



RDV SCoT Occitanie

VISIOCONFÉRENCE, le 7 novembre 2025



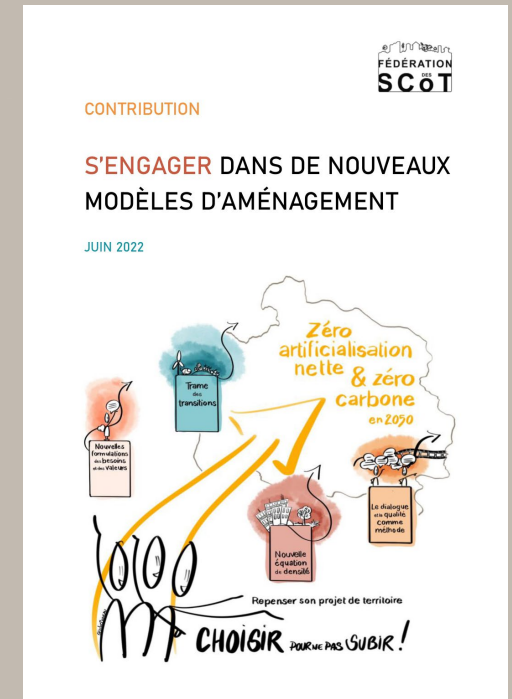


Ordre du jour

- Point d'actualité juridique
- Les partenariats nationaux et leur déclinaison régionale



Travaux législatifs en cours sur la sobriété foncière



- **Contexte** national législatif
- PPL **TRACE**
- PPL **Réussir la transition foncière**
- PL de **simplification de la vie économique**
- PPL de **simplification de l'urbanisme et du logement**
- Avancement de **la planification en France**



Contexte national législatif

- **Absence de projet de loi** sur l'aménagement et la sobriété foncière
- Une **multitude de propositions de loi** sans pilotage d'ensemble
- Un problème de coordination des législations
- A ce jour **aucun texte voté**, avec une communication qui laisse penser que les textes sont passés
- Une **absence de prise en compte de l'évolution de la planification** depuis 2021
- **Vigilance, à ce jour, une seule législation applicable : climat & résilience**

Aucun des textes présentés ici n'est le texte définitif



TEXTE NON VOTE à l'AN

PPL TRACE

Modification de la conférence de gouvernance

- Changement de représentation des collectivités
- un avis conforme sur les projets régionaux,
- 9 mois donnés aux membres de la conférence pour statuer sur le maintien du document régional Climat & résilience approuvé

= > ***Hiérarchie des normes des documents d'aménagement et d'urbanisme et fragilité juridique.***

Nouveaux délais proposés :

- documents régionaux aout 2026,
- SCoT aout 2028,
- PLU/PLU(i) aout 2029,

= > ***Zéro nette en 2050 maintenu***



TEXTE NON VOTE à l'AN

PPL TRACE

La définition de la consommation d'ENAF

- ENAF pour la trajectoire tendancielle, suppression de la notion d'artificialisation et de fonctionnalité des sols
- Espace NAF dans l'enveloppe urbaine pas comptabilisé comme de la consommation foncière
- pas de comptabilisation de l'extension de l'enveloppe urbaine si elle est entourée de bâti,
- redéfinition des espaces urbanisés

= > Accentue les risques techniques et juridiques lors de la réalisation des documents et la fonctionnalité des sols disparaît de la loi sauf pour les acteurs commerciaux



TEXTE NON VOTE à l'AN

PPL TRACE

Le projet de loi adopté par le Sénat prévoit des exemptions nombreuses

- Implantation industrielles, logements aidés, énergies
- La reprise de friche génère des bonus fonciers de 0,5 ha par friche reprise
- **Documents d'urbanisme opérationnels qui peuvent aller à 20 % au-delà de la trajectoire de la région et du SCoT, voire plus si le Préfet l'accorde.**

= > Sort du champ juridique de la compatibilité entre les documents d'urbanisme



TEXTE NON VOTE à l'AN

PPL TRACE

Des projets à intégrer potentiellement dans l'enveloppe mutualisée régionale

- Aires des gens du voyage, établissements d'enseignement secondaire, plateforme de recyclage et de valorisation des déchets



TEXTE NON VOTE à l'AN

PPL TRACE

Demande d'intégration des **conséquences de la loi sur les demandes de certificat d'urbanisme**

Utilisation de **modifications pour revenir sur la trajectoire foncière des documents régionaux approuvés**

Garantie communale qui n'est toujours pas mutualisable à l'échelle du SCoT

= > *décompte commence le 1er janvier 2024 et qui devrait être rechargé tous les 10 ans (1 ha pour la première décennie).*



TEXTE NON VOTE à l'AN

PPL TRACE

Les problèmes de coordination de la PPL Trace avec les autres législations qui vont renforcer les risques de contentieux s'ils ne sont pas réglés :

- la **disparition** de la **fonctionnalité des sols** alors que le texte pour les **acteurs du commerce** qui artificialisent et qui doivent restaurer la fonctionnalité des sols n'est pas modifié,
- le problème de **l'avis conforme de la conférence de gouvernance avec la hiérarchie des normes**,
- le **retrait des pas de temps de 10 ans** dans la PPL alors que les SCoT ont l'obligation juridique de décliner la trajectoire par décennie (L 143-1 CU)

• ...



TEXTE NON PASSE EN COMMISSION

PPL Réussir la transition foncière

- **Précisions Climat & Résilience**
- **Fiscalité**
- **Outils pour accompagner la mise en œuvre**



TEXTE NON PASSE EN COMMISSION

PPL Réussir la transition foncière

Précisions Climat & Résilience

1. Point de départ du décompte de l'artificialisation à partir de 2041

- **1ère décennie précisée :**
du 1^{er} janvier 2021 au 1^{er} janvier 2031
ENAF – Objectif au moins -50% de consommation observée d'ENAF par rapport à la décennie précédente – 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} janvier 2021
- **2ème décennie créée :**
du 1^{er} janvier 2031 au 1^{er} janvier 2041
ENAF – Objectif au moins -50% de consommation observée d'ENAF par rapport à la décennie précédente – 1^{er} janvier 2021 au 1^{er} janvier 2031
- **A compter du 1^{er} janvier 2041 : Artificialisation**

TEXTE NON PASSE EN COMMISSION

PPL Réussir la transition foncière

Précisions Climat & Résilience

2. Mutualisation de droit de la garantie communale

- **Disparition** des articles qui précisait que la **garantie communale** pouvait être mutualisés à l'échelle intercommunale
- **Raisonnement inverse proposé :**
Par principe pas de garantie communale.
=> enveloppe mutualisée mais une commune rurale (INSEE) peut mobiliser
 - jusqu'à 1Ha pour la 1^{ère} tranche 21-31 avec délibération avant le 22 novembre 2027
 - puis jusqu'à 0,5Ha pour la 2^e tranche 31-41 sur la base de **projets motivés** avec délibération dans les 3 mois suivants la prescription de l'élaboration ou évolution du SRADDET (+ cas spécifique SDRIF)
- **Le SCoT peut évoluer par modification simplifiée**
- **Le PLU peut évoluer par modification simplifiée**

TEXTE NON PASSE EN COMMISSION

PPL Réussir la transition foncière

Précisions Climat & Résilience

3. Composition de la conférence régionale

- **Retour au principe proche de la Conférence des SCoT.** Car la nouvelle conférence « *induit une sous-représentation des élus chargés des SCoT, qui devraient être les interlocuteurs privilégiés sur ce sujet d'urbanisme et de gestion du foncier* ».
- Composée des SCoT de la région + 2 représentants des EPCI et communes compétents en PLU et non couverts par un SCoT
- **A compter de la promulgation de la loi, le président du Conseil régional a 1 mois pour reconduire la même composition de conférence seulement dans les régions SRADDET climatisés ;** le président du Conseil régional a aussi 3 mois pour transmettre une autre proposition de composition aux organes délibérants dont l'avis conforme à la majorité doit intervenir dans les 6 mois suivants la loi.
- **Attention, si la région modifie la composition de la conférence, cette conférence peut donner un avis sur les objectifs fixés par les SRADDET dans les 6 mois suivant la loi. En cas d'avis défavorable, le SRADDET peut être modifié**

4. Assouplissement du ZAN en Guyane et à Mayotte

TEXTE NON PASSE EN COMMISSION

PPL Réussir la transition foncière

Fiscalité

- **Supprimer l'exonération temporaire de taxe foncière sur les propriétés bâties** pour les constructions nouvelles ou en cas de conversion d'un bâtiment agricole en maison ou en usine
- **Transformer la taxe d'aménagement en un outil de sobriété foncière** en supprimant les exonérations favorisant l'artificialisation
- **Généraliser l'application de la taxe sur les friches commerciales** sur l'ensemble du territoire
- **Créer et généraliser l'application d'une taxe sur les friches industrielles** sur le modèle de la taxe sur les friches commerciales.
- **Augmentation forte de la taxe sur les surfaces commerciales et extension aux aires de stationnement** des grandes surfaces pour les établissements les plus consommateurs d'espace.
- Etendre la taxe sur les surfaces commerciales aux **surfaces de stockage**.

TEXTE NON PASSE EN COMMISSION

PPL Réussir la transition foncière

Fiscalité

- Encourager la préservation des ENAF en **exonérant totalement de taxe foncière** sur les propriétés non bâties les terres agricoles soumises à un **bail rural à clauses environnementales** (BRE) ou à un contrat **d'obligations réelles environnementales** (ORE)
- Remplacer les **taxes sur les plus-values des terrains devenus constructibles** en supprimant les exonérations liées à la durée de détention.
- **Fusionner la taxe sur les logements vacants et la taxe d'habitation sur les logements vacants** (THLV) en une taxe locale facultative.
- Instaurer une **majoration progressive sur la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et la taxe d'habitation sur les logements vacants**.

TEXTE NON PASSE EN COMMISSION

PPL Réussir la transition foncière

Fiscalité

- Renforcer les outils à la main des établissements publics fonciers en **augmentant les délais d'exonération sur les plus-values immobilières pour les terrains destinés au logement social.**
- Créer une **nouvelle dotation aux communes pour la préservation des ENAF**, attribuée chaque année aux communes ayant une consommation d'ENAF nulle au cours des cinq dernières années, et répartie selon leur population et la superficie de leurs ENAF, en comptant triple ceux issus d'une opération de renaturation.
- **Supprimer le critère de la longueur de voirie dans la répartition de la dotation de solidarité rurale (DSR) au sein de la dotation globale de fonctionnement (DGF)**, pour le remplacer par un critère combinant superficie et densité, conformément à la proposition validée par le comité des finances locales.

TEXTE NON PASSE EN COMMISSION

PPL Réussir la transition foncière

Outils

- Nouveau **droit de préemption** pour les collectivités territoriales sur les ENAF lorsque l'acquisition des terrains par la collectivité territoriale permet de favoriser l'atteinte des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols.
- **Généraliser le sursis à statuer** pour les collectivités territoriales sur une demande d'autorisation d'urbanisme entraînant une consommation d'ENAF qui pourrait compromettre l'atteinte des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et prolonge d'un an les délais maximaux des sursis à statuer des collectivités territoriales sur les documents d'urbanisme.
- Recours à la **procédure de biens sans maître** pour les successions ouvertes depuis plus de 10 ans au lieu de 30 ans et faciliter la résolution des successions en déshérence.

TEXTE NON PASSE EN COMMISSION

PPL Réussir la transition foncière

Outils

- Proposer un **crédit d'impôt des dépenses engagées pour la réhabilitation et la remise sur le marché de logements vacants** depuis au moins cinq ans.
- **Assouplir les règles d'urbanisme pour favoriser la densification** en permettant aux collectivités de fixer une densité minimale tout en interdisant la densité maximale.
- **Simplifier** les conditions de mise en œuvre de la **responsabilité de la maison mère pour la réhabilitation d'un site pollué** par une de ses filiales défailtantes.





PL de simplification de la vie économique

- dépasser jusqu'à 30% la limite de surfaces naturelles aménageables, "sans justification",
- prévoit **d'exclure du décompte du ZAN** les constructions reconnues par décret comme "**projet d'intérêt national majeur** » (**dont une partie sort des PENE**) et les **projets annexes nécessaires.**, mais une enveloppe de 10 000 ha pour ceux qui relèvent du code des impôts pendant 5 ans
- Modification de l'expérimentation sur la suppression des CDAC
- ... Alignement des délais entre permis, autorisations, Autorisations commerciales





PPL de simplification de l'urbanisme et du logement

- Suppression des modalités de **caducité des SCoT, bilan** à 10 ans
- **Modification des types de procédures** Révision/modification des SCoT et des PLU/ mesures transitoires
- **Modification des enquêtes publiques** (voie électronique et disposition pour les Evaluations Environnementales)
- **Document unique SCoT PLUI**
- ~~Critères d'appréciation de la **discontinuité** modifiés~~ (supprimé en Commission Mixte Paritaire)
- **Opération de transformation urbaine et OAP renouvellement urbain**
- ~~Projets de **carrières** procédure emportant mise en compatibilité **intégrée**~~ (supprimé en Commission Mixte Paritaire)
- Disposition spécifique pour les **installations nucléaires** et **La Défense** (quartier)

PPL de simplification de l'urbanisme et du logement

- **Logements** liés à des enjeux de développement de nouvelles activités économiques, d'industrialisation ou d'accueil de travailleurs saisonniers ou en mobilité professionnelle, lorsqu'un immeuble est soumis pour la première fois au **statut de résidence hôtelière à vocation sociale**
- **Permis multisite confirmé et étendu**
- **Dérogations aux PLU pour favoriser la multifonctionnalité** zones logements et zones économiques
- **Changement de destination en zone agricole**
- Une personne autre que l'État, les collectivités territoriales ou un de leurs groupements **n'est recevable à agir contre la décision d'approbation d'un document d'urbanisme ou de son évolution que si elle a pris part à la participation du public effectuée par enquête publique, par voie électronique ou par mise à disposition organisée avant cette décision contestée.**



Avancement de la planification en France



- Les élus locaux ont largement travaillé sur l'intégration des objectifs de la loi Climat & résilience : **69,2 % des territoires sont en train de modifier leur document** et 17,9 % ont prévu de le faire à court terme ;
- **59,3%** des SCoT ont déjà **débattu leur projet d'aménagement stratégique qui intègre la trajectoire de sobriété foncière de la loi Climat & résilience**. Seuls 16,8 % des territoires ont mis leur travail en pause, dont la moitié en raison de la PPL TRACE.
- **La très grande majorité des documents de SCoT**, en cours de modification ou de révision, seront **au stade de l'arrêt de projet avant les élections municipales d'avril 2026**.
- Les collectivités ont mobilisé plus de **62 500 000€ pour modifier leur stratégie territoriale de SCoT et s'inscrire dans les obligations légales de la loi Climat & Résilience**.





Les partenariats nationaux



Objectif

= > Créer

- un cadre de dialogue amont
- une meilleure compréhension des logiques économiques et territoriales
- un espace de gouvernance où chacun peut apporter un bout de la solution sur la prise en compte des nouveaux modèles d'aménagement.



Commerce

= > Charte de confiance / 6 principales fédérations du commerce

- FCD - Fédération du commerce de Détail
- PROCOS - Fédération pour la promotion du commerce spécialisé
- Alliance du commerce
- FACT - Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires
- FCA

Medef – Fédération française du bâtiment et le Pôle Habitat

= > Convention

- Déclinaisons régionales / représentants régionaux et départementaux
- **Cellule économique régionale de la construction - CERC**
(études/besoins économiques/logement...)



CEREMA - ADEME

= > conventions : Climat et transition/Travail sur publications

- Cerema : [les récits](#)
- ADEME : expérimentations ZAN

CNFPT

= > convention : Formation

- Nationale
- Régionale/ rencontre régionale SCoT
- Offre de formation sur l'aménagement et ses composantes



Institut de transition foncière

= > convention : échange travaux prospectifs (foncier, renaturation, modèles économiques...)

- Étude renaturation : modèle économique/ enjeux de désartificialisation et renaturation





La traduction régionale des partenariats nationaux



CNFPT

= > RDV des SCoT Occitanie

- 2016 : SRADDET
- 2019 : SCoT et Mobilité
- 2024 : stratégie écologique



FFB - Pôle Habitat - MEDEF

Organisation de 2 rencontres – Occitanie terre de bâtisseurs

- Avril 2024 : Le ZAN : Comprendre et agir pour de nouveaux modèles d'aménagement
- Avril 2025 : Logement et Territoires : Quelles dynamiques territoriales des politiques du logement pour enfin sortir de la crise
- Signature de la convention
 - Favoriser la mise en œuvre de coopérations locales
 - Contribuer aux débats régionaux et favoriser les échanges d'expériences et la capitalisation des méthodes et outils développés
 - Favoriser la mise en place d'écosystèmes d'acteurs locaux partenariaux renforcés pour établir un diagnostic partagé, favoriser le dialogue le plus en amont possible et partager les solutions pour assurer les transitions urbanistiques, écologique et énergétique.
- Cellule économique régionale de la construction – CERC
 - Observatoire de l'habitat (copil)
 - Observatoire des matériaux (copil) / mise en œuvre du SRC



La traduction territoriale des partenariats



AMI LIFE BIODIV



Cofinancé par
l'Union européenne



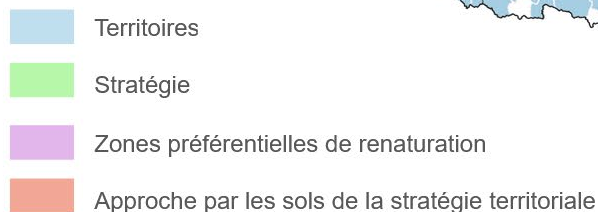
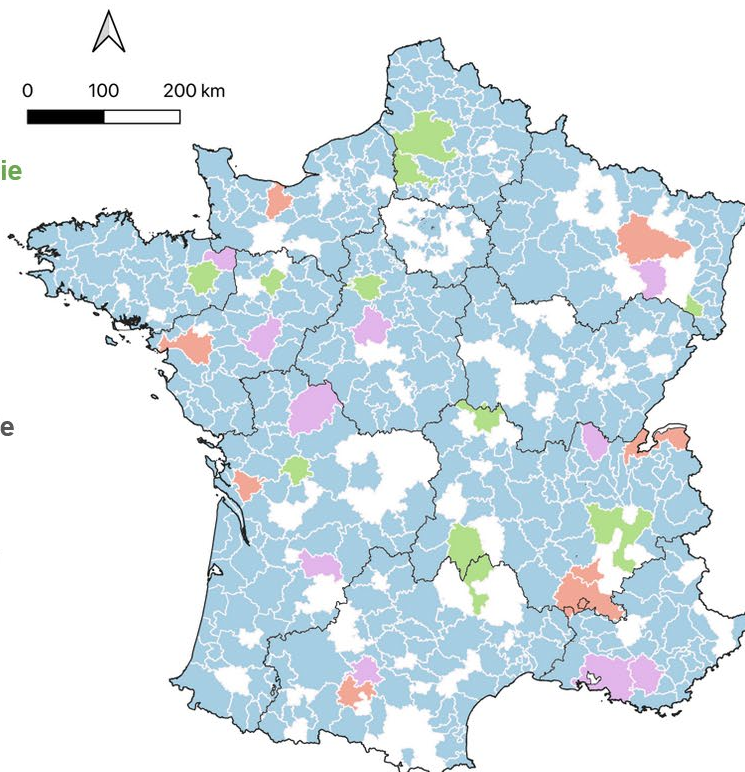
**BIODIV
FRANCE**

SCoT de l'AMI par parcours

**L'approche par les sols de la
stratégie territoriale**

**Définir et mettre en œuvre sa stratégie
écologique territoriale**

SCoT du Grand Beauvaisis
SCoT du Pays Dunois
SCoT du Grand Amiénois
SCoT Thur Doller
SCoT du Pays du Ruffécois
SCoT de la Grande région de Grenoble
SCoT des Coëvrons
SCoT Est Cantal
SCoT Pays de Rennes
SCoT du PETR du Pays du Gévaudan
Lozère
SCoT Moulins Communauté



SCoT du Pays Sud Toulousain
SCoT Pays de Saintonge Romane
SCoT Sud54
SCoT Caen - Métropole
SCoT de la Vallée de la Drôme Aval
SCoT du Chablais
SCoT Rhône Provence Baronnies
SCoT du Pôle métropolitain Nantes
Saint-Nazaire
SCoT du Genevois français

**Identifier les zones préférentielles de
renaturation**

SCoT AMP (Aix Marseille Provence)
SCoT de la Grande Agglomération
Toulousaine
SCoT du Bergeracois
SCoT des Vosges Centrales
SCoT du Pays de Fougères
SCoT Provence Verte Verdon
SCoT Loire Angers
SCoT du Seuil du Poitou
SCoT du Blaisois
SCoT-AEC Grand Bourg
Agglomération



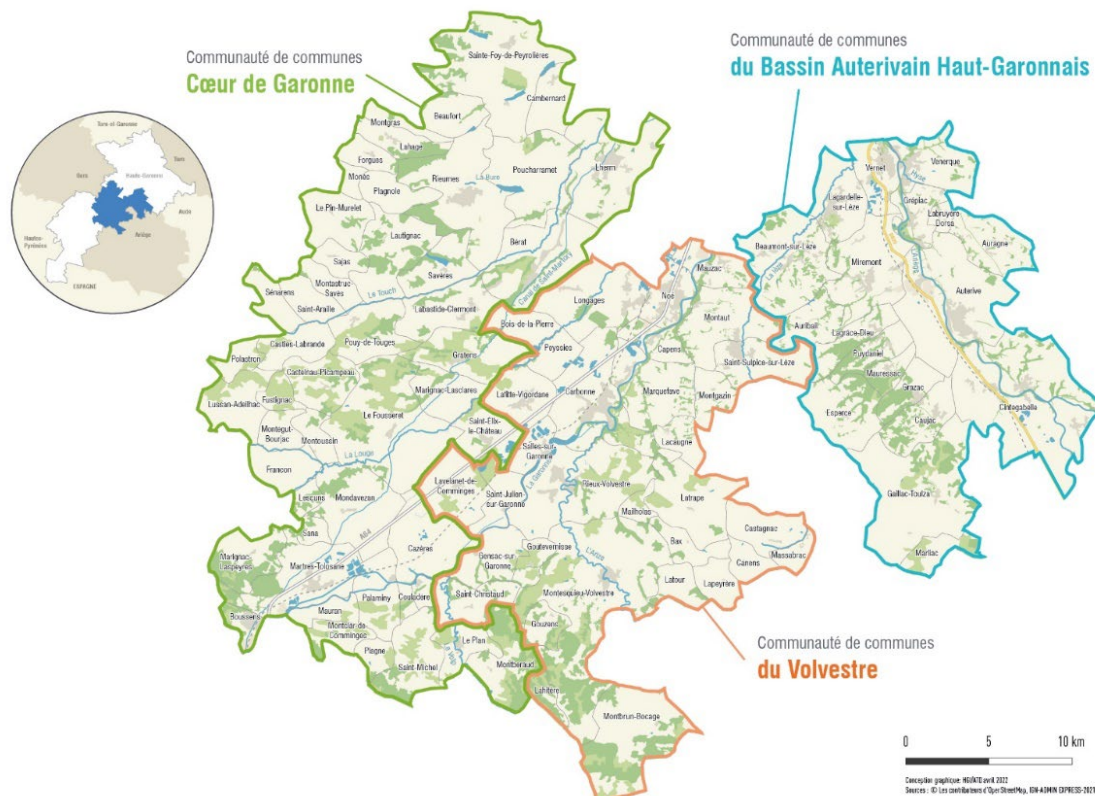


SCoT du Pays Sud Toulousain – AMI LifeBioDiv

CAPBLANQUET Gérard, Vice-président en
charge du SCoT

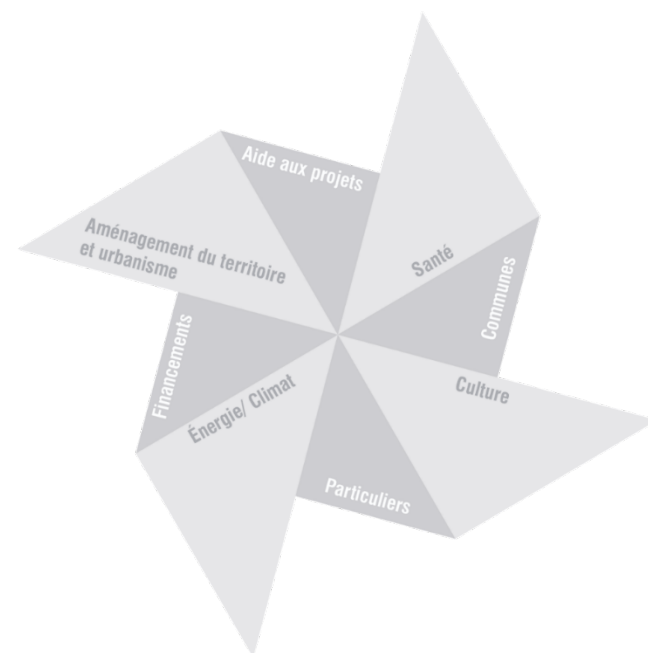


Le PETR du Pays Sud Toulousain



PETR du Pays Sud Toulousain

- 25 agents **dont 2 en charge du SCoT**
- Des vice-présidents



99 communes (pas de PLUi)
3 EPCI
100 000 habitants





**BIODIV
FRANCE**

XXX

Parcours fonctionnalités des sols

Objectif : rendre plus concret et opérationnelle la prise en compte des fonctionnalités des sol

Choix construit avec l'appui des partenaires de la thématique du risque de ruissellement :

- Lutte contre les inondations,
- Coulées de boue,
- Erosion...

Sont associés : élus, agents des EPCI ainsi que syndicat de rivières, service GEMAPI, Agence de l'eau, syndicats d'eau et d'assainissement, associations naturalistes, chambre d'agriculture, fédération départementale des chasseurs, conseil départemental, etc.



Le 8 octobre, évènement sur les fonctionnalités des sols et ruissellement

+/- 40 participants

Matinée avec deux chercheurs sur le sol

Trois visites se sont tenues sur la commune de Rieux-Volvestre (31), animées par les chercheurs d'AgroToulouse – CRBE, permettant d'aborder :

- le paysage à travers l'histoire géologique des coteaux molassiques du Volvestre,
- l'usage agricole des sols et les phénomènes d'érosion ;
- les caractéristiques physiques des sols (texture, structure, profondeur, couleur) grâce à un carottage ;
- les fonctionnalités de différents types de sols et les enjeux associés



**BIODIV
FRANCE**





**BIODIV
FRANCE**

Le 8 octobre, évènement sur les fonctionnalités des sols et ruissellement

Après-midi en atelier pour élaborer une boîte à outils destinée aux élus

- les enjeux liés au ruissellement ;
- le rôle et les obligations des communes face à ces enjeux ;
- les partenaires et dispositifs mobilisables (solutions, projets, financements) ;
- les besoins identifiés des communes.

Présentations d'exemple d'actions de 3 partenaires

- actions de plantation de haies présentées par Arbres et Paysages d'Autan,
- projet SpongeWork porté par le SMIVAL,
- Schéma Directeur des eaux pluviales et de ruissellement conduit par Réseau 31.

fedescat.org





**BIODIV'
FRANCE**

XXX

Des suites prometteuses

Cette journée a permis de **renforcer notre culture commune**, de **favoriser le dialogue entre élus, techniciens et partenaires**, et d'esquisser la future **boîte à outils** sur les enjeux du ruissellement et des sols qui devrait être réalisée d'ici fin 2026 avec l'appui du Bureau d'Etudes Eoterra et de la Fédération des SCoT.

Après le ruissellement, d'autres sujets pourront être proposés ultérieurement afin de mieux appréhender les enjeux d'une meilleure fonctionnalité des sols





SCoT Grande Agglomération Toulousaine – AMI LifeBioDiv

Christophe DOUCET Directeur du SMEAT





Rappel du positionnement

Un engagement voté le 19 décembre 2024 :

Les thématiques privilégiées et sur lesquelles souhaitent travailler le SMEAT sont par ordre de priorité les suivantes :

- « Travailler sur un opérateur de renaturation ».
- « Identifier les zones préférentielles de renaturation ».
- « Mettre en œuvre sa stratégie écologique territoriale : outil d'aide à la décision pour prioriser les actions ».





Premier atelier du 21/10/2025

- Visite d'un site de renaturation en milieu urbain
- **Ancien parc des expositions de Toulouse sur l'Ile du Ramier**
- Projet global de réaménagement du site, qui « s'ouvre » aux habitants : démolition des anciens halls d'expositions (1 est conservé car valeur patrimonial), renaturation des espaces, création de passerelles piétons et vélo



Avant



Le site devient un parc toulousain de loisirs en 1904 avec la construction d'un parc public de plus de 50 hectares. Puis est créé le parc municipal des sports dans les années 1934.



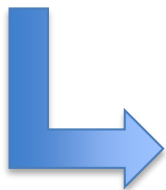
Le parc d'exposition a été construit entre 1952 et 1966 sur une surface totale de 90 000 m² dont 40 000 m² couvert répartie sur 9 Halls.



Le projet



Les travaux



Maintenant





Suite des travaux

Réunion du groupe de travail Transition Ecologique et Energétique du SMEAT le 21 novembre 2025 :

- Avec de nouveaux partenaires : Nature en Occitanie, acteurs de l'eau,

Objectifs :

- restituer le premier atelier de travail de l'AMI
- faire intervenir les acteurs spécialisés sur les enjeux de la renaturation
- commencer à identifier à l'échelle du SCoT les sites de renaturation



SCoT du Pays d'Autun et de Cocagne - MEDEF

BESSIERE Martine, référente MEDEF Tarn
et Présidente de l'ESH 3F Occitanie

VAUTE Alain, Président du Syndicat mixte du
SCoT du Pays d'Autan



Atelier urbanisme - CODEV

= > Projet de territoire multi-acteurs
sur un périmètre élargi du SCoT Autan Cocagne

EVENEMENTS FFB-MEDEF-SCOT

= > Participation à 2 matinées d'échanges : comment
concilier développement et sobriété foncière ?

Enquête publique SCoT

= > Contribution du MEDEF concernant l'économie et la
démographie-logement

Conclusion

