

I.2025.12.19.3.1

Extrait du registre des délibérations du Syndicat mixte d'études pour entreprendre et mettre en œuvre le schéma de cohérence territoriale de la grande agglomération toulousaine

Séance du 19 décembre 2025

3 – MISE EN OEUVRE DU SCOT

3.1 INFORMATION SUR LES AVIS EMIS PORTANT SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME, DES PLANS ET PROGRAMMES, DES DOSSIERS DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE, DES DOSSIERS D'AMENAGEMENT COMMERCIAL, DES GRANDS PROJETS D'AMENAGEMENT

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-neuf décembre à neuf heures trente s'est réuni, sous la présidence de Madame Annette LAIGNEAU, Présidente, le Comité syndical du Syndicat Mixte d'Etudes pour entreprendre et mettre en œuvre le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande agglomération toulousaine, Immeuble Le Belvédère, 11 boulevard des Récollets à Toulouse, après une deuxième convocation en date du quinze décembre deux mille vingt-cinq, le quorum ne pouvant être atteint lors de la réunion du seize décembre deux mille vingt-cinq.

Délégués présents :

TOULOUSE METROPOLE	
LAIGNEAU Annette	ROURE Marie-Hélène
LE MURETAIN AGGLO	
DESCHAMPS Gilbert	SUTRA Jean-François
SICOVAL	
LE GRAND OUEST TOULOUSAIN	
ALEGRE Raymond	
COTEAUX BELLEVUE	

Délégués titulaires ayant donné pouvoir

MOUDENC Jean-Luc, représenté par Mme LAIGNEAU
NOUVEL Honoré, représenté par M. DESCHAMPS
URSULE Béatrice, représentée par Mme ROURE
SUAUD Thierry, représenté par M. SUTRA
CAUBET Bruno, représenté par M. ALEGRE



Délégués titulaires excusés

ALENÇON Alain
ANDRE Christian
ANDRE Gérard
ARSAC Olivier
BARRAQUÉ-ONNO Véronique
BERGIA Jean-Marc
BEUILLÉ Michel
BEZERRA Gil
BOLZAN Jean-Jacques
CARLES Joseph
CARLIER David-Olivier
CASTERA Didier
CHOLLET François
COGNARD Gaëtan
COLL Jean-Louis
DELPECH Patrick
DELSOL Alain
DENOUVION Victor
DOITTAU Véronique

DUHAMEL Thierry
ESPIC Bruno
ESQUERRE Diane
FAURE Dominique
FERNANDEZ Marc
FERRER Isabelle
FOUCHIER Dominique
GASC Jean-Pierre
GRIMAUD Robert
GUYOT Philippe
KARMANN Thomas
LAGARDE Dominique
LATTARD Pierre
MANDEMENT André
MARTY Souhayla
MEDINA Robert
MOGICATO Bruno
PERE Marc
PLANTADE Philippe

PORTARRIEU Jean-François
RODRIGUES Patrice
ROUGÉ Michel
RUSSO Ida
SANGAY Dominique
SEBI Jacques
SEGERIC Jacques
SERP Bertrand
SÉVERAC Philippe
SIMON Michel
SOURZAC Jean-Gervais
SUSIGAN Alain
TERRAIL-NOVES Vincent
TOPPAN Alain
TOUNTEVICH Christophe
TOUZET Sophie
TRAVAIL-MICHELET Karine
VAILLANT Romain
ZANATTA Thierry

Délégués suppléants excusés

ARDERIU François
BAUDEAU Fabrice
CARDEILHAC-PUGENS Etienne
CARRAL Alain

ESPIC Xavier
LAY Sophie
MILHAU Claude
NORMAND Xavier

ROUSSEL Jean-François
TAUZIN Christian
TRONCO Jean-Luc

Nombre de délégués

En exercice : 67

Présents : 5

Votants : 10

Abstention : 0

Contre : 0

Pour : 10

Lors du Comité Syndical du 4 décembre 2023, une délibération a été présentée afin de valider une méthode sur les avis émis par le SMEAT sur différents documents d'urbanisme et autres dossiers :

- Les PLU et PLUi / PLUi-H.
- Les PLH.
- Les PCAET.
- Le Plan de Mobilité.
- Des dossiers et Déclaration d'Utilité Publique et d'Autorisation Environnementale dès lors qu'elles doivent emporter une mise en compatibilité du document d'urbanisme.
- Des documents d'échelle supra SCoT : SRADDET, SDAGE et SAGE, PPA (Plan de Protection de l'Atmosphère).
- Des dossiers d'aménagement commercial soumis à l'avis d'une CDAC.
- Des demandes de permis d'aménager ou de construire d'une surface de plancher supérieure à 5 000 m² (compatibilité directe avec le SCoT).
- Des créations de ZAC (compatibilité avec le SCoT).
- De certains grands projets d'aménagement.

Depuis le dernier Comité Syndical du 6 octobre 2025, le SMEAT a été saisi pour les projets suivants :

➤ **Projet de création d'un square – Commune de Toulouse :**

Par courrier du 15 septembre 2025, reçu en date 24 septembre 2025, Monsieur le Préfet a notifié au SMEAT le projet de réalisation d'un espace public végétalisé sur le boulevard des Minimes à Toulouse conduite par Toulouse Métropole, pour avis au plus tard 15 novembre 2025.

Ce projet soumis à déclaration d'utilité publique porte sur la réalisation d'un nouveau square arboré, d'une superficie de 1 400 m², aux 3-4-5 boulevard des Minimes à Toulouse.

Ce projet étant compatible au SCoT en vigueur, il n'appelle pas d'observations de la part du SMEAT. Un courrier formalisant cet avis a été adressé au Préfet le 9 octobre 2025.

➤ **Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Le Fauga – examen conjoint.**

Le SMEAT a émis un avis dans le cadre de l'examen conjoint de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Le Fauga nécessaire à l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol, projet transmis au SMEAT par courrier du 9 octobre 2025.

La lecture du dossier témoigne que le PLU opposable envisageait la réalisation d'un « espace de nature à caractère récréatif » sur un ancien site industriel dont l'objet était l'enfouissement de déchets militaires, dans le cadre du PLU approuvé le 6 juillet 2017. Ce site avait été, durant la seconde guerre mondiale, un site de stockage d'explosifs et de munitions. Cette orientation du PADD de 2017 avait été traduite règlementairement par une zone naturelle de loisirs (NL). Or, ce projet n'est plus envisagé et afin de changer d'orientation d'aménagement, une procédure de mise en compatibilité est nécessaire.

La commune de Le Fauga envisage de réaliser en lieu et place de cet ancien site industriel, ayant fait l'objet d'une dépollution en 2022 puis 2024, une centrale photovoltaïque au sol, sur un périmètre de 45.3 ha qui sera classé en zone « naturelle photovoltaïque » (Npv) du PLU, uniquement dédiée à cette destination. La partie arborée du site, implantée au sud-ouest de la zone de projet, fera l'objet d'un classement réglementaire en zone naturelle « à caractère récréatif et de loisirs » (NL2), sur une superficie de 3.1 ha afin de la protéger. Seul cet espace est considéré à fort enjeu par l'évaluation environnementale et fait l'objet d'une mesure d'évitement, le reste du site n'ayant pas révélé d'enjeu notable en matière écologique. Le rapport de présentation souligne que « les sols sont dégradés, pollués, anthropisés et imperméabilisés en partie » (cf. page 57 de la pièce C1 « rapport de présentation complémentaire et évaluation environnementale 1/2 »).

Le SCoT en vigueur autorise l'implantation de centrales photovoltaïques au sol sur d'anciennes friches industrielles (prescription P31), ce qui est le cas ici - sous réserve d'une garantie de réversibilité à l'issue de la période d'exploitation. Le projet de DP-MEC ne spécifie pas les conditions de réversibilité de l'installation. Il conviendra donc que la partie justificative du rapport de présentation le précise.

Suivant le projet de 2^{ème} révision de SCoT arrêté le 07 juillet 2025, l'orientation n°33 du le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) autorise l'implantation de systèmes industriels de production d'énergie renouvelable ou de récupération, au sein de secteurs déjà artificialisés, et également sous réserve de garantir une réversibilité des installations à l'issue de la période d'exploitation. Le dossier de mise en compatibilité souligne que les sols sont artificialisés et qu'ils ne consommeront pas d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF). Il convient de le justifier également au regard du SCoT.

Dans le cadre de cet examen conjoint, le SMEAT a recommandé par courrier du 28 octobre 2025 de compléter le dossier de DP-MEC en justifiant de sa compatibilité tant avec le SCoT opposable qu'avec le projet de 2^{ème} révision du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine arrêté le 07 juillet 2025.

➤ **Projet de 1^{ère} révision du PLU d'Auzeville-Tolosane – examen conjoint.**

Dans le cadre de la première révision du PLU de la commune d'Auzeville-Tolosane, le SMEAT a émis un avis au titre de l'examen conjoint du projet, celui-ci ayant été communiqué au SMEAT par courrier du 20 octobre 2025.

L'objet était de présenter la 1^{ère} révision allégée du PLU nécessaire à une réduction de la zone agricole « A » propre à réintégrer deux parcelles dans la zone du hameau de Goutil classé en zone « UC ». Cette procédure a pour objet de repositionner un Espace Boisé Classé (EBC), mal tracé sur le plan de zonage et disposé en limite parcellaire de la parcelle AX-53 et en limite de l'espace agricole.

Le SMEAT a informé que les modifications envisagées étaient compatibles avec le SCoT en vigueur, tout en rappelant la prescription P51 du SCoT en vigueur qui prévoit que : « *Le développement des hameaux existants est autorisé par intensification des zones urbanisées existantes et dans les zones d'urbanisation future (pixels). Le mitage de l'espace agricole, comme la création ou l'extension des hameaux sont interdits hors territoires d'urbanisation future (pixels).* ».

Le 2^{ème} alinéa de l'orientation n°27 du SCoT arrêté en date du 07 juillet 2025 a également été rappelé : « La densification des espaces déjà urbanisés des hameaux et secteurs d'urbanisation linéaire ne pourra se faire que si la mobilisation des capacités d'urbanisation dans les autres espaces urbanisés de la commune est insuffisante. »

Le SMEAT a alerté la commune sur le fait que - si l'intensification des hameaux n'est pas interdite par le SCoT - elle est préférentiellement réalisée dans les secteurs porteurs d'aménités tels que les centres-bourgs. Et, en cas d'intensification de ces espaces, le SMEAT a rappelé que les densités brutes recommandées en secteur de développement mesuré sont de 10 logements/ha au SCoT opposable, et qu'elles devront prévoir une densité 30 logements/ha dans le cadre de la 2^{ème} révision du SCoT.

Dans le cadre de cet examen conjoint, le SMEAT a recommandé par courrier du 31 octobre 2025 de prévoir une justification mieux étayée du dossier de 1^{ère} révision allégée au regard du SCoT opposable en soulignant notamment les prescriptions et recommandations qui s'imposent au projet. Le SMEAT suggère que ce dossier puisse également prévoir une justification de compatibilité au regard du projet arrêté de 2^{ème} révision du SCoT.

➤ **Projet de 3^{ème} modification du PLU de Portet-sur-Garonne.**

Le SMEAT a émis un avis sur le projet de 3^{ème} modification du PLU de Portet-sur-Garonne, transmis pour avis en date du 17 novembre 2025.

La modification porte sur l'évolution du règlement écrit de la zone AUE applicable au secteur du projet de Francazal, et permet aussi de corriger quelques erreurs matérielles du règlement de cette même zone.

L'analyse du dossier permet de constater les points suivants :

- D'une part, les destinations (article 1) de ce secteur sont précisées pour permettre un développement des activités liées aux activités de robotique et de mécanique ainsi que celles relevant de l'aéronautique, des activités d'innovation, et permettre la réalisation de centres de formation nécessaires aux activités (nouvellement) autorisées. Le règlement de la zone AUE sur le secteur de Francazal est aussi modifié pour permettre l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Les conditions d'implantation des constructions nouvelles sont assouplies sur ce même secteur en autorisant les constructions, sous réserve de réalisation d'une opération d'ensemble, mais en supprimant la notion d'opération « *sur la totalité de la superficie de chaque zone AUE* » qui ne présente pas d'intérêt.
- D'autre part, les conditions d'implantation des constructions sont assouplies (article 6) notamment par rapport aux reculs imposés le long des voies départementales et sous réserve que l'espace soit végétalisé et/ou à destination des piétons-cycles. La hauteur sur le secteur de projet de Francazal est portée à 15m (article 10) au lieu de 12m.

Le SMEAT a émis un avis favorable à ce projet de modification tout en recommandant de compléter la notice explicative pour justifier de la compatibilité avec le SCoT en vigueur et avec le SCoT en cours de révision arrêté le 07 juillet 2025.

➤ **CDAC : Projet de création d'une grande surface alimentaire à Seysses.**

Par courriel du 21 octobre 2025, le maire de la commune de Seysses a notifié au SMEAT le permis de construire 031 547 25 00040, enregistré par la commune le 21 octobre 2025 et portant sur un projet d'aménagement commercial ALDI sur la commune, nécessitant une démolition/reconstruction. Le SMEAT a pris acte en date du 22 octobre 2025 de cette demande et a confirmé la bonne réception du permis de construire. UNE CDAC a été convoqué le 25 novembre 2025 afin d'instruire le projet.

Le site se situe à l'intersection de l'avenue Pierre Sépard et la Route d'Ox (D15). Actuellement le terrain possède :

- Une construction (maison individuelle) avec 1 entrée/sortie depuis l'Avenue Pierre Sémard.
- Une coque commerciale de l'enseigne Bio coop, avec 1 entrée/sortie depuis la route d'Ox, et une zone de stationnement.
- Une coque commerciale de l'enseigne SCI CANTO COUCUT Seysses, avec la même entrée/sortie depuis la route d'Ox, une zone de stationnement de 6 places.
- Des bandes enherbées et végétalisées à l'est et au nord de la parcelle.

Le projet porte sur :

- La démolition de 2 bâtiments :
 - L'un à usage commercial (Bio coop).
 - L'autre à usage d'habitation (maison individuelle et annexes).
- La construction d'un magasin de vente de produits alimentaires à l'enseigne ALDI (surface de plancher du projet : 1 410m²), ainsi que l'aménagement de leur aire de stationnement.

La commune de Seysses est inscrite au SCoT opposable en pôle commercial secondaire. A ce titre elle dispose d'une offre commerciale classée en « communale de niveau 2 » et « pôle intermédiaire ».

Dans son état l'offre commerciale en grandes surfaces au 01/01/2024, le SMEAT recense :

- 13 905 m² de surfaces commerciales pour le pôle intermédiaire n°26 de Seysses, sans stock ni surfaces commerciales fermées.
- 13 905 m² de surfaces commerciales pour la commune de Seysses, sans stock ni surfaces commerciales fermées.

L'analyse du projet au regard du SCoT indique :

SCoT en vigueur du 27 avril 2017 = projet compatible au SCoT

Le projet se situe dans la zone urbanisée et reprend des coques commerciales et des surfaces de stationnement existantes. Il est desservi par les réseaux existants : routes départementales, réseau Tisséo. Le projet se situe au sein du périmètre de 500 mètres autour du pôle commercial n°26 et n'entraîne pas un dépassement du volume d'offre commerciale autorisé. Les seuils de surface commerciale prescrite par le SCoT ne sont pas dépassés.

Projet de révision arrêté le 7 juillet 2025 = projet compatible sous réserve de l'application des P2, 4, 6 et 7 du DAACL :

La commune de Seysses est classée « commune relais » et le DAACL prévoit sur cette commune un pôle commercial périphérique de niveau « intermédiaire ». Le projet ne contrevient pas aux prescriptions du DOO et du DAACL.

La CDAC a émis un avis défavorable au projet, notamment au regard des conséquences du projet en termes de déplacements et de déséquilibre commercial à l'échelle du territoire.

➤ **Projet de 6^{ème} modification simplifiée du PLU de Montgiscard.**

Par courrier du 13 novembre 2025, le SMEAT a été sollicité pour avis sur le projet de 6^{ème} modification simplifiée de votre PLU.

L'analyse du dossier indique que l'objet de la modification porte sur l'évolution réglementaire de la ZAC du Rivel, aujourd'hui dénommée « écoparc du Rivel », pour tendre vers un quartier durable à énergie positive et renforcer sa qualité paysagère et environnementale. La réalisation d'un Cahier des Prescriptions Architecturales Paysagères, Urbaines et Environnementales (CPAUPE), qui sera annexé au PLU de Montgiscard, donnera des garanties en matière de qualité et d'insertion paysagère du projet d'aménagement dans son environnement. L'OAP « ZAC du Rivel » et le règlement de la zone AUz - portant sur le périmètre de ZAC - font l'objet d'une évolution en ce sens, et dans l'objectif d'optimiser le foncier et la compacité des constructions.

Le SMEAT a émis un avis favorable au projet de modification, tout en recommandant de compléter la notice explicative afin de justifier de la compatibilité de la modification avec le SCoT en vigueur et avec le SCoT arrêté le 07 juillet 2025.

➤ **Projet de création de la ZAC de Paléficat Rives de l'Hers – commune de Toulouse.**

Par courrier du 13 novembre 2025, le SMEAT a été sollicité par Toulouse Métropole sur le dossier de création de la ZAC de Paléficat Rives de l'Hers, commune de Toulouse. Cette consultation se fait en application de l'article R 142-1 du code de l'urbanisme, les ZAC s'inscrivant dans un rapport de compatibilité au SCoT.

La ZAC Paléficat est un projet d'urbanisation au Nord de Toulouse, entre le périphérique (échangeur de Borderouge) et les communes de Launaguet et L'Union. Il porte sur :

- La création de 4 000 logements dont 1 000 en renouvellement urbain.
- Une programmation en commerces, services et activités.
- La réalisation de groupes scolaires, de crèches, de locaux associatifs, d'équipements culturels et sportifs.
- La préservation d'ENAF et notamment de l'espace agricole au nord du secteur, la préservation de l'ensemble des zones humides identifiées, le respect et la renaturation des corridors écologiques, de la biodiversité et des trames hydrauliques.
- L'aménagement d'un parc.

L'examen des pièces constitutives du dossier de création permet d'appréhender l'inscription du projet dans son environnement, les perspectives d'accueil démographiques et de production de logements, le nouveau parti pris d'aménagement présentant une moindre consommation foncière.

Au regard du SCoT en vigueur, le projet de ZAC s'inscrit sur un territoire d'extension, disposant de pixels à vocation mixte non mobilisés et d'un périmètre de cohérence urbanisme-mobilité. Il prend en compte les équipements structurants existants, et par un projet urbain redéfini et plus resserré (qui ne consomme pas l'entièreté des pixels), préserve davantage les espaces agri-naturels au Nord du territoire ainsi que les rives de l'Hers et ses espaces humides (espaces inscrits au SCoT en vigueur en zone agricole, l'Hers étant une composante à part entière de la TVB et du corridor écologique identifié).

Au regard du projet de révision du SCoT, arrêté le 7 juillet 2025 par le Comité Syndical du SMEAT, le périmètre de ZAC intègre en les préservant les espaces agricoles protégés et une zone de biodiversité. Il est souligné le recensement d'un corridor écologique en « pas japonais » à préserver/restaurer car permettant d'assurer une continuité entre deux espaces de corridors écologiques liés à des secteurs boisés et ouverts. En termes d'accueil d'habitants et de production de logements, ce projet répondra aux orientations du DOO, en ce qui concerne le territoire de Toulouse Métropole.

Cet examen a conduit à émettre un avis favorable au projet de création de la ZAC de Paléficat Rives de l'Hers, tout en soulignant l'accord passé entre collectivités concernés pour la mise en œuvre d'une

étude de cohérence urbanisme-mobilité, de nature à assurer une organisation dédiée le plus en amont possible pour garantir la réussite du projet et à s'assurer d'une cohérence entre les projets de développement urbain et les projets de transports, tant en termes de phasage, de localisations et de fonctions.

Le Comité Syndical **PREND CONNAISSANCE** des avis émis par le SMEAT sur les documents d'urbanisme.