détaille dans quatre grands domaines (transports et déplacements, urbanisme et habitat, tourisme et déchets) les mesures à prendre pour une amélioration du climat local.

Concernant les transports et la mobilité, l'action se centre autour de l'objectif de limitation des flux routiers. Les flux de marchandises, largement pointés du doigt comme contributeurs majeurs de la dégradation de la qualité de l'air, seront réglementés, la vitesse limitée, et le transport ferroviaire développé. Le transport collectif est favorisé d'une part par le développement du réseau-bus mais aussi par l'augmentation de capacité de la ligne SNCF. L'usage de transports alternatifs à la voiture individuelle est encouragé et passe notamment par l'amélioration de l'intermodalité. La pratique du vélo doit être également développée par la mise en place d'itinéraires cyclables lisibles et faciles d'accès (c'est-à-dire sur des terrains plats). Finalement, il s'agit de mettre en place une vraie culture du déplacement alternatif dans la vallée. Car une chose est la construction de moyens de transports alternatifs à la voiture, une autre est son appropriation. Le volet transport s'axe donc autour de la mise en place d'une infrastructure et d'une culture.

Concernant le tourisme, une large part est aussi dédiée à la sensibilisation des usagers aux transports alternatifs. La question du dernier kilomètre entre un arrêt de transport en commun et le lieu d'hébergement est ici centrale et doit faire l'objet d'un travail avec les hébergeurs. Ces derniers sont également invités à réduire leur empreinte carbone à la fois par la rénovation du bâti mais aussi par l'adoption de pratiques plus écologiques des salariés. Il s'agit une nouvelle fois d'inculquer une culture écologique. Un dernier point concerne l'anticipation des impacts du changement climatique et prône une diversification des activités. Ce point est particulièrement intéressant car il soulève un

[52] Les données présentées ci-dessous sont issues du Plan Climat Energie Territorial de la vallée de Chamonix-Mont-Blanc, dont le plan d'action a été élaboré en 2012.

enjeu crucial pour le futur de la vallée : face à la diminution de l'enneigement, le caractère mono-spécifique touristique de la vallée évoqué plus tôt n'est-il pas en danger ? Le Plan Climat admet le risque d'une baisse de l'activité touristique en cas de manque de neige et propose deux grandes pistes de réponse : la première vise à adapter l'activité touristique afin de réduire la dépendance à l'activité « ski alpin ». Il s'agit ainsi de favoriser les longs séjours, de lisser la fréquentation touristique sur l'année en développant le tourisme de printemps et d'automne et donc de favoriser les activités touristiques d'intersaisons et enfin de développer de nouvelles pratiques du tourisme liées par exemple au bien-être ou aux sciences. Le Plan Climat vise donc ici à réduire la vulnérabilité économique de la vallée en diversifiant l'activité touristique. Mais le Plan Climat va plus loin puisqu'il propose dans un second temps de développer des activités concernant d'autres secteurs que le tourisme, comme la recherche scientifique[53], la haute technologie ou le matériel de montagne. Ce volet ne concerne qu'un petit point du Plan Climat, car non directement lié à la question climatique. Pourtant, il apparaît crucial d'une part comme on le voit ici pour des questions environnementales mais aussi pour des questions économiques en réduisant la dépendance de la vallée aux aléas d'un seul secteur d'activité et enfin pour des questions identitaires. Car diversifier l'activité peut avoir un impact sur la mixité sociale des populations et encourager via la politique de l'habitat, une diminution de la spéculation foncière.

La politique de l'habitat est justement très présente dans le Plan Climat. La rénovation thermique du bâti est au centre de cette politique que ce soit pour les particuliers ou les professionnels. Des dispositifs incitatifs peuvent être mis en place par la collectivité pour donner une image exemplaire de l'empreinte carbone de la vallée. Globalement, il s'agit pour la vallée de mieux utiliser l'énergie des bâtiments et d'éviter le gaspillage. Pour les bâtiments publics, la qualité énergétique doit servir d'exemple et de moteurs pour une rénovation globale du parc privé.

Concernant la consommation et la gestion des déchets, le Plan Climat met l'accent sur la promotion des productions agricoles locales et des circuits courts. Le plan prévoit également une réduction des déchets et un meilleur recyclage et une modification des modes de consommation visant la réduction des déchets.

Enfin, concernant les milieux naturels, il s'agit d'adapter la biodiversité et la ressource en eau aux changements climatiques.

[53] En profitant par exemple de l'implantation de l'école de Physique des Houches

Il apparaît clair que les volets liés à l'activité économique et donc touristique et aux déplacements sont centraux pour une amélioration de la qualité de l'air. Le Plan Climat a donc pour objectif, par l'amélioration de l'environnement, de conserver la dynamique économique de la vallée. Face à la détérioration de l'environnement et au changement climatique, c'est tout un réseau d'acteurs qui doit ici adapter ses pratiques afin de valoriser les ressources propres de la vallée de Chamonix et donc contribuer à son attractivité.

c) Le Plan de Déplacements Urbains : pour un développement du train

Un des éléments concrets du PDU est le développement du train. La vallée de Chamonix est desservie depuis le début du 20ème siècle par une ligne particulière à voie métrique, qui relie St Gervais-Le Fayet à Vallorcine puis Martigny en Suisse. Face aux conditions atmosphériques dégradées, les pouvoirs publics décident en ce début de 21ème siècle via les Plan Climat et Plans de Déplacements Urbains de développer l'usage de cette ligne[54]. Ainsi c'est un véritable petit RER qui est mis en place dans la vallée, avec un nombre d'arrêts plus rapprochés ne desservant plus uniquement les centres-ville mais aussi des quartiers[55]. A l'image des grandes agglomérations, la fréquence de passage est rapprochée avec un train par demi-heure aux heures de pointes. Si la ligne est largement plébiscitée par les touristes, son usage par les habitants locaux reste à développer. Comme vu précédemment, cela passe à la fois par l'ancrage d'une culture du déplacement alternatif dans la vallée mais aussi par l'amélioration de l'intermodalité depuis les arrêts. Car malgré un nombre d'arrêts important, ces derniers ne sont pas forcément situés au cœur des secteurs habités, comme aux Houches, rendant leur utilisation, notamment pour des déplacements pendulaires, peu efficiente[56].

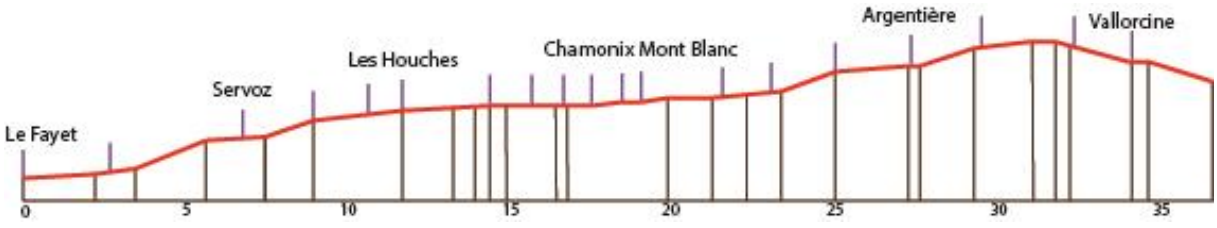


Schéma de la ligne de chemin de fer Le Fayet – Vallorcine – *Traitement : CF*

[54] Source : PDU
[55] La commune des Houches compte par exemple cinq arrêts sur son territoire.
[56] Seuls 9% des habitants des Houches se rendent au travail en transport en commun.

Aujourd'hui obsolète, force est de constater que l'application des orientations du PDU a permis d'augmenter considérablement la fréquentation du train, notamment de la part des touristes. En revanche, la part des habitants locaux utilisant la ligne pour des migrations pendulaires reste relativement faible et c'est certainement à la fois du côté de l'organisation des bus mais aussi par la politique de logement qu'une amélioration pourrait être envisagée.

d) Une logique de développement durable

Au tournant des années 2000, l'importance donnée à l'environnement et la confiance accordée au milieu associatif marque l'arrivée en force d'un courant alternatif présent depuis les années 70 dans la vallée : ce courant oppose les principes de développement par le haut à ceux de dispersion, de polycentrisme et d'initiative locale[57]. Par la promotion de savoir-faire locaux, c'est vers un développement touristique durable que la vallée se tourne. Il faut donc comprendre que les enjeux liés ici à la protection de l'environnement et à la qualité de l'air sont liés au développement et au dynamisme économique. On veut ici mettre en place un cercle vertueux. Par l'amélioration de l'environnement et la mise en place de pratiques ancrées et spécifiques au territoire, c'est la qualité de l'image de la vallée qui s'en trouve renforcée[58], sa singularisation la rendant d'autant plus attractive auprès de visiteurs accordant à l'air pur des montagnes une valeur relativement importante.

[57] MAO P., *La ressource territoriale*, 2007, p.76

[58] La récente rénovation de la mairie des Houches dans une logique de respect de l'environnement participe par exemple de cette image.

3) Une identité questionnée

a) La question des pratiques

On l'a vu, les décideurs locaux de ces dernières années ont, face au danger que représentait la standardisation du ski cherché à se démarquer des autres stations de ski en singularisant l'image de la vallée de Chamonix. L'objectif est double : donner une identité particulière à la vallée afin de conserver la dynamique d'attractivité et donc une bonne santé économique mais aussi adapter l'activité à son environnement dans une logique de développement durable qui poursuit en réalité le même but que le premier objectif : ne pas voir son économie péricliter.

La singularisation de la vallée pour une meilleure définition et lisibilité de son identité passe en premier lieu par la pratique. La question de la pratique d'un territoire est centrale dans la définition d'une identité. Car de la façon dont sont utilisées les ressources d'un site dépend tout un modèle économique. Il ne suffit pas de disposer de massifs de hautes altitudes et d'une multitude de glaciers pour attirer les touristes. Il faut aussi développer et ancrer une pratique, comme ici l'alpinisme qui passe par la mobilisation d'acteurs (guides, milieu associatif, politiques, entrepreneurs) afin de la faire vivre. Au contraire des autres stations de montagnes, la vallée de Chamonix possède une grande diversité dans l'activité de montagne lui permettant d'assurer une fréquentation touristique forte en été comme en hiver. Le lien qui lie Chamonix à l'alpinisme mais aussi la possibilité de visites des glaciers, ou de randonner, sont des atouts qui, à Chamonix seulement, concurrencent la pratique de ski alpin. Chamonix a donc la possibilité de faire valoir son image de site diversifié afin d'attirer un public large. Les pratiques concernent, on l'a vu plus haut, également les déplacements, et peuvent aussi être des questions beaucoup plus « urbaines ». Pourtant cette même capacité d'attraction par la mise en valeur de la diversité des pratiques de Chamonix doit être pondérée avec les questions liées à la protection de l'environnement (éviter la saturation), mais aussi à la pression foncière. Si l'on restreint le périmètre à la seule entité des Houches, les enjeux apparaissent similaires. La diversité de l'activité y devient fondamentale étant donné la faible altitude du domaine skiable (950m-1900m) et le manque de neige se faisant de plus en plus sentir, aux Houches plus encore qu'à Chamonix.

b) La question des formes urbaines

L'identité de la vallée passe aussi par un certain attachement à la forme urbaine et à la typologie du bâti. Là où les stations des années 60 n'ont pas hésité à construire tours et barres comme une importation de la ville en montagne faisant fît de l'architecture vernaculaire, les années 80 ont

marqué un retour à une forme et une architecture plus authentique, que l'on pourrait qualifier parfois de pseudo-pastiche. Chamonix, en revanche, de par la présence de bâti traditionnel, dispose de formes urbaines anciennes dont l'architecture et la composition des hameaux étaient avant tout une réponse adaptée à des besoins précis et à des conditions climatiques difficiles.[59] De plus malgré son expansion démographique, il existe relativement peu de typologies bâties barrant le territoire. Les problématiques de formes à Chamonix et sa vallée semblent plutôt concerner la standardisation des formes bâties. L'essor de la résidence secondaire a vu le développement de nombreux chalets peu ou prou semblables mais conduisant à une difficulté dans la lisibilité de la ville. Il semble ainsi que « la production du bâti en montagne soit aujourd'hui de l'ordre du placage, du camouflage, du pastiche, qu'à des périodes d'innovation, succède une frilosité de la création, une esthétique rétrograde et que chacun cherche dans un décor le passé de ses racines perdues ».[60]En standardisant les formes urbaines, c'est donc toute la question de la singularisation de la vallée qui se pose.

c) La question de la pression foncière

L'attraction qu'exerce Chamonix n'est pas uniquement d'ordre touristique. Depuis le début des années 90, de nombreux étrangers fortunés, pour la plupart anglais, s'installent dans la vallée. Attirés par la beauté du site, ces personnes au pouvoir d'achat très élevé tendent à faire augmenter le prix du foncier. Aujourd'hui, nombreux sont les travailleurs saisonniers ou disposant d'un emploi mal rémunéré qui ne peuvent se loger à Chamonix. Ces populations s'installent plus bas dans la vallée de l'Arve, autour de Sallanches, Cluses voire Bonneville, générant des migrations pendulaires, le plus souvent en voiture.

C'est donc toute la politique de logement qui doit ici être pensée pour éviter la ghettoïsation par le haut incarnée par l'arrivée de riches propriétaires étrangers. Rendre accessible Chamonix aux habitants originaires de la vallée, notamment les plus jeunes passe entre autre par la promotion de logements plus abordables, favorisant une mixité de classe. C'est le rôle du Programme Local de l'Habitat d'encourager cette mixité. Ses deux premières orientations qui prônent le développement de l'offre de logements accessibles et la mise en place de stratégies foncières en faveur de l'offre de logements accessibles[61] semblent ainsi aller dans ce sens.

d) L'importance du marketing territorial

On l'a vu, le modèle de la station de ski française nécessite une innovation plus ou moins justifiée dans l'offre de services. Alors que le tourisme de masse s'est d'abord construit sur un modèle utopique issu du mouvement moderne, le retour à une forme d'authenticité a marqué les années 80

[59] CAUE 74 : *architecture de la vallée de Chamonix, inventaire des typologies,* 2004
[60] IBID
[61] Source : PLH

et 90. Aujourd'hui, pour faire face aux risques de standardisation mais aussi au manque de neige qui se fait de plus en plus sentir, les stations tentent de sortir du modèle uniquement tourné vers le ski alpin et le tourisme d'hiver en proposant des offres toujours plus diversifiées et identifiables. Dans les questions traitant de la diversification de l'activité, la vallée de Chamonix possède des atouts considérables. Elle est la seule à disposer d'une fréquentation estivale équivalente à la fréquentation hivernale. Etant située à une altitude relativement basse, la majorité du domaine skiable de Chamonix souffre du manque d'enneigement. Face aux conséquences du réchauffement climatique et au besoin d'authenticité des touristes, la station met donc l'accent sur la promotion du site du Mont-Blanc alliant à la fois spécificité locale et développement des activités peu soumises au réchauffement climatique. Le marketing territorial, qui consiste à promouvoir l'image d'un territoire passe donc ici par la mise en avant d'un patrimoine paysager à l'histoire longue. Chamonix vend son image par la mise en avant de son site naturel unique, gage d'authenticité et de singularité. Ce que l'on trouve dans la vallée de Chamonix, on ne peut pas le trouver ailleurs. Et c'est tout l'enjeu du marketing territorial : promouvoir les qualités spécifiques d'un site et de son utilisation par les habitants locaux afin d'attirer un touriste consommateur ayant la volonté du dépaysement. Bien que ce dernier ne soit qu'une illusion (le modèle de station de ski reproduisant le modèle urbain), c'est tout le rôle du marketing territorial de vendre un cadre de séjour et ce afin d'attirer des consommateurs et donc de faire vivre le tissu économique local. De plus, le marketing territorial peut aussi permettre à la vallée de promouvoir des secteurs économiques indépendants de l'activité touristique, dans le cas d'une éventuelle volonté de diversification de l'activité notamment mentionnée dans le Plan Climat.

e) Une solution par le bas ?

Le modèle économique Chamoniard, monospécifique et basé sur la promotion d'une identité forte est un modèle construit par le haut, c'est-à-dire par les décideurs politiques et les riches entrepreneurs. Pour autant, le modèle de promotion d'une identité ne peut exister sans le rôle joué par « la société civile ». Ces derniers sont au contact direct du touriste. La population locale est donc bien consciente des enjeux liés à la singularisation d'une pratique et d'un environnement. Aujourd'hui, la prise en compte des initiatives locales paraît ainsi nécessaire lorsqu'il s'agit de singulariser le territoire. Le rôle du milieu associatif mais aussi de l'école, dans les liens humains qu'ils peuvent créer est également central. Alors que Chamonix fait face au problème du communautarisme anglais tendant à importer un modèle et une identité en opposition avec le modèle de développement de la vallée favorisant l'ancrage local et la singularisation, la multiplication des incitations à l'échange entre néo-arrivants et population enracinée est également

un moyen pour les locaux de servir au mieux leurs intérêts économiques, qui passent pas une mémoire, un projet et une identité partagées dans un environnement et un site avenant. Les milieux associatifs, de par leurs capacités à créer du lien, sont des acteurs centraux de la politique de développement local. Leur prise en compte dans le processus décisionnel apparaît alors nécessaire.

f) La question de la patrimonialisation : quelle valorisation de la ressource territoriale aujourd'hui ?

A la différence des stations créées ex-nihilo, la vallée de Chamonix dispose d'un bâti traditionnel datant d'une époque où la ville ne vivait pas encore du tourisme. Favoriser une démarche de patrimonialisation, c'est-à-dire établir un processus socio-culturel, qui, par la mise en place de réseaux d'acteurs, tend à valoriser des sites naturels ou urbains portant un caractère symbolique pour la population, est une façon de promouvoir son identité locale. Ce processus de patrimonialisation, qui correspond à la valorisation de la ressource territoriale, intègre finalement les enjeux liées aux formes urbaines, aux pratiques et donc au profil des habitants dans une même logique de développement : le développement patrimonial. Chamonix et sa vallée disposent ainsi de musées relatant l'histoire du site et notamment de son appropriation et de son exploitation par les habitants[62]. Le patrimoine urbain est mis en valeur par la qualité et la diversité du centre de Chamonix, mais, c'est avant tout le patrimoine naturel, c'est-à-dire la promotion des sites tels que le massif de Mont-Blanc, les glaciers, l'Aiguille du Midi ainsi que leur exploitation et leur mise en valeur sur lesquels jouent les acteurs locaux. Les politiques locales ont ainsi patrimonialisé le site de la vallée de Chamonix en en faisant un objet touristique à part entière, introuvable ailleurs. Ainsi, on ne vient pas à Chamonix uniquement pour faire du ski, mais avant tout pour profiter d'un site unique et exceptionnel offrant une diversité de pratiques sportives, qui en font un site d'exception. Patrimonialiser le site, c'est ici montrer que ce qui fait la force de la vallée est l'adaptation d'une population ancrée à son milieu, sachant mettre en valeur les éléments urbains et naturels dont elle dispose. Finalement, encourager un développement patrimonial de la vallée, ne traduit qu'une poursuite de ce qui a fait la réussite économique de la vallée de depuis le 19ème siècle : la valorisation de la singularité de la vallée dont le tourisme a permis à la fois la reconnaissance mais aussi la viabilité économique.

[62] Citons entre autres le musée alpin et la maison de la mémoire et du patrimoine

Ce premier chapitre s'est attaché à montrer le lien historique existant entre développement économique, valorisation des ressources territoriales et tourisme dans la vallée de Chamonix. Il permet de comprendre dans quel contexte géographique, historique et économique la commune des Houches se situe. L'éventuelle valorisation de la ressource territoriale aux Houches via la planification qu'il s'agit maintenant d'étudier s'inscrit alors comme un modèle de développement pertinent et historiquement ancré dans les pratiques de la vallée.

TABLEAU DE SYNTHESE : LA MOBILISATION DES RESSOURCES TERRITORIALES DANS LA VALLEE DE CHAMONIX DEPUIS LE 18ème Siècle

	18ème-19ème siècles	Révolution industrielle	1920-1950 Courant Moderne	30 glorieuses	Années 80	Aujourd'hui
Types d'acteurs caractéristiques	Guides Aubergistes Scientifiques Intellectuels	Guides Hôteliers Ouvriers Aristocratie	Guides Hôteliers Commerçants Ouvriers Bourgeoisie Médias Sportifs Aménageurs	Guides Commerçants Banques Multinationales Classe moyenne Médias Aménageurs	Guides Commerçants Exploitants Banques Classe moyenne Médias Milieu associatif Politiques locaux Marché Publicité	Guides Commerçants Exploitants Banques Classe moyenne Médias Milieu associatif Politiques locaux Marché Publicité Culture
Types d'activités caractéristiques	Agriculture Alpinisme Littérature Peinture	Alpinisme	Alpinisme Ski alpin	Alpinisme Ski Alpin Sports des neiges	Alpinisme Ski Alpin Sports des neiges Séminaires	Alpinisme Ski Alpin Sports des neiges Sports de nature Musées Séminaires
Types de ressources spécifiques activées	Savoir-faire de la population locale Esthétisation des sites naturels	Savoir-faire de la population locale Esthétisation des sites naturels Génie-civil	Savoir-faire de la population locale Génie-civil Valorisation de la neige	Savoir-faire de la population locale Valorisation de la neige	Savoir-faire de la population locale Esthétisation des sites naturels Valorisation des formes urbaines	Savoir-faire de la population locale Esthétisation des sites naturels Valorisation des formes urbaines Valorisation de la culture locale

CHAPITRE 2 : LES HOUCHES ET LA RESSOURCE TERRITORIALE : DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE



I) La ressource territoriale aux Houches : quels critères de diagnostic ?[63]

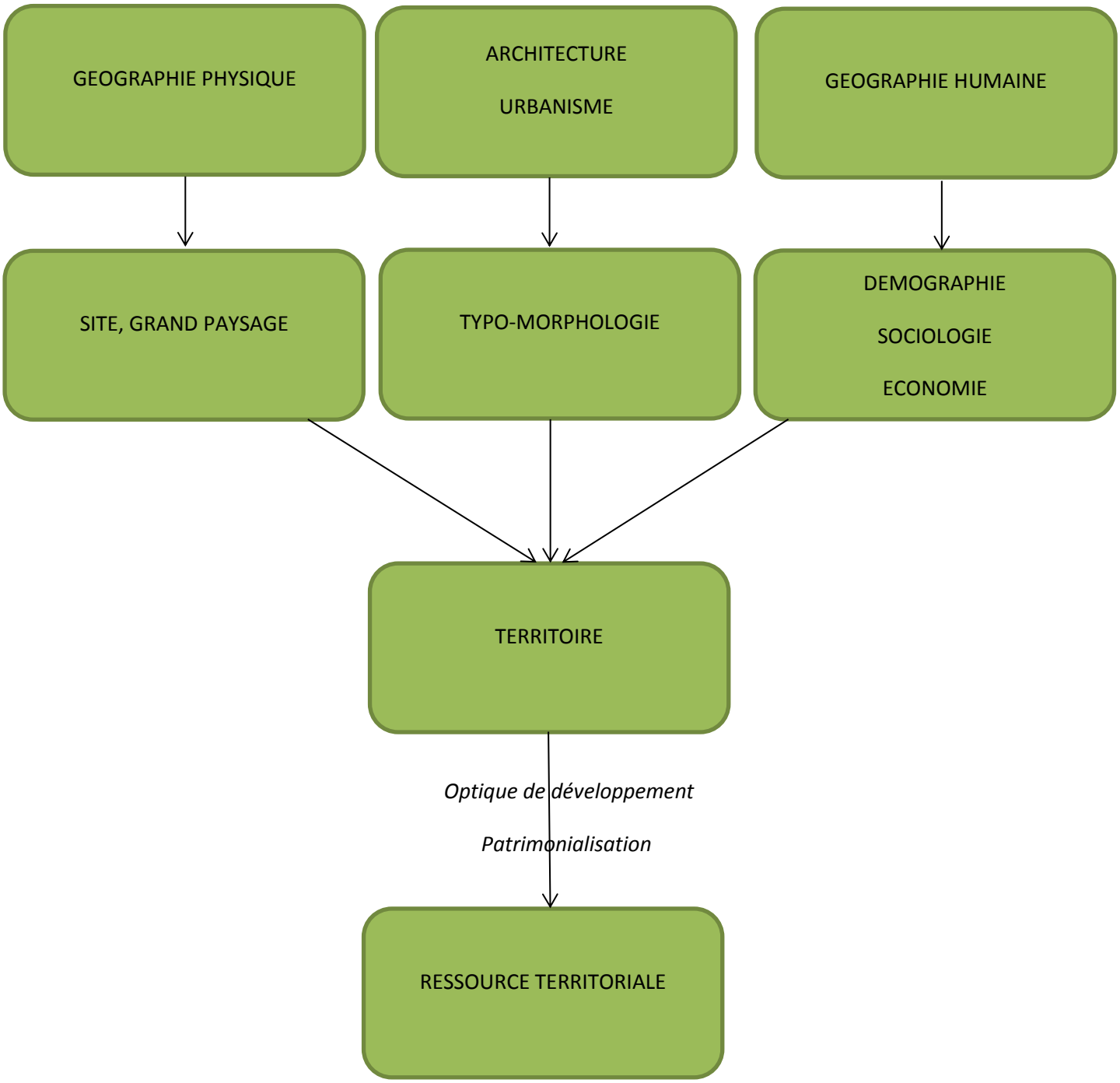
S'il existe une réelle valorisation de la ressource territoriale à l'échelle intercommunale dans la vallée de Chamonix, qu'en est-il à un niveau plus local ? Alors que la commune de Chamonix bénéficie d'un réel poids politique dans la vallée grâce à sa démographie et son économie, et peut de fait influencer l'orientation des documents intercommunaux, comment une commune plus petite mais aux enjeux économiques toutefois importants peut-elle mobiliser sa ressource territoriale afin de développer son territoire ? Avant d'aborder les différents outils communaux de planification susceptibles de mobiliser les ressources territoriales (dans notre chapitre 3), il convient de répertorier les différentes ressources spécifiques présentes sur le territoire des Houches. En effet, un projet (ici de planification) consiste d'abord à établir précisément ce qu'est la ressource avant de définir ce qu'elle peut devenir.[64]

Pour « établir précisément ce qu'est la ressource », nous appliquerons une méthode composée de trois grandes parties. En premier lieu, nous analyserons le territoire à partir de la géographie physique. Autrement dit, il s'agira pour nous de décrire et répertorier les éléments de paysage susceptibles d'être mobilisés en tant que ressources territoriales.

Dans un deuxième temps, nous ferons appel à la typo-morphologie afin d'étudier, de caractériser et de spécifier les différentes formes urbaines de la commune.

Enfin, dans un troisième temps, nous appréhenderons le territoire à partir de la géographie humaine, c'est-à-dire à partir des données démographiques, sociologiques ou encore économiques de la commune nous permettant de définir les types d'acteurs évoluant sur le territoire des Houches. Car si la ressource territoriale apparaît comme « le résultat d'une dynamique d'acteurs dans un lieu donné où se développent des mécanismes de coordination entre les différents acteurs qui permettent à leur tour des apprentissages collectifs »[65] on peut en déduire que le profil des acteurs présents sur un territoire influence directement l'activation ou non d'une ressource spécifique.

[63] Les figures et tableaux sont réalisés sur la base d'informations transmises par Epode.
[64] LAJARGE R., ROUX E., *La ressource territoriale*, Edition Economica, 2007, p 135
[65] DUPERRE M., *La ressource territoriale*, Edition Economica, 2007, p 102



Méthode de diagnostic – *Traitement : CF*

II) Diagnostic de territoire[66]

1) Géographie physique des Houches

L'approche par la géographie physique des Houches permet de situer le contexte d'implantation d'une population humaine au prisme d'un cadre physique naturel. Il s'agit donc ici de décrire le site[67] des Houches et d'en dégager certaines structures physiques ayant influencé l'établissement humain, lequel peut se lire à travers différentes entités paysagères.

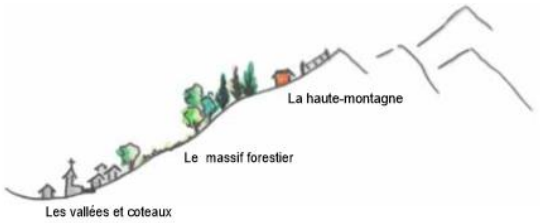
a) Le site

La commune des Houches, qui s'étale sur 4 307 hectares est l'une des quatre communes de la haute vallée de l'Arve, ou vallée de Chamonix, située entre le massif du Mont-Blanc au sud et les Aiguilles Rouges au nord.

Les Houches est implantée sur un axe routier majeur, la N 205 qui permet de relier la France à l'Italie via le tunnel du Mont-Blanc. Il est également possible d'accéder depuis la haute vallée de l'Arve à la Suisse et la ville de Martigny via le col des Montets.

En aval, la haute vallée de l'Arve est reliée par autoroute à un chapelet de villes de la basse vallée (St Gervais, Sallanches, Cluses, Bonneville…) puis plus loin, à Genève et Annecy. L'aéroport de Genève, le plus proche, est ainsi accessible en mois d'une heure.

La superficie relativement élevée des Houches est à mettre en perspective avec son caractère montagnard qui lui confère un dénivelé extrêmement important. Ainsi, le point le plus bas de la commune se situe à 796 mètres d'altitude, au niveau de l'Arve, tandis que le territoire communal s'élève jusqu'à 4 304 mètres d'altitude au Dôme du gouter, en contre bas du Mont-Blanc. Si les altitudes très élevées dont dispose les Houches lui donnent un caractère paysager unique, il s'agit aussi d'espaces souvent inappropriés à toute activité humaine, hormis le ski et l'alpinisme.

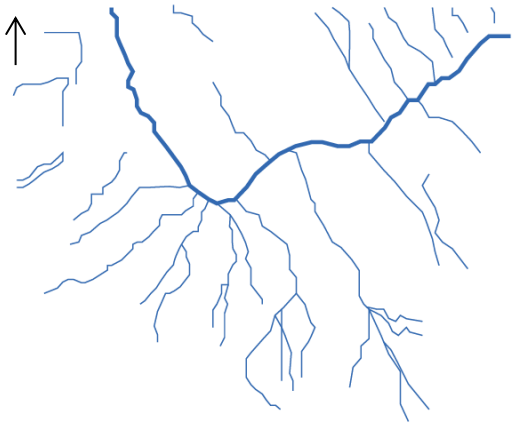


Coupe topographique des Houches – *Source : Epode*

[66] Un plan de la commune des Houches est disponible en Annexe 2 pour une meilleure lisibilité

[67] C'est-à-dire la « configuration propre du lieu occupé par un établissement humain et qui lui fournit les éléments locaux de vie matérielle et les possibilités d'extension (ravitaillement en eau, nature du sol, matériaux de construction) Larousse

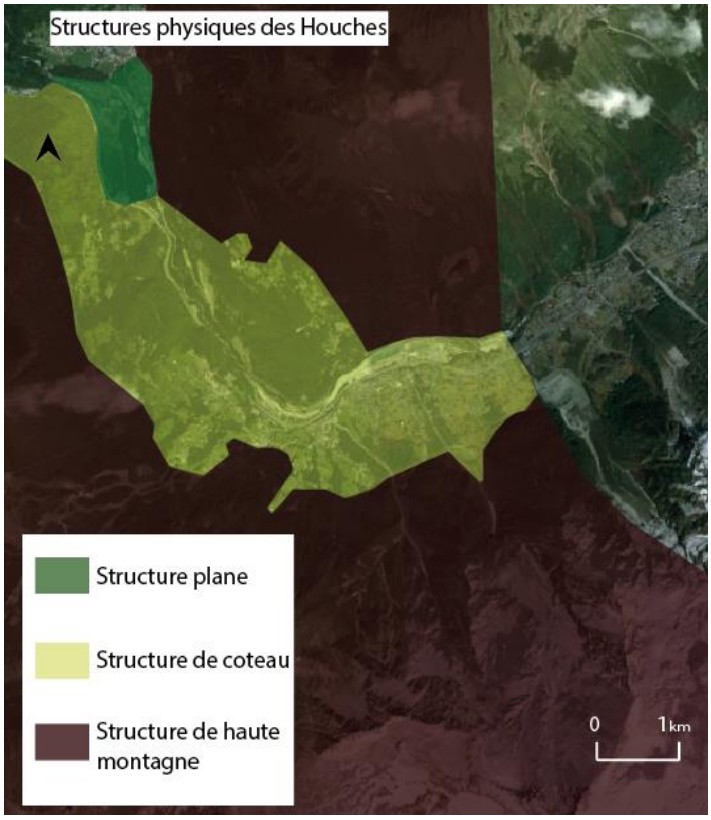
Aux Houches, les cours d'eau, qui ont façonné le paysage, peuvent parfois s'avérer dangereux. Ainsi, les structures paysagères se démarquent en fonction de l'altitude, de la topographie mais aussi de l'orientation des pentes. Les espaces ouverts, principalement situés en fond de vallée et sur les coteaux de faible pente, ont permis de cultiver et d'accueillir du bâti.



Réseau hydrographique des Houches – *Traitement : CF*

Sur la commune, le réseau hydrographique est très développé du fait de la présence de glaciers sur les sommets et d'un relief marqué. On trouve ainsi de nombreux torrents et rivières comme à Taconnaz. Ces torrents ont une orientation perpendiculaire à l'Arve donnant un aspect en « peigne » du réseau hydrographique des Houches. Cette structure particulière, issue directement du profil topographique des Houches se retrouvera, on le verra dans les différentes formes urbaines de la commune, soulignant l'impact du site sur les formes d'établissement d'une population.

Cet impact du site sur les différentes formes d'établissement des populations aux Houches peut se lire à travers trois grandes structures physiques :



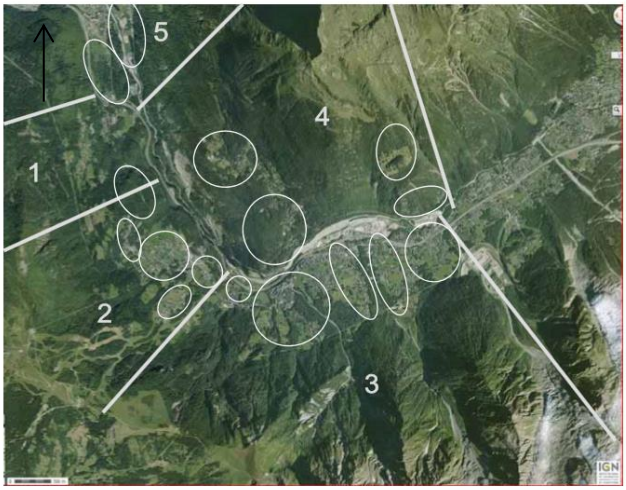
Structures physiques des Houches – *Traitement : CF*

- une structure plane, en fond de vallée, tournée vers Servoz, et qui n'est pas perceptible depuis le reste de la commune en raison du resserrement de la vallée sous forme d'un verrou glacière.
- Une structure de coteau qui s'étend de Vaudagne à Taconnaz (et à La Flatière sur le versant des Aiguilles Rouges), rappelant la forme d'un peigne en raison des nombreux torrents s'écoulant perpendiculairement à l'Arve depuis les sommets.
- Une structure de haute montagne, correspondant aux espaces très pentus et de haute altitude des Aiguilles Rouges et du Massif du Mont-Blanc, où la végétation se fait plus rare.

Ces différentes structures physiques ont influencé l'établissement humain. Alors que les espaces de haute montagne se différencient par l'absence de toute entité urbaine, les structures planes et en coteau accueillent l'ensemble du développement urbain des Houches, et ce notamment en raison de conditions topographiques favorable.

b) Le grand paysage

Depuis le fond de vallée, là où la population s'est établie, l'on peut ainsi distinguer cinq entités paysagères, c'est-à-dire cinq différentes perceptions du grand paysage[68]. Ces perceptions apparaissent comme ressource spécifique étant donné qu'elles donnent à voir un paysage singulier.



Entités paysagères des Houches – *Source : Epode*

La première entité (1) correspond à la montée de Vaudagne. Située à l'écart de l'enveloppe urbaine, elle est à l'image du quartier de la plaine St Jean, difficilement identifiée comme étant partie intégrante des Houches du fait de son accès confidentiel. Le panorama y est cependant grandiose avec des vues lointaines.

La deuxième entité (2) correspond notamment aux quartiers des Chavants et de Maison Neuve. On y retrouve le départ des remontées mécaniques vers le domaine skiable mais aussi des vues ouvertes sur le massif de Mont Blanc.

La troisième entité (3) correspond au Chef-Lieu et à ses extensions vers St Antoine et Taconnaz. Ces quartiers implantés en peigne depuis la nationale sont peu perceptibles depuis la route. L'environnement, l'exposition et la topographie y sont identiques. La pente est relativement douce et les perceptions depuis le versant opposé sont dégagées. En revanche le traitement des limites sur ces espaces a tendance à fermer la perception du bâti et les vues remarquables qui peuvent leur donner une image négative.





Perceptions paysagères vers le Chef-Lieu et depuis Taconnaz

[68] Source : Epode. Les différents cercles spatialisent les lieux-dits de la commune.

La quatrième entité (4) correspond aux hameaux de la Flatière et du Coupeau, situés sur le versant des Aiguilles Rouges et orientés vers le sud. Il s'agit d'un espace bénéficiant d'une vue remarquable sur le reste de la commune. On y retrouve un parc animalier bénéficiant de vues dégagées sur l'ensemble de la commune et sur le massif du Mont-Blanc.



Vue du Massif du Mont Blanc depuis le Coupeau

C'est également sur ce versant que se trouve la gare des Houches qui peut donner l'impression d'un site abandonné en raison de l'insalubrité des lieux. Cet espace, peu fréquenté et peu visible aurait tout à gagner à être mis en valeur afin de valoriser l'utilisation du train aux Houches.

Enfin, la cinquième entité (5) correspond au secteur limitrophe du bourg de Servoz, la plaine St Jean. Il s'agit d'une entité déconnectée du reste de la commune des Houches. Les perceptions y sont très différentes du reste de la commune. La topographie est plane, en fond de vallée et les vues sont lointaines. Les espaces sont ici ouverts.



Vue du Massif du Mont Blanc depuis la plaine St Jean

	Chef-Lieu Trabets	Chavants Maison-Neuve	Taconnaz St Antoine	Vaudagne	Flattière Coupeau	Plaine St Jean
Grand Paysage	Vue dégagée sur les Aiguilles Rouges	Vue ouverte sur le Mont-Blanc. Topographie plane	Vue dégagée sur les Aiguilles Rouges	Panorama Confidentialité	Panorama sur la commune et le Mont-Blanc. Orientation sud	Topographie plane et vues lointaines

Eléments de grand paysage susceptibles d'être valorisés en tant que ressource territoriale

2) Approche typo-morphologique

Si l'analyse du grand paysage souligne la singularité des perceptions paysagères suivant le site d'implantation des populations, l'approche typo-morphologique permet de mettre en lumière les systèmes qui structurent les territoires : système de la mobilité, système des centralités, système des espaces naturels et agricoles, systèmes des aires productives.[69] Ces systèmes, propres à chaque territoire et évoluant dans le temps font alors figure de contraintes physiques qui conditionnent le

[69] NOVARINA G., *L'économie territoriale en questions*, L'Harmattan, 2014, p55

développement économique et social.[70] De la contrainte des formes urbaines héritées de générations passées peut alors se révéler une nouvelle ressource.[71]

Afin d'appréhender les systèmes qui structurent le territoire des Houches, nous nous concentrons sur une analyse du tissu urbain ; ce dernier pouvant être défini comme la rencontre de trois logiques[72] :

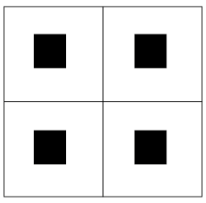
- Celle des découpages parcellaires où se nouent les enjeux fonciers, et où se manifeste les initiatives privées et publiques
- Celle des voies dans leur double rôle de conduire et de distribuer
- Celle des bâtiments qui abritent les différentes activités

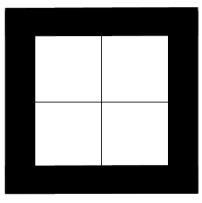
a) Le Parcellaire



Structure parcellaire des Houches

La structure parcellaire d'une commune ne peut être ignorée lorsqu'il s'agit de projeter le développement urbain d'un site tant les enjeux fonciers sont importants. Dans un pays ou la propriété privée est un droit constitutionnel, largement protégé par la loi, la puissance publique, dans le cadre d'opérations d'aménagement, ne peut ignorer la structure foncière sur lequel le projet s'implante (public, privé, multiplicité des propriétaires…). En nous arrêtant ici et dans un premier temps uniquement sur la structure cadastrale de la commune des Houches, on constate que la densité de parcelles est très importante sur les espaces de fond de vallée et de coteaux. Cette densité de parcelles, liée à la topographie, influence directement la morphologie du bâti qu'elle supporte. Ainsi, un découpage parcellaire serré, issu d'une subdivision voulue ou bien du cadastre en place, conduira plus facilement à l'édification d'un bâti dense. Cependant, c'est avant tout l'utilisation qui est faite de ces parcelles qui définit in fine la structure bâtie d'un ensemble urbain. Car à une même parcelle sont possibles plusieurs implantations de bâti.





Ci-contre, on observe par exemple qu'un tènement de quatre parcelles identiques peut accueillir deux organisations de bâti différentes avec à gauche, une implantation du bâti au centre de la parcelle et une

[70] NOVARINA G., *L'économie territoriale en questions*, L'Harmattan, 2014, p 54

[71] A titre d'exemple, la commune de Livet et Gavet, qui dispose d'un certaine nombre de friches industrielles tente de développer une forme de tourisme industriel basé sur l'histoire de l'hydro-électricité dans la vallée de la Romanche

[72] PANERAI P., CASTEX J., DEPAULE J.C., *Formes urbaines, de l'îlot à la barre*, Parenthèses, 1997, p177

surface bâtie moindre et à droite une implantation à l'alignement formant un ilot fermé pour une surface bâtie plus élevée.

A l'inverse, les espaces non-urbanisés, sur les hauteurs accidentées de la commune, sont composés de parcelles extrêmement vastes, ou les propriétaires sont peu nombreux. Les enjeux fonciers y sont relativement limités étant donné l'impossibilité physique de développer une quelconque entité urbaine sur ces pentes.

b) Le réseau viaire



Réseau viaire des Houches

Le réseau viaire des Houches se structure en fond de vallée, là où le bâti s'est développé. En effet, en raison du profil topographique très accidenté de la commune, il apparaît très compliqué voire impossible de développer un quelconque tissu urbain sur des profils trop pentus ou trop élevés.
La N 205, qui longe la rivière Arve en fond de vallée apparaît comme l'épine dorsale du réseau viaire des Houches. En effet, à partir d'un réseau d'échangeurs, elle dessert les différentes entités urbaines et paysagères de la commune : échangeurs de Servoz-Vaudagne, Les Houches-centre, Les Houches -St Antoine, Taconnaz.
Lorsque l'on quitte la N 205 pour pénétrer au cœur des entités urbaines des Houches, le réseau viaire se constitue de voies plus étroites avec deux grands niveaux hiérarchiques :

- Les voies parallèles à la N 205, qui traversent le cœur des différents hameaux, et permettent de relier les différentes polarités de la commune.

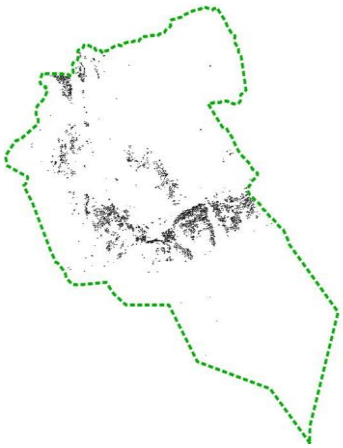


- Les voies perpendiculaires à ces dernières, plus étroites, qui se dirigent vers les hauteurs de la commune, desservant des structures essentiellement pavillonnaires et ne permettant pas un trafic routier important en raison de leur étroitesse et d'un profil topographique accidenté.



La hiérarchisation des voies facilite la lecture du territoire lorsqu'il s'agit d'y comprendre le système de mobilité. Alors que les voies larges, à double sens et bordées de trottoir, sont conçues pour soutenir un trafic important permettant de canaliser et distribuer les flux donnant ainsi un cadre urbain au territoire, les voies plus étroites, à sens unique et sans trottoir s'établissent avant tout dans une logique de desserte, sans transit, donnant un aspect plus rural au territoire.

c) Le bâti



Répartition du bâti aux Houches

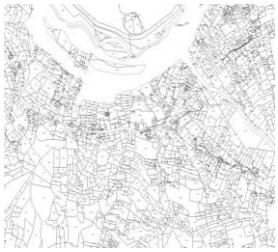
L'établissement urbain aux Houches s'est largement réalisé en fonction des contraintes du site. Face à la présence de la rivière torrentielle Arve en fond de vallée et à la topographie accidentée, le bâti s'est essentiellement implanté en léger surplomb de l'Arve, sur la rive gauche. En raison du contexte hydrographique, les entités urbaines se sont développées de façon sectorisée, en peigne. De part et d'autre du bourg, c'est un ensemble de bâtis diffus qui s'est propagé, sans réel lien avec le bourg historique. A l'est, les secteurs de St Antoine et Taconnaz disposent de leur propre accès à la voie rapide ainsi que d'un certain nombre de commerces. A l'ouest, les secteurs des Chavants et de Vaudagne se diffusent sur le versant, et disposent également de commerces au niveau du départ du domaine skiable. Si l'on ajoute à cela les secteurs de Servoz et de La Flatière, la commune des Houches semble offrir des formes urbaines difficilement lisibles.

Ces formes urbaines complexes se traduisent également par des typologies de bâtis hétérogènes. L'approche par entités paysagères vient ainsi ajouter une dimension typologique quant à la perception de la commune.

d) Approche par entités[73]

Le Chef-Lieu/ Trabets

Le Chef-Lieu se différencie des autres structures urbaines par un aspect plus compact de son bâti. Le cœur y est bien identifié avec l'église et la nouvelle place de la mairie. L'ensemble architectural est ici homogène.








Le Chef-Lieu dispose aujourd'hui d'un cœur de village aménagé, marquant une certaine centralité communale. Les voies sont ici à double sens et exercent à la fois un rôle de desserte mais aussi de canalisateur vers les quartiers plus hauts et en direction de St Antoine. On retrouve également des trottoirs, marqueurs d'une certaine ambiance urbaine du Chef-Lieu où la voie, trop circulante, ne permet pas de circulations piétonnes sécurisées. Le bâti, homogène, est constitué de chalets massifs, implantés pour la plupart à l'alignement, ainsi que d'équipements publics, monuments du quotidien structurant l'espace public afin de faciliter l'identification des lieux.

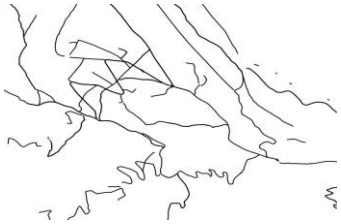


Du côté des Trabets, le réseau viaire apparaît moins dense, se structurant à l'image d'une ville-rue autour d'une voie principale sur laquelle sont implantés les bâtiments les plus hauts, de trois à quatre niveaux et à l'alignement. On retrouve ainsi une logique hiérarchique : le bâti le plus haut est implanté sur la voie la plus large. Les Trabets apparaît comme la porte d'entrée principale de la commune. En effet, depuis la N 205, l'accès au départ du domaine skiable ou au Chef-Lieu se fait via les Trabets. On y retrouve ainsi le téléphérique de Bellevue (édifié en 1936) permettant d'accéder au glacier de Bionnassay puis au Mont-Blanc et également un télésiège. Les Trabets est un des deux départs du domaine skiable de la commune. De par son rôle de porte d'entrée, les Trabets dispose de plusieurs équipements en lien avec le tourisme. On y retrouve, outre le téléphérique de Bellevue, un parking, ainsi que plusieurs commerces : restaurants, cafés, librairie, magasin de ski, esf…

[73] L'analyse par entité présente pour chaque entité trois cartographies représentant le parcellaire, le réseau viaire et le bâti ainsi qu'une ou plusieurs photos illustrant l'entité.

Les Chavants- Maison Neuve

Les quartiers des Chavants ou encore de Maison Neuve sont constitués de différents groupements bâtis marquants des époques architecturales diverses. Les constructions y sont principalement de type lotissement.



Le site des Chavants est un des principaux sites touristiques de la commune. On y retrouve notamment des infrastructures sportives d'été (terrains de tennis) ainsi que des typologies de bâti alliant chalet individuel et bâtiment/résidences touristiques. Le réseau viaire qui structure le site des Chavants est composé de voies parallèles à la RN 205, qui ont un rôle de desserte et non de transit. Cependant grâce au site relativement plat des Chavants, les voies de desserte peuvent être accompagnées de place de stationnement afin d'accueillir les touristes.

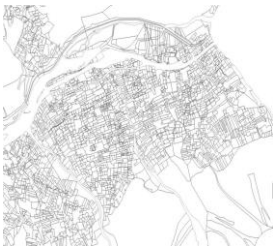
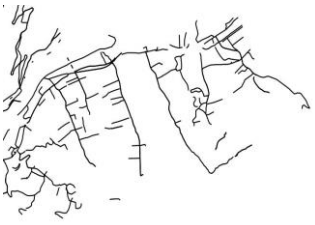


Concernant le tourisme d'hiver, Les Chavants dispose de l'un des deux départs du domaine skiable des Houches. La présence d'un départ télésiège se traduit par la constitution d'un espace public vaste en pied de piste avec une voirie large et un certain nombre de places de stationnement. Cependant, à l'inverse des Trabets, on ne retrouve pas ici une morphologie et une typologie de bâti dense. Les commerces sont peu nombreux en pied de piste au contraire des Trabets. Ici, il y a une relative absence de hiérarchisation du bâti et le départ du domaine skiable n'est pas forcément bien identifiable.



Notons sur les hauteurs de ce secteur la présence de l'école de Physique des Houches, à la renommée internationale, mais qui ne se démarque pas du reste de l'ensemble urbain. Elle est en effet composée d'un ensemble de pavillons, sur les hauteurs accidentées de la commune, et n'est accessible que par voie secondaire.

Taconnaz-St Antoine

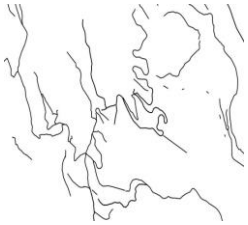




Les quartiers St Antoine et Taconnaz se structurent en peigne par rapport à la N205. Une voie principale, parallèle à la N 205 permet de pénétrer dans cette entité urbaine via St Antoine, dans un espace à typologie urbaine (Bâti à l'alignement et de plusieurs étages, trottoirs, commerces…). L'entrée par l'échangeur St Antoine donne ainsi une ambiance urbaine à ce secteur, procurant une identité au bourg. Pourtant, en montant sur les hauteurs, le parcellaire ainsi que le bâti deviennent plus lâches, sans réel hiérarchisation des voies où il devient difficile de se situer. Le bâti y est essentiellement pavillonnaire et desservi par des voies mineures, perpendiculaires à la N 205.

Vaudagne

Du côté de la montée de Vaudagne, le bâti est réparti principalement le long des voies. L'ensemble architectural est cohérent et bien intégré.

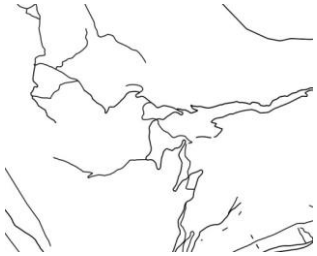
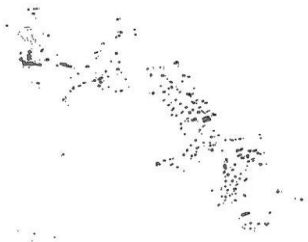





Vaudagne, secteur situé sur les hauteurs de la commune, au sud-ouest du Chef-Lieu est marqué par la présence d'un bâti relativement lâche. Le réseau viaire, qui serpente, reflète le caractère accidenté du site. Ce réseau est étroit et permet avant tout une desserte locale, sans logique de transit.

Flatière - Coupeau

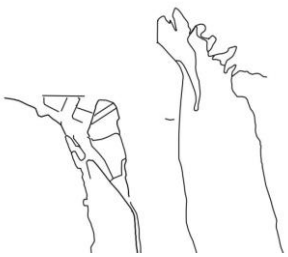
Du côté de la Flatière, le bâti est diffus le long de la voirie, ce qui, avec la forte pente, ne permet pas la création de hameaux groupés. L'architecture est faite de chalets de différentes époques qui s'intègrent bien dans le paysage. Le Coupeau, situé sur le même versant est un hameau isolé bénéficiant d'une vue dégagée sur le reste de la commune.


A l'image de Vaudagne, le secteur de Flatière/ Coupeau est un secteur périphérique de la commune. Situé sur le versant opposé au Chef-Lieu, il est composé d'un réseau viaire sinueux, peu dense, et dimensionné pour la desserte unique de ces hameaux. Notons la présence à la Flatière d'un centre de retraite spirituelle, composé d'un ensemble de chalets, et qui génère un certain flux à dimension touristique.

Plaine St Jean/Servoz

Enfin, le secteur de la plaine St Jean a vu un développement urbain le long de la voie et en lotissement. On n'y trouve pas de caractéristiques architecturales particulières.



La structure urbaine de la plaine St Jean est directement liée à la proximité immédiate de bourg de Servoz. La plaine St Jean n'est donc pas une entité à part entière quand elle est replacée dans une logique intercommunale. On y trouve néanmoins la gare de Servoz, qui, d'une certaine façon, marque le territoire, constituant un « monument du quotidien ». Le réseau viaire de la plaine St Jean se développe sur un terrain plat et permet donc de disposer de voies relativement larges.

e) Une structure urbaine hiérarchisée

Bien qu'il soit souvent difficile de lire le tissu urbain des Houches, en raison notamment de l'emprise importante d'une typologie pavillonnaire bouchant les perceptions paysagères et nivelant la hiérarchisation des voies, l'analyse du parcellaire, du réseau viaire et de la structure bâtie permet tout de même de mettre en lumière certains systèmes structurant le territoire des Houches. Ainsi, de par leur densité de voies, de parcelles, mais aussi de bâti, le Chef-Lieu et les Trabets apparaissent comme des points de convergence d'un certain nombre de flux. La typologie de bâti, où l'on retrouve des bâtiments à l'alignement, relativement hauts avec commerces et services administratifs en rez de chaussée, la présence de trottoirs le long de voies à double sens ainsi que l'existence de places publiques et de remontées mécaniques en font des espaces structurés pour accueillir des flux de populations importants. Cette addition entre densité urbaine, et polyfonctionnalité peut ici caractériser une centralité communale.

Concernant les Chavants, le hameau semble évoluer dans le même système de mobilité que le Chef-Lieu et les Trabets. Il est en effet traversé par une voie de niveau secondaire, qui le connecte aux Trabets et à l'échangeur des Houches-centre. Les Chavants dispose ainsi de flux de mobilité importants liés à la présence du domaine skiable. Mais, à l'inverse des Trabets et du Chef-Lieu, le bâti y apparaît moins dense, pas à l'alignement, et l'on n'y retrouve que peu de commerces et services administratifs. Les Chavants apparaît comme un espace monofonctionnel, lié au domaine skiable, qui entraîne un certain flux de mobilité. C'est cette monofonctionalité qui le différencie de l'ensemble Trabets/Chef-Lieu, le cantonnant à un rôle de polarité.

Enfin, les ensembles de Vaudagne, St Antoine-Taconnaz, Flattière-Coupeau et Servoz ne semblent pas jouer le rôle ni de centralité ni de polarité. En effet, le bâti y est lâche et la voirie peu hiérarchisée. La typologie de bâti est homogène et parfois difficilement lisible (notamment à Taconnaz). Enfin, on n'y retrouve que peu de commerces/services et des flux de circulation relativement faibles, reléguant ces entités à un rôle résidentiel malgré la présence de certaines structures propres (Centre spirituel, Gare de Servoz…).

f) La question patrimoniale

Si l'approche typo-morphologique permet d'étudier l'évolution des formes urbaines dans le temps, sans jugement esthétique ou identitaire, la notion de patrimoine « serait, en particulier, à l'origine d'une qualité spécifique du territoire, identifiée au travers de normes et de règles, permettant de différencier les produits qui peuvent y être associés. Cette qualité spécifique est issue du croisement

entre des cultures et des organisations territorialisées.[74] » Le patrimoine, appréhendé en tant que ressource territoriale, nous renvoie au processus de construction territoriale, aux conditions de sa mise en œuvre, de son organisation et de ses valorisations.[75]. La question de la patrimonialisation des formes urbaines est donc un jugement qualitatif. Il s'agit d'une valorisation de certaines morphologies et typologies urbaines. A. Hertzog, qui préfère employer le terme de ressource culturelle territoriale, indique que cette valorisation de la ressource culturelle passe par une tension entre un passé et une projection dans le futur autour des trois éléments : mémoire, projet, identité. On l'a vu à Chamonix, le patrimoine est savamment valorisé à la fois par la présence de musées, mais aussi par la mise en valeur de l'histoire des habitants et des guides de la vallée.

Aux Houches, déterminer ce qui peut faire patrimoine, c'est-à-dire les formes urbaines pouvant être valorisées en tant que ressources territoriales doit donc passer par ce travail sur la mémoire, et le projet d'identité qui en découle. L'analyse typo-morphologique a permis de dresser l'état des lieux des formes urbaines présentes sur la commune. Le projet (ici de planification) devra déterminer quelles sont les formes à valoriser.

	Chef-Lieu Trabets	**Chavants Maison-Neuve**	**Taconnaz St Antoine**	**Vaudagne**	**Flattière Coupeau**	**Plaine St Jean**
Typo-Morphologie	Densité du bâti Hiérarchisation des voies et du bâti Lisibilité des formes Porte d'entrée des flux Départ domaine skiable	Voies larges Départ domaine skiable Ecole de physique	Entrée de ville	Cohérence typographique Equilibre entre largeur des voies et hauteur du bâti	Equilibre entre largeur des voies et hauteur du bâti Centre spirituel	Rattachement à l'entité urbaine de Servoz Présence d'une gare

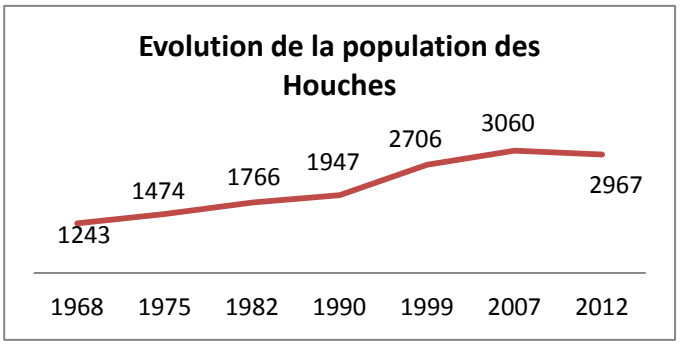
Eléments de typo-morphologie susceptibles d'être valorisés en tant que ressource territoriale, c'est-à-dire susceptibles de « faire patrimoine »

[74] LANDEL P.A., *La ressource territoriale*, Edition Economica, 2007, p 157

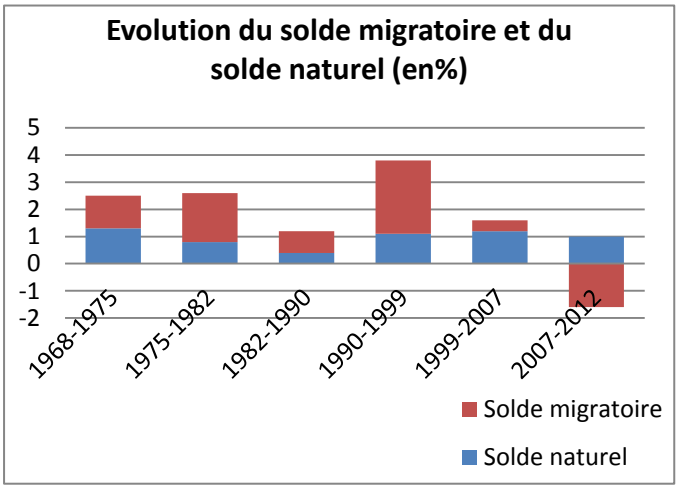
[75] LANDEL P.A., et SENIL N., « *Patrimoine et territoire, les nouvelles ressources du développement* », *Développement durable et territoires* [En ligne], Dossier 12, 2009

3) Géographie humaine des Houches

a) Approche démographique



Evolution de la population des Houches – *Source : INSEE – Traitement : CF*



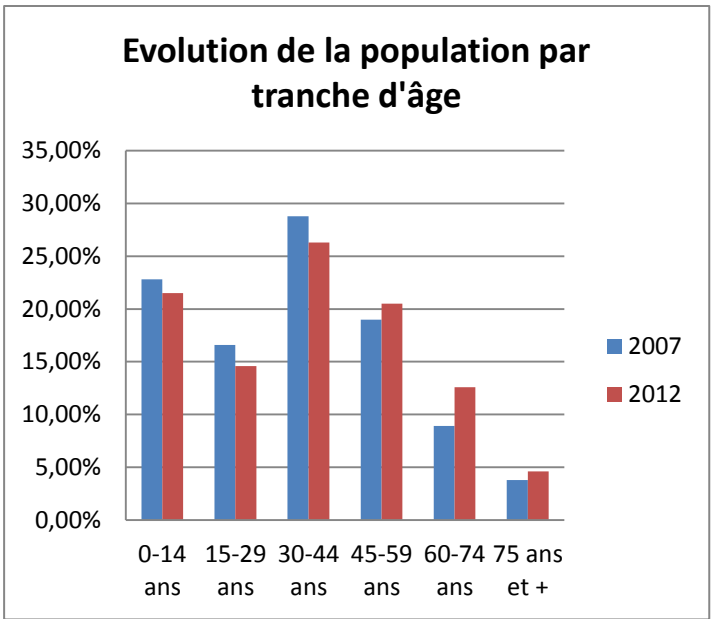
Evolution du solde migratoire et du solde naturel – *Source : INSEE – Traitement : CF*

Comprendre le territoire des Houches passe aussi par une analyse démographique de sa population. La vallée de Chamonix et la commune des Houches font aujourd'hui l'objet d'un paradoxe : bénéficiant d'une attractivité très importante liée à la qualité du site dans lequel elles s'implantent, elle fait l'objet d'un coût du foncier très élevé, ne permettant qu'à une faible part de la population l'accès à la propriété.[76]Ainsi, depuis 2007, la population des Houches, à l'image de celle de la vallée, est en baisse. Et cette diminution est un phénomène nouveau. En effet, de 1968 à 2007, la commune des Houches a vu sa population permanente constamment augmenter, passant de 1243 habitants en 1968 à 3060 en 2007 (soit une augmentation de 146% sur la période).

Au regard des soldes naturels et migratoires constatés depuis 1968, on constate que c'est le solde des entrées et des sorties qui, sur la période 2007-2012 a entrainé une baisse démographique. En effet, bien que le solde naturel soit resté positif, comme c'est le cas depuis 1968, il n'a pas suffi à compenser le retournement du solde migratoire. Ce retournement du solde migratoire pose aujourd'hui la question de la capacité de la commune des Houches à attirer des populations permanentes. Le coût du foncier, qui est très élevé dans la vallée de Chamonix ne permet plus à une partie des habitants de la vallée de s'y loger, les obligeant à vivre dans la basse vallée de l'Arve. Les logements, de plus en plus nombreux (voir le tableau sur l'évolution du nombre de logements par

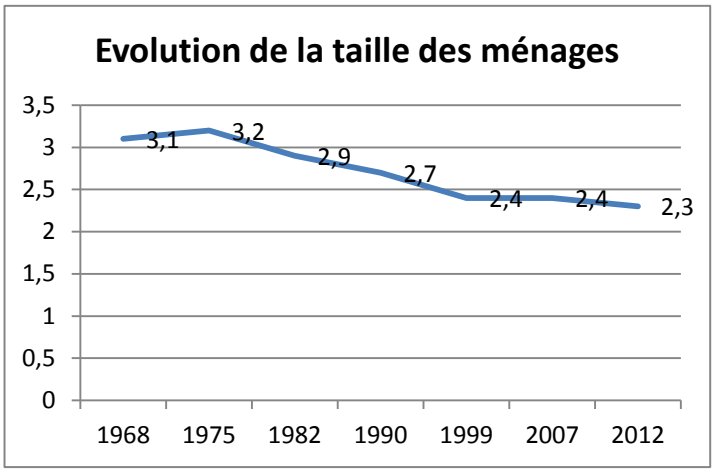
[76] Les prix de ventes des biens immobiliers sont, selon lacoteimmo.com, 29% plus élevés pour les appartements (4559€/m²) et 94% plus élevés pour les maisons (6181€/m²) aux Houches par rapport à la moyenne Haut-Savoyarde. En revanche, le revenu médian des ménages aux Houches (2503€/mois) est inférieur de 15% à la moyenne Haut-Savoyarde(selon salairemoyen.com).

catégorie) sont d'abord voués à un usage de résidence secondaire. Cela n'est pas sans conséquence sur l'identité de la commune. Là où la vallée place sa ressource territoriale au cœur de sa mise en valeur, dont les pratiques culturelles sont un élément central, la baisse de la population permanente, et l'explosion des résidences secondaires occupées par des populations riches et souvent étrangères tend à aseptiser le visage des Houches. C'est alors tout le rôle des politiques locaux de mettre en place les outils d'aménagement qui permettront le retour d'une population permanente favorisant une activité tout au long de l'année sur la commune et évitant ainsi le piège du modèle des stations ex-nihilo.



Evolution de la population par tranche d'âge – *Source : INSEE – Traitement : CF*

On constate sur le graphique ci-contre, qu'outre une baisse de sa population permanente, Les Houches a subi, depuis 2007 un vieillissement de sa population. Ainsi, les tranches d'âge 0-14 ans, 15-29 ans et 30-44 ans sont toutes en baisse et ne représentent plus que 62.4% de la population en 2012 contre 68.2% en 2007. A l'inverse, les tranches d'âge 45-59 ans, 60-74 ans et 75 ans et plus sont en augmentation et représentent aujourd'hui 37.6% de la population contre 31.8% cinq ans plus tôt.

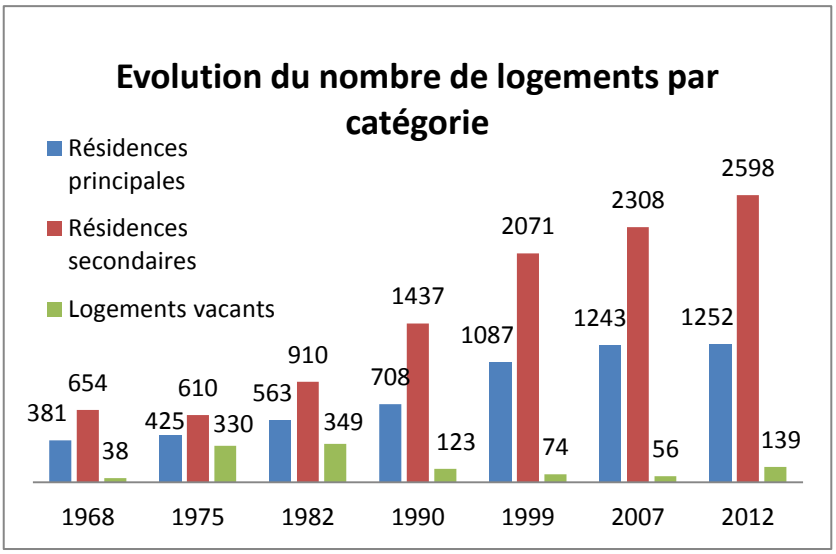


Evolution de la taille des ménages – *Source : INSEE – Traitement : CF*

L'indicateur d'évolution de la taille des ménages des Houches indique une forte baisse de la taille des ménages entre 1968 et 2012. Ainsi, à population égale, le besoin en logement est plus important. A titre d'exemple ici, il fallait 323 logements pour loger 1000 habitants en 1968 contre 435 en 2012.

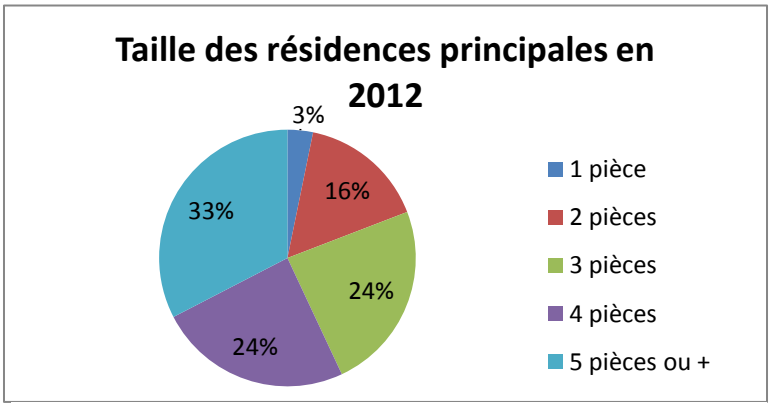
Nous sommes donc face à plusieurs enjeux démographiques aux Houches. D'une part, la population permanente diminue, d'autre part cette même population vieillit et enfin, la décohabitation des ménages est assez marquée, nécessitant plus de logements pour loger une population pourtant en diminution (1243 en 2007 et 1252 en 2012). Il y a donc un travail à la fois qualitatif sur la diversité des logements à offrir (parcours résidentiel…) mais qui devra s'accompagner d'un travail quantitatif. Car pour retrouver une démographie positive, il sera nécessaire de construire des logements dont le nombre, la typologie et le statut répondent à la demande.

Logements



Evolution du nombre de logements par catégorie – *Source : INSEE – Traitement : CF*

L'évolution du profil de logements que l'on retrouve aux Houches corrobore la tendance à la baisse démographique précédemment évoquée. Ainsi, malgré une augmentation significative du nombre de logements entre 2007 et 2012 (+10,6%), ce sont avant tout les résidences secondaires qui sont moteur de cette hausse. En revanche, les résidences principales sont en stagnation et on observe une baisse de la population en raison de la décohabitation.

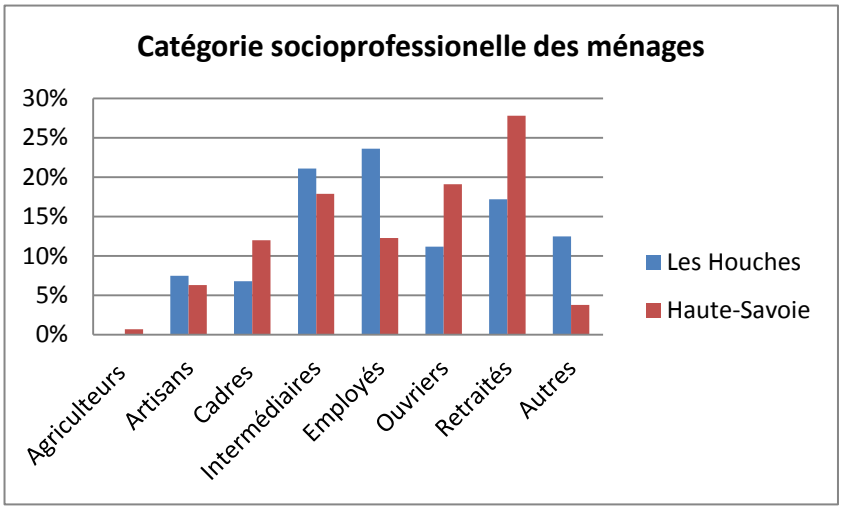


Taille des résidences principales en 2012 – *Source : INSEE – Traitement : CF*

Les typologies de logements, ici classés en fonction de leur nombre de pièces indiquent la diversité d'offre proposée aux habitants des Houches. Tout au long de son parcours résidentiel, les besoins d'un individu ou d'un couple évoluent : petits logements en début de carrière, logements plus vaste lorsque des enfants arrivent

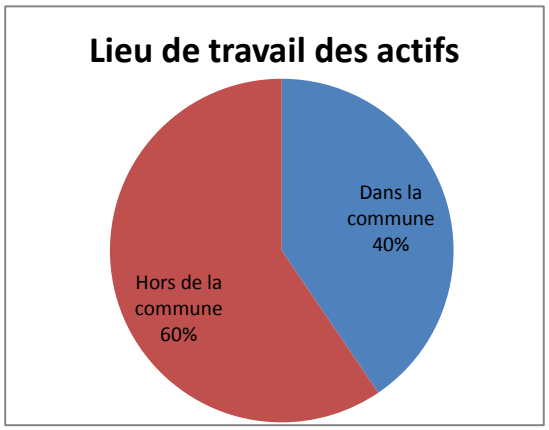
dans le ménage puis à nouveau logements moins grand une fois les enfants partis et enfin, logements à accessibilité facilitée à un âge avancé. Ce qui est frappant aux Houches est le manque de petits logements (notamment une pièce) qui pourraient bénéficier aux petits revenus travaillant sur la commune ou dans la vallée. Ces derniers ne représentent que 3% des logements contre 5.7% à l'échelle nationale. Mais, là où certains territoires bénéficient d'un accès au logement facilité en raison d'un prix du foncier modéré, les prix des Houches rendent le besoin en petits logements vitaux pour une personne aux revenus modestes souhaitant vivre de façon permanente aux Houches.

b) Profil social



Catégorie socioprofessionelle des ménages – *Source : INSEE – Traitement : CF*

La vallée de Chamonix et la commune des Houches se caractérisent par un paradoxe. Alors que le prix du foncier est 29% plus élevé pour les appartements et 94% plus élevé pour les maisons que la moyenne départementale, le revenu médian par habitant y est 15% plus faible. Lorsqu' on s'attarde sur la répartition des catégories socioprofessionnelles, on constate qu'il existe aux Houches un déficit de cadres, mais aussi de retraités. En revanche, l'on trouve une surreprésentation de professions intermédiaires et d'employés. Cela peut s'expliquer par plusieurs facteurs. Le déficit de cadres doit être vu plutôt comme un excédent de cadre au niveau de la Haute-Savoie, où, à proximité de Genève, la part de cadres et les revenus sont les plus élevés de province. La faible part de retraités peut s'expliquer de plusieurs façons : manque d'accessibilité de la commune, vente d'une propriété à de riches acquéreurs afin de profiter du foncier élevé ou pour les retraités moins aisés, difficultés à payer un loyer.



Lieu de travail des actifs – *Source : INSEE – Traitement : CF*

Concernant le lieu de travail des actifs Houchiens, on constate ci-contre que la majorité des actifs se déplace dans une autre commune pour travailler, générant ainsi des flux pendulaires. L'indice de concentration d'emploi[77] y est de 70, ce qui signifie que l'emploi aux Houches apparaît en partie dépendant des autres communes et particulièrement de Chamonix dont l'indice de concentration d'emploi est de 133. Ainsi, bien que les Houches offre un certain nombre d'emplois, son activité économique est également dépendante de sa voisine Chamonix (cette dernière disposant à la fois de plus d'emplois mais aussi d'une offre en services et commerces plus nombreux et diversifiés), conférant aux Houches, à l'échelle de la vallée, un rôle de polarité et non pas de centralité.

c) Tourisme

La vallée de Chamonix et la commune des Houches disposent aujourd'hui d'un tissu économique monospécifique orienté vers l'activité touristique estivale et hivernale. On trouve sur la commune le domaine skiable des Houches, rattaché à la marque « Chamonix Mont Blanc » mais géographiquement indépendant des domaines skiables de Chamonix. Le domaine des Houches s'étend sur 55 km, partagé avec la commune de St Gervais et dispose d'une piste de renommée internationale : la verte des Houches. La station des Houches est une station à la clientèle familiale. Ainsi, 64% des réservations sont avec enfants. La dimension familiale de la station se retrouve par la mixité des activités, ainsi que par sa capacité à bénéficier d'une saison estivale importante. Cette dernière, qui bénéficie du site exceptionnel de la vallée de Chamonix, est soutenue par une offre de pratiques sportives toujours plus large (escalade, arbre aventure, randonnée, VTT, départ vers le Mont-Blanc).

[77] Selon la définition de l'INSEE, l'indice de concentration d'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

Meublés classés	2988
Résidence de tourisme classées et résidences non-classées	878
Hôtellerie	710
Hôtellerie de plein air	645
Centres et villages vacances, Auberge de jeunesse et maisons familiales	321
Refuges et gîtes d'étape	77
Chambres d'hôtes	9
Total Marchand	**5628**
Non Marchand	**8470**
TOTAL LITS TOURISTIQUES	14098

Source : Savoie Mont-Blanc Tourisme

Au regard de la diversité de l'offre d'hébergement aux Houches, on constate qu'au même titre que la plupart des grandes stations, le nombre de lits non marchands est supérieur au nombre de lits marchands.

Concernant la fréquentation du domaine skiable, on constate aux Houches une baisse de 3.4% des journées skieurs vendues entre 2009 et 2014, et ce notamment en raison de la baisse du taux de remplissage des lits professionnels.[78]Cette baisse n'est cependant pas forcément synonyme d'une diminution des revenus. Il est en effet possible que la baisse de la fréquentation soit liée à une augmentation des prix d'hébergements, conduisant à l'accueil d'une population plus « haut de gamme » mais moins nombreuse.

4) Fonctionnement touristique

Les Houches est une station-village, c'est-à-dire qu'une entité urbaine habitée préexistait au développement des activités de tourisme d'hiver. Ainsi, au contraire des stations ex-nihilo, le village des Houches n'a pas été historiquement conçu pour accueillir le touriste-consommateur. Aujourd'hui, au regard de la fonctionnalité touristique du site des Houches, certaines problématiques issues de ce visage de station-village émergent. La première est la relative difficulté d'accès aux pistes depuis les hébergements touristiques. Au contraire de certaines stations, il n'est pas possible d'accéder aux pistes les skis au pied. Et cela pour des raisons d'abord morphologiques. La structure urbaine des Houches est à la fois très étalée et accidentée et ne dispose que de deux départs télésiège aux Trabets et aux Chavants. Et, quand bien même le touriste est hébergé dans un de ces deux hameaux, il lui est parfois nécessaire de parcourir un certain dénivelé pour accéder aux remontées mécaniques. La morphologie urbaine des Trabets permet de comprendre cette

[78] Source : Epode

problématique liée à l'accessibilité. La bâti situé à proximité immédiate du départ télésiège est relativement ancien et n'a pas été conçu dans une logique de tourisme de masse. Nombre des grands chalets implantés à l'alignement entre les Trabets et le Chef-Lieu font directement écho au mode de vie vernaculaire du 19ème siècle, avec une structure en pierre afin de lutter contre les incendies, des ouvertures symétriques, et lorsque l'usage est agricole, des ouvertures en forme de meurtrière.[79] Ainsi, le hameau des Trabets étant plus ancien que le développement du tourisme de masse, sa morphologie est adaptée avant tout à un mode de vie de la fin du XIXème siècle et non pas au tourisme de masse d'aujourd'hui.



Départ-station des Chavants

Concernant les Chavants, la problématique est différente. Les typologies de bâti apparaissent plus récentes. On retrouve en pied de piste quelques commerces. Pourtant, malgré, un terrain relativement plane et une typologie de bâti contemporaine du développement du tourisme de masse, la structure urbaine est ici lâche, sans front bâti défini, et s'étalant rapidement à des distances éloignées du départ du domaine skiable. De plus, la présence d'équipements sportifs liés à la pratique de sports d'été (notamment des terrains de tennis) en contrebas du hameau tend à multiplier les microcentralités sans réelle cohérence urbaine identifiable. Les Chavants souffre donc d'un manque de cohérence hiérarchique de sa forme urbaine. Les voies principales ne supportent pas un bâti plus important que les voies secondaires, rendant la lisibilité de l'espace difficile et ne facilitant pas l'appropriation par l'usager de l'entité « Chavants » du fait du manque de repère.

5) La valorisation des ressources : une question de projet

On l'a vu, la notion de ressource territoriale est « une caractéristique construite d'un territoire spécifique et ce, dans une logique de développement »[80] . Par la présentation du site des Houches, par la description du grand paysage, mais aussi par l'analyse typo-morphologique issue du développement urbain passé, nous avons mis en avant les ressources spécifiques du site, c'est-à-dire les ressources existant comme telles mais dont la valeur est fonction des conditions de leur usage[81]. C'est donc bien l'usage qui sera fait de la ressource par les acteurs présents sur le territoire qui lui donnera une certaine valeur. Ces acteurs, que nous avons décrits à partir des approches démographiques, sociologiques et économiques conditionneront donc à partir de leur profil et de

[79] CAUE 74, *architectures de la vallée de Chamonix : inventaire des typologies*, 2004
[80] PECQUEUR B .*La ressource territoriale*, Edition Economica, 2007, p5
[81] PECQUEUR B., COLLETIS G., *La ressource territoriale*, Edition Economica, 2007, p39

leurs intérêts, l'éventuelle mobilisation d'une ressource. Et c'est tout le sens que prend une démarche de planification, qui dans le cadre d'un projet politique, permet, on le verra, d'utiliser certains outils facilitant la mobilisation et la valorisation d'une ressource.

CHAPITRE 3 : LA VALORISATION DE LA RESSOURCE TERRITORIALE AUX HOUCHES DANS LE CADRE D'UN PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME



I) Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification d'urbanisme s'appliquant au niveau communal. Il est élaboré et validé par les élus communaux à travers quatre grandes phases que sont le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement/zonage. Les principes fondamentaux du PLU figurent aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme. On y retrouve notamment des objectifs en matière de qualité de cadre de vie, d'économie de l'espace, de protection de l'environnement, de mixité sociale mais aussi de sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables. Le Plan Local d'Urbanisme est un document puissant pouvant largement impacter l'évolution des formes urbaines d'une commune. De par sa capacité à décider de la destination d'une parcelle, mais aussi des différentes formes de bâti via le règlement, il permet d'éviter un développement non-maîtrisé de la commune. De par la possibilité d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation, il s'inscrit comme un document de projet communal, disposant d'outils à partir duquel une équipe municipale peut mettre en œuvre, c'est-à-dire traduire et préciser, les orientations et objectifs de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Toutefois, le PLU est soumis à une hiérarchie des normes. Il doit en effet traiter avec certains objectifs et autres préconisations issus de documents supérieurs. Il existe ainsi un rapport de compatibilité entre un PLU et un SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), c'est-à-dire que le PLU ne peut pas contredire les orientations fixées par le SCoT (ce dernier intégrant lui-même les objectifs des documents de hiérarchie supérieure) auquel il est soumis. En l'absence de SCoT, comme c'est le cas aux Houches, le PLU doit se référer directement aux normes ou lois de rang supérieur selon un rapport de prise en compte (c'est-à-dire ne pas ignorer les objectifs généraux d'un document supérieur) ou de compatibilité (c'est-à-dire ne pas faire obstacle aux objectifs généraux d'un document supérieur).[82] Notons qu'aux Houches, le PLU est actuellement en cours d'élaboration, suite à l'annulation d'un précédent PLU en 2010. C'est ainsi le Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1985 qui est encore en vigueur sur la commune[83], rendant nécessaire l'élaboration d'un document de planification adaptée au contexte législatif, démographique ou encore économique d'aujourd'hui.

[82] Voir Annexe 3 pour le détail des normes, plans, programmes de hiérarchie supérieure
[83] Source : Site internet de la commune

1) Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est le premier document du Plan Local d'Urbanisme. Il doit permettre de comprendre le contexte territorial, le projet d'aménagement retenu et les règles fixées[84].Ainsi, à partir d'un diagnostic territorial composé notamment d'analyses paysagères, socio-démographiques, économiques (avec une large place accordée au tourisme dans le cas des Houches), ou encore d'un état initial de l'environnement, il doit être le support qui justifie les orientations du PADD ainsi que les projets d'OAP et le choix de règlement/zonage car le PLU est un document de justification. Ainsi, toute décision d'aménagement, quelle qu'elle soit, doit être justifiée au regard du code de l'urbanisme. Notre diagnostic de territoire, dans le chapitre 2, s'est ainsi en partie appuyé sur le format de diagnostic du rapport de présentation en y intégrant par exemple des notions de paysage, de socio-démographie, ou encore d'économie, diagnostic qui nous permettra de justifier les orientations possibles du PADD liées à la valorisation de la ressource territoriale.

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de la commune.[85] Il s'agit du cœur du projet politique de la commune. Le PADD n'est pas un document détaillé. Les différentes orientations du PADD permettent en revanche de donner un cadre idéologique et politique au projet que représente le PLU. Ainsi les OAP puis le règlement/zonage devront appliquer les orientations du PADD lors de leur élaboration. Le PADD se construit à partir de grandes orientations, lesquelles peuvent être déclinées en différentes sous-thématiques (que nous appellerons ici « moyens » et « actions »). Si la question de la protection de l'environnement est aujourd'hui une thématique incontournable d'un PLU, notre objet d'étude se concentrera sur l'élaboration d'une orientation qui favoriserait la valorisation de la ressource territoriale aux Houches.

3) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation, hauteur du bâti etc.), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces publics et collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère.[86] Il existe deux grands types d'OAP : les OAP thématiques et les OAP sectorielles. Les OAP thématiques fixent

[84] Source : CERTU
[85] Source : CERTU
[86] Source : Epode

des orientations sur n'importe quelle thématique du PLU et pouvant intéresser tout ou partie du territoire. Elles peuvent ainsi décliner les objectifs fixés dans des documents plus généraux, et adaptés à l'échelon local, donner une cohérence à toutes les formes engagées sur le territoire de la collectivité ou définir une programmation en définissant des objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs, et éventuellement, en donnant des échéances[87]. En revanche, les OAP sectorielles traduisent les orientations du PADD en objectifs opérationnels pour un site donné. Elles tiennent compte à la fois du projet politique et des caractéristiques du site[88]. La commune peut ainsi y définir sur un site précis des objectifs de densité, de mixité, de desserte, de qualité, de protection, et les principes de l'organisation urbaine recherchée. Ces principes s'imposent par la suite à l'aménageur ou au constructeur en termes de compatibilité. Le principal intérêt d'une OAP sectorielle est d'inscrire les futurs projets opérationnels dans la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement et de développement durable du territoire du PLU.[89] Enfin, notons qu'une OAP est opposable aux tiers par compatibilité.[90]

4) Le règlement et le zonage

Selon l'article L. 123-1-5.-I. , le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Depuis la loi ALUR, le règlement se compose de trois grandes thématiques :

- L'usage des sols et la destination des constructions
- L'équipement des zones
- Les caractéristiques architecturale, urbaine, et écologique

Ainsi, en cohérence avec le PADD, le règlement et ses documents graphiques délimitent les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières

[87] Source : DDT 49
[88] Source : DDT 49
[89] Source : DDT 49
[90] Il existe différents outils opérationnels et financiers (ZAC, Permis d'aménager) permettant de concrétiser une OAP. Nous n'aborderons cependant pas cet aspect dans notre travail, en raison du manque d'information lié à la répartition des propriétés foncières et terriennes.

(N), et fixent les règles générales d'urbanisation et les servitudes d'utilisation des sols[91]. Outre ces quatre grandes zones du PLU, il est possible de mettre en place des éléments graphiques particuliers. On peut citer notamment l'emplacement réservé qui permet d'éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise pour un aménagement ou un équipement d'intérêt collectif particulier, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.[92] Citons également les servitudes de projet qui permettent dans un périmètre délimité et pour une durée de cinq ans le gel des terrains en attente de la définition d'un projet par la commune.

[91] Source : CERTU
[92] Source : Epode

II) Valorisation de la ressource territoriale et PLU : pistes de réflexion[93]

1) Avant-Propos

Le travail qui suit a pour objet de donner certaines pistes de réflexion quant à une éventuelle valorisation de la ressource territoriale à travers le Plan Local d'Urbanisme sur la commune des Houches. Il ne s'agit en aucun cas de la rédaction exhaustive d'un PLU. Ainsi, le travail réalisé ici sur le PADD, les OAP puis le règlement/zonage permet d'illustrer certaines entrées théoriques possibles préalables à la rédaction complète et ultérieure de ces documents.

2) Rappel diagnostic

Le diagnostic de territoire, qui prend la forme d'un rapport de présentation dans le cadre du PLU, est indispensable lorsqu'il s'agit de justifier les orientations prises dans le PADD, puis dans les choix d'OAP, de règlement et de zonage. Nous avons vu que la vallée de Chamonix et donc la commune des Houches dispose d'une économie monofonctionnelle, basée sur l'activité touristique hivernale et estivale. Bénéficiant d'un cadre paysager remarquable avec les présences des Massifs du Mont-Blanc et des Aiguilles Rouges, l'esthétisation de ces montagnes uniques a depuis le début du 20ème siècle conduit à un développement massif du tourisme, et à une attractivité du territoire faisant exploser le coût du foncier. Aujourd'hui, Les Houches dispose ainsi de résidences secondaires toujours plus nombreuses au détriment d'une population permanente en baisse. Face aux enjeux que soulève la baisse démographique, mais aussi la préservation de la dynamique touristique, la valorisation de la ressource territoriale peut être une réponse. Si l'élaboration des orientations du PLU est une question de choix politique, dans le respect de la loi, la valorisation de la ressource territoriale ne saurait être ici que le fruit d'un choix politique. Notre objet est ici de comprendre comment, si le choix était fait par la commune des Houches de valoriser ces ressources territoriales, il est possible de retranscrire ce choix à travers le PLU. Le diagnostic que nous avons présenté au cours du chapitre 2 donne des éléments relatifs à une éventuelle valorisation de la ressource territoriale. Il s'inscrit comme un outil dont l'objet est de guider les acteurs de la planification vers les choix pertinents de valorisation de la ressource. Il est la base analytique qui permettra de répondre à ces questions : quelle teneur des orientations liées à la valorisation de la ressource territoriale, quels secteurs

[93] Les figures et cartes présentées ci-après sont l'objet d'une production strictement personnelle.

valoriser en priorité au vu des différentes formes urbaines, quelles typologie et morphologie de bâti encourager dans le cadre du règlement ?

Notre propos se compose donc ici de trois parties : dans un premier temps, nous élaborerons une orientation possible du PADD visant à valoriser la ressource territoriale. Dans un deuxième temps, nous proposerons différents secteurs et thématiques susceptibles d'être valorisés à travers une OAP, et enfin, dans un troisième temps, nous proposerons des pistes de règlement en suivant ces trois grandes thématiques, évoquées plus tôt, et ce toujours dans une logique de valorisation de la ressource territoriale.

3) La valorisation de la ressource territoriale à travers le PADD

Définir une orientation de PADD valorisant la ressource territoriale doit passer par l'utilisation de termes précis. En effet, c'est bien le ton des orientations qui définira la teneur des OAP et du règlement. Si, dans un PADD, l'objectif de gestion économe de l'espace apparaît comme un élément inévitable en raison des principes de protection de l'environnement édictés par les lois Grenelle puis ALUR, une orientation valorisant la ressource territoriale doit, de par son caractère singulier, savoir utiliser les mots qui renverront à la teneur politique du PLU. On l'a vu, la ressource territoriale est une ressource spécifique qui peut être révélée selon un processus intentionnel, engagent une dynamique collective d'appropriation par les acteurs du territoire, de nature différente selon qu'elle soit valorisée de manière marchande ou non[94]. Pour servir le développement, elle peut donc prendre un caractère marchand, c'est-à-dire permettre, de par son utilisation, une augmentation de la production de biens et services marchands mais elle peut aussi prendre un caractère indépendant du processus de production, c'est-à-dire « être un élément fondateur de la dynamique socio-culturelle locale qui s'inscrit dans l'histoire de la collectivité »[95].Ce processus évoluant en dehors du système marchand, qu'A. Hertzog appelle la ressource culturelle territoriale[96] se construit autour de trois éléments que sont la mémoire, le projet et l'identité. Sans revenir plus en détail sur la notion de ressource territoriale abordée en introduction, et dont la notion de patrimonialisation est intimement liée à sa valorisation, il nous apparaît donc important qu'un projet de PLU valorisant la ressource territoriale mentionne les termes de « mémoire » et d' « identité » dans l'orientation du PADD. De plus, si la valorisation de la ressource est le résultat d'un processus collectif, ce terme nous apparaît comme primordial. Il fait à la fois écho au territoire et à son patrimoine, mais aussi à la dimension d'intérêt général du PLU qui prime sur l'intérêt particulier. Une des possibilités d'écriture

[94] FRANCOIS H., HIRCZAK M., SENIL N., 2006, « Territoire et patrimoine: la co-construction d'une dynamique et de ses ressources », *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, n°5, pp. 683-700.
[95] IBID
[96] HERTZOG A., *La ressource territoriale,* Edition Economica, 2007, p 190

de notre orientation pourrait prendre la forme suivante : « **Valoriser la mémoire et l'identité collective du territoire communal** ». L'ajout du terme « territoire » fait référence à la construction socio-culturelle d'appartenance à un site, et dépasse largement la notion administrative de la commune. Il est le terme qui rappelle la dynamique de projet de cette orientation. Ainsi, on retrouve à travers l'intitulé de cette orientation ce qui fait l'essence de la ressource territoriale : mémoire, projet, identité.

Une fois l'intitulé de l'orientation définit il est nécessaire de décliner cette orientation en différents moyens et actions. Bien que le PADD soit un document qui, volontairement, n'entre pas dans le détail, il lui est quand même nécessaire de préciser au mieux l'objet de l'orientation, et ce afin de donner un cadre d'élaboration des OAP et du zonage/règlement fiable et justifiable.

La déclinaison de l'orientation doit en priorité mettre en avant des moyens et actions relevant de la compétence communale. Ainsi, les éléments relatifs par exemple au développement du domaine skiable, bien que pouvant avoir trait à la ressource territoriale, ne relèvent pas directement de la compétence communale et n'ont ainsi pas vocation à occuper une place importante dans un PADD. Leur mention est toutefois possible. En revanche, l'aménagement et le développement de la station, s'il est étudié au prisme de la notion de patrimoine, présente un grand enjeu lié à la valorisation de la ressource territoriale.

Notre orientation se décline en trois moyens distincts. Ces moyens donnent une réponse à l'intitulé de l'orientation : ici, il s'agit de singulariser les formes urbaines d'une part, et de renforcer l'ancrage des acteurs du territoire d'autre part afin de faciliter l'émergence d'un processus de patrimonialisation aux Houches.

Le premier moyen, « hiérarchiser les entités urbaines de la commune » s'inscrit dans une démarche d'amélioration des formes urbaines aux Houches. On a en effet constaté qu'il est parfois difficile de se repérer dans la commune en raison d'un développement urbain mal maitrisé. Il s'agit ici de conforter le Chef-Lieu comme centralité ainsi que les départs-stations en tant que polarités. Par l'aménagement des espaces publics de ces secteurs, l'objectif est de favoriser « la constitution de quelques lieux monumentaux, c'est-à-dire des lieux que la collectivité puisse identifier et où elle puisse se reconnaitre, engageant non-seulement la localisation des institutions et leur relation avec les espaces publics mais aussi le traitement architectural des édifices singuliers et l'ordonnancement du bâti banal qui les accompagnent »[97]. Cette constitution de lieux monumentaux est également souhaitable dans les différents hameaux de la commune, et ce également afin de permettre une

[97] PANERAI P., MANGIN D., *Projet Urbain,* Parenthèses, 1999, p25

meilleure lisibilité, une meilleure identification, une singularisation des formes urbaines des Houches. Ainsi, la hiérarchisation des entités communales permet de spécifier les hameaux en fonction de leur rôle dans le fonctionnement urbain. Elle est donc la première étape de reconnaissance et de mise en valeur de formes singulières.

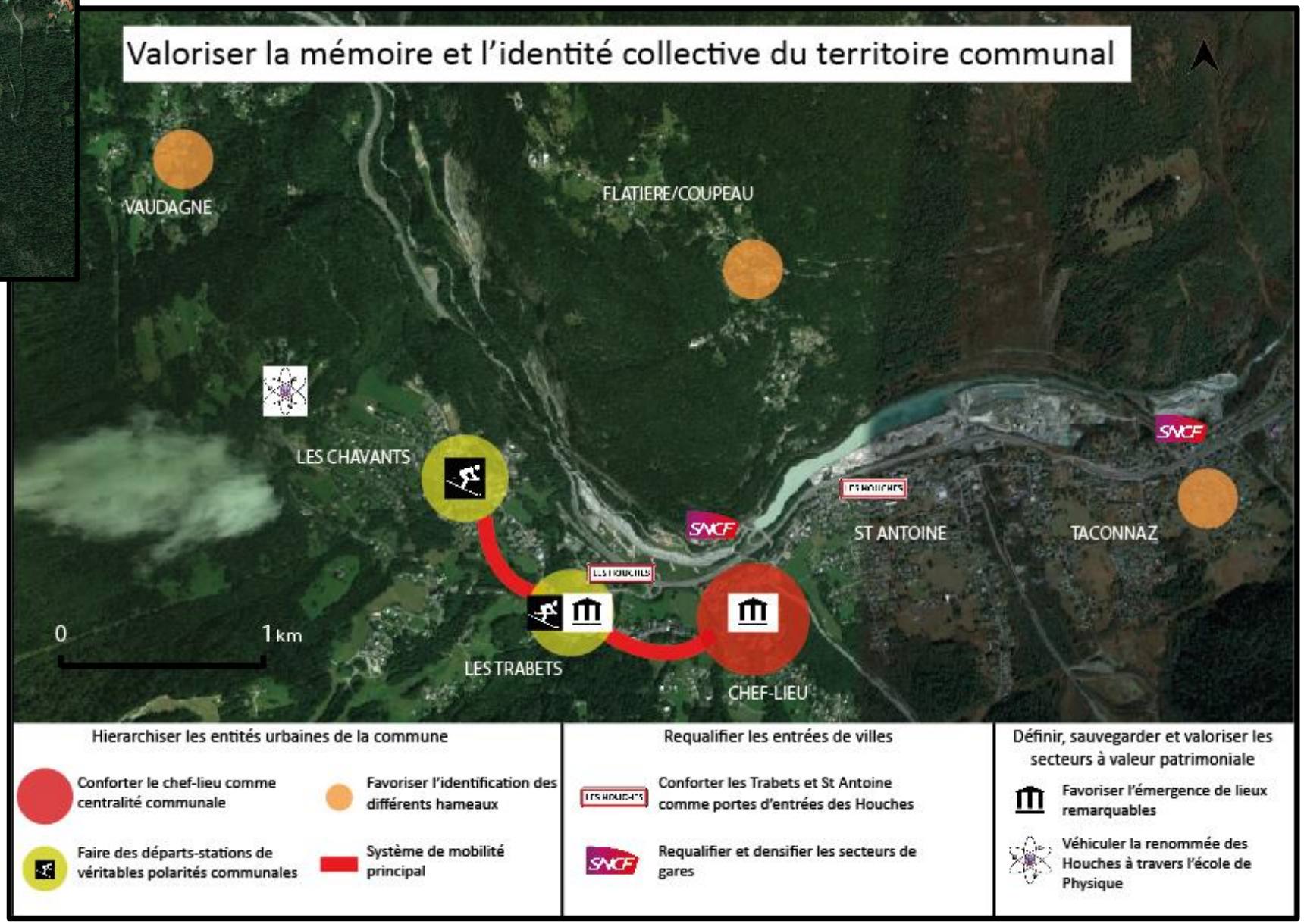
Le deuxième moyen, « requalifier les entrées de ville », s'attarde sur un point précis de la forme urbaine mais néanmoins primordial. L'entrée de ville est en effet le premier élément d'identification à une commune. Aux Houches, il existe deux grandes entrées au potentiel identitaire important : l'entrée par les Trabets, qui permet de rejoindre le Chef-Lieu et les départs-stations, et dont la présence du téléphérique ainsi que de nombreux commerces et d'un bâti relativement dense en font un espace fréquenté, et l'entrée par St Antoine, permettant de rejoindre entre autres les quartiers résidentiels en hauteur, dont Taconnaz, et dont la singularisation et l'attractivité doit venir pallier le manque de lisibilité très prégnant sur ce secteur. Enfin, il nous apparaît important de prendre en compte l'aménagement des gares de la commune. En effet, au vu de l'augmentation substantielle de la fréquentation de la ligne Le Fayet-Vallorcine depuis sa modernisation, les secteurs des trois principales gares de la commune que sont Servoz, Les Houches-Centre et Taconnaz pourraient bénéficier d'une mise en valeur en tant que « monument du quotidien » et bénéficier d'un traitement paysager et urbain favorisant leur développement et leur identification.

Enfin, le troisième moyen, «définir, sauvegarder et valoriser les secteurs à valeur patrimoniale », vise à donner une dimension patrimoniale aux secteurs dont la mise en valeur les rend spécifiques et singuliers. Il s'agit donc, d'une part de valoriser cette singularité par une attention particulière portée sur le développement des formes urbaines, qui, en s'appuyant sur les tracés historiques doivent affirmer une volonté de retrouver avec des formes peut-être différents des qualités de proximité, de mélange, et d'imprévu.[98]Il s'agit également pour les élus de spécifier et spatialiser ces secteurs à valeur patrimoniale, en encouragent une prise de conscience collective de la valeur de ce patrimoine et de la ressource singulière qu'il véhicule. Ainsi, au-delà du travail sur les formes urbaines ou encore sur l'espace public, l'objectif est aussi d'encourager les démarches citoyennes dont l'objet serait la prise de conscience et la valorisation du patrimoine Houchien. (Musées, ateliers, parcours touristiques, artisanat spécifique à la vallée de l'Arve…).

[98] PANERAI P., CASTEX J., DEPAULE J.C., *Formes urbaines, de l'îlot à la barre*, Parenthèses ; 1997, p 178

Valoriser la mémoire et l'identité collective du territoire communal		
Moyen 1 : Hiérarchiser les entités urbaines de la commune	Moyen 2 : Requalifier les entrées de villes	Moyen 3 : Définir, sauvegarder et valoriser les secteurs à valeur patrimoniale
Action 1 : Conforter le Chef-Lieu comme centralité communale	Action 1 : Inscrire les Trabets comme la porte d'entrée principale de la commune	Action 1 : Maitriser le développement des formes urbaines. Valoriser le bâti remarquable
Action 2 : Faire des départs-stations de véritables polarités communales	Action 2 : Requalifier et densifier les secteurs de gares	Action 2 : Favoriser l'émergence de lieux identifiables
Action 3 : Favoriser l'identification des différents hameaux	Action 3 : Conforter l'ambiance urbaine à St Antoine	Action 3 : Accompagner les initiatives véhiculant la renommée des Houches


PLAINE ST JEAN
SNCF
0
500 m


Valoriser la mémoire et l'identité collective du territoire communal
VAUDAGNE
FLATIERE/COUPEAU
LES CHAVANTS
SNCF
ST ANTOINE
TACONNAZ
LES TRABETS
CHEF-LIEU
0
1 km
Hierarchiser les entités urbaines de la commune
Conforter le chef-lieu comme centralité communale
Favoriser l'identification des différents hameaux
Faire des départs-stations de véritables polarités communales
Système de mobilité principal
Requalifier les entrées de villes
Conforter les Trabets et St Antoine comme portes d'entrées des Houches
Requalifier et densifier les secteurs de gares
Définir, sauvegarder et valoriser les secteurs à valeur patrimoniale
Favoriser l'émergence de lieux remarquables
Véhiculer la renommée des Houches à travers l'école de Physique

4) La valorisation de la ressource territoriale à travers les OAP

Les OAP constituent une déclinaison des orientations du PADD. Elles sont aujourd'hui obligatoires dans le cadre de l'élaboration du PLU. Afin d'illustrer certains aspects des orientations du PADD, nous proposons des ébauches d'OAP thématiques et sectorielles. Il ne s'agit pas de rédiger des OAP dans leur intégralité mais plutôt de se concentrer sur les aspects d'une OAP concernant la valorisation de la ressource territoriale et faisant donc écho à l'orientation en question du PADD. Afin de préciser les moyens et actions du PADD, il nous apparaît opportun de mettre en place deux OAP thématiques ; l'une concernant la préservation du patrimoine bâti et l'autre concernant le traitement de l'espace public.

a) OAP thématique : Le patrimoine bâti

L'un des moyens de notre orientation de PADD concerne la définition, la sauvegarde et la valorisation des secteurs à valeur patrimoniale. L'objectif est d'apporter une attention particulière aux secteurs susceptibles d'être valorisés en tant que ressource patrimoniale, c'est-à-dire des éléments susceptibles de favoriser la transmission d'une mémoire, d'une identité spécifique au territoire. Il s'agit alors d'une part, de préserver la qualité urbaine et architecturale des noyaux bâtis historiques, notamment au Chef-Lieu et aux Trabets, et d'autre part, de mettre en valeur des éléments plus récents, mais véhiculant une image positive et spécifique des Houches (départs-station, Ecole de Physique). Ainsi, toute action de renouvellement ou de rénovation sur ces secteurs devra prendre en compte ce qui fait leur identité : morphologie, typologie, site d'implantation, pratiques… De plus, un travail sur l'espace public peut être envisagé sur ces secteurs. Si le Chef-Lieu a d'ores et déjà connu une opération d'aménagement qui valorise l'espace public, ainsi que les bâtiments administratifs, le tout complété par un certain nombre de services correspondant à une dynamique de centralité, le secteur des Trabets pourra connaître une requalification afin de faciliter la cohabitation des usages et notamment encourager l'arrêt des passants.

b) OAP thématique : le traitement de l'espace public

Le traitement de l'espace public apparaît comme un élément incontournable afin de créer des points de repère dans le paysage communal, c'est-à-dire des éléments d'identification propre à la commune et ses hameaux. Ces espaces indentifiables peuvent être assimilés aux lieux monumentaux décrits par P. Panerai et J. Castex. L'objectif est donc de traiter les espaces publics disposant de lieux monumentaux, c'est-à-dire au potentiel identifiable fort. Parmi ces lieux, l'on traitera les abords des trois gares principales (Servoz, Les Houches et Taconnaz) qui apparaissent comme des éléments largement identifiables, ancrés dans l'imaginaire collectif, et dont la fréquentation est de plus en plus importante. Parmi les autres «monuments du quotidien », on retrouve l'école de Physique des

Houches, dont la mise en valeur par un traitement paysager est souhaitable, et l'entrée de ville par St Antoine qui dispose d'une densité de bâti et de services lui permettant d'être un point de repère. Les deux départs-stations, dont l'espace public est largement fréquenté, notamment par des touristes, et qui sont donc des éléments fondamentaux de l'identité de la commune font l'objet d'une OAP sectorielle.

Le traitement des espaces publics mentionnés ci-avant doit recouvrir plusieurs aspects :

- Un traitement architectural spécifique pour le bâti sortant de l'ordinaire
- Un assemblage du bâti ordinaire se faisant valoir mutuellement, et valorisant le monument du quotidien
- Une hiérarchisation des voies en fonction du bâti qu'elles desservent afin de favoriser la lecture de l'espace urbain
- Un traitement des flux favorisant l'arrêt
- Une connexion aux formes urbaines avoisinantes en douceur, évitant la rupture.

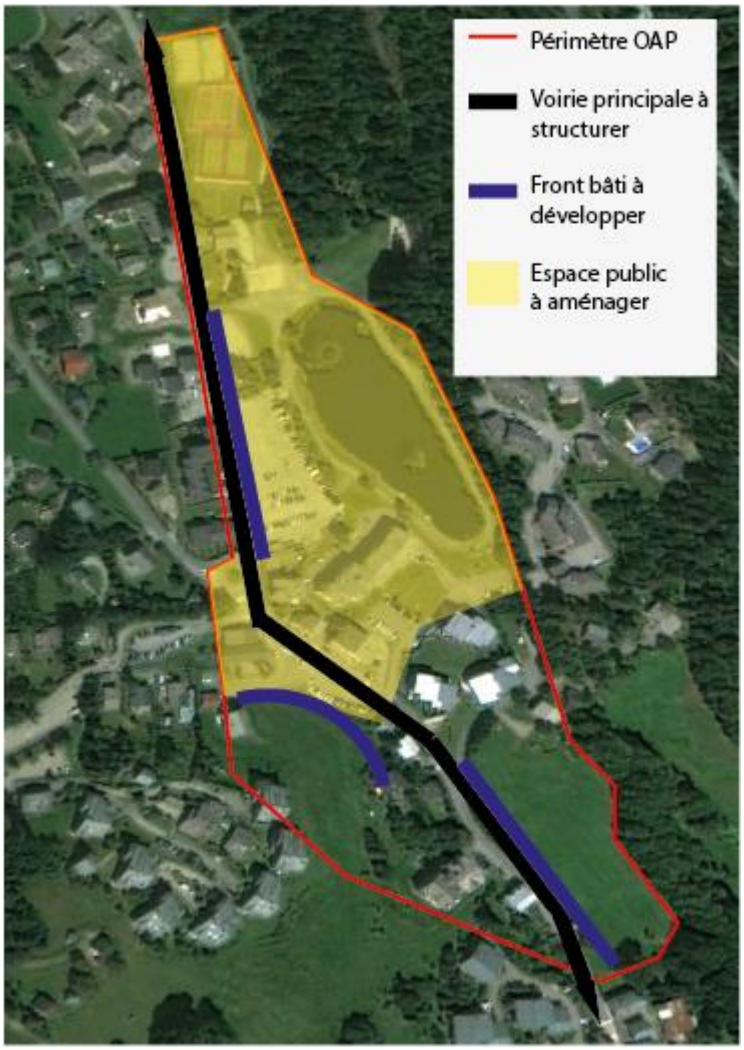
c) OAP sectorielle : les Trabets-Chef-Lieu



L'OAP sectorielle consiste à traduire l'orientation du PADD en prenant en compte la caractéristique du site. L'OAP ci-dessus s'étale sur un tènement relativement vaste, situé entre les Trabets à l'ouest,

le Chef-Lieu à l'est, la RN 87 au nord, et Les Essets au sud. Cette ébauche d'OAP sectorielle indique quelques pistes pouvant renforcer la singularité du secteur. En premier lieu, la disposition des voiries s'appuie sur la hiérarchie historique des Trabets et du Chef-Lieu, deux entités qui se structurent autour d'une voie principale. L'OAP s'appuie sur ce modèle et propose de développer cet espace autour d'une voie-structurante reproduisant à une échelle inférieure le modèle de ville-rue. Cette mesure s'inscrit dans la volonté de respecter la morphologie historique et d'éviter les ruptures de formes qui pourraient nuire à l'identité du lieu. Le deuxième objectif consiste à hiérarchiser la typologie de bâti. Au plus près des Trabets, le bâti sera relativement élevé, d'une hauteur de R+3 ou R+4, et ce afin de renforcer la polarité Trabets vouée à accueillir des flux importants. La présence de commerces dans ces bâtiments s'inscrit dans la volonté d'étendre l'espace commercial des Trabets et d'en faire, au-delà d'un départ-station, un véritable lieu d'arrêt, identifiable comme tel. La partie centrale sera composée d'un bâti plus lâche, composé de logements intermédiaires. Il s'agit encore une fois de faire écho au bâti déjà présent immédiatement en amont mais aussi de marquer, par une évolution douce, le passage de la polarité des Trabets vers un secteur plus résidentiel, dont l'objet n'est plus l'arrêt. Cela permet d'éviter la diffusion de la polarité, qui en perdrait alors son essence même. Enfin, la troisième partie sera un espace végétalisé, non-construit et ce afin de conserver les perspectives vers le Chef-Lieu depuis la route nationale. Car s'il est important de renforcer la singularité des perceptions intérieures des formes urbaines, cela ne doit pas se faire au détriment des perceptions extérieures du bâti. Il est ainsi primordial de conserver la vue depuis l'arrivée par la Route Nationale sur le Chef-Lieu et la vue depuis le Chef-Lieu vers les structures de haute-montagne, car il s'inscrit comme le premier élément identifiable et donc d'identité de l'espace urbain communal. Enfin, pour terminer, la construction d'un front bâti près de l'échangeur des Houches-centre peut, s'il ne dissimule pas le reste du hameau et ne bouche pas les perspectives paysagères vers la haute-montagne, participé de la singularisation de l'entrée de ville, et de la hiérarchisation des formes. Son rôle doit être de faire comprendre à l'usager qu'il entre dans un espace urbain délimité et identifié participant de la spécificité du territoire.

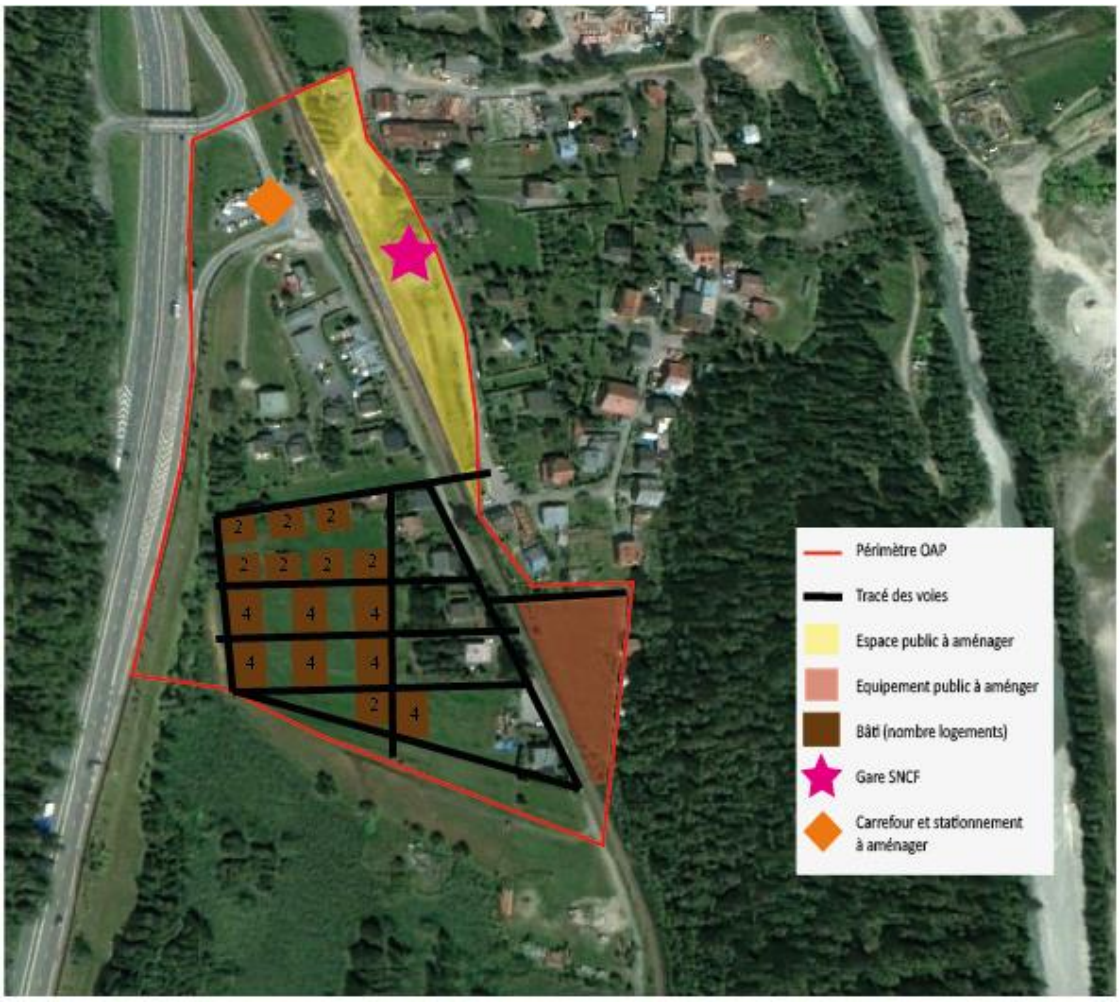
d) OAP sectorielle : les Chavants



Le secteur des Chavants fait ici l'objet d'une ébauche d'OAP du fait de la présence du deuxième départ-station sur le secteur. En raison des nombreux flux touristiques sur cet espace, l'enjeu lié à l'image que dégage la commune y est fort. Au même titre qu'aux Trabets, il s'agit de renforcer la singularité du lieu en lui donnant une identité spécifique assimilable dans l'imaginaire de l'usager aux Houches. L'OAP consiste dans un premier temps à renforcer l'axe structurant des Chavants. Celui-ci doit à la fois constituer l'épine dorsale du hameau mais aussi le prolongement de l'espace public que constitue le départ-station. Il s'agit finalement de suivre les recommandations certes anciennes, mais toujours d'actualité de R.Unwin qui expliquait que « les édifices publics éparpillés au hasard dans toute la ville ne produisent aucune impression : dans les rues ordinaires, ils ne sont vus que d'une manière imparfaite et aucun effet architectural d'ensemble n'est atteint. Les bâtiments groupés au contraire, se font valoir mutuellement, les contrastes violents de dimension et d'échelle qu'ils présentent avec les constructions avoisinantes sont évités et, si les édifices sont bien disposés, le résultat obtenu peut-être de nature à frapper l'imagination : on aura là de véritables nœuds de composition dans le projet de la ville. »[99] En suivant les recommandations de R.Unwin, la voie structurante des Chavants doit donc devenir une rue qui n'est pas ordinaire, et qui à l'aide d'un front bâti composé de bâtiments groupés se valant mutuellement conduira de façon logique vers le centre de la polarité qu'est le départ-station, alors mis en valeur, produisant « une impression » par l'ensemble du projet de composition qui l'entoure pour le mettre en valeur.

[99] UNWIN R., *Town Planning in Practice*, 1909

e) OAP sectorielle : plaine St Jean - Servoz



L'ébauche d'OAP de la plaine St Jean s'inscrit dans la volonté d'aménager les quartiers de gare. On l'a vu, le Plan des Déplacements Urbains de la vallée a favorisé l'essor de l'utilisation de la ligne SNCF entre Le Fayet et Chamonix. Si la gare des Houches-Centre reste la plus utilisée de la commune[100], son implantation sur la rive opposée de l'Arve, dans un espace encaissé et soumis à certains risques, laisse peu de places à un éventuel projet d'aménagement et de valorisation. A la plaine St Jean en revanche, l'emplacement de la gare à proximité immédiate des habitations ainsi que la surface plane du site laisse envisager certaines possibilités de développement. Alors que les OAP précédemment évoquées portent avant tout sur un travail architectural et de formes urbaines, dont l'objet est de favoriser l'identification et la singularisation d'espaces largement fréquentés par les touristes, l'OAP de la plaine St Jean envisage avant tout la singularisation des lieux non pas par la forme mais par le type de logements. L'objectif est ici de renforcer l'offre de résidences principales, notamment via les logements sociaux. Il est en effet possible lors de la première vente, si la commune est propriétaire du foncier, de décider de la destination d'un logement via l'acte de vente. De plus, ce secteur, éloigné des départs-stations semble moins soumis à la pression foncière que les quartiers centraux.

[100] Source : PDU

Développer les résidences principales permet de répondre à la problématique que posait à la fois le développement des résidences secondaires et l'arrivée massive d'une population étrangère : la perte de l'ancrage socio-culturel de la population, c'est-à-dire la perte de la mémoire des lieux, qui est pourtant, on l'a vu, le socle d'un projet de développement patrimonial, autrement dit, le socle de l'activation de la ressource territoriale. En favorisant le logement locatif aidé, qui est un moyen de conserver certaines populations jeunes ayant grandi dans la vallée, il apparaît plus évident d'activer cette mémoire qui participera de la patrimonialisation de la commune. A l'image de l'histoire des guides de Chamonix, il s'agit donc de conserver aux Houches une population capable de faire le lien entre mémoire, projet et identité.

Cette OAP, fait, il est vrai, d'abord écho à une orientation portant sur le logement plutôt que sur le patrimoine. Néanmoins elle trouve également sa place dans les « initiatives véhiculant la renommée des Houches » puisque favorisant l'implantation de populations susceptibles de favoriser cette renommée par un travail sur la mémoire et l'identité. L'OAP propose donc la construction de plusieurs dizaines de logements, construits autour d'une voirie en grille qui ne fait que prolonger les tracés existants. Les logements, de type intermédiaire, permettent d'éviter une rupture typologique avec le bâti existant, mais au contraire d'insérer ce nouvel ensemble comme partie intégrante de la plaine St Jean. Enfin, l'aménagement autour de la gare sera le point identifiable du secteur, et permettra d'en faire une polarité de l'ensemble Plaine St Jean/Servoz. Il sera ici important d'interdire la constructibilité à proximité immédiate du bâtiment de gare, afin de mettre en valeur ce dernier notamment par l'aménagement d'un nouvel espace public.

5) La valorisation de la ressource territoriale à travers le règlement/zonage

Le règlement/zonage est un élément fondamental du PLU puisqu'il définit la destination d'une parcelle et donc sa constructibilité.

Le règlement a une grande influence sur l'organisation future de l'espace urbain. Composé de plusieurs thématiques évoquées précédemment, nous allons évoquer ici quelques éléments qui pourraient favoriser la singularisation et l'identification des formes urbaines de la commune.

a) L'usage des sols et la destination des constructions (articles 1 et 2)

Concernant la précision de l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées, notre travail qui porte ici en grande partie sur l'évolution des formes urbaines ne peut uniquement s'opérer par un zonage en U ou AU, c'est-à-dire qu'il y est possible de construire du bâti. Les entités urbaines existantes, lorsqu'elles forment un

groupement d'au moins quatre bâtiments[101] sont aujourd'hui classées en U. En effet, ce classement se réfère aux secteurs déjà urbanisés, dans lesquels les équipements publics existants, ou en cours, permettent d'autoriser immédiatement les constructions. Concernant les secteurs d'OAP, leur classement en U ou AU dépend de leur caractère actuel naturel ou peu bâti. C'est notamment le cas ici pour les OAP que nous proposons à la plaine St Jean et aux Trabets/Chef-Lieu.

Concernant la délimitation, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe, il nous apparaît important de favoriser le développement de petits logements, et ce afin de conserver une population issue de la commune et disposant de revenus modestes (en lien avec l'ancrage socio-culturel voulu dans le cadre de la mise en valeur de la mémoire collective). La taille minimale de logements doit donc être relativement basse tout en évitant la promotion de logements trop petits, synonymes de mal-logement.

Concernant la délimitation, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ; il s'agit, dans la même logique que l'article précédent de favoriser un certain ancrage d'une population modeste (notamment jeune) issue de la commune. Les secteurs d'OAP de la plaine St Jean et de Trabets/Chef-Lieu devront donc proposer un nombre de logements aidés conséquents, développant ainsi les résidences principales et favorisant la mixité sociale.

Concernant l'identification et la délimitation des quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et la définition, le cas échéant, des prescriptions de nature à assurer cet objectif, il nous apparaît opportun d'une part d'interdire les changements de destination en dehors des secteurs des Chavants, des Trabets- Chef-Lieu et de St Antoine et d'autre part, de destiner les rez de chaussée de ces secteurs délimités à un usage exclusivement commercial. Il s'agit ici de favoriser la hiérarchisation des fonctions et des flux sur la commune participant de l'amélioration de la lisibilité des formes. Pour l'usager, cela permet d'identifier plus facilement les lieux de centralité et de polarité, ainsi que les entrées de ville, donnant une identité claire à la commune.

[101] Selon la jurisprudence de la loi Montagne

b) L'équipement des zones (articles 3 et 4)

Concernant la précision du tracé et des caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et la délimitation des zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques, le secteur des Chavants bénéficiera, en supplément des objectifs de l'OAP, d'un zonage spécifique au niveau du départ du domaine skiable et ce afin d'y prévoir un éventuel équipement en lien avec l'activité touristique.

c) Les caractéristiques architecturale, urbaine, et écologique (articles 6, 7, 8, 9, 10, 11)

Concernant la détermination des règles pour l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant, il nous apparaît primordial d'une part, de définir très précisément l'architecture des constructions neuves via un cahier de prescription et ce afin de conserver une architecture vernaculaire. D'autre part, les secteurs d'OAP, ainsi que les quartiers des Trabets/Chef-Lieu, des Chavants de St Antoine et de la plaine St Jean devront respecter une implantation à l'alignement. L'implantation à la limite séparative est autorisée. L'objectif est ici de favoriser la densité de ces secteurs mais aussi l'ambiance urbaine qu'ils dégagent, tout en préservant une qualité architecturale respectueuse de l'histoire de la commune. Sur les autres secteurs, une implantation en recul par rapport à l'alignement est autorisée afin d'éviter une rupture urbaine soudaine avec le bâti existant.

Concernant l'identification et la localisation des éléments de paysage et la délimitation des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, un zonage spécifique visant à maintenir le tissu urbain traditionnel et assurer une bonne intégration des opérations de construction concernera les secteurs des Trabets/Chef-Lieu ainsi que de St Antoine. De plus, les bâtiments des gares de Servoz, Les Houches-Centre et Taconnaz ainsi que le site de l'école de Physique doivent faire l'objet d'un traitement particulier visant à favoriser leur identification. Il s'agit par exemple d'interdire toute construction dans un périmètre rapproché de ces bâtiments afin de préserver leurs perspectives.

Concernant les secteurs situés à proximité des transports collectifs, une densité minimale sera imposée dans le secteur de la gare de Servoz, et ce en complément des objectifs fixés par l'OAP de la

plaine St Jean. Cette densité ne doit pas contredire l'objectif précédemment cité de mise en valeur des bâtiments de gare.

d) Eléments particuliers

Afin d'ériger un front bâti en entrée de ville, des emplacements réservés au niveau de St Antoine et des Trabets seront mis en place.

Enfin, une protection de paysage sera mise en place au titre de l'article L.123-1 5-III 2° (Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique) et dont les prescriptions s'appuient sur les réglementations susmentionnées.

CONCLUSION

Le contenu d'un document de planification, et particulièrement d'un Plan Local d'Urbanisme est avant tout le fruit de décisions politiques. Ces décisions prennent aujourd'hui la forme d'un projet justifié au regard du diagnostic de territoire établi et des enjeux soulevés. Lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme est étudié à l'aune de la ressource territoriale, il devient alors un élément participant de l'appropriation d'une ressource spécifique. De par son pouvoir d'intervention sur les formes urbaines d'une commune telle qu'aux Houches, il favorise la singularisation des formes, et donc tend à faciliter l'appropriation sociale de cette singularité par les usagers, et notamment les touristes. Car on l'a vu au cours de notre premier chapitre, Chamonix et sa vallée vivent aujourd'hui d'une économie monofonctionnelle touristique dont la dynamique provient d'une singularisation de l'offre. Autrement dit, la patrimonialisation du territoire de la vallée participe largement de la dynamique touristique locale. Cependant, le touriste est également acteur de cette patrimonialisation par l'appropriation sociale qu'il favorise, en donnant une certaine notoriété à la singularité de la vallée. Alors, si le PLU est bien un document de planification qui peut favoriser la singularisation des formes urbaines, l'appropriation de ces formes en tant qu'objet singulier dont le potentiel de développement est reconnu est avant-tout un travail des acteurs publics et privés du territoire. Si la puissance publique participe, à travers l'élaboration du PLU, à un travail sur les formes urbaines, son rôle est aussi d'accompagner ce travail par différentes démarches de promotion, que ce soit dans le cadre du PLU en orientant le type de population à accueillir mais aussi en pratiquant par exemple le marketing territorial ou en incitant le milieu associatif à se saisir de la question de la mémoire et de l'identité des lieux. L'acteur privé quant à lui, dans une optique de processus marchand, fait de la valorisation de la ressource territoriale un moyen de développer ses revenus. Alors, la valorisation de la ressource territoriale, fruit d'un processus d'appropriation que l'on appel patrimonialisation, est à la fois le résultat d'une singularisation par l'offre, c'est-à-dire par les moyens mis en œuvre par les acteurs locaux permanent dans le but de spécifier leur territoire, mais aussi d'une singularisation par la demande, c'est-à-dire le message véhiculé par l'agent économique pratiquant le territoire spécifique, ici le touriste, mais aussi l'habitant permanent qui s'inscrit à la fois dans l'offre et la demande. Et ce sont ces acteurs de l'offre et de la demande qui, de façon complémentaire, valorisent le territoire de façon singulière, en en faisant un objet patrimonial.

Les orientations de PLU proposées pour la commune des Houches s'inscrivent donc dans un contexte largement propice à la valorisation de la ressource territoriale étant donné la longue tradition de valorisation du territoire existant dans la vallée. Ainsi, bien qu'il ne s'agisse que d'un travail partiel sur le PLU, la valorisation de la ressource territoriale aux Houches apparaît pour autant comme un

élément dont la mise en place est largement réalisable, et ce en coopération avec les différents acteurs de la vallée. Car on l'a vu, les différents documents supra-communaux, tels que le Plan Climat soulèvent des enjeux dont le développement patrimonial apparaît comme une réponse, persévérant ainsi le modèle de développement de la vallée. Les éventuels obstacles à une patrimonialisation aux Houches pourraient surgir de la difficulté à mettre en réseau les acteurs locaux pour un projet commun (difficulté à mobiliser le foncier, luttes politiques, difficulté à valider un budget). C'est donc tout le rôle des élus municipaux de porter le projet du PLU en rappelant qu'il est un document d'intérêt général et non la somme d'intérêts particuliers. C'est bien en rassemblant les acteurs locaux, privés et publics autour d'un projet commun qu'il sera alors possible de mener une politique de développement du territoire efficace

Notons enfin que, bien qu'une éventuelle valorisation de la ressource territoriale aux Houches, dans le cadre de l'élaboration d'un PLU, s'inscrive dans un modèle de développement patrimonial qui prolonge la tradition de développement par la singularisation de la vallée de Chamonix, elle ne répond pas aux enjeux liés à la diversification de l'activité. Le tourisme reste en effet ici moyen et objet de la valorisation de la ressource territoriale. Quant à savoir si l'activité monofonctionelle présente un danger lorsqu'elle prend les traits du tourisme, dans un site aussi singulier que celui du Massif du Mont Blanc, le caractère non-délocalisable du toit de l'Europe semble encore garantir à la vallée, dans les années à venir, la visite de quelques touristes.

BIBLIOGRAPHIE

Législation :

- Code de l'urbanisme

Documents d'urbanisme :

- Plan Climat Energie Territorial de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc

- Plan de Déplacements Urbains de la communauté de communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc

- Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc

Ouvrages, parutions et plaquettes :

- PECQUEUR B., GUMUCHIAN H., *La ressource territoriale*, Edition Economica, 2007, pp5 ; 57

  PECQUEUR B., COLLETIS G., *La ressource territoriale*, Edition Economica, 2007, p39

  DUPERRE M., La ressource territoriale, Edition Economica, 2007, p 102

  HERTZOG A., La ressource territoriale, Edition Economica, 2007, p 190

  LAJARGE R., ROUX E., *La ressource territoriale*, Edition Economica, 2007, p 135

  LANDEL P.A., *La ressource territoriale*, Edition Economica, 2007, p 157

  MAO P., *La ressource territoriale*, Edition Economica, 2007, pp.73-76

- CAUE 74, *architectures de la vallée de Chamonix : inventaire des typologies*, 2004

- CHOAY F*., L'urbanisme, utopies et réalités*, Editions du Seuil, 1965, p 33

- COLLETIS G., PECQUEUR B., *« Intégration des espaces et quasi intégration des firmes : vers de nouvelles logiques productives* ? », *Revue d'économie régionale et urbaine*, n°3,1993, pp. 490-507

- COLONEL M., *Compagnie des guides de Chamonix : une belle histoire*, Mario Colonel Editions, 1997, p.11

- DEBARDIEUX B., DEL BIAGGIO C., PETITE M., *« Spatialités et territorialités du tourisme* », Civilisations, 57, 2008, 75-89

- DESCOLA P., *« Anthropologie de la nature* », L'annuaire du Collège de France [En ligne], 112 | 2013, mis en ligne le 02 août 2013

- ELLISALDE B, *Territoire*, Hypergéo [En ligne], 2014

- FRANCOIS H., HIRCZAK M., SENIL N., « *Territoire et patrimoine: la co-construction d'une dynamique et de ses ressources* », *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, n°5, 2006, pp. 683-700.

- HIRCZAK M., PECQUEUR B., MOLLARD A., *Le modèle du panier de biens, « Economie rurale »*, 2008, n°308, pp.55-70

- JANIN C., PERRON L., *Valoriser les ressources territoriales : des clés pour l'action*, [en ligne]

- LANDEL P.A., et SENIL N., « *Patrimoine et territoire, les nouvelles ressources du développement », Développement durable et territoires* [En ligne], Dossier 12 | 2009, mis en ligne le 20 janvier 2009

- NOVARINA G., *L'économie territoriale en questions*, L'Harmattan, 2014, pp54-55

- NOVARINA G., MICHELETTO M., *La montagne vue par les urbanistes (les années 1930-1940),* Projet d'article pour la Revue de Géographie Alpine, 2002

- PANERAI P., MANGIN D., *Projet Urbain*, Parenthèses, 1999, pp 5 ; 8

- PANERAI P., CASTEX J., DEPAULE J.C*., Formes urbaines, de l'îlot à la barre*, Parenthèses, 1997, p177

- PECQUEUR B., *Le développement territorial : une nouvelle approche des processus de développement pour les économies du Sud In : Le territoire est mort, vive les territoires ! Une (re)fabrication au nom du développement* [en ligne], 2005, p 297

- TCHEKEMIAN A., *Entre démarches de qualité et diversification, une ressource territoriale à l'épreuve des faits*, CERMOSEM, 2004

- UNWIN R., Town Planning in Practice, 1909

- WOZNIAK M., Les stations de ski : quelles représentations des clientèles pour quel cadre bâti ?, 2002, p.19-29

Dictionnaires :

- BRUNET R., FERRAS R., THERY H., *Les mots de la géographie, dictionnaire critique*, Paris, Reclus - La Documentation Française, coll. « Dynamiques du Territoire », 1992

- Dictionnaire LAROUSSE, 2003

Sites internet de références :

- http://www.insee.fr/fr/

- http://www.savoie-mont-blanc.com/

- Google Earth

- Site de la commune des Houches

- Site du CERTU

- Site de la Direction Départementale des Territoires 49

- http://www.lacoteimmo.com/

ANNEXES

TABLE DES ANNEXES

ANNEXE 1 : Plan des domaines skiables de la vallée de Chamonix

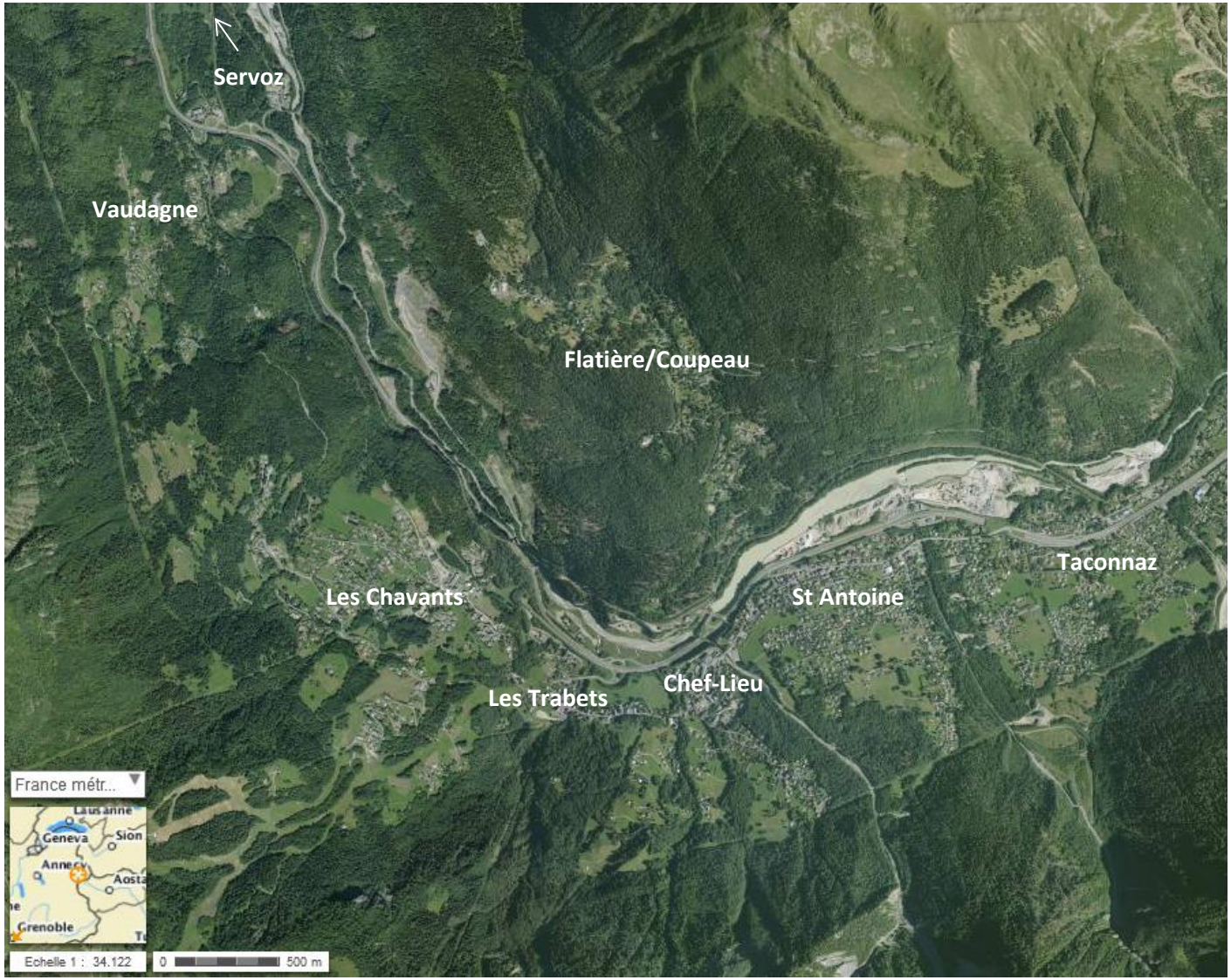
ANNEXE 2 : Plan de situation de la commune des Houches

ANNEXE 3 : Cadre réglementaire de la commune des Houches

ANNEXE 1 : Plan des domaines skiables de la vallée de Chamonix



ANNEXE 2 : Plan de situation de la commune des Houches



ANNEXE 3 : Cadre réglementaire de la commune des Houches

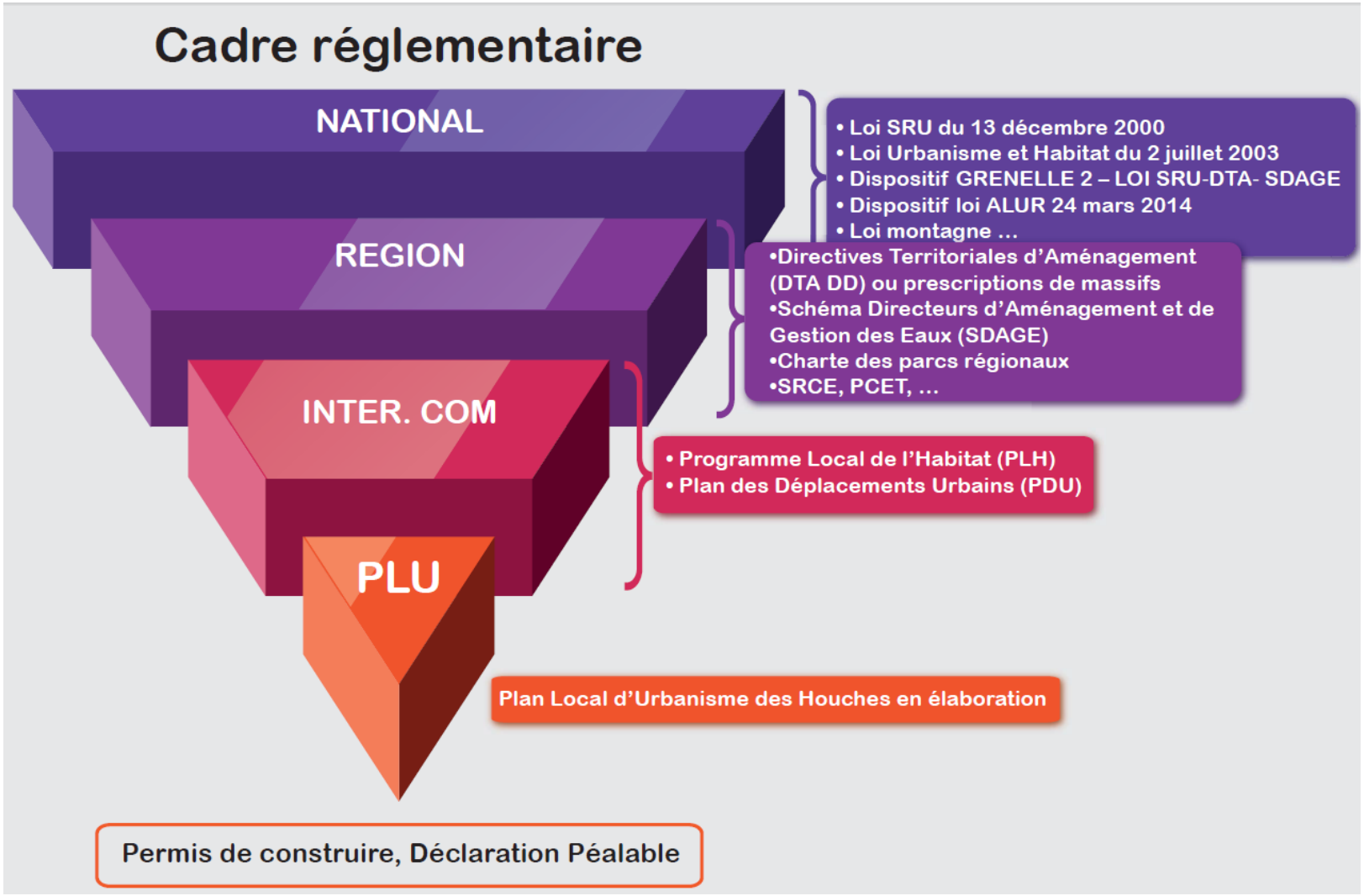


TABLE DES ILLUSTRATIONS

PAGE DE GARDE :

Photo du Chef-Lieu des Houches avec en arrière-plan le massif du Mont-Blanc, prise par l'auteur de ce présent projet de fin d'études en Mai 2015.

Pages introductives des chapitres :

Les photos illustrant les premières pages des chapitres ont été prises par EPODE fin 2014, lors des relevés de terrain, pour la réalisation du diagnostic territorial (élaboration du PLU).

Synthèse du PADD et OAP :

La synthèse du PADD, ainsi que les OAP ont été élaborées par l'auteur dans le cadre de la rédaction de ce projet de fin d'études.

Nota Bene : Les sources et l'auteur sont inscrits directement en dessous de chaque illustration.

Les inscriptions « CF » désignent l'auteur du présent projet de fin d'études.