

I.2026.02.09.3.2

**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 9 février 2026

3 – MISE EN OEUVRE DU SCOT

3.2 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-six, le neuf février à seize heures, 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 trois février deux mille vingt-six, le quorum n'ayant pas été atteint lors de la réunion du deux février deux mille vingt-six.

Délégués présents :

TOULOUSE METROPOLE	
LAIGNEAU Annette	MARTY Souhayla
LE MURETAIN AGGLO	
DESCHAMPS Gilbert	SUTRA Jean-François
SICOVAL	
BAUDEAU Fabrice	
LE GRAND OUEST TOULOUSAIN	
ALEGRE Raymond	
COTEAUX BELLEVUE	

Délégués titulaires ayant donné pouvoir

ANDRE Gérard, représenté par M. DESCHAMPS
FERRER Isabelle, représentée par Mme MARTY
MOUDENC Jean-Luc, représenté par Mme LAIGNEAU
TRAVAL-MICHELET Karine, représentée par M. SUTRA
URSULE Béatrice, représentée par M. ALEGRE

Délégués titulaires excusés

ALENÇON Alain	DUHAMEL Thierry	RODRIGUES Patrice
ANDRE Christian	ESPIC Bruno	ROUGÉ Michel
ARSAC Olivier	ESQUERRE Diane	ROURE Marie-Hélène
BARRAQUÉ-ONNO Véronique	FAURE Dominique	RUSSO Ida
BERGIA Jean-Marc	FERNANDEZ Marc	SANGAY Dominique
BEUILLÉ Michel	FOUCHIER Dominique	SEBI Jacques
BEZERRA Gil	GASC Jean-Pierre	SEGERIC Jacques
BOLZAN Jean-Jacques	GRIMAUD Robert	SERP Bertrand
CARLES Joseph	GUYOT Philippe	SÉVERAC Philippe
CARLIER David-Olivier	KARMANN Thomas	SIMON Michel
CASTERA Didier	LAGARDE Dominique	SOURZAC Jean-Gervais
CAUBET Bruno	LATTARD Pierre	SUAUD Thierry
CHOLLET François	MANDEMENT André	SUSIGAN Alain
COGNARD Gaëtan	MEDINA Robert	TERRAIL-NOVES Vincent
COLL Jean-Louis	MOGICATO Bruno	TOPPAN Alain
DELPECH Patrick	NOUVEL Honoré	TOUNTEVICH Christophe
DELSOL Alain	PERE Marc	TOUZET Sophie
DENOUVION Victor	PLANTADE Philippe	VAILLANT Romain
DOITTAU Véronique	PORTARRIEU Jean-François	ZANATTA Thierry

Délégués suppléants excusés

ARDERIU François	LAY Sophie	TAUZIN Christian
CARDEILHAC-PUGENS Etienne	MILHAU Claude	TRONCO Jean-Luc
CARRAL Alain	NORMAND Xavier	
ESPIC Xavier	ROUSSEL Jean-François	

Nombre de délégués	En exercice : 66	Présents : 6	Votants : 11
	Abstention : 0	Contre : 0	Pour : 11

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 19 décembre 2025, le SMEAT a été saisi pour émettre un avis sur les projets suivants :

➤ **Projet de 4^{ème} modification du PLU d'Aureville :**

La commune d'Aureville a notifié au SMEAT son projet de 4^{ème} modification de PLU pour avis. Le SMEAT relève pour cette procédure plusieurs points qui mériteraient d'être précisés voire modifiés, ce dossier étant analysé au titre du SCoT opposable. Le SMEAT est également attentif à ce que la procédure s'inscrive dans les futurs objectifs du SCoT révisé.

L'analyse technique du dossier a conduit le SMEAT à émettre deux réserves et quatre recommandations sur le projet de 4^{ème} modification du PLU :

Les réserves :

- Sur le sujet de l'évolution des dispositions générales pour les équipements publics et d'intérêt collectif, l'article 5 relatif aux dispositions générales du PLU doit être modifié afin de :
 - Soit préciser les règles d'implantation de constructions destinées à des équipements publics/et ou d'intérêt collectif en zones A et N et dans leurs sous-secteurs respectifs, sont différenciées et comportent des mesures réglementaires propres à respecter la prescription P96 ;
 - Soit préciser qu'en zones A et N seuls les ouvrages techniques y sont autorisés.
- Sur les possibilités d'implantation des ouvrages d'énergie, le règlement doit être précisé sur le type de production d'énergie et doit faire l'objet d'une justification au regard des prescriptions P2, P30 et/ou P31 suivant ce que le règlement du PLU autorisera.

Les recommandations :

- Sur le sujet de la sobriété foncière : le SMEAT recommande de préciser, dans le chapitre relatif à l'analyse foncière de la notice explicative, la raison pour laquelle la création d'un emplacement réservé ne consommerait pas d'ENAF.
- Sur l'évolution du règlement écrit des zones naturelles « N » et des zones agricoles « A » : le SMEAT recommande de justifier l'implantation de serres et d'activités agricoles en zone naturelle au regard de la prescription P5 et d'étayer, au regard des prescriptions P4 et P21, la possibilité d'extension des destinations « commerce et hôtel » passant de 50m² à 200m² en sous-secteur agricole Ah.

- Le SMEAT recommande d'établir une justification argumentée du projet de modification du PLU au regard de sa compatibilité au SCoT opposable, et de justifier en quoi ce projet tend à respecter les orientations de la 2^{ème} révision du SCoT arrêté le 7 juillet 2025. En effet, les chapitres 3.2 et IV de la notice explicative sont insuffisants et méritent d'être étoffés.

➤ **Projet de 3^{ème} révision allégée du PLU d'Aureville :**

Le SMEAT a été saisi par la commune d'Aureville le 19 décembre 2025 du dossier de 3^{ème} révision allégée du PLU de la commune, afin de porter un avis avant le 08 janvier 2026, date de démarrage de l'enquête publique.

Trois des quatre points d'objets de cette révision allégée portent sur les possibilités de développement de trois entreprises déjà implantées sur la commune d'Aureville, sur des unités foncières déjà constituées, mais dont une partie des terrains est classée soit en zone agricole A soit en zone naturelle N ce qui ne permet pas l'extension de leurs activités :

- Au niveau du hameau de Sabatery, l'entreprise Sarda et Frères souhaite développer un bâtiment de bureau ainsi qu'un espace de stockage pour du matériel et des engins de travaux publics sur un espace actuellement classé en zone A mais déjà utilisé comme lieu de stockage. Cela nécessite un reclassement de la parcelle concernée en zone urbaine « UB » pour une superficie de 0.44 ha. Parallèlement, une partie de la parcelle est proposée au classement en zone N pour une superficie de 0.11 ha.
- Dans ce même hameau de Sabatery, un maraîcher souhaite agrandir le siège de son exploitation, localisé en zone naturelle N. Cela nécessite un reclassement de la parcelle en zone A pour une superficie de 0.22 ha.
- Une activité commerciale de restauration souhaite développer une activité hôtelière ainsi qu'une activité de réception sur un espace actuellement classé en zone A. Cela nécessite l'agrandissement du Stecal Nh sur une partie de la zone A pour une superficie de 0.62 ha ce qui porte le Stecal à environ 1 ha.

Dans ces trois cas, les unités foncières étant déjà construites ou en partie artificialisées, ces évolutions réglementaires graphiques n'entraînent pas de consommation d'ENAF.

Le 4^{ème} point de cette révision allégée consiste en une évolution du règlement écrit portant sur les possibilités d'implantation d'ouvrages de production d'énergies en zones A, Ah, N et Nh, ainsi que sur des précisions relatives aux annexes et aux toitures.

Le SMEAT a demandé que soit établie une justification argumentée de ce projet de 3^{ème} révision allégée du PLU au regard de sa compatibilité au SCoT opposable, et de justifier en quoi ce projet tend à respecter les orientations de la 2^{ème} révision du SCoT arrêté le 7 juillet 2025. En effet, le point 3.3 de la notice explicative en page 14 est insuffisant et mérite d'être étoffé au regard des trois réserves soulevées ci-après :

- Le Stecal, dont l'extension se situe en zone agricole protégée du SCoT et dans une « continuité écologique à maintenir et à renforcer », doit être justifié au regard des prescriptions 4 et 9 qui, respectivement, veillent à : préserver la vocation agricole dans les espaces agricoles protégés et à préserver les fonctions naturelles et écologique des continuités écologiques dans le cas d'opérations d'aménagement. La notice explicative est insuffisante car le projet de développement hôtelier et de réception du restaurant n'est pas formellement présenté (localisation, superficie, méthode ERC, etc.). De plus, selon le chapitre « Polariser » du SCoT, l'implantation d'activités commerciales doit être justifiée en termes de surface commerciale ou de surface de vente, ce qui n'apparaît pas non plus dans le dossier. La commune d'Aureville est une commune de niveau 1 dont l'offre est limitée à 2000 m² de surface commerciale par unité commerciale.

- Le classement de la parcelle nécessitant une extension du siège de l'exploitation se situe à proximité immédiate du cours Le Cassagnol, élément constitutif de la trame bleue du SCoT. Le projet d'extension doit être explicité sur la façon dont est prise en compte la préservation de la continuité de ce « maillage vert et bleu » (prescription 20).
- La prescription 2 du SCoT stipule que « L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol est interdite dans les espaces agricoles ». Les prescriptions 30 et 31 du SCoT n'autorisent que sous certaines conditions les sites de production d'énergie photovoltaïque. Tel que rédigé, le règlement du PLU est imprécis : il autorise, sans restriction, tous types de production d'énergie, qu'ils soient ou non renouvelables ou de récupération, sans spécifier si la production d'énergie est au sol ou hors sol. Le règlement des zones A et N doit être précisé sur le type et la localisation de production d'énergie renouvelable et doit faire l'objet d'une justification au regard des prescriptions 30 et/ou 31 du SCoT.

➤ **3^{ème} modification simplifiée du PLU de Le Fauga :**

La commune de Le Fauga a notifié au SMEAT son projet de 3^{ème} modification de PLU pour avis. Les objets portent sur la réduction d'un Espace Boisé Classé et de la zone agricole « A » située en lisière de la zone urbanisée « UC » au lieu-dit de Maraval, chemin Le Loup.

Ces deux objets ne présentent pas d'incompatibilité au SCoT opposable de la Grande Agglomération Toulousaine. Le SMEAT rappelle que le lieu-dit de Maraval est situé à proximité immédiate d'une continuité écologique (prescription P9), que le projet se situe en « couronne verte » (prescription P21) et que la prescription P64 interdit « *l'extension des hameaux et le développement linéaire de l'urbanisation hors territoires d'extension (pixels), afin de limiter la dispersion de l'habitat et de l'activité sur le territoire agricole.* ». A cet égard, le SMEAT recommande de mieux justifier la compatibilité de ce projet au regard des prescriptions précitées : réduction de la zone agricole et de l'EBC au regard des prescriptions P9, P21 et P64 (pièce n°1 « Rapport de présentation complémentaire », chapitre 4, paragraphe relatif au SCoT) du SCoT opposable.

Il aurait été apprécié que ce projet justifie également les raisons pour lesquelles il tend à respecter les orientations de la 2^{ème} révision du SCoT arrêté le 7 juillet 2025, notamment en matière de préservation du réservoir de biodiversité et de l'espace support des corridors écologiques liés aux milieux ouverts et boisés, de protections des lisières, et de non-extension du hameau.

➤ **1^{ère} modification simplifiée du PLU de la commune de Lacroix-Falgarde :**

La commune de Lacroix-Falgarde a notifié son projet de 1^{ère} modification de son PLU pour avis.

Cette procédure simplifiée comporte 4 points d'objets :

- La suppression des principes de phasage et de priorisation de l'urbanisation des secteurs AUa (OAP secteur Serres) et AUb (OAP secteur Laques).
- La suppression, dans le règlement écrit, des seuils minimums de production de logements locatifs sociaux et logements en accession abordable, dans les secteurs de Serres et de Laques. En contrepartie, les OAP de ces deux secteurs feront mention d'une phrase de renvoi aux objectifs du PLH du Sicoval pour la part de logements sociaux à produire.
- La prise en compte de la remarque du contrôle de légalité dans le cadre de la dernière procédure de révision allégée pour indiquer le mode de desserte en transports en commun de l'OAP « Avenue des Pyrénées ».
- La suppression de l'emplacement réservé n°8 qui n'est plus opposable depuis mai 2025.

L'analyse technique du projet a conduit le SMEAT à formuler les remarques suivantes :

- En premier lieu, l'additif au rapport de présentation ne présente pas les objectifs du Programme Local de l'Habitat 2025-2030 récemment approuvé. Or, la suppression des seuils minimums de production de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable dans les secteurs AUa et AUb (Serres et de Laques) au profit d'un renvoi aux objectifs du PLH du Sicoval, sans quantification, n'est pas suffisamment éclairante. Le SMEAT recommande de mieux justifier ce point, et de préciser, dans l'additif au rapport de présentation, quels seront les taux et seuils applicables en matière de logement locatif social et de logement en accession abordable pour ces deux OAP.
- En second lieu, le SMEAT vous recommande de justifier cette procédure au regard du SCoT opposable, et de compléter en particulier le chapitre 7 « *Les autres incidences de la modification du PLU* » de la pièce 1 « *Additif au rapport de présentation* ». Il rappelle que le SCoT étant un document « intégrateur », la justification de la procédure permet de s'assurer que le projet d'aménagement est compatible aux autres documents d'échelle supra-communale tels que les SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET.

Le SMEAT a émis un avis favorable assorti et a recommandé de mieux justifier et préciser quels seront les taux et seuils applicables en matière de logement locatif social et de logement en accession abordable pour ces deux OAP au regard du PLH en vigueur.

➤ **CDAC du 5 janvier 2026 : Projet d'extension de l'enseigne LIDL à Toulouse-Purpan :**

Le projet consiste à agrandir le magasin LIDL existant, qui passera de 989 m² de surface de vente à 1425 m² de surface de vente (+ 436m²). Le projet ne contient pas de drive. Il n'est pas situé dans un ensemble commercial au sens du code du commerce et reste « isolé » par rapport au grand centre commercial de Purpan.

Au regard des prescriptions du SCoT en vigueur, le volume d'offre commerciale autorisé par le SCoT ne sera pas dépassé, quel que soit le type de classification, pôle commercial majeur, taille par unité commerciale, secteur 6 de Toulouse.

Le projet d'extension s'inscrit également dans les dispositions plus générales du projet de révision du SCoT.

La CDAC a formulé un avis favorable

➤ **CDAC du 5 janvier 2026 : Projet d'extension de l'enseigne LIDL à Fonbeauzard :**

➤ **CDAC du 5 janvier 2026 : Projet d'extension de l'enseigne INTERMARCHE à Castelginest :**

Les deux projets INTERMARCHE et LIDL se situent dans le même espace commercial dit « n°15 – pôle intermédiaire Launaguet-Castelginest », pour lequel l'offre en grandes surfaces doit être comprise entre 5000 m² SC et 25000m² SC avec au moins une grande surface non alimentaire de plus de 1 000 m² SC.

Les projets, qui sont des projets de « modernisation » des magasins existants et qui répondent aux besoins de consommation du quotidien à la zone de chalandise considérée, pour laquelle la population a augmenté, consistent :

- A agrandir le magasin INTERMARCHE existant, qui passera de 1 760 m² de surface de vente à 2 498 m² (+ 738 m²). Le drive existant, de 2 pistes, sera déplacé. Le nombre de pistes restera inchangé, mais l'emprise au sol du drive passera de 40 m² à 70 m² (+30 m²). Le projet s'inscrit dans un ensemble commercial, au sens du code du commerce. En effet, deux autres enseignes sont présentes, ACTION et BRICOMARCHE. Ces enseignes ne font pas l'objet d'un projet, la

surface de vente reste inchangée. A l'échelle de cette unité commerciale, la surface de vente passe de 4680 à 5418m² de surface de vente (+738m²).

- A agrandir le magasin LIDL existant, qui passera de 1048 m² de surface de vente à 1516 m² de surface de vente (+ 468m²). Le projet ne contient pas de drive. Le projet s'inscrit dans un ensemble commercial, au sens du code du commerce. En effet, une autre enseigne est présente, KIABI. Cette enseigne ne fait pas l'objet d'un projet, la surface de vente reste inchangée. A l'échelle de cette unité commerciale, la surface de vente passe de 2216 à 2684m² de surface de vente (+468m²).

Au regard des prescriptions du SCoT en vigueur, à l'échelle du pôle commercial, le volume d'offre commerciale autorisé par le SCoT ne serait pas dépassé. Cependant, à l'échelle plus communale, le projet d'extension du magasin LIDL, implanté sur la commune de Fonbeauzard, entraîne un léger dépassement des 8 000 m² de SC autorisées. Le projet d'extension du magasin INTERMARCHÉ, implanté sur la commune de Castelginest, n'entraîne pas de dépassement des m² de SC autorisées. Au regard des prescriptions du projet de révision du SCoT, les deux projets d'extension s'inscrivent dans les prescriptions générales du DAACL.

La CDAC a formulé un avis favorable.

- **CDAC du 21 janvier 2026 : Projet d'extension de l'enseigne INTERMARCHÉ à Balma :**
- **CDAC du 21 janvier 2026 : Projet d'extension de l'enseigne INTERMARCHÉ à L'Union :**
- **CDAC du 21 janvier 2026 : Projet d'extension de l'enseigne INTERMARCHÉ à Saint-Jean :**

Les projets d'extension des magasins INTERMARCHÉ s'inscrivent dans un projet global de modernisation et d'extension des points de vente de l'enseigne commerciale situés au Nord-Est de l'agglomération toulousaine : BALMA, L'UNION et SAINT-JEAN.

Les trois projets sont réalisés au sein des coques commerciales existantes et ne nécessitent pas de consommation foncière supplémentaire. Ils consistent à moderniser des magasins existants et visent à répondre aux besoins de consommation du quotidien à la zone de chalandise considérée, pour laquelle la population a augmenté :

- Sur Balma : à agrandir le magasin existant, qui passera de 3703 m² de surface de vente à 4205 m² de surface de vente (+ 502m² et 14m² de régularisation). Il n'est pas situé dans un ensemble commercial au sens du code du commerce et reste « isolé » par rapport au grand centre commercial de Balma-Gramont.
- Sur L'Union : à agrandir le magasin existant, qui passera de 1964 m² de surface de vente à 2350 m² de surface de vente (+ 386m²). Il n'est pas situé dans un ensemble commercial au sens du code du commerce, mais une enseigne Rody est implanté sur la parcelle. A noter qu'à surface équivalente, le projet n'entraîne pas d'imperméabilisation et d'artificialisation des sols supplémentaires.
- Sur Saint-Jean : à agrandir le magasin existant, qui passera de 3500 m² de surface de vente à 3999 m² de surface de vente (+ 499m²). Il est situé dans un ensemble commercial au sens du code du commerce. A noter qu'à surface équivalente, le projet n'entraîne pas d'imperméabilisation et d'artificialisation des sols supplémentaires.

Au regard des prescriptions du SCoT en vigueur, les projets d'extensions in situ s'inscrivent dans les prescriptions du volet commercial, même si l'on peut constater des dépassements des enveloppes prévues. Mais les principes des projets s'inscrivent bien dans la philosophie de sobriété foncière et d'amélioration de la qualité urbaine du commerce du SCoT R1. Le simple critère de surface n'est pas suffisant pour rendre les projets incompatibles avec le SCoT et la jurisprudence l'a montré à plusieurs reprises.

Au regard du projet de révision du SCoT, Les projets d'extension s'inscrivent dans les dispositions générales du DAACL.

La CDAC a formulé un avis favorable.

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