

## Note de synthèse - Action « Poursuite du travail sur les zones touristiques » - 2025/2026

*Cette action a été réalisée par le Réseau CCI en 2026, dans le cadre de la convention annuelle de partenariat « Poursuite de la démarche collaborative d'observation du foncier économique régional en Provence-Alpes-Côte d'Azur ».*

*La présente note propose une synthèse de la démarche méthodologique, décrite plus en détail dans un guide dédié, et présente les principaux résultats obtenus à l'échelle du SCoT du Grand Briançonnais (Hautes-Alpes) et du SCoT Lacs et Gorges du Verdon (Var).*

*Les livrables de l'action (la présente note et un guide méthodologique, une table de données au format shapefile, une plateforme interactive de cartes et de tableaux de bord) permettent de prolonger cette lecture sur les deux SCoT étudiés.*

### Contexte et objectif

Le point de départ de cette action est l'identification des Zones d'Activité Économique (ZAE) à vocation touristique dans le cadre des inventaires ZAE liés à la loi Climat et Résilience de 2021. Cette démarche soulève plusieurs questions, notamment l'absence de définition claire dans la loi NOTRe de 2015 et le fait que les documents d'urbanisme intègrent peu la dimension touristique.

Dans ce contexte, des travaux exploratoires ont été engagés en 2024 afin d'évaluer le caractère touristique d'un territoire, indépendamment des périmètres des EAE et des centres-villes. Cette analyse a reposé sur plusieurs critères : la part de l'emploi dans le secteur ou encore les capacités d'hébergement touristique. La démarche a été appliquée à trois communes (Nice, Tende et Toulon).

L'objectif de la présente action est de révéler des secteurs économiques touristiques jusqu'à non-identifiés comme tels, à deux échelles, intercommunale et infra-communale. Il s'agit d'appréhender le caractère touristique d'un territoire à partir de la réalité observée de son offre, tout en évaluant son degré d'attractivité. La démarche a été appliquée à deux SCoT aux profils volontairement contrastés : le Grand Briançonnais et les Lacs et Gorges du Verdon.

### D'une première méthode à une approche par concentration

Une première méthode, éprouvée en 2025 sur Nice, Tende et Toulon, reposait sur les polygones de Voronoï, une partition de l'espace en aires d'influence autour des points. Son déploiement a révélé plusieurs limites : une forte intervention manuelle, une reproductibilité et une comparabilité restreintes.

Une méthode fondée sur la concentration de points d'intérêt touristiques (POI) lui a succédé. Davantage automatisée, elle gagne en reproductibilité, intègre de nouveaux indicateurs du caractère touristique (les meublés touristiques), introduit une notion d'attractivité à travers un indice et autorise une meilleure comparabilité à l'échelle régionale, tout en permettant une double lecture, macro et micro.

### Une analyse à deux échelles

La démarche se lit à deux échelles complémentaires. À l'échelle intercommunale, l'**analyse macro** identifie et hiérarchise automatiquement les zones d'influence touristique par

attractivité spatiale. À l'échelle infra-communale, l'**analyse micro** confronte ces zones au zonage réglementaire des PLU(i) pour interroger l'opportunité d'un reclassement spécifique.

### Identification des zones : données et méthode (échelle intercommunale)

Trois sources géolocalisées sont mobilisées. Les POI, issus d'ADN Tourisme en source ouverte, sont restreints au périmètre régional puis nettoyés, requalifiés et complétés par des données d'hébergement et de restauration du fichier Mage (développé par le réseau des CCI PACA). Les meublés touristiques proviennent d'AirDNA (Airbnb, Abritel).

Chaque SCoT est couvert d'un maillage hexagonal, préféré au carroyage carré (voisins équidistants, contours plus naturels) et intersecté avec le périmètre du SCoT. Chaque POI est rattaché à son hexagone ; seuls les hexagones comptant au moins un POI sont conservés. Les hexagones proches sont regroupés avec une tolérance d'un hexagone vide reliant deux groupes voisins, avant un lissage des contours pour un tracé plus lisible.

Chaque zone est ensuite caractérisée par trois indicateurs : le nombre de POI, la diversité de l'offre (nombre de catégories différentes) et le volume de meublés. Rendus comparables par une normalisation min-max propre à chaque territoire, ils sont combinés en un indice d'attractivité pondéré ( $\text{Indice} = 0,5 \times \text{diversité} + 0,3 \times \text{POI} + 0,2 \times \text{meublés}$ ), qui accorde le poids principal à la diversité. Les zones sont enfin classées par indice décroissant et catégorisées pour la cartographie. L'indice n'étant pas comparable d'un territoire à l'autre, il sert à hiérarchiser les zones au sein d'un même SCoT.

### Deux territoires, deux modèles

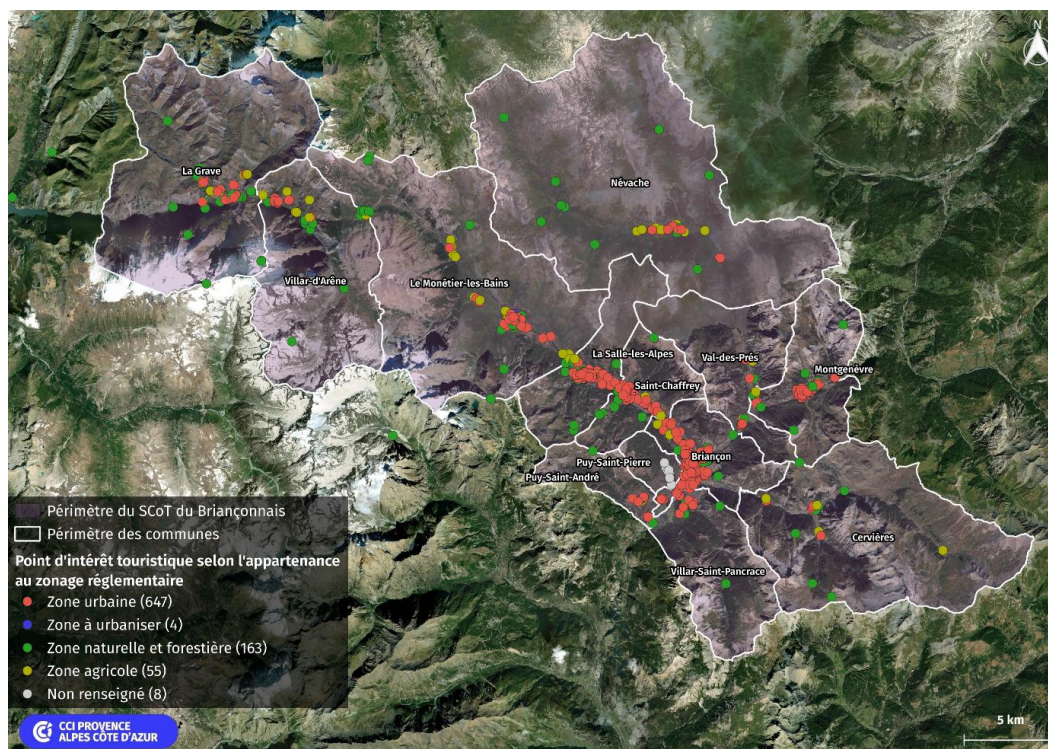
Appliquée aux deux SCoT, la méthode fait ressortir des physionomies nettement contrastées. Le Grand Briançonnais réunit 877 POI répartis en 17 zones sur 13 communes ; les Lacs et Gorges du Verdon, 409 POI en 19 zones sur 16 communes.

Analysée hors hébergement et restauration, l'offre distingue deux profils. Le Grand Briançonnais est tourné vers le plein air et le sport : les lieux récréatifs (27,2 %) et sportifs (26 %) en concentrent plus de la moitié, devant le trek (13,9 %) : une prédominance reflétant un modèle de station de montagne. Le territoire des Lacs et Gorges du Verdon est patrimonial et de terroir : le patrimoine domine (29,4 %), suivi de l'artisanat (12,9 %) et de la culture (10,5 %).

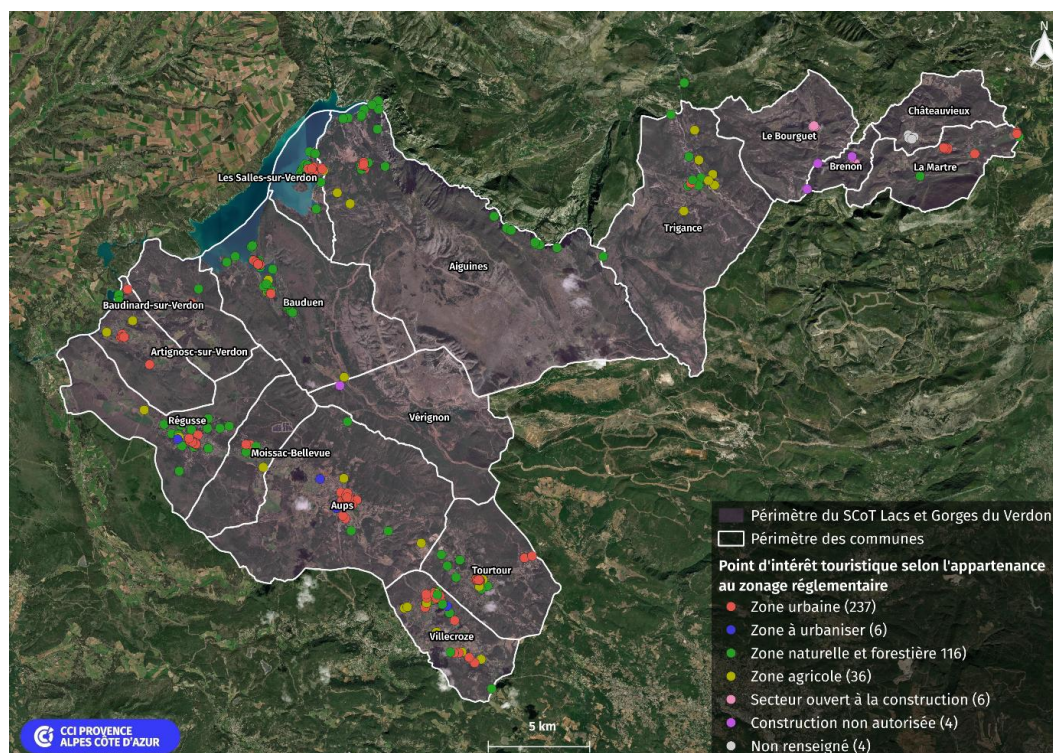
### Du zonage touristique au zonage réglementaire (échelle infra-communale)

Dans la mesure où le zonage réglementaire ne désigne pas, à lui seul, les zones touristiques, la méthodologie a été reproduite à une échelle plus fine et les zones obtenues superposées aux règlements graphiques des PLU(i), afin de vérifier empiriquement comment les points d'intérêt s'y inscrivent.

Le croisement confirme un ancrage urbain marqué, sans qu'il soit exclusif. Sur le Grand Briançonnais, 647 POI sur 877 (environ 74 %) relèvent d'une zone urbaine, 163 (environ 19 %) de zones naturelles et forestières et 55 (environ 6 %) de zones agricoles. Sur le territoire des Lacs et Gorges du Verdon, la répartition est plus diffuse : 237 POI sur 409 (environ 58 %) en zone urbaine, 116 (environ 28 %) en zones naturelles et forestières, 36 (environ 9 %) en zones agricoles.



Cartographie 1 : répartition des POI selon leur appartenance au zonage réglementaire – SCoT du Grand Briançonnais



Cartographie 2 : répartition des POI selon leur appartenance au zonage réglementaire – SCoT des Lacs et Gorges du Verdon

Si les centres urbains concentrent l'offre, hébergement, restauration, commerces, services et points de départ d'activités, la présence significative de POI en zones naturelles, forestières ou agricoles rappelle que l'attractivité ne s'y limite pas, en particulier en territoire rural :

paysages, itinéraires, sites patrimoniaux et récréatifs se situent souvent hors des zones urbanisées.

### Quatre cas d'usage : une gradation

Ce constat d'ensemble masque des situations communales très différentes. À l'échelle infra-communale, quatre cas illustrent une gradation de l'écart entre réalité touristique et vocation réglementaire :

**Serre-Chevalier – Front de Chantemerle (Grand Briançonnais)**, le secteur constitue un front de station actif, concentrant une forte densité de points d'intérêt (environ 70 sur 800 m), majoritairement liés à l'hébergement-restauration (64 %), complétés par des activités de loisirs, des commerces et des services touristiques. Les POI sont principalement situés en zones urbaines (Ua, Ub, Ub1 et Ub2), avec une présence marginale en zone naturelle (Nt, Ns), sans écart notable entre le zonage réglementaire et les usages observés.

**Monêtier-les-Bains – cœur de village (Grand Briançonnais)**, le secteur présente une forte concentration de points d'intérêt (environ 60 sur 800 m), majoritairement dédiés à l'hébergement-restauration (55 à 60 %), complétés par des équipements de loisirs sportifs et de bien-être. Principalement situé en zones urbaines (Ua, Ub, Uc, Ud) avec un secteur Ut dédié à l'hébergement touristique, il correspond à un pôle touristique majeur (station) sans écart notable entre le zonage réglementaire et les usages observés.

**Villecroze – cœur de village (Lacs et Gorges du Verdon)**, Le secteur regroupe une quinzaine de points d'intérêt sur environ 400 m, principalement liés au patrimoine, à la culture, à l'artisanat et à la randonnée, l'hébergement-restauration n'y représentant qu'un quart des établissements. Si le cœur du village est situé en zones urbaines, plusieurs sites patrimoniaux et naturels majeurs se trouvent en zones A ou N, traduisant éventuellement un écart entre le zonage réglementaire et certains pôles d'attractivité touristique.

**Salles-sur-Verdon – Lac de Sainte-Croix (Lacs et Gorges du Verdon)**, le secteur concentre une vingtaine de points d'intérêt sur environ 400 m, répartis entre le cœur villageois et de nombreux équipements liés aux activités lacustres (campings, plages, port, base nautique et mises à l'eau). Le zonage distingue le village en zone urbaine et les équipements touristiques du lac en zones naturelles dédiées, sans écart notable entre le zonage réglementaire et les usages observés.