



# Cerema



*Liberté • Égalité • Fraternité*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Opération soutenue par l'État*

FONDS NATIONAL  
D'AMÉNAGEMENT  
ET DE DÉVELOPPEMENT  
DU TERRITOIRE

# Étude qualitative des unités touristiques nouvelles dans le massif alpin (2007-2016)

*Juin 2018*

# Les objectifs de l'étude

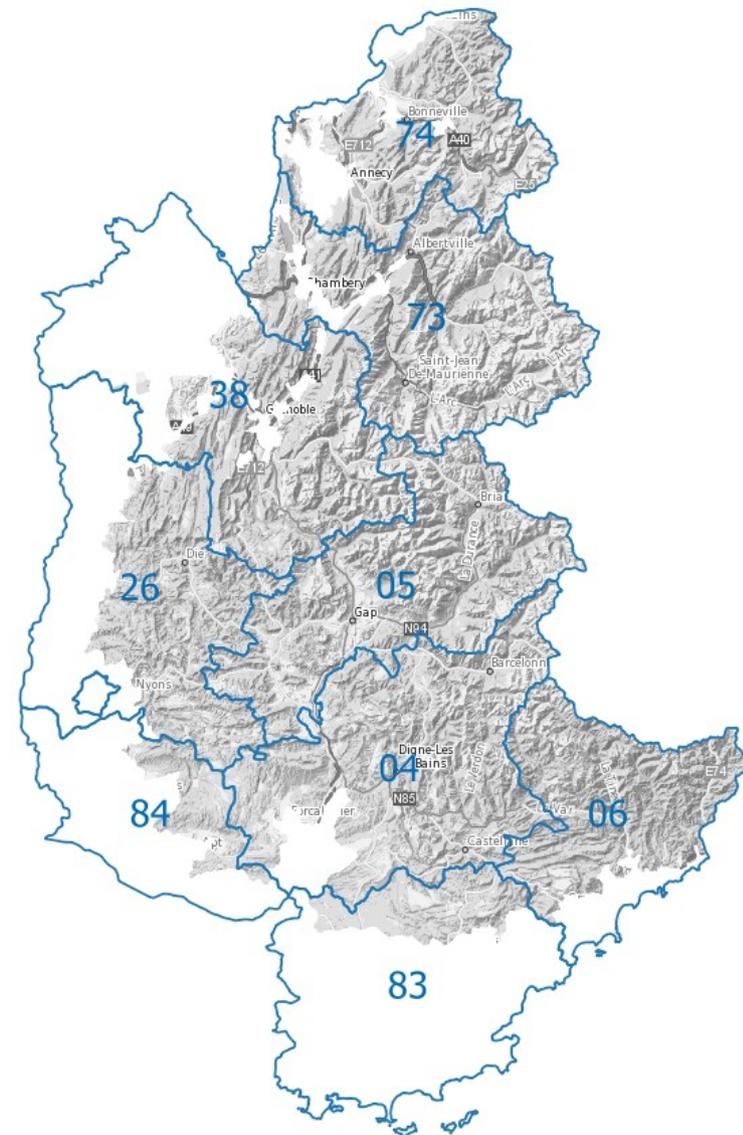
## Étude des UTN sur la période 2007-2016, opérations « phares » du développement touristique :

- Analyse de l'évolution qualitative des projets
  - Attentes clientèles, lits marchands, exigences environnementales, logements des saisonniers, etc
- Analyse des effets des projets en termes de socio-économie, d'environnement et d'urbanisme

↳ Alimenter les travaux du comité de massif des Alpes, notamment sa commission spécialisée « Espaces et urbanisme »

# Le périmètre de l'étude

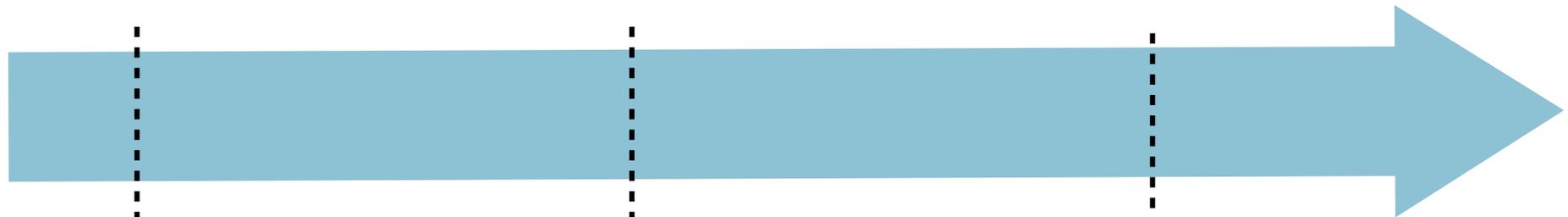
- **Périmètre géographique : la zone de montagne du massif des Alpes**
  - 80 % des demandes de création d'UTN de massif entre 2007 et 2014 *Source : Diagnostic de la procédure des UTN, DHUP, Cerema, sept. 2014*
- **Période 2007-2016**
  - Après l'entrée en vigueur des dispositions de la loi DTR et de son décret d'application de 2006
  - Avant l'entrée en vigueur de la loi Montagne 2



## Données sources utilisées :

- 1) **Arrêté** du préfet (sauf SCoT), **avis de la commission UTN** (massif ou CDNPS), **rapport** ATOUT France ou DDT
- 2) **Dossier UTN** + le cas échéant **entretien** DDT, BE ...
- 3) **Entretiens** (commune, opérateur ...)

# Une étude en 3 phases



**22 juin 2017**  
**Livrable 1**

CP du Comité de  
massif des Alpes

**22 septembre 2017**  
**Livrable 2**

Commission spécialisée  
des UTN du Comité de  
massif des Alpes

**Nov. 2017** **Mars 2018**  
**Livrable 3**

Premiers  
résultats

Finalisation  
de l'étude

**Panorama quantitatif**  
de l'ensemble des  
UTN à partir de la  
constitution d'une  
base de données

**Analyse qualitative**  
basée sur une 15<sup>e</sup> de  
dossiers UTN urba  
+ des entretiens  
(DDT, bureaux d'études,  
Atout France)

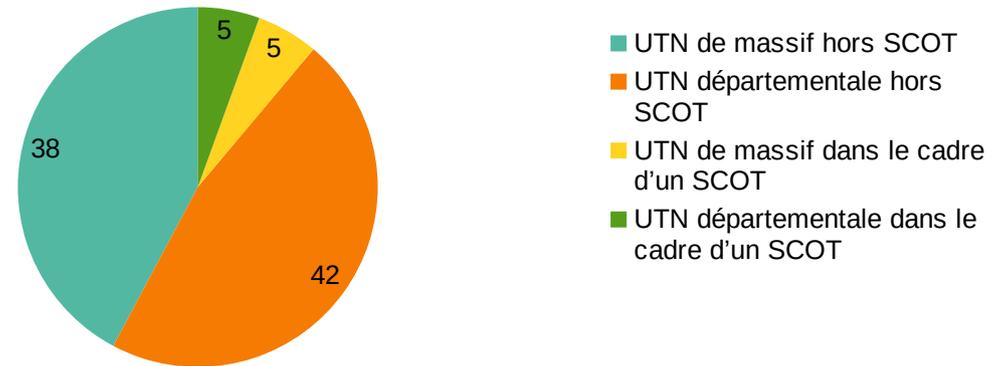
**Monographies d'UTN**  
8 parmi la 15<sup>e</sup> de  
dossiers UTN analysés

# 2007 – 2016 : Plus de demandes de création d'UTN départementales que d'UTN de massif

**UTN de massif : 38** demandes d'autorisation instruites

**UTN départementales : 42** demandes d'autorisation instruites

Nombre de demandes d'autorisation UTN

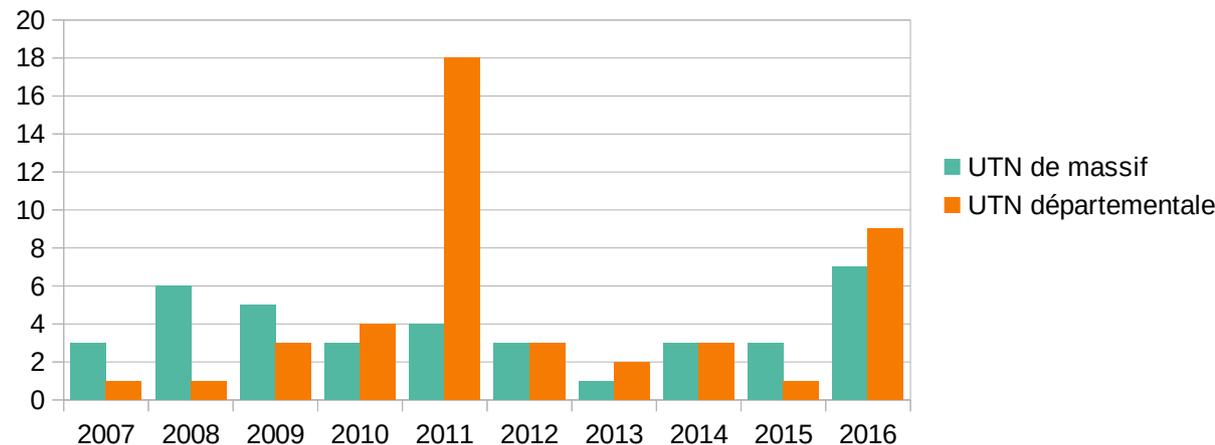


**Intégration d'UTN dans des SCoT : 10 avis de la commission UTN de massif**

- 5 SCoT en élaboration (1 ou 2 passages)
- 1 avis préalable sur évolution SCoT
- 1 mise en compatibilité SCoT (DUP)

**Aucun avis CDNPS sur des SCoT intégrant des UTN départementales**

Nombre de demandes d'autorisation UTN par année



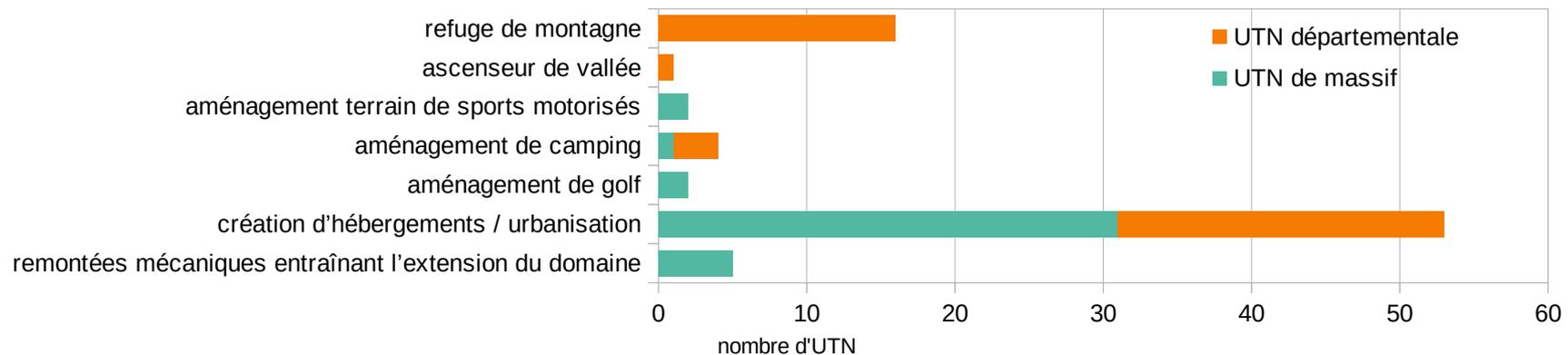
UTN départementales : pic en 2011 (11 opérations sur 18 portent des refuges)

# 2007-2016 : Des UTN majoritairement liées à la création de surface de plancher

**80 % des UTN de massif portent sur des hébergements / urbanisations,** parfois combinés à d'autres équipements (RM, golf...)

**Les UTN départementales portent sur des opérations plus diversifiées,** dont de nombreux refuges de montagne

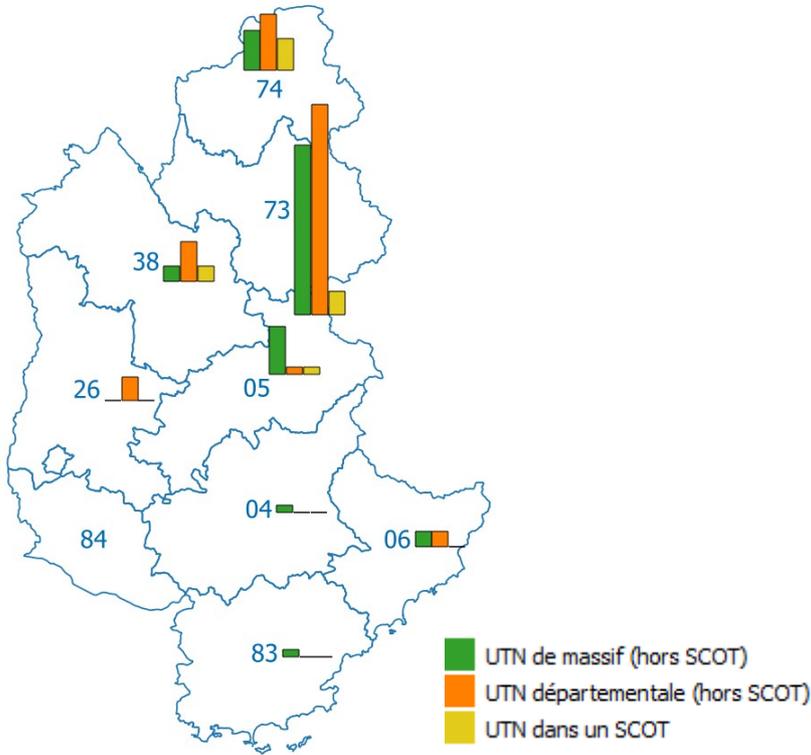
répartition des UTN par nature d'opération (hors SCoT)



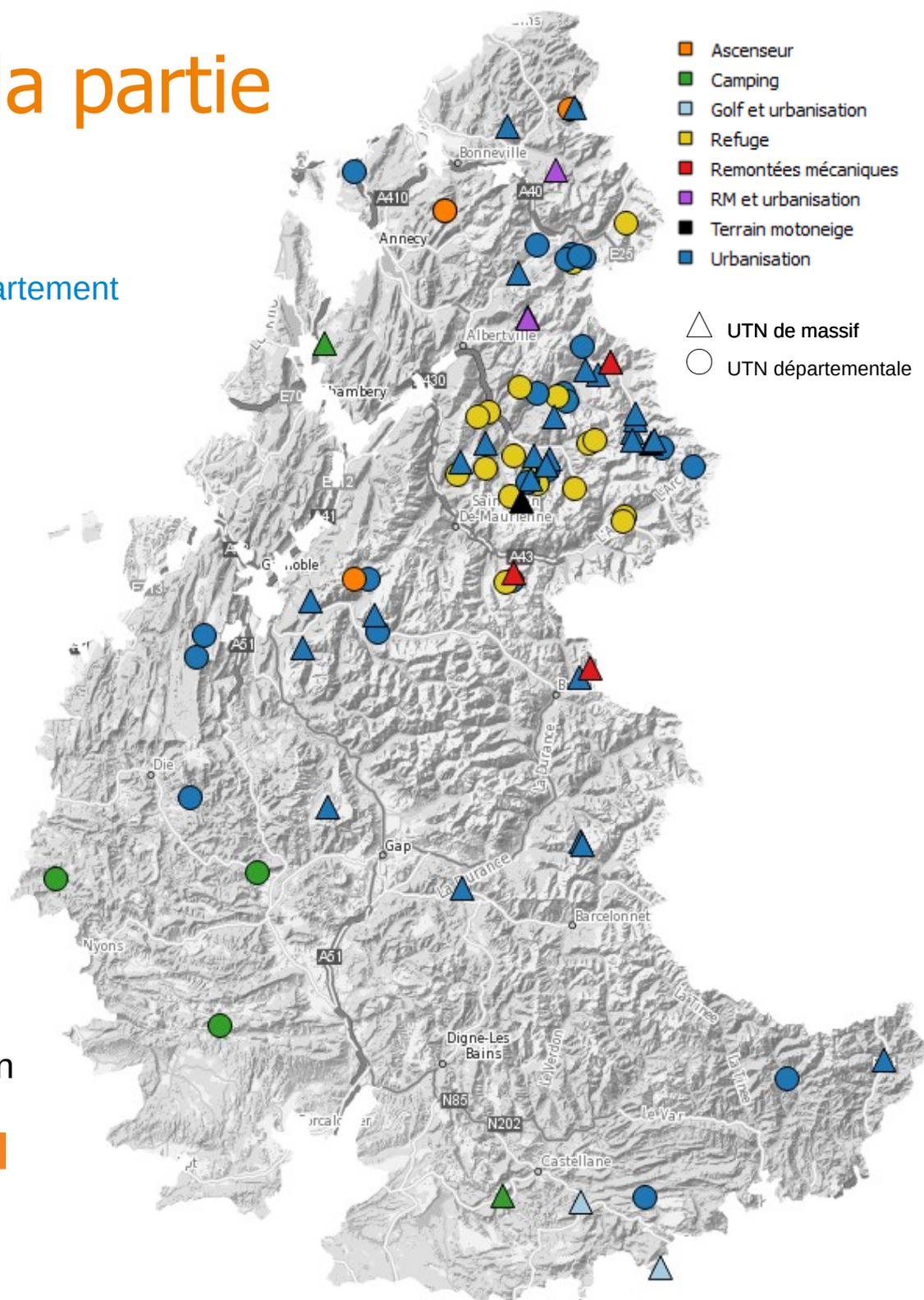
*Double compte possible sur le graphique : certaines UTN combinent de l'hébergement et divers équipements touristiques*

# Des UTN plutôt dans la partie nord des Alpes

Nombre de demandes d'autorisation UTN par département



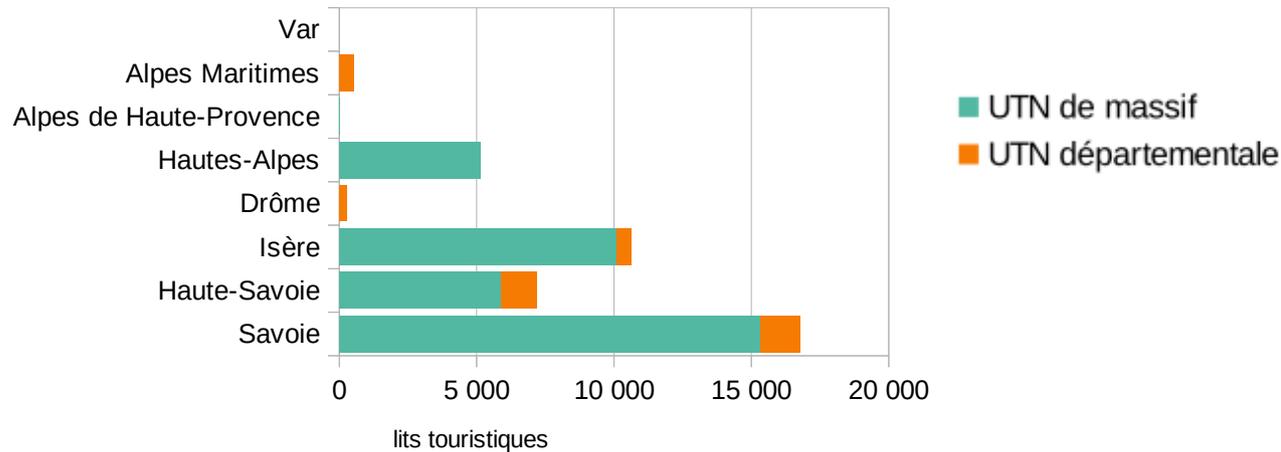
UTN de massif, localisées très majoritairement en station (85%)  
 UTN départementales, majoritairement hors station (65%)



# Hébergements : environ 4 fois plus de lits réalisés que de demandes d'autorisation UTN

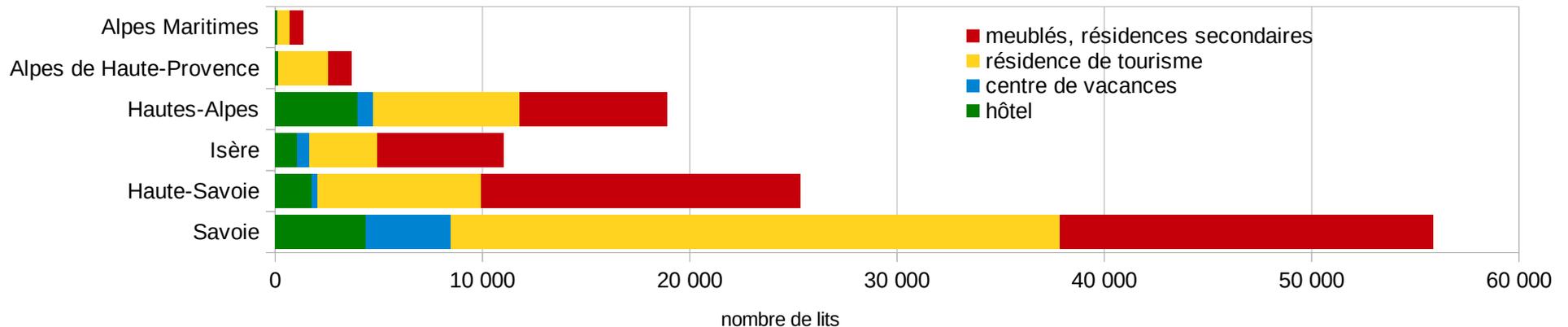
Demandes d'autorisation UTN 2007-2016 : 40 000 lits

UTN : lits touristiques par département



Réalisés sur la même période : 116 000 lits en station

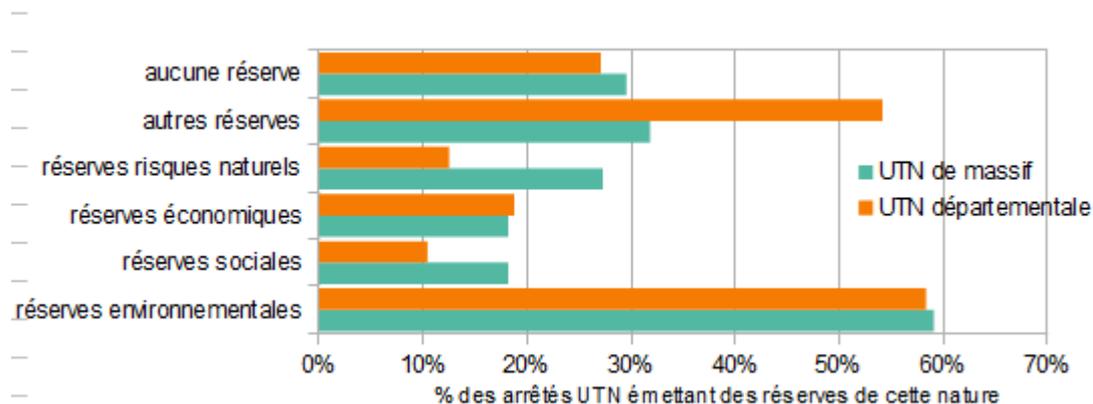
lits touristiques réalisés sur la période 2007-2015



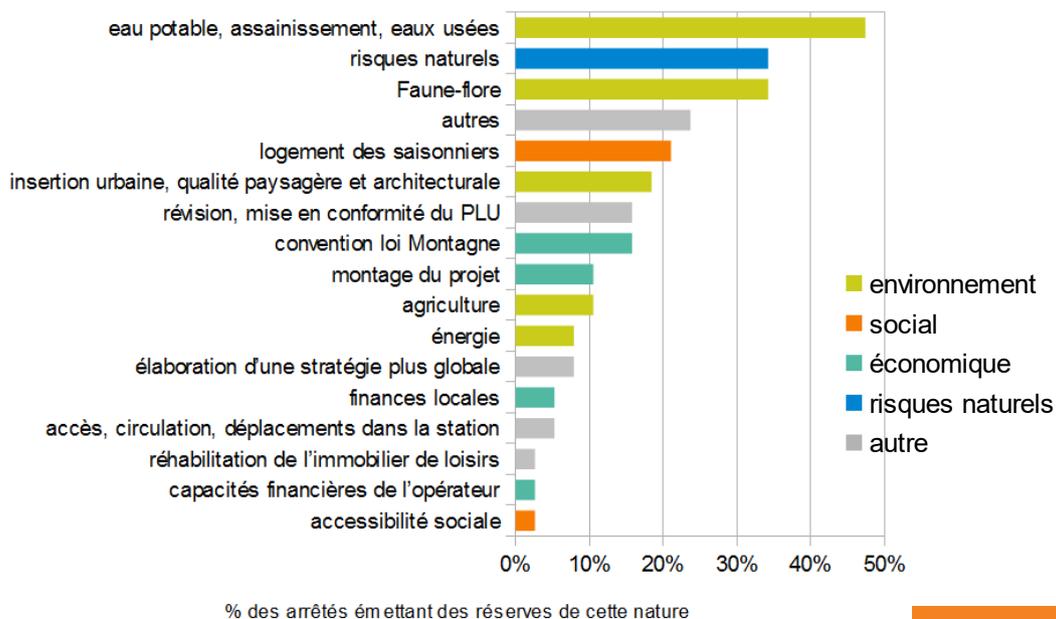
# Les réserves figurant dans les arrêtés UTN

Plus de **70 %** des arrêtés d'autorisation UTN (massif et départementales) font l'objet de réserves.

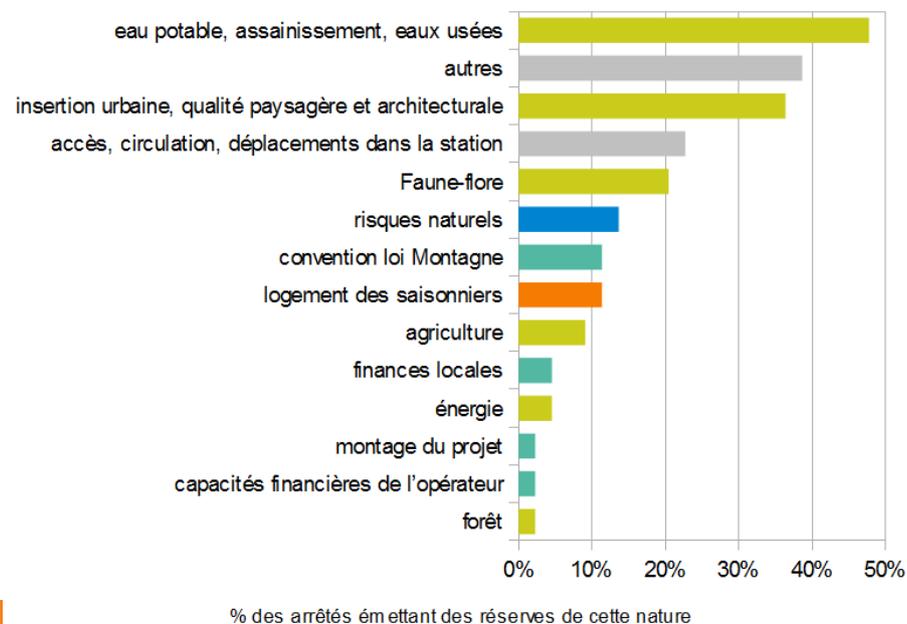
Nature des réserves émises dans les arrêtés UTN



Nature détaillée des réserves inscrites dans les arrêtés UTN de massif



Nature détaillée des réserves inscrites dans les arrêtés UTN départementale



# 60 % des autorisations assorties de la mise en place d'une commission de suivi



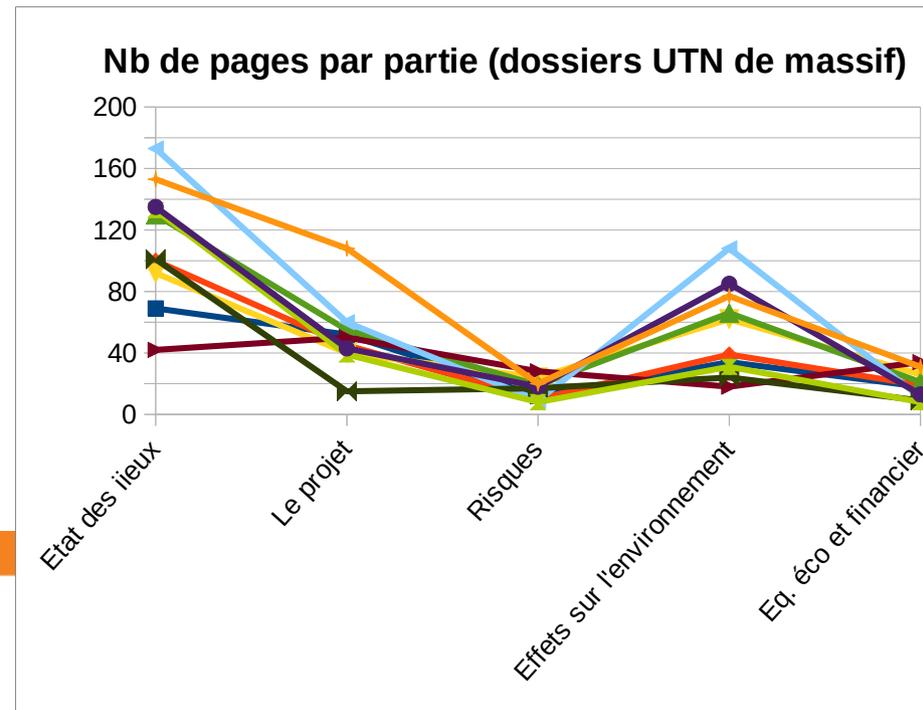
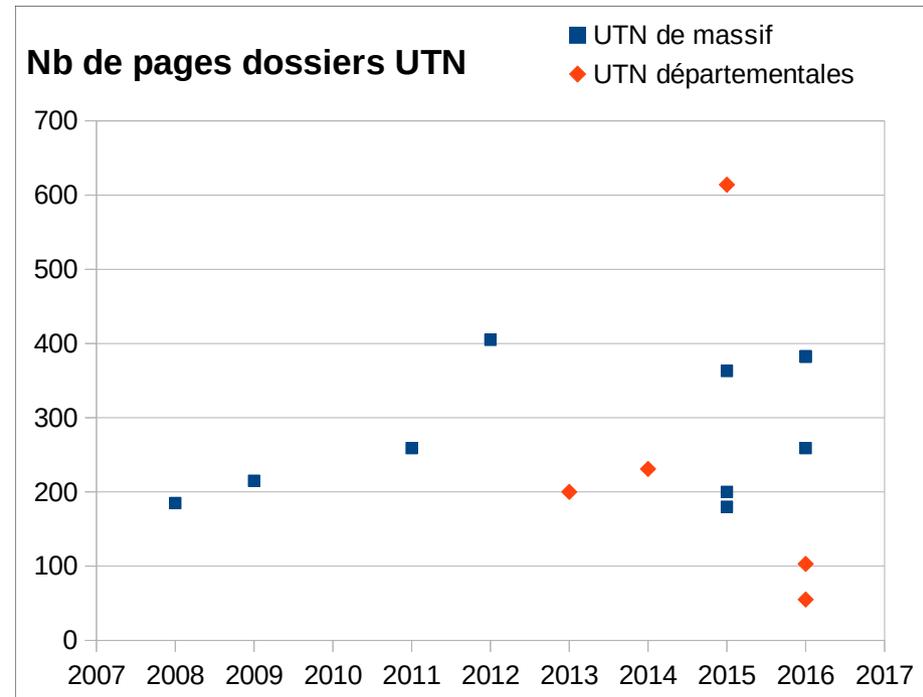
# La forme des dossiers UTN

**Un volume de pages devenu important, en particulier pour les UTN de massif**

- Beaucoup d'informations en partie 1 (Etat des lieux) ...
- ... sans lien toujours évident avec la partie 2 (Le projet)
- Parfois un manque de clarté pour un lecteur ne connaissant ni le projet, ni le site

**Un niveau de précisions hétérogène d'un dossier à l'autre**

Pas de précisions sur les compétences mobilisées pour produire le dossier



# Sur la description des opérations d'hébergements dans les dossiers UTN...

- Des projets visant la **montée en gamme** (clientèle internationale, haut de gamme ...) ; peu d'éléments de différenciation socio-culturelle
- Des **programmes immobiliers assez classiques** (RT avec hôtels + RS), et l'apparition de quelques concepts plus novateurs
- La diversification touristique essentiellement basée sur **l'eau et le bien-être**
- Montage des opérations basée sur **vente foncière et (promoteurs/investisseurs + exploitant)**, avec quelques rares évolutions
- Le recours au **conventionnement loi Montagne** quasi-systématique pour maintenir les lits marchands
- **Effets sur l'environnement décrits comme limités** (urbanisation sur milieu anthropisé)
- Une création d'emplois générée par l'exploitation des projets quasi-systématique, mais la **création de logements pour les saisonniers plus ou moins précisée**

# Ce qui ressort de l'anayse de 8 UTN réalisées ou en cours

- La **complexité de montage des opérations d'hébergement touristique** soulignée ...

... en particulier par les « petits » opérateurs

- Des **programmes** sans opérateur au moment de la demande UTN amenés à évoluer après autorisation

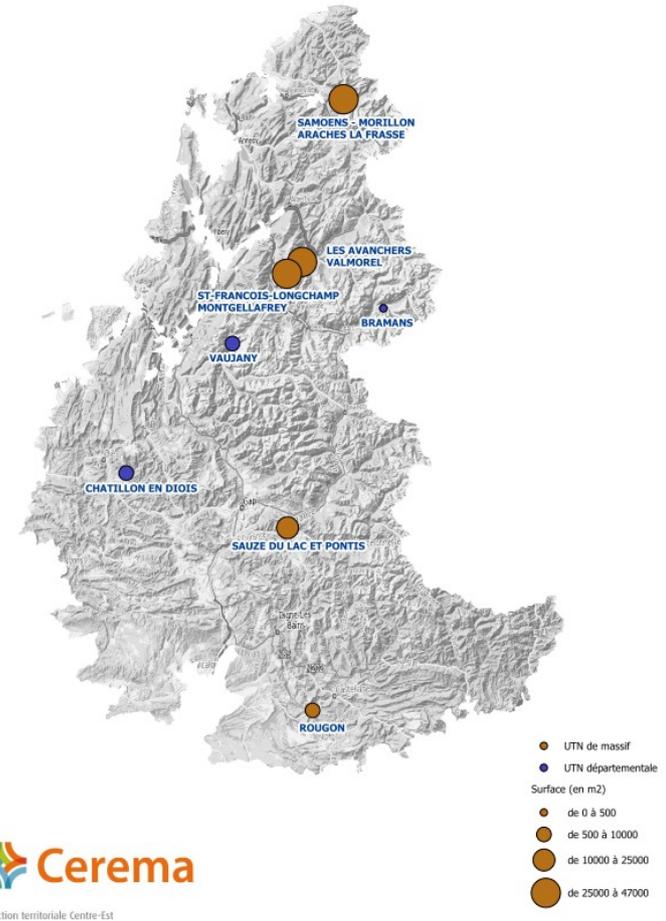
- Des **réserves à l'autorisation UTN** de plusieurs ordres ...

... parfois soumises à interprétation, mal comprises

... suivies en général d'effets

- La **commission de suivi**, un élément de facilitation dans la réalisation des projets

- Peu d'opérations dont les **retombées socio-économiques** ont été effectivement mesurées





# Pistes pour la commission « Espaces et urbanisme » ?

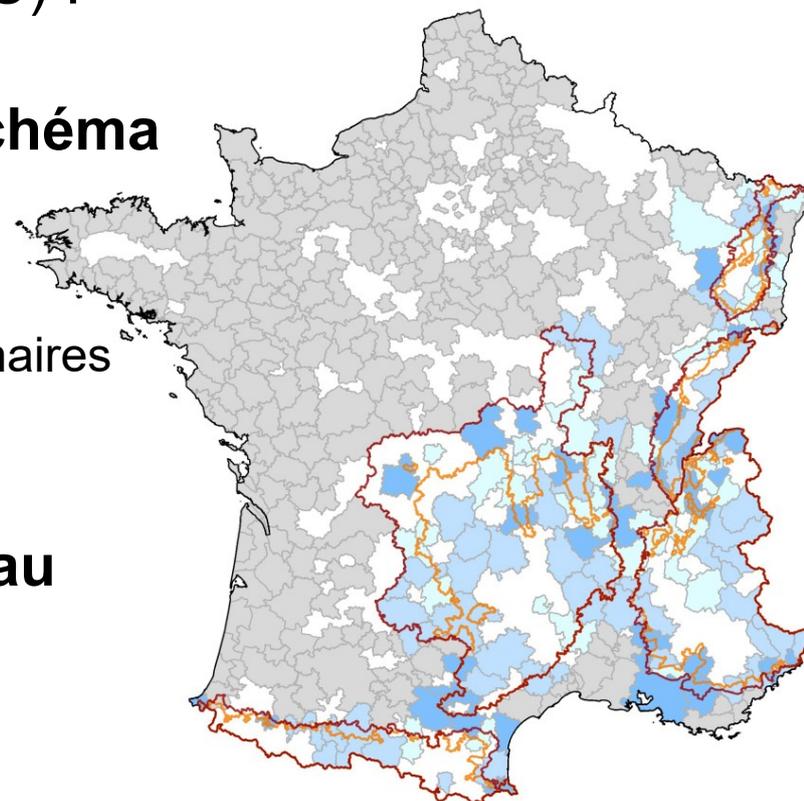
Dans le « nouveau » contexte de la mise en œuvre de la loi Montagne 2 (SCoT et PLU) :

## ➤ Mieux faire prendre en compte le Schéma interrégional de massif

Débattre en amont des « points de vigilance » sur les UTN à venir, et les faire connaître aux pétitionnaires

➤ Organiser un atelier de travail et d'échanges entre niveau massif / niveau département (Commission « Espaces et urbanisme » / CDNPS du massif)

➤ Favoriser l'accompagnement des porteurs de projet, en amont et en aval des autorisations UTN



Sources : SCoT : Observatoire des Territoires au 31/12/2016 - Zonage montagne selon la DHUP

Scot ent tout ou partie en zone montagne

- SCoT approuvé
- SCoT en élaboration
- SCoT en révision
- Scot au 31/12/2016
- Zone de montagne (DHUP)
- Zone de massif



Merci de votre attention

[Claire.faessel-virole@cerema.fr](mailto:Claire.faessel-virole@cerema.fr)

Claire Faessel-Virole  
Pilote Politique et aménagement de la montagne  
Cerema Centre-Est  
04 74 27 51 05 / 06 64 09 26 10

[www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)