

Fiche de jurisprudence

AMÉNAGEMENT

La création d'une unité touristique nouvelle nécessite le respect de la qualité des sites et des grands équilibres naturels

À retenir :

La création d'une unité touristique nouvelle (UTN), en zone de montagne nécessite le respect de la qualité des sites et des grands équilibres naturels.

Le juge, dans son appréciation du respect de cette disposition, peut constater la qualité des sites en cause mais estimer que les impacts sur ces sites et leurs équilibres ne sont pas suffisants pour justifier une annulation de l'autorisation de création d'UTN.

Références jurisprudence

[CAA Lyon, 15 novembre 2016, n°14LY03771](#)

[Article L. 122-12 du code de l'urbanisme](#)

[CAA de Marseille, 9 février 2015, n°12MA03856](#)

[Article L.122-15 du code de l'urbanisme](#)

Précisions apportées

Plusieurs associations demandent devant le juge l'annulation d'un arrêté du préfet de Savoie autorisant la création d'une unité touristique nouvelle pour la construction d'un hôtel à Tignes.

L'article L. 145-9 du code de l'urbanisme alors en vigueur définit une unité touristique nouvelle (UTN) : il s'agit de la construction de surfaces destinées à l'hébergement touristique, d'un équipement touristique ou d'une remontée mécanique. (L'actuel [article L. 122-16](#) du code de l'urbanisme décrit une UTN comme « *Toute opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard constitue une unité touristique nouvelle* »).

L'article L. 145-3 du code de l'urbanisme alors en vigueur ([article L. 122-15](#) nouveau) dispose que le développement touristique en zone de montagne, en particulier la création d'une UTN, doivent « *prendre en compte les communautés d'intérêt des collectivités locales concernées et contribuer à l'équilibre des activités économiques et de loisirs* ». **Ils doivent par ailleurs « respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels ».**

À ce titre, le juge exerce un contrôle étendu du respect par les UTN de la qualité des sites et des grands équilibres naturels ([CE, 15 mai 1992, Commune de Cruseilles, n°118573](#)).

À cette fin, il procède généralement en deux temps :

- il évalue le degré de qualité des sites ainsi que la sensibilité des équilibres naturels ;
- il évalue le degré de modification apportée par le projet sur les sites et leurs équilibres naturels.

Dans la décision de la [CAA de Lyon du 15 novembre 2015](#), le juge estime que la zone dans laquelle l'hôtel devrait être créé est une « *partie naturelle d'une portion de rive* » au sens de l'article L. 145-5 du code de l'urbanisme alors en vigueur ([article L. 122-12 nouveau](#)).

Or, selon cet article, « *y sont interdits toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements* ». L'arrêté d'autorisation du préfet a donc méconnu ces dispositions.

Par ailleurs, les impacts du projet n'ont été présentés que sous forme de remarques générales et les mesures préconisées pour préserver l'espace étaient limitées, et ce, alors même que l'avis fourni par les services de la DDT relevait que la question des impacts de ce projet se posait et nécessitait une étude particulière.

Enfin, le juge rappelle que, conformément à [l'article R. 414-19 du code de l'environnement](#), une évaluation des incidences sur un site Natura 2000 doit être réalisée pour les UTN, même si le terrain ne se trouve pas directement sur le site Natura 2000 mais à proximité. Or, en l'espèce, aucune évaluation n'a été produite concluant à l'absence d'incidence.

En l'espèce, le juge a donc conclu à l'annulation de l'arrêté préfectoral autorisant la création de UTN, puisqu'il estimait que la qualité des sites et les grands équilibres naturels n'étaient pas respectés.

À l'inverse, dans la décision de la [CAA de Marseille du 9 février 2015](#), le juge ne conclut pas à l'annulation de l'arrêté par lequel un préfet a autorisé la création d'une UTN dans les Alpes. Le site sur lequel est autorisée la création de l'UTN ne bénéficie d'aucune protection particulière au titre des sites, des monuments historiques ou des monuments naturels. Y sont recensées plusieurs espèces d'intérêt patrimonial et une espèce protégée.

Le juge considère cependant que l'atteinte portée par l'UTN à la qualité du site et aux grands équilibres naturels n'est pas suffisante pour que l'autorisation accordée par le préfet soit entachée d'une erreur d'appréciation. En effet, le projet prévoit des mesures d'évitement ou de réduction, notamment le fait de contourner les stations de végétation et de réaliser les travaux aux périodes les moins défavorables pour la faune existante.

Une conclusion similaire a été adoptée par le juge dans plusieurs de décisions : **même si le juge constate la qualité des sites en cause, il estime que les impacts de l'UTN ne sont pas suffisants pour justifier l'annulation de la décision de création de l'UTN.**

- Par exemple, dans la décision [CE, 15 mai 1992, Commune de Cruseilles, n°118573](#), le juge constate que l'UTN n'affecte qu'une partie limitée d'un site et que le projet prévoit des mesures afin de sauvegarder certains espaces.
- Le juge peut parvenir à une même conclusion même lorsque l'étude d'impact n'est pas suffisamment détaillée ([CAA Lyon, 15 octobre 2013, Commune d'Alleverd, n°13LY00894](#)).

Référence : 4533-FJ-2018

Mots-clés : UTN – zone de montagne – qualité des sites – grands équilibres naturels – impacts – mesures d'évitement ou de réduction