



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



Montagne



Rural



Urbain



- 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 km²



Cartographie & inventaire



Planification & Stratégie



Concertation & sensibilisation



Densification & renouvellement urbain



Désimpermeabilisation & renaturation



OBJECTIFS ET ÉTAT D'AVANCEMENT 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 volets :

- l'identification des ressources mobilisables pour planifier un développement sobre en foncier ;
- l'analyse des dynamiques des marchés fonciers et immobiliers ;
- 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 bénéficie 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 vise à **recenser le potentiel foncier** dans l'enveloppe urbaine (locaux vacants, espaces potentiels de densification, friches, etc.). Lorsque ses résultats auront été présentés, un questionnaire sera transmis aux quatre Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) concernés pour définir les critères qui permettront de sélectionner vingt gisements stratégiques (cinq pour chaque EPCI) sur lesquels des études pré-opérationnelles seront réalisées.

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 offrent une connaissance fine des prix et des dynamiques à l'échelle du territoire et des EPCI, ce qui permet d'**anticiper les risques liés à l'augmentation des coûts due à la raréfaction du foncier**.

3. Étudier l'immobilier de loisirs

Confiée 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 solide et actualisé, 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 localise 50 % des nouvelles constructions, y compris touristiques, en renouvellement urbain et densification d'ici dix ans. »

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

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.gapençais.sauty@gmail.com

✉ scot.gapençais.savine@gmail.com

<https://www.scotgapençais.fr/>

AMO NATIONALE – CITADIA

Céline Preget, directrice d'études

www.citadia.com

ADEME

Pôle Aménagement des Villes et des Territoires

✉ anne.lefranc@ademe.fr

✉ mary-cathryn.biscroma-acchiardi@ademe.fr

www.ademe.fr

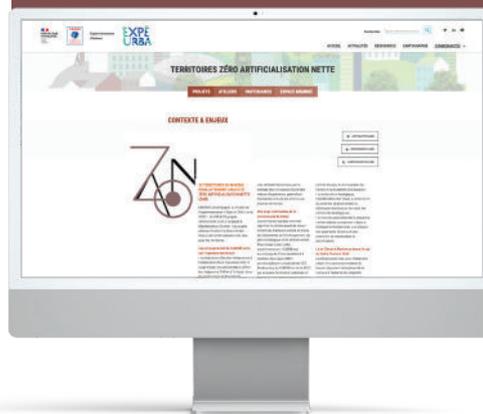
RESSOURCES

- « *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%2027nov23_VF.pdf
- *Objectif «Zéro Artificialisation nette» (ZAN) et contribution de l'ADEME*, Etat de l'art analytique et contextualisé, collection Expertises, juin 2021 : <https://librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/4784-objectif-zero-artificialisation-nette-zan-et-contribution-de-l-ademe.html>



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

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



Crédits photos : Syndicat mixte du SCOT de l'Aire Gapençaise