

LOI MONTAGNE ACTE II : UNE BOUFFÉE D'AIR FRAIS POUR LES TERRITOIRES DE MONTAGNE

15 février 2017

*Passer d'une loi de compensation des handicaps dus à des conditions géographiques et climatiques difficiles à une loi de valorisation des atouts de la montagne : tel est l'objectif de la loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne. Plus de 30 ans après la loi du 9 janvier 1985, un cadre législatif modernisé était attendu par les élus des 6200 communes de montagne désormais confrontées à de nouveaux enjeux : développement des nouvelles technologies de l'information et de communication, adaptation au changement climatique, développement des loisirs, fragilisation de la biodiversité, promotion des activités touristiques, spécificités des territoires de montagne dans la mise en œuvre des services publics, rénovation des procédures d'unités touristiques nouvelles (UTN), réhabilitation de l'immobilier de loisir... Les sujets ne manquent pas. La loi leur apporte des éléments de réponse qui, tous, ne pourront pas être traités ici. Aussi, après avoir rappelé les nouveaux objectifs de l'action de l'État en faveur des territoires de montagne, **le présent commentaire passera en revue les principaux apports du titre III de la loi consacré à la réhabilitation de l'immobilier de loisir par un urbanisme adapté.***

1. Une nouvelle définition des objectifs de l'action de l'État

Le 30^{ème} congrès de l'Association nationale des élus de la montagne (ANEM) organisée en 2014 à Chambéry marquait le point de départ de l'élaboration d'un projet de loi portant Acte II de la loi montagne. A cette fin, le Premier Ministre, Manuel Valls, confiait à Annie Genevard et Bernadette Laclais, respectivement députées du Doubs et de la Savoie, une mission visant à formuler des propositions permettant l'actualisation du dispositif. Leur rapport insistait sur la richesse inestimable que la montagne représente pour la France, du fait de « *sa richesse écologique et paysagère, de ses ressources et savoir-faire qui en font une destination privilégiée pour les loisirs et le tourisme. **C'est cela qu'il importe de bâtir dans un acte II de la loi montagne : non pas un simple ajustement juridique mais l'expression d'un pacte renouvelé entre la Nation et les territoires de montagne, tout comme entre les acteurs de la montagne*** »¹.

Cette expression se traduit notamment par la réécriture de l'article 1^{er} de la loi de 1985 qui prenait déjà en compte l'identité et les spécificités de la montagne et définissait à ce titre, les principes de la politique nationale de la montagne et les objectifs poursuivis par l'État et les collectivités publiques dans sa mise en œuvre.

Cette prise en compte de l'identité des territoires de montagne est amplifiée par la loi du 28 décembre 2016 qui reconnaît « *la montagne comme un ensemble de territoires dont le développement équitable et durable constitue un objectif d'intérêt national en raison de leur rôle économique, social, environnemental, paysager, sanitaire et culturel. La montagne est source d'aménités patrimoniales, environnementales, économiques et sociétales* ».

¹ Un acte II de la loi montagne, pour un pacte renouvelé de la Nation avec les territoires de montagne – 27 juillet 2015.

Ainsi, aux 4 enjeux définis initialement par la loi de 1985 succèdent désormais 17 objectifs destinés à répondre aux spécificités du développement équitable et durable des territoires de montagne :

- 1° faciliter l'exercice de nouvelles responsabilités par les collectivités territoriales, les institutions spécifiques de la montagne et les organisations montagnardes dans la définition et la mise en œuvre de la politique de la montagne et des politiques de massifs ;
- 2° prendre en compte les disparités démographiques et la diversité des territoires ;
- 3° prendre en compte et d'anticiper les effets du changement climatique en soutenant l'adaptation de l'ensemble des activités économiques à ses conséquences, notamment dans les domaines agricole, forestier et touristique ;
- 4° encourager le développement économique de la montagne, notamment en soutenant les activités industrielles et l'artisanat liés à la montagne ou présents en montagne et la formation de grappes d'entreprises ;
- 5° réaffirmer l'importance de soutiens spécifiques aux zones de montagne, permettant une compensation économique de leurs handicaps naturels, assurant le dynamisme de l'agriculture et garantissant un développement équilibré de ces territoires ;
- 6° développer un tourisme hivernal et estival orienté sur la mise en valeur des richesses patrimoniales des territoires de montagne ;
- 7° soutenir, dans tous les secteurs d'activités, les politiques de qualité, de maîtrise de filière, de développement de la valeur ajoutée et de rechercher toutes les possibilités de diversification ;
- 8° favoriser une politique d'usage partagé de la ressource en eau ;
- 9° encourager et d'accompagner la gestion durable des forêts et le développement de l'industrie de transformation des bois, de préférence à proximité des massifs forestiers ;
- 10° veiller à la préservation du patrimoine naturel ainsi que de la qualité des espaces naturels et des paysages ;
- 11° promouvoir la richesse du patrimoine culturel, de protéger les édifices traditionnels et de favoriser la réhabilitation du bâti existant ;
- 12° assurer une meilleure maîtrise de la gestion et de l'utilisation de l'espace montagnard par les populations et les collectivités de montagne ;
- 13° réévaluer le niveau des services publics et des services au public en montagne et d'en assurer la pérennité, la qualité, l'accessibilité et la proximité, en tenant compte, notamment en matière d'organisation scolaire, d'offre de soins et de transports, des temps de parcours et des spécificités géographiques, démographiques et saisonnières des territoires de montagne ;
- 14° encourager les innovations techniques, économiques, institutionnelles, sociales et sociétales ;
- 15° soutenir la transition numérique et le développement de services numériques adaptés aux usages et contraintes des populations de montagne ;
- 16° favoriser les travaux de recherche et d'observation portant sur les territoires de montagne et leurs activités ;
- 17° procéder à l'évaluation et de veiller à la prévention des risques naturels prévisibles en montagne. »

Si une dimension incantatoire entoure la lecture de l'intégralité de cet article, sa portée juridique est pourtant bien réelle puisque les collectivités de montagne peuvent s'en saisir pour contester des décisions qui iraient à l'encontre de la mise en œuvre de ces objectifs.

2. La rénovation du régime des unités touristiques nouvelles (UTN)

Le régime juridique des UTN avait été remanié par la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux qui distinguait entre des UTN présentant un intérêt régional ou interrégional en raison de leur surface ou de leur capacité d'accueil (dites UTN de massif) et des UTN présentant un rayonnement moins important en raison de leur situation ou de leur capacité d'accueil (dites UTN départementales).

Deux cas de figure pouvaient se présenter selon que le territoire est couvert ou non par un SCOT :

- a) **en l'absence de SCOT**, la réalisation d'une UTN est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée :
 - par le préfet coordonnateur de massif pour les UTN de massif ;
 - par le préfet de département pour les autres.
- b) **en présence d'un SCOT**, il appartient au document d'orientation et d'objectifs (DOO) de définir :
 - la localisation, la consistance et la capacité globale d'accueil et d'équipement des UTN de massif ;
 - les principes d'implantation et la nature des UTN départementales.

La commission spécialisée du comité de massif ou la commission départementale de la nature, des sites et des paysages (CDNPS) sont consultées pour avis dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation de créer ou d'étendre une UTN de massif ou départementale, ou bien, si le territoire concerné est couvert par un SCOT, dans le cadre de la procédure d'élaboration ou d'évolution du SCOT.

Si l'autorisation de créer une UTN est conservée pour les territoires non couverts par un document d'urbanisme, la loi maintient également la dualité établie par la loi de 2005 entre des UTN à fort rayonnement et celles plus modestes : **les UTN de massif deviennent des UTN structurantes tandis que les UTN départementales sont dénommées UTN locales.**

Que révèle plus précisément ce changement d'appellation ?

2.1. Une nouvelle définition des UTN

L'ancien article L. 122-16 définissait l'UTN comme « toute opération de développement touristique, en zone de montagne, ayant pour objet ou pour effet, en une ou plusieurs tranches :

1° Soit de construire des surfaces destinées à l'hébergement touristique ou de créer un équipement touristique comprenant des surfaces de plancher ;

2° Soit de créer des remontées mécaniques ;

3° Soit de réaliser des aménagements touristiques ne comprenant pas de surfaces de plancher dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. »

La définition de l'UTN donnée par le nouvel article L. 122-16 est plus large que celle mentionnée ci-dessus dans la mesure où elle correspond désormais à « toute opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard. »

Plus large, mais pas forcément plus claire dans la mesure où la notion de « performances socio-économiques » n'est pas définie par la loi.

2.2. Planifier les UTN dans les documents d'urbanisme

Le maintien de la dualité du régime des UTN

Avant la loi du 28 décembre 2016, l'inscription des UTN dans les documents d'urbanisme se limitait aux seuls SCOT lorsqu'ils existent. Mais « la perspective d'une couverture du territoire national par les documents d'urbanisme et donc de la programmation, à terme, des projets de développement touristique au sein de ces documents »² a convaincu le législateur de différencier l'échelle de planification des UTN en fonction de leur envergure : en d'autres termes, l'échelon supra-communal (SCOT) a vocation à planifier les UTN structurantes tandis que l'échelon communal et intercommunal doit être privilégié pour intégrer les UTN

² Étude d'impact du projet de loi de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, page 51, 14 septembre 2016.

locales, plus modestes, mais pas moins importantes pour les collectivités intéressées : **la loi montagne acte II signe ici sa véritable innovation en matière d'urbanisme.**

La mise en œuvre de cette répartition nécessite néanmoins la parution d'un décret établissant les travaux, aménagements et constructions relevant soit du régime des UTN structurantes, soit du régime des UTN locales. Elle doit intervenir, au plus tard, dans l'année suivant la publication de la loi.

En outre, les SCOT et les PLU auront la possibilité de compléter la liste établie par le Conseil d'Etat. En effet, les articles L. 122-17 et L. 122-18 du code de l'urbanisme précisent que constituent des UTN :

- « le cas échéant, celles définies comme structurantes pour son territoire par le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale, dans les conditions prévues par l'article L. 141-23 » ;
- « le cas échéant, celles définies par le plan local d'urbanisme, dans les conditions prévues au II de l'article L. 151-7 ».

Établir un lien entre l'importance de l'UTN et le document d'urbanisme devant la prévoir (UTN structurante = SCOT ; UTN locale = PLU) relève du bon sens. Faut-il pour autant en conclure qu'un SCOT n'aura pas à évoquer les UTN locales et que les deux échelles de planification sont cloisonnées ? La réponse ne peut être, *a priori*, que négative pour la simple raison que **cette nouvelle répartition ne permettra pas de s'affranchir du principe de compatibilité qui unit le PLU au SCOT.** Plus concrètement, un PLU, au motif qu'il devient le support d'UTN locales ne pourra pas se dispenser du respect des dispositions du SCOT, document qui lui demeure immédiatement supérieur : une UTN locale ne pourra être mise en œuvre que si elle n'est pas contraire aux objectifs et orientations du SCOT. Sinon, ce dernier devra être adapté afin de rendre possible la réalisation d'une UTN locale. Ce pourrait être le cas lorsqu'une commune entend réaliser une UTN dans un espace naturel que le DOO aura pris soin de délimiter en vue de le protéger. Chaque cas devra donc être étudié avec vigilance.

L'évolution du contenu des documents d'urbanisme

▪ Le contenu du SCOT

La loi du 28 décembre 2016 complète **le diagnostic du rapport de présentation** qui devra être établi « *au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes. Il prend en compte la localisation des structures et équipements touristiques existants, les besoins globaux en matière d'immobilier de loisir, la maîtrise des flux de personnes, les objectifs de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et du patrimoine architectural ainsi que les objectifs de protection contre les risques naturels* » (art. L. 141-3 C. urb.).

Sans trop s'éloigner des éléments de contenu qu'il devait comporter pour permettre la réalisation d'UTN dites de massif, **le document d'orientation et d'objectifs** (DOO) du SCOT devra pour sa part définir « *la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement, notamment en matière de logements des salariés, y compris les travailleurs saisonniers, des unités touristiques nouvelles structurantes* » (art. L. 141-23C. urb.).

Si le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) n'est pas impacté par ces évolutions, c'est parce que le PADD doit déjà déterminer les objectifs des politiques publiques en matière notamment de développement touristique. La création ou l'extension des UTN sera évoquée dans cet item.

Enfin, le contenu de l'évaluation du SCOT devant être réalisé au terme du délai de 6 ans est impacté par cette évolution puisque l'analyse portera désormais, en zone de montagne, sur la réhabilitation de l'immobilier de loisirs et les UTN (art. L. 143-28 C. urb.).

▪ Le contenu du PLU

La planification des UTN locales dans le PLU modifie naturellement son contenu.

D'une part, **le diagnostic du rapport de présentation devra être établi au regard des besoins** en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

D'autre part, **les UTN occuperont une place à part entière dans les orientations d'aménagement et de programmation** dont le champ d'application se trouve élargi : « *les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles* » (art. L. 151-6 C. urb.). L'article L. 151-7 est complété par un paragraphe précisant qu'en « *zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales* ».

La définition des UTN locales dans les OAP du PLU devrait offrir un gage de souplesse aux élus, puisque le projet présenté sera instruit dans un rapport de compatibilité :

- soit partiellement dans le cas où un règlement de zone complètera le contenu des OAP par des dispositions réglementaires ;
- soit en totalité lorsque la commune ou l'EPCI compétent en matière de PLU fera le choix d'une OAP de secteurs d'aménagement, c'est-à-dire sans dispositions réglementaires (art. R. 151-8 C. urb.). La combinaison de ces 2 nouveaux outils (UTN locale couplée à une OAP « sans règlement ») sera de nature à faciliter plus rapidement encore la sortie d'UTN locales, la notion de compatibilité permettant d'autoriser un projet ayant pu évoluer entre l'approbation du PLU et la demande d'autorisation d'urbanisme : il ne sera pas nécessaire d'adapter une disposition bloquante du règlement d'urbanisme.

Enfin, **l'analyse des résultats du PLU** au terme de 9 ans d'application portera, le cas échéant, sur les UTN.

L'extension du champ d'application de la procédure intégrée pour créer ou étendre une UTN

Jusqu'à la loi du 28 décembre dernier, la procédure intégrée, en tant que procédure d'évolution des documents d'urbanisme, ne concernait que les communes situées dans une unité urbaine en vue de réaliser :

- une opération d'aménagement ou de construction comportant principalement des logements et présentant un caractère d'intérêt général ;
- la réalisation d'un projet immobilier de création ou d'extension de locaux d'activités économiques ;
- la réalisation d'un projet immobilier d'entreprise.

La loi montagne acte II étend la possibilité de recourir à la procédure intégrée en vue de la réalisation d'UTN.

Cet élargissement de la procédure intégrée aux UTN répond à une préoccupation majeure des élus de montagne confrontée à la lourdeur administrative des procédures d'évolution des documents d'urbanisme lorsqu'il s'agit d'intégrer une UTN dans un document d'urbanisme déjà approuvé. Cette procédure permet de faire évoluer l'ensemble des documents constituant un frein à la réalisation de l'UTN.

Concrètement, la mise en œuvre de cette procédure et l'intégration des UTN dans les documents d'urbanisme s'effectuera :

- dans un délai de 15 mois à compter de son engagement pour les UTN structurantes ;
- dans un délai de 12 mois à compter de son engagement pour les UTN locales.

Si la mise en compatibilité n'est pas approuvée dans ces délais, l'autorité administrative compétente de l'État peut finaliser la procédure après avoir demandé aux collectivités territoriales ou à leurs groupements compétents pour élaborer le PLU de lui communiquer les motifs justifiant la méconnaissance de ces délais.

2.3. L'autorisation d'UTN en l'absence de documents d'urbanisme

Le principe d'une autorisation préalable à la réalisation d'une UTN lorsque l'opération concerne une commune qui n'est couverte ni par un SCOT (s'agissant d'une UTN structurante) ni par un PLU (s'agissant d'une UTN locale) est maintenu dans le cadre de cette version modernisée de la loi montagne acte II.

Selon la nature de l'UTN, l'autorisation sera délivrée :

- soit par l'autorité administrative, après avis de la commission spécialisée du comité de massif (pour les UTN structurantes) ;
- soit par l'autorité administrative, après avis d'une formation spécialisée de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (pour les UTN locales).

Les modalités de création ou d'extension seront précisées par un décret en Conseil d'État.

Alors que l'autorisation d'UTN devenait caduque au terme d'un délai de 4 ans à compter de la notification au bénéficiaire, **la loi montagne acte II prolonge d'un an supplémentaire la validité de l'autorisation de création ou d'extension de l'UTN.** De la même manière, une interruption de 5 ans des travaux (au lieu de 4 ans auparavant) rend caduque l'autorisation, à l'égard des équipements et constructions qui n'ont pas été engagés. En tirant l'ensemble du calendrier, cela revient à fixer une durée de validité de l'autorisation à 15 ans maximum.

Le préfet met en demeure l'exploitant de procéder à la **mise à l'arrêt définitive des remontées mécaniques lorsque celles-ci n'ont pas été exploitées durant 5 années consécutives.** L'autorisation d'exécution des travaux portant sur les remontées mécaniques fait mention de l'obligation de démonter les remontées mécaniques et leurs constructions annexes, ainsi que de remise en état du site. Ces opérations doivent obligatoirement intervenir dans un délai de 3 ans à compter de la mise à l'arrêt définitif des remontées. **Un délai de 8 ans peut donc s'écouler entre la fin de l'exploitation et le démontage des remontées mécaniques.**

2.4. L'entrée en vigueur des dispositions relatives aux UTN

La loi du 28 décembre 2015 laisse le soin à un décret de fixer la date d'entrée en vigueur des dispositions relatives aux UTN, qui interviendra au plus tard un an après la publication de la loi (soit le 29 décembre 2017).

Pour autant, **la loi organise l'entrée en vigueur de certaines dispositions.** Ainsi :

- les nouvelles dispositions relatives aux demandes d'autorisation de création ou d'extension d'UTN ne s'appliqueront qu'aux demandes déposées après l'entrée en vigueur de la loi : toute demande déposée antérieurement à cette entrée en vigueur sera régie par les dispositions applicables auparavant ;
- les nouvelles dispositions ne s'appliqueront pas à l'égard des SCOT et des PLU approuvés avant leur entrée en vigueur : les textes antérieurement applicables à l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions leur seront également opposables jusqu'à leur prochaine révision ;
- s'agissant des procédures en cours, les dispositions nouvelles s'appliqueront à l'égard des projets de SCOT et de PLU arrêtés après l'entrée en vigueur des dispositions de l'article 71, article qui évoque notamment le nouveau régime juridique des UTN ;
- dans le cas où un SCOT n'a pas prévu d'UTN locales, celles-ci peuvent néanmoins être réalisées dans une commune couverte par un PLU et sous réserve que ce dernier les prévoit selon les dispositions des articles L. 151-4 à L. 151-7 du code de l'urbanisme ;
- enfin, les dispositions relatives au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT ne sont applicables qu'à compter du 1^{er} janvier 2019 lorsque la réalisation d'UTN implique l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones ou secteurs visés par l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme. Pour les autres territoires, ce principe est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017 (sous réserve des dérogations possibles prévues à l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme). Il faut dire que seules 25% des communes de montagne sont couvertes par un SCOT.

Rappel de l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;

4° À l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales et, jusqu'à l'approbation de celui-ci, le schéma d'aménagement de la Corse maintenu en vigueur par l'article 13 de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse ont valeur de schéma de cohérence territoriale. »

3. Le principe d'urbanisation en continuité

Le principe d'urbanisation en continuité est un principe fondateur du développement de l'urbanisation en zone de montagne. Destiné à lutter contre le mitage, ce principe est assorti d'une série d'exceptions admettant, en dehors d'une urbanisation au sens de l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme, la réalisation des travaux d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension limitée des constructions existantes. La loi montagne Acte II complète cette liste en précisant que des constructions annexes, de taille limitée, peuvent accompagner les constructions existantes situées en discontinuité de l'urbanisation existante. Cette mesure a été adoptée malgré l'opposition du ministre de l'aménagement du territoire, de la ruralité et des collectivités territoriales qui relevait le rôle prépondérant du PLU en matière d'encadrement des projets de construction et contestait la multiplication des dérogations permettant de construire des annexes dans les zones inconstructibles des communes non couvertes par un PLU.

Le principe d'urbanisation en continuité par l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme

« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »

A signaler à titre d'information que la loi du 28 décembre 2016 complète l'article L. 122-5 par une nouvelle disposition inscrite à l'article L. 122-5-1 qui définit les critères d'appréciation de ce principe. Ainsi, « le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux ».

Ces critères ne sont cependant pas nouveaux puisqu'ils étaient déjà mentionnés à l'ancien article L. 122-6. En les isolant à l'article L. 122-5-1, la loi montagne du 28 décembre 2016 leur offre cependant une meilleure visibilité. Ceci devrait permettre aux auteurs de PLU de se fonder davantage sur les spécificités locales de l'urbanisation en montagne et moins sur des

critères purement métriques mis en avant par certains intervenants en communes qui considèrent qu'au-delà d'une distance de 30 mètres séparant un projet en construction d'une urbanisation existante la continuité est alors rompue.

On rappellera enfin que ce principe d'urbanisation en continuité ne s'applique pas aux UTN, qu'elles soient structurantes ou locales (art. L. 122-17 C. urb.), comme cela était déjà le cas antérieurement.

4. La réalisation de travaux sur des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive

Le régime antérieur prévoyait que la réalisation de travaux sur les chalets ou bâtiments d'estive (soumise à autorisation préfectorale) est subordonnée à l'institution d'une servitude administrative dès lors qu'ils ne sont pas desservis par des voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale. En plus d'interdire l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux, cette servitude précise également :

- que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics ;
- que la circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement est interdite lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable.

Ce régime comportait une incertitude sur le moment auquel devait intervenir l'établissement de cette servitude. Le doute est désormais levé puisque la loi du 28 décembre 2016 conditionne l'autorisation préfectorale à l'établissement préalable de ladite servitude, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable.

5. La réhabilitation de l'immobilier de loisir

Créé par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, le dispositif d'opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir (ORIL) a pour objectif d'inciter les propriétaires à engager ou à faire engager des travaux de réhabilitation et à mettre leurs appartements sur le marché. Instaurée par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent, la délibération institutive doit notamment préciser le périmètre de l'opération, ses conditions de financement (en précisant le cas échéant les aides susceptibles d'être accordées par les collectivités territoriales ou leurs groupements) et les actions d'accompagnement et d'amélioration du cadre de vie prévues.

Plus de 16 ans après sa création, le constat est fait que ce dispositif n'a pas eu l'effet escompté. On estime à environ 90 000 le nombre de logements à vocation touristique nécessitant aujourd'hui une réhabilitation dans les différentes stations de montagne.

Pour relancer cet outil et accélérer la réhabilitation de ces logements, **la loi élargit la liste des prétendants aux aides aux personnes physiques ou morales qui s'engagent à acquérir des lots de copropriétés et à réaliser des travaux de restructuration et de réhabilitation dans le but de réunir des lots contigus**. L'objectif est de favoriser l'agrandissement des appartements en station, jugés trop petits, et répondre aux demandes de la clientèle. De même, la délibération institutive peut inclure parmi les bénéficiaires « *les propriétaires dès lors qu'ils respectent les obligations d'occupation et de location de logements définies par la délibération* »

En revanche, la loi supprime de liste les propriétaires bailleurs qui s'engagent contractuellement pour une durée équivalente ou supérieure à neuf ans à louer leur bien auprès d'un professionnel ou d'un organisme de tourisme agréé : une telle durée constituait un obstacle à la mise en œuvre des ORIL. Cette relance est complétée de l'obligation, dans le volet « habitat » des SCOT, de préciser « *les objectifs de la politique de réhabilitation de l'immobilier de loisirs* » (art. L. 141-12 C. urb.).

6. De nouvelles servitudes pour répondre aux enjeux de développement du tourisme estival

Bien que cette mesure ne soit pas intégrée au titre III de la loi dédié à la réhabilitation de l'immobilier de loisir par un urbanisme adapté, il nous a semblé opportun de souligner cette évolution législative devant permettre aux communes de montagne d'étendre leur offre d'activités touristiques et sportives dans un cadre juridique sécurisé.

L'article L. 342-20 du code du tourisme prévoit déjà l'établissement de servitudes inscrites au profit de la commune, du groupement de communes, du département ou du syndicat mixte concerné, afin d'assurer le passage, l'aménagement et l'équipement des pistes de ski alpin et des sites nordiques destinés à accueillir des loisirs de neige non motorisés organisés. Cette servitude peut aussi porter sur le survol des terrains où doivent être implantées des remontées mécaniques, l'implantation des supports de lignes dont l'emprise au sol est inférieure à 4 m², le passage des pistes de montée, les accès nécessaires à l'implantation, l'entretien et la protection des pistes et des installations de remontée mécanique.

La loi montagne acte II complète l'article L. 342-20 en élargissant le champ d'application de cette servitude au passage, à l'aménagement et à l'équipement de pistes de loisirs non motorisés en dehors des périodes d'enneigement, dans le périmètre d'un site nordique ou d'un domaine skiable. Des conflits d'usage pouvant naître de certaines pratiques estivales avec les activités agricoles et pastorales, les parlementaires ont conditionné l'établissement de cette servitude à l'avis consultatif préalable de la chambre d'agriculture. Cet avis sera réputé favorable s'il n'intervient pas dans le délai de 2 mois suivant la demande de transmission de la servitude.

Un nouvel article L. 342-26-1 du code du tourisme prévoit en outre que lorsque la servitude est susceptible de compromettre gravement l'exploitation agricole ou sylvicole d'un terrain grevé, son ou ses propriétaires peuvent, à compter de la publication de l'acte créant la servitude, mettre en demeure son bénéficiaire de procéder à l'acquisition du terrain grevé dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.