

RAPPORT
N° 2017/O1/070

ASSEMBLEE DE CORSE

1^{ERE} SESSION ORDINAIRE DE 2017

REUNION DES 30 ET 31 MARS 2017

**RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF**

**DEMANDE D'ADAPTATION REGLEMENTAIRE RELATIVE
A LA PERIODE D'OUVERTURE DES ETABLISSEMENTS DE PLAGE
SITUES EN ZONE URBAINE**

COMMISSIONS COMPETENTES : COMMISSION DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE
L'ENVIRONNEMENT

COMMISSION DES COMPETENCES LEGISLATIVES ET
REGLEMENTAIRES



Demande d'adaptation réglementaire relative à la période d'ouverture des établissements de plage situés en zone urbaine

Rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse

Riportu di u Presidente di u Cunsigliu Esecutivu di Corsica

Contexte :

La Fédération régionale de l'Union des métiers de l'industrie hôtelière de Corse (UMIH) a saisi, au cours du mois d'avril 2016, l'Agence du Tourisme de la Corse et l'Agence d'Aménagement, de l'urbanisme et de l'Energie de la Corse pour leur faire part des préoccupations de ses adhérents exploitant des établissements de plage au regard de la mise en application des dispositions réglementaires applicables aux concessions de plage.

Ce sujet préoccupe la profession quant aux difficultés d'application desdites dispositions qui appellent, d'une part, la démolition des établissements construits « en dur » quand bien même ils disposeraient d'un permis de construire et seraient situés en zone urbaine et, d'autre part, le démontage annuel d'éventuelles structures de remplacement plus légères au terme de 6 mois d'activités.

Il convient de rappeler que, de manière générale, l'attractivité des plages demeure un élément prépondérant du choix des destinations littorales par les touristes, la mer restant leur destination préférée avec près de 40 % de leurs nuitées chaque année, selon les estimations de la *Direction générale des entreprises*¹.

En Corse, la fréquentation des touristes mais aussi de la population locale est très forte dans ce type d'établissement, y compris sur les ailes de saison. Répondre aux exigences du Code général de la propriété des personnes publiques est un problème épineux tant pour les concessionnaires locaux qui sont plus de 200 sur l'île que pour les autorités locales.

L'application littérale des dispositions visées (durée limitée des concessions et de l'ouverture des établissements, diminution de la surface exploitable, démontage voire démolition des constructions ayant bénéficié pour certaines de permis de construire) suscite de vives inquiétudes chez les exploitants et les autres acteurs de la filière (hôteliers, voyagistes, etc.). Tous redoutent une casse économique et sociale d'ampleur : stagnation voire suppression des contrats de travail à durée indéterminée et des contrats induits, précarisation de l'emploi, impacts financiers négatifs pour les fournisseurs et sous-traitants, diminution de l'incitation à investir, perte d'attractivité de certains lieux, etc. Par ailleurs, au-delà du coût moyen de la mise en conformité qui s'élève à environ 2 000 € du m², les frais de démontage sont compris entre

¹ <http://www.entreprises.gouv.fr/tourisme/tourisme-littoral>

25 000 € et 50 000 € par an selon le type d'établissement, sans compter le coût du stockage et du gardiennage en période de fermeture.

Par ailleurs, au-delà des exploitants de paillotes, les professionnels du tourisme s'étonnent des conséquences néfastes d'un texte qui semble aller à contre-courant de la politique touristique actuelle, laquelle tend à l'allongement de la période d'ouverture des établissements et à la désaisonnalisation.

Enfin, dans les stations balnéaires concernées, décideurs publics et commerçants s'inquiètent d'une situation incertaine en matière d'occupation des plages urbaines et des impacts négatifs potentiels en termes d'économie locale puisque la plage urbaine constitue aussi un espace multidimensionnel où s'exercent activités économiques, sportives, ludiques pour les touristes comme pour les résidents, qui produit de la mixité sociale, du ressourcement mais aussi des services écosystémiques. Au sein de ces espaces singuliers, les établissements de plage offrent souvent, au-delà des services économiques marchands, des services non-marchands d'hygiène, de sécurité et de propreté des plages défaillants en certains endroits.

Dans ce contexte, ce rapport vise à présenter le régime juridique applicable à ce type d'exploitations, d'une part, et à proposer d'éventuelles modifications, d'autre part. Pour sa bonne compréhension, il reproduit en annexe la typologie des plages telle que définie dans le PADUCC et ses documents annexes (SDOT, SMVM, etc.).

I. Le cadre légal

L'occupation des plages fait l'objet depuis fort longtemps de concessions, généralement au profit de personnes publiques, lesquelles peuvent elles-mêmes en confier la gestion à des personnes privées.

L'exploitation commerciale des établissements de plage est soumise simultanément à trois types de dispositions relatives à l'urbanisme, à la construction et l'habitation, et à la domanialité publique, respectivement.

1.1 Les exigences tirées du Code de l'urbanisme

Les constructions d'établissements de plage sont théoriquement soumises, dès lors que leur surface dépasse 20 m², à l'obtention d'un permis de construire (ou à une déclaration préalable en dessous de 20 m²).

Depuis 1986, les constructions situées dans la bande littorale des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés ne peuvent être autorisées, compte tenu des dispositions de l'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme.

1.2 Les exigences tirées du Code de la construction et de l'habitation

Dès lors que les paillotes accueillent du public (restauration, notamment), celles-ci sont soumises au régime afférent aux établissements recevant du public.

Ce régime édicte des prescriptions à prendre en compte dès le stade de la conception (accessibilité, sécurité, etc.), et une procédure spécifique d'instruction de la demande de permis de construire (avis d'une commission de sécurité

généralement pilotée par les pompiers, etc.). Cette procédure est lancée suite au dépôt de permis de construire ou au moment où se trouve introduite une demande de changement de destination d'un bâtiment existant.

En outre, lorsqu'elles ne peuvent être raccordées au réseau d'assainissement collectif, la demande de permis comprend un dossier d'assainissement non collectif, lequel est soumis pour avis au SPANC (Service public d'assainissement non collectif), lequel peut délivrer une attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement autonome et procédera par la suite à un contrôle de conformité de l'installation.

Ainsi, ces deux procédures sont initiées automatiquement suite au dépôt de permis de construire.

Or, comme précisé plus haut, les permis ne pouvant être accordés sur les plages au regard des dispositions de la loi « Littoral » relatives à la préservation de la bande des 100 mètres, **jusqu'à l'approbation du PADDUC, ces procédures ne pouvaient être engagées avec succès.**

1.3 Les exigences tirées du Code général de la propriété des personnes publiques

Le Code général de la propriété des personnes publiques en son article L. 2111-4 définit le domaine public maritime (DPM) ainsi :

« Le domaine public maritime naturel de l'Etat comprend :

- 1. Le sol et le sous-sol de la mer entre la limite extérieure de la mer territoriale et, côté terre, le rivage de la mer. Le rivage de la mer est constitué par tout ce qu'elle couvre et découvre jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles ;*
- 2. Le sol et le sous-sol des étangs salés en communication directe, naturelle et permanente avec la mer ;*
- 3. Les lais et relais de la mer (...).*

Les terrains soustraits artificiellement à l'action du flot demeurent compris dans le domaine public maritime naturel sous réserve des dispositions contraires d'actes de concession translatifs de propriété légalement pris et régulièrement exécutés. »

L'article L. 2111-4 du Code général de la propriété des personnes publiques définit l'étendue du domaine public maritime naturel, et l'article L. 2111-6 du même code celle du domaine public maritime artificiel.

Aux termes de ces deux textes, **les plages font partie du domaine public maritime de l'Etat**, soit parce qu'elles correspondent au rivage de la mer, soit parce qu'il s'agit des lais et des relais de la mer, soit, enfin, parce qu'il s'agit de terrains soustraits artificiellement à l'action du flot.

Or, si un établissement est implanté sur le domaine public maritime, par principe inaliénable, il ne peut être autorisé que sur l'un ou l'autre des fondements suivants :

➤ La concession

Il s'agit d'un dispositif de longue durée encadré par une procédure d'instruction administrative minutieuse débouchant le cas échéant sur la conclusion d'une convention de concession, dont la durée d'exécution est le plus souvent, en pratique, d'une dizaine d'années.

Aux termes de la *Circulaire du 20 janvier 2012 relative à la gestion durable et intégrée du domaine public maritime naturel*² du Ministère de l'écologie, du développement durable, de l'énergie, du logement et des transports, il s'agit du fondement idoine pour encadrer l'exercice d'une activité commerciale sur le domaine public maritime.

Les concessions de plage sont régies par les articles R. 2124-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques. Ce même article crée au profit des communes et de leurs groupements une priorité dans l'attribution desdites concessions.

Selon les dispositions de l'article R. 2124-13 du même code, « *le concessionnaire est autorisé à occuper une partie de l'espace concédé, pour y installer et exploiter des activités destinées à répondre aux besoins du service public balnéaire.*

Ces activités doivent avoir un rapport direct avec l'exploitation de la plage et être compatibles avec le maintien de l'usage libre et gratuit des plages, les impératifs de préservation des sites et paysages du littoral et des ressources biologiques ainsi qu'avec la vocation des espaces terrestres avoisinants. La durée de la concession ne peut excéder douze ans ».

Les communes sont prioritaires pour obtenir les concessions ouvertes par l'Etat. Il leur est loisible de les rétrocéder à des exploitants dans le cadre d'une procédure prévue par le décret. Concédées par l'État aux communes, les plages sont confiées par celles-ci au privé par le biais de sous-traités d'exploitation.

En réalité, malgré l'existence de ce droit de priorité, en pratique, les communes bénéficiant d'une ou plusieurs concessions de plage ne sont plus très nombreuses.

De surcroît, il ressort d'une enquête de la Direction du transport maritime, des ports et du littoral (DTMPL) que les concessions sont concentrées dans les plages méditerranéennes de la Côte d'Azur et de la Corse, et, plus accessoirement, dans les départements de la Côte Atlantique et du Calvados.

L'obligation faite aux plagistes de démonter leurs installations en dehors d'une période d'exploitation qui ne peut excéder 6 mois par an subsiste. Les nouvelles installations doivent donc être démontables ou transportables et les constructions en dur existantes doivent être démolies.

L'application littérale de ce texte n'est pas sans conséquences économiques : frein à l'allongement de la saison, obstacle à la pérennisation des emplois précaires, perte financière, suppression d'un service touristique essentiel éminemment

²http://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/fiches/BO20127/met_20120007_0100_0033.pdf

complémentaire de l'hôtellerie urbaine et plus largement des activités d'hébergement en zone urbaine, déficit de crédibilité de ce type d'entreprises auprès des banques, des services fiscaux et des financeurs divers, etc.

Pour tenir compte des périodes de fréquentation des plages, le texte a prévu la possibilité d'étendre la période d'exploitation à une durée de huit mois pour les stations classées. Cette extension - qui n'a pas à ce jour d'effectivité en Corse - se fait par simple délibération motivée du conseil municipal de la commune concernée.

A l'effet de prendre en compte les communes connaissant une fréquentation touristique en dehors de la saison balnéaire, **le code instaure également la possibilité du maintien des installations de plage à l'année.**

Or, s'il est apparu difficile pour certaines stations balnéaires continentales d'obtenir en pratique cet agrément, aucune commune corse n'en dispose aujourd'hui et ce, que ce soit sur le fondement de la Loi dite *Novelli* du 22 juillet 2009 réformant le classement des Offices du tourisme, des communes touristiques et des stations classées, ou que ce soit sur celui du régime de classement en vigueur avant elle.

Cette réglementation suscite de nombreuses contestations auprès des professionnels et des élus, de la Côte d'Azur notamment, singulièrement concernée.

Les concessionnaires militent en effet contre son application stricte, susceptible de générer des dommages considérables tant en matière d'attractivité touristique que d'emplois.

➤ L'autorisation d'occupation temporaire (AOT)

Il s'agit d'un dispositif précaire nécessitant un renouvellement annuel mais auquel il est possible d'avoir recours sans déclaration d'intérêt général et sans étude préalable lourde. Une AOT peut porter sur une simple occupation du domaine public maritime par du matériel (par exemple une offre de pédalos et de jet-skis) ou sur une occupation pour y édifier une construction provisoire (par exemple de type paillote), soumise à permis de construire.

Ce mode d'occupation du domaine est généralement envisagé à l'initiative des utilisateurs privés, et par les exploitants de paillotes notamment. Il est assorti de prescriptions afférant aux contreparties fournies par l'exploitant en matière d'accès à la mer, d'intégration paysagère, et de démontage au terme de la période autorisée, notamment.

Un rapport du *Conseil général de l'environnement et du développement durable* de 2009 sur la difficulté d'application de ces règles critique la politique de l'État relativement aux plages de la Corse et des Landes fondée sur le recours aux AOT.

La situation n'a guère évolué par rapport à 2009 concernant ce mode préférentiel de gestion par AOT, puisque depuis lors certaines concessions sont même arrivées à terme comme celles de Lisula en décembre 2015 et de Calvi en septembre 2016.

Depuis les années 1990, l'Etat a progressivement amené les établissements de plage situés sur le domaine public maritime à procéder à un démontage annuel de leurs installations, au titre des prescriptions associées aux AOT. En ce qui concerne

les concessions, il demande la remise en état des sites à l'échéance de la concession, alors que les règles de la concession elles-mêmes prescrivent un démontage annuel.

Dans le cas d'AOT octroyés à des établissements de plage, les exigences tirées de la réglementation de l'urbanisme et de la construction d'une part, et des règles de la domanialité d'autre part, sont théoriquement indépendantes.

De même, une paillote située en retrait du domaine public maritime n'est soumise en toute logique à aucune contrainte tirée de la domanialité, sous réserve qu'elle respecte le principe de libre accès à la mer, mais doit néanmoins faire l'objet d'un permis de construire, lequel ne peut être délivré qu'en espace ouvert à l'artificialisation.

II. La compatibilité des établissements de plage avec le PADDUC

Le législateur a confié la possibilité à la CTC de définir les secteurs de la bande des 100 mètres sur lesquels les constructions de type « paillote » pourraient être régulièrement autorisées et d'en encadrer les conditions.

L'article L. 4424-12 du Code général des collectivités territoriales donne compétence en effet l'Assemblée de Corse, compte tenu de la fréquentation touristique de certains sites et de la nécessaire préservation de l'environnement, pour « *déterminer les espaces situés dans la bande littorale définie à l'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme (bande des 100m inconstructible selon la loi littoral, à l'exception des espaces urbanisés) dans lesquels peuvent être autorisés des aménagements légers et des constructions non permanentes destinés à l'accueil du public, à l'exclusion de toute forme d'hébergement, dans le respect des paysages et des caractéristiques propres à ces sites* ».

Or ni les dispositions de l'article L. 4424-12, ni la délibération n°15/237 de l'Assemblée de Corse du 2 octobre 2015, qui en découle, ne prévoient d'obligation de démontage annuel ou périodique.

2.1. Les décisions de l'Assemblée de Corse

Dans le cadre de l'élaboration du PADDUC, la CTC a réalisé une analyse des usages des différentes plages de Corse, et établi une classification des vocations de plages en fonction de leur état actuel (accès, fréquentation, érosion, sensibilité écologique) et de la vocation des espaces terrestres et voisins avoisinants : vocation naturelle, naturelle soumise à une forte fréquentation, semi-urbaine, urbaine (cf. annexe).

Ainsi, par le truchement du *Schéma de mise en valeur de la mer*, chaque catégorie de plage se voit assigner des objectifs en matière d'aménagement et d'équipement et de conditions d'accueil du public répertoriés dans une cartographie dédiée.

Sur les plages urbaines qui sont par définition situées dans les espaces urbanisés, il était théoriquement déjà possible d'autoriser des constructions provisoires sur le domaine public maritime, et d'autoriser des constructions pérennes hors de celui-ci.

Toutefois, les possibilités d'édifier ces constructions sur le fondement du PADDUC ne permettent pas de déroger aux dispositions de la loi Littoral relatives aux espaces remarquables et caractéristiques, dans lesquelles de telles constructions restent interdites.

La délivrance des permis de construire devrait intervenir :

- Soit dans le cadre d'un PLU, ce dernier devant délimiter précisément les secteurs de la plage sur lesquels s'appliquera la possibilité de construire, et le cas échéant les espaces remarquables inconstructibles. Dans ce cas, les permis de construire seront délivrés par le Maire au nom de la commune.
- Soit dans le cadre du RNU : sur l'ensemble des secteurs identifiés par le PADDUC, sous réserve de l'absence d'ERC. Dans ce cas les permis sont délivrés par le Maire au nom de l'Etat, soit par le Maire au nom de la commune mais après avis conforme du Préfet.

Par ailleurs, l'article L. 4424-12 du CGCT prévoit que la réalisation de ces aménagements et constructions doit être soumise à enquête publique.

Le PADDUC au travers du SMVM instaure également des prescriptions relatives à l'occupation des plages, à l'insertion paysagère et environnementale (raccordement réseaux, dépollution, etc.) et au niveau de services à fournir au public par les besoins de gestion de la fréquentation.

2.2. Situation de fait des établissements de plage corses

Chaque année, l'État, gestionnaire du domaine public maritime, instruit en Corse les demandes d'AOT pour des paillotes, des clubs nautiques, ou encore l'installation de matelas et de parasols.

Or, comme évoqué supra, le PADDUC dresse la typologie des plages de l'île, en précise la vocation, et associe à chaque catégorie des prescriptions particulières. Du fait des nouvelles dispositions, l'État serait aujourd'hui conduit à refuser entre 50 et 60 % des demandes déposées en Corse-du-Sud et en Haute-Corse.

Ces refus toucheraient d'abord et en toute logique des plages emblématiques, classées comme « naturelles fréquentées », où seraient exclus l'entreposage d'engins motorisés comme les jets-skis, mais aussi les aménagements légers pour activités ludiques et sportives, les matelas et parasols et les bases nautiques.

Toutefois, l'État a renouvelé pour l'été 2016 les autorisations d'occupation temporaire du domaine public maritime jusqu'alors autorisées, étant entendu que les règles générales de la domanialité publique exigent le démontage de toute installation bénéficiaire d'une AOT à l'issue de la saison, y compris dans le cas des établissements de plage situés sur les plages urbaines.

Cette situation induit une évolution des modalités d'occupation du domaine public maritime par les actuels bénéficiaires d'AOT par des établissements de plage en zone urbaine qui désormais risquent de se voir refuser le renouvellement de leurs autorisations.

L'Etat semble à ce jour reconnaître la nécessité d'instituer de fait **une période de dérogation transitoire** aux dispositions du PADDUC jusqu'à la fin de l'année 2018, et ce pour plusieurs raisons :

- Sur les communes couvertes par un PLU en vigueur, adopté avant le PADDUC et n'ayant donc pas prévu de secteurs de la bande des 100 m pouvant accueillir des constructions non permanentes, il n'est pas possible de délivrer des permis de construire pour des établissements (bien que le PADDUC le permette, les PLU antérieurs non mis en compatibilité ne le permettent pas encore) ; exiger un permis de construire pour les pailotes situées sur ces communes reviendrait donc à rendre impossible leur installation, si bien qu'il convient de laisser le temps aux communes de faire évoluer leur document d'urbanisme pour décliner précisément les dispositions du PADDUC relatives aux plages semi urbaines et naturelles fréquentées ;
- Sur les communes soumises au RNU, et bien qu'il soit possible de délivrer des permis de construire pour des pailotes dès à présent puisque les dispositions du PADDUC s'appliquent directement et qu'aucun règlement de PLU ne s'y oppose, le Préfet ne souhaite pas procéder à l'application des dispositions du PADDUC, avant la fin de la période transitoire qu'il envisage pour les communes soumises à un PLU, et ce afin d'éviter de créer une différence de traitement entre les exploitants selon la commune sur laquelle ils se situent ; en effet, l'application des dispositions du PADDUC permettant d'obtenir une autorisation d'édifier une pailote implique la réalisation des études d'impact et l'organisation des enquêtes publiques prévues à l'article L. 4424-12 du CGCT, procédure nécessairement plus lourde et coûteuse que la simple obtention d'autorisation d'occupation sans autorisation de construire.

L'État, après consultation de la Collectivité territoriale de Corse, a donc finalement défini les objectifs suivants au cours de la période transitoire, lesquels ont pour objectif la régularisation progressive de la situation des pailotes au regard du droit de l'urbanisme :

- Elaboration ou révision des PLU afin que les communes puissent assumer leur compétence et délimiter précisément les secteurs des plages susceptibles d'accueillir des pailotes ;
- Information des exploitants concernant le nouveau cadre applicable depuis l'adoption du PADDUC (d'un côté plus flexible, puisque rendant possible l'édification des pailotes hors des espaces urbanisés, mais de l'autre plus exigeant, dès lors que les exploitants ont désormais une règle à respecter) ;
- Evolution des installations afin d'intégrer les dispositions du PADDUC (niveau de service et d'équipements) ;
- Mise en place des processus administratifs : définition des modalités d'élaboration des études d'impact (si possible groupées), de l'organisation des enquêtes publiques, et de la délivrance des permis de construire.

Si le principe d'admission d'une période transitoire, permettant de ne pas compromettre l'activité des opérateurs économiques pendant la période de révision des PLU apparaît pertinent, le fait de généraliser cette approche à l'ensemble du territoire non couvert par des PLU, et susceptible de se voir appliquer les dispositions du PADDUC sans délai, est de nature à faire peser un niveau de risque juridique et économique important sur les exploitants et les autorités chargées de la délivrance

des permis de construire et de la police de l'urbanisme, Préfet ou Maire selon les cas.

L'adoption du PADDUC offre un cadre juridique nouveau qui permet de sécuriser l'édification de construction sur certaines parties du domaine public maritime même hors des espaces urbanisés. Mais il suppose en contrepartie la mise en place de procédures administratives nouvelles et le respect de dispositions relatives aux usages des plages qui, dans certains cas, peuvent être plus restrictives que les usages qui avaient cours précédemment.

En revanche, les dispositions du PADDUC rappelées plus haut n'ont aucune incidence sur les conditions d'exploitation commerciale du domaine public maritime, et en particulier sur la période d'ouverture maximale de 6 mois ou sur les obligations de démontage. En l'espèce, la Corse est ici alignée au droit commun.

III. L'exploitation commerciale des établissements situés sur plages urbaines : vers un classement en « station » de la commune

La possibilité d'étendre la période d'ouverture de l'établissement, en cas de conclusion d'une concession, dans les stations classées qui en ont fait la demande, permettrait d'étendre la durée d'exploitation des restaurants de plage à 8 mois voire à l'année. Un prérequis est néanmoins obligatoire : la commune doit avoir le statut de commune touristique puis celui de station classée.

Or l'éventualité d'une ouverture à l'année des établissements de plage nécessite cumulativement :

- Que la commune/l'intercommunalité soit une station classée de tourisme (et par conséquent, au préalable, une commune touristique)
- Qu'elle dispose depuis plus de deux ans d'un office de tourisme classé en première catégorie
- Qu'elle justifie de l'ouverture par jour, en moyenne sur une période comprise entre le 1^{er} décembre et le 31 mars, de plus de 200 chambres d'hôtels classés
- Que la plage soit concédée ;
- Que le concessionnaire soit agréé par le Préfet ;
- Qu'il délivre une autorisation annuelle spéciale après avis conforme du Préfet aux établissements qui en ont fait la demande et qui remplissent les conditions (cf. article ci-avant).

Pour satisfaire les besoins spécifiques de la Corse, une adaptation réglementaire intéressant le classement en station des communes touristiques pourrait éventuellement être expérimentée à ce sujet.

En effet, l'article R. 2124-17 du Code général de la propriété des personnes publiques dispose :

« Dans les stations classées au sens des articles R. 133-37 à R. 133-41 du Code du tourisme, la période définie dans la concession peut, si la commune d'implantation de la concession s'y est déclarée favorable par une délibération motivée au regard de la fréquentation touristique, être étendue au maximum à huit mois par an ».

Et l'article R. 2124-18 ajoute :

« Sur le territoire des stations classées mentionnées à l'article R. 2124-17, disposant depuis plus de deux ans d'un office de tourisme classé 4 étoiles au sens de l'article D. 133-20 du Code du tourisme et justifiant de l'ouverture par jour, en moyenne sur une période comprise **entre le 1er décembre et le 31 mars, de plus de 200 chambres d'hôtels classés** au sens de l'article L. 311-6 du même code, le concessionnaire peut demander au préfet un agrément, valable pour la durée de la concession, pour autoriser le maintien en place, au-delà de la période d'exploitation définie dans la concession, des établissements de plage démontables ou transportables remplissant les conditions énumérées à l'article R. 2124-19 du présent code.

Le Préfet peut délivrer cet agrément après que la commune d'implantation de la concession s'est déclarée favorable par une délibération motivée, dans les deux mois suivant la date de dépôt d'un dossier dont le contenu est défini par arrêté du ministre chargé de la gestion du domaine public maritime ».

Au regard de la faible densité et du nombre réduit des communes corses désireuses d'accéder au rang de station, de l'extrême déficience de l'activité touristique entre le 1^{er} décembre et le 31 mars, corollaire de la fragilité quantitative de l'offre micro-régionale, il pourrait être envisagé de demander l'adaptation de l'article R2124-18 par le remplacement, pour la Corse, du seuil plancher de 200 chambres d'hôtels classés au sens de l'article L. 311-6 du Code du Tourisme par un seuil plancher de 100 chambres, tous types d'hébergement confondus.

Il existe aujourd'hui environ 200 établissements de plage en Corse. Le nombre d'établissements de plage susceptibles de bénéficier de cette adaptation, dont le siège serait situé sur une plage à vocation urbaine, au sens de la typologie du PADUCC, serait de 44 en Haute-Corse. Elle serait d'environ une cinquantaine en Corse-du-Sud, où l'on recensait fin 2012 un total de 178 AOT, selon le Schéma de mise en valeur de la mer du PADDUC.

En effet, le nombre restreint d'hôtels classés sur le territoire corse rend ce plancher de 200 chambres en période hivernale difficile à atteindre, voire inaccessible. Selon la base de données INFOTOUR de l'ATC, le nombre d'hôtels classés, toutes catégories confondues au sens de la Loi *Novelli* précitée est le suivant :

- Pays bastiais : 59
- Castagniccia Mare à Monte : 6
- Corse Orientale : 11
- Sud Corse : 58
- Sartenais-Valincu-Taravu : 29
- Pays ajaccien : 43
- Ouest Corsica : 44
- Balagne : 66
- Centru di Corsica : 13

Une analyse plus fine de ces sources permet de relever qu'entre le 1^{er} Décembre et le 31 Mars, **seules les communes d'Aiacciu et de Bastia présentent une offre hôtelière classée supérieure à 200 chambres (respectivement 810 et 332 chambres classées durant cette période)**. Par ailleurs, les communes de Lucciana, Lisula Rossa, Purtivechju et Corti ont un nombre de chambres classées supérieures à 100 (197, 129, 120 et 110 chambres). Les autres communes ne

dépassent pas le seuil de 100 : les cités balnéaires de Bunifaziu (74 chambres classées), Calvi (63), Prupia (47), San Fiorenzu (37) ont ainsi une capacité hôtelière classée entre janvier et mars très inférieure au seuil des 200 chambres d'hôtellerie classée exigées.

La grande majorité des communes littorales touristiques n'a donc de fait aucune chance de pouvoir accéder au label de station touristique et de pouvoir ainsi bénéficier du régime spécifique afférent en matière de périodes d'ouverture des établissements de plage.

Les intercommunalités, désormais compétentes de par la loi NOTRe dans le champ du tourisme, pourraient pour certaines accéder à cette catégorie de classement.

IV. Conclusion

En résumé, il apparaît que toute démarche visant à permettre l'ouverture d'établissements à l'année sur les plages urbaines de Corse doit tenir compte de la nécessité de fonder ladite ouverture sur la conclusion d'une concession de la plage, le régime de l'AOT constituant l'exception.

La recherche d'une articulation fructueuse entre le tourisme et les autres activités urbaines est d'autant plus importante que la question de l'exploitation touristique du littoral croise celle l'économie urbaine qui bénéficierait d'opportunités nouvelles en séjours de courte durée (City-breaks) en dehors de la haute saison, ceci dans le respect des orientations du Schéma d'orientation touristique présenté en annexe 8 du PADDUC.

Les établissements de plage peuvent en effet devenir le lieu d'une recherche de compromis stratégique équilibré entre le développement et la sauvegarde des côtes, la pérennité économique de ce type d'opérateurs touristiques et le dynamisme de certaines villes et villages littoraux hors pic estival de fréquentation touristique.

Eu égard à la situation de l'offre touristique corse et à une demande croissante sur les ailes de saison, d'une part, et des dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques relatives aux concessions de plage, d'autre part, il peut être envisagé, pour la Collectivité territoriale, de faire usage de son pouvoir d'adaptation réglementaire tiré de l'article L 4422-16 du Code général des collectivités territoriales, pour demander au Gouvernement de modifier le seuil plancher de 200 chambres hôtelières, prévu par l'article R 2124-18 dudit code, pour le porter à 100, tous types d'hébergement professionnel confondus, de façon à permettre, relativement aux plages situées en milieu urbain, une possible extension de la période annuelle d'ouverture des établissements de plage.

Dans l'hypothèse où cette proposition recueillerait vos suffrages, la demande visée serait transmise au Premier ministre dans les meilleurs délais, de façon à parer aux difficultés que la saison touristique estivale ne manquera pas de soulever à ce sujet.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

ANNEXE 1 : Typologie des plages dans le PADDUC

Le SMVM (Schéma de mise en valeur de la mer) définit une typologie de vocations des plages en quatre catégories. Ladite classification a été construite sur la base des séquences littorales, au regard de la configuration géographique des sites et du degré d'urbanisation.

1) Les plages à vocation naturelle

Elles n'ont pas vocation à accueillir des activités autres que l'usage libre et gratuit par le public. Seuls les aménagements légers visant à y faciliter et sécuriser l'accès et l'usage, et ceux destinés à préserver les milieux peuvent s'y réaliser. En particulier, les constructions autres que les postes de secours et les sanitaires publics y sont interdites. Comme sur l'ensemble du DPM (domaine public maritime), les activités de pêche y sont autorisées, voire promues, mais sans structure à terre.

Ces plages ont une fonction essentiellement écologique ou de maintien du trait de côte, qui doit être prioritairement maintenue voire restaurées.

2) Les plages à vocation naturelle fréquentée

Il s'agit des plages s'inscrivant dans des milieux préservés de l'urbanisation, souvent incluses dans un périmètre de protection ou bien en frontière, et qui font l'objet d'une très forte fréquentation estivale. Elles sont l'image de la Corse, régulièrement citées dans les guides touristiques et font en général, historiquement, l'objet d'AOT (autorisation d'occupation temporaire): on y trouve souvent des « paillotes » et parfois des petites bases nautiques.

L'enjeu sur ces plages est de pouvoir encadrer la fréquentation et organiser l'accueil du public dans de bonnes conditions, de façon à limiter l'impact sur l'environnement.

Outre la délicate conciliation des enjeux écologiques, sociaux et économiques, se pose le problème de l'aménagement de ces sites.

En effet, qu'il s'agisse des bâtiments, des bases nautiques, ou bien des paillotes, il s'agit de constructions, qui bien que temporaires, sont assimilées à de l'urbanisation et doivent donc respecter les dispositions de la loi « Littoral ». Elles ne peuvent donc, en l'état actuel du droit, se réaliser hors des agglomérations et villages existants.

Pour prendre en compte la spécificité de la situation, l'État fait preuve d'une tolérance dans le cadre d'une stratégie de gestion spécifique au domaine public maritime qui comporte un volet de remise en conformité des occupations illégales.

Il s'agit ici, à travers cette catégorie de plage, d'identifier ces espaces, au sein du DPM exclusivement, sur lesquels les enjeux de fréquentation touristique, mêlés à ceux de préservation de l'environnement, nécessitent des aménagements légers et des structures d'accueil du public.

Les concurrences d'usages sont très fortes sur ces secteurs prisés par les restaurateurs. Les aménagements autorisés devront être de nature à assurer simultanément, la préservation, voire la restauration des milieux naturels et l'accueil du public, ainsi que les sports et loisirs nautiques. De par leur caractère préservé et

leur attractivité, ces plages constituent également des sites d'implantation privilégiés pour « l'abri du pêcheur » et la promotion de la pêche artisanale insulaire.

3) Les plages à vocation semi-urbaine

Ces plages s'inscrivent dans un contexte d'entrée de ville ou d'urbanisation résidentielle. L'enjeu sur ces plages est notamment d'éviter les « annexions privatives » aux lotissements et villas, et d'y rétablir un usage conforme avec l'utilité publique, en particulier en rétablissant les accès.

Elles ont vocation à accueillir, les activités de pêche et de cultures marines, les activités balnéaires, les loisirs nautiques, les pontons et débarcadères pour faciliter l'accostage, ainsi que le mouillage de plaisance.

La demande sociale est importante sur ces plages. Elles sont notamment historiquement et culturellement fréquentées par les insulaires pour leurs « paillotes ». Elles ont vocation à continuer d'accueillir ce type d'activités.

Ces plages sont également incluses dans la liste des plages visées par la délibération particulière de l'Assemblée de Corse prise au titre de l'article L. 4424-12-II du CGCT.

4) Les plages à vocation urbaine

Ces plages sont incluses dans l'enveloppe urbaine des agglomérations et villages, ce qui leur confère de multiples fonctions et vocations : loisirs, restauration, nautisme en particulier, cales de mise à l'eau à haut niveau de service, pôle de gestion nautique.

La fonction est avant tout urbaine et au service de processus d'ouverture sur la mer de la ville et de la dynamisation des activités maritimes et balnéaires de la ville.

ANNEXE 2 : Chambres hôtelières classées par commune entre décembre

Aiacciu			Bastia			Bunifaziu		
Catégorie	Nb. chambres	Nb. de lits	Catégorie	Nb. chambres	Nb. de lits	Catégorie	Nb. chambres	Nb. de lits
1 étoile	0	0	1 étoile	0	0	1 étoile	0	0
2 étoiles	217	505	2 étoiles	106	232	2 étoiles	19	44
3 étoiles	282	577	3 étoiles	226	486	3 étoiles	55	112
4 étoiles	311	740	4 étoiles	0	0	4 étoiles	0	0
5 étoiles	0	0	5 étoiles	0	0	5 étoiles	0	0
Non renseigné	0	0	Non renseigné	0	0	Non renseigné	0	0
Non classé	38	82	Non classé	40	85	Non classé	15	30
Classé	810	1822	Classé	332	718	Classé	74	156
TOTAL	848	1904	TOTAL	372	803	TOTAL	89	186

Calvi			Carghese			Corti		
Catégorie	Nb. chambres	Nb. de lits	Catégorie	Nb. chambres	Nb. de lits	Catégorie	Nb. chambres	Nb. de lits
1 étoile	0	0	1 étoile	0	0	1 étoile	0	0
2 étoiles	0	0	2 étoiles	40	97	2 étoiles	63	128
3 étoiles	63	111	3 étoiles	0	0	3 étoiles	47	82
4 étoiles	0	0	4 étoiles	0	0	4 étoiles	0	0
5 étoiles	0	0	5 étoiles	0	0	5 étoiles	0	0
Non renseigné	0	0	Non renseigné	0	0	Non renseigné	0	0
Non classé	24	60	Non classé	0	0	Non classé	0	0
Classé	63	111	Classé	40	97	Classé	110	210
TOTAL	87	171	TOTAL	40	97	TOTAL	110	210

A Ghisunaccia			L'Isula Rossa			Porti-Vecchju		
Catégorie	Nb. chambres	Nb. de lits	Catégorie	Nb. chambres	Nb. de lits	Catégorie	Nb. chambres	Nb. de lits
1 étoile	0	0	1 étoile	0	0	1 étoile	0	0
2 étoiles	10	23	2 étoiles	51	126	2 étoiles	0	0
3 étoiles	16	50	3 étoiles	0	0	3 étoiles	81	174
4 étoiles	0	0	4 étoiles	78	156	4 étoiles	39	79
5 étoiles	0	0	5 étoiles	0	0	5 étoiles	0	0
Non renseigné	0	0	Non renseigné	0	0	Non renseigné	0	0
Non classé	0	0	Non classé	6	12	Non classé	30	67
Classé	26	73	Classé	129	282	Classé	120	253
TOTAL	26	73	TOTAL	135	294	TOTAL	150	320

Prupia			San Fiurenzu			Sta lucia di moriani		
Catégorie	Nb. chambres	Nb. de lits	Catégorie	Nb. chambres	Nb. de lits	Catégorie	Nb. chambres	Nb. de lits
1 étoile	0	0	1 étoile	0	0	1 étoile	0	0
2 étoiles	0	0	2 étoiles	37	76	2 étoiles	0	0
3 étoiles	47	160	3 étoiles	0	0	3 étoiles	25	42
4 étoiles	0	0	4 étoiles	0	0	4 étoiles	0	0
5 étoiles	0	0	5 étoiles	0	0	5 étoiles	0	0
Non renseigné	0	0	Non renseigné	0	0	Non renseigné	0	0
Non classé	0	0	Non classé	7	25	Non classé	5	10
Classé	47	160	Classé	37	76	Classé	25	42
TOTAL	47	160	TOTAL	44	101	TOTAL	30	52

et mars (source : base INFOTOUR ATC, 2016)

ASSEMBLEE DE CORSE

**DELIBERATION N° 17/ AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE
 PORTANT SUR LA DEMANDE D'ADAPTATION REGLEMENTAIRE
 DES DISPOSITIONS DU CODE GENERAL DE LA PROPRIETE DES PERSONNES
 PUBLIQUES AFFERANT AU REGIME DES CONCESSIONS DE PLAGE**

SEANCE DU

L'An deux mille dix-sept et le , l'Assemblée de Corse, régulièrement convoquée s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Jean-Guy TALAMONI, Président de l'Assemblée de Corse.

L'ASSEMBLEE DE CORSE

- VU** le code général des collectivités territoriales, titre II, livre IV, IV^{ème} partie,
- VU** l'article L. 4422-16 du code général des collectivités territoriales, pris dans son premier alinéa,
- VU** les articles R. 2124-1 du code général de la propriété des personnes publiques
- VU** rapport de la Présidente de l'Agence du Tourisme de la Corse sur l'état des lieux urbanistique et économique des établissements de plage et adaptation réglementaire,

APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE PREMIER :

APPROUVE le rapport de la Présidente de l'Agence du Tourisme de la Corse portant sur la demande d'adaptation réglementaire des dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques afférant au régime des concessions de plage.

APPROUVE la demande d'adaptation de l'article R. 2124-18 du même code, en vue de son application ajustée à la Corse par l'adjonction d'un alinéa 3 au texte rédigé comme suit :

« Sur le territoire des stations classées mentionnées à l'article R. 2124-17, situées spécifiquement en Corse, disposant depuis plus de deux ans d'un office de tourisme classé 4 étoiles au sens de l'article D. 133-20 du Code du tourisme et justifiant de l'ouverture par jour, en moyenne, sur une période comprise entre le 1^{er} décembre et le 31 mars, dans le ressort de la commune concernée ou de l'établissement public de coopération intercommunale à laquelle elle est partie, de plus de 100 chambres, tous types d'hébergement touristique confondus, au sens de l'article L. 311-6 du même code, le concessionnaire peut demander au préfet un agrément,

valable pour la durée de la concession, pour autoriser le maintien en place, au-delà de la période d'exploitation définie dans la concession, des établissements de plage démontables ou transportables remplissant les conditions énumérées à l'article R. 2124-19 du présent code.

Le Préfet peut délivrer cet agrément après que la commune d'implantation de la concession s'est déclarée favorable par une délibération motivée, dans les deux mois suivant la date de dépôt d'un dossier dont le contenu est défini par arrêté du ministre chargé de la gestion du domaine public maritime ».

DEMANDE au Président du Conseil Exécutif de Corse de faire diligence pour solliciter ladite adaptation auprès du Premier ministre et du représentant de l'Etat en Corse, conformément à l'article L. 4422-16 du Code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 2 :

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité Territoriale de Corse.

AIACCIU, le

Le Président de l'Assemblée de Corse,

Jean-Guy TALAMONI