



## EXPÉRIMENTATION « OBJECTIF ZAN » : PROJET DU SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE L'AIRE GAPENÇAISE (04, 05)

### CONTEXTE ET ENJEUX

Le territoire du syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Aire Gapençaise est très polarisé autour de Gap. Il se caractérise par ses **massifs montagneux** qui constituent un facteur d'attractivité touristique, une forte activité agricole et des vallées qui accueillent la majorité de la population. Présentant une forte vulnérabilité au changement climatique, l'Aire Gapençaise doit faire face à **d'importants enjeux de résilience et de transition**. Cela concerne la consommation foncière, les formes urbaines, le développement économique, l'accueil démographique et l'avenir du secteur touristique, en particulier des stations de ski.

Approuvé en 2014, le SCoT est en cours de révision. Le syndicat a réalisé son bilan et mis en place un outil de suivi de la consommation foncière, avec une méthodologie améliorée en 2021. Cela a permis d'analyser l'impact du SCoT sur différentes thématiques telles que la consommation d'espaces, l'évolution des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) ou encore le contenu des documents réglementaires locaux.

La révision du SCoT est également l'occasion de le rendre compatible avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) adopté par la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Cela nécessite d'apporter de nombreux compléments, en particulier sur la consommation d'espace et le potentiel de densification et de renouvellement urbain.

Alors que des études réalisées en interne ont permis d'établir une première approche des dynamiques démographiques et résidentielles du territoire, la prise en compte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) paraît essentielle.



### FICHE D'IDENTITÉ ET CARACTÉRISTIQUES



- **Région :** Provence-Alpes-Côte d'Azur
- **Départements :** Alpes-de-Haute-Provence, Hautes-Alpes
- **Porteur du projet :** Syndicat mixte du SCoT de l'Aire Gapençaise
- **Chiffres clés du territoire :**  
78 communes, 81 200 habitants, 2 100 km<sup>2</sup>



## OBJECTIFS DU PROJET ZAN

Soucieux de décliner la trajectoire ZAN sur son territoire, le syndicat mixte du SCoT de l'Aire Gapençaise a élaboré un projet ZAN autour de trois axes :

1. **l'identification des ressources mobilisables pour planifier un développement sobre en foncier ;**
2. **l'analyse des dynamiques des marchés fonciers et immobiliers ;**
3. **la réalisation d'un état des lieux de l'immobilier touristique.**

Ce projet est l'un des 22 qui ont été retenus suite à un Appel à Manifestation d'Intérêt de l'ADEME pour faire partie de l'expérimentation « Objectif ZAN » qu'elle pilote. Portées par des collectivités publiques, ces démarches visent à structurer leur réflexion et à engager des actions déclinant de manière opérationnelle la séquence « éviter-réduire-compenser » appliquée à l'artificialisation des sols. À ce titre, il a bénéficié d'un accompagnement méthodologique et technique fourni par une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) : CITADIA.

## OBJECTIFS

- Identifier les gisements fonciers et immobiliers
- Anticiper l'évolution des marchés fonciers et immobiliers
- Disposer de données fiables sur l'immobilier touristique

### 1. Étudier les gisements fonciers et immobiliers

Confiée au bureau d'études PLANED, une étude sur les gisements fonciers et immobiliers a été lancée en 2023. Elle visait à **recenser le potentiel foncier** dans l'enveloppe urbaine (locaux vacants, espaces potentiels de densification, friches, etc.). L'identification des espaces potentiellement mobilisables pour de la densification urbaine a rendu visibles, notamment aux yeux des élus, les gisements fonciers dans l'enveloppe urbaine. Utilisées comme un outil de démonstration et de pédagogie, des notions foncières ont pu être plus facilement abordées (comme le BIMBY). Les capacités foncières des communes sont devenues alors des données concrètes davantage perceptibles pour les acteurs locaux. Le syndicat a ainsi joué un rôle de sensibilisation foncière dans le but d'ouvrir la réflexion des acteurs locaux à la concrétisation de la densification vivable des zones urbaines.

Les données de gisements fonciers ont été utilisées comme un outil de mise en place d'une stratégie foncière par la collectivité. Le syndicat mixte peut désormais estimer leur capacité foncière au sein des enveloppes urbaines et travailler à une priorisation du foncier.

### 2. Analyser la dynamique des marchés fonciers et immobiliers

Confiée au bureau d'études ADEQUATION, l'étude sur l'évolution des marchés fonciers et immobiliers a été réalisée en 2023. Elle a fourni des données sur chaque typologie : logement résidentiel, activités, neuf, ancien, foncier et immobilier, etc.

Les résultats ont offert une connaissance fine des prix et des dynamiques à l'échelle du territoire et des EPCI, ce qui a permis d'**anticiper les risques liés à l'augmentation des coûts due à la raréfaction du foncier.**

### 3. Étudier l'immobilier de loisirs

Confié à MDP CONSULTING, l'étude sur l'immobilier de loisirs avait pour objectif de caractériser plus précisément les locaux concernés par l'activité touristique, notamment au regard de la vulnérabilité que ce secteur présente face aux changements climatiques (mutation de la saison d'hiver).

Elle a permis de dresser un état des lieux en révélant notamment que l'érosion des lits marchands constitue un facteur important de consommation foncière alors que l'économie touristique est centrale dans le développement du territoire. Pour atteindre l'**objectif ZAN**, la recherche d'un **aménagement touristique sobre en foncier** est indispensable, ce qui passe par une mobilisation accrue de l'existant.

« Le projet porté par le Syndicat mixte du SCoT de l'Aire Gapençaise s'inscrit dans une ambition forte, marquant un pas important à franchir pour le territoire. Il s'agit de mettre en œuvre un modèle de développement soutenable pour les habitants et adapté aux leviers de développement du territoire de l'Aire Gapençaise, qui priorise les nouvelles constructions au sein des espaces urbanisés.

Grâce aux études réalisées, les élus ont pris conscience qu'il fallait agir sur la sobriété foncière.

L'acceptation des dispositions du SCoT en cours d'élaboration passe par la démonstration des possibilités concrètes de leur mise en œuvre auprès des élus communaux. Des actions d'information sont ainsi proposées par le syndicat mixte pour allier visites de terrains et présentation de dispositifs dans des contextes diversifiés. L'objectif est de sensibiliser en continu les élus pour accompagner l'élaboration puis l'application du SCoT sur le territoire. »

Benoit Roustang, président du syndicat mixte du SCoT de l'Aire Gapençaise



## 4 POINTS FORTS QUI RENFORCENT L'EFFICACITÉ DE LA DÉMARCHE ZAN

1. La **forte implication des acteurs du territoire** dès le départ, avec l'organisation de réunions, de visites de terrain et d'ateliers qui ont facilité la compréhension des enjeux du ZAN<sup>1</sup>.
2. La **structuration de l'étude autour de 3 axes complémentaires** pour mieux connaître et analyser le territoire, ce qui a lancé une dynamique de travail en vue de la révision du SCoT.
3. Le **recensement des gisements fonciers**, en utilisant une **méthodologie reproductible** avec des études préopérationnelles menées sur 4 sites. Les objectifs fixés ont été atteints.
4. L'utilisation d'un **outil SIG performant** pour faciliter l'aide à la décision, avec une photographie des gisements mobilisables comme les friches, les locaux vacants ou les zones de densification.



## 3 PISTES D'AMÉLIORATION

1. Lever les incertitudes concernant les données sur l'**immobilier touristique** récoltées dans le cadre de l'application de l'axe 3. Ces données sont en effet largement basées sur les déclarations de taxe de séjour qui sont souvent incomplètes ou erronées. Dans ce contexte, l'analyse historique de l'occupation des sols n'a pas pu être réalisée.
2. Fournir un **effort de pédagogie** pour embarquer les élus et les techniciens car le projet ZAN reste perçu comme complexe.
3. Poursuivre le traitement des données sur la mobilisation du foncier pour **gommer les disparités d'appropriation** de la démarche entre les EPCI.

<sup>1</sup> 8 exemples inspirants pour réussir ses opérations de sensibilisation et de concertation autour du Zéro Artificialisation Nette, guide méthodologique et opérationnel, collection Clés pour agir, ADEME, décembre 2025



### FOCUS

Les productions de l'expérimentation « Objectif ZAN » ont permis au syndicat mixte, ainsi qu'aux acteurs locaux, d'avoir une vision globale de la localisation partielles des sites friches existants, la base de données étant à consolider.

Les fiches capacitaires produites en phase 2, ainsi que les études pré opérationnelles produites en phase 3, sont des éléments à valoriser et pouvant être des points de départ à une réflexion plus poussée



## RÉFÉRENTS ET CONTACTS

### SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE L'aire GAPENÇAISE

**Benoît Roustang**, Président

**Pascal Sauty**, chargé de mission SIG – Observation

**Alix Savine**, chargé de mission Transition énergétique, chef de projet ZAN

 [scot.gapencais.sauty@gmail.com](mailto:scot.gapencais.sauty@gmail.com)

 [scot.gapencais.savine@gmail.com](mailto:scot.gapencais.savine@gmail.com)

<https://www.scotgapencais.fr/>

### AMO NATIONALE – CITADIA

**Céline Preget**, directrice d'études

[www.citadia.com](http://www.citadia.com)

### ADEME

#### Service Aménagement des Villes et des Territoires

 [anne.lefranc@ademe.fr](mailto:anne.lefranc@ademe.fr)

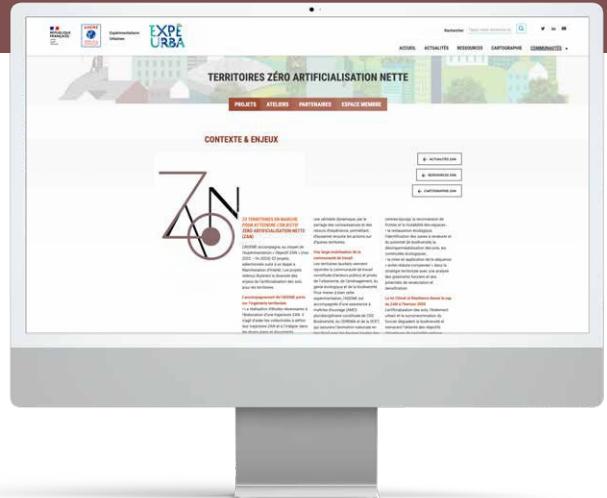
[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

## RESSOURCES

- *La sobriété foncière pour atteindre le ZAN, un atout pour les territoires*, Avis de l'ADEME, décembre 2024  
<https://librairie.ademe.fr/urbanisme-territoires-et-sols/7857-avis-de-l-ademe-la-sobriete-fonciere-pour-atteindre-le-zan-un-atout-pour-les-territoires.html>
- « *Faire la ville dense, durable et désirable* », collection Clés pour agir, ADEME, octobre 2022  
<https://librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/5989-faire-la-ville-dense-durable-et-desirable.html>
- « *Bilan de la recherche sur la multifonctionnalité des sols* », collection Expertises, ADEME, décembre 2023  
<https://librairie.ademe.fr/recherche-et-innovation/6788-le-bilan-de-la-recherche-sur-la-multifonctionnalite-des-sols.html>
- « *Zéro Artificialisation Nette, guide synthétique* », ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires, novembre 2023  
[https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/fichiers/2023/11/ZAN%20DP%202027nov23\\_VF.pdf](https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/fichiers/2023/11/ZAN%20DP%202027nov23_VF.pdf)

Retrouvez l'ensemble des ressources de l'expérimentation « Objectif ZAN »

<https://experimentationsurbaines.ademe.fr/territoires-zero-artificialisation-nette/>



Au cœur des missions qui lui sont confiées par le ministère de la Transition écologique, le ministère en charge de l'Énergie et le ministère en charge de la Recherche, l'ADEME - l'Agence de la transition écologique – partage ses expertises, assure le financement et l'accompagnement de projets de transformation dans des domaines variés : énergie, économie circulaire, décarbonation de l'industrie, mobilité, bâtiment, qualité de l'air, consommation et production responsables, alimentation durable, bioéconomie, gestion des sols, adaptation au changement climatique et transition juste. L'ADEME mobilise les citoyens, les entreprises et les territoires pour les aider à progresser vers une société plus sobre en carbone et économie en ressources. Résolument engagée dans la lutte contre le changement climatique et la dégradation des ressources, elle conseille, facilite et soutient les initiatives, de la recherche à la diffusion des solutions. Établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), l'ADEME met également ses capacités d'expertise et de prospective au service des politiques publiques.



Liberté  
Égalité  
Fraternité



@ademe  
[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)