

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

23 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

**AMENDEMENT**

N° 131

présenté par

M. Ferrara, M. Boucard, M. Dive, M. Parigi et M. Vialay

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 12 OCTIES, insérer l'article suivant:**

I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 111-4 est complété par un 5° ainsi rédigé :

« 5° Les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'une unité touristiques en renouvellement pourront être délivrées par dérogation à l'article L. 111-3 ».

2° La section I du chapitre I<sup>er</sup> du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme est complété par une sous-section 5 ainsi rédigée :

« Développement touristique et unités touristiques en renouvellement »

« Paragraphe 1

« Définition des unités touristiques en renouvellement

« *Art. L. 121-30-1.* – Le développement touristique et, en particulier, la création d'une unité touristique en renouvellement doit prendre en compte les communautés d'intérêt des collectivités territoriales concernées et contribuer, dans le cadre des principes visés aux articles L. 101-1 et L. 101-2 du présent code, au maintien et à la valorisation de sites existants dédiés à des villages de vacances devenus vétustes.

« Par dérogation aux dispositions des articles L. 121-8 et L. 121-13 du présent code, et le cas échéant aux dispositions contraires contenues dans les directives territoriales d'aménagement et de développement durable existantes visées à l'article L. 102-4 du code de l'urbanisme, la création d'unités touristiques en renouvellement est possible dans le respect de la qualité des sites et des grands équilibres naturels.

---

« *Art. L. 121-30-2.* – Sont considérées comme unités touristiques en renouvellement les sites accueillant des villages de vacances devenus vétustes dont il convient d’assurer la pérennité et le redéveloppement en permettant la réalisation d’opérations ayant pour objet de rénover l’existant ou de le reconstruire après démolition, en adaptant les surfaces nouvelles aux besoins actualisés du constructeur ou de l’exploitant. Ces unités touristiques en renouvellement ne pourront comporter que des surfaces destinées à l’hébergement et à l’activité touristique, en ce compris les activités connexes de loisirs.

« Paragraphe 2

« Régime d’implantation des unités touristiques en renouvellement

« *Art. L. 121-30-3.* – La création d’une unité touristique en renouvellement est soumise à autorisation délivrée par l’autorité administrative compétente de l’État, après avis de la commune ou de l’établissement public de coopération intercommunale concerné, de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et, le cas échéant, de l’Agence d’Aménagement durable, d’Urbanisme et d’Énergie de la Corse.

« *Art. L. 121-30-4.* – Le projet de création d’une unité touristique en renouvellement soumis à autorisation est préalablement mis à la disposition du public pendant un mois, dans les conditions lui permettant de formuler ses observations. La nature des documents communiqués au public, notamment l’étude d’impact visée à l’article L. 122-1 du code de l’environnement, et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l’autorité administrative compétente et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l’issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l’autorité administrative en établit le bilan.

« Paragraphe 3

« Dispositions diverses

« *Art. L. 121-30-5.* – Les unités touristiques en renouvellement peuvent prendre en compte les besoins de logements destinés aux salariés du village de vacances revitalisé, notamment les travailleurs saisonniers. Elles peuvent prévoir divers aménagements et équipements publics lorsque ceux-ci concourent à l’activité touristique du site.

« *Art. L. 121-30-6.* – Les autorisations de création ou d’extension d’une unité touristique en renouvellement prévues à l’article L. 121-30-1 deviennent caduques si, dans un délai de trois ans à compter de leur notification au bénéficiaire, les travaux autorisés n’ont pas été engagés. En cas de recours, le délai de caducité est suspendu pendant la durée des instances. La caducité s’applique en outre, lorsque les travaux autorisés ont été engagés dès lors que ceux-ci ont été interrompus pendant une durée supérieure à deux ans.

3° L’article L. 131-2 est complété par un 7° ainsi rédigé :

« 7° Les dispositions particulières aux unités touristiques en renouvellement fixées aux articles L. 121-30-1 à L. 121-30-6. »

4° L'article L. 131-4 est complété par un 6° ainsi rédigé :

« 6° les dispositions particulières aux unités touristiques en renouvellement fixées aux articles L. 121-30-1 à L. 121-30-6. »

II. – La section 2 du chapitre IV du titre II du livre IV du code général des collectivités territoriales est ainsi modifiée :

1° Le II de l'article L. 4424-9 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prend en compte les unités touristiques en renouvellement fixées aux articles L. 121-30-1 à L. 121-30-6 du code de l'urbanisme et comporte, le cas échéant, les dispositions nécessaires à leur réalisation. »

2° Après le mot « national », la fin du premier alinéa de l'article L. 4424-15 est ainsi rédigée :

« ou d'une unité touristique en renouvellement répondant aux conditions fixées en application des articles L. 102-1, L. 102-12 et L. 121-30-1 du code de l'urbanisme. »

III. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

## **EXPOSÉ SOMMAIRE**

La loi « Littoral » du 3 janvier 1986 – loi d'équilibre visant tout à la fois la protection des zones littorales françaises et la mise en valeur de certaines parties de ces zones à but touristique - a été peu réformée depuis son entrée en vigueur.

Ainsi, la loi « Littoral » a-t-elle été modifiée par plusieurs mesures législatives ultérieures :

- La loi du 9 février 1994 pour rendre possible l'implantation de nouvelles stations d'épuration d'eaux usées avec rejet en mer dans la bande des 100 mètres ;

- La loi du 17 août 2015 pour rendre possible l'installation de constructions nécessaires à des services publics ou à des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau dans les espaces proches de la mer.

Pour autant, la protection légitime de ces espaces souvent fragiles doit pouvoir être rendue compatible avec la valorisation de sites déjà bâtis et dont la vocation existante est exclusivement touristique.

---

Cette valorisation ne doit pas exclure un accroissement encadré et justifié du bâti existant mais doit s'inscrire nécessairement dans le respect des grands principes d'équilibre du code de l'urbanisme ; elle doit donc comporter un champ d'application relativement réduit (aucun changement de destination possible, aucun impact sur la bande sensible des 100 mètres, aucune valorisation sur des sites qui ne sont pas strictement des villages de vacances existants.)

Or, la lecture des dispositions codifiées et actuelles de la loi « Littoral » révèle qu'aucun outil ne permet aujourd'hui une telle revitalisation de ces sites, dès lors que celle-ci doit s'accompagner d'une adaptation de l'urbanisation existante, surtout dans l'hypothèse où le village de vacances existant se trouve sans contiguïté avec le village ou le bourg dont il dépend.

Il apparaît donc utile d'insérer un tel mécanisme principalement dans le code de l'urbanisme, et plus spécialement dans les dispositions propres à la loi « Littoral ».

Cet outil prend la désignation d'une « unité touristique en renouvellement » (UTR).

Il s'inspire, en majeure partie, des Unités Touristiques Nouvelles (UTN) insérées dans la loi « Montagne » de 1985.

Afin d'encadrer la création de ces UTR et notamment du fait du cadre sensible dans lequel elles pourront s'inscrire, les mécanismes protecteurs suivants sont proposés :

- L'autorité compétente pour la création échoit au Préfet après avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale concerné, de la commission départementale des sites et, le cas échéant, d'aménagement durable, d'urbanisme et d'énergie de la Corse ;
- Le dossier de demande d'UTR comporte nécessairement une étude d'impact qui, comme les autres éléments du dossier, sont mis à disposition du public avant qu'un bilan de cette procédure de démocratie locale ne soit tiré par l'autorité préfectorale ;
- La durée de validité d'une telle autorisation d'UTR est limitée à trois ans (soit deux ans de moins que celle en vigueur dans le cadre des zones de montagne).

Le nouvel outil UTR prévaut sur les SCOT et les PLU lesquels doivent être compatibles avec celui-ci.

La mise en œuvre de ces UTR est par ailleurs possible en zones non couvertes par les PLU (RNU) par l'introduction d'une disposition particulière qui ajoute une 5<sup>ème</sup> exception aux 4 préexistantes permettant une urbanisation nouvelle en dehors des espaces déjà urbanisés.

Se trouvent également modifiées de manière mineure certaines dispositions du code général des collectivités territoriales (pour tenir compte du cas particulier de la Corse).

En conséquence, ces modifications peuvent valablement s'insérer dans le cadre de la discussion en cours de la loi « Elan » et prendre la forme d'une insertion d'un article 14 quinquies.

Un décret d'application viendra adapter certaines dispositions du code de l'urbanisme (pour compléter le nouveau mécanisme des UTR) et du code de l'environnement (pour inclure les UTR dans la nomenclature des études d'impact).