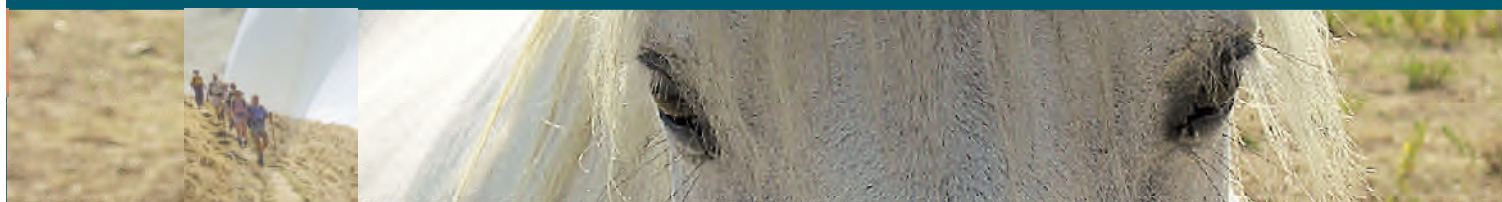


Communes rurales et projets touristiques



Groupe de Travail
Urbanisme et Agriculture Hérault
Janvier 2009

LE TOURISME DANS L'HÉRAULT

Source CDT Hérault - 2007

1.7 milliards d'euros de chiffre d'affaire

12% du PIB départemental

45 000 emplois dont 20 500 emplois salariés directs

2^{ème} rang en France pour le nombre de nuitées réalisées par la clientèle française

Les destinations touristiques de l'Hérault

Ville 47 %

Littoral 46 %

Espace rural 7 %

QUELQUES DÉFINITIONS

• Résidence hôtelière ou résidence de tourisme :

Système de promotion immobilière et d'exploitation touristique basé sur l'investissement de particuliers propriétaires. Ce type d'opération nécessite l'intervention de trois catégories d'acteurs :

- un promoteur immobilier
- un commercialisateur qui vend les logements à des investisseurs privés
- l'exploitant touristique qui loue les logements et verse un loyer annuel aux investisseurs.

• Parc résidentiel de loisirs :

Un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) est un terrain aménagé au sens des articles R.111-32 et R.111-46 du code de l'urbanisme. Il est spécialement affecté à l'accueil principal des habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes).

Les PRL peuvent être exploités par cession d'emplacements en pleine propriété ou par location (régime hôtelier). Dans ce dernier cas seulement, ils font l'objet d'un classement.

• L'agritourisme :

L'agritourisme peut devenir un complément de l'activité agricole. Il peut se décliner sous plusieurs formes dont les gîtes ruraux, les chambres d'hôtes, les campings à la ferme, les tables d'hôtes.

AMÉNAGEMENT ET URBANISME

Le projet s'inscrit-il dans une démarche d'aménagement voulue par la commune ou impose-t-il une adaptation du document d'urbanisme ?

En matière de risques aux personnes, toutes les garanties sont-elles prises ? Le projet est-il conforme aux Plans de Prévention des Risques existants (PPR : incendie, inondation, éboulement...)?

En 1992, la crue de l'Ouvèze dans le Vaucluse a fait 41 victimes dont les résidents d'un camping. Dans l'Hérault, plus de 85% des communes sont concernées par le risque inondation.

Le risque de transformation de l'opération en habitat permanent a-t-il été pris en compte ? La qualité architecturale et la conception de la forme urbaine et des espaces communs permettent-elles une évolution durable ?

Les logements saisonniers estivaux ne sont pas adaptés à un habitat permanent notamment en terme de confort (été/hiver) et de services.

L'augmentation soudaine de population engendrée par le projet est-elle prise en compte dans les perspectives communales, notamment par rapport à l'opération (assainissement, déchets, transports, accès, stationnement...)?

IMPACT SOCIO-ÉCONOMIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

Quel sera le partenariat mis en place avec les entreprises locales et les agriculteurs ?

La découverte des produits agricoles locaux tel l'œnotourisme devient une composante importante de l'économie touristique de notre région. La vigne et l'olivier peuvent par exemple devenir le support d'un projet touristique qui croise également le paysage, une dimension culturelle, historique...

Quel est l'impact du projet sur la commune ?

- sur le développement du petit commerce, de l'artisanat et des agriculteurs
- sur l'équilibre communal et le cadre de vie des habitants
- sur la ressource en eau
- sur la consommation d'espace

Un golf de 18 trous a une consommation moyenne de 5 000 m³/jour, ce qui correspond à la production nécessaire aux besoins d'une collectivité de 12 000 habitants.

Quels sont les équipements publics et les infrastructures à réaliser par la commune (ou l'EPCI compétente) ou qui resteront à sa charge en terme de gestion et de contrôle ?

L'installation d'une station d'épuration est parfois assurée par un porteur de projet (assainissement non collectif). Il est important de savoir, que la commune est responsable de la conformité de cet ouvrage épuratoire.

Le projet apporte-t-il une valeur ajoutée aux patrimoines paysagers, culturels, historiques de la commune ?

Les programmes européens Leader permettent d'intégrer la protection du patrimoine existant dans les projets touristiques.

Quel est l'impact du projet sur la qualité de l'environnement (espaces boisés, biodiversité, pollutions diffuses, assainissement, ressource en eau...)

La réalisation d'une étude d'incidence environnementale permet de répondre à ces questions. Sa mise en œuvre est obligatoire sur un site Natura 2000.

ANALYSE DU PROJET

Le projet est-il en cohérence avec les politiques territoriales engagées sur le secteur, tels que les SCOT, Chartes de Pays ou de Parcs Naturels Régionaux, Schémas départementaux, régionaux ?

Seule une vision globale peut éviter une multiplicité d'offres de projets sur un même secteur et favoriser un équipement équilibré en matière touristique

Le projet a-t-il fait l'objet d'une analyse concurrentielle, d'une étude économique permettant d'évaluer sa viabilité au plan local ?

Quel scénario de reconversion serait envisageable en fonction du montage juridique et foncier du projet ?

UN PROJET, QUI CONTACTER ?

Comité Départemental du Tourisme de l'Hérault

Service conseil aux entreprises et aux projets
Maison du Tourisme - Avenue des Moulins
34184 Montpellier cedex 4 - Tél. 04 67 67 71 12

Chambre de Commerce et d'Industrie de Montpellier

Zone aéroportuaire Montpellier-Méditerranée
34944 Montpellier cedex 9
04 99 51 52 00

Chambre d'Agriculture de l'Hérault

Maison des Agriculteurs - «A» - Mas de Saporta
CS 10010 - 34875 Lattes cedex
04 67 20 88 00

Conseil Général de l'Hérault

Service urbanisme
Hôtel du Département - 1000 rue d'Alco
34087 Montpellier cedex 4
04 67 67 67 95

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

19 rue Saint Louis - 34000 Montpellier
04 99 13 37 00

Direction Départementale de l'Équipement

520 allée Henri II de Montmorency
34064 Montpellier cedex 2
04 67 20 50 00

Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt

Maison de l'Agriculture - Place Chaptal
CS 69506 - 34960 Montpellier cedex 2
04 67 34 28 50

