

Conférence Technique Territoriale en Occitanie

« Une approche stratégique du foncier au service des projets du territoire »

Actualités et enjeux fonciers

François Lamalle, chargé de mission Sobriété foncière, DREAL Occitanie

Jean-Louis Rollot, chef de service adjoint Logement et aménagement, DDTM de l'Aude

Carcassonne,
20 novembre 2025

ACTUALITES LEGISLATIVES : incertitudes persistantes sur le ZAN...

Cadre législatif actuel : loi Climat et Résilience du 22 août 2021, modifié par la loi du 20 juillet 2023 : objectif ZAN en 2050 avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'ENAF entre 2021 et 2031.

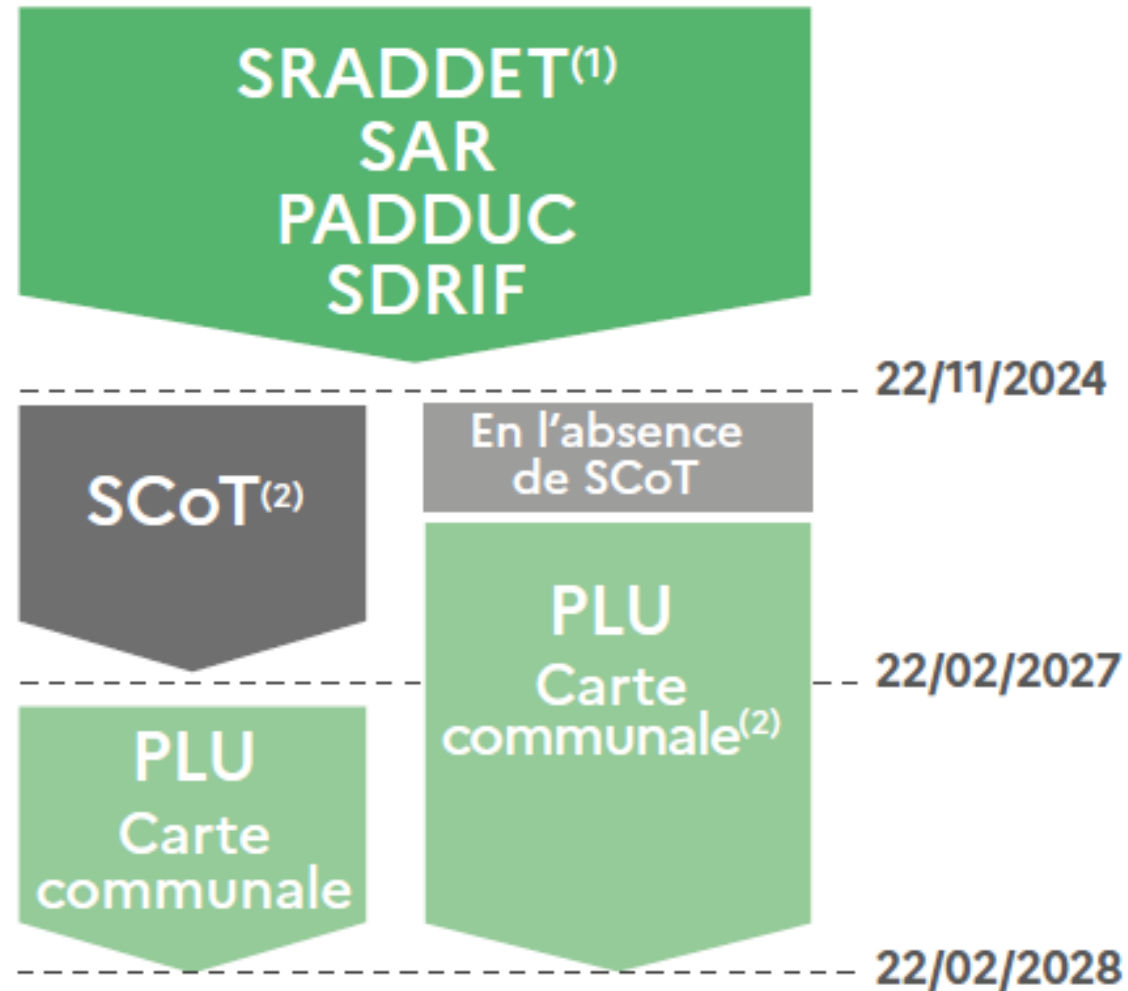
- **Proposition de loi « TRACE »**, adoptée par le Sénat le 18 mars 2025 et déposée à l'assemblée nationale le 19 mars => profonde refonte du dispositif, suppression des étapes intermédiaires en conservant l'objectif à long terme (ZAN en 2050)
- **Proposition de loi « pour réussir la transition foncière »**, concurrente de la précédente, déposée à l'assemblée nationale le 6 juin 2025 => conserve l'essentiel du dispositif actuel, propose une réforme fiscale et budgétaire et d'autres outils en faveur du ZAN
L'examen de ces deux propositions de loi n'est pas encore programmé à l'ordre du jour de l'assemblée nationale
- **Projet de loi « Simplification de la vie économique »** adopté par l'assemblée nationale le 17 juin => dispositions d'assouplissement du dispositif et exemption d'un nombre important de projets (notamment économiques) du décompte de l'artificialisation
Ce projet de loi devrait être examiné en commission mixte paritaire (non programmé)

Principes de déclinaison des objectifs dans les documents de planification

Modification pour intégrer :
Trajectoire ZAN dont les objectifs
par tranche de 10 ans, avec leur
déclinaison territoriale

Intégration des objectifs par tranche,
territorialisés par secteurs géographiques

Objectifs chiffrés de modération
de la consommation d'espace
Justification des ouvertures à l'urbanisation



1^{re} décennie :
Objectif de
réduction de la
consommation
d'ENAF⁽³⁾



Définition de la
consommation
d'ENAF
(Art. 194 III)

Approbation du SRADDET Occitanie le 11 juillet 2025

Objectifs de sobriété foncière du SRADDET Occitanie

Sur 2021-2030 par rapport à la consommation ENAF 2011-2020

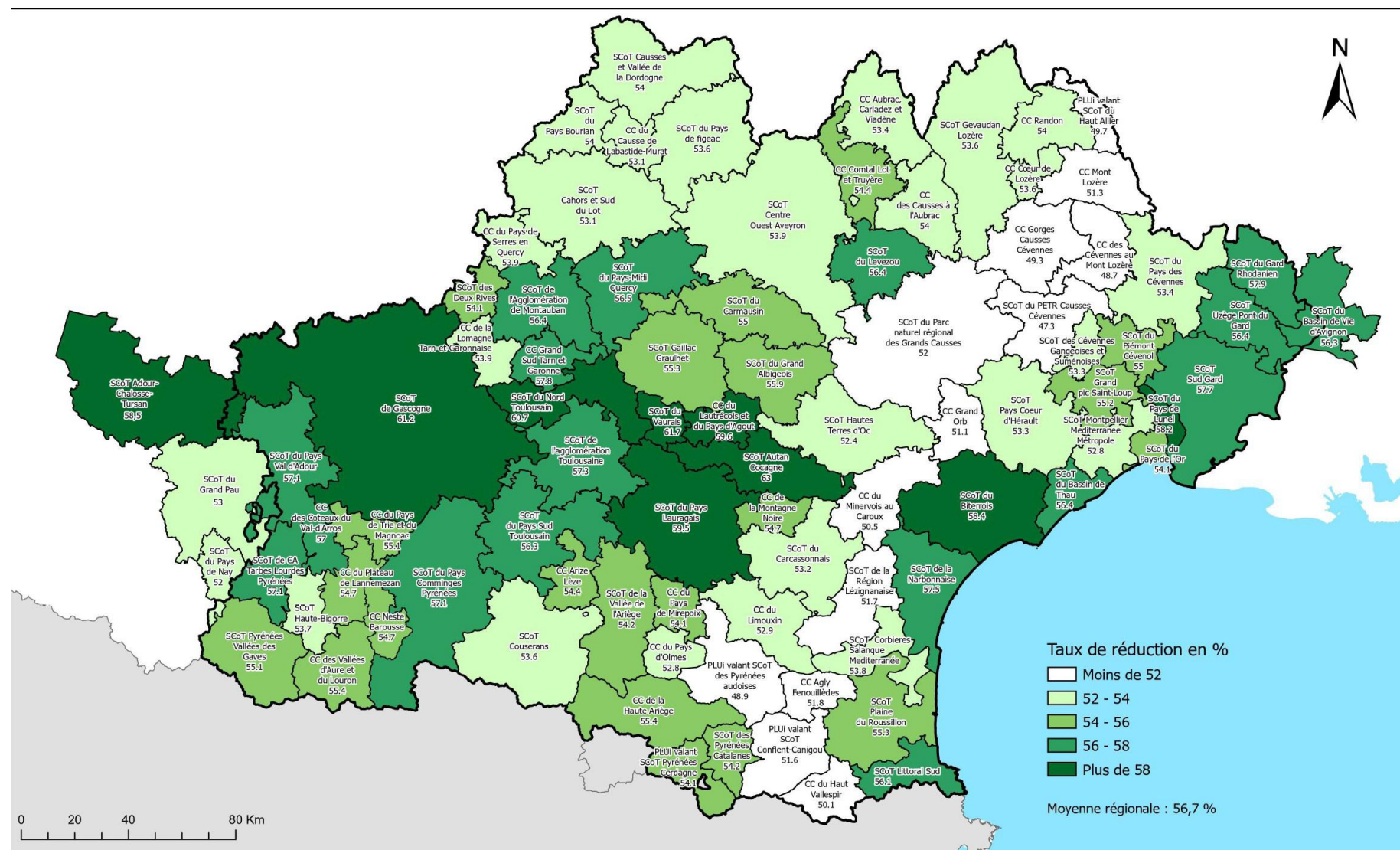
- en moyenne : - 56,7 %
- objectif différencié pour chaque territoire de SCOT (ou EPCI) : de -47 % à -63 %
- deux enveloppes mutualisées :
 - * 300 ha pour les projets d'envergure régionale
 - * 300 ha pour l'application de la « garantie communale »

Sur 2031-2040 et 2041-2050 :

- 30 % par rapport à l'artificialisation de la décennie antérieure



Territorialisation des objectifs de sobriété foncière pour la période 2021-2030



Sources : Sources : Limites administratives IGN ROUTE 500

Région Occitanie - DAI - SPAT - 28/04/2025

Approbation du SRADDET Occitanie le 11 juillet 2025

Déclinaison « en cascade »...

..des objectifs du SRADDET dans les SCOT avant le 22/02/27

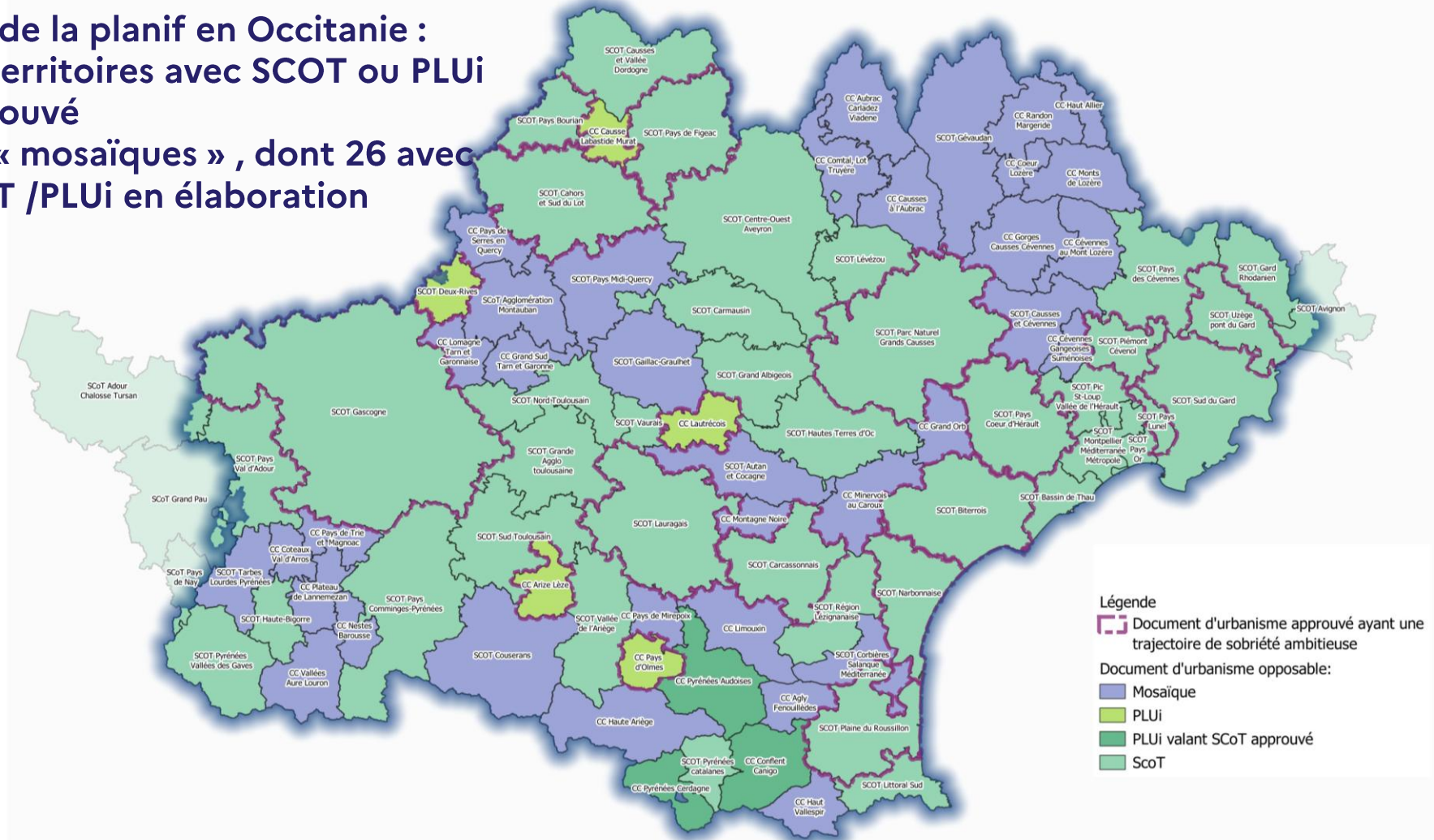
Si non : suspension des ouvertures à l'urbanisation dans la zones AU de PLU(i) ou secteurs non constructibles des CC

.. des objectifs du SCOT (ou du SRADDET si pas de SCOT) dans les PLU(i), Cartes communales avant le 22/02/28

Si non : suspension des autorisations d'urbanisme (PC, PA) dans les zones AU des PLU(i) et secteurs constructibles des CC

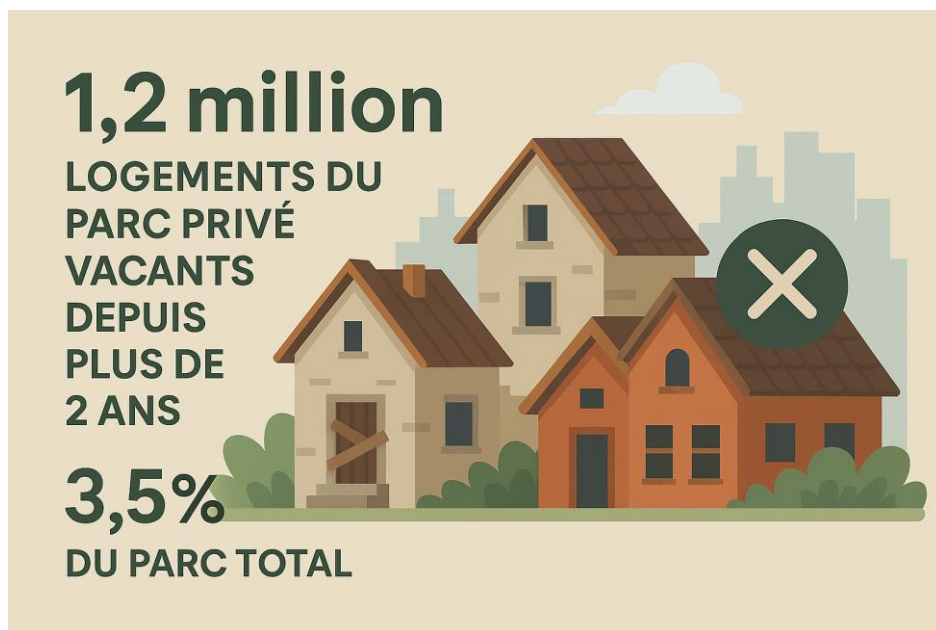
Etat de la planif en Occitanie :

- 51 territoires avec SCOT ou PLUi approuvé
- 35 « mosaïques », dont 26 avec SCOT /PLUi en élaboration



Sources: IGN - SUDOCUH

Une autre approche de la sobriété foncière



Source : LOVAC

Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) dans le cadre de l'élaboration / révision de plan local d'urbanisme

L'AMI Vacance 2025 dans l'Aude s'inscrit dans le Plan national de lutte contre les logements vacants et la remobilisation de tous les bâtiments vacants d'une manière générale.

Il vise à soutenir les communes engagées dans la révision de leur PLU pour mobiliser ce document comme outil stratégique afin de :

- ☐ **Agir sur le parc existant**
- ☐ **Favoriser une urbanisation plus sobre**
- ☐ Coordonner urbanisme, habitat, activité économique et fiscalité

Une autre approche de la sobriété foncière



Diagnostic précis

Caractériser finement la vacance pour cibler les interventions les plus pertinentes et coordonner tous les leviers d'action disponibles.



Approche systémique

Articuler le PLU avec les dispositifs fiscaux, financiers et opérationnels pour maximiser l'efficacité de la lutte contre la vacance.

À noter :
la DDTM11
a développé
une boîte à outils
de lutte
contre la vacance



Prévention du risque feu de forêt : recomposition spatiale

Principes généraux de prévention

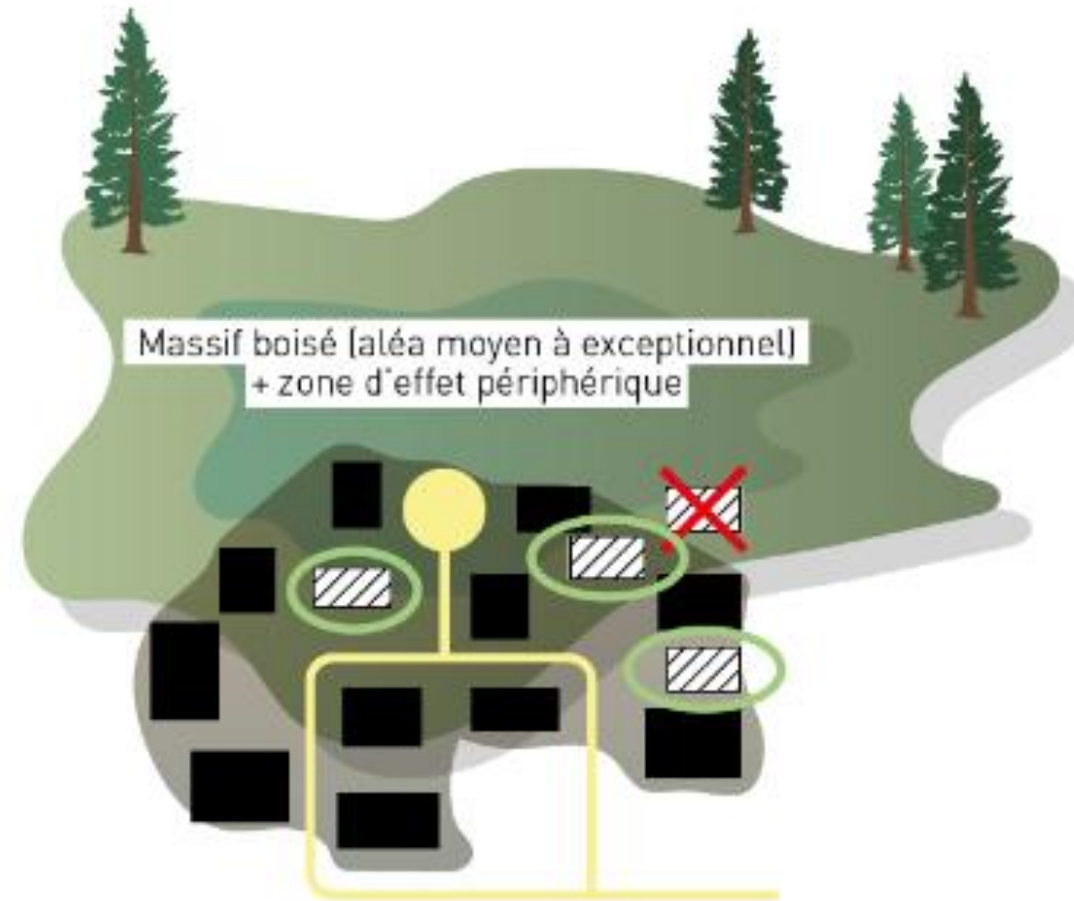
Les mesures préventives sont liées au niveau **d'aléa**, à la **forme urbaine** dans laquelle s'inscrit le projet, à la **vulnérabilité du projet** futur et au niveau des **équipements de défense**.

Tous les projets autorisés doivent être conditionnés à la présence d'équipements de défense active suffisants (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé) et à la réalisation des obligations légales de débroussaillage.

Prévention du risque feu de forêt : recomposition spatiale

Renforcer la maîtrise de l'urbanisation

Densifier et construire en
dent creuse au sein de
l'enveloppe bâtie existante



Notion d'enveloppe urbanisée et de dent creuse

Conférence Technique Territoriale en Occitanie

« Une approche stratégique du foncier au service des projets du territoire »

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Carcassonne,
20 novembre 2025