

Actualisation
Loi Montagne II

La création des Unités Touristiques Nouvelles en zone de montagne, l'essentiel de la réglementation

N° 3

Cette fiche a pour objectif de donner quelques points de repères sur la réglementation concernant les UTN. On se reportera au code de l'urbanisme et au code de l'environnement pour disposer de l'intégralité des textes, ainsi qu'à l'Instruction du Gouvernement du 12 octobre 2018 relative aux dispositions particulières à la montagne du code de l'urbanisme et la fiche technique de la DHUP sur les UTN.

Qu'est-ce qu'une Unité Touristique Nouvelle ?

Les UTN (Unités Touristiques Nouvelles) désignent toute opération de développement touristique en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard. Les règles concernant ces opérations sont fixées par le Code de l'urbanisme (CU).

Issu de la loi montagne de 1985, le concept d'UTN vise à permettre le développement d'opérations touristiques en zone de montagne, le cas échéant en discontinuité, tout en respectant la qualité des sites et les grands équilibres naturels.

Avant la réforme des UTN (Loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, dite loi Montagne II), lorsque la ou les communes concernées par des projets UTN étaient couvertes par un SCoT, il appartenait au SCoT de prévoir la création de toutes ces UTN, qu'elles soient de niveau massif ou départemental (en dehors des SCoT, autorisation UTN requise par le préfet).

La loi Montagne II et son décret n°2017-1039 du 10 mai 2017 relatif à la procédure de création ou d'extension des UTN ont rénové la procédure des UTN.

On distingue désormais, d'une part les UTN structurantes, de taille ou capacité d'accueil importante, qui relèvent des SCoT, d'autre part les UTN locales que les SCoT n'ont plus vocation à traiter. Il appartient désormais aux PLU(i) d'en prévoir la création (en dehors des PLU(i), autorisation UTN requise par le préfet de département).

UTN structurantes et UTN locales sont définies par le décret n°2017-1039 du 10 mai 2017 relatif à la procédure de création ou d'extension des UTN, codifié dans le code de l'urbanisme aux articles R. 122-4 et suivants.

Références réglementaires

- Article L122-16 du Code de l'urbanisme

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", au sens de la présente sous-section.

Les extensions limitées inférieures aux seuils des créations d'UTN fixés par décret en Conseil d'Etat ne sont pas soumises à la présente sous-section.



Des opérations soumises à un régime spécifique

Les UTN structurantes doivent être planifiées dans le SCoT, et en l'absence de SCoT, autorisées par le préfet coordonnateur de massif (on parle alors d'autorisation UTN). De même, les UTN locales doivent être planifiées dans le PLU(i), et en l'absence de PLU(i), autorisées par le préfet de département.

Les extensions limitées inférieures aux seuils définissant les UTN ne sont pas concernées, sous réserve qu'elles ne constituent pas une fraction d'opération, auquel cas il conviendra de prendre en compte la surface totale de l'opération pour déterminer la soumission au régime UTN (art. R.122-6 CU).

Selon l'article L.122-15 CU, la création ou extension des UTN doivent :

- prendre en compte les communautés d'intérêt des collectivités territoriales concernées ;
- prendre en compte la vulnérabilité de l'espace montagnard au changement climatique ;
- contribuer à l'équilibre des activités économiques et de loisirs, notamment en favorisant la diversification des activités touristiques ainsi que l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant et des formules de gestion locative pour les constructions nouvelles ;
- respecter, par leur localisation, leur conception et leur réalisation, la qualité des sites et les grands équilibres naturels.

UTN et principe d'urbanisation en continuité (art. L.122-5 à 7 CU)

Selon l'article L.122-19 CU, UTN structurantes et UTN locales ne sont pas soumises au principe d'urbanisation en continuité défini par les articles L.122-5 à 7 du code de l'urbanisme.

Selon l'Instruction du 12 octobre 2018, les opérations nouvelles constituant de l'urbanisation, et dont les seuils sont inférieurs aux seuils définissant les UTN locales (R.122-9 CU), ou le cas échéant aux seuils définis par le PLU, sont soumises au principe d'urbanisation en continuité.

Comme le précise l'Instruction du 12 octobre 2018, les extensions des constructions existantes, inférieures aux seuils définissant les UTN locales (art. R.122-9 CU) sont réputées constituer des extensions limitées au sens de l'article L.122-5 CU et à ce titre, ne sont pas soumises au principe d'urbanisation en continuité, sous réserve de rester des extensions de taille limitée.

Références réglementaires

- Article L122-19 du Code de l'Urbanisme

À l'exception des articles L.122-5 à L.122-7, le présent chapitre et le chapitre II du titre IV du livre III du code du tourisme sont applicables aux UTN.



UTN et principe d'urbanisation limitée (art. L.142-4 et 5 CU) : distinguer autorisation UTN et réalisation de l'UTN

Conformément à l'article 71.VI.3 de la loi Montagne II, depuis le 1er janvier 2019, en l'absence de SCoT, les UTN structurantes autorisées par le préfet coordonnateur de massif et les UTN locales autorisées par le préfet de département sont soumises au principe d'urbanisation limitée défini par l'article L. 142-4 CU. Ce principe interdit aux documents d'urbanisme en l'absence de SCoT opposable, d'ouvrir des zones à l'urbanisation, ou de réaliser des projets en dehors des parties urbanisées dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme, excepté par dérogation préfectorale.

Les évolutions des documents d'urbanisme nécessaires à la **réalisation** d'une autorisation délivrée par le préfet coordonnateur de massif pour une UTN structurante (ou par le préfet de département pour une UTN locale) sont donc soumises à cette règle.

NB : au moment de la délivrance de l'autorisation UTN par le préfet, il n'est pas nécessaire que le document d'urbanisme existe ou s'il existe, qu'il permette la réalisation du projet (CE, 28 juillet 2004, n°246750 ; CE, 22 janvier 2003, n°212522). Ce n'est nécessaire qu'au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation d'une UTN. L'élaboration ou l'évolution des documents d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'UTN peut être initiée avant la délivrance de l'autorisation UTN, ce qui permet d'optimiser les délais.

Ainsi, une autorisation pourra être délivrée par le préfet coordonnateur de massif pour une UTN structurante, dans un territoire non couvert par un SCoT, même si la réalisation de l'UTN nécessite une ouverture à l'urbanisation. C'est au moment de la délivrance du permis de construire que les documents d'urbanisme (SCoT et PLU(i)) devront exister et permettre la réalisation du projet.

Deux catégories d'UTN selon le Code de l'urbanisme (art.L.122-17 et L.122-18)

1

Les **UTN structurantes** sont définies par l'article R.122-8 CU. Cette liste peut être complétée par le SCoT en abaissant le seuil des UTN structurantes ou en ajoutant d'autres natures d'UTN, sous réserve que ce soit bien des opérations de développement touristique effectuées en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard.

2

Les **UTN locales** sont définies par l'article R.122-9 CU. Cette liste peut être complétée par le PLU(i) sous réserve de ne pas empiéter sur la liste des UTN structurantes fixée par l'article R.122-8 ou sur celles ajoutées par le SCoT.

Surfaces ou seuils des UTN structurantes et des UTN locales

Les seuils ou surfaces à retenir :

- en cas de réalisation fractionnée de l'UTN, ceux du programme général de l'opération
- en cas d'opération de reconstruction d'hébergements et d'équipements touristiques ou de refuges de montagne consécutive à une démolition, l'augmentation de la surface de plancher

UTN	Domaines skiables et Ascenseurs	Hébergements et équipements touristiques	Aménagements
<p>1</p> <p>UTN structurantes R.122-8 CU</p>	<p>Création, extension ou remplacement de RM, ayant pour effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création d'un nouveau DSA - L'augmentation de la surface du DSA ≥ 100 ha <p>Liaisons entre DSA existants</p> <p>Travaux d'aménagement de pistes pour la pratique des sports d'hiver alpins, situés en site vierge au sens du tableau annexé à l'article R. 122-2 du CE, d'une superficie > 4 ha</p> <p>Création d'un «ascenseur urbain» ($\Delta > 300$ m ; +10 000 pers./j)</p>	<p>Construction ou extension de surface de plancher de + de 12 000 m²</p> <p>(hors logements à destination des personnels saisonniers ou permanents des équipements et hébergements touristiques)</p>	<p>Aménagement, création et extension de terrains de golf d'une superficie > 15 ha</p> <p>Aménagement de terrains de camping d'une superficie > 5 ha</p> <p>Aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés d'une superficie > 4 ha</p> <p>Travaux d'aménagement de pistes pour la pratique des sports d'hiver alpins situés en site vierge d'une surface > à 4 ha</p>
<p>2</p> <p>UTN locales R.122-9 CU</p>	<p>Création, extension ou remplacement de RM, ayant pour effet l'augmentation de la surface du DSA comprise entre 10 et 100 ha</p>	<p>En dehors des secteurs urbanisés ou des secteurs constructibles en continuité de l'urbanisation :</p> <p>Construction ou extension sur une surface de plancher de + de 500 m²</p>	<p>Aménagement de terrains de golf d'une superficie ≤ 15 ha</p> <p>Aménagement de terrains de camping d'une superficie comprise entre 1 et 5 ha</p> <p>Création ou extension de refuges de montagne pour une surface de plancher de + de 200 m²</p>

[RM : Remontées mécaniques; DSA : Domaine skiable alpin; Δ : dénivelé; CU : Code de l'urbanisme; CE : Code de l'environnement]

Définitions

Domaine skiable (R122-4 CU) : un domaine skiable est une piste de ski alpin ou un ensemble de pistes qui ont le même point de départ ou qui communiquent entre elles ou qui communiquent par le seul intermédiaire d'une ou plusieurs remontées mécaniques. La surface du domaine skiable prise en compte est la somme des surfaces des pistes de ski alpin.

Site vierge (R122.2 CE) : est considéré comme « site vierge » un site non accessible gravitairement depuis les remontées mécaniques ou du fait de la difficulté du relief, ou accessible gravitairement depuis les remontées mécaniques mais ne revenant pas gravitairement sur une piste de ski ou un départ de remontée mécanique du même domaine skiable au sens de l'article R. 122-4 du code de l'urbanisme.

La création des UTN structurantes lorsque le territoire EST couvert par un SCoT

Selon le Code de l'urbanisme (art. L122-20 et L.141-23), lorsque la ou les communes concernées par des projets d'UTN structurantes sont couvertes par un SCoT, leur création ou extension doit être prévue par ce SCoT.

Pour cela, le DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) doit en définir certaines caractéristiques, **y compris pour le logement des salariés dont celui des travailleurs saisonniers des UTN structurantes**. Ces caractéristiques doivent être définies individuellement, UTN structurante par UTN structurante, que celles-ci relèvent de la liste fixée par l'article R.122-8 CU ou qu'elles aient été ajoutées par le SCoT selon l'article L.122-17 CU.

De plus, dès lors qu'il est totalement ou partiellement en zone de montagne, le SCoT doit remplir les obligations suivantes :

- le diagnostic doit être établi au regard des besoins en matière de réhabilitation d'immobilier de loisir et d'UTN structurantes (art. L.141-3 CU) ; en outre, si le SCoT ajoute des UTN structurantes à la liste fixée par l'art. R.122-8 CU, le rapport de présentation doit le justifier ;
- le DOO doit préciser dans la définition des objectifs et principes de la politique de l'habitat, les objectifs de la politique de réhabilitation de l'immobilier de loisir (art. L.141-12 CU) ;
- l'évaluation du SCoT doit procéder à une analyse des résultats de l'application du schéma en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'UTN structurantes (art. L.143-28 CU).

Définition des UTN dans le DOO : des enseignements tirés de l'expérience passée des SCoT en montagne

S'en tenir à ce que demande le code de l'urbanisme au DOO en matière d'UTN structurantes, c'est-à-dire que celui-ci définisse les caractéristiques listées par l'article L.141-23 : la localisation, la nature, la capacité globale d'accueil et d'équipement sans oublier le logement des salariés (soit 1 à 2 pages par UTN structurante dans le DOO). Les autres éléments trouveront de façon plus pertinente leur place dans les autres documents du SCoT, c'est-à-dire :

- Dans le rapport de présentation (justification des choix), tous les éléments explicatifs qui permettront, notamment à tous ceux qui n'ont pas participé à l'élaboration du SCoT, de bien comprendre le pourquoi des UTN prévues par le SCoT, notamment au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir, ce qui est souhaité, recherché, les solutions à privilégier, etc.

- Dans l'évaluation environnementale, l'analyse des UTN structurantes au regard des points de tension spécifiques et des autres orientations du DOO, en particulier celles sur l'environnement, afin de vérifier et montrer la cohérence interne du SCoT.

En rester à un niveau de précision des UTN structurantes « de niveau SCoT » (rapport de compatibilité et non de conformité

Références réglementaires

- Article L.141-23 du Code de l'Urbanisme

En zone de montagne, le document d'orientation et d'objectifs définit la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement, notamment en matière de logement des salariés, y compris les travailleurs saisonniers, des UTN structurantes.

Références réglementaires

- Article L.141-3 du Code de l'Urbanisme

[Le diagnostic du SCoT] 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.

entre opérations et SCoT), en l'appréhendant selon ce que souhaite le SCoT sur son territoire, et le cas échéant, la sensibilité environnementale du territoire et du secteur accueillant l'UTN. Plutôt que mettre beaucoup d'informations sur les UTN structurantes, il s'agit de faire ressortir les éléments « non négociables » du ressort du SCoT qui orientent les UTN structurantes, sachant que celles-ci sont cadrées aussi par les autres orientations du DOO.

On retrouvera des éléments de méthode dans les autres fiches téléchargeables sur le site : <https://www.cerema.fr/fr/actualites/schema-coherence-territoriale-scot-montagne>



Le SCoT doit intégrer les projets d'UTN structurantes à sa procédure d'élaboration ou d'évolution pour en permettre la réalisation : révision, modification, mise en compatibilité par déclaration de projet (DP), déclaration d'utilité publique (DUP), ou procédure intégrée pour les UTN dans un délai de 15 mois selon l'article 74 bis de la loi Montagne de 1985.

Une modification suffit pour permettre la création d'une UTN structurante que le SCoT n'aurait pas prévue, sauf si on se retrouve dans l'un des cas nécessitant une procédure de révision définis à l'article L.143-29 CU, notamment celui de changements apportés aux orientations définies par le PADD. Toutefois, la définition de la localisation, nature et capacité globale d'accueil et d'équipement des UTN structurantes dans le DOO est explicitement mentionnée comme exclue d'une modification simplifiée (art. L.143-34 CU).

Selon l'article R.104-7 du Code de l'environnement, l'élaboration du SCoT est soumise à **évaluation environnementale**, de même que la révision du SCoT. Il en est de même pour les modifications de SCoT dès lors qu'elles permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, et pour les mises en compatibilité de SCoT dans le cadre d'une DP, DUP ou procédure intégrée dans certains cas.

Dans tous les cas, que le SCoT prévoit ou non la création d'UTN structurantes, dès lors qu'il est totalement ou partiellement en zone de montagne, le projet de SCoT arrêté est soumis pour avis au comité de massif (art. L.143-20 CU).

Procédure de consultation pour l'élaboration d'un SCoT prévoyant la création d'une ou plusieurs UTN structurantes

Le projet de SCoT arrêté est soumis pour avis à la **commission spécialisée compétente du comité de massif** (Commission "Espaces et urbanisme"), en plus de l'avis du comité de massif requis dès lors que le SCoT est totalement ou partiellement en zone de montagne (art. L.143-20 CU). L'avis de la commission spécialisée compétente du comité de massif porte sur l'ensemble du SCoT et non uniquement sur les UTN structurantes. Ces avis - exprimés dans un délai de trois mois à compter de la réception de la consultation, faute de quoi ils sont réputés favorables - sont recueillis avant l'enquête publique et joints au dossier d'enquête publique.



Procédure pour l'évolution d'un SCoT pour permettre la création d'une ou plusieurs UTN structurantes

Dès lors qu'il est nécessaire de faire évoluer un SCoT pour permettre la création d'une ou plusieurs UTN structurantes, la procédure à mettre en œuvre, qu'elle soit une modification ou une révision, implique que le projet de schéma fasse l'objet des mêmes consultations que s'il s'agissait d'une élaboration de SCoT (art. L.143-20 CU pour la révision ; art. L.143-33 CU pour la modification), c'est-à-dire qu'il requiert l'avis de la commission spécialisée compétente du comité de massif (Commission "Espaces et urbanisme"). L'avis du comité de massif est requis uniquement lorsqu'il y a révision du SCoT.

Une mise en compatibilité de SCoT réalisée dans le cadre d'une DP, d'une DUP ou d'une procédure intégrée pour les UTN selon l'article 74 bis de la loi Montagne de 1985, pour permettre la création d'une ou plusieurs UTN, requiert également l'avis de la commission spécialisée compétente du comité de massif et celui du comité de massif (art. L.143-45 CU).

L'entrée en vigueur de la réforme des UTN pour les SCoT

Les SCoT approuvés avant le 1er août 2017, ainsi que les projets de SCoT arrêtés avant cette date, demeurent régis par les dispositions antérieurement applicables jusqu'à leur prochaine révision (seul l'article L.141-12 CU concernant les objectifs de réhabilitation de l'immobilier de loisir est d'application immédiate). Toutefois, si l'un de ces SCoT n'a pas prévu d'UTN locales, celles-ci peuvent néanmoins être réalisées dans une commune couverte par un PLU, à la condition que ce dernier les prévoit, conformément aux articles L. 151-4 à L. 151-7 CU.



La création des UTN locales lorsque le territoire EST couvert par un PLU(i)

Selon le Code de l'urbanisme (art. L.122-21 et L.151-7), lorsque la ou les communes concernées par des projets d'UTN locales sont couvertes par un PLU(i), avec ou sans SCoT, leur création ou extension doit être prévue par ce PLU(i).

Pour cela, le PLU(i) doit comporter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui définissent certaines de leurs caractéristiques, UTN locale par UTN locale, que celles-ci relèvent de la liste fixée par l'article R.122-9 CU ou qu'elles aient été ajoutées par le PLU(i) selon l'article L.122-18 CU.

Références réglementaires

- Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

II. – En zone de montagne, ces orientations [d'aménagement et de programmation] définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des UTN locales.

De plus, dès lors que le PLU(i) est totalement ou partiellement en zone de montagne, le PLU(i) doit remplir les obligations suivantes :

- le diagnostic doit être établi au regard des besoins en matière de réhabilitation d'immobilier de loisir et d'UTN, qu'elles soient structurantes ou locales (art. L.151-4 CU) ; en outre, si le PLU(i) ajoute des UTN locales à la liste fixée par l'art. R.122-9 CU, le rapport de présentation doit le justifier ;
- l'évaluation du PLU(i) doit procéder à une analyse des résultats de l'application du plan en matière d'UTN, qu'elles soient structurantes, locales, etc. (art. L.153-27 CU).

Le PLU(i) doit intégrer les projets d'UTN locales à sa procédure d'élaboration ou d'évolution pour en permettre la réalisation : révision, modification, mise en compatibilité par déclaration de projet (DP), déclaration d'utilité publique (DUP), procédure intégrée pour les UTN dans un délai de 12 mois selon l'article 74 bis de la loi Montagne de 1985.

Une modification suffit pour permettre la création d'une UTN locale que le PLU(i) n'aurait pas prévue, sauf si on se retrouve dans l'un des cas nécessitant une procédure de révision définis à l'article L.153-31 CU, notamment celui de changements apportés aux orientations définies par le PADD.

Selon l'article R.104-12 du Code de l'environnement, les PLU en zone de montagne font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration, de leur révision et de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une DUP ou d'une DP, lorsque ces procédures ont pour objet de prévoir la création ou l'extension d'une UTN. Les PLU font également l'objet d'une **évaluation environnementale** lorsqu'on se retrouve dans l'un des cas de figure définis à l'article R.104-8 CU.

Procédure de consultation pour l'élaboration d'un PLU(i) prévoyant la création d'une ou plusieurs UTN locales

Le projet de PLU(i) arrêté est soumis pour avis à la **formation spécialisée de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites**. L'avis porte alors uniquement sur les UTN locales (art. L.153-16 CU). Cet avis – exprimé dans un délai de trois mois à compter de la réception de la consultation, faute de quoi il est réputé favorable – est recueilli avant l'enquête publique et joint au dossier d'enquête publique.

Procédure de consultation pour l'évolution d'un PLU(i) pour permettre la création d'une ou plusieurs UTN locales

En cas de révision pour permettre la création d'une ou plusieurs UTN locales, le projet de plan fait l'objet des mêmes consultations que s'il s'agissait d'une élaboration de PLU(i) (art. L.153-33 CU), c'est-à-dire qu'il requiert l'avis de la formation spécialisée de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Il en est de même pour une mise en compatibilité de PLU(i) réalisée dans le cadre d'une DP, d'une DUP ou d'une procédure intégrée pour les UTN selon l'article 74 bis de la loi Montagne de 1985. En revanche, cet avis n'est pas requis dans le cas d'une modification du PLU(i) pour permettre la création d'une ou plusieurs UTN locales.

L'entrée en vigueur de la réforme des UTN pour les PLU(i)

Les PLU approuvés avant le 1er août 2017, ainsi que les projets de PLU arrêtés avant cette date, demeurent régis par les dispositions antérieurement applicables jusqu'à leur prochaine révision. Toutefois, si le SCoT en vigueur sur le territoire n'a pas prévu d'UTN locales, celles-ci peuvent néanmoins être réalisées dans une commune couverte par un PLU, à la condition que ce dernier les prévoie, conformément aux articles L. 151-4 à L. 151-7 CU.

Il n'est pas possible de prévoir des UTN locales dans un plan d'occupation des sols (POS), celui-ci ne comprenant pas d'OAP.

La création des UTN structurantes (UTN locales) lorsque le territoire N'est PAS couvert par un SCOT (un PLU(i))

Selon le Code de l'urbanisme (art. L.122-20, L.122-21 et suivants) :

- lorsque la ou les communes concernées ne sont pas couvertes par un SCOT, la création ou l'extension d'une UTN structurante est soumise à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif, après avis de la commission spécialisée compétente du comité de massif (Commission "Espaces et urbanisme") ;
- lorsque la ou les communes concernées ne sont pas couvertes par un PLU(i), la création ou l'extension d'une UTN locale est soumise à l'autorisation du préfet de département, après avis d'une formation spécialisée de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Lorsque la création d'une UTN est envisagée, **l'avis préalable** de la commission compétente sur **les orientations générales du projet** peut être demandée (R.122-18 CU).

En termes de procédure, la demande de créer une UTN, qui peut porter simultanément sur plusieurs opérations, doit être présentée au préfet du département par la ou les communes ou l'EPCI compétent en matière de PLU sur le territoire desquels s'étend l'emprise du projet.

Elle doit être accompagnée d'un «**dossier UTN**» comportant un rapport et des documents graphiques, précisant (art. R.122-14 CU) :

- 1° L'état des milieux naturels, des paysages, du site et de son environnement ,
- 2° Les caractéristiques principales du projet et, notamment, de la demande à satisfaire,
- 3° Les risques naturels auxquels le

projet peut être exposé ainsi que les mesures nécessaires pour les prévenir ;

- 4° Les effets prévisibles du projet, les mesures pour éviter, réduire et en dernier lieu compenser les incidences négatives notables sur l'environnement qui n'auront pu être ni évitées ni réduites, et l'estimation de leur coût ;

- 5° Les conditions générales de l'équilibre économique et financier du projet.

L'article L.122-22 CU prévoit que le projet de création d'une UTN est préalablement mis à la disposition du public, pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative 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.

L'autorisation du préfet

(dite autorisation UTN) prend en compte les besoins de logements destinés aux salariés de la station, notamment les travailleurs saisonniers, et peut, le cas échéant, en imposer la réalisation. (art. L.122-23 CU).

L'autorisation UTN a une durée limitée (art. L.122-24 CU) : elle devient caduque si, dans un délai de 5 ans à compter de la notification au bénéficiaire, les équipements et les constructions autorisés n'ont pas été engagés. En cas de recours,

le délai de caducité est suspendu pendant la durée des instances.

Lorsque les travaux d'aménagement ou de construction ont été interrompus pendant une durée supérieure à 5 ans, cette caducité ne s'applique qu'à l'égard des équipements et constructions qui n'ont pas été engagés. L'autorisation peut être prorogée une seule fois, pour une durée de 5 ans, par arrêté de l'autorité administrative ayant délivré l'autorisation.

La réalisation de l'UTN, dans les communes non couvertes par un SCOT, nécessite (art. L.122-25 CU) :

- pour les UTN structurantes, que les communes soient dotées d'un PLU ;
- pour les UTN locales, que les communes soient dotées d'une carte communale ou d'un PLU.

Références réglementaires

- Article R122-18 du Code de l'urbanisme

Lorsqu'une ou plusieurs communes, ou un EPCI compétent en matière de PLU sur le territoire duquel s'étend l'emprise du projet, envisagent de créer une UTN, ils peuvent, préalablement au dépôt de la demande prévue à l'article R.122-13, demander au préfet que les orientations générales de leur projet soient examinées par la commission compétente.

L'entrée en vigueur de la réforme des UTN pour les autorisations UTN :

Les demandes d'autorisation de création ou d'extension d'UTN déposées avant le 1er août 2017 demeurent régies par les dispositions antérieurement applicables.

Rédaction : Claire Faessel-Virole (Cerema) avec contribution de Mathilde Rolandeau (FédésCOT)
Mise en page : Sophie Desprez (Cerema)
Crédits photos : Cerema
Édition : mai 2019