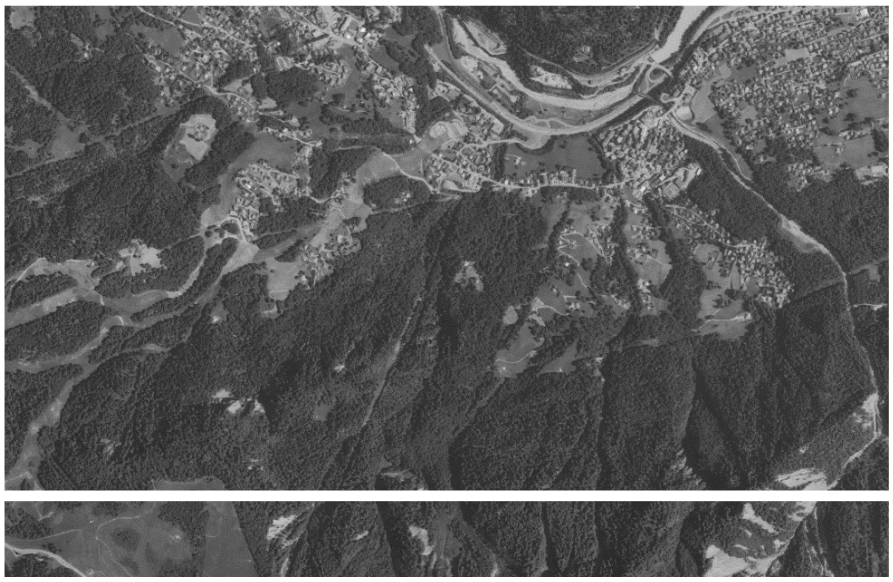
AGENCE ROSSI
04 79 37 61 75
urbanisme@agence-rossi.fr
www.agence-rossi.fr
50 rue Suarez
73200 ALBERTVILLE

AGENCE ROSSI
Géomètre-Expert - Ingénierie VRD - Urbanisme

Commune des Houches (74)





Septembre 2026

Source orthophoto : http://www.geoportail-des-savoie.org

COMMUNE DES HOUCHES

Modification simplifiée n°1 – Domaine skiable

1. NOTICE VALANT COMPLÉMENT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

DOSSIER D'APPROBATION

Approuvé par délibération du conseil communautaire le 15 octobre2026

Réf. : 26-069

Sommaire

INTRODUCTION 2

1 CONTEXTE DU PROJET ET JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS 6

1.1 Contexte général 6

1.2 Justifications 7

2 EVOLUTION DU PLU 11

Table des figures 13

INTRODUCTION

Historique de l'évolution du PLU de la commune des Houches

Depuis le 27 mars 2017, en application de la loi ALUR, la compétence en matière de planification territoriale appartient à la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc.

Il est à noter que l'exercice de cette compétence s'inscrit dans le cadre d'une charte de gouvernance signée par les 4 communes membres le 27 juin 2017, charte qui réaffirme la primauté et le rôle central des communes dans les outils de planification que sont les Plans Locaux d'Urbanisme, actes majeurs des politiques territoriales, traduisant ainsi leur volonté affirmée de construire un projet de territoire partagé, dans l'écoute et le respect des intérêts de chacun.

Cette charte pose ainsi le principe que la conduite de ces procédures s'opère sous l'autorité des communes, qui continuent ainsi d'organiser les procédures d'évolution de leur PLU et sont toujours amenées à émettre un avis à chaque étape, préalablement à l'adoption des décisions en conseil communautaire.

Le Plan Local d'Urbanisme de la Communes des Houches a été approuvé le 19 décembre 2017 par le conseil communautaire de la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc (CCVCMB).

Il a fait l'objet des évolutions suivantes :

- Mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique n°1 approuvée par arrêté préfectoral le 9 janvier 2020.
- Mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique n°2 approuvée par arrêté préfectoral le 16 janvier 2020.
- Modification n°1 approuvée par le conseil communautaire de la CCVCMB le 04 avril 2024.
- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°3 relative à l'ISDI du Bocher approuvée par le conseil communautaire de la CCVCMB le 30 juin 2026.

De plus, les procédures suivantes sont en cours :

- La modification n°2 du PLU a été engagée par arrêté n°2025/00003 du Président de la CCVCMB le 20 février 2025.
- La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°4 relative à la carrière du Bocher a été engagée par arrêté n°2025/00029 du Président de la CCVCMB le 03 juillet 2025.

Cette modification simplifiée du PLU est donc la première.

Objet de la modification

Lors de l'approbation de la modification n°1 du PLU des Houches le 04 avril 2024, la trame du domaine skiable a disparu du plan de zonage. Le domaine skiable n'apparaît donc plus sur le règlement graphique, alors que cela n'était pas l'intention de la collectivité. En effet, celui-ci figurait bien lors de l'approbation du PLU en 2017 et aucune procédure n'a eu pour objectif de le supprimer.

Cette situation est susceptible de rendre impossible la réalisation de projets ou de travaux sur le domaine skiable nécessitant une autorisation d'urbanisme, alors même que ces interventions peuvent s'avérer nécessaires à son fonctionnement.

Relevant d'une erreur matérielle involontaire, la commune des Houches souhaite, par la présente procédure, rétablir la trame initiale du domaine skiable telle qu'elle figurait dans le règlement graphique approuvé en 2017.

Principaux articles du code de l'urbanisme concernés

Ces adaptations peuvent être mises en œuvre dans le cadre d'une modification simplifiée du PLU dans la mesure où elles respectent les articles L153-36 à 153-48 du code de l'urbanisme rappelés ci-dessous :

Article L153-36 :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-31 à titre informatif :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L153-37 :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38 : Non concerné

Article L153-40 :

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Modification simplifiée

Article L153-45 :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L153-41 à titre informatif :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-46 : Non concerné

Article L.153-47 :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
Ces observations sont enregistrées et conservées.
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

L.153-48 :

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Dispense d'évaluation environnementale

La présente procédure ayant pour seul objet la rectification d'une erreur matérielle, elle n'entre pas dans le champ des procédures soumises à évaluation environnementale et ne relève pas non plus d'un examen au cas par cas.

Article R104-12 du C.U

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;
3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

1 CONTEXTE DU PROJET ET JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS

1.1 Contexte général

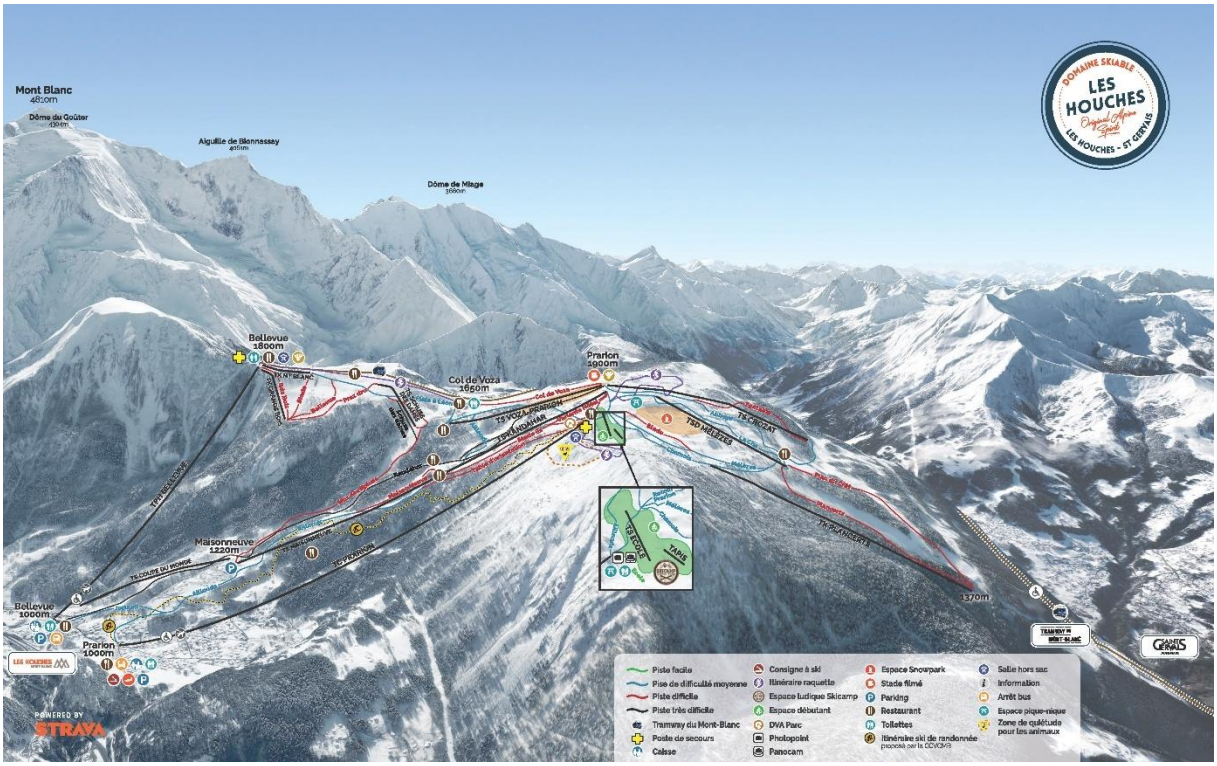
Le tracé du domaine skiable supprimé par erreur dans la modification n°1 du PLU correspond à la partie du domaine skiable nommé Les Houches / Saint-Gervais situé sur la commune des Houches. Ce domaine s'étend entre 1 000 et 1 900 mètres d'altitude et propose environ 55 kilomètres de pistes réparties sur deux versants :

- le versant des Houches (environ 65 % des pistes), orienté face à la chaîne du Mont-Blanc ;
- le versant de Saint-Gervais (environ 35 % des pistes), orienté face au massif des Fiz et au Val Montjoie.

Le domaine comprend 19 remontées mécaniques et est accessible depuis la commune des Houches, via le téléphérique de Bellevue ou la télécabine du Prarion.

En complément des 24 pistes de ski alpin, le domaine comprend également des itinéraires dédiés au ski nordique et aux raquettes, notamment sur le secteur des Chavants (deux pistes identifiées) ainsi qu'au sommet du Prarion (à proximité de la gare d'arrivée téléphérique de Bellevue).

Figure 1 : Domaine skiable Les Houches – Saint Gervais



1.2 Justifications

Dans le PLU approuvé en 2017, le domaine skiable de la commune des Houches figurait au règlement graphique sous la forme d'une trame en points bleus, identifiée comme « servitude d'utilité publique – domaine skiable Les Houches – Saint-Gervais ».

Cette identification correspondait à la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), action n°1 du point 3.2 « Conforter les activités touristiques été/hiver et requalifier les départs stations »

Figure 2 : Extrait du PADD (page 12)

Action n°1 : Accompagnement des projets de la station et mise en œuvre de la Délégation de service public à travers les outils du PLU

Les zonages et règlements permettront d'assurer une cohérence avec les stipulations de la délégation de service public du domaine skiable, à savoir :

- Sécurisation de l'approvisionnement en eau de la station pour la production de neige de culture en limitant la consommation d'eau potable
- Rénovation du téléphérique de Bellevue, aménagement des remontées mécaniques, nouvelles pistes et tous les aménagements liés à l'organisation de compétitions (parking,…)
- Aménagement de cheminements piétons et raquette. Maintien de la piste nordique dans la zone des Chavants

De plus, le rapport de présentation de 2017 fait état, en page 166, dans la « présentation des orientations du PADD et leur mise en œuvre », de l'identification au plan de zonage des pistes de ski et remontées mécaniques liées au domaine skiable. La volonté des auteurs du PLU était donc bien de faire figurer le domaine skiable au plan de zonage.

Toutefois, lors de la modification n°1 approuvée le 04 avril 2024, cet élément a disparu par erreur alors que la procédure ne portait pas sur cet objet (Cf. figures ci-dessous).

Figure 3 : Extrait du règlement graphique issu du PLU approuvé en 2017

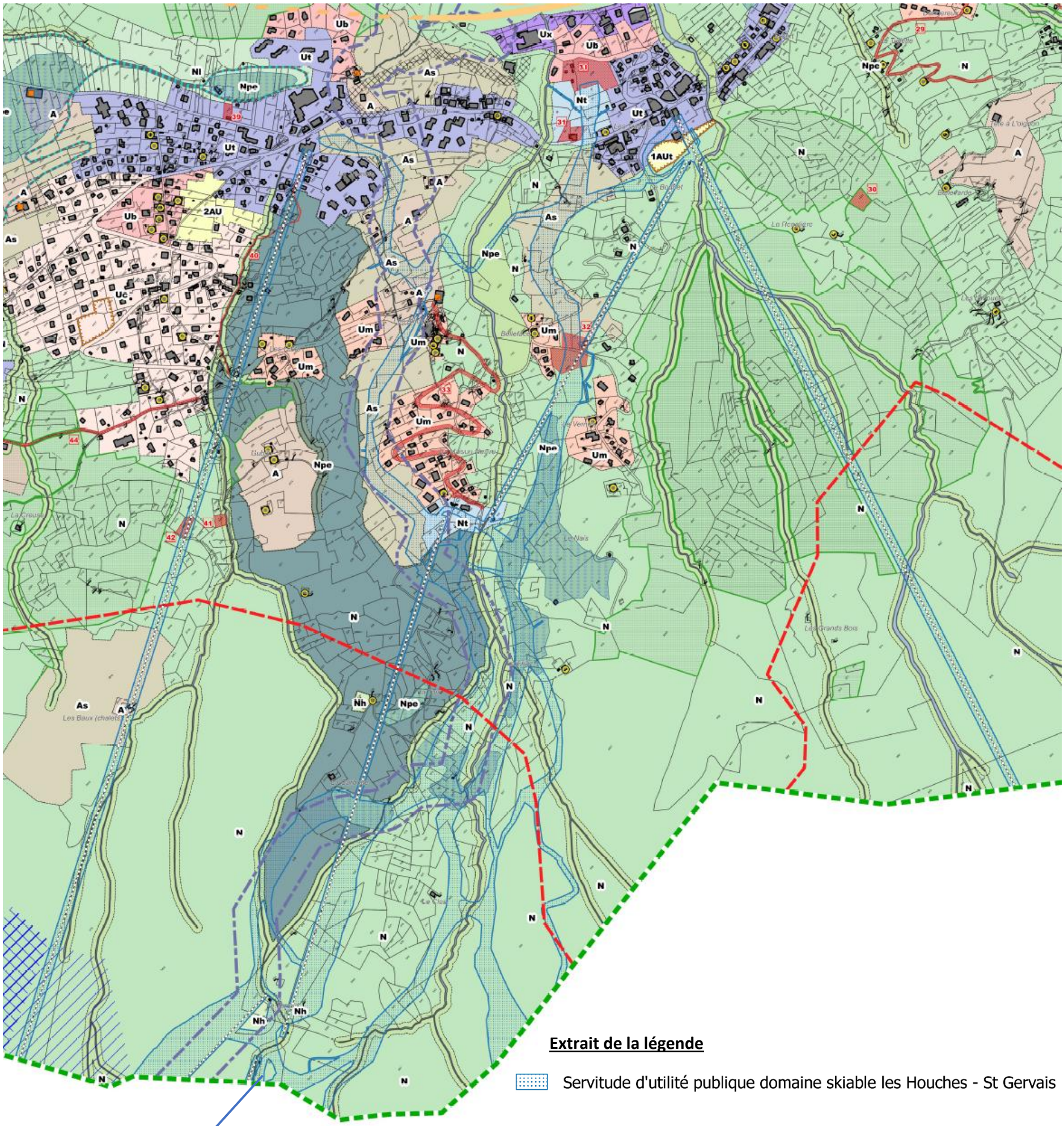
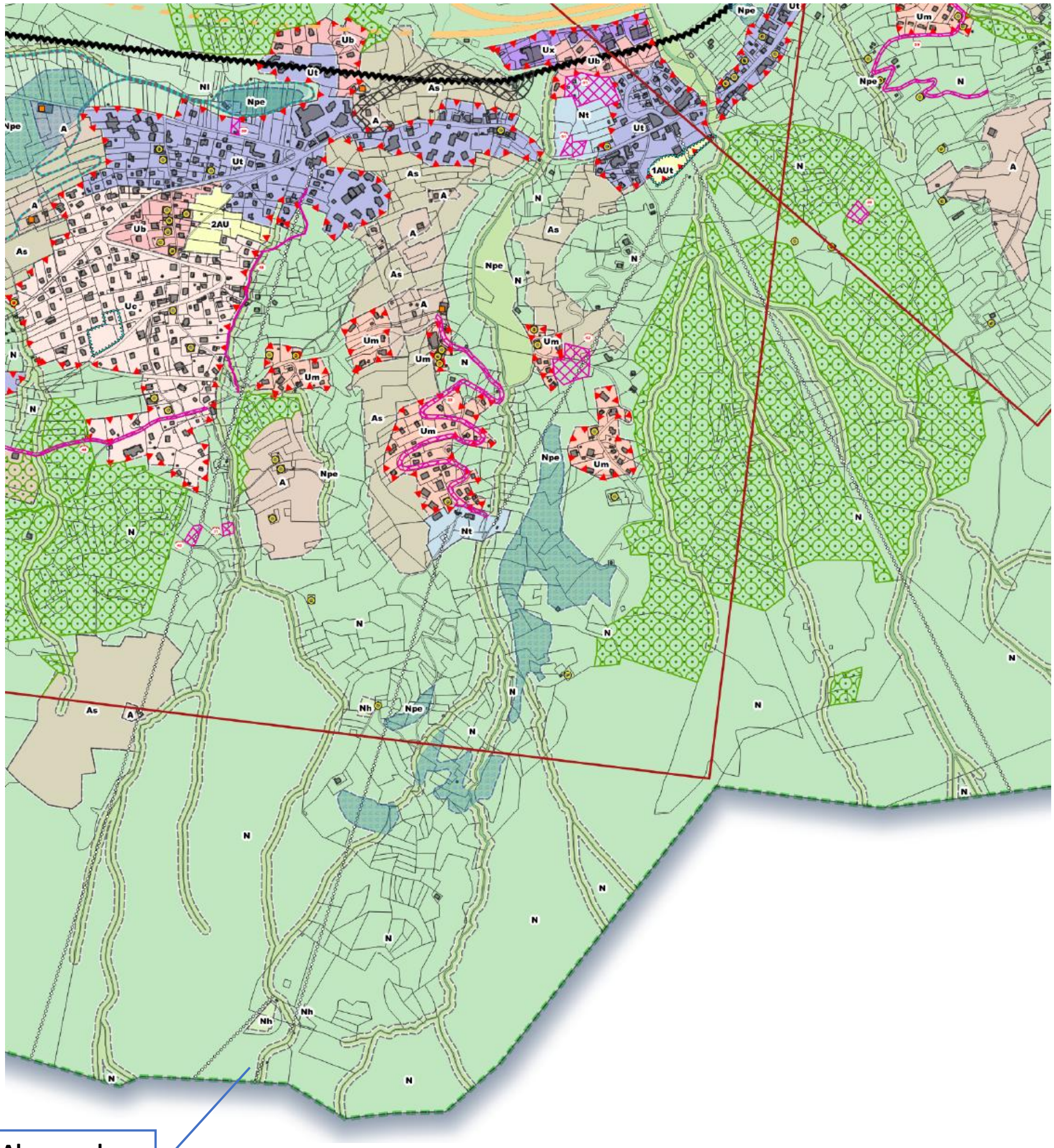


Figure 4 : Extrait du règlement graphique issu de la modification n°1 PLU approuvée en 2024



De plus, le règlement écrit fait explicitement référence au domaine skiable, notamment au sein des zones Uc, Um, Ut, AU, A et N. Cette situation met en évidence que la suppression de cet élément du règlement graphique résulte d'une erreur.

En effet, cette absence génère une incohérence entre les pièces du PLU, dans la mesure où le règlement écrit continue de faire référence à un élément qui ne figure plus sur le plan de zonage.

Figure 5 : Extrait du règlement écrit du PLU de la zone Naturelle avec une référence au domaine skiable

X- Emprise du domaine skiable

Dans le périmètre du domaine skiable, en complément des autorisations de toutes les zones N, seront autorisés :

X.1 L'aménagement et l'ouverture des pistes de ski, les équipements relatifs aux activités estivales, les implantations de remontées mécaniques et les constructions, installations et travaux liés à la sécurité et à l'exploitation de ces pistes et équipements, remontées et réseaux neige sont autorisés à condition de faire l'objet d'un traitement approprié, assurant leur intégration dans l'environnement et les paysages.

X.2 - Les constructions, équipements et installations devront respecter les prescriptions figurant au règlement du PPR annexé au PLU. En dehors du périmètre étudié par le PPR, une étude de risques pourra être exigée, en l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLU, le domaine skiable est réintégré au plan de zonage tel qu'il figurait jusqu'en avril 2024.

Par ailleurs, la légende est modifiée afin d'inscrire « domaine skiable » à la place de « servitude d'utilité publique – domaine skiable Les Houches / Saint-Gervais ». En effet, bien que, lors de l'élaboration du PLU, le tracé reposait exclusivement sur la servitude EL4 (relative au développement et à la protection de la montagne) dans le plan de zonage, c'est bien le « domaine skiable » lui-même, et non la servitude, qui doit être représenté.

2 EVOLUTION DU PLU

Afin de corriger cette erreur matérielle, le zonage du PLU est modifié en réintégrant à l'identique la trame du domaine skiable représentée dans le PLU approuvé en 2017.

Figure 6 : Domaine skiable projeté sur le cadastre

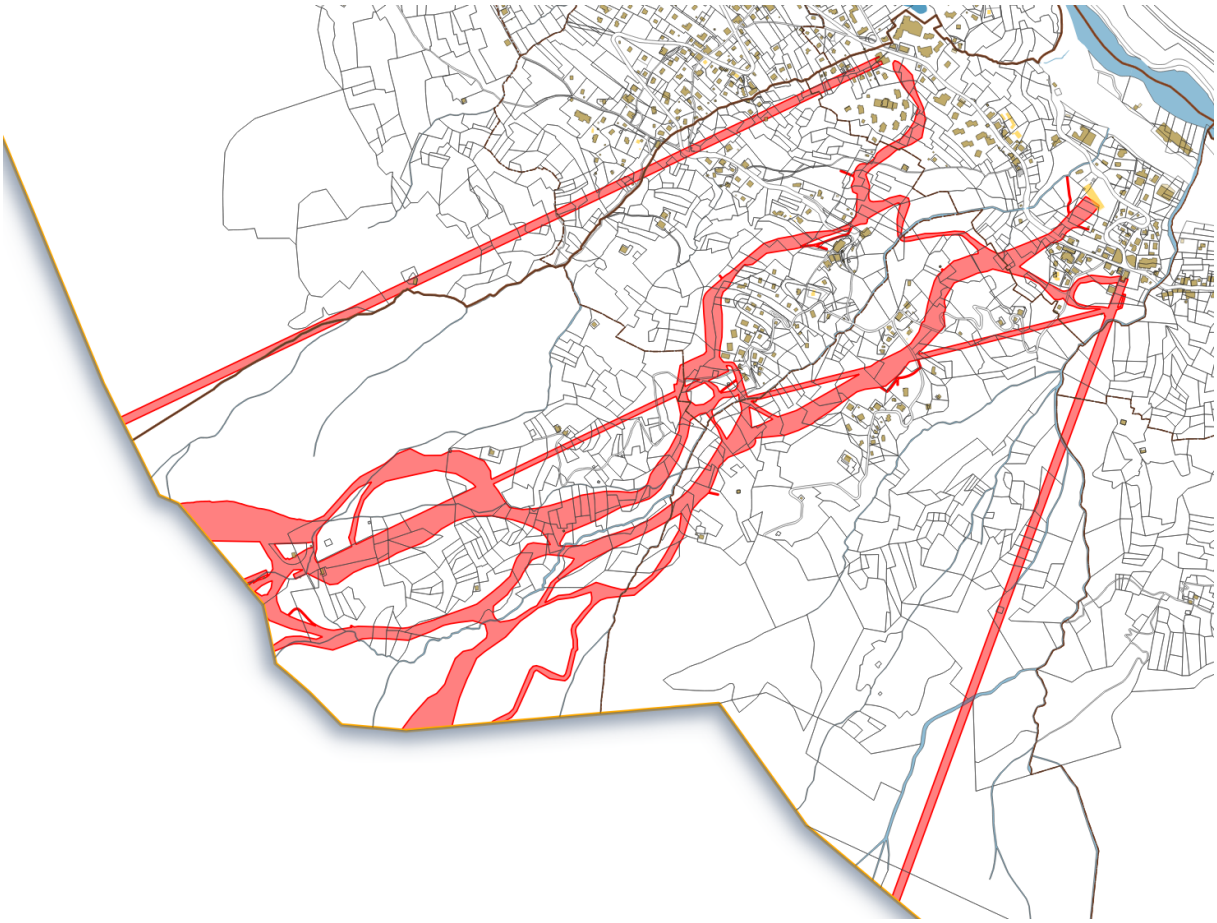
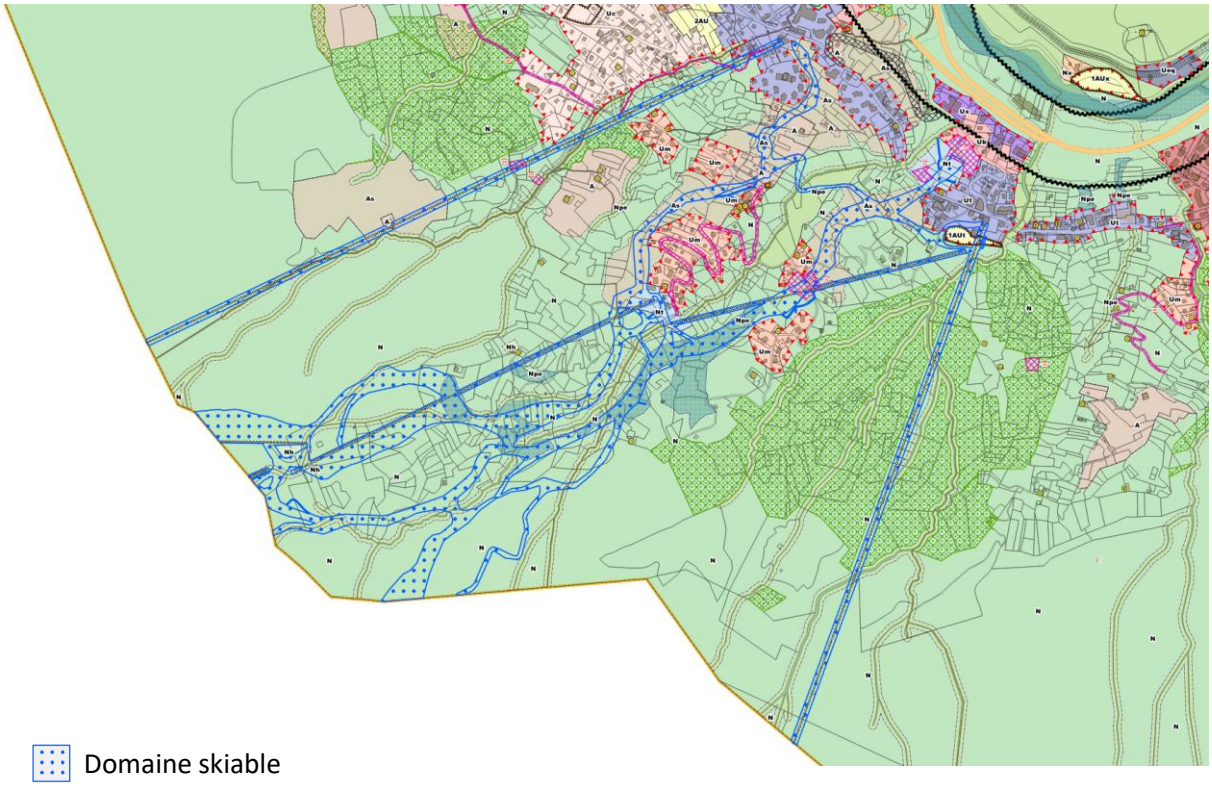


Figure 7 : Zonage actuel

Cf. Figure 4 : Extrait du règlement graphique issu de la modification n°1 PLU approuvée en 2024

Figure 8 : Zonage proposé



Domaine skiable

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Domaine skiable Les Houches – Saint Gervais 6
Figure 2 : Extrait du PADD (page 12) 7
Figure 3 : Extrait du règlement graphique issu du PLU approuvé en 2017 8
Figure 4 : Extrait du règlement graphique issu de la modification n°1 PLU approuvée en 2024 9
Figure 5 : Extrait du règlement écrit du PLU de la zone Naturelle avec une référence au domaine skiable 10
Figure 6 : Domaine skiable projeté sur le cadastre 11
Figure 7 : Zonage actuel 11
Figure 8 : Zonage proposé 12