



SUD FONCIER ÉCO

CONNAISSANCE DU TERRITOIRE

— CONVENTION DE PARTENARIAT “OBSERVATION DU FONCIER ÉCONOMIQUE EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D’AZUR”

Action 2 – Travail exploratoire sur les zones touristiques

Guide méthodologique

Réseau CCI Provence-Alpes-Côte d’Azur

Mai 2026

Le réseau des



**CCI PROVENCE
ALPES CÔTE D’AZUR**



SUD FONCIER ÉCO

CONNAISSANCE DU TERRITOIRE

Sommaire

- I. Préambule
- II. Méthode automatisée de zonage touristique par attractivité spatiale
- III. Mise en perspective de l'approche réglementaire et des réalités de terrain
- IV. Exemple d'interprétation et d'analyse

Action 2 – Travail exploratoire sur les zones touristiques



I. Préambule

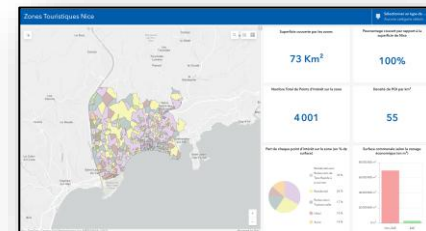
Objectifs de l'action

- **Rappel point de départ** : identification des Zones d'Activité Économiques (ZAE) à vocation touristique dans le cadre des inventaires ZAE (loi Climat & Résilience 2021), avec des interrogations liées à l'absence de définition précise dans la loi NOTRe 2015 et au manque d'inscription de la dimension touristique dans les documents d'urbanisme.
- **Historique** : travaux exploratoires engagés en 2024 pour apprécier le caractère touristique d'une zone, indépendamment des périmètres EAE et des centres-villes, à partir de critères tels que le poids du secteur en emploi, les capacités d'hébergement touristique, etc.
- **Finalité** : révéler des secteurs économiques touristiques jusque-là non-identifiés comme tels à deux échelles (intercommunalité et infra-communale), évaluer leur attractivité/intensité touristique et caractériser leur dominante d'activité touristique.

Rappel des travaux de la précédente convention :



Tableau interactif résultant de la méthodologie précédente : Nice



Plateforme mise à jour en mai 2026

METHODE 1 | Cartographie des Zones Touristiques



I. Préambule

Pourquoi faire évoluer la méthode ?

Action exploratoire, une première méthode a été testée en 2025 sur le principe **des polygones de Voronoï** (partition de l'espace en régions d'influence). Déployée sur les communes de Nice, Tende et Toulon, elle a révélé plusieurs limites.

Une méthode fondée sur la concentration de POI lui a succédé. Ses avantages :

- ❖ reproductibilité accrue,
- ❖ moins d'intervention manuelle,
- ❖ nouveaux indicateurs du caractère touristique (meublés)
- ❖ notion d'attractivité, via un indice,
- ❖ meilleure comparabilité régionale,
- ❖ possibilité d'avoir une double analyse micro/macro

Voronoï vs concentration de POI — l'essentiel

Critère	Voronoï (2025)	Concentration de POI (actuelle)
Logique	Centrée sur le point et son aire d'influence	Centrée sur la zone de densité observée
Construction	Polygones de Voronoï, forte part manuelle	Maillage hexagonal automatisé, reproductible
Indicateurs	POI et établissements	POI + établissements + meublés touristiques
Attractivité	Absente	Indice d'attractivité
Comparabilité	Limitée	Meilleure à l'échelle régionale



I. Préambule

Méthodologie

Analyse macro (échelle intercommunale) : méthode automatisée de zonage touristique par attractivité spatiale

Analyser le potentiel touristique d'un SCoT en identifiant les points de concentration POI.

Analyse micro (échelle infra-communale) : mise en perspective de l'approche réglementaire et des réalités de terrain

S'interroger sur la possibilité d'un reclassement des zones de PLU concentrant le plus grand nombre de POI, en croisant les informations avec le document réglementaire.

Livrables

- Un guide méthodologique ainsi qu'une note de synthèse,
- Une **table de données** test au format shapefile,
- Une plateforme interactive avec des chiffres clés, des cartes/tableaux de bord, permettant d'apprécier le caractère touristique de deux SCoT (Grand Briançonnais et Lacs et Gorges du Verdon).





II. Exploration et appréciation du caractère touristique d'une zone

LES SOURCES DE DONNÉES MOBILISÉES

La première étape consiste à utiliser des données disponibles en source ouverte, appelées Points d'Intérêt (POI, Point of Interest en anglais) et fournies par ADN Tourisme (fédération nationale des organismes institutionnels de tourisme). Pour chacun des territoires analysés de la région, il convient de constituer une base de toutes les activités susceptibles d'accueillir et/ou d'attirer des touristes. Le réseau des

Il s'agit par exemple de :

- ❖ Restaurants,
- ❖ Hôtels,
- ❖ Musées,
- ❖ Stade ou Arène,
- ❖ Trek...

 CCI PROVENCE
ALPES CÔTE D'AZUR



 MAGE
Modèle d'Analyse Géolocalisé de l'Économie

CHEMINS DES PARCS


RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
*Liberté
Égalité
Fraternité*

 dataouv



ADN
Tourisme

Les données d'ADN Tourisme couvrent le territoire national. Pour les besoins de l'étude, seules les données régionales sont analysées.

Basé, entre autres, sur du déclaratif, le fichier « brut » est nettoyé, requalifié et amendé des données d'hébergement et de restauration du fichier MAGE développé par le réseau des CCI PACA, ainsi que des données de randonnées du Parc National des Écrins et du Parc Naturel Régional des Gorges du Verdon.



II. Exploration et appréciation du caractère touristique d'une zone

LES SOURCES DE DONNÉES MOBILISÉES

En définitive, dans le cadre de l'analyse, seront pris en compte :

Type de POI	Exemple d'établissement	Source (année 2025)
Artisanat	Artisan sculpteur, créateur de bijoux...	ADN Tourisme
Baignade	Sites de baignade	ADN Tourisme
Bar	Bars	ADN Tourisme
Culture	Bibliothèques, centres culturels, musées, théâtres, cinémas...	ADN Tourisme
Évènements : Affaires	Location de salle	ADN Tourisme
Évènements : Culturel	Festivals	ADN Tourisme
Évènements : Sportif	Semi-Marathon, Trail, Étape du Tour de France...	ADN Tourisme
Guide	Bureau de guides, guides de haute montagne, accompagnateurs...	ADN Tourisme
Hamam	Spas, espaces de bien-être...	ADN Tourisme
Hébergement	Hôtels et autres hébergements similaires	Fichier MAGE
Hébergement de plein air	Campings	Fichier MAGE
Autre Hébergement	Auberges de jeunesse, résidences de tourisme...	Fichier MAGE



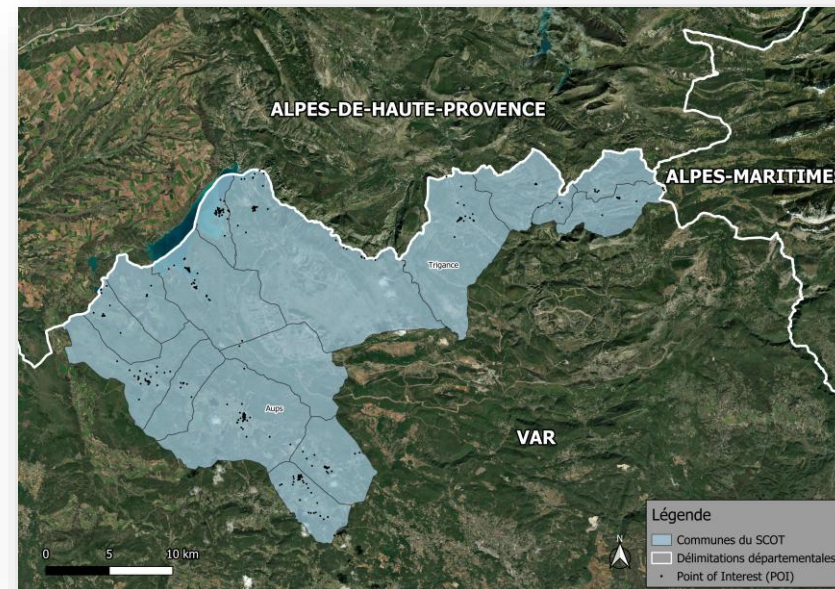
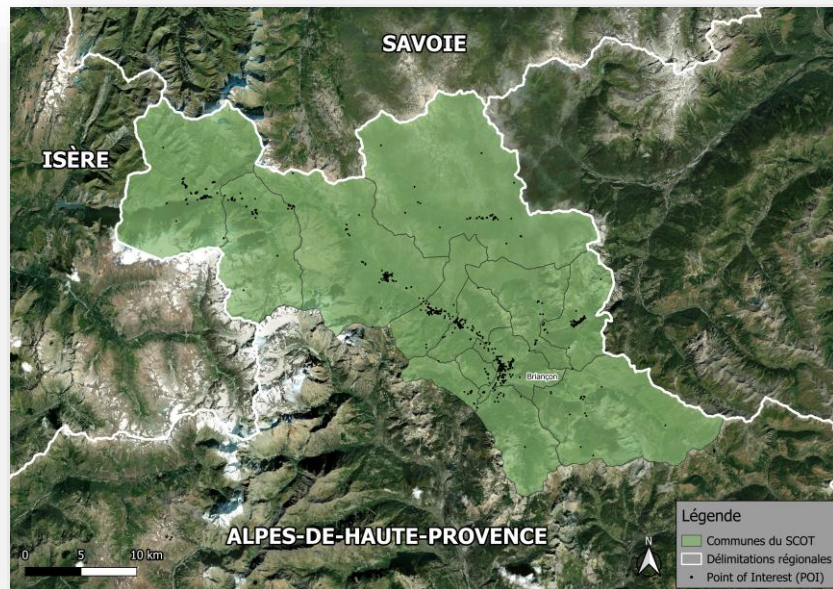
II. Exploration et appréciation du caractère touristique d'une zone

Type de POI	Exemple d'établissement	Source (année 2025)
Lieu Récréatif	Piscine, centre équestre, minigolf, patinoire, piste de luge, espace vélo...	ADN Tourisme
Lieu Sportif	Site d'escalade, école de ski, terrain de tennis, canyoning, rafting...	ADN Tourisme
Marché	Marché	ADN Tourisme
Mobilité	Gare, mise à l'eau, port...	ADN Tourisme
Oléiculture	Etablissement produisant de l'huile d'olive	ADN Tourisme
Parc	Espace vert	ADN Tourisme
Patrimoine	Église, fort, oratoire...	ADN Tourisme
Plage	Espace de baignade autour d'un lac	ADN Tourisme
Restauration : Traditionnelle	Restaurant	Fichier MAGE
Restauration : Rapide	Snack, fast-food...	Fichier MAGE
Trek	Départ de randonnées, itinéraires, GR, circuit VTT, sentiers...	Parc National des Écrins et Parc Naturel Régional des Gorges du Verdon
Trufficulture	Propriété trufficole	ADN Tourisme
Viniculture	Vignoble	ADN Tourisme



II. Exploration et appréciation du caractère touristique d'une zone

Territoires d'étude : SCoT du Grand Briançonnais et SCoT des Lacs et Gorges du Verdon et leurs POI

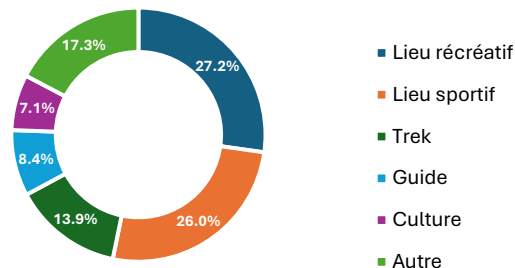




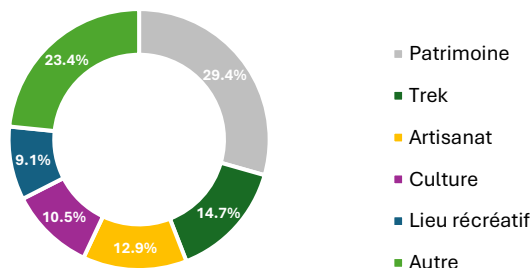
II. Exploration et appréciation du caractère touristique d'une zone

LES SOURCES DE DONNÉES MOBILISÉES

Répartition des POI par typologie (hors héb.-rest.) : Grand Briançonnais



Répartition des POI par typologie (hors héb.-rest.) : Lacs et Gorges du Verdon



Ces deux graphiques détaillent le cœur de l'offre par typologie (hors hébergement et restauration qui prédominent l'offre tous territoires confondus) et révèlent deux profils différents.

Le Grand Briançonnais est orienté plein air et sport : Lieu récréatif (27,2 %) et Lieu sportif (26 %) pèsent à eux seuls plus de la moitié de l'offre, et 67 % avec le Trek. La dimension culturelle y reste secondaire, c'est le profil d'une destination de station de montagne.

Les Lacs et Gorges du Verdon présentent un profil différent, patrimonial et de terroir : le Patrimoine domine (29,4 %) suivi par la Culture (10,5 %) ; à elles-deux, ces deux typologies approchent les 40 %. L'Artisanat (12,9 %) prolonge cette logique.

La part « Autre » (17,3 % et 23,4 %) regroupe des catégories complémentaires diverses, hammam, marché, plage, viticulture... sans constituer de typologie structurante.



II. Exploration et appréciation du caractère touristique d'une zone

LES SOURCES DE DONNÉES MOBILISÉES

Pour appréhender le côté « touristique » d'une zone et faute de données de fréquentation localisées disponibles, des données statistiques sur les meublés touristiques présents dans les territoires d'étude ont été retenues et analysées.

Ces données, issues d'AirDNA (recensant les informations provenant d'Airbnb et Aritel), présentent des informations sur chaque bien disponible à la location :

- ❖ Type de bien (appartement vs maison),
- ❖ Équipements disponibles (nombre de lits, salle de bains...),
- ❖ Capacité d'accueil,
- ❖ Nombre de jours réservés,
- ❖ Taux d'occupation,
- ❖ Géolocalisation (latitude, longitude)...

The logo for AirDNA, featuring the word "AIRDNA" in a stylized, blue, sans-serif font. The letters are bold and modern, with the 'A' and 'N' having a unique, slightly angular design.

Ainsi, pour chaque SCoT, ont été retenues **les propriétés recensées en date du mois de mars 2026.**



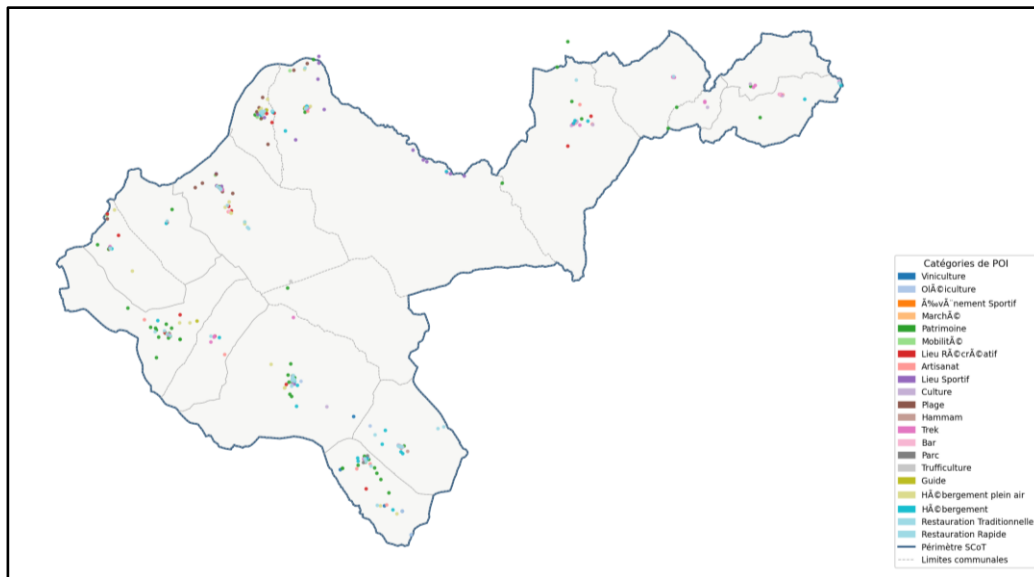
II. Exploration et appréciation du caractère touristique d'une zone

ÉTAPE 1 : DISTRIBUTION DES POINTS D'INTÉRÊT

Ce document décrit la méthodologie complète mise en œuvre pour identifier et qualifier les zones d'influence touristique sur les territoires d'études. L'objectif est de produire un zonage spatialement cohérent, fondé sur la concentration et la diversité des équipements touristiques, en y associant un **indice d'attractivité composite** permettant de hiérarchiser les pôles identifiés.

La démarche s'appuie sur trois sources de données géolocalisées : **les Points d'Intérêt (POI)**, **les meublés touristiques** et **les contours administratifs** (intercommunalités et communes).

Distribution des Points d'Intérêt par Catégorie : Lacs et Gorges du Verdon

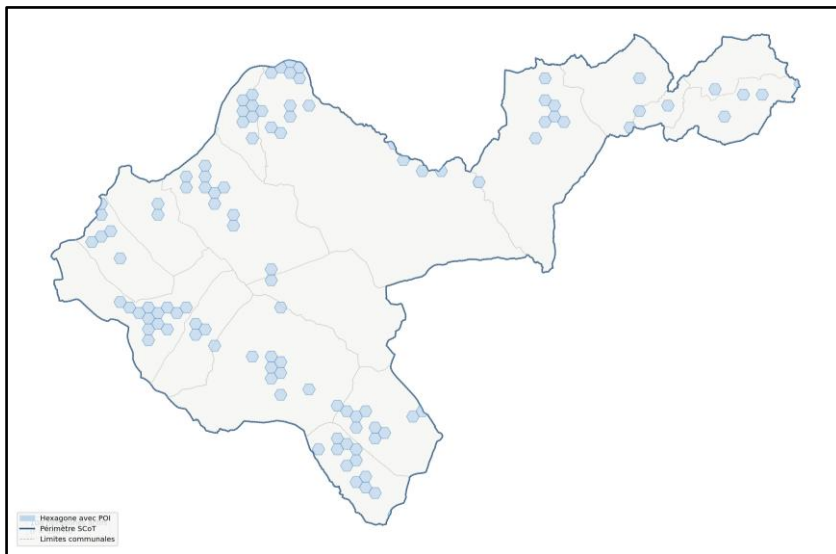




II. Exploration et appréciation du caractère touristique d'une zone

ÉTAPE 2 : DU POI AU MAILLAGE

*Maillage Hexagonal – Hexagone contenant au moins 1 POI :
Lacs et Gorges du Verdon*



Le maillage constitue la première étape structurante de la méthode.

Un **carroyage carré classique** présente deux biais : les voisins diagonaux sont plus éloignés que les voisins directs, et les zones finales héritent de contours strictement rectilignes peu naturels. L'hexagone régulier résout ces deux problèmes.

Une **grille hexagonale** est alors générée puis intersectée avec le contour du SCoT : les hexagones en bordure sont découpés, les hexagones extérieurs n'intersectant pas les contours administratifs du SCoT sont exclus. Le territoire est ainsi couvert de manière exacte, sans débordement.

Ce choix de forme hexagonale conditionne directement l'apparence des zones produites et la qualité du regroupement spatial.



II. Exploration et appréciation du caractère touristique d'une zone

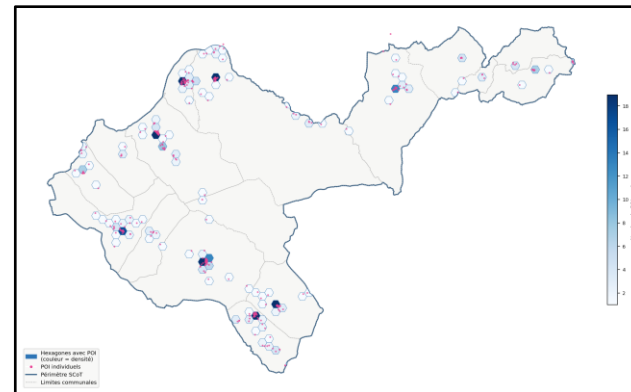
ÉTAPES 3 ET 4 : CROISEMENT DES DONNÉES, DÉFINITION DES ZONES ET LISSAGE

Une fois le maillage d'hexagones créé, chaque POI est rattaché à son hexagone. **Seuls les hexagones contenant au moins un POI sont conservés** pour construire les zones.

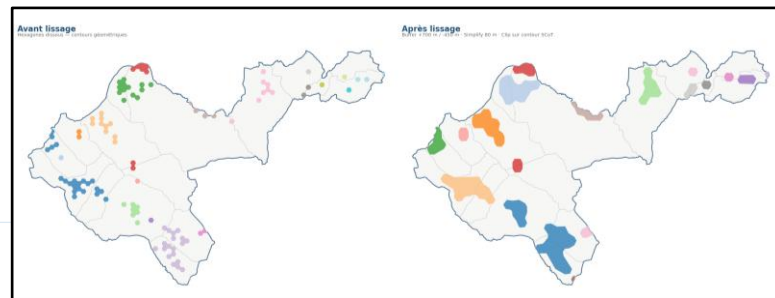
Les hexagones proches sont ensuite **regroupés automatiquement pour former une même zone**. Une tolérance, fixée par défaut à 1, permet de relier deux groupes de POI même s'ils sont séparés par un hexagone vide. Cela évite de créer trop de petites zones distinctes en cas de légères interruptions dans la répartition des POI.

Enfin, les zones obtenues sont **lissées** afin d'arrondir les contours, de combler les petites coupures et d'obtenir une forme finale plus claire, fluide et facile à lire sur la carte.

Densité avant regroupement en zones



Lissage des zones : impact du double buffer asymétrique : Lacs et Gorges du Verdon





II. Exploration et appréciation du caractère touristique d'une zone

ÉTAPE 5 : ÉLABORATION DE L'INDICE D'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE

Métrique	Définition	Interprétation
Nombre de POI	Nombre total de POI dans la zone lissée	Volume de l'offre touristique
Diversité	Nombre de catégories de POI distinctes dans la zone	Richesse thématique de l'offre
Nombre de meublés	Nombre de meublés dans l'isochrone 15 min en voiture (centroïde de la zone)	Capacité d'hébergement accessible

Indicateur	Poids	Justification
Diversité	50 %	Une zone avec 10 restaurants a moins de poids qu'une zone avec restaurant + musée + plage + sport. La diversité thématique est le marqueur le plus déterminant d'un véritable pôle touristique.
Volume POI	30 %	Le nombre absolu de POI reflète la densité de l'offre. Un poids de 30 % lui donne de l'importance sans en faire le critère dominant.
Meublés	20 %	L'offre d'hébergement valide la vocation touristique d'une zone mais ne la crée pas à elle seule. Poids modéré pour éviter qu'une concentration de meublés sans attractivité propre surclasse des pôles riches en POI.

Chaque zone est caractérisée par trois indicateurs calculés directement sur ses géométries finales.

Les trois métriques n'ont pas la même échelle : le nombre de POI peut varier de 1 à 50+, la diversité de 1 à 15, le nombre de meublés de 0 à 200+. Pour les rendre comparables, chaque métrique est normalisée par la méthode min-max sur l'ensemble des zones.

L'indice final est une combinaison linéaire pondérée des trois métriques normalisées.

Construction de l'indice

$$I = 0,5 D_n + 0,3 P_n + 0,2 M_n$$

Avec :

D_n = diversité normalisée

P_n = nombre de POI normalisé

M_n = nombre de meublés normalisé

Lecture : l'indice combine 50 % de diversité, 30 % de volume de POI et 20 % de nombre de meublés.



II. Exploration et appréciation du caractère touristique d'une zone

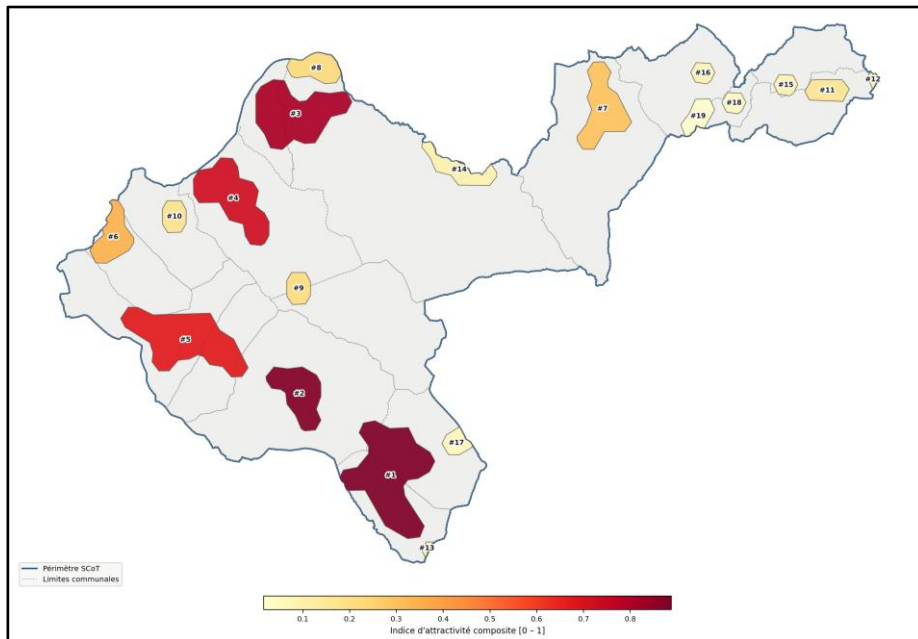
ÉTAPE FINALE : CARTOGRAPHIE ET CATÉGORISATION DES ZONES TOURISTIQUES

Cette méthode permet **d'identifier et de hiérarchiser les principales zones d'influence touristique** du territoire à partir de trois critères complémentaires : la diversité de l'offre, le volume de POI et le nombre de meublés touristiques.

Chaque zone obtient un indice d'attractivité composite, calculé à partir de ces variables normalisées. Les zones sont ensuite classées par ordre décroissant d'indice, ce qui permet de **repérer rapidement les secteurs les plus structurants en matière d'attractivité touristique**.

La carte finale offre ainsi une **lecture synthétique du territoire** : elle met en évidence les zones les plus attractives au sens de la présente méthode, les espaces secondaires et les secteurs plus ponctuels, tout en conservant une approche homogène et comparable entre les différentes zones.

*Zonde d'influence touristique : indice d'attractivité composite :
Lacs et Gorges du Verdon*





III. Mise en perspective de l'approche réglementaire et des réalités de terrain

POI ET ZONAGE RÉGLEMENTAIRE

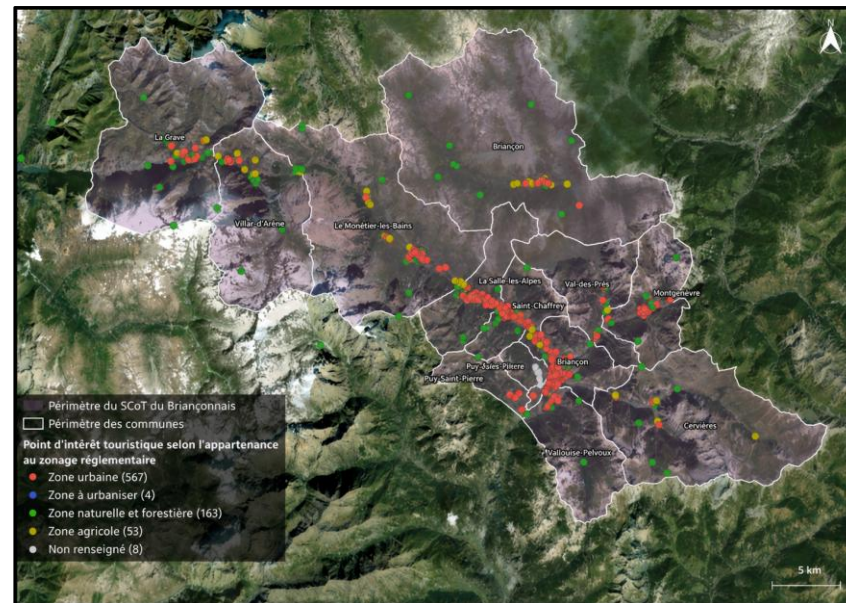
À la suite de cette proposition de définition des zones touristiques et de leur identification au sein des périmètres du SCoT Lacs et Gorges du Verdon et du SCoT du Grand Briançonnais, une première analyse a été menée afin d'étudier la répartition des POI selon leur appartenance aux zonages réglementaires.

L'objectif était d'observer si les POI à vocation touristique se concentraient plus particulièrement dans certains zonages réglementaires, ou si cette appartenance ne semblait pas avoir d'incidence notable.

Cette carte met en évidence l'ensemble des POI inventoriés sur le périmètre du SCoT du Grand Briançonnais en fonction du zonage réglementaire auquel il appartient. On y observe une forte concentration des POI en zone urbaine, à proximité des grands axes de circulations.

N.B. : une analyse est à retrouver dans la note de synthèse de cette étude, associée à ce guide méthodologique.

*POI selon leur appartenance au zonage réglementaire au sein du SCoT
Grand Briançonnais (exemple)*



- *Source : ADN Tourisme, Esri France, IGN*
- *Réalisation : réseau des CCI de PACA, mai 2026*



III. Mise en perspective de l'approche réglementaire et des réalités de terrain

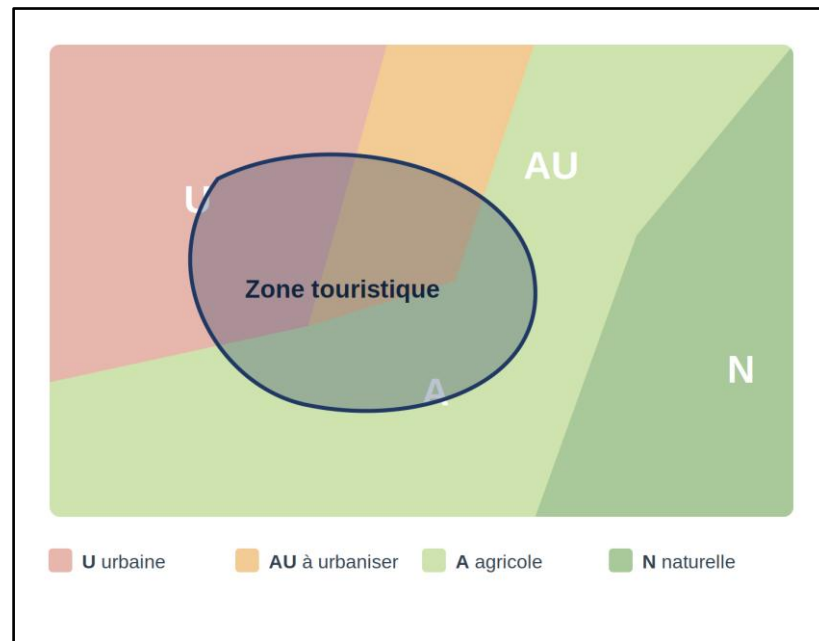
CROISEMENT DES ZONES TOURISTIQUES AVEC LE PLU

Dans le prolongement de l'identification des zones, celles-ci (à une échelle plus restreinte) sont superposées aux règlements graphiques des PLU (intégrés aux tableaux de bord) afin de révéler avec quel zonage réglementaire elles s'intersectent.

Sur le **Grand Briançonnais**, près de trois POI sur quatre relèvent d'une zone urbaine (U). Les zones naturelles et forestières (N) en accueillent près d'un cinquième, devant les zones agricoles (A) ; les secteurs à urbaniser (AU) restent marginaux ; une répartition s'expliquant par la nature même des typologies prédominantes sur le territoire (l'hébergement et la restauration, notamment classées en zone U).

C'est précisément ce décalage qui ouvre la perspective d'une action ultérieure : repérer les zones où la réalité touristique justifierait d'interroger le zonage et ainsi, d'en examiner leur reclassement, ou encore créer des dispositions spécifiques tout en conservant le zonage actuel.

Schéma explicatif du croisement des zones avec le PLU





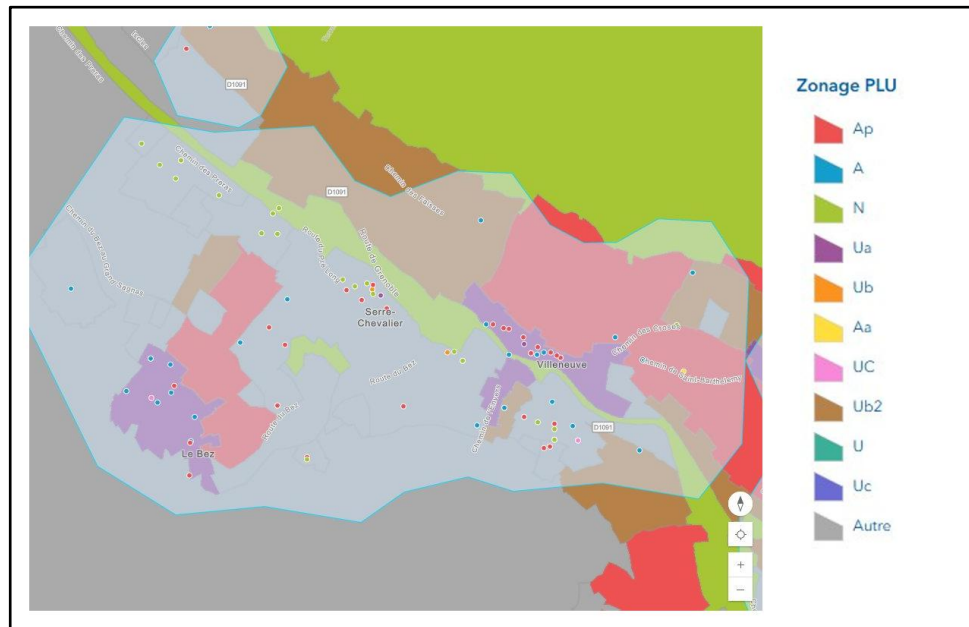
IV. Exemple d'interprétation et d'analyse

CAS D'USAGE : GRAND-BRIANCONNAIS SERRE CHEVALIER

Analyse du **front de Chantemerle** (Saint-Chaffrey)

1. **Qualification des POI** : environ 70 POI localisés sur 800m. 11 catégories dont deux-tiers d'hébergement-restauration (64 %, bars inclus), le reste étant relié aux loisirs sportifs et récréatifs.
2. **Zonage réglementaire** : front en zones urbaines Ua (centre ancien), Ub, Ub1 et Ub2, cette dernière représentant « l'allée des boutiques / front commercial » de Chantemerle. Seule une minorité de POI est localisée en zone N (Nt, Ns, frange ski/pied des pistes).
3. **Usage réel du secteur** : front de station actif : télécabine, ESF, office du tourisme, résidences, commerces, restaurants ; usage avéré.
4. **Éventuel écart** : non

Extrait du tableau de bord dynamique : Grand Briançonnais



NB : les informations réglementaires dépendent du téléversement par les communes de leur document de planification.

- Source : ADN Tourisme, PLU
- Réalisation : réseau des CCI de PACA, mai 2026



IV. Exemple d'interprétation et d'analyse

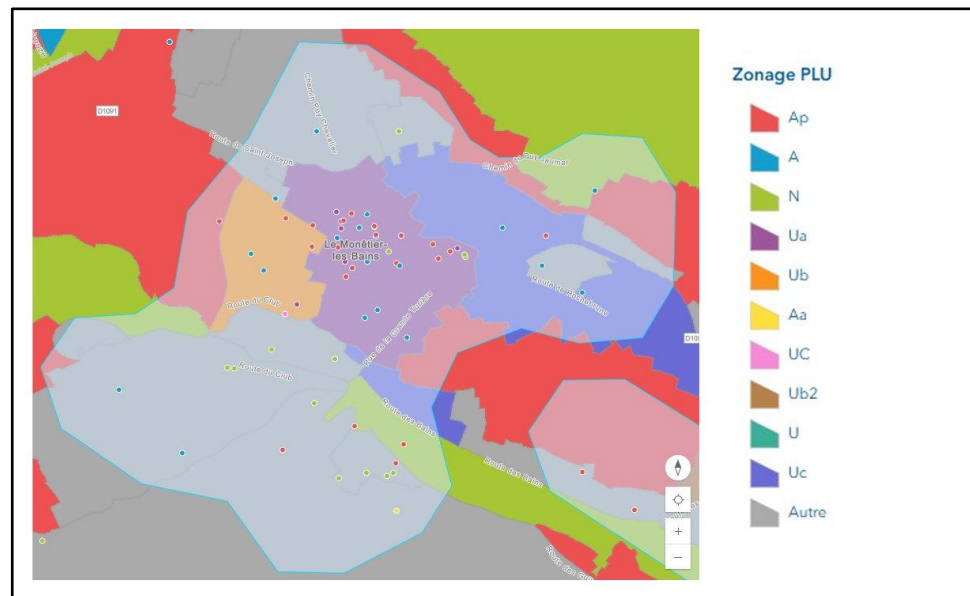
CAS D'USAGE : GRAND BRIANCONNAIS MONËTIER-LES-BAINS

Analyse du **cœur du village du Monêtier-les-Bains** (Serre-Chevalier 1500)

1. **Qualification des POI** : Une soixantaine de POI présents sur approximativement un espace de 800m. Une dizaine de catégories dont 55-60 % d'hébergement-restauration (bars inclus), complété par des établissements de loisirs sportifs et bien-être.
2. **Zonage réglementaire** : cœur en zone U, très majoritairement Ua (centre ancien), avec également Ub, Ud, Uc. Un secteur dédié à l'hébergement touristique est par ailleurs mentionné (Ut).
3. **Usage réel du secteur** : station de ski, établissement thermoludique, randonnée ; usage touristique important.
4. **Éventuel écart** : non

NB : les informations réglementaires dépendent du téléversement par les communes de leur document de planification.

Extrait du tableau de bord dynamique : Grand Briançonnais (image illustrative)





IV. Exemple d'interprétation et d'analyse

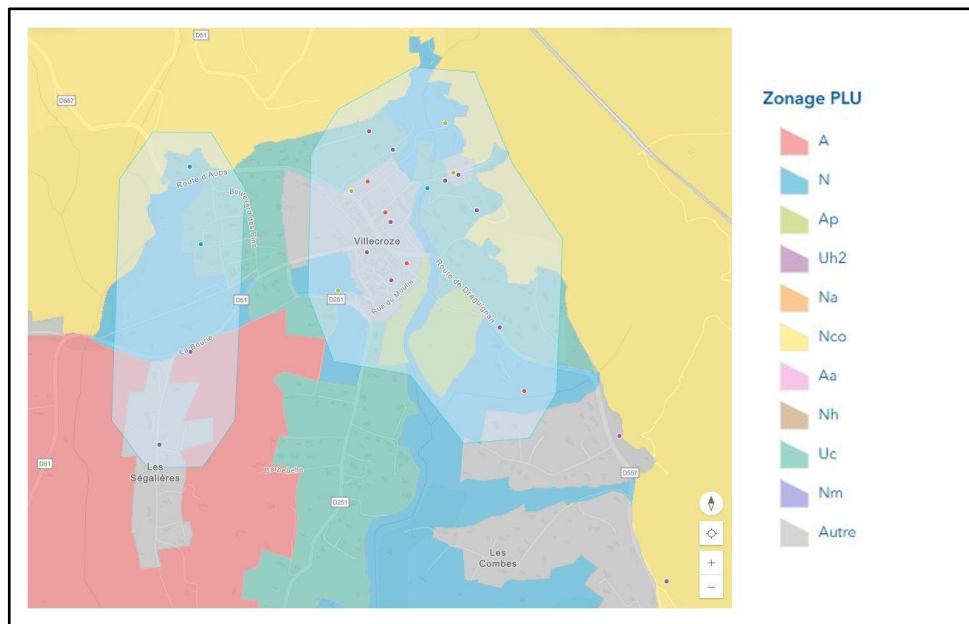
CAS D'USAGE : LACS ET GORGES DU VERDON VILLECROZE

Extrait du tableau de bord dynamique : Lacs et Gorges du Verdon (image illustrative)

Analyse du cœur du village médiéval de Villecroze

1. **Qualification des POI** : cœur d'une quinzaine de POI sur environ 400m. Une dizaine de catégories diverses dont 25 % seulement d'hébergement-restauration. Dominante de patrimoine, culture, artisanat et trek.
2. **Zonage réglementaire** : cœur villageois ancien en zone urbaine (Ua, Ub, Uc...), mais à l'échelle communale, les grands attracteurs sortent du tissu urbain : le Parc des Grottes (grottes troglodytiques), le Théâtre de verdure et l'Oratoire Saint-Éloi sont en zone N/Nco, et les domaines viticoles et oléicoles (Château Thuerry, Valcolombe, Le Barretian) en zone A. Aucune zone économique dédiée (pas de Ui/AUi) : juste un micro-secteur Ut (tourisme, 1 POI) et Ue (équipements).
3. **Usage réel du secteur** : village, grottes troglodytiques classées, parc et cascade, Académie musicale, marché provençal ; usage patrimonial et culturel.
4. **Éventuel écart** : oui (attractivité patrimoniale et naturelle portée par des sites souvent hors zones économiques).

NB : les informations réglementaires dépendent du téléversement par les communes de leur document de planification.



- Source : ADN Tourisme, PLU
- Réalisation : réseau des CCI de PACA - mai 2026



IV. Exemple d'interprétation et d'analyse

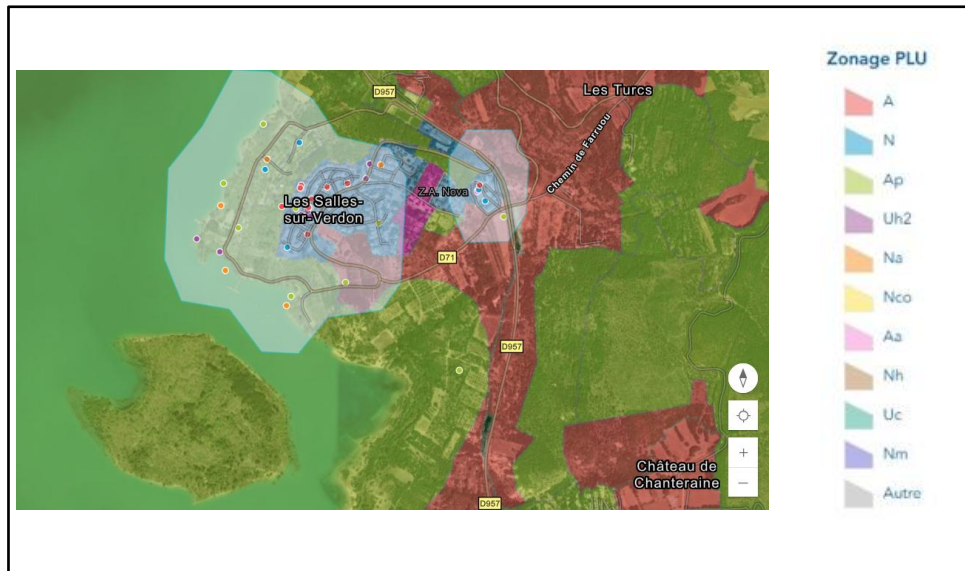
CAS D'USAGE : LACS ET GORGES DU VERDON LES SALLES-SUR-VERDON

Extrait du tableau de bord dynamique : Lacs et Gorges du Verdon (image illustrative)

Analyse de la **frange de loisirs en rive du Lac de Sainte-Croix**

1. **Qualification des POI** : cœur villageois d'une vingtaine de POI répartis sur environ 400m. Une dizaine de catégories, avec une part non négligeable de points d'intérêt en lien avec l'activité lacustre (campings, plages, base nautique, mises à l'eau...).
2. **Zonage réglementaire** : le cœur villageois est en zone urbaine Ua, tandis que les abords du lac sont quant à eux en zone naturelle ; plages, port et mises à l'eau en N, base nautique en Nea, les campings en Nha/Nhb.
3. **Usage réel du secteur** : station lacustre du lac de Sainte-Croix : port, plages, base nautique, campings ; usage touristique-loisirs confirmé.
4. **Éventuel écart** : non.

NB : les informations réglementaires dépendent du téléversement par les communes de leur document de planification.





SUD FONCIER ÉCO

CONNAISSANCE DU TERRITOIRE

SUD Foncier Éco

Contacts

Le réseau des



CCI PROVENCE
ALPES CÔTE D'AZUR

Réseau CCI Provence-Alpes-Côte d'Azur

Audrey Pujol // audrey.pujol@cote-azur.cci.fr // 04 93 13 74 31

Equipe projet SUD Foncier Éco

sudfonciereco@maregionsud.fr

