

Séminaire organisé par le Conseil d'État hellénique et l'ACA-Europe

Athènes, 10-11 novembre 2025

Partie B : Surtourisme

Rapport général

Selon une définition communément admise, le surtourisme décrit la situation dans laquelle l'impact du tourisme, à certains moments et dans certains endroits, dépasse les seuils de capacité physique, écologique, sociale, économique, psychologique et/ou politique. Si dans de nombreux pays, le surtourisme ne semble pas figurer parmi les priorités des politiques publiques ou des débats publics, il n'en va pas de même dans beaucoup d'autres où les effets négatifs sur l'environnement, la société et l'économie, dus à un développement touristique excessif et non durable, sont récemment devenus un sujet de discussion fréquent et sont progressivement pris en compte par les politiques publiques, la législation et même les tribunaux.

I. Les principaux effets négatifs du surtourisme abordés dans le débat public et/ou traités par la législation et les tribunaux sont les suivants :

(a) saturation de la capacité d'accueil dans les zones urbaines et non urbaines ; détérioration des conditions de vie dans les quartiers résidentiels [en particulier dans les centres-villes et les petites villes] ; augmentation substantielle du coût de la vie et des prix de l'immobilier, en particulier pour les logements destinés aux jeunes générations et/ou aux familles à faibles et moyens revenus ; manque de propriétés disponibles à la location à long terme, en raison des locations à court terme [principalement via des plateformes] ; la surpopulation dans les destinations touristiques [centres-villes, zones côtières, îles, etc.] ; l'insuffisance des infrastructures ; la congestion du trafic et le manque de places de stationnement pour les bus touristiques, l'augmentation du trafic sur le réseau menant aux petits villages et autres destinations touristiques, l'arrivée d'un grand nombre de bateaux de croisière et de visiteurs quotidiens ; l'augmentation de la consommation d'énergie et d'eau ;

(b) dommages importants aux paysages terrestres et maritimes, risques pour les sites et monuments du patrimoine culturel et naturel et autres destinations vulnérables ; construction d'hôtels et d'autres installations touristiques, intensification de l'utilisation des sols, en particulier dans les zones côtières et les îles ;

(c) développement excessif du secteur touristique, qui tend à devenir l'activité économique



prédominante, et déclin progressif de l'agriculture et du commerce et des services destinés à répondre aux besoins des résidents locaux.

Une présentation détaillée des différents impacts du surtourisme figure dans le rapport national du **Portugal** :

- (i)** Implications liées à la crise du logement : la prolifération massive des logements locaux de courte durée, en particulier à Lisbonne et à Porto, est considérée comme l'une des principales causes de la crise du logement. Les détracteurs et plusieurs partis d'opposition affirment que la conversion de logements à long terme en logements temporaires destinés aux touristes a limité le marché locatif traditionnel, fait grimper les loyers et les prix de l'immobilier, déplacé les résidents de longue date (gentrification) et affecté le caractère des quartiers historiques. Plusieurs manifestations ont été organisées par des mouvements civiques et des associations de résidents pour réclamer une réglementation stricte des locations saisonnières, et des pressions politiques ont été exercées sur les conseils municipaux (Lisbonne, Porto) et le gouvernement pour qu'ils mettent en œuvre des mesures : la définition de zones où les nouvelles licences de location saisonnière ont été suspendues ou restreintes et les incitations fiscales pour les propriétaires qui convertissent leurs locations saisonnières en locations à long terme sont quelques-unes des mesures controversées prises par les autorités publiques.
- (ii)** Pression sur les infrastructures et les services publics : dans les zones à forte concentration touristique, les transports publics, la gestion des déchets, l'assainissement, la sécurité et même les services de santé sont surchargés. Les résidents et les associations locales se plaignent de la détérioration de la qualité de vie due à la pression exercée sur ces services et réclament une meilleure planification et des investissements pour accueillir à la fois les résidents et les touristes, voire limiter le nombre de visiteurs.
- (iii)** Congestion et bruit : le nombre excessif de touristes, en particulier dans certaines zones (monuments, quartiers historiques), entraîne une forte congestion piétonne et routière. Les véhicules tels que les tuk-tuks et les bus touristiques contribuent au bruit et à la pollution. Les habitants de quartiers tels que l'Alfama, le Bairro Alto (Lisbonne) ou la Ribeira (Porto) se plaignent du bruit constant et de la difficulté à se déplacer. À Sintra, l'accès en voiture aux montagnes a été restreint en raison du chaos routier causé par les visiteurs. À Lisbonne, des protestations spécifiques ont eu lieu contre la prolifération et l'absence de réglementation des tuk-tuks.
- (iv)** Impacts environnementaux : dans les zones côtières (Algarve) et les zones naturelles (Açores, Sintra, Gerês), le nombre excessif de visiteurs soulève des préoccupations concernant l'érosion, les déchets sauvages, la pression sur les ressources en eau et la perturbation de la faune sauvage. L'impact environnemental des croisières (pollution atmosphérique dans les ports de Lisbonne et de Funchal) est également critiqué. Les ONG environnementales et les citoyens réclament un accès limité aux sites les plus sensibles et la promotion d'un tourisme durable.
- (v)** Perte d'identité et d'authenticité : le développement touristique excessif remplace le commerce traditionnel par des boutiques de souvenirs, des restaurants standardisés et des services destinés exclusivement aux touristes, entraînant ainsi la perte du caractère et de l'identité des quartiers. Les associations de résidents et les mouvements

culturels déplorent cette situation et défendent la protection du commerce et des traditions locales. Exemples de quartiers où la résistance est forte : Lisbonne : Alfama, Mouraria, Graça, Bairro Alto, Cais do Sodré, Baixa. Porto : centre historique, Ribeira. Sintra : zone historique de la Serra (congestion du trafic et afflux de visiteurs). Algarve (pression sur les plages et les ressources).

En **Grèce**, les activités liées au secteur du tourisme sont considérées par le législateur, les autorités politiques et les différentes parties prenantes impliquées dans ces activités comme l'un des facteurs les plus importants pour la croissance économique du pays. Compte tenu de la contribution considérable du tourisme aux revenus d'une partie de la population et aux recettes publiques, les effets négatifs d'un développement excessif, mal planifié et mal géré sont généralement sous-estimés. Cependant, à mesure que les effets néfastes sont devenus de plus en plus évidents, en particulier dans les îles des Cyclades, dans les zones côtières et, plus récemment, dans les zones urbaines [l'île volcanique de Santorin, une attraction touristique majeure, est l'un des cas étudiés dans le rapport préparé par la commission TRAN, « Surfréquentation touristique : impact et réponses politiques possibles »], les réactions visant à freiner les excès se multiplient et le débat sur la surfréquentation touristique fait régulièrement la une des journaux quotidiens. Les effets de l'hyper-tourisme, sans référence explicite à ce terme, font l'objet de préoccupations dans le domaine de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, et en particulier dans les études réalisées par les services ministériels chargés d'élaborer ces plans. Les plans et les études qui les accompagnent font état, sur la base de données concrètes et de tendances émergentes : - les problèmes résultant de la saturation progressive de la capacité d'action des régions urbanisées, - la saturation de la capacité d'accueil des zones rurales situées à la périphérie des villes et des villages qui manquent d'urbanisme et se développent de manière incontrôlée, - la dégradation des zones rurales où les activités agricoles sont abandonnées au profit d'hôtels et d'autres installations touristiques, - les problèmes résultant de l'insuffisance des infrastructures, - les problèmes liés à la surexploitation des ressources naturelles. En **Hongrie**, la croissance du tourisme a fait l'objet d'un débat public dans le contexte des restrictions imposées aux services d'hébergement de courte durée, ce qui a conduit plusieurs autorités locales à adopter des réglementations limitant ces services. Aux **Pays-Bas**, les questions de qualité de vie, en particulier à Amsterdam, telles que les problèmes de logement, l'abondance de magasins pour touristes, les nuisances causées par les touristes, etc. ; les problèmes d'ordre public dans les zones de villégiature côtières ; les problèmes liés aux grands festivals estivaux font l'objet d'un débat public.

Au contraire, comme l'indiquent les rapports nationaux : **la Finlande**, pays éloigné, ne connaît pas de problèmes de surtourisme ; certains problèmes sont apparus, par exemple en Laponie, principalement à Noël à Rovaniemi (ville proche du cercle arctique), en raison de la location de maisons à court terme, et dans le nord de la Laponie (Kilpisjärvi) (nuisances causées par les motoneiges) ; le tourisme peut également poser des problèmes, en particulier pour le peuple sami qui souhaite préserver sa culture (élevage de rennes, etc.) ; toutefois, la situation ne peut être



qualifiée d'hypertourisme. En **Slovaquie**, les effets du tourisme ne sont pas perçus comme néfastes et même dans les zones naturelles protégées, le tourisme est gérable.

II. Principes et lignes directrices au niveau international et/ou de l'UE

Il n'existe aucun instrument juridique international ni aucune législation de l'UE qui traite directement et spécifiquement du surtourisme et de ses effets néfastes. Toutefois, comme le soulignent les rapports nationaux, divers principes et lignes directrices sont consignés dans des textes contraignants et non contraignants ; ces lignes directrices ont souvent été utiles pour élaborer des lois et des politiques nationales visant à gérer le tourisme.

Les textes contraignants pertinents comprennent, entre autres, la Convention-cadre des Nations unies sur les changements climatiques (CCNUCC) et l'accord de Paris, la loi et la législation de l'UE sur le climat [voir le rapport général sur la partie A (changement climatique)], la Convention concernant la protection du patrimoine mondial culturel et naturel (1972), les règles internationales et européennes relatives à la protection de l'environnement [Convention européenne du paysage, etc.].

Plusieurs principes et lignes directrices concernant la réglementation du tourisme figurent dans des textes internationaux non contraignants ; ils servent de cadre politique ou de base aux réglementations nationales. Le **Code mondial d'éthique du tourisme**, adopté par l'Organisation mondiale du tourisme (OMT) des Nations unies en 1999, repose sur le principe de la durabilité environnementale ; il vise à promouvoir un tourisme responsable, durable et accessible à tous et à minimiser ses impacts négatifs sur la société et l'environnement. Le Code stipule que les politiques et les activités dans ce domaine doivent être menées conformément au principe de durabilité et dans le respect du patrimoine culturel ; il prévoit que le tourisme doit devenir une activité bénéfique pour les pays et leurs habitants et comprend des recommandations pour le développement du tourisme dans les zones urbaines et les régions agricoles. Le **programme de l'UNESCO pour le patrimoine mondial et le tourisme durable** représente une approche fondée sur le dialogue et la coopération entre les parties prenantes, afin de garantir que la planification touristique et la gestion du patrimoine soient intégrées au niveau de la destination, que les atouts naturels et culturels soient mis en valeur et protégés, et qu'un tourisme approprié soit développé ; l'UNESCO reconnaît la vulnérabilité croissante des sites du patrimoine mondial face aux effets du changement climatique et à ses implications potentielles pour le tourisme.

Au niveau européen, les rapports nationaux font référence aux initiatives suivantes : La **Commission européenne du tourisme** (CET) : la CET est une organisation à but non lucratif qui, en collaboration avec d'autres institutions de l'Union européenne, vise à promouvoir le tourisme en Europe. Dans le



cadre d'un projet datant de 2024, la CET vise à élaborer une feuille de route stratégique pour le développement du tourisme. Lors d'une réunion organisée par des entreprises du secteur du tourisme, en collaboration avec la Commission européenne du tourisme [Destination Europe Summit 2025], la stratégie élaborée par la Commission européenne pour 2026 a été présentée par le commissaire compétent. Cette stratégie vise à financer des projets de développement touristique compatibles avec les principes d'adaptation au changement climatique et de durabilité ; elle vise également à financer des investissements destinés à améliorer les infrastructures. Toutefois, ni les limites basées sur la capacité d'accueil des destinations touristiques ni les mesures de restitution ne figurent parmi les mesures prioritaires pour lutter contre le surtourisme. **La commission TRAN** [Commission des transports et du tourisme] du Parlement européen a préparé une étude sur le surtourisme [Recherche pour la commission TRAN ; Surfréquentation touristique : impact et réponses politiques possibles] ; le rapport se concentre sur ce phénomène complexe qu'est la surfréquentation touristique à travers une série d'études de cas, en souligne les impacts négatifs, note l'absence de cadre stratégique et de planification efficace pour y remédier et met en garde contre la détérioration des conditions, en soulignant les conséquences du phénomène sur la rentabilité future des activités touristiques. Selon les rapports nationaux, les initiatives du réseau **NECSTOUR** (Réseau des régions européennes pour un tourisme compétitif et durable) et la stratégie et la charte pour un tourisme durable **de la Fédération EUROPARC**, la **feuille de route de l'UE pour la transition du tourisme** (2022) sont mentionnées dans les documents de planification nationaux. Des textes non contraignants peuvent fournir des orientations pour élaborer le contenu de futures réglementations contraignantes au niveau européen ou national, visant à lutter contre le surtourisme et à promouvoir des modèles de développement touristique plus durables. Bien qu'au niveau de l'UE, l'adoption de textes inclusifs et juridiquement contraignants visant le phénomène du surtourisme ne semble pas être à l'ordre du jour, des initiatives telles que la réglementation sur les locations à court terme sont attendues dans un avenir proche.

III. Le cadre national : réglementations, stratégies et plans d'action

Comme indiqué dans les rapports, dans la plupart des cas, il n'existe pas de législation nationale globale et unique visant à lutter contre le surtourisme. Les principes ou dispositions constitutionnels peuvent servir de base pour traiter les questions liées à ce phénomène : le principe du développement durable, les obligations de l'État en matière de protection de l'environnement et des ressources naturelles et de préservation de la nature et du patrimoine culturel, le droit à un environnement sain et l'obligation de l'État de protéger la santé publique sont pertinents. Il existe toutefois des mesures législatives, notamment des réglementations en matière d'environnement et d'urbanisme, ainsi que des documents stratégiques et des plans d'action visant à gérer et à atténuer les impacts du développement touristique : restrictions applicables aux services d'hébergement de courte durée dans les zones résidentielles, réglementations relatives à la protection de la nature et

du patrimoine culturel, taxes spéciales, etc. Dans certains pays, la législation et les stratégies et plans d'action nationaux et locaux sont très élaborés, tandis que dans d'autres, malgré la gravité des problèmes liés au surtourisme, les mesures sont jugées insuffisantes ou inadéquates.

Comme le souligne le rapport de l'**Autriche**, la législation dans les domaines concernés [règlements en matière de construction, règlements en matière de conservation de la nature] relève de la compétence des provinces ; il existe donc des normes différentes. a) Selon les règlements en matière de construction à Vienne [plan d'aménagement et d'utilisation du territoire], dans les zones résidentielles, la location commerciale d'hébergements de courte durée n'est pas autorisée sans permis, conformément à la Bauordnung für Wien, et une disposition similaire est désormais en vigueur pour les locations de courte durée en dehors des zones résidentielles ; pour que l'autorisation soit accordée, la majorité des appartements de l'immeuble doivent encore être utilisés à des fins résidentielles, le consentement de tous les (co)propriétaires de l'immeuble est requis et certaines autres conditions doivent être remplies [la location ne doit pas être située dans une zone résidentielle ou un jardin familial, aucune aide au logement ne doit avoir été utilisée pour la construction de l'immeuble] ; cela ne s'applique pas aux locations de courte durée ne dépassant pas 90 jours par année civile (ce que l'on appelle le « home sharing ») ; le propriétaire (hôte) n'a pas besoin d'obtenir un permis d'exemption, mais il est tenu de payer une taxe locale et ne peut renoncer définitivement à sa résidence. La mise en location d'un bien sur Internet en violation des règlements de construction constitue une infraction administrative punissable. b) Conformément aux lois sur la protection de la nature en vigueur à Salzbourg, le gouvernement provincial peut désigner par décret des zones calmes où les activités touristiques sont interdites (Salzburger Naturschutzgesetz).

En **Croatie**, bien qu'il n'existe pas de cadre réglementaire unique dédié exclusivement à la gestion de l'hypertourisme, plusieurs réglementations et structures organisationnelles traitent de la répartition des responsabilités et de la gestion du tourisme. Ces cadres sont conçus pour garantir un développement touristique durable, en particulier dans les zones touchées par une activité touristique excessive, et pour réduire les impacts négatifs de l'hypertourisme. Plusieurs lois sur la protection de l'environnement et l'aménagement du territoire réglementent le tourisme : (a) La loi sur la protection de l'environnement établit le cadre de la protection de l'environnement, garantissant que le développement touristique n'ait pas d'incidence négative sur les ressources naturelles. Elle impose des évaluations d'impact environnemental (EIE) pour les grands projets touristiques, garantissant que les effets de ces développements sur les écosystèmes, la qualité de l'air et les ressources en eau soient soigneusement évalués avant leur approbation. (b) La loi sur l'aménagement du territoire et la construction réglemente la planification des infrastructures liées au tourisme. Elle comprend des mesures visant à limiter la construction excessive d'hébergements touristiques dans les zones sensibles (par exemple, près du littoral ou des sites classés au patrimoine mondial de l'UNESCO) et exige une gestion durable de l'utilisation des terres liées au tourisme. (c)



La loi sur la protection de la nature protège les zones protégées, notamment les parcs nationaux, les parcs naturels et les sites du patrimoine culturel. Elle est particulièrement pertinente pour gérer l'impact du tourisme sur les zones écologiquement sensibles et garantit que le développement dans ces zones respecte la biodiversité et les ressources naturelles. (d) La Croatie a mis en place des taxes et des redevances touristiques afin de lutter contre les effets négatifs d'un tourisme excessif, notamment la congestion et la dégradation de l'environnement. Ces taxes sont conçues pour encourager un tourisme responsable en sensibilisant les visiteurs aux coûts et aux impacts environnementaux de leurs voyages, et pour générer des fonds destinés au développement durable du tourisme, à la conservation de l'environnement et à l'amélioration des infrastructures dans les zones touristiques. La taxe touristique croate en est un exemple ; les taux de cette taxe peuvent varier en fonction de la destination. Ces fonds sont alloués à l'amélioration des infrastructures locales, à la promotion de pratiques touristiques durables et à la lutte contre les impacts environnementaux négatifs du tourisme. (e) Les lois sur le zonage et les limites de capacité sont également utilisées pour gérer la répartition spatiale du tourisme et atténuer la surfréquentation. Il s'agit notamment de réglementations de zonage qui désignent certaines zones comme zones de développement touristique et empêchent le surtourisme dans les zones sensibles telles que les réserves naturelles protégées ou les sites historiques. Dans certaines destinations touristiques populaires, les autorités locales imposent des limites de capacité pour les attractions et les plages, afin de garantir que le nombre de touristes ne dépasse pas la capacité d'accueil de l'environnement. Par exemple, Dubrovnik a introduit des mesures visant à limiter les arrivées de bateaux de croisière, à réduire le nombre de touristes entrant dans la vieille ville à un moment donné et à réglementer le nombre de visiteurs dans les sites sensibles tels que les remparts de la ville. De plus, en Croatie (f), la stratégie de développement touristique (2021-2027) est une politique nationale axée sur le tourisme durable. Cette stratégie vise à diversifier l'offre touristique, à réduire la pression sur les destinations surpeuplées et à promouvoir le tourisme tout au long de l'année. Elle met l'accent sur le développement de pratiques touristiques durables qui profitent à la fois aux communautés locales et à l'environnement, sur la promotion de destinations touristiques alternatives afin de réduire la concentration de touristes dans les lieux populaires tels que Dubrovnik et Split, et sur l'encouragement du tourisme hors saison afin d'éviter la surfréquentation en haute saison et de répartir plus équitablement les retombées économiques du tourisme tout au long de l'année. La stratégie met également l'accent sur la nécessité d'une approche équilibrée du développement touristique, en accord avec la protection de l'environnement et la durabilité sociale, en mettant particulièrement l'accent sur la préservation du patrimoine naturel et culturel face aux pressions du tourisme de masse. Comme le souligne le rapport, (g) les stratégies régionales et la planification locale abordent également les défis posés par le tourisme excessif : la stratégie de développement touristique du comté de Split-Dalmatie comprend des mesures visant à atténuer les effets de l'hypertourisme ; en Istrie, des efforts ont été déployés pour limiter la croissance du tourisme de masse et promouvoir un tourisme agricole et rural durable afin de diversifier le marché touristique.



En **République tchèque**, il n'existe actuellement aucune réglementation juridique traitant spécifiquement de l'hyper-tourisme. La gestion du tourisme relève en général de la responsabilité du ministère du Développement régional ; les collectivités locales et régionales (municipalités et régions) jouent également un rôle important dans la réglementation du tourisme sur leur territoire, puisqu'elles ont le pouvoir d'approuver et de mettre en œuvre des plans de développement et de soutenir les entreprises touristiques locales. En **France**, une législation adoptée récemment [novembre 2024] a introduit des réglementations pour les hébergements de courte durée. Cette législation concerne principalement la crise du logement due au développement excessif des activités touristiques. Une stratégie nationale de gestion des flux touristiques a été adoptée en 2023. Un vademecum sur le sujet a été publié en 2024. En outre, un conseil spécial [Conseil interministériel du tourisme (CIT)], présidé par le Premier ministre, a été créé en 2017 afin de traiter les principales questions liées au développement du tourisme et de mettre en œuvre le principe de durabilité. En **Finlande**, il n'existe pour l'instant aucune législation ; il n'y a qu'une nouvelle proposition visant à restreindre la location de maisons destinées à l'habitation dans les plans d'urbanisme et les permis de construire ; selon cette proposition, il ne devrait être possible de louer à court terme que 90 jours par an [les municipalités peuvent prolonger cette limite (maximum 180 jours)].

En **Grèce**, plusieurs règles nationales relatives à l'exercice d'activités touristiques, telles que les normes et standards applicables aux hôtels et autres hébergements touristiques, ou les règles relatives à la location de bateaux de plaisance, visent à limiter le tourisme de masse, à promouvoir un tourisme diversifié et de haute qualité et à prolonger la saison touristique. Cette orientation est également intégrée dans les plans d'aménagement du territoire. La législation définit la notion de capacité d'accueil en matière de tourisme : il s'agit du nombre maximal de touristes/visiteurs qu'une destination touristique est en mesure d'accueillir, compte tenu des installations et des infrastructures touristiques existantes, sans effets néfastes sur l'environnement naturel ou urbain, sans dégrader la qualité des services touristiques offerts et dans le respect des besoins de la communauté locale et des touristes/visiteurs de cette destination. La loi sur le climat a également introduit une définition du concept de capacité d'accueil, qui est cruciale tant pour le phénomène du changement climatique que pour celui du surtourisme. Afin de remédier aux problèmes posés par les plateformes de location à court terme, le législateur a défini des conditions minimales pour ce type de location, limitant la durée maximale de location à 60 jours par an pour les îles de moins de 10 000 habitants et à 90 jours par an pour les autres destinations. En outre, l'imposition des revenus tirés de cette activité lucrative a été réglementée. Une loi plus récente [2024] a introduit des mesures visant à limiter l'impact négatif des visiteurs arrivant à bord de navires de croisière. Pour les visiteurs de navires de croisière qui débarquent en masse sur les îles populaires de Mykonos et Santorin dans l'archipel des Cyclades pendant la période estivale [1.6-30.9], la redevance est fixée à 20 € par personne. Pour les autres ports du pays et pendant la même période, la taxe est fixée à 5 € par personne. Pour la période du 1er octobre au 31 octobre et du 1er avril au 31 mai, la taxe est fixée à



12 € pour les ports de Mykonos et Santorin et à 3 € pour les autres destinations. Pour la période du 1er novembre au 31 mars, le tarif est fixé à 4 € pour les ports de Mykonos et Santorin et à 1 € pour les autres destinations. Les recettes provenant de cette taxe sur les croisières sont affectées aux dépenses publiques pour l'amélioration des infrastructures et, conformément à la loi, à la promotion du tourisme [sic]. Sur trois petites îles : les îles Paxoi près de Corfou, l'île d'Ithaque près de Céphalonie et l'île de Symi près de Rhodes, les autorités locales, dans le but de limiter les effets du surtourisme, ont pris l'initiative d'introduire une taxe de 3 € par personne, imposée à ceux qui visitent ces îles pour la journée sans y séjourner. L'Organisation nationale grecque du tourisme (GNTO) est une entité de droit public chargée de promouvoir le tourisme et de gérer diverses activités touristiques sous la supervision du ministère du Tourisme. En **Hongrie**, la NCCS-2 [Stratégie nationale sur le changement climatique] comprend des objectifs pour le tourisme et la Stratégie nationale de développement du tourisme suit le principe de coexistence. La croissance du tourisme a fait l'objet d'un débat public dans le contexte des restrictions imposées aux services d'hébergement de courte durée ; plusieurs autorités locales ont adopté des réglementations en la matière. Le système de points de mobilité à Budapest pour les trottinettes électriques en libre-service vise également à réduire l'impact du tourisme excessif sur les transports et la communauté ; plusieurs districts et municipalités ont restreint la location de ce type d'équipement et ont interdit le stationnement sur leur territoire. Des restrictions de circulation sont également mises en place sur certains tronçons routiers et dans certaines zones (par exemple, à Budapest, fermeture le week-end du quai bas de Pest, réservation du pont des Chaînes aux piétons, aux cyclistes, aux transports publics et aux taxis).

En **Italie**, le surtourisme a fait l'objet de nombreuses discussions et diverses mesures sont mises en œuvre, notamment des restrictions sur les locations à court terme, l'interdiction de certaines activités touristiques et des réglementations visant à gérer les flux touristiques. Bien qu'il n'existe pas de législation spécifique traitant du surtourisme, il existe des réglementations et des politiques qui répartissent les responsabilités en matière de gestion du tourisme, y compris des mesures visant à atténuer ses impacts négatifs potentiels. Ces réglementations impliquent les autorités nationales, régionales et municipales. Les efforts se concentrent principalement sur la préservation de l'intégrité culturelle et environnementale de destinations populaires telles que Rome, Venise, Florence et la Sardaigne. Les mesures les plus importantes visent à : a) réglementer les locations à court terme, en exigeant des licences et des enregistrements afin de mieux gérer leur impact sur les quartiers et de répondre aux préoccupations concernant le déplacement des résidents ; b) réduire l'impact environnemental et protéger les ressources naturelles (accès limité sur réservation au Sentier de l'amour dans les Cinque Terre) ; c) l'introduction d'interdictions des haut-parleurs afin de réduire la pollution sonore (interdiction des boîtes à clés utilisées par les propriétaires de locations à court terme à Florence) ; d) la réduction des embouteillages grâce à des plans de gestion du trafic, en encourageant les transports publics, la marche et le vélo (nouvelles règles de circulation sur la côte



amalfitaine) ; e) la protection du patrimoine culturel (restrictions d'accès des bateaux de croisière à Venise). Le Code italien du tourisme, dont l'objectif principal est la promotion et la protection du marché touristique, bien qu'il ne vise pas spécifiquement le surtourisme, peut également fournir des outils pour une gestion plus durable du tourisme en réglementant l'afflux de touristes et en encourageant des pratiques touristiques respectueuses de l'environnement et de la culture locale. La planification touristique s'effectue à plusieurs niveaux, le gouvernement central définissant la politique générale et promouvant le tourisme italien à l'échelle internationale, tandis que les régions disposent d'une autonomie considérable dans la planification et la mise en œuvre d'initiatives touristiques spécifiques. Cette décentralisation peut parfois entraîner des incohérences dans la planification et la mise en œuvre entre les différentes régions.

La Lituanie ne dispose pas d'un cadre réglementaire spécifiquement conçu pour traiter les problèmes liés au surtourisme. Cependant, diverses lois générales sur l'environnement et l'aménagement du territoire prévoient des mécanismes permettant d'atténuer les impacts liés au tourisme. Ces lois comprennent des mesures de prévention et de contrôle, mais ne visent pas le surtourisme en tant que tel. Les municipalités peuvent toutefois adopter des règles ou des restrictions locales en matière d'aménagement en réponse à des pressions touristiques spécifiques. La feuille de route touristique de la Lituanie, approuvée en 2024, met l'accent sur la création d'un écosystème favorable au tourisme durable, la promotion d'un tourisme innovant et fondé sur les données, et le renforcement de la résilience et de la compétitivité du secteur touristique. **Malte** traite les impacts environnementaux, spatiaux et sociaux du tourisme dans le cadre de la stratégie nationale du tourisme 2021-2030 et de la politique nationale de l'environnement, et le niveau de planification est défini comme un hybride entre le national et le régional/local. **Le Monténégro** ne dispose pas d'un cadre réglementaire distinct, clairement défini et appliqué, spécialement pour le surtourisme, mais les stratégies de gestion soulignent la nécessité d'un tourisme durable et de la rationalisation des flux touristiques.

Au **Portugal**, l'absence de législation nationale spécifique pour lutter contre le surtourisme est considérée comme « particulièrement étrange étant donné que (Lisbonne) est incluse dans la recherche du Parlement européen pour la commission TRAN - Surtourisme : impact et réponses politiques possibles ». Le surtourisme n'est pas mentionné dans la stratégie touristique 2027 (ET2027), le plan stratégique national pour le tourisme. La Stratégie touristique 2035 est en cours d'élaboration, mais on ne sait pas encore si elle abordera cette question. L'explication suivante pourrait probablement être avancée : le tourisme au Portugal représentait environ 13 % du PIB en 2023, pendant la reprise post-pandémique, et devrait dépasser 20 % du PIB national en 2025. **La Roumanie** ne dispose actuellement d'aucun plan d'action national spécifiquement dédié au tourisme excessif, au sens d'un document stratégique officiellement adopté qui inclurait des mesures intégrées, des objectifs clairs et des outils d'intervention pour prévenir, contrôler ou atténuer les



effets du surtourisme. Cette absence affecte la cohérence et l'efficacité des politiques publiques dans ce domaine. En **Slovénie**, une nouvelle loi sur l'hospitalité est actuellement à l'étude au Parlement, visant à réglementer la location touristique à court terme d'appartements (via des plateformes numériques). La loi exige l'enregistrement des appartements loués à des fins touristiques et limite la durée de ces locations à 30 jours, sauf si la municipalité autorise des locations plus longues. La loi établit également une base permettant aux municipalités, lors de l'élaboration des plans d'aménagement du territoire, de prendre en compte les besoins du développement durable du tourisme, les intérêts de la population locale et la capacité d'accueil de la communauté locale ou de zones spécifiques au sein de celle-ci. Responsabilités attribuées aux différents organismes (consultatifs, décisionnels) : Le gouvernement est chargé d'adopter des conditions, des critères et des incitations au développement du tourisme plus détaillés sous la forme d'une législation secondaire. Au sein du ministère de l'Économie, du Tourisme et des Sports, la Direction du tourisme prépare les réglementations dans le domaine du tourisme, met en œuvre les procédures d'octroi des fonds de développement touristique, coopère avec les acteurs du tourisme, etc. La planification et la commercialisation de l'offre touristique globale de la Slovénie sont assurées par l'Office slovène du tourisme. Il s'agit d'un organisme public créé par le gouvernement, financé par le budget de l'État, une partie désignée de la taxe touristique et ses propres recettes. La planification, l'organisation et la mise en œuvre de la promotion du développement touristique au niveau d'une zone touristique relèvent de la responsabilité des municipalités.

Le **Royaume-Uni** ne dispose d'aucune législation nationale visant à lutter contre le surtourisme. Ce problème est principalement traité par le biais d'une stratégie à plusieurs volets qui combine des politiques et des initiatives locales visant à atténuer les effets négatifs du surtourisme. Voici quelques exemples : • Les autorités locales utilisent des restrictions d'urbanisme pour limiter le nombre de maisons de vacances/hôtels dans leur région. Par exemple, la région du Kent dispose d'un « plan d'action pour un tourisme durable », qui définit 16 domaines d'action clés et vise à protéger et à améliorer la communauté, le climat et la nature pour la valeur à long terme non seulement de l'industrie touristique locale, mais aussi de la planète. • Certaines villes (par exemple Édimbourg) discutent de l'introduction d'une taxe touristique. La loi sur la taxe de séjour (Écosse) est entrée en vigueur en Écosse en septembre 2024. Cette loi permet aux conseils municipaux écossais de taxer les hébergements payants pour la nuit. • L'Écosse a également mis en place un système d'octroi de licences pour le marché de la location à court terme. Ce système est obligatoire pour tous les hébergements de location à court terme en Écosse et exige que toute personne exploitant un bien immobilier en location à court terme obtienne une licence auprès de son conseil municipal. • Le gouvernement britannique dispose d'un cadre pour le tourisme durable qui met l'accent sur la minimisation de l'impact environnemental. Celui-ci comprend un ensemble d'initiatives, de politiques et de stratégies. Comme indiqué précédemment, bien qu'il n'existe pas de plan national centralisé pour traiter les problèmes résultant d'une activité touristique excessive au Royaume-Uni,



certaines régions du pays ont mis en place des initiatives visant à atténuer les effets du surtourisme.

IV. Quelques affaires et décisions judiciaires marquantes

Dans la plupart des pays, les litiges administratifs, en particulier ceux concernant le droit de l'environnement et de l'urbanisme, constituent le principal moyen de porter les différends devant les tribunaux nationaux [contrôle de la légalité des actes ou omissions administratifs]. Les principaux arguments des parties sont les suivants : l'équilibre entre les avantages économiques du tourisme (augmentation des revenus, création d'emplois) et les conséquences négatives de la surpopulation, de l'augmentation du coût de la vie et de la dégradation de l'environnement ; l'impact culturel du surtourisme qui peut diluer le caractère authentique d'un lieu, entraîner le dépeuplement des centres-villes historiques et avoir des répercussions négatives sur la vie des habitants [voir également ci-dessous le cas d'un complexe de golf de luxe en Croatie]. Le principe de proportionnalité est appliqué par les tribunaux.

(A) Affaires concernant la protection de l'environnement naturel et du patrimoine culturel

Haute Cour administrative de la République de Croatie [Usoz-96/2012-8]. Les questions liées au tourisme de masse ont fait l'objet d'un litige en Croatie dans le cadre du projet Srđ Hill Golf Resort, un complexe de golf de luxe comprenant des terrains de golf, des hôtels, des villas et des appartements, situé sur la colline surplombant Dubrovnik. Cette affaire très médiatisée illustre clairement comment les développements touristiques à grande échelle ont suscité des litiges juridiques en raison des préoccupations liées à la dégradation de l'environnement et à la pression touristique excessive. Les résidents locaux et les groupes environnementaux, notamment l'initiative « Srđ je naš » (« Srđ est à nous ») et les Amis de la Terre Croatie (Zelena akcija), se sont opposés au projet en raison de leurs préoccupations concernant l'impact environnemental, la pression sur les ressources locales et l'aggravation potentielle du surtourisme dans cette ville classée au patrimoine mondial de l'UNESCO. En 2013, un référendum local a vu 84 % des citoyens participants voter contre le projet. Dans le cadre de ce litige, les principales questions juridiques soulevées par les groupes environnementaux et les citoyens locaux concernaient : (a) l'impact environnemental du projet : les parties ont allégué que l'étude d'impact environnemental (EIE) était imparfaite et ne tenait pas suffisamment compte des impacts écologiques et hydrologiques ; (b) la participation du public : les parties ont invoqué des violations de procédure, en particulier l'absence de consultation publique significative comme l'exigent les lois croates et européennes ; (c) la menace pour le patrimoine culturel : ils ont fait valoir que le projet mettait en péril le statut de Dubrovnik en tant que site du patrimoine mondial de l'UNESCO en raison du développement excessif et de la pression exercée sur les infrastructures ; (d) la durabilité : ils ont affirmé que le projet aggraverait le tourisme de masse, alourdissant encore la charge pesant sur une ville déjà submergée de visiteurs. Les promoteurs,



quant à eux, ont affirmé que tous les permis et évaluations avaient été obtenus conformément aux cadres juridiques nationaux et européens ; ils ont souligné les avantages économiques, arguant que le projet créerait des emplois et stimulerait l'économie locale ; ils ont invoqué les droits de propriété et la protection des investissements. Les tribunaux croates ont annulé les permis environnementaux et d'implantation du projet, invoquant des irrégularités juridiques. Les promoteurs ont engagé une procédure d'arbitrage international (dans le cadre du CIRDI) contre la Croatie, réclamant 500 millions de dollars américains au titre des traités bilatéraux d'investissement et alléguant un traitement inéquitable et une perte de profits potentiels [l'arbitrage est toujours en cours]. En plus de l'arbitrage, Razvoj Golf a intenté des poursuites contre Friends of the Earth Croatia, réclamant environ 30 000 euros de dommages et intérêts. Les poursuites judiciaires engagées contre les ONG pour leur rôle dans l'arrêt du projet ont suscité de vives inquiétudes quant à la liberté d'expression et à la participation du public aux questions environnementales. Ces actions ont été perçues par beaucoup comme des poursuites stratégiques contre la participation du public (poursuites de type SLAPP), visant à faire taire l'opposition et à dissuader la critique publique. Ces pressions juridiques ont menacé la viabilité financière de l'organisation environnementale. Le rapport national souligne que, bien que dans le cas du Srđ Hill Golf Resort, le changement climatique n'ait pas été la question centrale, cette affaire met en évidence le rôle du pouvoir judiciaire dans l'examen des projets touristiques susceptibles d'aggraver les pressions sur l'environnement et les infrastructures. Ces affaires pourraient servir de base à de futures interprétations juridiques qui aborderont plus directement les défis du surtourisme dans le contexte du changement climatique et du développement durable.

Italie, décision du Conseil d'État [n° 6943/2024]. L'affaire concernait l'installation de structures provisoires, fonctionnelles au développement d'activités touristiques [fournissant des services aux visiteurs], dans la zone dunaire de Sabaudia, dans le Parco Nazionale del Circeo, une zone spéciale de conservation d'importance communautaire. Selon la décision de la cour, la nécessité de soumettre à une procédure d'évaluation préalable des incidences toutes les interventions qui ne sont pas directement liées et nécessaires au maintien d'un état de conservation satisfaisant des espèces et des habitats présents dans le site protégé, mais qui sont susceptibles d'avoir une incidence significative sur celui-ci, découle de la directive 92/43/CEE du Conseil [concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages], indépendamment du type d'activité exercée et du type de travaux de construction. Le Conseil d'État a jugé que l'installation sans procédure préalable d'évaluation des incidences était illégale.

Italie, arrêt du Conseil d'État [n° 3258/2025]. L'affaire concernait l'approbation par la municipalité de Pise de projets de restauration de chemins le long des remparts de la ville ; ces projets ont été contestés par les propriétaires d'un bien immobilier voisin. La Cour a annulé l'acte au motif que l'administration n'avait pas correctement mis en balance les intérêts contradictoires en omettant



d'adopter des mesures visant à empêcher la vue et à évaluer l'impact sur la tranquillité et l'intimité. Le Conseil d'État a toutefois souligné le phénomène dit de « surtourisme », qui suscite un intérêt croissant de la part des institutions nationales et internationales (OMT).

Grèce, Conseil d'État : selon la jurisprudence du Conseil d'État, lors de l'élaboration d'instruments d'aménagement et d'urbanisme, les autorités publiques doivent prendre les mesures nécessaires pour garantir la protection de l'environnement, des conditions optimales pour la vie et la santé des habitants et le développement économique, conformément au principe de durabilité ; cette obligation a un fondement constitutionnel. La protection des écosystèmes fragiles et de leur capacité d'accueil a également un fondement constitutionnel [les systèmes fragiles comprennent les petites îles, en particulier dans les Cyclades, les zones côtières, les villages traditionnels protégés et les zones agricoles hautement productives]. Voir, par exemple, CEH 1037/22 : annulation de l'autorisation d'un projet de développement d'installations touristiques sur l'île d'Ios dans les Cyclades ; CEH 164/22 : annulation du plan général d'urbanisme de l'île de Paros dans les Cyclades ; CEH 3526/17, 1025/17 : rejet des recours pour excès de pouvoir visant à obtenir l'annulation d'un plan établissant des zones protégées sur l'île de Santorin - le plan contesté visait à protéger le paysage et les zones agricoles menacés par le développement touristique et la construction massive de logements ; voir toutefois CEH 2564/22 : le recours introduit par la municipalité en vue de l'annulation d'un permis autorisant la construction d'un grand hôtel de luxe et de plusieurs installations destinées à cette activité sur l'île de Mykonos, attraction touristique majeure à l'échelle mondiale, a été rejeté au fond. Voir également CEH 657/19 : les allégations concernaient le développement touristique excessif dans la région et son impact sur les ressources aquatiques ; le juge a réfuté ces allégations en se basant sur l'étude d'impact environnemental du projet en question, CEH 1055/19 : selon le requérant, la location d'un immeuble situé à proximité de sa propriété sur la plateforme de location à court terme menaçait la ville de Nauplie ; le recours visait à annuler l'absence de restrictions imposées par l'administration sur les locations à court terme ; il a été rejeté comme irrecevable. Les décisions susmentionnées CEH 1037/22, CEH 164/22, CEH 3726/17 (îles Cyclades) mettent en évidence les liens entre le changement climatique et le surtourisme.

Slovénie : La **Cour constitutionnelle** [U-I-32/24 du 5 juin 2024] a examiné un arrêté municipal réglementant la navigation sur la rivière Soča dans la municipalité de Kobarid, qui limitait l'accès à des points d'entrée et de sortie désignés et introduisait une redevance d'utilisation. Les plaignants ont fait valoir que cela violait leur liberté économique et leur égalité devant la loi. La Cour a estimé que l'ordonnance n'entrava pas de manière disproportionnée la libre initiative économique et que le régime de navigation, y compris la redevance, était justifié par des objectifs légitimes tels que la sécurité publique et la protection de l'environnement. Elle a souligné que la rivière Soča est un bien naturel protégé et que son utilisation doit respecter des règles de conservation spécifiques. La Cour a également rejeté les allégations de traitement inégal entre les kayakistes et les autres utilisateurs

de la rivière, estimant que les différences dans la réglementation juridique étaient fondées sur des situations matériellement distinctes.

Albanie, Cour constitutionnelle [affaire en cours] Le rapport présente une affaire en cours concernant une législation qui limitait les normes de protection et introduisait l'autorisation de construire des investissements dits stratégiques dans des zones protégées, dans le but de développer l'industrie touristique.

(B) Affaires concernant les risques pour les zones urbaines et les quartiers résidentiels

Italie, Cour constitutionnelle [décision n° 94/2024] : la prolifération des locations à court terme et l'augmentation des flux touristiques qui en résulte peuvent entraîner la transformation urbaine de quartiers et de centres entiers, avec des répercussions importantes sur la gestion des services publics locaux. La réglementation des services publics relève de la compétence du législateur régional ; celui-ci a donc la compétence d'intervenir et de réglementer l'usage prévu des bâtiments, conformément aux principes établis par le législateur national. L'usage prévu du bâtiment détermine la charge urbaine, est lié au besoin d'équipements et d'espaces publics et influe sur l'aménagement ordonné de la zone.

Italie, Tribunal administratif de Bolzano [décision n° 281/2024]. L'affaire concernait le refus d'accorder une autorisation pour la location d'appartements de vacances, en application d'une loi provinciale qui impose une restriction à la location privée pour les touristes, afin de protéger la population résidente et de garantir que le développement des activités touristiques soit compatible avec les équipements disponibles. Rejetant le recours, le juge a déclaré que la limitation était compatible : - avec le droit européen, qui autorise des mesures restrictives en matière de propriété, si elles ne sont pas appliquées de manière discriminatoire, pour des raisons d'intérêt public (CJUE, 1er juin 1999, C-302/97 ; CJUE 7 septembre 2022 C-391/20) et - avec la Constitution, qui fixe des limites au principe de la liberté d'initiative économique privée.

Italie, Tribunal administratif d'Émilie-Romagne [décision n° 308/2025]. L'affaire concernait le refus d'accorder un permis de construire pour une location à court terme. Les règlements municipaux en matière de construction exigent une surface minimale pour les logements destinés à l'hébergement touristique dans la ville historique ; le juge a considéré ce choix comme raisonnable, car il vise à protéger le marché des petits logements et les résidents appartenant à diverses catégories (tels que les célibataires, les étudiants et les travailleurs non résidents) qui, sans cela, seraient exclus du centre historique. Le maintien d'une population résidente (non touristique) est essentiel pour assurer la pérennité des services de proximité et des activités artisanales, ce qui permet d'éviter que la zone ne soit envahie uniquement par les restaurants, cafés et boutiques de souvenirs.



Le rapport des **Pays-Bas** mentionne plusieurs décisions judiciaires : Afin d'empêcher les commerces du centre-ville de cibler exclusivement les touristes et de lutter contre cette « monoculture » qui donne l'impression que la ville n'appartient plus aux habitants d'Amsterdam, la municipalité d'Amsterdam a, en prévision d'un nouveau plan d'urbanisme, établi des règles visant à empêcher l'ouverture de nouveaux magasins touristiques. En application de cette réglementation, la municipalité d'Amsterdam a pris des mesures à l'encontre d'une nouvelle fromagerie touristique. L'**AJD** a jugé que l'interdiction d'ouvrir de nouveaux magasins touristiques dans le centre-ville n'était pas contraire à la directive européenne sur les services. Cette interdiction ne fait pas de distinction entre les entreprises nationales et étrangères. La municipalité est en droit de considérer cette interdiction comme nécessaire à la qualité de vie dans la ville. En outre, les mesures concernant les boutiques touristiques sont appropriées pour parvenir à une plus grande diversité dans l'offre commerciale et ne vont pas au-delà de la limite nécessaire. De plus, la municipalité ne disposait d'aucune autre mesure moins drastique pour parvenir au même résultat. Selon l'**AJD**, en tant que telle, l'instauration de l'interdiction constitue une « restriction justifiée et proportionnée à la libre prestation de services » [toutefois, les mesures coercitives à l'encontre du magasin en question étaient disproportionnées dans ce cas, car l'entreprise avait déjà commencé à installer le magasin bien avant l'entrée en vigueur de l'interdiction des nouveaux magasins touristiques] (arrêt du 19 décembre 2018, ECLI:NL:RVS:2018:4173).

Dans une autre affaire, une société exploitant des bateaux-mouches a fait appel d'une décision modifiant les licences d'exploitation des navires de transport de passagers, qui sont passées de licences accordées pour une durée indéterminée à des licences à durée déterminée. La municipalité avait fondé cette politique, entre autres, sur l'importance de la qualité de vie comme raison impérieuse d'intérêt général au sens de la directive européenne sur les services. L'**AJD** a noté que les études présentées montrent clairement qu'Amsterdam est déjà une ville très fréquentée et que les scénarios pour 2030 prévoient une augmentation significative du nombre de touristes ; toutefois, aucun des rapports de recherche présentés ne démontre que le transport de passagers est en partie responsable des nuisances subies par les résidents et que cette activité est donc en partie à l'origine de la pression sur la qualité de vie. Les rapports de recherche montrent principalement que les nuisances proviennent de la navigation de plaisance. Aucun document ne prouve que le transport de passagers par bateau exerce une pression sur la qualité de vie à Amsterdam. L'**AJD** note également que certaines nuisances sont inhérentes à la vie dans un centre-ville animé comme Amsterdam. Selon le juge, sans motivation supplémentaire de la part du conseil municipal, la qualité de vie ne peut être utilisée comme base pour justifier la politique en question (arrêt du 25 septembre 2024, ECLI:NL:RVS:2024:3732).

Dans une affaire concernant un plan d'aménagement du territoire pour les possibilités de construction restantes sur un quai (Wilhelminakade) à Rotterdam, le requérant a fait valoir que le



plan d'aménagement du territoire ne fixait pas de limites claires à la croissance du transport maritime de croisière et ne précisait pas les mesures structurelles visant à limiter ce transport. L'AJD a jugé que ces aspects ne pouvaient être évalués de manière substantielle dans le cadre de la procédure d'évaluation du plan d'aménagement ; en effet, le plan d'aménagement n'entraîne pas d'augmentation du trafic de croisière. Toutefois, le conseil municipal doit tenir compte des effets du trafic de croisière dans l'évaluation des aspects partiels du plan d'aménagement, tels que la qualité de l'air (arrêt du 30 août 2023, ECLI:NL:RVS:2023:3305).

Dans une autre affaire, le conseil municipal souhaitait réaménager l'ancien port de transbordement de Rijnhaven, dans le quartier de Feijenoord, en une zone résidentielle avec des établissements de restauration, une plage urbaine et un parc municipal. Le requérant a fait valoir que l'intensification future des activités de croisière sur le Wilhelminapier, entraînant un trafic lourd vers et depuis le Wilhelminapier, aurait dû être prise en compte du point de vue de la pollution atmosphérique. L'AJD a jugé que, selon les calculs, les valeurs étaient bien inférieures à la limite. Par conséquent, le juge ne peut pas supposer que le simple fait que diverses activités [y compris l'intensification présumée des activités de croisière au Wilhelminapier, à proximité de la zone contestée] n'aient pas été prises en compte dans les calculs, permette de conclure que les valeurs limites ne seront pas respectées en raison de ces activités. À cet égard, l'AJD tient compte du fait que les navires de croisière à Wilhelminakade pourront utiliser l'alimentation à quai à partir de la mi-2025, qu'en conséquence, les navires de croisière n'auront plus à faire fonctionner leurs moteurs pour produire de l'électricité et qu'une interdiction des générateurs pour les navires de croisière à Wilhelminapier sera bientôt introduite, rendant obligatoire l'alimentation à quai pour les navires de croisière amarrés dans un avenir proche (arrêt du 16 avril 2025, ECLI:NL:RVS:2025:1726).

Un jugement de 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:3416) concerne une amende de 11.600 € infligée à une femme qui loue une maison de sept pièces à Amsterdam et dispose d'un permis pour les locations de vacances. Un inspecteur municipal menant une enquête numérique découvre que la maison est proposée à la location sur des plateformes d'hébergement de courte durée pour six personnes et qu'un mois plus tôt, la maison avait été louée à cinq personnes. Cela montre que la propriétaire avait enfreint les conditions de son permis de location saisonnière, qui stipule qu'elle peut louer la maison à quatre touristes au maximum. L'AJD note que le conseil municipal d'Amsterdam inflige des amendes conformément à l'ordonnance sur le logement et que le régime des amendes doit être proportionné, en tenant compte, par exemple, du nombre de nuits, etc. Or, ce n'était pas le cas à Amsterdam ; le barème des amendes prévu par l'ordonnance sur le logement étant en contradiction avec les principes du régime général, il n'était donc pas contraignant. Le conseil municipal d'Amsterdam doit établir un régime d'amendes pour les locations de vacances conforme au principe de proportionnalité, en introduisant davantage de différenciation. Néanmoins, selon le juge, la dame a commis une infraction ; l'AJD détermine donc elle-même le

montant de l'amende [2.900 €].

République tchèque : certains litiges ont porté sur les effets négatifs du tourisme excessif, en particulier dans les destinations touristiques populaires. Par exemple, dans une affaire [n° 73 A 1/2022], le requérant, en tant que chef d'entreprise dans le secteur du tourisme, s'est opposé à la modification du plan d'urbanisme de la commune de Dolní Vestonice. En raison de cette modification, il n'était plus possible de construire de nouvelles structures destinées à des loisirs de courte durée dans les zones désignées. Cette mesure était une conséquence des effets du tourisme sur la qualité de vie des habitants de la commune. Le tribunal régional de Brno a rejeté la demande. Il a déclaré que les modifications adoptées étaient tout à fait légitimes, suffisamment élaborées et justifiées. Les raisons qui ont conduit la commune à élaborer et à approuver la modification du plan d'aménagement du territoire comprennent, d'une part, les exigences des citoyens résidant de manière permanente dans la commune en matière de tranquillité de vie et, d'autre part, le droit de propriété de la requérante et son droit à développer des activités commerciales. Toutefois, si le tourisme dans la municipalité a atteint une limite insupportable selon l'opinion des citoyens, il est logique que le conseil municipal ait dû réagir de manière adéquate à une telle situation, alors que la restriction de la construction de capacités d'hébergement supplémentaires dans les zones peuplées de la municipalité semble être une solution proportionnée tant pour les résidents permanents que pour la préservation du tourisme dans la municipalité et le maintien des possibilités d'activités commerciales.

Slovénie : Les affaires concernaient principalement des litiges relatifs à la constitutionnalité et à la légalité de règlements municipaux qui limitaient indirectement la charge touristique sur une localité. Les opposants à ces règlements invoquaient des violations du principe d'égalité (à l'égard des résidents locaux), des violations du droit à la libre initiative économique et une taxation déguisée. Dans une affaire [**Cour constitutionnelle** U-I-140/95 du 13 juin 1996], le plaignant a fait valoir que le règlement municipal violait le principe constitutionnel d'égalité en imposant aux propriétaires de maisons de vacances des frais de stationnement cinq fois plus élevés que ceux des résidents locaux, alors que les propriétaires finançaient entièrement les infrastructures et avaient un impact moindre sur l'environnement. Tout en se demandant si les avantages du tourisme l'emportaient sur ses inconvénients pour les habitants, la Cour a souligné que l'atténuation des effets négatifs sur les résidents permanents était un objectif légitime. L'objectif du règlement visant à atténuer ces effets en réduisant les frais pour les résidents est constitutionnellement admissible, à condition que la différenciation soit raisonnable et liée de manière appropriée à cet objectif.

Espagne : certaines décisions rendues par des tribunaux locaux obligent les collectivités locales à adopter des mesures visant à prévenir les effets néfastes du tourisme, tels que le bruit et les nuisances, et à limiter l'hébergement touristique. L'arrêt STS du 19 novembre 2020 (recours



5959/2019) a statué sur l'étendue du pouvoir d'aménagement des municipalités afin de réglementer l'utilisation des hébergements touristiques - en particulier les logements touristiques - dans les plans généraux d'urbanisme. Dans le même sens, STS 21 janvier 2023 (appel 8318/2021). De même, des dispositions locales relatives à la limitation des logements à usage touristique ont fait l'objet d'un recours. La Cour suprême a déclaré que les conseils locaux peuvent limiter ces logements afin de protéger le droit au logement et l'environnement.

Royaume-Uni : Il n'y a pas eu de « cas emblématiques » au Royaume-Uni en matière d'hypertourisme. Toutefois, voici quelques exemples de litiges liés au développement de l'industrie touristique au Royaume-Uni : • R. (sur requête d'Austin) c. Wiltshire Council [2017] EWHC 38 (Admin) : un résident local a contesté la décision du Wiltshire Council d'accorder un permis de construire pour la construction de gîtes de vacances et d'aménagements connexes dans un parc naturel. La Haute Cour a rejeté la demande de contrôle judiciaire, estimant que l'octroi du permis de construire était légal. • R. (sur requête de Corbett) c. Cornwall Council [2020] EWCA Civ 508 : la Cour d'appel a estimé qu'une autorité locale chargée de l'aménagement du territoire était habilitée à accorder un permis de construire pour l'extension d'un parc de caravanes dans une zone désignée comme présentant un grand intérêt paysager. La Cour a conclu que, bien que la proposition soit en contradiction avec les politiques du plan d'aménagement local visant à protéger les zones présentant un grand intérêt paysager, elle était conforme aux politiques visant à soutenir le tourisme durable, et que l'autorité locale était en droit de conclure qu'elle était conforme au plan d'aménagement dans son ensemble.