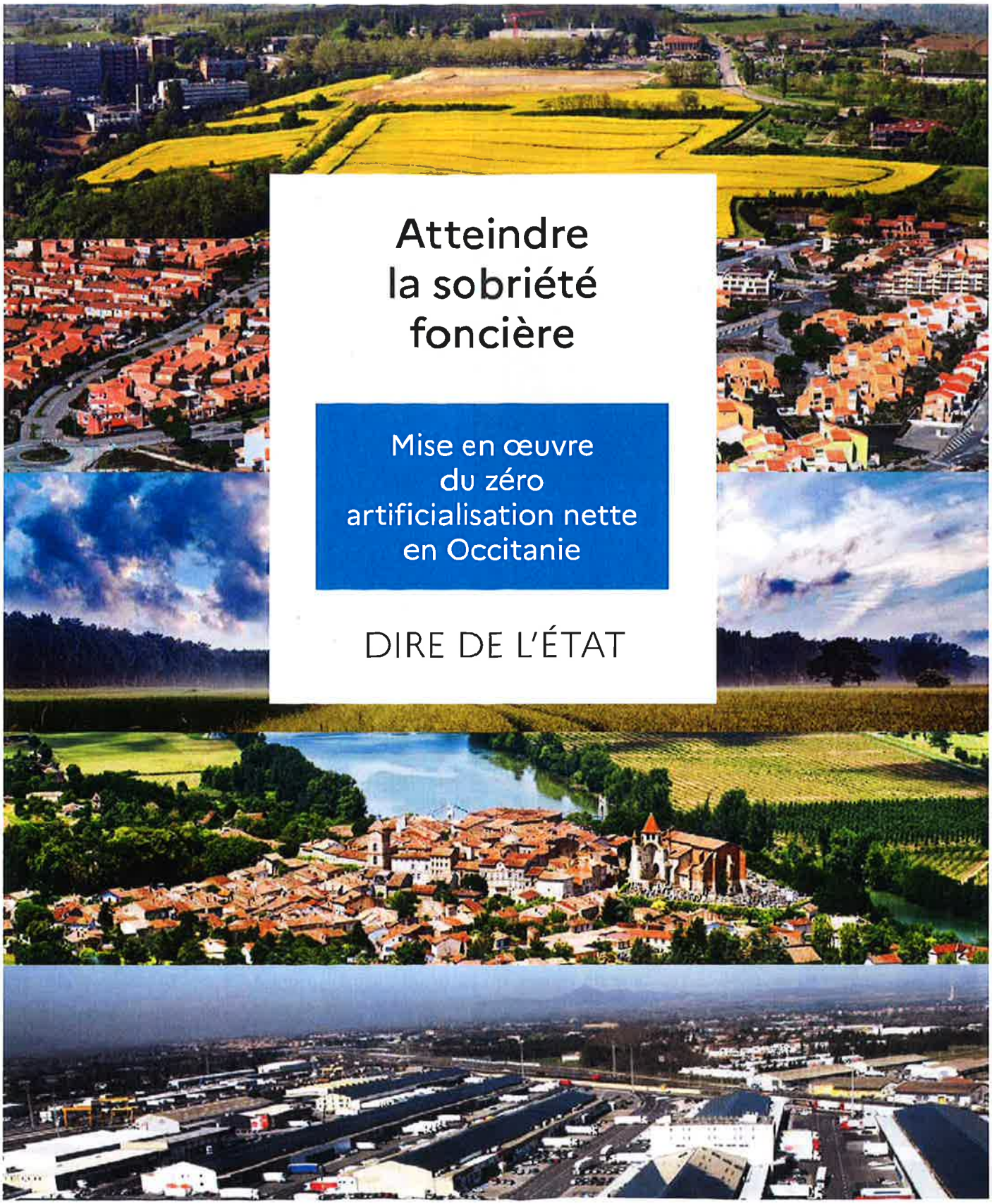
PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

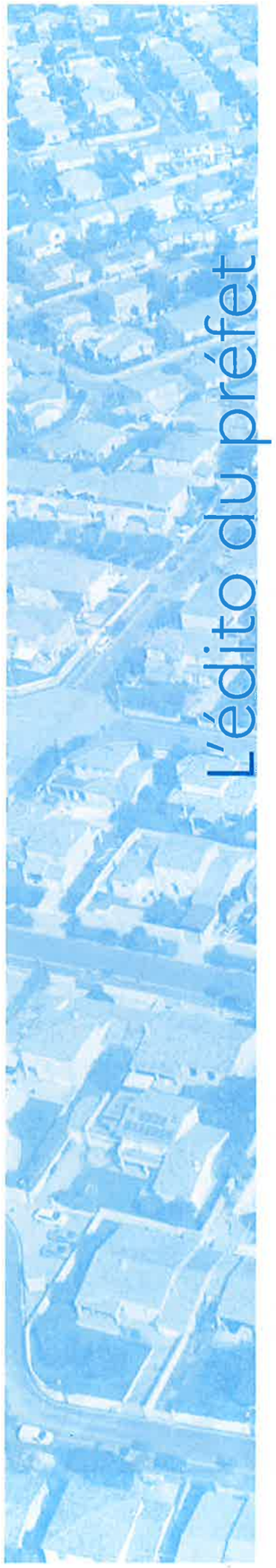
Liberté
Égalité
Fraternité



Atteindre la sobriété foncière

Mise en œuvre du zéro artificialisation nette en Occitanie

DIRE DE L'ÉTAT



L'édito du préfet

Le Chef de l'État a fait de la planification écologique une priorité transversale du nouveau quinquennat. Proposée en 2020 à l'issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat, la mise en œuvre du zéro artificialisation nette illustre la volonté du gouvernement d'associer les territoires à cette priorité. La mise en place d'une politique de sobriété foncière nous invite à repenser l'aménagement du territoire et le mode de développement de tous les territoires. Elle constitue un objectif majeur d'adaptation au changement climatique et de préservation de la biodiversité, en relation étroite avec l'agriculture, le cycle de l'eau, la ressource forestière, le développement des énergies renouvelables et la limitation des émissions de gaz à effet de serre.

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 encadre la lutte contre l'artificialisation des sols avec un objectif de zéro d'artificialisation nette d'ici à 2050 et un premier objectif intermédiaire de réduction de 50% du rythme de la consommation des espaces d'ici à 2031 par rapport aux dix années passées.

La loi confie la mise en œuvre de ces objectifs aux collectivités territoriales. Le Conseil régional est chargé de territorialiser la lutte contre l'artificialisation des sols d'ici au 22 février 2024, dans son «schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)». La conférence régionale des ScoT fera d'ici au 22 octobre 2022 des propositions au Conseil régional concernant la territorialisation. Puis, les collectivités devront en assurer la traduction d'ici à 2026 dans leurs ScoT et d'ici à 2027 dans les PLU et cartes communales.

La trajectoire vers le zéro artificialisation nette impose de changer en profondeur le paradigme actuel d'aménagement du territoire, fondé sur la consommation de la ressource foncière. L'action publique doit donc s'orienter avant tout et dès maintenant sur l'explication, la pédagogie et l'accompagnement. L'intelligence collective doit être mobilisée pour conduire ce changement et l'État entend y prendre toute sa place. En outre, dans le cadre de l'association aux procédures et du contrôle de légalité des documents d'urbanisme, l'État veillera à la bonne intégration des objectifs de lutte contre l'artificialisation aux différentes échelles de la planification.

Si, sur le principe, le zéro artificialisation nette est un objectif partagé par tous, sa mise en œuvre suppose un travail sur l'évolution des pratiques d'aménagement. Pour autant, l'objectif ZAN est projeté à une échéance relativement lointaine, 2050 par tranches de dix ans. Il ne s'agit donc pas d'un objectif immédiat, il ne s'agit pas non plus de l'appliquer de manière uniforme sur le territoire, et la prise de conscience de la nécessité d'une gestion économe de l'espace n'est pas nouvelle dans les territoires.

Au-delà, il s'agit d'un exercice de décentralisation inédit, puisque la loi dote les collectivités locales d'un cap, de moyens réglementaires et d'un cadre de dialogue pour organiser le développement durable à l'échelle régionale.

Afin de partager concrètement la mise en œuvre du zéro artificialisation nette, je souhaite engager, en Occitanie, un dialogue constructif avec les collectivités sur la concrétisation progressive de cette mesure.

Le «Dire de l'État», qui intervient dans la continuité des précédents porter à connaissance et de la note d'enjeux de l'État sur le SRADDET, a vocation à afficher les enjeux et les ambitions de la sobriété foncière à l'échelle régionale.

Étienne Guyot,

préfet de la région Occitanie,

La territorialisation du ZAN en Occitanie

Les enjeux d'aménagement et de développement de la région à l'aune du ZAN

La mise en œuvre d'une gestion économe des espaces naturels, agricoles et forestiers dans une région comme l'Occitanie soulève de prime abord une question de soutenabilité du fait de sa dynamique démographique: environ 41600 habitants supplémentaires par an entre 2013 et 2019, soit l'équivalent d'une ville de la taille de Carcassonne ou d'Albi chaque année. Cette dynamique est portée surtout par un excédent migratoire[1], avec tout ce que cela nécessite en termes d'équipements, de services, d'infrastructures et de logements. On estime un besoin de production de 38000 logements par an. Cent mille ménages sont également en attente d'un logement social. À cela, s'ajoute la dynamique de développement économique et d'accueil d'entreprises qui s'est souvent traduite par la création d'une offre foncière dédiée, avec les zones d'activités, alors même que ces dernières concentrent un quart des emplois installés dans nos territoires.

L'atteinte du zéro artificialisation nette en 2050 rappelle l'impérieuse nécessité de mieux gérer l'espace en le ménageant davantage.

L'évolution des pratiques d'aménagement dans certains territoires a déjà ralenti la consommation foncière régionale: elle est ainsi passée de près de 3500 ha en 2009 à 2200 ha en 2019. Cette tendance devra se poursuivre et s'accentuer afin de préserver à terme nos potentiels de croissance.

Le projet d'aménagement «Occitanie 2040» porté par le projet de SRADDET actuellement délibéré inscrit la poursuite de l'accueil et du développement des territoires dans un modèle plus sobre en foncier. Il fixe au territoire régional deux caps. Le cap du rééquilibrage territorial entre les moteurs métropolitains, les autres villes et les espaces ruraux d'Occitanie et le cap d'un nouveau modèle de développement répondant aux enjeux d'atténuation et d'adaptation au changement climatique. Le projet intègre, avant la parution de la loi climat et résilience, un objectif de zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à l'horizon 2040, objectif constitutif et concourant à l'essor du nouveau modèle de développement.

Habitat dense à Camarès (Aveyron)

Dès lors, la loi Climat et résilience conforte les ambitions de la Région dans son projet «Occitanie 2040» à travers notamment des principes de progressivité et de territorialisation des efforts. Ces deux principes doivent permettre de gérer:

- une diversité de trajectoires locales en matière de consommation d'espace;
- des situations territoriales contrastées du fait des besoins de chaque territoire et de leurs capacités résiduelles de recyclage urbain (potentiel d'optimisation de la densité, dents creuses, friches urbaines à réhabiliter ou à renaturer...);
- une refondation de la relation entre territoires urbains, péri-urbains et ruraux.

Enfin, la loi Climat et résilience met en place un calendrier et des outils réglementaires permettant la déclinaison de la trajectoire régionale de sobriété foncière via l'évolution des documents d'urbanisme.

1 Source : Insee Flash Occitanie • n° 114 • décembre 2021 https://www.insee.fr/fr/statistiques/6011794#consulter

Les principes généraux et les priorités de l'État pour intégrer la sobriété foncière dans les projets

L'atteinte du zéro artificialisation nette apparaît comme un révélateur supplémentaire des pressions qui pèsent sur nos espaces, au même titre que sur les autres ressources naturelles. Elle renvoie à la nécessité de considérer le foncier comme une ressource patrimoniale rare et à préserver, en raison de ses fonctionnalités vitales pour l'homme : la capacité de production agricole et forestière, la souveraineté alimentaire, la séquestration du carbone et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

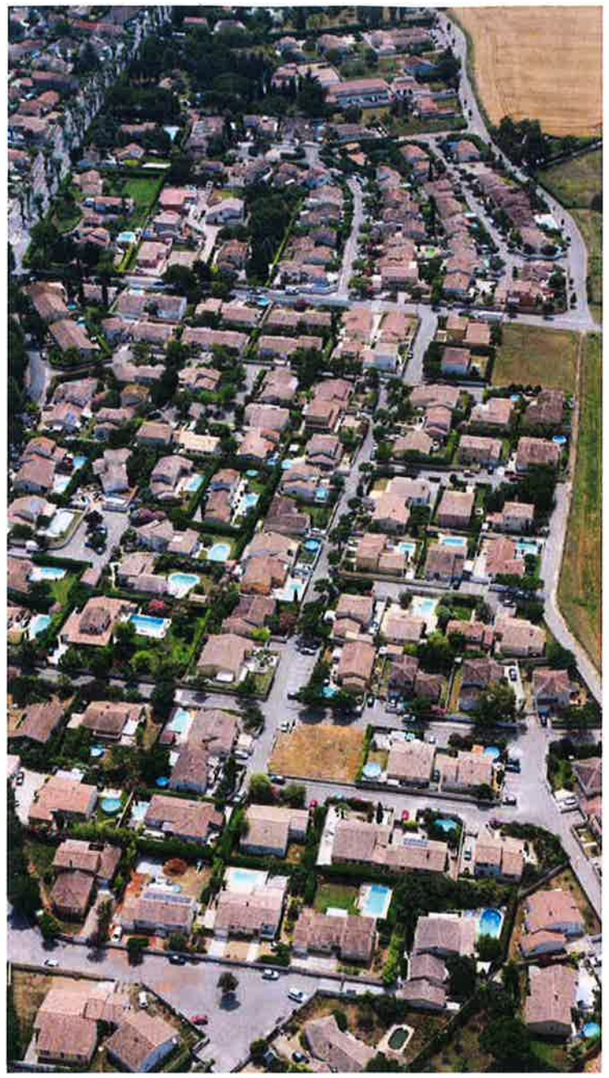
Il s'agit de redéfinir, sans l'entraver, un développement des territoires non plus seulement fondé sur la consommation supplémentaire d'espace, mais mobilisant prioritairement l'espace déjà artificialisé. Une approche systémique permettra d'intégrer de nouvelles préoccupations comme la renaturation, la requalification/réparation d'espaces déjà artificialisés, ou la recherche de nouvelles complémentarités entre espaces urbains et ruraux.

Par ailleurs, une synergie devra être établie entre la gestion économe de l'espace et la préservation des terres agricoles et forestières, outil de travail d'une filière pourvoyeuse d'emplois (l'Occitanie est en particulier la deuxième région en termes de main-d'œuvre agricole avec 160 000 emplois). Il s'agit de préserver la possibilité de renouveler les générations d'exploitants agricoles et de garantir la souveraineté alimentaire.

Si la sobriété foncière concerne tous les territoires — urbain, périurbain ou rural —, ce sont dans les périphéries des villes moyennes et dans les deuxièmes et troisièmes couronnes des grandes villes que devra se concentrer une part sensible des efforts. Ces territoires peu denses sont aussi fortement consommateurs d'espaces.

Tous les efforts doivent également contribuer au rééquilibrage de l'armature territoriale régionale et renforcer les petites et moyennes centralités en assumant de restreindre les velléités d'extensions en périphéries qui concurrencent les efforts de revitalisation et d'animation des centres-villes. La sobriété foncière se place ainsi en levier pour renforcer l'armature urbaine et conforter les différents niveaux de centralité avec la densification, la mixité fonctionnelle et l'offre de mobilité.

La prise en compte des besoins à leur juste mesure et de la diversité des situations et trajectoires



des territoires permettront de fixer des objectifs raisonnés de diminution de consommation d'espace. **En particulier, l'État portera la plus stricte vigilance vis-à-vis des besoins annoncés en matière de zones commerciales et d'activités dont l'opportunité économique n'est pas démontrée. Il veillera également à l'équilibre entre l'intérêt public du projet et l'impact environnemental de la consommation d'espace qu'il induit.**

Les recommandations de l'État pour la territorialisation du ZAN dans le SRADDET révisé

L'exercice de territorialisation des objectifs, qui relève de la compétence de la Région dans le cadre du SRADDET, s'inscrit dans un paysage de documents de planification existants, amenés à évoluer suivant les échéances de la loi et constituant les projets des territoires d'Occitanie. Les principes suivants peuvent être énoncés à cette fin :

- **S'agissant des périmètres de territorialisation, il est recommandé de définir des objectifs et trajectoires à l'échelle d'un (ou plusieurs) SCOT[2] ou à l'échelle des EPCI en l'absence de SCOT.**

  Il en va en effet de la facilitation de la déclinaison ultérieure dans les SCOT et PLU(i) et de la bonne prise en compte des projets intercommunaux de développement.

- **S'agissant de la méthode de territorialisation, outre les propositions de la conférence régionale des SCOT, il est recommandé de définir par itération des scénarios et de les confronter aux projets de territoire.**

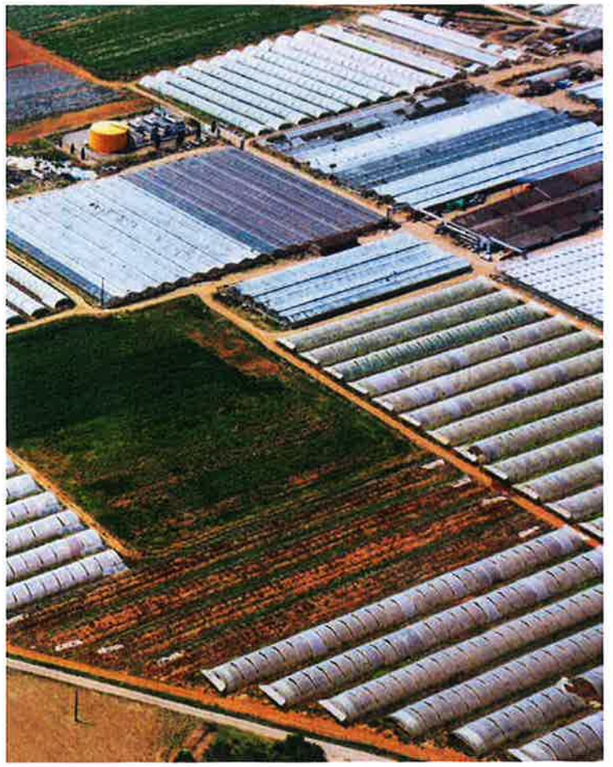
  La trajectoire de réduction de l'artificialisation du SRADDET doit s'appuyer sur des perspectives de développement futures et, à ce titre, constitue bien le résultat d'un projet politique d'aménagement du territoire tel que le formule par exemple le projet de CPER 2022-2027. Ce projet doit être explicité dans le SRADDET à partir au moins des quatre critères définis par le décret du 19 avril 2022[3], mais peut également s'appuyer sur d'autres enjeux.

  Si la mise en place d'un observatoire à l'échelle régionale n'est pas imposée par la loi[4], un suivi de la trajectoire régionale définie dans le SRADDET est absolument nécessaire. Il revient à la Région de rechercher un consensus sur le diagnostic, sur la définition de la trajectoire de réduction de la consommation d'espace et sur son suivi dans les documents d'urbanisme et sur le terrain.

  D'ici à l'approbation du SRADDET en 2024, l'État recommande vivement la mise en place d'un dispositif d'échanges itératifs permanent entre les collectivités engagées dans un document d'urbanisme et la Région. Il s'agit de garantir que les objectifs de sobriété foncière retenus dans les SCOT (ou PLU) sont bien cohérents avec ceux qui seront définis dans le SRADDET pour la période 2021-2031 et au-delà. En effet, la période de référence pour l'application des objectifs de sobriété foncière a commencé depuis 2021 : il faut éviter que certains territoires voient tout projet bloqué lorsque le SRADDET révisé sera opposable.

- **S'agissant des projets d'envergure régionale ou nationale**, le décret du 29 avril 2022 précise que le SRADDET peut identifier et prendre en compte des projets d'envergure nationale et régionale dont l'artificialisation induite sera décomptée au niveau régional et donc non décomptée directement au niveau des documents d'urbanisme infrarégionaux du territoire dans lequel ils se trouvent. L'État, qui est concerné par un certain nombre de projets, propose à la Région d'engager un travail partenarial sur ce sujet.

2 L'art R 4251-8-1 du CGCT, issu du décret n°2022-762 du 29 avril 2022, précise que les objectifs de lutte contre l'artificialisation sont définis, le cas échéant, à l'échelle du périmètre d'un ou plusieurs SCOT.



3 L'article L4251-3 du CGCT précise que les objectifs sont déclinés en considérant : 1 — les enjeux de préservation des espaces nature, agricoles et forestiers ; 2 - le potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà artificialisés ; 3 - l'équilibre du territoire en tenant compte des pôles urbains, des infrastructures et des enjeux de désenclavement rural ; 4 - les dynamiques démographiques et économiques prévisibles.

4 L'article L4251-8-1 du CGCT précise que le SRADDET doit préciser «les moyens d'observation et de suivi permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs et le respect des règles en matière de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation».

Un plan d'actions de l'État pour accompagner la mise en œuvre du ZAN par les collectivités

Le SRADDET fera l'objet d'un arrêté du préfet de région pour être approuvé et les documents d'urbanisme révisés à l'aune de la loi Climat et résilience sont soumis à un contrôle de légalité. Les services de l'État accompagneront également les territoires vers l'atteinte du zéro artificialisation nette. L'État mobilisera ses dispositifs et ses opérateurs pour accompagner l'évolution des pratiques d'aménagement conciliant développement des territoires et sobriété foncière. Dans ce cadre, l'État entend rester dans une attitude volontariste et d'accompagnement des collectivités, à tout niveau.

Il est fondamental d'encourager l'innovation dans l'évolution des pratiques, mais aussi de mobiliser les outils les plus adaptés aux spécificités territoriales. Le recours à des expérimentations et à des dispositifs d'accompagnement partenariaux est à encourager.

ACTION 1 : EXPLIQUER ET CONVAINCRE

- **Partager une vision commune d'un nouveau modèle de développement et des efforts de réduction de l'artificialisation.**

  Il s'agit de communiquer et sensibiliser le plus grand nombre (élus, socio-professionnels, habitants) aux enjeux et aux démarches de sobriété foncière. Adopter une communication visuelle, partager les constats, les tendances et les connaissances fera émerger une responsabilité collective et de nouvelles façons de concevoir le développement.

- **Poursuivre dans chaque département un dialogue État/collectivités/socio-professionnels.**

  Les instances de concertation telles que les commissions départementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ou les commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC) permettront, sous l'autorité du préfet, de définir avec les élus locaux, les acteurs économiques et de protection de la nature, les actions les plus adaptées aux territoires pour convenir de nouveaux modes d'aménagement.

  Par ailleurs, l'opportunité d'instaurer des instances inter-services de l'aménagement s'appuyant sur les services de l'État et les opérateurs pourra être expérimentée.

- **Mobiliser les acteurs de l'aménagement et de la construction dans la mise en œuvre d'un nouveau modèle de développement.**

  L'État pourra animer un groupe de travail ou participer à un centre de ressources régional avec les aménageurs, les promoteurs et les bailleurs sur les opérations en tissu constitué pour accompagner la montée des modes de faire, recueillir les difficultés rencontrées et trouver de nouveaux processus d'intervention.

- **Contribuer à la définition d'un dispositif de suivi de l'artificialisation et du prix du foncier.**

  Il convient de partager un état des lieux des outils de suivi existants ainsi que l'état de l'art sur les nouveaux outils en développement : portail national de l'artificialisation, OCSGE, Cartofriches, Urban Simul, Urban Vitaliz, artisols, SCO Friches agricoles...

- **Promouvoir des bonnes pratiques, des projets et des modèles de développement sobres en foncier.**

  La centaine de dossiers du fonds friches offre une large palette d'opérations et une base pour amorcer la constitution d'une banque de projets. D'autres sujets devront être abordés tels que la requalification du foncier économique (zones d'activités et commerciales, bureaux), les enjeux des formes urbaines et de la densité, la renaturation et son modèle économique, les projets économes en espace, le modèle économique du recyclage urbain.

- **Montrer l'exemple dans le cadre des opérations de l'État et de ses opérateurs.**

  Quand l'État est maître d'ouvrage et aménageur (SNCF, DREAL/DIRSO...), il aura un devoir d'exemplarité en mettant en œuvre des pratiques qui favorisent l'optimisation foncière, la réhabilitation ou le recyclage plutôt que la consommation de nouveaux espaces. Il invitera ses opérateurs à faire de même.

ACTION 2 : ACCOMPAGNER ET DÉMONTRER

Mobiliser des outils et des dispositifs pour accompagner les territoires et les porteurs de projets vers la sobriété foncière.

- **Prendre en compte la sobriété foncière dans les dispositifs de contractualisation territoriale et dans l'attribution des subventions de l'État aux projets des collectivités.**

  Le territoire devra porter l'engagement de la réduction de la consommation d'espace a minima dans son Contrat de Relance et de Transition Écologique (CRTE). Cet engagement pourra être inscrit dans les pactes territoriaux prévus dans le volet territorial du CPER.

  Le taux d'intervention de l'État dans le financement des projets des collectivités locales pourra prendre en considération la sobriété foncière des projets ou les renaturations.

- **Poursuivre la revitalisation des petites et moyennes centralités dans un cadre intercommunal.**

  Il s'agit de mettre en œuvre les opérations de revitalisation territoriale (ORT) dans le cadre des programmes Action Cœur de Ville (ACV) et Petites Villes de Demain (PVD) et ainsi de mobiliser dans ces cœurs de villes les crédits dédiés et la palette de dispositifs offerte par l'ORT (défiscalisation Denormandie, droit de préemption renforcé, exemption ou suspension d'autorisation d'exploitation commerciale...). Dans le cadre de la reconduction des projets ACV sur 2023 et 2026 et de l'élaboration en cours de projet de revitalisation des Petites Ville de Demain, l'État veillera à ce que ces projets s'inscrivent dans un cadre intercommunal pour favoriser le traitement de la réduction de la consommation d'espace (recyclage, densité et renaturation).

- **Déployer les programmes alimentaires territoriaux (PAT).**

  Sur le plan local, il convient d'encourager le développement des circuits courts et de la proximité géographique entre producteurs agricoles, transformateurs, distributeurs et consommateurs à travers des programmes alimentaires territoriaux (PAT). Élaborés de manière concertée à l'initiative des acteurs d'un territoire, les PAT visent à donner un cadre à des actions partenariales répondant à des enjeux sociaux, environnementaux, économiques et de santé. Impliquant la préser-

vation des terres agricoles à proximité des centres de consommations et une production conforme aux attentes des consommateurs, les PAT constituent un levier de refondation de la relation du territoire rural aux espaces urbains.

- **Constituer d'une palette partenariale d'outils au service du recyclage et de la renaturation.**

  Alors que le fonds friches est mobilisé depuis 2021 pour accompagner les projets de recyclage, le gouvernement a annoncé le 14 juin 2022 le déploiement d'un fonds de renaturation. Ce fonds complémentaire du fonds friches sera doté de 500 M€ au niveau national et sera dédié à la désartificialisation.

  Pour renforcer la palette actuelle d'outils (fonds friches, fonds de renaturation, dispositif du Conseil régional de reconquête des friches...) des réflexions et des expérimentations méritent d'être lancées dans un cadre partenarial :

  – Une réflexion/expérimentation sur les modalités de repérage et de traitement de terrains à renaturer pour compenser certaines zones artificialisées et ainsi équilibrer dans le temps la mise en œuvre du ZAN. Cette action pourra prendre appui sur un travail de qualification et de recensement des friches, par exemple celui mené par l'Établissement Public Foncier Occitanie.

  – Une réflexion/expérimentation sur la renaturation et le recyclage du « village sur le village ». En effet, si l'on sait aujourd'hui renouveler la ville sur la ville, le modèle économique de la renaturation de friches ou du recyclage urbain en zone détendue reste à inventer et doit susciter l'innovation.

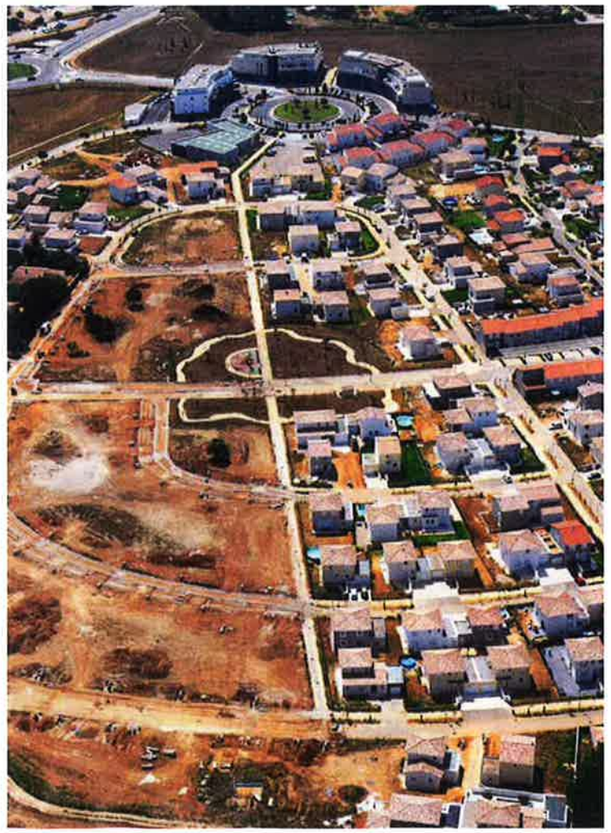
  – Une analyse des leviers fiscaux, notamment la taxe sur les friches commerciales, au service d'une politique de sobriété foncière pourra être conduite et transmise aux élus. Outre l'état des lieux des outils fiscaux, les mécanismes de leur sectorisation et de leur modulation pourraient être étudiés, notamment concernant les taxes d'aménagement, sur les cessions à titre onéreux de terrains devenus constructibles ou encore sur les friches commerciales.

- **Encourager la structuration et la mobilisation d'outils fonciers au service de la production de logements.**

  Au-delà de la mise en place de réserves foncières notamment dans les territoires périphériques, l'État encourage les territoires à définir des stratégies foncières au service de la production de logements. Dans ce cadre, outre le recours aux Établissements Publics Fonciers (et au dispositif de minoration foncière), l'État, en lien avec le comité régional de l'habitat et de l'hébergement, soutiendra le recours aux outils financiers de production de logements dans le parc existant : incitation forte du Fonds National des Aides à la Pierre sur le financement d'opérations en acquisitions/amélioration pour produire des logements sociaux publics, aides de l'ANAH pour la requalification du parc privé, interventions de l'État sur le traitement des copropriétés dégradées. L'État encourage également le développement raisonné et intégré d'Organismes de Foncier Solidaire, comme c'est déjà le cas sur les territoires des métropoles de Toulouse et Montpellier.

- **Mobiliser l'ingénierie des opérateurs pour accompagner la mise en place d'opérations contribuant à la sobriété foncière.**

  Sur le champ de l'ingénierie, il est essentiel de disposer d'opérateurs de qualité, en premier lieu desquels il faut citer, en Occitanie, les Établissements Publics Fonciers par exemple sur l'accompagnement de projets complexes. Le Cerema, la Banque des Territoires, l'ADEME l'ANAH et l'ANCT offrent aussi des moyens d'ingénierie en régie ou en financement (chefferie de projet par exemple).



Accompagner les élus dans la définition ou la révision du projet de territoire intercommunal

- **Poursuivre l'incitation à l'élaboration de ScoT et PLU(i) dans les territoires qui n'en sont pas dotés.**

  L'État invite à la couverture du territoire régional par des ScoT, documents stratégiques porteurs d'une trajectoire en déclinaison du SRADDET et par des PLUi qui s'attacheront à la mise en œuvre opérationnelle des SCOT. Il est essentiel de rappeler la pertinence de l'échelle intercommunale pour penser et mettre œuvre un aménagement raisonné de l'espace, répondant aux besoins des bassins de vie dans le cadre d'une trajectoire de sobriété foncière.

- **Appliquer une séquence « Éviter / Réduire / Compenser » à l'enjeu de sobriété foncière dans la planification.**

  Il s'agit, lors des réflexions sur les projets de planification urbaine stratégique (SCOT) ou opérationnelle (PLU(i) ou carte communale), de mettre en œuvre une séquence densification / recyclage urbain / compensation des artificialisations par renaturation. L'extension urbaine ne doit être retenue qu'en dernier ressort lorsqu'il n'y a pas de solution alternative, et doit donner lieu à une réflexion systématique sur sa compensation par renaturation.

- **Poursuivre la transmission des « notes d'enjeux » de l'État lors des procédures des documents d'urbanisme intercommunaux.**

  En début de procédure d'élaboration ou de révision des documents d'urbanisme, les services de l'État transmettent une note d'enjeux sur la vision stratégique de l'État pour le territoire. Ces notes comportent depuis de nombreuses années un volet sur la sobriété foncière : ce volet sera enrichi à partir du présent « Dire », des données et études disponibles et de l'avancement des réflexions régionales à venir.

- **Mobiliser les différentes offres d'accompagnement en ingénierie.**

  Il s'agit du recours à des paysagistes-conseils en DDT/M notamment en milieu rural, à la démarche « Atelier des territoires » ou encore aux accompagnements offerts par l'ANCT dans le cadre de ses marchés à bons de commande.

Structurer une action foncière à l'échelle régionale

- **Soutenir les études de potentialité foncière pour anticiper la mise en œuvre du ZAN.**

  Il s'agira d'identifier des secteurs à recycler, à réparer ou à densifier afin de valoriser tous les gisements existants auprès des acteurs de l'aménagement et de l'acte de construire.

- **Accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de leur stratégie foncière.**

  Par le biais de conventions foncières pré-opérationnelles, l'Établissement Public Foncier Occitanie peut accompagner les collectivités dans une action double :

  – de régulation des prix sur des secteurs identifiés avec la mise en place d'outils adaptés (ZAD, droit de préemption urbain, etc.);

  – de constitution de réserves foncières et immobilières de moyen et long terme par l'achat et le portage pour le compte de la collectivité.

- **Constituer des observatoires de l'habitat et du foncier à l'échelle intercommunale.**

  Les Établissements Publics Fonciers et les agences d'urbanisme sont en mesure d'accompagner les collectivités dans la mise en place des observatoires de l'habitat et du foncier prévus par la loi Climat et résilience.

Par exemple, l'Établissement Public Foncier Occitanie a capitalisé sur les expériences menées sur plusieurs territoires pour développer un cahier des charges type et réaliser un volet foncier opérationnel des documents d'urbanisme intercommunaux (SCOT et PLUI) et des programmes locaux de l'habitat.

Ces études constituent le socle des observatoires à mettre en place (analyse de marché, analyse des produits logements, identification des potentialités de mobilisation, etc.) et permettent ensuite de définir une stratégie d'action foncière, des outils à mettre en place et une temporalité d'action.

- **Préserver le foncier agricole.**

Dans une région comme l'Occitanie, seconde région agricole française, la préservation des terres au service de la souveraineté alimentaire au bénéfice d'une agriculture durable, de produits de qualité, favorisant la valorisation des circuits courts est un enjeu majeur. Les diagnostics agricoles pour identifier les terres aux meilleurs potentiels seront encouragés. Un observatoire de suivi du foncier rural, permettant également d'avoir une vision prospective des possibilités d'installation des jeunes agriculteurs, serait un appui précieux. La mobilisation des dispositifs comme les zones agricoles protégées (ZAP) ou bien encore les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) est à encourager. Le Programme pluriannuel d'activité des SAFER définira une stratégie donnant la priorité à la préservation des terres agricoles et à l'installation des nouveaux agriculteurs.

Le sol doit être vu non seulement comme support de la production alimentaire, mais aussi comme support de biodiversité, comme potentiel de stockage de carbone et de divers services eco-systémiques qu'il convient de préserver. Sous certaines conditions, le foncier agricole peut également accueillir des projets de production d'énergies renouvelables (centrales photovoltaïques au sol par exemple), en veillant à ce que cet usage préserve la vocation première de production agricole.

- **Préserver le foncier forestier.**

Avec 2,6 millions d'hectares de forêt qui représentent plus du tiers de la surface du territoire régional, l'Occitanie est la deuxième région forestière de France.

La filière bois contribue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, au stockage du carbone et donc au respect des engagements internationaux de la France en la matière.

Les espaces forestiers participent également à la préservation de la qualité de ressource en eau et contribuent à la protection des sols vis-à-vis des pluies de forte intensité ou du vent en limitant les glissements de terrain, les éboulements, les coulées de boue, les inondations, etc.

À l'ensemble de ces impacts positifs s'ajoutent également toutes les aménités des massifs forestiers ce qui leur confère ainsi un ensemble de fonctionnalités qui peuvent très opportunément alimenter la complémentarité des espaces ruraux aux espaces urbains.

- **Préserver les espaces naturels.**

La préservation de la biodiversité est un enjeu majeur de la lutte contre l'artificialisation et il existe de multiples outils de protection. La préservation des espaces naturels répond à bien d'autres besoins qu'il convient de prendre en compte dans les exercices de planification et d'aménagement : la lutte contre les risques d'inondation, la préservation des paysages, la qualité des eaux et de l'air...

La question spécifique de la nature en ville, qui recoupe l'objectif de renaturation, permet également de traiter l'adaptation au changement climatique (îlots de fraîcheur urbains) et de contribuer au bien-être et à la santé des habitants.

AXE 3 : CONTRÔLER

- **Mobiliser les leviers réglementaires de l'État pour garantir le respect des objectifs de sobriété foncière dans les documents d'urbanisme.**

En plus des messages portés par l'État tout au long des procédures d'élaboration des documents d'urbanisme, le préfet, lorsque nécessaire, mobilisera les outils à sa disposition en cas de consommation excessive d'espace dans un document d'urbanisme : réserves ou avis défavorable sur document arrêté, suspension du caractère exécutoire d'un ScoT ou d'un PLU/i en l'absence de ScoT, déféré préfectoral suite au contrôle de légalité.

Le contrôle de légalité pourra en particulier s'appuyer sur les avis émis par les CDPENAF et l'autorité environnementale en matière de limitation de la consommation d'espaces.

- **Contrôler les constructions dans les communes au RNU et soumises à la loi montagne ou littoral.**

Le code de l'urbanisme prévoit un certain nombre de cas où les autorisations de construire sont délivrées au nom de l'État (communes soumises au RNU) ou le sont après avis des CDPENAF ou CDNPS (autorisations en dehors des parties actuellement urbanisées en RNU, STECAL, discontinuité). Il s'agira d'exercer un contrôle de ces autorisations afin d'éviter le mitage et la consommation excessive d'espaces, en particulier en dehors des territoires dotés d'un document d'urbanisme.

L'un des enjeux pour l'État sera de veiller à ce que les territoires non couverts par un document d'urbanisme respectent les objectifs de réduction de l'artificialisation fixés par le SRADDET : ce contrôle ne pourra s'exercer qu'à l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

- **Mobiliser les leviers réglementaires à disposition du préfet pour contrôler les autorisations d'exploitation commerciale.**

Le préfet préside la CDAC et bénéficie de prérogatives permettant de contrôler l'artificialisation induite par les zones économiques et artisanales, notamment en périphérie. Il peut à cet effet :

– renforcer le contrôle sur l'artificialisation induite par les projets lors des instructions d'autorisation d'exploitation commerciale ;

– utiliser les possibilités de suspension de l'examen en CDAC des demandes d'autorisation en périphérie de zones couvertes par une ORT ;

– mettre en œuvre les dispositions de la loi Climat et résilience sur l'encadrement des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale générant de l'artificialisation.

Document conçu dans le cadre d'un groupe de travail interministériel de l'État en région Occitanie