

293

Guide de savoir-faire



Tourisme, urbanisme et aménagement sur le littoral et en montagne

Les outils stratégiques et opérationnels
pour une offre d'hébergement marchand



ATOUT FRANCE

23, place de Catalogne - 75685 Paris cedex 14
Tél : +33 (0)1 42 96 70 00 - Fax : +33 (0)1 42 96 70 11

G.I.E. ATOUT FRANCE - Siret : 340 709 211 00064
Agence Française de Développement Touristique

www.franceguide.com
www.odit-france.fr



ISBN 978-2-915215-63-2

ISSN 1777-3997

AOÛT 2009

PRIX : 40 euros TTC

9 782915 215632

Sommaire

Introduction	10
1 A qui s'adresse cette publication ?	11
2 Les limites du guide	11
3 Mode d'emploi du guide	12
4 Sources et méthodologie	13
5 Hébergements touristiques par définition, de quoi parle-t-on ?	15
6 Les instruments de l'urbanisme et de l'aménagement, de quoi parle-t-on ?	19

1 – Hébergements touristiques marchands : quels enjeux pour les destinations du littoral et de la montagne ? 26

1.1 Les grandes tendances de l'évolution de l'offre d'hébergements touristiques marchands	28
L'hôtellerie	28
Les résidences de tourisme	28
L'hôtellerie de plein air	29
Les villages de vacances	29
Les meublés et chambres d'hôtes	29
1.2 Des mécanismes à l'origine de ces tendances	30
L'évolution des attentes et des comportements des clientèles	30
Une pression foncière et immobilière accrue	31
L'évolution dans le montage des opérations immobilières	32
1.3 Des facteurs d'incertitude pour l'avenir des destinations touristiques	32

1.4	Le rôle des hébergements marchands dans la fréquentation et l'économie touristiques des destinations	33
	Le fonctionnement économique des destinations	33
	Des retombées locales plus importantes	35
	Des risques avérés de mutation	37
2	Définir une stratégie en matière d'offre touristique (hébergements marchands)	38
2.1	Prendre en compte les spécificités des territoires	39
2.2	Connaître les attentes et logiques des opérateurs touristiques	42
	Le promoteur	42
	L'investisseur	43
	L'exploitant	44
2.3	Elaborer une stratégie touristique locale	46
	1 ^{ère} étape : Un état des lieux et un diagnostic de l'activité touristique du territoire	47
	2 ^{ème} étape : La définition d'une stratégie touristique à moyen-long terme	52
	Les axes stratégiques d'aménagement et de développement de l'offre	52
	Les axes stratégiques du marketing	53
	Les axes stratégiques de l'organisation	53
	3 ^{ème} étape : L'élaboration d'un plan d'actions pluriannuel	55
	Le suivi de la mise en œuvre de la stratégie touristique locale et la veille	55
3	Planifier la stratégie en matière d'hébergement touristique marchand dans les documents d'urbanisme	58
3.1	Connaître les dispositions réglementaires spécifiques au littoral et à la zone de montagne	59
	La loi Littoral	63
	La loi Montagne	67

3.2	La planification de l'hébergement touristique marchand dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	71
	Le volet Tourisme du diagnostic (DIAG)	73
	La prise en compte de l'hébergement touristique marchand dans le PADD et dans le Document d'Orientations Générales (DOG)	73
3.3	La planification de l'hébergement touristique marchand dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU)	78
4	Traduire la stratégie en matière d'hébergement touristique marchand avec les outils réglementaires de l'urbanisme et de l'aménagement	84
4.1	Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU)	85
	Créer un environnement urbain favorable à l'implantation d'hébergements marchands	86
	Créer des zones favorables à l'hébergement touristique	87
	Recourir au « pastillage », un moyen très limité pour le développement d'hébergements marchands	91
	Favoriser certaines destinations par un COS incitatif	93
4.2	La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)	95



4.3	Les instruments opérationnels permettant d'encadrer les hébergements touristiques marchands	97
	· Outils opérationnels d'aménagement	97
	1 - La Zone d'Aménagement Concerté	98
	2 - Le lotissement « communal »	103
	3 - Le « conventionnement »	104
	· Outils opérationnels de maîtrise foncière	108
	1 - La procédure de préemption	108
	2 - La procédure d'expropriation	114
	· L'autorisation d'urbanisme, outil de contrôle de la destination des hébergements	115
	· Outils d'aide foncière pour l'implantation d'hébergements marchands	117
	1 - La technique de la cession	119
	2 - La technique de la location	122

5 - Définir et mettre en œuvre une stratégie en matière d'hébergements touristiques marchands : les questions à se poser

128

Annexes

132

Bibliographie 133

Glossaire 134

