

Délibération n°DEL-25-0948

**ZAC Paléficat - Rives de l'Hers (Toulouse et Launaguet) :
approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement
Concerté (ZAC)**

L'an deux mille vingt-cinq le jeudi dix-huit décembre à neuf heures trente-cinq, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Conseil s'est réuni à Espaces Concorde - Centre de Congrès Pierre Baudis - Toulouse.

Participants

Afférents au Conseil :	133
Présents :	103
Procurations :	24
Date de convocation :	12 décembre 2025

Présents

Aigrefeuille	M. Christian ANDRE
Aussonne	M. Michel BEUILLE, Mme Sylvie LLOUBERES
Balma	M. Frédéric LEMAGNER, M. Vincent TERRAIL-NOVES
Beaupuy	M. Marc FERNANDEZ
Blagnac	M. Pascal BOUREAU, M. Joseph CARLES, Mme Bernadette GUERY, M. Jean-Michel MAZARDO, Mme Danielle PEREZ
Brax	M. Thierry ZANATTA
Castelginest	M. Grégoire CARNEIRO
Colomiers	Mme Sophie BOUBIDI, M. Patrick JIMENA, Mme Josiane MOURGUE, M. Franck RIBEYRON, Mme Karine TRAVAIL-MICHELET, M. Pierre VERNIOL
Cugnaux	M. Thomas KARMANN, Mme Marie-Hélène ROURE, M. Albert SANCHEZ
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Fenouillet	M. Thierry DUHAMEL
Flourens	Mme Marion RIVOIRE
Gagnac-sur-Garonne	M. Patrick BERGOUIGNOUX
Launaguet	Mme Patricia PARADIS, M. Michel ROUGE
L'Union	M. Marc PERE
Mondonville	Mme Véronique BARRAQUE ONNO
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Mons	Mme Véronique DOITTAU
Pibrac	Mme Brigitte HILLAT, M. Honoré NOUVEL
Pin-Balma	M. Gil BEZERRA
Quint-Fonsegrives	M. Jean-Pierre GASC
Saint-Alban	M. Alain SUSIGAN
Saint-Jean	M. Bruno ESPIC, Mme Céline MORETTO
Saint-Jory	M. Victor DENOUVION
Saint-Orens	M. Serge JOP
Seilh	M. Didier CASTERA
Toulouse	Mme Fella ALLAL, M. Christophe ALVES, Mme Françoise AMPOULANGE, Mme Michèle BLEUSE, M. Jean-Jacques BOLZAN, M. Jean-Paul BOUCHE, Mme Maroua BOUZAIDA, M. Maxime BOYER, M. François BRIANÇON, M. Sacha BRIAND, Mme Hélène CABANES, M. François CHOLLET, M. Gaëtan COGNARD, M. Romain CUJIVES, M. Jean-Claude DARDELET, M. Henri DE LAGOUTINE,

	M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE, M. Aymeric DEHEURLES, Mme Ghislaine DELMOND, Mme Cécile DUFRAISSE, M. Jonhny DUNAL, M. Jamal EL ARCH, Mme Julie ESCUDIER, M. Emilion ESNAULT, M. Pierre ESPLUGAS-LABATUT, Mme Isabelle FERRER, M. Vincent GIBERT, M. Francis GRASS, Mme Isabelle HARDY, Mme Caroline HONVAULT, Mme Valérie JACQUET VIOLLEAU, Mme Laurence KATZENMAYER, M. Pierre LACAZE, Mme Annette LAIGNEAU, Mme Marion LALANE- DE LAUBADERE, M. Jean-Michel LATTES, M. Maxime LE TEXIER, Mme Marine LEFEVRE, Mme Hélène MAGDO, Mme Souhayla MARTY, M. Antoine MAURICE, Mme Nicole MIQUEL-BELAUD, M. Nicolas MISIAK, M. Jean-Luc MOUDENC, Mme Julienne MUKABUCYANA, Mme Claire NISON, Mme Nina OCHOA, Mme Gnadang OUSMANE, Mme Julie PHARAMOND, Mme Agnès PLAGNEUX BERTRAND, M. Jean-François PORTARRIEU, M. Clément RIQUET, Mme Agathe ROBY, M. Daniel ROUGE, M. Thierry SENTOUS, M. Bertrand SERP, Mme Nadia SOUSSI, Mme Nicole YARDENI
Tournefeuille	Mme Corinne CURVALE, Mme Corinne GINER, M. Laurent SOULIE

Conseillers ayant donné pouvoir

	Pouvoir à
M. Gérard ANDRE	Karine TRAVAIL-MICHELET
Mme Roseline ARMENGAUD	Robert MEDINA
Mme Sophie LAMANT	Gil BEZERRA
M. Patrice RODRIGUES	Michel ROUGE
M. Philippe PLANTADE	Clément RIQUET
Mme Béatrice URSULE	Grégoire CARNEIRO
M. Thomas LAMY	Marie-Hélène ROURE
M. Arnaud SIMION	Danielle PEREZ
Mme Dalila COUSIN	Alain SUSIGAN
M. Alain TOPPAN	Didier CASTERA
Mme Ana FAURE	Marine LEFEVRE
M. Alain ALENCON	Victor DENOUVION
Mme Brigitte BEC	Marc PERE
Mme Dominique FAURE	François CHOLLET
Mme Caroline ADOUE-BIELSA	Jonhny DUNAL
M. Olivier ARSAC	Pierre ESPLUGAS-LABATUT
Mme Patricia BEZ	Valérie JACQUET VIOLLEAU
Mme Christine ESCOULAN	Cécile DUFRAISSE
M. Djillali LAHIANI	Jean-Baptiste DE SCORRAILLE
Mme Brigitte MICOULEAU	Christophe ALVES
M. Philippe PERRIN	Hélène CABANES
M. Pierre TRAUTMANN	Sacha BRIAND
M. Patrick CHARTIER	Thomas KARMANN
M. Dominique FOUCHIER	Corinne CURVALE

Conseillers excusés

Fonbeauzard	M. Robert GRIMAUD
Gratentour	M. Patrick DELPECH
Montrabé	M. Jacques SEBI
Toulouse	Mme Odile MAURIN
Villeneuve-Tolosane	Mme Agnès BENOIT-LUTMAN, M. Romain VAILLANT

Délibération n° DEL-25-0948

ZAC Paléficat - Rives de l'Hers (Toulouse et Launaguet) : approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Exposé

Situé au nord de Toulouse, le site de Paléficat est aujourd'hui faiblement urbanisé, principalement composé d'un habitat pavillonnaire diffus et de quelques activités. Le quartier bénéficie d'une connexion à la rocade (A62) et de la mise en service, depuis 2016, d'un axe de transport structurant, le boulevard Florence Arthaud. En septembre 2024, il a accueilli le collège de Paléficat.

Le projet Paléficat vise à accueillir environ 9 000 habitants avec des enjeux de changement des pratiques en ce qui concerne la manière de fabriquer et habiter la ville. Ce projet vise à développer un nouveau morceau de ville, un quartier accueillant qui bénéficiera, en lien avec le futur Grand Parc de l'Hers, de nombreux espaces de nature.

Il est le fruit d'un choix d'urbanisation du territoire et d'une politique de réserve foncière conduite depuis 2005 par la collectivité, qui maîtrise désormais 80% du foncier non-bâti. Il se réalisera à la fois en extension urbaine et par le renouvellement de la ville sur elle-même.

En 2019, la concession de l'opération d'aménagement Paléficat - Rives de l'Hers a été attribuée à OPPIDEA sur environ 121 ha, principalement à Toulouse et en partie à Launaguet.

Pour rappel, les enjeux et objectifs poursuivis par le projet Paléficat – Rives de l'Hers, sont les suivants :

- instaurer une offre diversifiée et adaptée en matière de logements, de commerces, d'activités économiques et équipements publics, en cohérence avec le SCoT, et les autres grandes orientations portées par la collectivité ;
- permettre le développement d'une polarité commerciale et de services de proximité, en cohérence avec celles du Carré de la Maourine à Borderouge ainsi que de la commune de Launaguet, répondant aux besoins des habitants et aux enjeux d'évolution du commerce et des services de demain ;
- créer une nouvelle centralité d'équipements et services autour du Boulevard F. Arthaud, s'appuyant notamment sur la préservation du château de Paléficat (en cohérence avec les projets qui seront développés à proximité), et phasée en lien avec l'accueil de la population ;
- conforter un nouveau quartier économique sur le secteur, en bordure de rocade en accompagnant le développement des activités existantes.

Pour rappel, la concertation autour du projet de ZAC a été menée en 2018 avant l'attribution de la concession d'aménagement.

Sur la base des études, de la concertation réglementaire préalable à la création de la ZAC et de la mise à disposition du public d'un dossier comportant l'étude d'impact et les avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques intéressées (PPI), il est proposé de créer la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Paléficat - Rives de l'Hers.

La création de la ZAC Paléficat - Rives de l'Hers est nécessaire pour :

- développer un nouveau quartier mixte à vocation principale d'habitat avec une offre de logements diversifiée et adaptée qui répond aux enjeux de mixité sociale et maîtrise la forte pression foncière ;
- valoriser et améliorer la trame viaire existante pour amener une offre de transports en commun performants (notamment sur le boulevard Florence Arthaud et le chemin de Virebent) et un maillage efficace pour le développement des modes actifs ;
- créer une nouvelle centralité d'équipements, de commerces et de services autour d'une programmation complète tout en préservant le patrimoine existant ;
- restructurer le quartier en offrant une trame d'espaces publics et d'espaces naturels structurante autour de la création d'un grand parc avec, en son cœur, le château de Paléficat, patrimoine conservé ;
- promouvoir un nouveau mode d'habiter dans un cadre de vie agréable et apaisé ;
- prendre en compte les enjeux environnementaux et éléments patrimoniaux (bâti et végétaux) du site pour les révéler et valoriser, conférant ainsi une identité propre au quartier ;
- mettre en œuvre un projet urbain ambitieux et bas carbone ;
- répondre aux objectifs de cohérence urbanisme - mobilités (profitant également de la connexion du Boulevard Florence Arthaud vers la station de métro Borderouge) ;
- maîtriser la mutation urbaine et encadrer les projets immobiliers qui se développeront sur la base de l'initiative privée dans le périmètre de la ZAC ;
- programmer et réaliser des équipements et espaces publics ;
- créer des espaces participant au bien-être des habitants et contribuant à la convivialité grâce aux espaces verts ou lieux dédiés à l'agriculture urbaine et ceux notamment en lien avec le Grand Parc de l'Hers.

Le périmètre de la ZAC porte sur une surface d'environ 121 hectares, dont une part importante d'espaces agricoles qui sont préservés et font l'objet d'un classement en zone A au PLUi-H.

Le programme global prévisionnel des constructions s'établit aujourd'hui à un total de 333 000 m² de surface de plancher (SDP), répartis comme suit :

- 260 000 m² de logements, soit environ 4 000 logements,
- 36 000 m² d'équipements publics,
- 37 000 m² d'activités, commerces et services.

Cette ZAC est en compatibilité avec les orientations du SCoT de la grande agglomération toulousaine qui identifie le secteur comme un site d'extension et d'intensification urbaine de cœur d'agglomération.

Le terme du développement de ce projet est envisagé à 2045, avec un phasage opérationnel sectoriel et progressif, qui permettra des ajustements du projet au fur et à mesure de son avancement.

Au sein de ce périmètre, le régime de la taxe d'aménagement majorée ne s'appliquera pas.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu le Code Général des Impôts, notamment son article 1635 quater D,

Vu la délibération 2011-235 du Conseil de la Communauté du Grand Toulouse du 23 juin 2011, approuvant la reconnaissance de l'intérêt communautaire du projet,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole du 17 décembre 2015, approuvant l'instauration d'un périmètre d'étude L. 111-10,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole du 27 juin 2019, approuvant la désignation de l'aménageur, Oppidea, et l'approbation du traité de concession,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole du 08 juin 2023, approuvant l'ouverture et fixation des modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole du 17 octobre 2024, approuvant l'instauration d'un périmètre de prise en considération permettant de surseoir à statuer au titre de l'article L424-1 3° du Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole du 10 avril 2025, approuvant l'étude de cohérence urbanisme / mobilités sur le secteur de Paléficat entre les communes de Toulouse, Launaguet, Toulouse Métropole et Tisséo, Collectivités,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole du 10 avril 2025, approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole du 19 juin 2025, approuvant les modalités d'organisation d'une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) dans le cadre du projet de création de la ZAC Paléficat - Rives de l'Hers,

Vu la délibération du Conseil Municipal de L'Union du 24 septembre 2025, rendant un avis sur le dossier de création de ZAC du projet Paléficat - Rives de l'Hers,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Launaguet du 24 septembre 2025, rendant un avis sur le dossier de création de la ZAC de Paléficat - Rives de l'Hers, incluant l'étude d'impact,

Vu la délibération du syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération toulousaine du 08 octobre 2025, rendant un avis sur le projet de création la ZAC Paléficat - Rives de l'Hers,

Vu l'étude d'impact,

Vu le dossier de création de la ZAC,

Vu le périmètre de la ZAC Paléficat - Rives de l'Hers,

Vu le programme global prévisionnel des constructions tel que présenté dans le rapport de présentation du dossier de création de la ZAC Paléficat - Rives de l'Hers,

Considérant l'intérêt à développer un quartier qui s'inscrit pleinement dans les objectifs d'accueil de population et d'attractivité que s'est fixé Toulouse Métropole,

Considérant l'intérêt métropolitain de la zone,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement et Politique foncière du jeudi 27 novembre 2025,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1

D'approuver le dossier de création de la ZAC Paléficat - Rives de l'Hers situé sur le territoire des communes de Toulouse et de Launaguet, tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 2

De fixer le périmètre de la ZAC Paléficat - Rives de l'Hers, conformément au plan figurant dans le dossier de création, annexé à la présente délibération.

Article 3

D'approuver le programme global prévisionnel des constructions, établi sur une surface de plancher de l'ordre de 333 000 m², tel que détaillé ci-avant et dans le rapport de présentation du dossier de création annexé à la présente délibération.

Article 4

D'exonérer les constructions édifiées à l'intérieur du périmètre de la ZAC Paléficat - Rives de l'Hers de la part intercommunale de la Taxe d'Aménagement conformément à l'article 1635 quater D du Code Général des Impôts.

Article 5

De procéder à toutes les mesures d'affichage et de publicité réglementaires et de mettre à disposition du public le dossier de création de ZAC Paléficat - Rives de l'Hers, au siège de Toulouse Métropole pendant les jours et horaires d'ouverture habituels.

La présente délibération sera affichée pendant deux mois au siège de Toulouse Métropole, en Mairie de Toulouse et à l'Hôtel de Ville de Launaguet. Elle fera également l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Article 6

D'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes et documents aux effets ci-dessus.

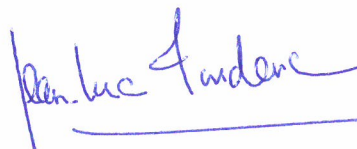
Résultat du vote :

Pour	109
Contre	0
Abstentions	18 (Mmes HONVAULT, MAGDO, HARDY, ROBY, CABANES, BLEUSE, BOUBIDI, BEC, MM. PERRIN, MAURICE, LE TEXIER, CUJIVES, DEHEURLES, EL ARCH, CHARTIER, KARMANN, PERE, JIMENA.)
Non participation au vote	0

Publié le : 23 DEC. 2025

Reçu à la Préfecture le 23 DEC. 2025

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour extrait conforme,
Le Président,



Jean-Luc MOUDENC