







# UNE DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE ET DE CRÉATION D'EMPLOIS RENFORCÉE

# STRATÉGIE ÉCONOMIQUE POSITIONNÉE SUR LA VOCA-TION RÉSIDEN-TIELLE DU TERRITOIRE

## DES POLITIQUES RÉGIONALES ET NATIONALES AXÉES SUR L'INNOVATION ET LA COMPÉTITIVITÉ

### Le SRDEII

La Région Occitanie, au travers du Schéma Régional de Développement Économique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII), a défini le 25 novembre 2022, pour la période 2022-2028 une stratégie globale orientée vers l'emploi, la souveraineté et la transformation écologique.

Ce document se décline autour de trois défis mis en oeuvre au plus près des besoins des territoires et des entrepreneurs :

- Accroître la souveraineté et la performance globale de l'économie régionale;
- Accélérer la transformation du modèle économique régional;
- Impulser la dynamique économique dans tous les territoires.

### Les pôles de compétitivité

Les pôles de compétitivité sont des outils de la politique d'innovation de l'Etat créés en 2004. Ils prennent la forme de réseaux d'acteurs labellisés sur lesquels se concentrent les financements publics dédiés aux projets collaboratifs de recherche et développement. Le pôle de compétitivité Agri Sud-Ouest fédèrent ainsi environ 430 membres répartis dans toute la France mais il est plus particulièrement implanté en Nouvelle-Aquitaine et en Occitanie. Il réunit des acteurs de statut public ou privé œuvrant dans les domaines de l'agriculture, de l'agroalimentaire ou des agro-ressources. Quelques entreprises du Pays Lauragais (Arterris, Nutrition et Santé) en sont membres. Le Lauragais, étant donné sa vocation agricole et alimentaire, est en mesure de saisir les opportunités liées au développement de ce pôle de compétitivité.

## L'EMPLOI EN LÉGÈRE PROGRESSION MALGRÉ UNE DISPARITÉ TERRITORIALE

### Des emplois en augmentation sur le territoire

En 2020, le recensement INSEE fait apparaître la présence de 31 199 emplois à l'échelle du Pays du Lauragais contre 29 495 emplois en 2014. Cela représente une augmentation de 1 703 emplois soit 5,8 % supplémentaires entre 2014 et 2020.

Évolution de l'emploi au lieu de travail par EPCI

EPCI	Nombre d'emplois en 2009	Nombre d'emplois en 2014	Nombre d'emplois en 2020
Castelnaudary Lauragais Audois	9 840	9 627	10 553
Terres du Lauragais	7 907	9 077	9 561
aux sources du Canal du Midi	6 973	7 081	7 285
Piège-Lauragais-Malepère	3 835	3 710	3 799

Source : INSEE RP 2009, 2014 et 2020

Les Communautés de communes de Castelnaudary Lauragais Audois et Terres du Lauragais sont plus créatrices d'em-

ploi qu'aux sources du Canal du Midi qui a une évolution plus faible pour la période 2014-2020. Piège-Lauragais-Malepère est pour sa part en perte d'emplois.

### Un ratio habitants/emploi stable qui traduit certaines disparités sur le territoire

Les recensements INSEE font apparaître une relative stabilité du ratio d'habitants par emploi sur le territoire. Entre 2014 et 2020, le ratio est identique avec 3,4 habitants pour 1 emploi.

À l'échelle locale, Terres du Lauragais a connu une dégradation de cet indicateur avec + 0,1 point entre 2014 et 2020. Le ratio s'est amélioré - 0,1 point pour Castelnaudary Lauragais Audois et Piège-Lauragais-Malepère, il reste stable pour aux sources du Canal du Midi.

Les 4 EPCI du PETR du Pays Lauragais présentent des dynamiques différentes :

- Castelnaudary Lauragais Audois (2,6 hab/emploi) et aux sources du Canal du Midi (3 hab/emploi) présentent les

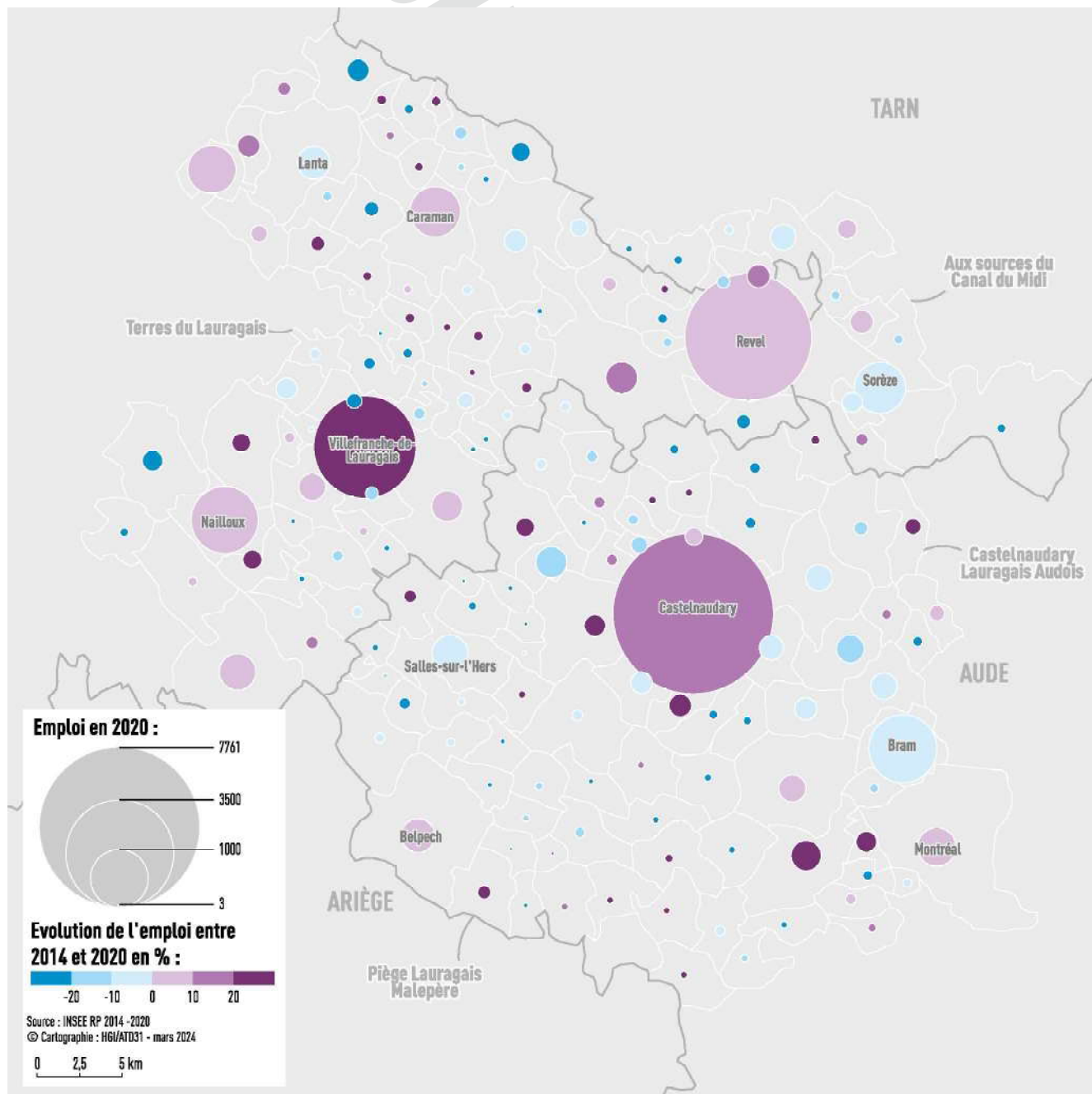
ratios les plus favorables, ce qui traduit une certaine indépendance de ces territoires en matière d'emploi.

- Terres du Lauragais apparaît plus impactée par la proximité du pôle urbain de Toulouse. La valeur plus importante du ratio traduit une caractéristique plus résidentielle de l'EPCI (4,3 hab/emploi).
- Piège-Lauragais-Malepère de par son caractère plus rural et éloigné des pôles présente également un ratio des plus

élevés (4,2 hab/emploi).

L'amélioration du ratio habitants par emploi est un enjeu important du SCoT particulièrement pour les territoires périphériques proches de la métropole toulousaine ainsi que pour les territoires ruraux. L'objectif est de permettre une plus grande richesse et un renforcement de l'autonomie du territoire.

Nombre et évolution de l'emploi dans le Lauragais entre 2014 et 2020



## Le nombre de salariés en augmentation

En 2020, le territoire comptabilise 31 199 emplois dont 24 940 emplois salariés. Ces derniers représentent ainsi un poids important de l'emploi avec 80 % des emplois du SCoT du Pays Lauragais.

Évolution des emplois salariés par EPCI

EPCI	Nombre de salariés en 2009	Nombre de salariés en 2014	Nombre de salariés en 2020
Castelnaudary Lauragais Audois	8 290	7 998	8 973
Terres du Lauragais	6 061	6 907	7 413
Aux sources du Canal du Midi	5 646	5 556	5 747
Piège-Lauragais-Malepère	2 825	2 689	2 807
SCoT du Pays Lauragais	22 822	23 149	24 940

Source : INSEE RP 2009, 2014 et 2020

L'évolution du nombre de salariés entre 2014 et 2020 ne s'est pas réalisé de manière uniforme sur le territoire :

- Une augmentation significative pour Terres du Lauragais (+ 506 emplois) et Castelnaudary Lauragais Audois (+ 975 emplois).
- Une légère hausse pour aux sources du Canal du Midi (+ 191 emplois) et Piège-Lauragais-Malepère (+ 118 emplois).

## Un taux de chômage stable

En 2020, le territoire comptabilise un taux de chômage chez les 15-64 ans de 10,5 % soit 5 318 personnes. Une valeur relativement stable en comparaison à 2009 (10,6 %) alors que le millésime 2014 a connu une forte hausse atteignant 12,3 % de chômage.

Avec un taux de chômage de 10% en 2021, le territoire du Pays Lauragais se situe en position plutôt favorable par rapport aux territoires voisins. Par ailleurs, après une période de hausse puis de décure, le taux de chômage du territoire du Pays Lauragais a retrouvé en 2021 un niveau proche de celui de 2010, à l'instar des territoires voisins.

Les variations du taux de chômage depuis 2010 permettent de faire ressortir les constantes suivantes :

- Le taux de chômage du territoire du Pays Lauragais est légèrement plus bas que celui du SCoT de la Grande Agglomération étant donné que ce dernier concentre beaucoup de jeunes actifs ;
- Il est en revanche plus haut que celui des trois territoires voisins dont la grande majorité des communes est incluse

dans l'aire d'attraction de Toulouse ;

- Il est sensiblement plus bas que les autres territoires voisins.

Évolution des taux de chômage dans les différents SCoT et CC en %

Territoires (SCoT ou EPCI dépourvus de SCoT)	2010	2015	2021
SCoT du Pays Lauragais	10,6 %	12,3 %	10 %
SCoT de la Grande Agglomération toulousaine	11,4 %	14 %	11,7 %
SCoT de Carcassonne Agglo	15,6 %	19 %	14,9 %
SCoT du Pays Sud Toulousain	10,1 %	12,4 %	9,8 %
SCoT de la Vallée de l'Ariège	12,1 %	15,2 %	12,7 %
SCoT du Nord Toulousain	7,9 %	9,5 %	7,6 %
SCoT du Vaurais	9,4 %	10,7 %	8,5 %
SCoT du Pays d'Autan et de Cocagne	14,4 %	15,9 %	13,6 %
CC de la Montagne Noire	14,5 %	18 %	15,3 %
CC du Limouxin	15,6 %	17,1 %	15 %
CC du Pays de Mirepoix	14,4 %	16,7 %	14,2 %

Source : INSEE RP 2010, 2015 et 2021 - PictO Stat

A l'échelle des EPCI du territoire :

- Terres du Lauragais a un taux de chômage des 15-64 ans de 7,6 %,
- Castelnaudary Lauragais Audois et Piège-Lauragais-Malepère sont à 12,2 % et 12,1 % de chômage,
- Aux sources du Canal du Midi atteint 13,7 %.

Pour les 4 EPCI, le taux de chômage était plus élevé en 2014 (16,4 % pour Piège-Lauragais-Malepère et 15,5 % pour Castelnaudary Lauragais Audois).

# UN CARACTÈRE PRÉSENTIEL DES ACTIVITÉS CONFIRMÉ PAR UNE TERTIARISATION DE L'ÉCONOMIE

Afin de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités économiques sur un territoire, deux sphères sont différenciées. D'une part, est définie la sphère présentielle et d'autre part la sphère productive.

Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre à l'échelle locale. Elles ont pour but la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone. Ces dernières étant des personnes résidentes ou des touristes.

Les activités productives sont quant à elles définies par défaut. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors du périmètre d'étude et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes.

## Une économie diversifiée et caractérisée par quelques spécificités locales

L'emploi agricole n'est pas négligeable sur le territoire du Pays Lauragais puisqu'il représente 6% des actifs (contre 3,5% pour l'ensemble de l'Occitanie). Par ailleurs, l'économie du territoire du Pays Lauragais ne repose pas sur une filière industrielle en particulier, ce qui limite sa vulnérabilité à des retournements de conjoncture. Elle compte néanmoins quelques secteurs d'activité de la sphère productive qui se démarquent : l'agroalimentaire, l'industrie du bois et de l'ameublement ou encore la fabrication des briques. Ces secteurs se sont développés et se maintiennent grâce à l'exploitation de ressources naturelles locales mais aussi à des formations sur le territoire en lien avec leur secteur d'activité (par exemple le lycée des métiers d'art, du bois et de l'ameublement à Revel ou encore l'école de La Raque, orientée vers l'agronomie et l'agroalimentaire, à Lasbordes).

Dans la sous-section « Etat des lieux et perspectives du foncier à vocation économique », à la fin de la sous-partie sur les ZAE, ajouter ce § :

La stratégie en matière de ZAE doit également prendre en compte l'offre économique existante hors du territoire. Par exemple, la création de la ZAC du Rivel à Montgiscard et Bazège (Sicoval) peut infléchir la stratégie des entreprises susceptibles de s'agrandir ou de s'implanter sur la communauté de communes Terres du Lauragais.

## Une économie présentielle dominante

À l'échelle du SCOT du Pays Lauragais, la sphère présentielle est largement dominante. En 2020, elle représente 66 % soit 2 emplois sur trois. Au cours de la dernière décennie, cette

répartition reste stable sur le territoire.

Évolution des sphères présentielles et productives

	2009	2014	2020
Sphère présentielle	66 %	68 %	66 %
Sphère productive	34 %	32 %	34 %

Source : INSEE RP 2009, 2014 et 2020

## Un tissu économique caractérisé par un réseau de très petites entreprises

En 2021, 3 433 établissements actifs (EA) sont recensés sur le SCOT du Pays Lauragais. Il s'agit majoritairement de structures de moins de 10 salariés à 86 %.

De plus, le territoire ne compte que 84 établissements de plus de 50 salariés soit 2 %. Ces derniers se localisent principalement sur la commune de Castelnaudary (24 EA), Villefranche-Lauragais (9 EA), Revel (9 EA), Bram (8 EA) et Nailloux (5 EA). Le reste des structures se répartissent sur 22 communes comptant moins de 5 établissements actifs.

À l'échelle des EPCI, la répartition de ces établissements actifs montre une hétérogénéité sur le territoire. C'est Terres du Lauragais qui, du fait de son positionnement à proximité de la métropole toulousaine, bénéficie d'une plus forte activité (1 273 EA en 2021).

Répartition des établissements actifs par EPCI

EPCI	Nombre d'établissements actifs	%
Castelnaudary Lauragais Audois	923	26,9 %
Terres du Lauragais	1 273	37,1 %
Aux Sources du Canal du Midi	744	22,4 %
Piège-Lauragais-Malepère	469	13,7 %
SCoT du Pays Lauragais	3 433	100 %

Source : INSEE - FLORES 2021

## Des emplois salariés qui s'orientent de plus en plus vers le secteur tertiaire

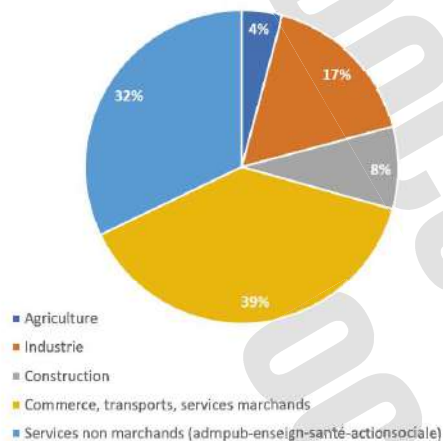
L'ensemble de ces entreprises représente 24 747 emplois salariés en 2021, soit une augmentation de 9,9 % depuis 2018.

Ainsi, 1 emploi sur 4 est lié au commerce, transports, services marchands, 1 emploi sur 3 concerne les services non mar-



chands et le reste de l'emploi du territoire se répartit autour de l'industrie, de la construction et de l'agriculture.

### Répartition des emplois salariés par type d'activité



Source : INSEE - FLORES 2021

Les emplois salariés de l'agriculture ont connu la plus forte croissance entre 2018 et 2021 avec + 53,7 %. Ils sont suivis par les emplois de la construction (+ 21 %), du commerce/transports (+13,6 %), de l'industrie (+ 9,3 %). Le secteur des services non marchands n'a pas connu d'augmentation.

## UNE STRATÉGIE À RENFORCER POUR LE FONCIER ÉCONOMIQUE

### Des ZAE au carrefour de l'intervention des EPCI, des communes et de la Région

L'activité économique fait partie des compétences obligatoires des communautés de communes. Ceci implique de leur part non seulement une anticipation des besoins mais également une utilisation rationnelle du foncier dédié aux activités secondaires et tertiaires. Cette dernière mission est facilitée par les dispositions de la loi NOTRe en vertu de laquelle, depuis le 1er janvier 2017, les EPCI sont compétents pour toute zone d'activités publique. Il n'existe donc plus de zone d'activités d'intérêt communal. Cependant, dès lors que la compétence en matière de planification urbaine relève des communes (ce qui est le cas pour celles appartenant aux communautés de communes de Terres du Lauragais, Castelnaudary Lauragais Audois et Piège Lauragais Malepère), elles continuent de jouer un rôle dans la création ou l'extension de zones d'activités, d'où l'importance d'une coordination étroite avec les EPCI.

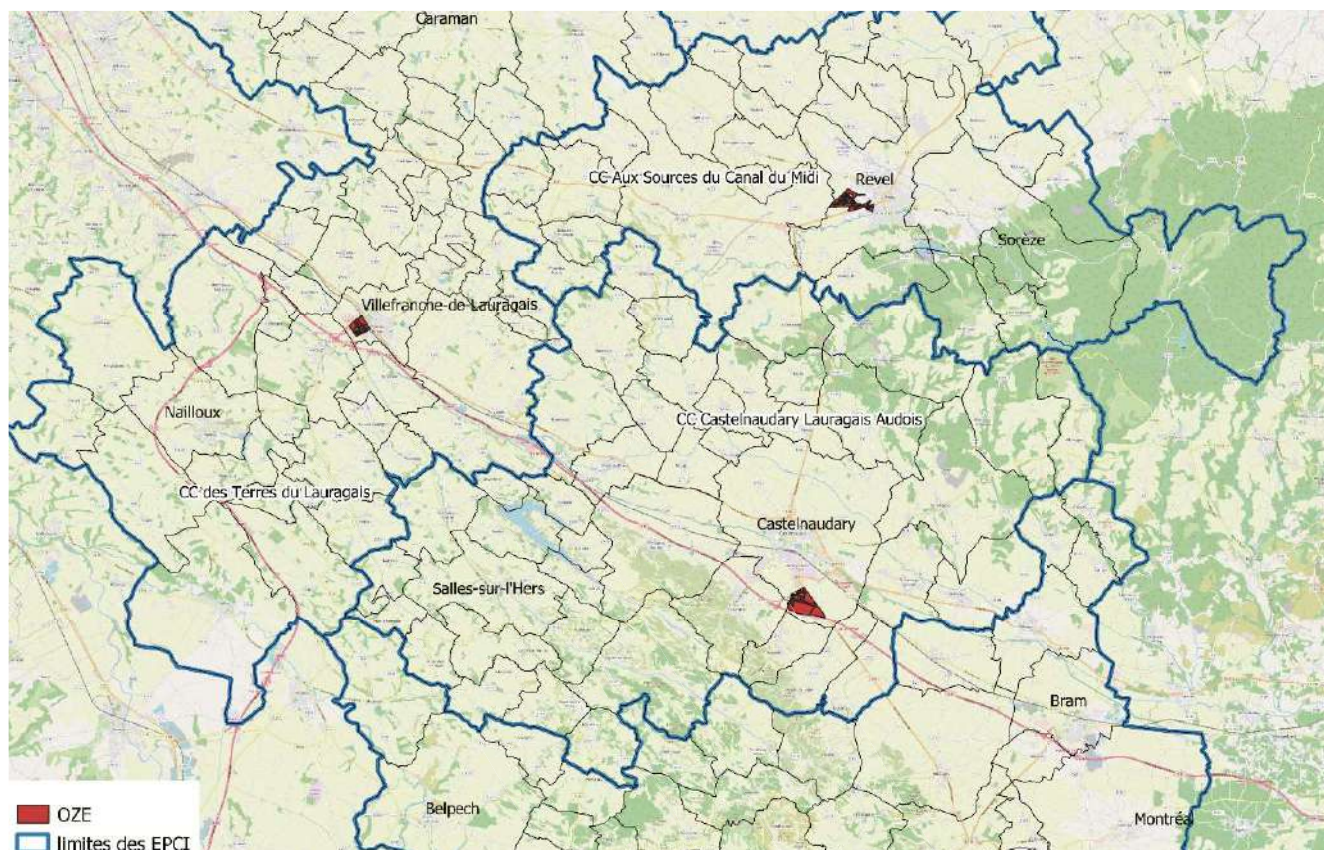
Par ailleurs, la région Occitanie attribue un label appelé OZE (Occitanie Zones Economiques) à certaines zones d'activités économique se caractérisant par une implantation dans un bassin d'emploi dynamique, un cadre qualitatif (équipements et services dédiés) ainsi que des réserves foncières pour faciliter l'évolution des entreprises implantées. L'objectif de cette labellisation est d'orienter les entreprises dans ces zones. Outre les avantages précités, les entreprises qui s'y implantent bénéficient d'un accompagnement personnalisé par

l'agence de développement économique de la Région, Add'oc. Les OZE regroupent les anciens PRAE (Parc Régional d'Activités Economiques) de Languedoc-Roussillon et les anciennes ZIR (Zone d'Intérêt Régional) de Midi-Pyrénées.

Sur le territoire du Pays Lauragais, trois zones d'activités sont partiellement concernées par ce label :

- La zone Nicolas Appert à Castelnaudary (20 ha labellisés OZE),
- La zone de Bordeblanche à Villefranche-de-Lauragais (37 ha labellisés OZE),
- La zone de la Pomme à Revel (73 ha labellisés OZE).

## Localisation des zones labélisées OZE du Pays Lauragais



Source : Région Occitanie - Millésime

## L'occupation des ZAE : assez peu de lots libres dans les ZAE publiques mais beaucoup de réserves foncières

Début 2024, dans le cadre de l'évaluation du SCoT approuvé en 2018, il a été procédé à un recensement des disponibilités foncières dans les zones d'activités économique. S'agissant de celles qui ont un caractère public, les disponibilités sont présentées dans les tableaux ci-contre.

ZAE publiques de la communauté de communes Aux Sources du Canal du Midi (début 2024)

Commune	Nom de la zone	Surface totale de la zone (en ha)	Surface non aménagée (ha)	Surface des lots libres dans les zones aménagées (ha)
Revel	La Pomme	101,0	9,9	4,5
Saint-Félix-Lauragais	La Prade	16,3	3,6	0
Blan	Les Rieux	18,4	7,2	0
Sorèze	La Condamine	20,0	1,4	0,9
Total CC		155,7	22,1	5,4

Source : PETR- EPCI 2024

ZAE publiques de la communauté de communes  
Terres du Lauragais (début 2024)

Commune	Nom de la zone	Surface totale de la zone (en ha)	Surface non aménagée (ha)	Surface des lots libres dans les zones aménagées (ha)
Le Cabanial	La Bartelle	12,6	4,4	1,3
Caraman	Le Colombier	8,0	2,8	0
Le Faget	La Pousaraque	6,5	0	0,4
Sainte-Foy-d'Aigré-feuille	Val de Saune	12,5	0	0
Maureville	Le Lourman	5,9	0	0,3
Villefranche-de-Lauragais	Borde-blanche + Hers	42	0	0
	Camave	24,9	8,7	0
Total CC		112,4	15,9	2

Source : PETR- EPCI 2024

ZAE publiques de la communauté de communes  
Castelnaudary Lauragais Audois (début 2024)

Commune	Nom de la zone	Surface totale de la zone (en ha)	Surface non aménagée (ha)	Surface des lots libres dans les zones aménagées (ha)
Castelnaudary	Nicolas Appert	156,8	23,9	12,5
Castelnaudary	En Tourre	114,8	10,4	0
Saint-Papoul	Manivel/La Masquière	14,4	1,9	0
Fendeille	Fendeille 1	4,8	0	0
Fendeille	Fendeille 2	11,8	0	?
Total CC		302,6	36,2	12,5

Source : PETR- EPCI 2024

ZAE publique de la communauté de communes Piège  
Lauragais Malepère (début 2024)

Commune	Nom de la zone	Surface totale de la zone (en ha)	Surface non aménagée (ha)	Surface des lots libres dans les zones aménagées (ha)
Bram	ZA du Lauragais	59,5	30,2	0,6
Total CC		59,5	30,2	0,6

Source : PETR- EPCI 2024

Total des zones publiques à l'échelle du PETR - 2024

	Total PETR
Surface totale des zones (en ha)	486,1
Surface non aménagée (en ha)	64,3
Surface des lots libres dans les zones aménagées (en ha)	15,7

Source : PETR- EPCI 2024

Les disponibilités foncières dans les ZAE publiques déjà aménagées sont plutôt restreintes, avec une situation toutefois contrastée d'un EPCI à l'autre, d'autant que le gisement de lots libres se concentre dans deux OZE : la zone Nicolas Appert de Castelnaudary et la zone de la Pomme de Revel. Il convient cependant de rappeler que des lots libres existent aussi dans les zones privées. Bien que leur recensement n'ait pas pu être exhaustif, on recense par exemple 3,5 ha dans la zone du Tambouret à Nailloux, 1,3 ha dans la zone de la Fillolle à Pexiora et autant à Castelnaudary route de Fendeille.

S'agissant des surfaces non aménagées mais identifiées dans les PLU comme secteurs d'extension de ZAE publiques, elles représentent un gisement plus conséquent (bien que les surfaces ne soient pas comparables avec celles des lots libres puisqu'elles englobent les futures voies et espaces

communs), s'échelonnant de 16 ha pour la communauté de communes Terres du Lauragais à plus de 36 ha pour la communauté de communes Castelnaudary Lauragais Audois. Ces surfaces sont significatives (plus de 5 ha) à Bram, Castelnaudary, Villefranche-de-Lauragais, Revel et, dans une moindre mesure, Blan. Cependant les PLU(i) comportent de nombreux secteurs 1AU dédiés aux activités secondaires et tertiaires, en extension de zones existantes ou pas, sans projet de maîtrise foncière publique. Il s'agit par exemple de :

- la zone de Malbouissou à Mas-Sainte-Puelles (19,6 ha)
- la zone d'Emperseguet à Nailloux (8,7 ha)
- la zone du Suquet à Salles-sur-l'Hers (6 ha)
- l'extension de la zone de Ricaud à Mas-Sainte-Puelles (4ha)
- l'extension de la zone d'En Binet à Villenouvelle (4 ha)
- l'extension de la zone du Rebenty à Montréal (3,3 ha)
- etc.

Il est à noter que plusieurs de ces secteurs sont classés en zone 1 AU depuis au moins 5 ans.

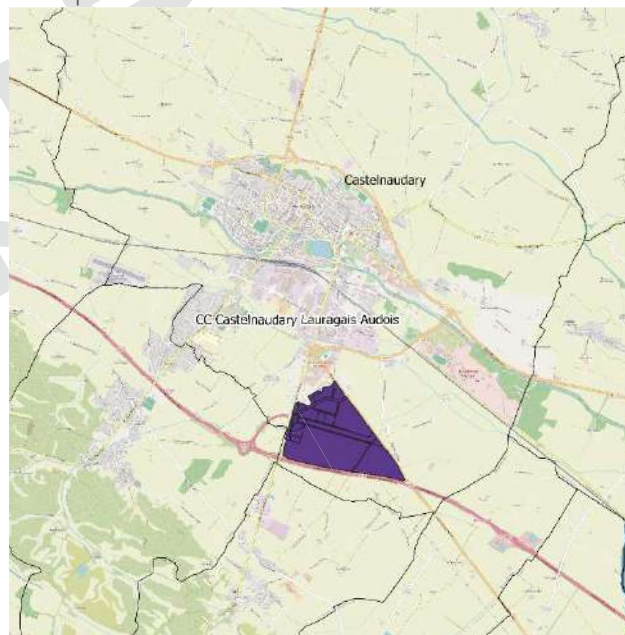
## Les stratégies des EPCI et les perspectives d'évolution : hiérarchiser les ZAE et les densifier

Le schéma stratégique de développement économique de Terres du Lauragais, adopté en 2022, dresse le constat suivant : « certaines zones d'activités se révèlent prisées avec

une pression foncière très importante et d'autres subissent un manque d'attractivité et restent inoccupées depuis des années ». C'est justement pour répondre à cette problématique que ledit schéma a défini une hiérarchie des zones d'activités (publiques et privées) en trois niveaux d'attractivité : niveau stratégique, niveau territorial, niveau local. Un schéma de développement économique est ainsi un outil privilégié pour organiser une offre de foncier cohérente à l'échelle d'un EPCI. La stratégie intercommunale en matière d'activités économiques peut aussi se préciser via l'élaboration d'un PLUi. L'existence d'un tel document sur la communauté de communes Aux Sources du Canal du Midi devrait ainsi éviter les déséquilibres décrits ci-dessus.

Cependant, la stratégie des EPCI concernant les zones d'activités doit intégrer le principe de sobriété foncière et donc s'intéresser au potentiel de densification dans les zones déjà aménagées. En 2020, la communauté de communes Piège Lauragais Malepère avait effectué ce travail dans le cadre de l'étude d'opportunité pour l'extension de la zone du Lauragais. De même, le schéma stratégique de développement économique de Terres du Lauragais comporte un volet sur la densification qui identifie à la fois des secteurs pouvant faire l'objet de divisions parcellaires dans les ZAE privées (plus de 4 ha au total) et rappelle les outils et partenaires mobilisables, notamment l'Etablissement Public Foncier Local.

Exemple de ZOOM sur une OZE : CC CLA



## LE DÉVELOPPEMENT DES TIERS LIEUX SUR LE TERRITOIRE

À l'échelle du SCoT du Pays Lauragais, les espaces de coworking viennent répondre à des besoins nouveaux notamment lié au développement du télétravail. Plusieurs espaces ont été recensés avant janvier 2019 :

- Nailloux (2018) : espace dans la médiathèque avec 10 postes de travail,
- Castelnaudary (2018) : espace comprenant une salle de réunion pour 10 à 15 personnes avec un accès terrasse extérieure couverte, un open-space pouvant accueillir jusqu'à 7 personnes et une salle de rendez-vous.

Ces dernières années plusieurs espaces de coworking ont vu le jour sur le territoire :

- Revel (2021) : local de 60 m<sup>2</sup> avec 4 bureaux nomades, une salle de réunion de 8 personnes et une boutique éphémère. L'espace est porté par l'association « Les fantastiques » dont l'un des objets est le soutien de l'entreprenariat féminin en milieu rural. Il s'agit de la fusion de trois projets : réseau femmes entrepreneuses, coworking, dynamique tiers-lieu (actions culturelles, chorale, ateliers d'écriture, etc...).
- Bram «La sauce bramaise» (juillet 2022) : Salle de réunion privative avec espace calme et espace « café-work » (pour appels, discussions), proche de la gare (également lieu culturel et café associatif). Capacité d'accueil de l'espace de coworking : 15 personnes dans l'espace de coworking / 1 salle de réunion jusqu'à 6 personnes / 1 salle de réunion jusqu'à 5 personnes / Possibilité d'organiser des réunions jusqu'à 20 personnes dans l'espace de coworking sur demande.
- Caraman «Office Inn» (septembre 2022) : un bureau de 2 places de 8m<sup>2</sup> sans projet d'extension pour l'instant.
- Gardouch (septembre 2023) : espace de coworking de 40m<sup>2</sup> dans le tiers-lieu « La Minoterie ».
- Belpech «Belloworking» : Situé dans les locaux de l'Espace Services Publics & Numériques, l'espace se compose de 2 bureaux, de 2 salles de réunions, d'une cuisine/ salle de repos. L'ensemble est mis à disposition gratuitement par la mairie.

Des projets sont actuellement portés sur le territoire :

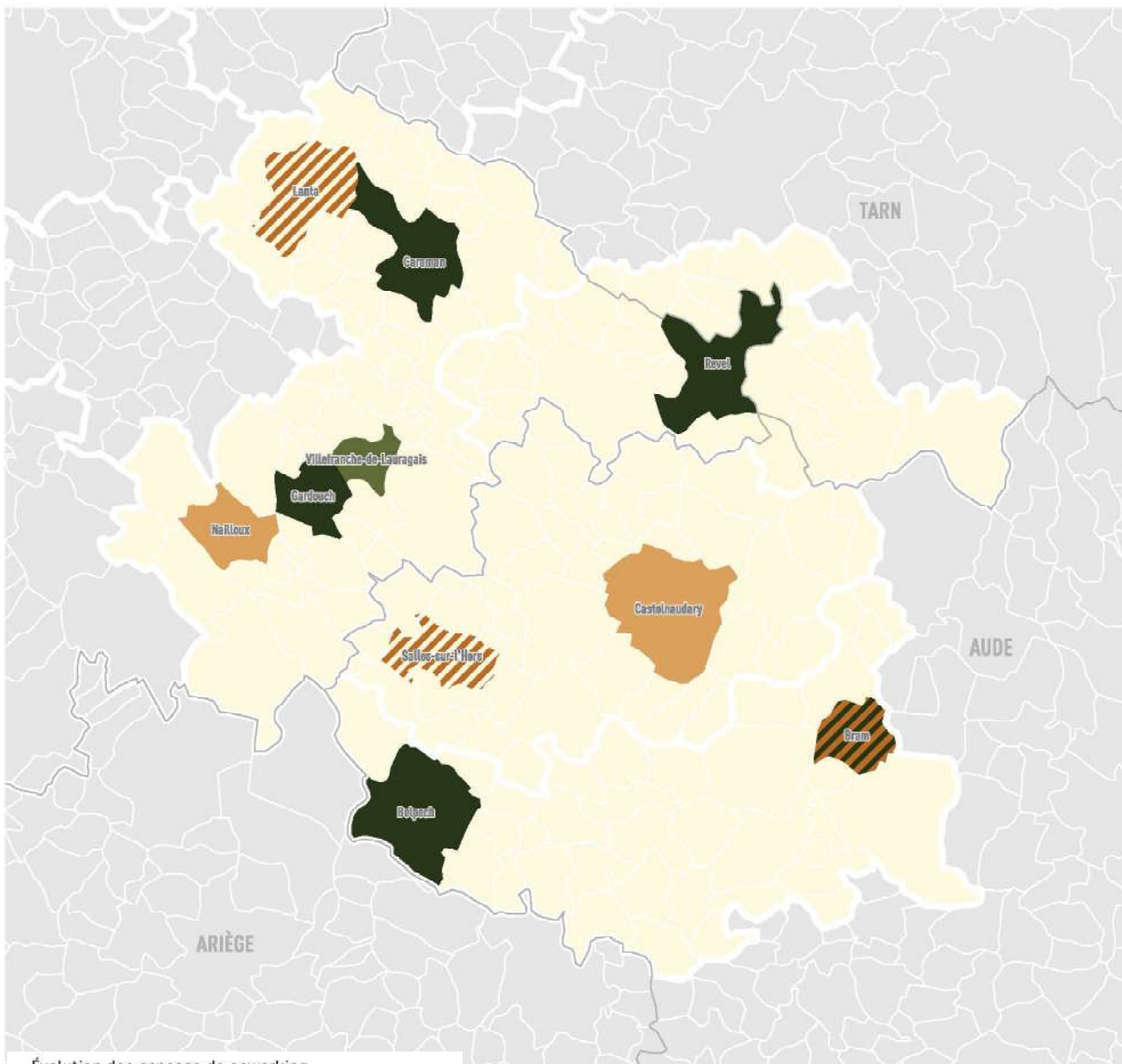
- Villefranche-de-Lauragais : « YouCan » (zone d'activités Camave III) qui est en cours de construction mais dont la date exacte d'ouverture n'est pas encore connue. Il devrait s'agir d'un espace de coworking avec des bureaux privés, des salles de réunions équipées (6 et 14 personnes). Au total, 56 bureaux en open space pourront être investis de façon ponctuelle ou à plus long terme.

De plus, plusieurs projets qui s'étaient montés sur le territoire n'ont finalement pas perduré dans le temps :





- Bram «Pop Coworking» : les locaux étaient situés à proximité du centre-ville dans la zone du Lauragais mais n'ont pas fonctionné. Le site se composait d'un espace de travail partagé avec des postes de travail en open-space (16 emplacements), de bureaux fermés et de salles de réunion à louer. Le tout disposait d'une connexion Internet haut débit par fibre optique et par WiFi.
- Salle-sur-l'Hers «Cowork'Hers» avait ouvert en juin 2017 mais a fermé depuis. C'était le premier espace de coworking du Lauragais Audois, porté par l'association Cowork'in Ganguise. Installé dans des locaux de 80 m<sup>2</sup> mis à disposition par la Communauté de communes de Castelnaudary Lauragais Audois, Cowork'Hers se composait de deux salles pouvant accueillir jusqu'à six personnes chacune ou des réunions ainsi qu'une petite cuisine et un coin de restauration-détente.
- Lanta «L'espace Koh Lanta» : géré par la commune, avait ouvert en mai 2018 et a fermé en février 2023. Il était situé dans le même bâtiment que celui accueillant la médiathèque. Les débuts ont paru prometteurs mais le lieu n'a pas trouvé son public. Les locaux accueillent désormais une offre de location professionnelle classique.



Le 4Tiers à Castelnaudary en Juin 2023



Évolution des espaces de coworking depuis la mise en application du SCoT en janvier 2019

-  Coworking fermé
-  Coworking existant
-  Coworking créé
-  Coworking en projets





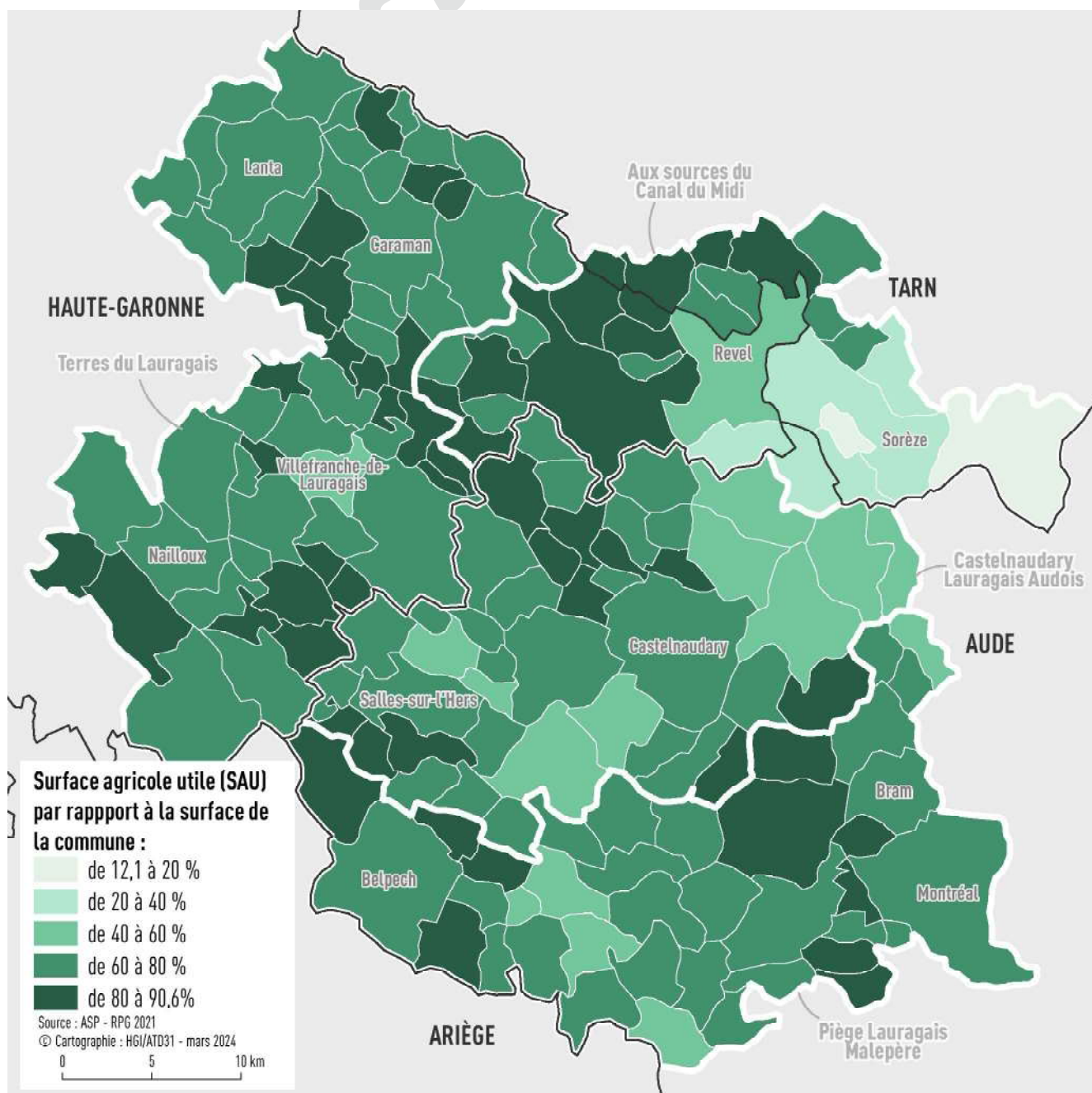
# L'AGRICULTURE



# Le Lauragais, un territoire à forte valeur agricole

Le territoire du Lauragais est marqué par une forte identité agricole et rurale. Il se compose d'un maillage de grandes exploitations relativement pérennes qui participent à l'économie locale et façonnent les paysages.

La surface Agricole Utile dans le Lauragais



## L'AGRICULTURE COMME MARQUEUR FORT DU TERRITOIRE LOCAL

Les données officielles concernant l'agriculture sont relativement faibles par rapport à la quantité d'éléments qui composent la réalité agricole. Toutefois, une opération décennale, le Recensement Agricole a pour objectif de collecter et d'actualiser les données sur l'agriculture française et européenne. Il permet d'avoir une vision de l'agriculture sur le périmètre du SCoT du Pays Lauragais.

L'analyse des millésimes de 2010 et de 2020 permettent de mettre en exergue les grandes tendances sur le Lauragais.

### Une évolution de la Surface Agricole Utile

La Surface Agricole Utile (SAU) des exploitations agricoles comptabilise les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères et cultures sous verre), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers,...) d'une exploitation.

L'ensemble des parcelles d'une exploitation, même situées dans différentes communes, sont rattachées à la commune du siège d'exploitation.

Le Lauragais est par essence un territoire à forte vocation agricole. En 2020, la Surface Agricole Utile (SAU), représente sur le Lauragais 139 127 hectares soit 72,2 % du territoire. En comparaison, à l'échelle des départements français, la SAU représente entre 75 % en Eure-et-Loire et 10 % dans les Alpes-Maritimes. La moyenne en France métropolitaine étant de 49 %.

La surface est en légère hausse depuis 2010 où la SAU était de 137 435 hectares soit un gain de 1 692 hectares pour le monde agricole. Toutefois, l'évolution est hétérogène au sein du SCoT et se traduit de la manière suivante à l'échelle des Communauté de communes:

- 35 % sur Terres du Lauragais,
- 26 % sur Piège-Lauragais-Malepère,
- 24 % sur Castelnaudary Lauragais Audois,
- 15 % sur Aux Sources du Canal du Midi.

Les données communales issues des déclarations de la Politique Agricole Commune (PAC) permettent d'affiner les connaissances du territoire. La carte ci-contre fait apparaître les tendances locales.

Les communes d'Arfons et Durfort présentent moins de 15 % de SAU. Des valeurs faibles liées à la forte présence de bois sur les communes.

A l'inverse, c'est la commune de Saint-Rome qui présente la plus forte SAU avec 90 % de son territoire, suivie par Ferran, Ricaud, Soupex, Souilhe et Pexiora.

Le maintien de l'agriculture sur le territoire permet une conservation des paysages du Lauragais tel qu'ils ont été dessinés par l'homme au cours des dernières décennies.

### Les espaces agricoles sous tension face à la pression foncière

Si les exploitations agricoles perdurent de manière générale, les espaces agricoles situés à proximité d'espaces urbains sont soumis à une forte pression liée à l'urbanisation.

Le SCoT permet d'affirmer une volonté de protéger ces espaces d'une urbanisation diffuse et de la pression foncière liée à la périurbanisation. Il permet d'envisager le devenir à moyen terme pour les agriculteurs, les propriétaires fonciers et les éventuels acquéreurs.

Dans un contexte où de plus en plus d'espaces agricoles et naturels sont urbanisés, en raison notamment d'un prix du foncier des terrains à bâtir très incitatif, l'équilibre entre espaces agricoles et naturels et espaces urbanisés est fragilisé.

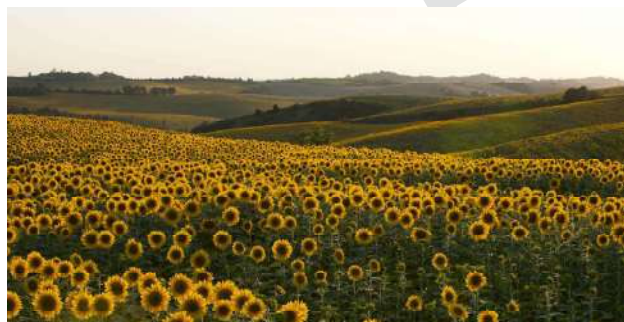
Évolution du bourg de Lanta entre 2002 et 2021



IGN Remonter le temps

La Loi Climat et Résilience de 2021 a fixé une obligation de résultat en matière de réduction du rythme d'artificialisation et une diminution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier. L'objectif affiché est Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 avec un premier palier visant une réduction d'environ 50 % d'ici 2030.

Le SCoT du Pays Lauragais va devoir décliner localement ces objectifs et porter des changements de pratiques notamment dans ses territoires péri-urbains. Il est nécessaire d'avoir une approche globale du territoire afin de permettre son développement tout en préservant ses capacités agricoles.



# UN MAILLAGE DE GRANDES EXPLOITATIONS AGRICOLES RELATIVEMENT PÉRENNES

## L'évolution des exploitations agricoles dans le périmètre du SCoT du Pays Lauragais

En 2020, le territoire du SCoT dénombre 1 714 exploitations agricoles. Elles se répartissent de la manière suivante :

- 33 % sur Terres du Lauragais,
- 25 % sur Castelnaudary Lauragais Audois,
- 24 % sur Piège-Lauragais-Malepère,
- 18 % sur Aux sources du Canal du Midi.

Le nombre d'exploitation ne cesse de diminuer au fil des recensements :

- Entre 1988 et 2010, le nombre d'exploitations a diminué de 41 %,
- Entre 2000 et 2010, ce nombre a diminué de 15 %, soit près de 36 exploitations en moins par an,
- Entre 2010 et 2020, le nombre d'exploitation est passé de 2 002 à 1 714 soit une baisse de 14 %.

Cette baisse est plus faible que celle observée au niveau national avec une disparition de 20 % des exploitations agricoles entre 2010 et 2020. La France métropolitaine compte selon le dernier recensement agricole 416 436 exploitations. Elles étaient 4 fois plus nombreuses en 1970.

La diminution du nombre d'exploitations agricoles associée à une augmentation de la SAU traduit sur le territoire des tailles d'exploitation de plus en plus importantes.

A l'échelle des 167 communes du SCoT, certaines communes présentent une présence forte du nombre d'exploitations agricoles :

- Les communes de Castelnaudary et Saint-Félix-Lauragais comptent chacune 55 exploitations agricoles;
- 63 communes comptent entre 10 et 44 exploitations agricoles;
- 102 communes comptent moins de 10 exploitations agricoles dont les communes de Vieillevigne et Durfort qui n'ont aucun siège d'exploitation sur le territoire communal.



## Des exploitations agricoles essentiellement centrées sur de petites structures

Les microexploitations et petites exploitations représentent 71 % des exploitations agricoles sur le territoire du Pays Lauragais. Les moyennes exploitations représentent 23 % alors que les grandes exploitations ne représentent que 7 %.

Le statut juridique de ces exploitations agricoles est principalement celui d'exploitations individuelles qui représentent 58 % des entreprises en 2020. Les EARL représentent 15 % et les GAEC 7 % des exploitations agricoles du SCoT du Pays Lauragais. Enfin, les 20 % restants s'organisent autour d'autres statuts.

La Production Brute Standard (PBS) représente le potentiel de production des exploitations. En 2020, il s'élève à 152 297 milliers d'euros à l'échelle du PETR du Pays Lauragais. Une valeur en augmentation par rapport aux deux derniers recensements agricoles avec 134 355 milliers d'euros en 2010 et 147 263 milliers d'euros en 2000.

En 2020, le territoire comptabilise 2 093 chefs d'exploitations contre 2 446 en 2010. Sur ce nombre, 72 % sont des hommes. L'âge moyen des individus à la tête des exploitations agricoles est de 52 ans. Une valeur stable entre les deux derniers recensements.

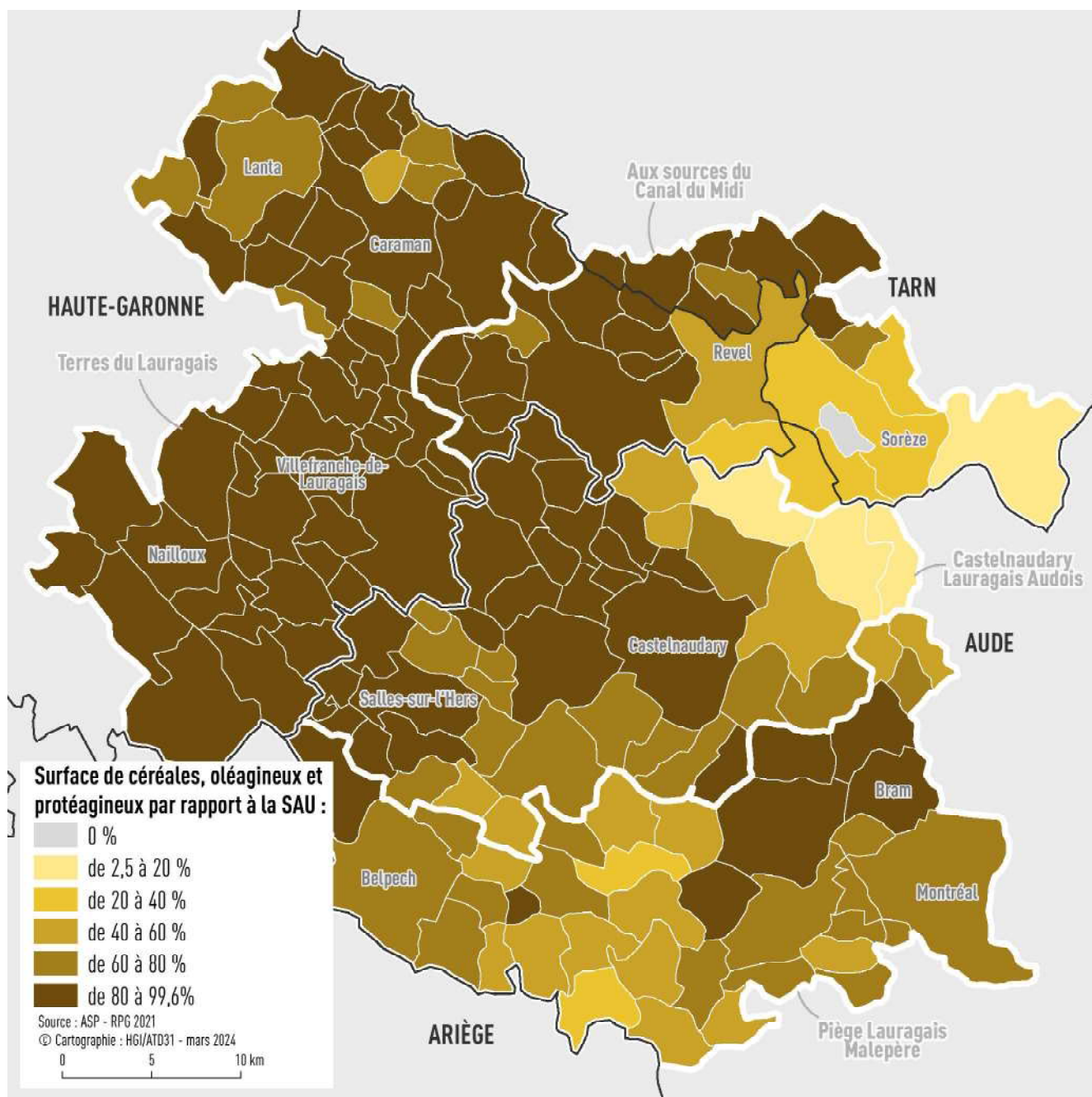
## Quel avenir pour les exploitations agricoles ?

Le recensement agricole identifie le devenir envisagé de l'exploitation dans les trois prochaines années dans le cas où le chef d'exploitation, ou le plus âgé des exploitants, a plus de 60 ans. Cela représente 31 % du nombre total d'exploitations du SCoT, soit près d'une exploitation sur trois.

Ainsi les exploitants prévoient les évolutions suivantes :

- Pour 12 %, pas de départ du chef ou du coexploitant envisagé dans l'immédiat;
- Pour 10 %, l'avenir de l'exploitation n'est pas encore décidé;
- Pour 7 %, la reprise est prévue par un coexploitant, un membre de la famille ou un tiers;
- Pour 2 %, une disparition sera faite au profit de l'agrandissement d'une ou de plusieurs autres exploitations;
- Pour 1 %, il est envisagé une disparition des terres au profit d'un usage non agricole.

## L'importance des cultures céréalières dans la Surface Agricole Utile du territoire

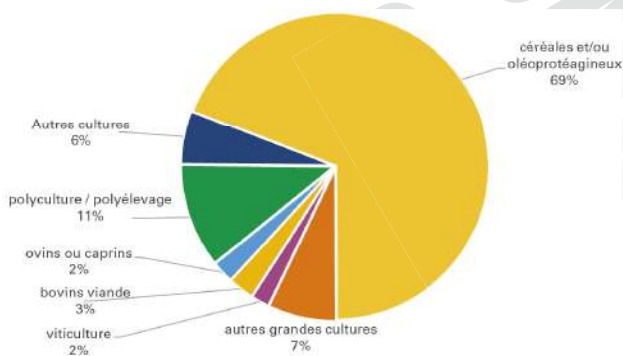


# LES SPÉCIALISATIONS DU TERROIR AGRICOLE

Le Recensement Agricole de 2020 met en lumière la spécialisation territoriale de la production agricole. Les orientations technico-économiques (OTEX) définissent la dominante agricole à l'échelle de chaque commune. Ainsi pour chacun de ces échelons est défini la production agricole représentant au moins les deux tiers de la Production Brute Standard (PBS).

À l'échelle du territoire du SCoT du Pays Lauragais, il est mis en évidence une répartition de la SAU orientée vers un type d'activité particulier.

Les cultures dans le Lauragais



Agreste - Recensement Agricole 2020

## Une dominance des productions végétales

Les principales cultures du Lauragais sont les céréales et/ou oléoprotéagineux qui représentent quasiment 70 % de la SAU (ex: blé, maïs, colza, tournesol,...). Ces cultures participent à l'économie locale et aux paysages identitaires du territoire.

Cette tendance est particulièrement marquée en Haute-Garonne. À l'inverse, elle s'estompe dans les contreforts de la Montagne Noire et la Piège (où l'on trouve plus de prairies et de surfaces fourragères).

## Des productions animales en déclin

L'élevage est peu représenté sur le territoire du SCoT avec 11 % des exploitations agricoles soit 196 entreprises. En 2010, le territoire comptait 283 exploitations agricoles liées à l'élevage soit à ce jour une baisse de 30 %.

En 2020, sur ces exploitations agricoles, 28 % sont des exploitations ovins ou caprins, 26 % des exploitations bovins viande, 15 % liées à l'élevage d'équidés et/ou autres herbivores et 14

% de la production de volailles. Le reste des élevages du territoire se répartit autour des bovins lait (7 %), des bovins mixtes (5 %) des porcins (4 %) et autres combinaisons de granivores (1 %). L'élevage de bovins et d'ovins est très dépendant des aides de la PAC, notamment de l'Indemnité Compensatoire de Handicap Naturel (ICHN). Cette aide dépend d'un zonage et de conditions spécifiques. La perte des ICHN a eu un impact conséquent sur l'activité agricole : une cinquantaine d'éleveurs de la Piège ne touchent plus l'indemnité compensatoire ICHN depuis 2021. Des initiatives locales ont émergé à l'image de la création d'un PAEC, en réponse à un appel à projet de l'État, porté par la CC Piège Lauragais Malepère, et appuyé par la Chambre d'agriculture de l'Aude.

La carte des OTEX dominantes par commune montre que les exploitations en polyculture-polyélevage ou spécialisées en élevage sont situées dans la Montagne Noire, le secteur Piège Lauragais Malepère, ainsi qu'à l'est de Castelnaudary. Les activités d'élevage nécessitent la présence d'abattoirs et d'ateliers de transformation. La diminution des productions animales dans le Lauragais menace ces infrastructures. Concernant les volailles, il y a une dizaine de tueries ou d'abattoirs agréés dans le périmètre du SCOT.

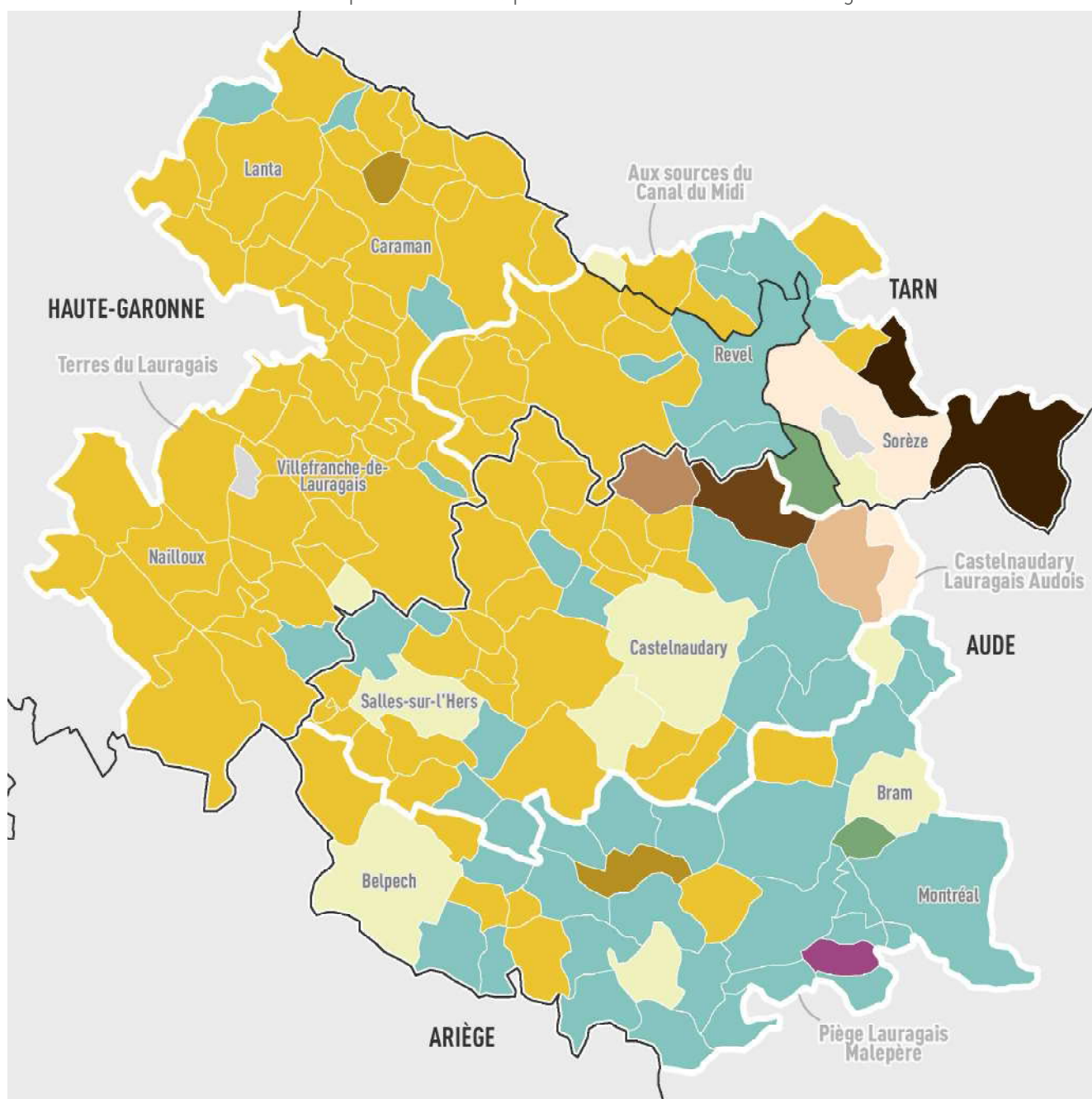
## Une production viticole reconnue au sud du territoire

La production viticole représente une surface de 2 713 hectares. Près de la moitié se situent sur les communes de Montréal et Brezilhac, avec la présence de l'AOP (Appellation d'Origine Protégée) vin de Malepère et les IGP (Indication Géographique Protégée) Vin du Pays Cathare, Vin du Pays de l'Aude et Pays d'OC.

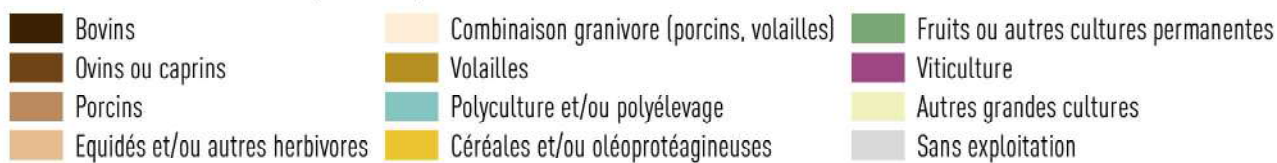
Les vignobles de Malepère



## Les orientations technico-économiques dominantes par commune à l'échelle du Lauragais



### Orientation technico-économique des exploitations en 2020 :



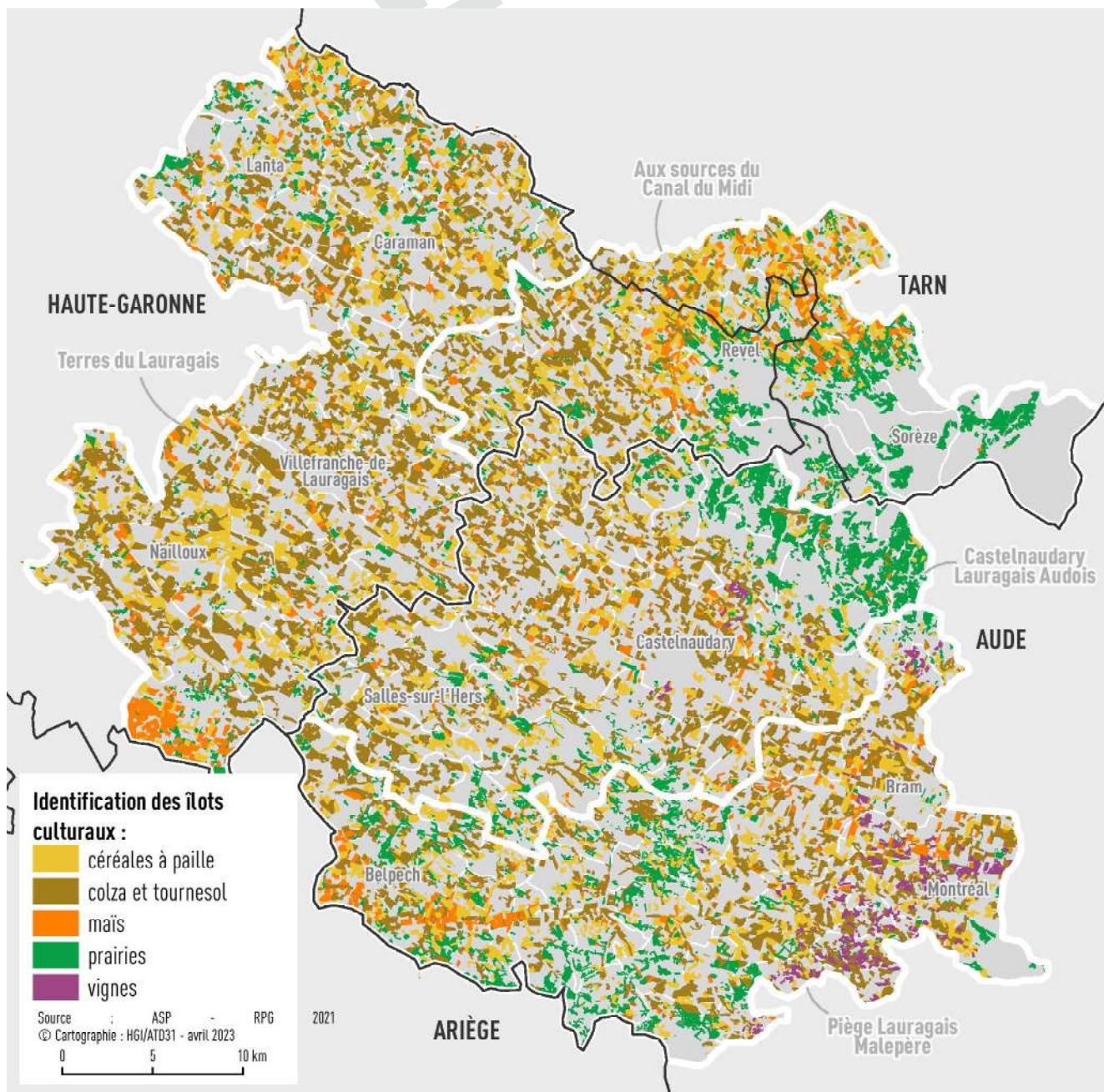
Source : Agreste - Recensement agricole 2020  
 © Cartographie : HGI/AT031 - mars 2024



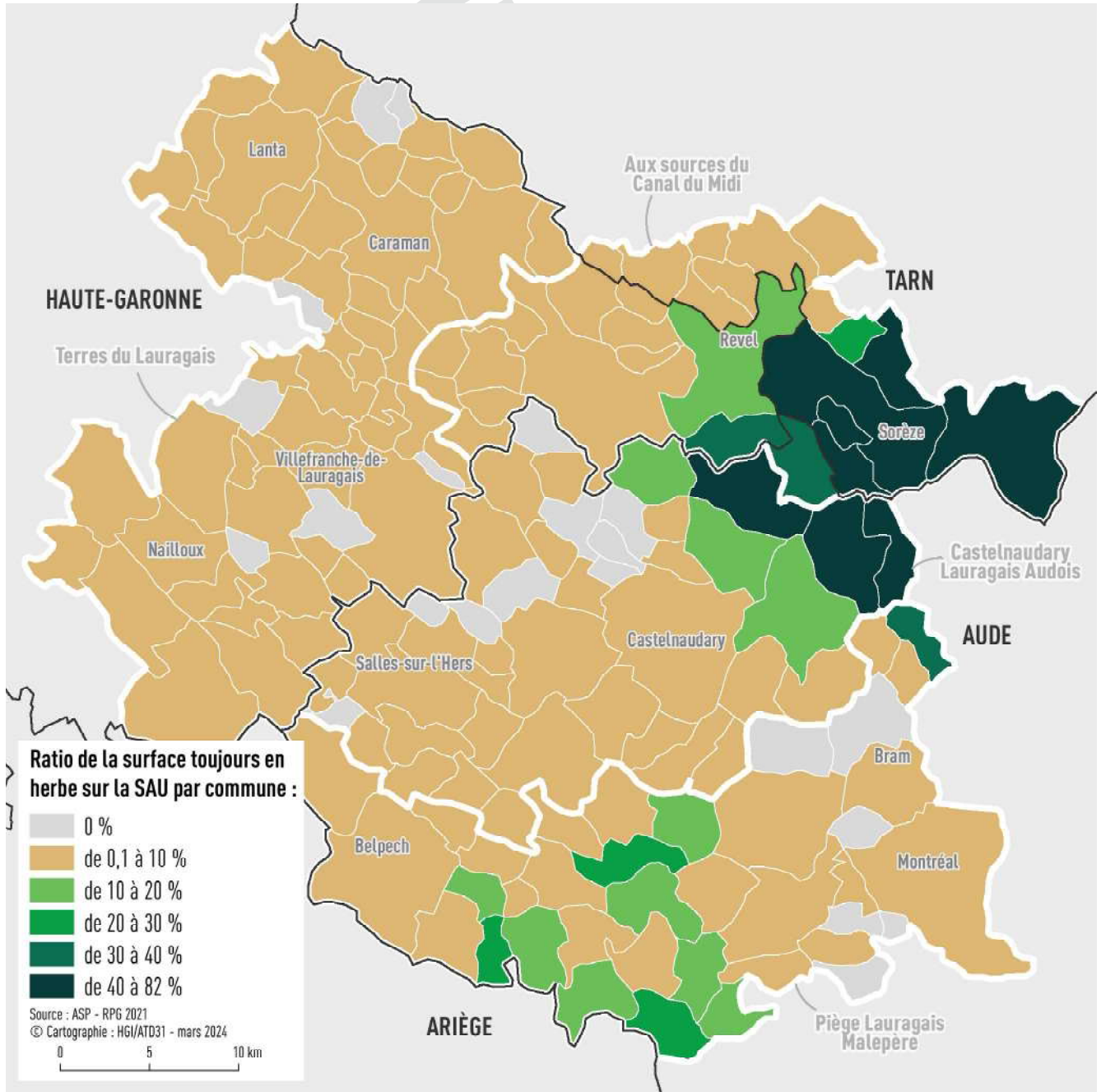
En complément de la carte des OTEX, les îlots culturaux déclarés à la PAC confirment la sous-représentation de l'élevage et de la polyculture qui sont concentrés dans les secteurs de relief, et la prédominance des cultures céréalières et oléoprotéagineuses en plaine et colline.

Enfin, des îlots situés au sud-est du territoire laissent apparaître la présence de parcelles cultivées en vignes.

La répartition des îlots culturaux sur le territoire du Pays Lauragais



Le ratio de terres toujours en herbe sur la Surface Agricole Utile

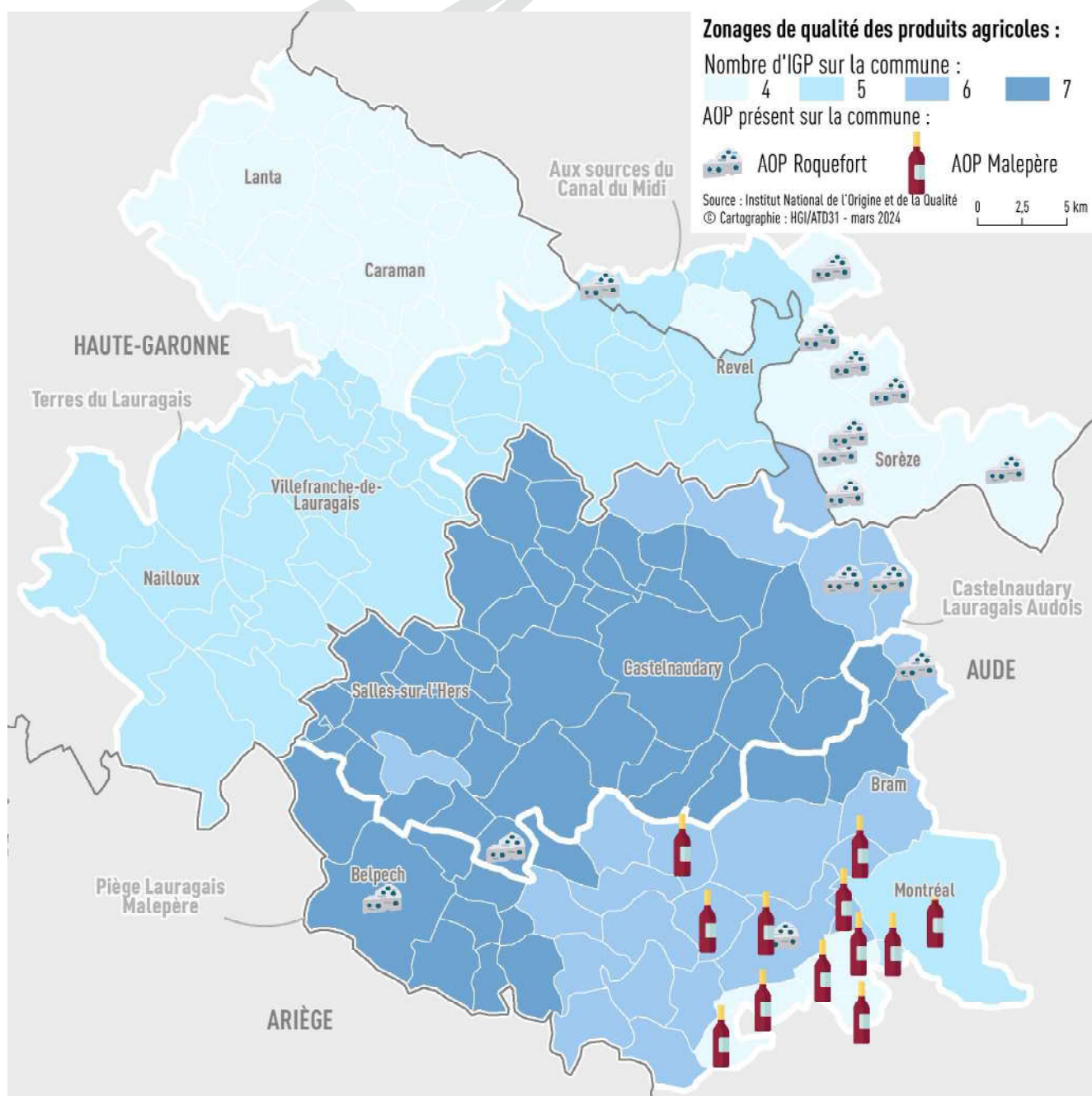




# UNE VALORISATION DE L'AGRICULTURE LOCALE AU TRAVERS DES SIGNES D'IDENTIFICATION DE LA QUALITÉ ET DE L'ORIGINE (SIQO)

En France et en Europe, un ensemble de logos officiels permettant d'identifier les produits qui bénéficient d'un SIQO.

Ils présentent ainsi une garantie officielle pour les consommateurs de l'origine (AOC, AOP, IGP), de la qualité supérieure (Label Rouge), de recettes traditionnelles (STG) ainsi que du respect de l'environnement (Agriculture Biologique).



## Les Appellations d'Origine Protégées/Contrôlées (AOP et AOC)

Les AOC désignent un produit dont toutes les étapes de production sont réalisées selon un savoir-faire reconnu dans la même aire géographique. L'AOP répond au mêmes critères mais à l'échelle européenne. Si les AOP sont liées au terroir, les périmètres sont souvent très vastes.

Le SCoT est ainsi concerné par des AOP telles que celles concernant le Roquefort.

Tout projet d'élaboration, de modification ou de révision d'un document d'urbanisme, ayant pour conséquence, une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP ou un impact sur les conditions de production de l'appellation conduit à la saisie de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Après analyse du dossier, cette commission doit rendre un avis conforme afin de pouvoir poursuivre la procédure après saisine par le Préfet.

## Les Indications Géographiques Protégées (IGP)

L'IGP identifie un produit agricole, brut ou transformé, dont la qualité, la réputation ou d'autres caractéristiques sont liées à son origine géographique.

Le territoire compte plusieurs produits qui bénéficient de cette identification.

L'IGP Volaille du Lauragais, présente sur le territoire et particulièrement sur le secteur audois, traduit une tradition de production de volailles fermières dites festives (chapons, pou-lardes, ...). Le secteur s'étend sur 175 communes de l'Aude, de la Haute-Garonne et du Tarn.

Le haricot de Castelnaudary bénéficie également d'une IGP depuis le 22 décembre 2022. Il concerne 69 communes toutes situées sur le territoire du SCoT : Airoux, Baraigne, Belflou, Belpech, Cahuzac, Carlipa, La Cassaigne, Les Casses, Castelnaudary, Cazalrenoux, Cumiès, Fajac-la-Relenque, Fanjeaux, Fendeille, Fonters-du-Razès, La Force, Gaja-la-Seve, Generville, Gourvielle, Labastide-d'Anjou, Lafage, Lasbordes, Laurabuc, Laurac, La Louvière-Lauragais, Marquein, Mas-Saintes-Puelles, Mayreville, Mézerville, Mireval-Lauragais, Molandier, Molleville, Montauriol, Montferrand, Montmaur, Orsans, Payra-sur-l'Hers, Pécharic-et-le-Py, Pech-Luna, Peyrefitte-sur-l'Hers, Peyrens, Pexiora, Plaigne, Plavilla, Puginier, Ribouisse, Ricaud, Saint-Amans, Sainte-Camelle, Saint-Gaudéric, Saint-Julien-de-Briola, Saint-Martin-Lalande, Saint-Michel-de-Lanès, Saint-Papoul, Saint-Paulet, Saint-Sernin, Salles-sur-l'Hers, Souilhanel, Souilhe, Soupex, Tréville, Villasavary, Villautou, Villeneuve-la-Comptal, Villepinte, Villesisclé, Villespy.

Plusieurs communes sont également contenues dans les périmètres des IGP suivants : Porc du Sud-Ouest, Jambon de Bayonne et Canard à foie gras du Sud-Ouest.

En matière de vignoble, le territoire s'inscrit également dans de nombreux IGP viticoles dont le Comté Tolosan, Terres du Midi, Côte de Lastours ou encore Pays d'Oc.

## Les Spécialités Traditionnelles Garanties (STG)

La STG correspond à un produit dont les qualités spécifiques sont liées à une composition, des méthodes de fabrication ou de transformation fondées sur une tradition.

La particularité de la STG se définit par deux éléments distincts et pourtant très liés : la spécificité et l'aspect traditionnel.

## L'Agriculture Biologique (AB), une agriculture en plein essor

L'AB est un mode de production qui allie pratiques environnementales optimales, respect de la biodiversité, préservation des ressources naturelles et assurance d'un niveau élevé de bien-être animal. Le sigle AB ne présentant pas de critères géographique, de nombreux produits du territoire appartiennent à cette filière.

En 2020, 23 % des exploitations du périmètre (388 exploitations), pratiquent l'Agriculture Biologique. En 2010, ces exploitations ne représentaient que 5 % de l'ensemble des exploitations. En 10 ans, un réel changement de pratique a été engagé sur le territoire.

L'AB représente 23 629 hectares soit 17 % de la SAU du périmètre cultivé. Le plus fort taux de production en AB concerne les plantes à parfum, aromatiques, médicinales (57 % de la production), les protéagineux et légumes secs pour leur graine (44 %) ou encore les fourrages annuels (39 %).

À l'inverse, seulement 7 % des vignes sont dans une démarche AB et 9 % des céréales.

La Politique Agricole Commune (PAC) 2023-2027 vise un objectif de 18 % des surfaces en agriculture biologique d'ici à 2027 à l'échelle nationale. Le montant consacré aux aides à l'agriculture biologique augmente de 36 % par rapport à la programmation 2015-2022, avec une enveloppe de 340 millions d'euros par an. Pour accompagner un maximum de conversion, le montant d'aides aux cultures annuelles, aux légumineuses fourragères et aux mélanges composés d'au moins 50 % de légumineuses à l'implantation est revu à la hausse. Il est fixé à 350 euros par hectare.

## Le Label Rouge

Le Label Rouge est un signe national qui désigne des produits qui, par leurs conditions de production ou de fabrication, ont un niveau de qualité supérieur par rapport aux autres produits similaires habituellement commercialisés.

Une production traditionnelle de veaux sous la mère se localise autour de Revel valorisée par le «Label Rouge veau sous la mère».

## Les initiatives locales

Au-delà des SIQO, des initiatives locales viennent mettre en valeur les spécialités et la richesse des produits agricoles du territoire.

Le Conseil départemental de l'Aude a soutenu la création de la marque collective « Pays Cathare », pour des produits agricoles, lancée en 1992.

Aucun des signes de qualité ne concerne les grandes cultures, qui est la production majoritaire du territoire et notamment de la partie haut-garonnaise.

# DES DÉMARCHES POUR VALORISER LA PRODUCTION AGRICOLE LOCALE

## Les Plans Alimentaires Territoriaux (PAT)

Le territoire du Pays Lauragais est pour partie concerné par deux Plans Alimentaires Territoriaux (PAT). Les PAT visent à constituer des systèmes alimentaires durables et locaux et à promouvoir la qualité de l'alimentation. Pour ce faire, un plan d'actions est élaboré par les acteurs locaux de l'agriculture et de l'alimentation, sur la base d'un diagnostic partagé.

En 2018, la ville de Castelnaudary a élaboré le premier PAT de l'Aude, élargi au niveau intercommunal en 2021 et arrivant à échéance fin 2023. Son plan d'actions visait notamment :

- La mise en place d'une plateforme d'approvisionnement de la restauration collective en produits bio et locaux,
- Le soutien au développement d'une filière de chia,
- La réalisation d'une étude de la faisabilité d'un espace test agricole,
- Les animations autour des jardins collectifs et individuels.

Un nouveau PAT est en cours d'élaboration au niveau de la Communauté de communes Castelnaudary Lauragais Audois. Il associe des acteurs tels que les communes, les chambres d'agriculture, les CIVAM, la SCIC Pays'en Bio ou encore le lycée agricole Pierre-Paul Riquet.

Le PAT du Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc, quant à lui, a obtenu la reconnaissance officielle du Ministère de l'agriculture et de l'alimentation en 2021. Il est particulièrement axé sur la restauration collective.

## Les démarches visant à favoriser les circuits courts

Depuis 2019, le PETR du Pays Lauragais développe le réseau « Bistrot de Pays » en Lauragais en partenariat avec la Fédération Nationale des bistrots de Pays. Le label éponyme vise à améliorer la visibilité de bistrots ou de restaurants en zone rurale qui s'engagent notamment à :

- proposer des animations festives et culturelles,
- être un lieu de rencontres offrant des services de proximité,
- mettre en valeur les produits locaux et de saison.

Ainsi, l'établissement doit privilégier l'utilisation de produits locaux, c'est-à-dire issus de fermes situées dans un rayon de 150 km autour du bistrot et de saison. Par ailleurs, la majorité des plats doivent être faits maison.

*Le cassoulet, symbole de la restauration et du tourisme du Pays Lauragais*



## L'IRRIGATION AGRICOLE

Le Lauragais est un territoire largement soumis aux vents qu'ils viennent de l'Est ou de l'Ouest. Le vent d'Autan est une caractéristique forte de la région. Il se caractérise particulièrement par sa force, sa vitesse et son impact sur la végétation et les cultures.

De plus, le territoire présente des étés de plus en plus chauds et secs avec des températures hautes.

Le territoire présente ainsi des problématiques liées à l'assèchement des terres. En réponse, du 1er avril au 30 septembre, la période du cycle des grandes cultures, l'irrigation est apparue comme une solution à la demande en eau afin de sécuriser les récoltes.

### L'eau, une ressource collective

Une partie du territoire du SCoT Lauragais est classé en Zone de Répartition des Eaux (ZRE).

Les ZRE sont définies par l'article R211-71 du Code de l'Environnement et sont fixées par le préfet coordonnateur de

A ce jour, le PETR du Pays Lauragais compte trois bistrots de pays :

- Mont relais Gaillard, à Montgaillard Lauragais
- Le Relais de Riquet, au Ségala, à Labastide d'Anjou
- La Source, aux Cammazes

Par ailleurs, en 2019, le PETR du Pays Lauragais, à travers son CODEV, a créé la démarche Apéros de Pays, dont la marque a été déposée à l'INPI. Les collectivités signataires de la charte « Apéro de Pays » peuvent ainsi organiser des moments conviviaux qui mettent à l'honneur des produits locaux, en partenariat avec les producteurs, traiteurs, artisans eux-mêmes signataires de la charte et, si besoin, avec l'accompagnement du Pays Lauragais. Le CoDev du Pays Lauragais travaille actuellement à l'amélioration de ce dispositif et notamment de la logistique associée.

bassin. Il s'agit d'un territoire qui connaît des insuffisances quantitatives chroniques de la ressource en eau par rapport aux besoins.

Dans une ZRE, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles et souterraines sont abaissés. Ces dispositions sont destinées à permettre une meilleure maîtrise de la demande en eau et ainsi à préserver des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau.

La partie audoise du territoire n'est pas officiellement classée en ZRE, néanmoins ce secteur souffre aussi d'un déficit en eau. Sur ce secteur la « Société d'Intérêt Collectif Agricole (SICA) Irrigation de l'Ouest Audois » agit depuis 2002 sur la gestion collective de l'irrigation agricole.

Sur le territoire des ZRE du SCoT, trois organismes uniques ont été désignés début 2013 et se partagent les périmètres élémentaires de gestion :

- Le Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement (réseau

31) de la Haute-Garonne sur les périmètres de l'Hers-Mort et du Girou,

- L'Institution des Eaux de la Montagne Noire (IEMN) sur le périmètre Sor,
- Le Conseil départemental de l'Ariège sur le périmètre Ariège-Lèze.

## Les pratiques en matière d'irrigation agricole

Les volumes prélevables ont été arrêtés et notifiés par le Préfet coordonnateur du Bassin Adour-Garonne en début d'année 2012. Par ailleurs, la gestion de l'irrigation principalement par regroupement d'agriculteurs dans des Associations Syndicales Autorisées (ASA), des Syndicats Intercommunaux pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH) est bien développée.

Certains agriculteurs font aussi le choix du réseau individuel pour irriguer les cultures. Ils cherchent ainsi une plus grande autonomie. Pour autant, les coûts d'installation et d'entretiens sont de plus en plus importants. De même l'autonomie que les agriculteurs pouvaient avoir sur la gestion autonome de l'eau est de plus en plus encadrée (débit, pression, volume, période d'arrosage).

L'origine de l'eau en irrigation individuelle est principalement issue des retenues collinaires.

Au cours des dernières années le bassin Adour-Garonne est particulièrement affecté par la récurrence des crises de sécheresses. Les prélèvements d'eau en étiage peuvent s'avérer parfois trop importants par rapport aux ressources disponibles.

Des réflexions sont portées autour de l'accompagnement de la baisse des volumes de prélèvements autorisés, afin de palier à la raréfaction de la ressource. Il y a donc un impact à prévoir sur les formes d'agricultures du territoire et notamment les cultures céréalières fortes consommatrices d'eau. Pour exemple, l'irrigation agricole représente aujourd'hui sur le bassin Adour-Garonne 69 % des prélèvements en période d'étiage pour seulement 10 % de la SAU du périmètre.

L'irrigation dans le Lauragais ©M.Thibault



## Le fléchissement de l'irrigation

Dès la fin des années 80 jusqu'en 2000, l'irrigation sur le périmètre du SCoT a connu une expansion avec un pic de surfaces irriguées évalué à 13 767 ha (source RGA 2000). Ce développement a été facilité par la présence d'un réseau hydraulique performant et la proximité du système Hers-Ariège-Montbel, de la Montagne noire, du canal du Midi, de l'Hers-mort, de la retenue de la Ganguise.

En 2010, une baisse des surfaces irriguées a été observée sur le territoire avec 7 762 hectares, soit 5,5 %. Une baisse qui a pu s'expliquer notamment par la disparition de certaines primes à l'irrigation délivrées par la PAC, accompagnée par une augmentation du prix de l'eau.

En 2020, à l'échelle du SCoT du Pays Lauragais, 11 758 hectares de la SAU, soit 8,5 % des surfaces totales sont des surfaces irriguées. Il apparaît ainsi sur la période 2010-2020, un regain des dynamiques d'irrigation sur le territoire. La moitié de ces surfaces (5 940 hectares) sont dédiées à la culture de céréales et 28 % à la culture d'oléagineux.

## Les consommations en eau

La conduite d'irrigation est pilotée sur un rythme d'apport tenant compte des caractéristiques de la plante et de la situation pédoclimatique. La consommation en eau en 2010 s'élevait à 15,1 M de m<sup>3</sup>.

A titre d'exemple, pour la même année, en Haute-Garonne, département où les grandes cultures sont davantage présentes tels que le maïs et le soja, les prélèvements en eau s'élevaient à 63 M de m<sup>3</sup> (données Agence de l'Eau).

La raréfaction de la ressource en eau sur le territoire du Pays Lauragais, notamment depuis 2022, a impacté l'activité agricole et suscité des arbitrages sur les usages de l'eau.

Ainsi, en mars de cette année, une opération de transfert d'environ un million de m<sup>3</sup> d'eau des barrages de Saint-Ferréol et du Lamy vers le lac de la Ganguise a débuté, de façon à sécuriser le plus longtemps possible tous les usages de l'eau qui en dépendent (alimentation en eau potable, préservation des écosystèmes naturels et activités économiques, notamment l'agriculture). Un arrêté préfectoral définissant les mesures de gestion de l'eau en période de sécheresse a placé tout le bassin versant du Fresquel en état de vigilance (niveau qui implique de simples recommandations).

Par ailleurs, alors que le barrage des Cammazes joue un rôle de réserve d'appoint pour l'irrigation de la plaine de Revel, de la vallée du Sor, des terres riveraines des Rigoles de la Montagne et de la Plaine (qui alimentent le canal du Midi) ainsi que

des terres riveraines du Laudot, en avril 2024, l'Institution des Eaux de la Montagne Noire (IEMN) annonçait que le faible taux de remplissage de l'ouvrage (55%) et la nécessité de sécuriser l'approvisionnement en eau potable ne permettaient pas de garantir de volumes disponibles pour l'agriculture. C'est également par souci de donner la priorité à l'eau potable que

VNF, après avoir utilisé une partie de son « droit de tirage » sur le barrage des Cammazes pour remplir de lac de Saint-Ferréol, a renoncé à utiliser le reste de son quota pour réalimenter le canal du Midi.

### Schéma des transferts d'eau inter-bassins de l'Aude



Source : Syndicat Mixte des Milieux Aquatiques et des Rivières - 2024

L'adaptation de l'activité agricole à la diminution de la disponibilité de l'eau est un enjeu essentiel dans la mesure où le monde agricole est l'acteur largement dominant dans l'usage de l'eau (utilisation de 900 millions de m<sup>3</sup>/an dans le bassin Adour-Garonne contre 100 millions pour les usages domestiques et 20 millions pour l'industrie).

C'est la raison pour laquelle le Plan d'Adaptation au Changement Climatique élaboré par l'Agence de l'eau Adour-Garonne préconise un ensemble d'évolutions telles que :

- La diversification des systèmes,
- L'adaptation des dates de semis,
- Le choix de variétés plus résistantes à la sécheresse,
- L'amélioration de l'efficacité des systèmes d'irrigation,
- La valorisation des services rendus par la nature,
- Le maintien de l'élevage extensif pour sauvegarder les prai-

ries naturelles.

Cette adaptation a commencé sur le territoire du Pays Lauragais puisque des agriculteurs ont déjà renoncé à la culture du maïs.

Dans le domaine de l'élevage, un schéma de sécurisation des abreuvements et préservation des autres usages est en cours d'élaboration dans le département de l'Aude, à l'initiative de la chambre d'agriculture. Son objectif est de sécuriser la ressource permettant l'abreuvement des troupeaux tout en préservant l'alimentation en eau des populations et les milieux naturels.





# LE TOURISME, FILIÈRE MAJEURE POUR LE TERRITOIRE



Le Pays Lauragais fait valoir une réelle diversité patrimoniale s'appuyant sur le canal du Midi et ses sources mais aussi sur son architecture, son histoire, ses paysages et ses savoir-faire. La filière touristique représente la deuxième activité économique du territoire.

## LE CANAL DU MIDI, JOYAU DU PATRIMOINE DU PAYS LAURAGAIS

Le canal du Midi, mais aussi d'autres sites emblématiques comme l'abbaye-école de Sorèze ou l'abbaye de Saint Papoul constituent de véritables atouts touristiques. Des espaces muséographiques sont venus, ces dernières années, enrichir le territoire, mettant à disposition des habitants et des touristes une offre culturelle favorisant la connaissance de ce territoire et de ses spécificités. Son identité est d'abord rattachée à son histoire, marquée par le catharisme et l'âge d'or du pastel. La langue, le paysage vallonné, le vent sont d'autres éléments caractéristiques de son identité, à côté de savoir-faire illustrés par le travail du bois, du cuivre, de la terre (poterie), de la meunerie et de sa gastronomie (cassoulet).

### Le canal du Midi, un patrimoine reconnu

Le 26 septembre 2017, le canal du Midi et ses sources a été classé au patrimoine mondial de l'Unesco dans sa globalité. Cela représente 360 kilomètres assurant la liaison entre la Méditerranée et l'Atlantique et 328 ouvrages techniques (écluses, aqueducs, ponts, ...). Le barrage de Saint-Ferréol représente le plus grand ouvrage de l'ensemble du canal et le chantier d'ingénierie civile le plus important de l'époque.

Depuis, en matière de protection et de gestion, le canal est protégé au titre des sites classés et certains éléments sont également protégés au titre des monuments historiques. Les abords du canal font l'objet d'une protection supplémentaire avec le classement au titre des sites des paysages du canal du Midi.

Un plan de gestion a été validé s'appuyant sur des orientations générales définies dans une charte d'insertion paysagère et architecturale. En parallèle, des contrats formalisent des partenariats locaux.

Le long du canal, le chancre coloré oblige l'abattage de nombreux arbres, impactant depuis des années les caractéristiques paysagères du site. Inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 1996, le canal du Midi est également un site classé au titre du code de l'environnement. Alors qu'initialement, seuls étaient classés le domaine public flu-

vial du canal du Midi et son système d'alimentation (constitué par la Rigole de la Montagne Noire, la Rigole de la Plaine et la rivière Laudot), un décret du 26 septembre 2017 a élargi le périmètre du site classé aux paysages du canal du Midi.

### Les actions en faveur de la promotion du canal du Midi

Le canal du Midi constitue, avec ses sources et le partage des eaux, un atout historique, paysager, culturel et patrimonial majeur, véritable fer de lance et colonne vertébrale du patrimoine touristique du Lauragais. Il présente un patrimoine riche à valoriser : le grand bassin de Castelnaudary, la voute Vauban, le Seuil de Naurouze,... C'est également un levier économique à l'échelle du Pays Lauragais : hébergements touristiques, moulins, cyclotourisme,...

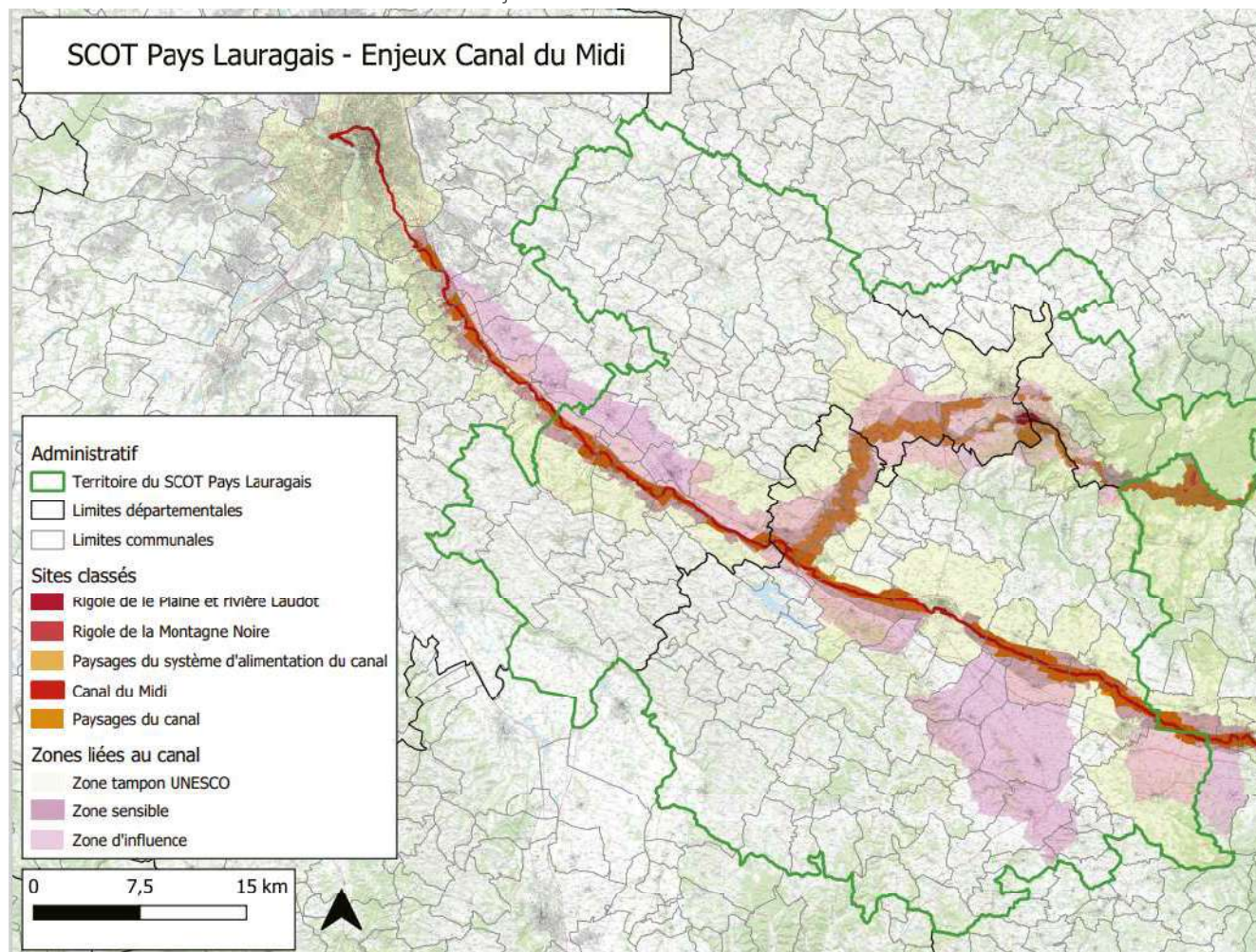


*Le canal du Midi, moteur touristique*

Les berges du canal du Midi et la Rigole de la plaine sont en partie aménagées en pistes cyclables. Le canal fait l'objet d'actions de promotion par les départements de l'Aude et de la Haute-Garonne (cartes et circuits).

Parmi ces actions, le classement des abords et la restauration des plantations touchées par le chancre coloré sont des objectifs majeurs pour l'avenir.

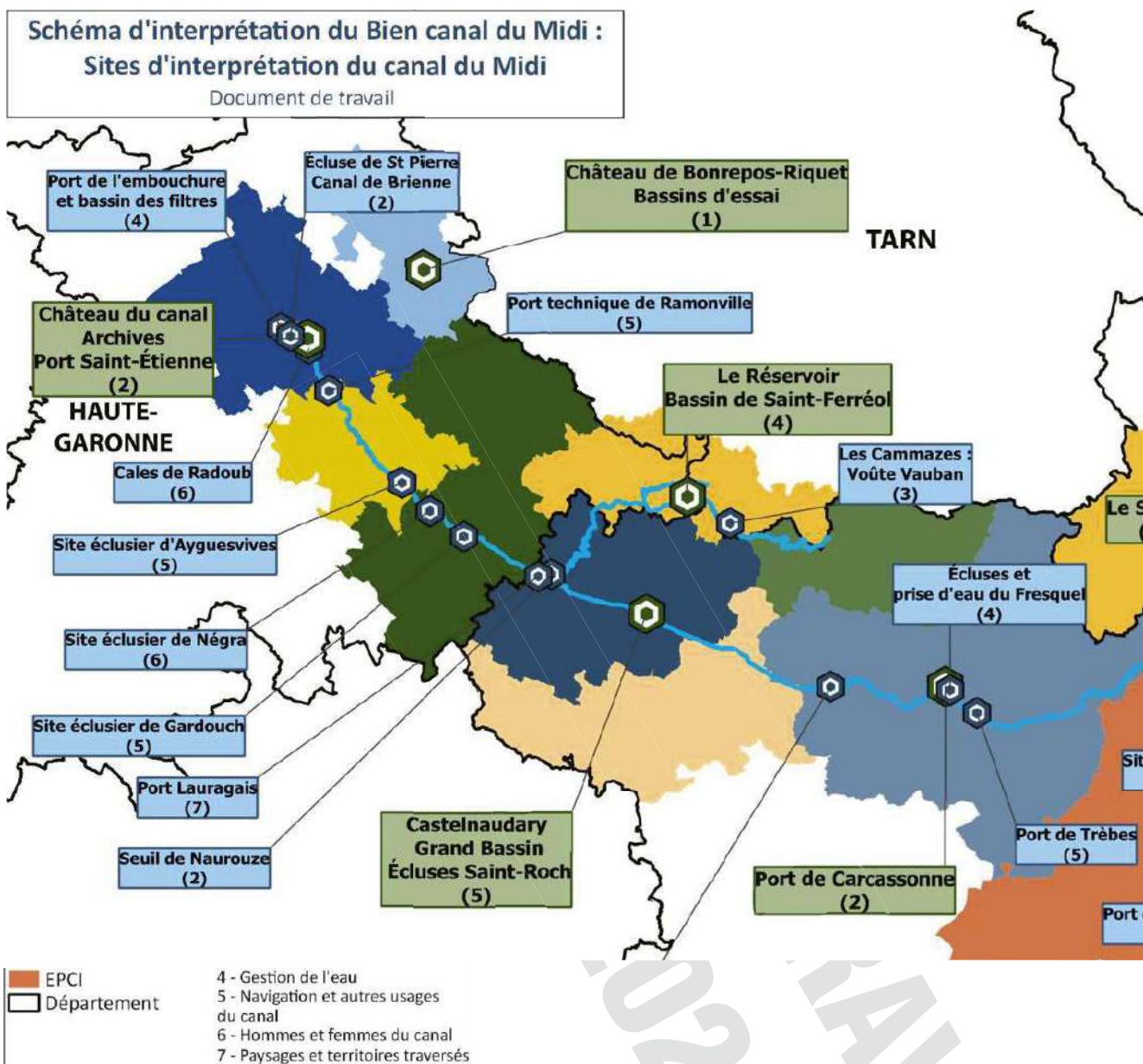
Le canal du Midi : sites classés et zones à enjeux



Source : PETR du Pays Lauragais, 2022

2024  
TRAVAIL

## Sites d'interprétation du canal du Midi



Source : Entente pour la canal du Midi 2023

Par ailleurs, le projet du Schéma d'interprétation du canal du Midi, initié en 2023, vise à mettre en valeur plusieurs sites du canal et de ses sources en apportant de l'information aux visiteurs sous une forme artistique et sur des thématiques variées (histoire de la construction de l'ouvrage, navigation, usage de l'eau, biodiversité, etc.). Sur le territoire du Pays Lauragais, onze sites sont pressentis : l'aqueduc des Voûtes (Renneville-Gardouch), le site éclusier de Renneville, le port du Ségala (Labastide d'Anjou), l'écluse du Vivier (Castelnaudary), l'écluse de Tréboul (Pexiora), la prise d'eau des Thoumazes (Saint-Félix-de-Lauragais), la prise d'Alzeau (Arfons), le Pont Cruzet (Sorèze), l'oppidum de Berniquaut (Sorèze), le Port Louis (Revel) et le Port et le bourg de Bram.

## LA PRÉSENCE EN ÉQUIPEMENTS ET EN ACCUEILS TOURISTIQUES

Le territoire s'est engagé ces dernières années dans la diversification de son offre touristique. La volonté est de créer des activités variées afin de proposer des expériences nouvelles pour les habitants, les professionnels et les touristes.

### L'accueil touristique

Le Pays Lauragais dispose de plusieurs lieux permettant l'accueil des touristes tout au long de l'année. Les 4 Offices de Tourisme Intercommunaux (OTI) et les 7 Bureaux d'Information Touristique (BIT) jouent un rôle important dans le développement et l'accompagnement de l'économie touristique en collaboration avec la collectivité et les professionnels du tourisme:

- L'OTI "Aux Sources du Canal du Midi" se situe à Revel. Au cours de la saison estivale, 4 bureaux d'informations supplémentaires sont ouverts à Saint-Ferréol, Saint-Félix-Lauragais, Sorrèze et Les Cammazes.
- L'OTI Castelnaudary Lauragais Audois avec lors de la saison touristique, un Point Information Tourisme (PIT) à Montferrand au seuil de Naurouze.
- L'OTI Lauragais Tourisme se situe à Nailloux,
- L'OTI au Coeur des Collines Cathares se situe à Fanjeaux,
- Les 2 derniers BIT se trouvent à Bram et à Montréal.

Ces structures jouent un rôle varié et répondent à de nombreux enjeux autour du développement touristique, au-delà de l'accueil des visiteurs : animations et visites guidées, gestion des boutiques, accompagnement numérique des socio-professionnels, gestion des taxes de séjour, définition et mise en oeuvre des stratégies territoriales, ...

Le tourisme est un réel levier économique et une vitrine pour le territoire. En 2021, ces différents points d'accueil ont permis l'accueil de plus de 90 000 personnes.

Chiffres de fréquentation dans les offices de tourisme en 2021 par EPCI

	Fréquentation en nombre de touristes
Aux sources du Canal du Midi	57 447
Castelnaudary Lauragais Audois	29 263
Piège-Lauragais-Malepère	3 948
Terres du Lauragais	2 474
Total	93 132

Source : PETR du Pays Lauragais

Un accueil de qualité valorisé par 7 labels : Tourisme et handicaps, accueils vélo, Station Verte, Famille Plus, Grands Sites Occitanie, Plus beaux détours de France et Pavillons Bleu.



L'office de tourisme de Nailloux



### Une offre touristique culturelle abondante

Le Pays Lauragais dispose d'équipements touristiques d'envergure parmi lesquels :

- Le Musée du Bois et de la Marqueterie à Revel qui dispose de 1 000 m<sup>2</sup> d'espace d'exposition sur l'Arbre, de sa plantation à son exploitation ainsi que des pièces uniques réalisées par les meilleurs marqueteurs, des productions contemporaines d'exception et des expositions ;
- L'abbaye de Saint-Papoul, ancienne abbaye bénédictine ;
- Eburomagus, la Maison archéologique et les Essart[s], espace arts et cultures, ancienne Maison de Maître devenue en 2014 un centre d'exposition entièrement dédié aux arts visuels et à la culture à Bram ;
- Le musée du Lauragais à Castelnaudary ;
- Le Réservoir, espace découverte du canal du Midi à Saint-Ferréol ;
- La maison de la poterie au Mas-Saintes-Puelles ;
- Les petits musées et maisons thématiques autour de savoir-faire locaux : musée du verre à Sorèze, musée du cuivre à Durfort, musée d'aviation légère de la Montagne Noire à Revel ;
- Le Comptoir du Lauragais, située sur l'aire d'autoroute de Port Lauragais de l'A61, constitue une vitrine pour les touristes de passage.

Autre élément patrimonial d'envergure, l'existence de sites historiques du Pays Cathare, à l'origine de circuits de découvertes, dont les sites de Fanjeaux et Saint-Papoul (abbaye) en sont la vitrine. De même, Sorèze-Revel-Saint-Ferréol bénéficie du label Grands Sites Occitanie pour sa situation privilégiée « Aux sources du Canal du Midi ». Ce programme permet la valorisation de sites patrimoniaux en partenariat avec la Région en accompagnant l'aménagement des différents sites et en développant une stratégie de marketing territorial.



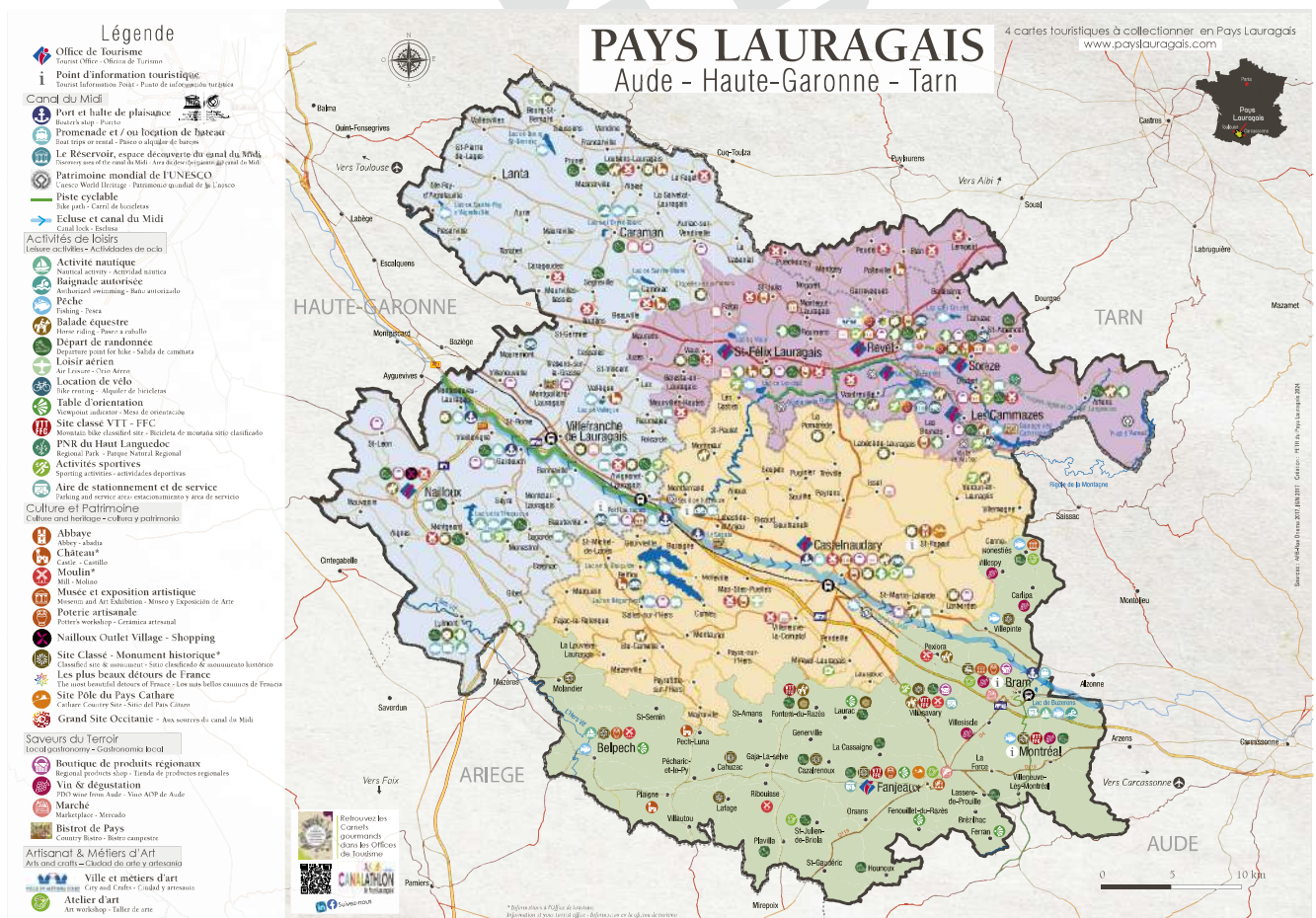
## Les capacités d'hébergements touristiques

En 2021, l'offre en hébergements touristiques du Pays Lauragais compte 635 structures et 8 677 lits afin d'accueillir les touristes. Cette offre se compose de :

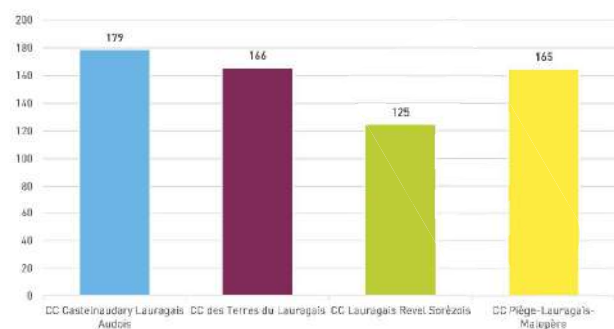
- 439 meublés de tourisme soit 3 252 lits ;
- 133 chambres hôtes avec 909 lits;
- 26 hôtelleries de plein air représentant 2 875 lits ;
- 21 hôtels d'une capacité de 1 068 lits touristiques ;
- 16 hébergements collectifs d'une capacité de 573 places ;
- 0 résidence de tourisme ;
- 0 village vacances.

La répartition par EPCI montre des disparités sur le territoire en matière de répartition des hébergements touristiques. La Communauté de communes Castelnadaury Lauragais Audois présente le plus d'établissements, suivi par les Communautés de communes Terres du Lauragais et Piège-Lauragais-Malepère puis la Communauté de communes aux sources du Canal du Midi.

Carte touristique du Pays Lauragais



## Structures d'hébergements touristiques par EPCI en 2021

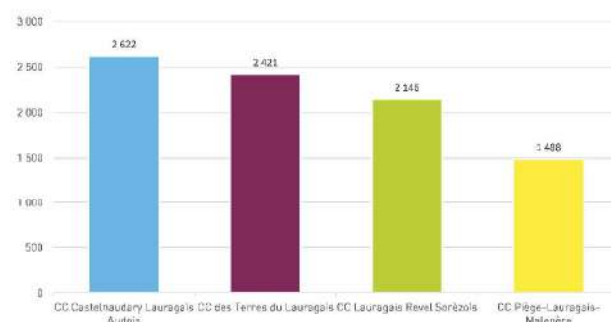


Source : HGT - Tourinsoft, HGI - ATD ; Aude-Tourinsoft ; Tarn Tourisme - Apidae

Le nombre de lits répartis sur le Pays Lauragais montre également une diversité des types d'hébergements dont les capacités d'accueil sont plus ou moins importantes.

Ainsi pour la Communauté de communes Piège-Lauragais-Malepère dont le nombre d'établissements est identique à celui de la Communauté de communes Terres du Lauragais, il y a 1 000 lits touristiques en moins. Cela traduit plus la présence de petits établissements tels que les chambres d'hôtes. A l'inverse, des territoires comme la Communauté de communes Castelnaudary Lauragais Audois comptent un nombre important d'établissements et de lits touristiques. Leur profil se constitue de structures plus importantes de type hôtel.

## Capacités d'hébergements touristiques par EPCI en 2021



Source : HGT - Tourinsoft, HGI - ATD ; Aude-Tourinsoft ; Tarn Tourisme - Apidae

En 2019, 3 129 résidences secondaires sont également présentes, soit 6 % du parc total de logements du Pays Lauragais. C'est la Communauté de communes Aux sources du Canal du Midi qui compte le plus de résidences secondaires avec 981 logements.

## LE POIDS CROISSANT DE L'ÉCONOMIE TOURISTIQUE

### L'emploi salarié lié au tourisme

L'emploi salarié lié au tourisme comprend les activités 100% touristiques, fortement touristiques ou pour partie liées au tourisme. Ce secteur ne cesse de progresser sur le territoire du SCOT du Pays Lauragais depuis 2008.

En 2019, le nombre d'emplois lié à l'activité touristique en Lauragais tendait à atteindre celui du Pays Comminges, territoire particulièrement attractif pour ses activités attachées aux loisirs de montagne. Il y a là un signe encourageant de diversification économique souhaitée par les politiques publiques se traduisant par des politiques d'accompagnement menées ces dernières années.

### Une stratégie touristique qui se développe

Le PETR du Pays Lauragais a travaillé entre 2010 et 2019 au développement d'une destination Lauragais tourisme. Une commission de travail regroupant élus, techniciens du territoire et les OTI a été créée à cette fin.

Cette mise en réseau et animation accompagnée par le GAL des Terroirs du Lauragais a permis la mise en place d'outils

de communication partagés dont un site Internet touristique, une communication sur les réseaux sociaux, une carte touristique, un film de promotion, ...

Un réseau "bistrot de Pays" a également été développé afin de valoriser les produits locaux et de créer des animations sur le territoire de type rando-bistrot.

Enfin, dans le cadre de ce partenariat Offices de Tourisme & Pays Lauragais et suite à un voyage de Coopération organisé par le GAL au Pays de Galles, un événement biennal, convivial, familial et sportif : le "Canalathlon" a été mis en place, pour valoriser le canal du Midi ainsi que l'offre touristique et culturelle du territoire.

Cet événement s'est tenu sur le territoire en 2016, 2018 et 2021 sur des circuits différents. En 2023, il a eu lieu en coopération avec l'Office de Tourisme de la Montagne Noire, dans le cadre d'une coopération LEADER.

L'édition 2024 se déroule sur la Communauté de communes de Terres du Lauragais.



Fin 2019, une nouvelle phase du projet de développement touristique du Pays Lauragais a émergé, toujours en co-construction avec les Offices de Tourisme du Lauragais. La nouvelle ambition vise la structuration et le développement de l'offre à l'échelle du territoire par des actions concrètes sur les quatre thématiques identifiées :

- Le canal du Midi;
- Les sentiers de randonnée;
- La valorisation du patrimoine;
- La gastronomie.

La promotion touristique revient ainsi aux Offices de Tourisme Intercommunaux.

## De nouvelles perspectives de développement

Le Pays Lauragais se découvre à pied en empruntant les sentiers qui maillent le territoire de la Montagne Noire aux colines de la Piège ou encore le long du canal du Midi.

Depuis 2014, avec notamment la création d'un topoguide de randonnées, en partenariat avec la Fédération Française de Randonnées Pédestres (FFRP), l'Agence de Développement Touristique de l'Aude et les acteurs locaux, l'activité prend de l'ampleur. Il y est proposé une trentaine de boucles réparties sur le territoire et classées selon différents niveaux de difficultés. Un guide du routard du Pays Lauragais est également disponible depuis 2018.

Ce maillage se complète avec les pistes cyclables aménagées le long des berges du canal du midi et de la Rigole de la plaine.

Le territoire offre également plusieurs itinéraires remarquables pour les cyclotouristes : le canal du Midi et la Vélocittanie V84. Cette dernière est une véloroute reliant notamment Castres au canal du Midi (au niveau du seuil de Naurouze). Sur le territoire du Pays Lauragais, la véloroute comporte deux voies vertes :

- L'une longeant la Rigole de la Plaine entre Revel et le seuil de Naurouze, via le lac de Lenclas;

- L'autre reliant Revel et Sorèze, déjà en partie ouverte depuis 2020 et dont l'achèvement est prévu pour septembre 2024.

Le Pays Lauragais dispose également de plans d'eau propices à la baignade et aux loisirs aquatiques : lac de Saint-Ferréol à Revel, de la Ganguisse à Belflou, de la Thésauque à Montgeard et Nailloux ou encore de l'Orme blanc à Caraman.

Ces plans d'eau présentent des infrastructures d'accueil nécessitant une adaptation aux enjeux d'accueil touristiques et en termes de complémentarité de l'offre. Ils s'inscrivent également dans des objectifs plus globaux liés aux changements climatiques et à la gestion de l'eau.

Un diagnostic stratégique en lien avec les Communautés de communes a donc été réalisé afin d'étudier :

- L'aménagement des plans d'eau du Lauragais qui permettrait de développer une offre diversifiée de loisirs nautiques, de baignade et d'activités de pleine nature et d'assurer la préservation et la valorisation des espaces naturels (sentiers d'interprétation, zones humides, espaces classés de type Natura 2000, etc.) ;
- Un maillage du territoire par des liaisons douces « stratégiques » intégrant les plans d'eau et assurant le lien avec l'axe structurant du canal du Midi. L'objectif est de conter autrement le patrimoine du Lauragais en s'appuyant sur les thématiques identitaires : canal du Midi, artisanat, gastronomie, culture/patrimoine, activité de pleine nature, ...

Lac de Saint-Ferréol



Lac de la Thésauque





# Fiche de synthèse | ÉCONOMIE

## Pays Lauragais



### PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

Din pro reg



### LEVIERS D'ACTION DU SCOT

Din pro reg

à compléter avec le changement clim ou AEC



### POLITIQUES ET OUTILS EXISTANTS

- Site touristique du Pays Lauragais en collaboration avec les OTI du territoire ;
- Une destination Lauragais Tourisme ;
- Programme LEADER 2023-2027 ;
- Manifestation sportive à rayonnement régional organisé tous les ans : Canalathlon ;
- Topoguide du Lauragais ;
- Routard du Pays Lauragais ;
- Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais
- Schéma de Développement des Zones d'Activités de Terres du Lauragais de 2022 ;
- L'Atlas des Paysages de l'Aude, de la Haute-Garonne et du Tarn ;
- Les sites inscrits et classés (Canal, du Midi, Plateau de Calel, Bassin de Saint-Ferréol...)
- Les Zones de Présomption de Prescriptions archéologiques ;
- La Charte du PNR du Haut-Languedoc (sur les 4 communes concernées à savoir Arfons, Durfort, Saint-Amancet et Sorèze) ;
- La Charte de Développement des Projets de Production d'Energies Renouvelables de la CC Piège Lauragais Malepère.

# Fiche de synthèse | ÉCONOMIE

## Pays Lauragais



### ATOUTS DU TERRITOIRE

- Un taux de chômage limité (10% en 2021), stable sur le long terme et situé dans la moyenne des territoires voisins.
- Un territoire attractif qui conduit à la création d'emplois (+ 5,8 % supplémentaires entre 2014 et 2020) notamment à proximité de la métropole toulousaine et de Carcassonne .
- Une stabilité du ratio habitants par emploi sur le moyen terme (3,4 habitants pour 1 emploi en 2020 comme 2014).
- Un tissu économique résilient car diversifié et composé d'un réseau de très petites entreprises.
- Une activité agricole pourvoyeuse d'emplois directs et indirects, bénéficiant de labels valorisant les savoir-faire ou le terroir (AOP, IGP...) mais aussi les pratiques agroécologiques (17% de la SAU en agriculture biologique en 2020)
- Un secteur touristique créateur d'emploi, bénéficiant :
  - de nombreux éléments remarquables sur le territoire : le canal du Midi et ses sources (classés UNESCO), les paysages agro-naturels ou urbains remarquables, les lacs de baignade, une gastronomie identitaire ;
  - un réseau structuré d'OTI et autres acteurs du tourisme.

### POINTS DE VIGILANCE



- Des disparités entre EPCI s'agissant du ratio habitants par emploi, allant de 2,6 pour Castelnaudary Lauragais Audois à 4,3 pour Terres du Lauragais en 2020 (avec une légère dégradation depuis 2014).
- Des espaces agricoles soumis à plusieurs pressions :
  - l'urbanisation (notamment pour la frange ouest du territoire et dans les zones de plaine),
  - l'assèchement des terres.
  - la suppression des structures agro-écologiques.
- Une baisse du nombre d'exploitations agricoles, et plus largement de l'emploi agricole.
- Une déprise agricole dans les espaces de montagne.
- Une banalisation des paysages agricoles qui compromet l'attractivité touristique du territoire.



## ENJEUX & DÉFIS

La tertiarisation de l'économie, l'érosion de l'emploi dans le secteur agricole et le phénomène de métropolisation impactent la nature et la géographie de l'emploi sur le Pays Lauragais, territoire à la fois rural et dont la partie ouest a été absorbée par l'aire d'attraction de la métropole toulousaine. Ce contexte pose le défi du maintien d'une certaine autonomie économique, faisant déjà l'objet d'un objectif précis (3,5 habitants/emploi) dans le SCoT précédent.

L'expérience montre qu'il ne suffit pas de créer une offre foncière pour faire venir des entreprises et qu'au sein même des EPCI du Pays Lauragais, toutes les ZAE n'ont pas le même degré d'attractivité. En effet, les entreprises ont des stratégies d'implantation qui leur sont propres et qui expliquent, pour un certain nombre d'entre elles, leur concentration dans les grandes villes. Il apparaît donc judicieux de définir, à l'échelle de chaque EPCI, une hiérarchie des zones d'activité, aussi bien publiques que privées, en fonction du type d'entreprises susceptibles de s'y installer. Cette démarche, déjà à l'œuvre pour l'un des EPCI, contribue à améliorer la lisibilité de l'offre foncière en ZAE et à la rationaliser.

Le Pays Lauragais bénéficie d'une économie diversifiée et caractérisée par quelques secteurs particulièrement représentés qui trouvent sur le territoire un environnement (ressources naturelles, compétences, synergies avec d'autres entreprises de la même filière, etc.) favorable à leur activité : l'agriculture et l'agroalimentaire, l'industrie du bois, la fabrication de briques, le tourisme... Il paraît judicieux tant de maintenir cette diversité que de valoriser les filières (existantes ou à venir) qui ont un intérêt particulier à se développer sur le territoire.

Depuis la Révolution industrielle et particulièrement depuis le milieu du XX<sup>ème</sup> siècle, les terres agricoles tendent à être considérées comme des réservoirs de foncier pour le développement des activités secondaires et tertiaires notamment du fait que ces dernières fournissent plus d'emplois à l'hectare qu'une agriculture hautement mécanisée. Pour autant, l'agriculture répond à un besoin essentiel. Qui plus est, sur le territoire du Pays Lauragais, outre une présence significative des productions labellisées, une forte synergie s'est développée avec l'industrie agroalimentaire. Le secteur agricole génère ainsi des emplois indirects dans l'industrie locale mais également dans le tourisme puisqu'il participe à l'identité des paysages du Lauragais. L'activité agricole est déjà significativement impactée par le dérèglement climatique et le secteur a commencé à faire évoluer ses pratiques pour être plus résilient, par exemple face au manque d'eau. Or les créations ou extensions de zones d'activités exercent une pression supplémentaire sur le potentiel de production agricole ; et le simple fait de classer une terre agricole en zone AU peut conduire à un désinvestissement des exploitants concernés. C'est pourquoi il est important que l'identification d'une zone d'activité dans un PLU ait été bien réfléchi. Pour éviter un surdimensionnement des secteurs de création ou d'extension des zones d'activités, la question de la densification des zones existantes doit aussi être intégrée à la stratégie économique portée par les EPCI.

Le tourisme, secteur qui monte en puissance sur le territoire du Pays Lauragais, présente l'avantage de créer des emplois dans les communes les plus rurales et ce, éventuellement en complémentarité d'une activité agricole ou en réinvestissant d'anciens bâtiments agricoles. De plus, le canal du Midi et la Rigole de la Plaine attirent les cyclotouristes sur le territoire. Les actions de mise en valeur de ce patrimoine et d'amélioration des connexions de ces axes avec les villes et villages traversés méritent donc d'être confortées.

DOCUMENT DE TRAVAIL  
OCTOBRE 2024





# LE COMMERCE ET LA LOGISTIQUE

# 1. Rappel du cadre réglementaire

## CE QUE LE CADRE REGLEMENTAIRE DEMANDE AU SCoT AUJOURD'HUI

### ARTICLE L141-6 du Code de l'Urbanisme

Version en vigueur du 25 octobre 2023

Le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Il détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises. Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et des friches et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.

Pour les équipements commerciaux, ces conditions portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article L. 141-5. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

**La révision ou l'annulation du document d'aménagement artisanal et commercial est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale.**

### ARTICLE L752-6 du Code du Commerce

I.-L'autorisation d'exploitation commerciale **est compatible** avec le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale ou, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement et de programmation des plans locaux d'urbanisme intercommunaux

La commission départementale d'aménagement commercial prend en considération :

#### 1° En matière d'aménagement du territoire :

- a) La localisation du projet et son intégration urbaine ;
- b) La consommation économe de l'espace, notamment en termes de stationnement ;
- c) L'effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et dans les zones de montagne et du littoral ;
- d) L'effet du projet sur les flux de transports et son accessibilité par les transports collectifs et les modes de dépla-

cement les plus économes en émission de dioxyde de carbone;

- e) La contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre ; f) Les coûts indirects supportés par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transports ;

## 2° En matière de développement durable :

a) La qualité environnementale du projet, notamment du point de vue de la performance énergétique et des émissions de gaz à effet de serre par anticipation du bilan prévu aux 1° et 2° du I de l'article L. 229-25 du code de l'environnement, du recours le plus large qui soit aux énergies renouvelables et à l'emploi de matériaux ou procédés écoresponsables, de la gestion des eaux pluviales, de l'imperméabilisation des sols et de la préservation de l'environnement ;

b) L'insertion paysagère et architecturale du projet, notamment par l'utilisation de matériaux caractéristiques des filières de production locales ;

c) Les nuisances de toute nature que le projet est susceptible de générer au détriment de son environnement proche.

Les a et b du présent 2° s'appliquent également aux bâtiments existants s'agissant des projets mentionnés au 2° de l'article L. 752-1 ;

## 3° En matière de protection des consommateurs

IV.-Le demandeur d'une autorisation d'exploitation commerciale doit démontrer, qu'aucune friche existante en centre-ville ne permet l'accueil du projet envisagé. En l'absence d'une telle friche, il doit démontrer qu'aucune friche existante en périphérie ne permet l'accueil du projet envisagé.

V.-L'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols, au sens du neuvième alinéa de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme. Toutefois, une autorisation d'exploitation commerciale peut être délivrée si le pétitionnaire démontre, à l'appui de l'analyse d'impact, que son projet s'insère en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat, qu'il répond aux besoins du territoire et qu'il obéit à l'un des critères suivants :

1° L'insertion de ce projet, dans le secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ;

2° L'insertion du projet dans une opération d'aménagement au sein d'un espace déjà urbanisé, afin de favoriser notamment la mixité fonctionnelle du secteur concerné ;

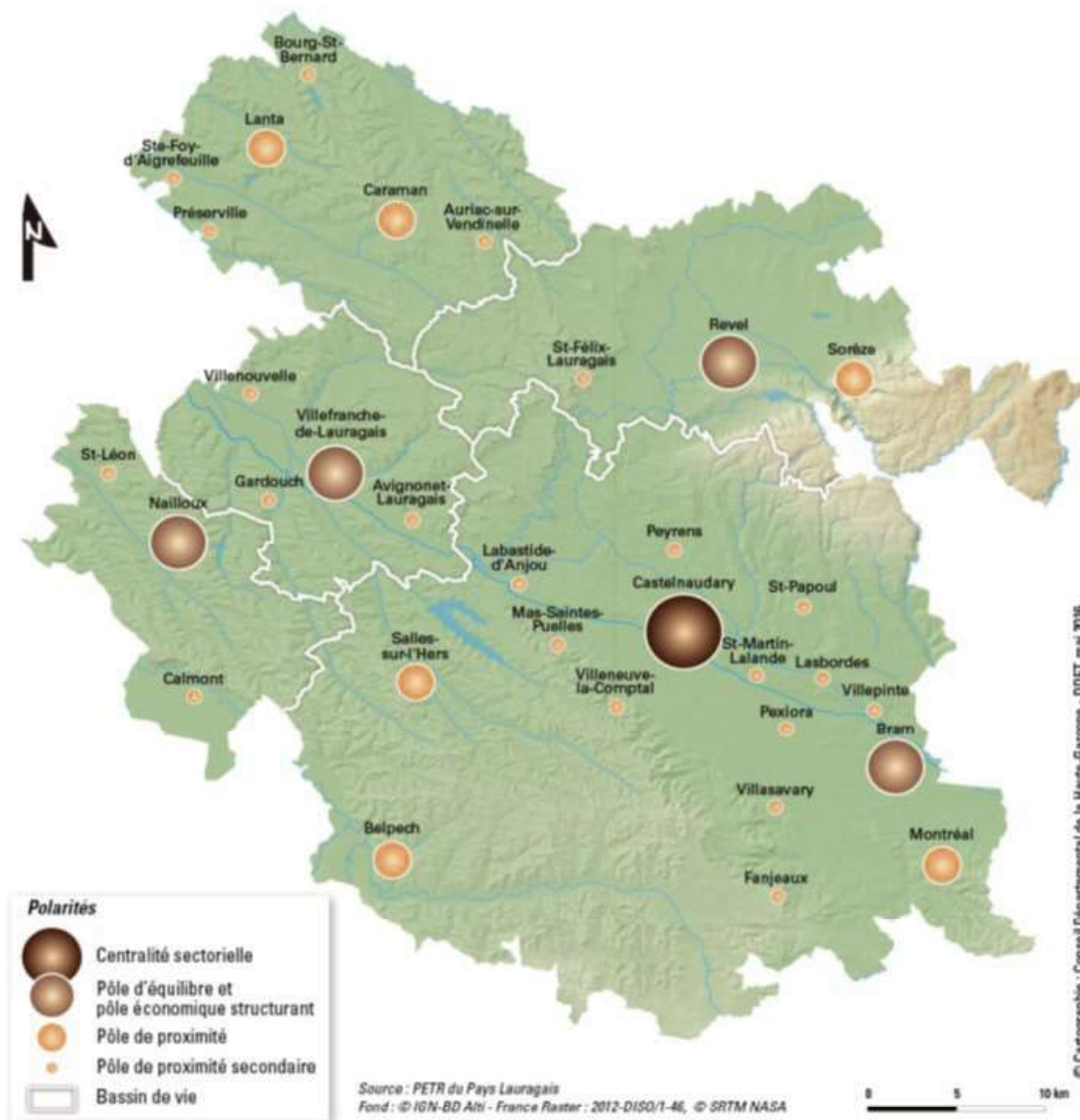
3° La compensation par la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé, au sens de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme ;

4° L'insertion au sein d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine identifiés dans le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale entré en vigueur avant la publication de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ou au sein d'une zone d'activité commerciale délimitée dans le règlement du plan local d'urbanisme intercommunal entré en vigueur avant la publication de la même loi.

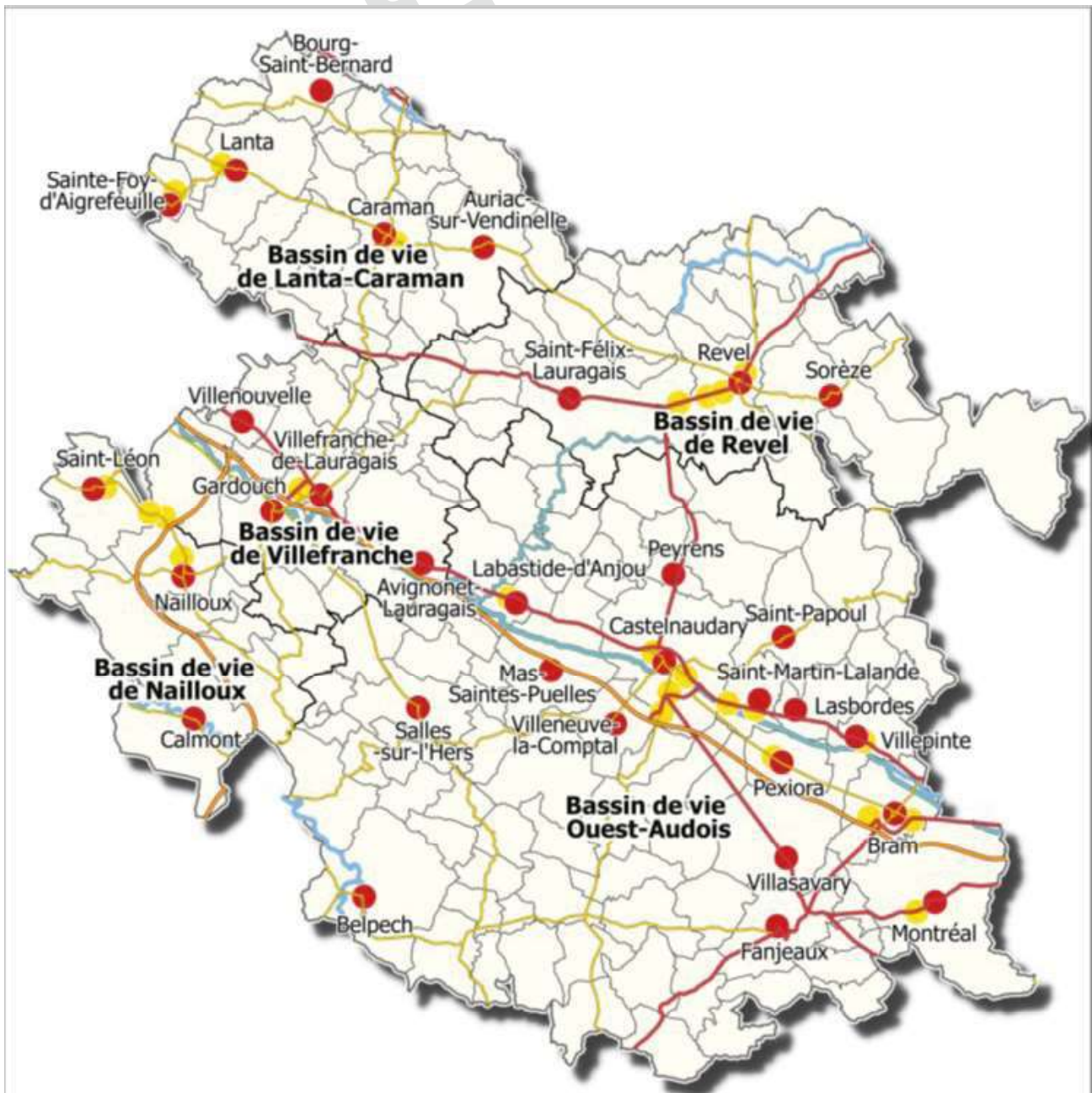


# SCOT 2018: Définir une stratégie commerciale permettant une meilleure autonomie des territoires

## ARMATURE TERRITORIALE



## LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES



# DAAC 2018: Un bilan mitigé

- INDICATEUR N°36: Comment évolue l'offre commerciale dans les communes non-pôles ?

OBJECTIF NON ATTEINT: Cette offre a globalement diminué de près de 10 unités

- INDICATEUR N°37: L'implantation des nouveaux commerces se fait-elle de manière équilibrée entre les centralités urbaines (CU) et les secteurs d'implantation périphérique (SIP) ? les CU et SIP définis au travers du DAAC jouent-ils leur rôle d'accueil de nouveaux équipements commerciaux ?

OBJECTIF PARTIELLEMENT ATTEINT : Les nouvelles implantations de commerces, connues et/ou identifiables aisément, se sont principalement faites dans les SIP (6), à égalité entre ceux de Castelnaudary et Villefranche-de-Lauragais, plutôt que les CU (2, Montréal et Villefranche). Ces localisations préférentielles jouent leur rôle d'accueil même si 2 implantations se sont faites en dehors: une sur la RD1 à proximité du centre-bourg de Montégut-Lauragais et une autre isolée dans le diffus à Revel, en bord de RD1 également

- INDICATEUR N°38: L'offre en commerces de proximité est-elle maintenue voire renforcée ?

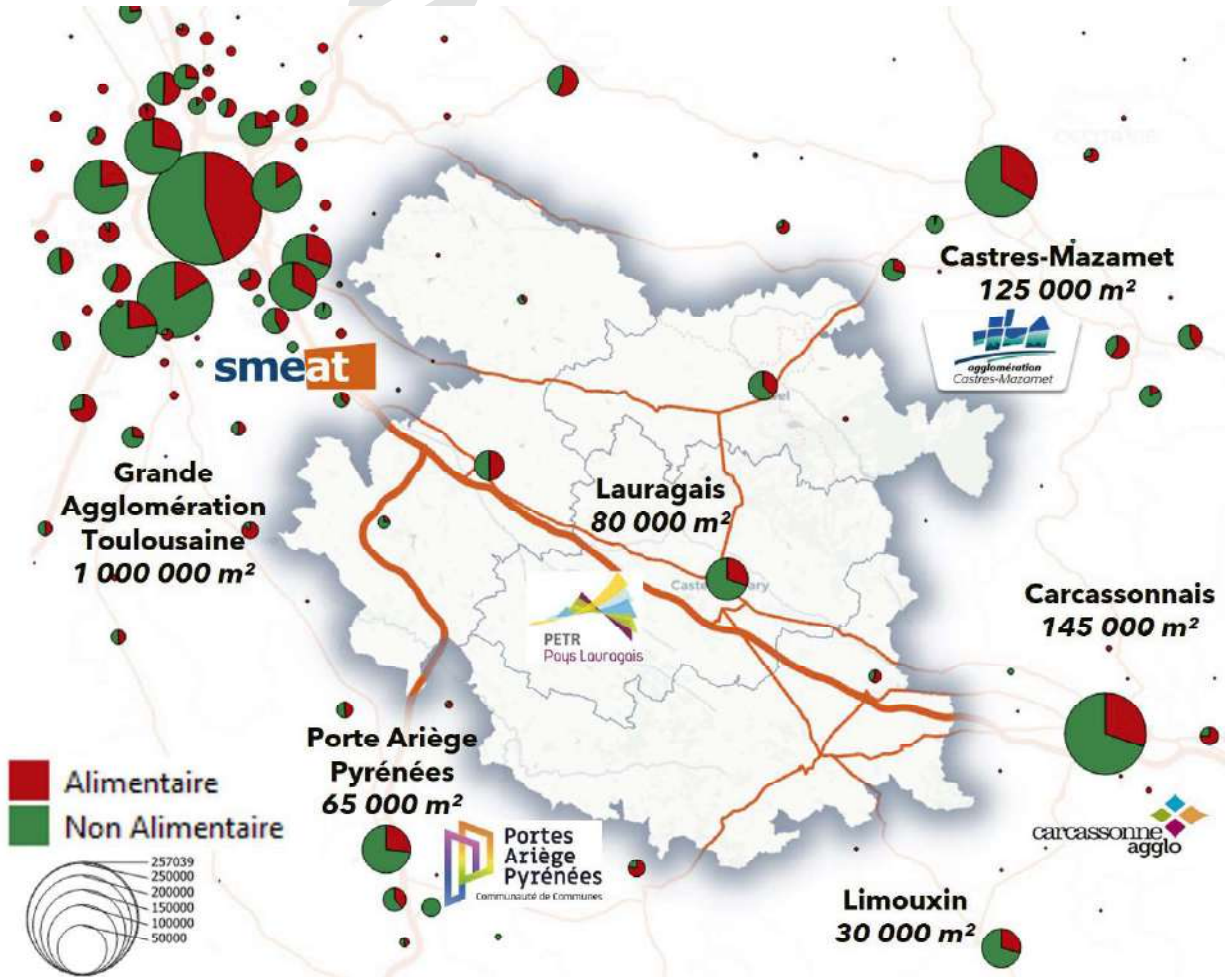
OBJECTIF NON ATTEINT: Cette offre a globalement diminué d'environ 3%

- INDICATEUR N°39: Les projets commerciaux de grande envergure respectent-ils l'équilibre économique du territoire ?

OBJECTIF ATTEINT: 4 autorisations CDAC depuis 2019 et à peine 4 500 m<sup>2</sup> autorisés en 5 ans exclusivement pour du non-alimentaire dans les SIP

# Dynamiques commerciales dans le contexte socio-économique du territoire

## L'ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL EN GRANDES ET MOYENNES SURFACES (GMS)



Source : LSA Expert, retraitement AID - 2024

### PRINCIPAUX PLANCHERS GMS CONCURRENTS

	<b>Env. 80 000 m<sup>2</sup> de plancher</b> 750 m <sup>2</sup> pour 1 000 habitants	
	<b>Env. 1 000 000 m<sup>2</sup> de plancher</b> 917 m <sup>2</sup> pour 1 000 habitants	45 min
	<b>Env. 145 000 m<sup>2</sup> de plancher</b> 1 260 m <sup>2</sup> pour 1 000 habitants	45 min
	<b>Env. 125 000 m<sup>2</sup> de plancher</b> 1 560 m <sup>2</sup> pour 1 000 habitants	45 min
	<b>Env. 65 000 m<sup>2</sup> de plancher</b> 1 625 m <sup>2</sup> pour 1 000 habitants	45 min

- Le Pays Lauragais compte environ 80 000 m<sup>2</sup> (81 709 m<sup>2</sup>) de grandes et moyennes surfaces (GMS) : 30 000 m<sup>2</sup> pour l'alimentaire (38%) et 50 000 m<sup>2</sup> (62%) pour le non-alimentaire. Son équipement commercial en GMS est relativement peu important, dans un contexte fortement concurrentiel. En effet, des polarités majeures voisines, comme les agglomérations toulousaines et carcassonnaises, demeurent accessibles sur des trajets domicile-travail notamment.

## DENSITÉS COMPARATIVES EN GMS

	Densité GMS alimentaire	Densité GMS non-alim.	Densité GMS globale
	M <sup>2</sup> /1000 hab.	M <sup>2</sup> /1000 hab.	M <sup>2</sup> /1000 hab.
PAYS LAURAGAIS	288	463	750
CC Castelnaudary Lauragais Audois	404	903	1307
CC des Terres du Lauragais	257	323	581
CC Lauragais Revel Sorezois	346	500	846
CC Piège Lauragais Malepère	119	79	199
SCoT comparables en Occitanie et Nouvelle-Aquitaine*			
AUDOUR CHALOSSE TURSAN	372	463	836
PAYS SUD TOULOUSAIN	338	254	592
PAYS C ŒUR D'HÉRAULT	325	319	644
SUD GIRONDE	380	719	1099

Sources : LSA Expert et bases de données AID 2024

Moyenne France hors IDF : 1 000 m<sup>2</sup>/1 000 hab.

C'est ainsi qu'avec seulement 750 m<sup>2</sup> pour 1 000 habitants, l'équipement commercial du Pays Lauragais apparaît légèrement sous-dimensionné par rapport à la moyenne comparable – i.e. des SCoT en Occitanie et Nouvelle-Aquitaine peuplés de 80 à 120 000 habitants, ayant des densités comprises entre 40 et 80 hab./km<sup>2</sup>, et ne comprenant pas de communauté d'agglomération en leur sein. Cette légère sous-densité est imputable à l'alimentaire (288 m<sup>2</sup> / 1 000 hab. vs 354 m<sup>2</sup>) alors que le non-alimentaire est légèrement au-dessus (463 m<sup>2</sup> / 1 000 hab. vs 439 m<sup>2</sup>).

Pour autant, cette caractéristique masque des disparités locales. En effet, on constate un suréquipement notoire sur l'intercommunalité de Castelnaudary (1 307 m<sup>2</sup> / 1 000 hab. vs 1 000 m<sup>2</sup>, moyenne France hors Île-de-France), lié à son rôle de centralité de bassin de vie, comprenant plus de communes que les seules membres de l'intercommunalité.

# LES GMS SUR LE PAYS LAURAGAIS

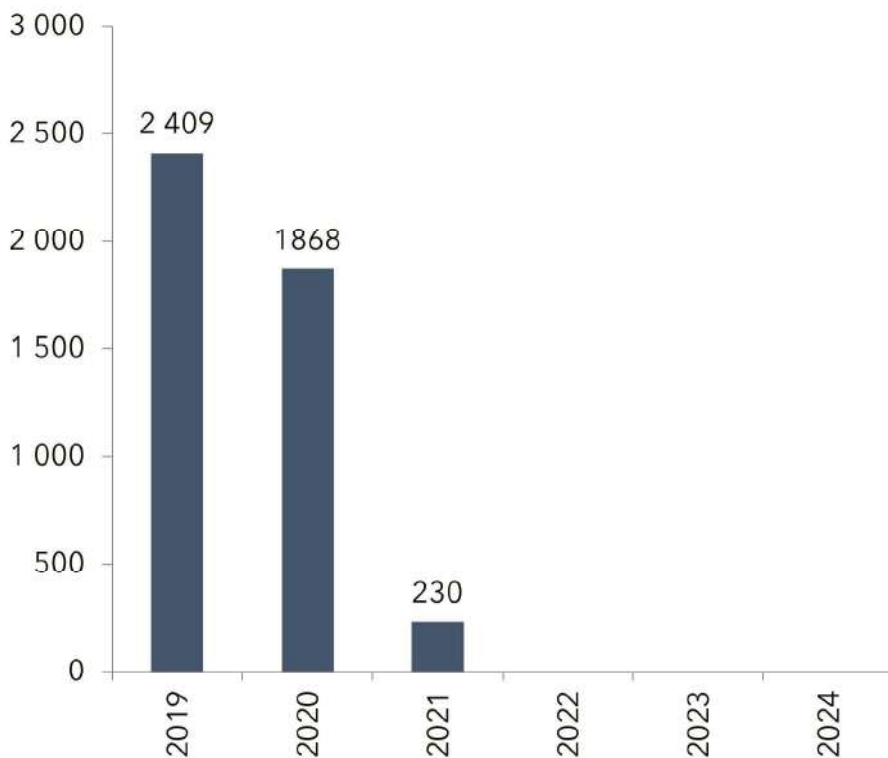


Sources : LSA Expert et bases de données AID 2024 / \* SCoT peuplés de 80 à 120 000 hab. ayant des densités comprises entre 40 et 80 hab./km<sup>2</sup> et ne comprenant pas de communauté d'agglomération en son sein

Enfin, l'offre en grandes et moyennes surfaces se concentre à 89% sur les 3 principales polarités du territoire (45% Castelnaudary, 23% Villefranche-de-Lauragais et 21% Revel).

2024  
TRAVAIL

## Volume des m<sup>2</sup> autorisés en CDAC/CNAC

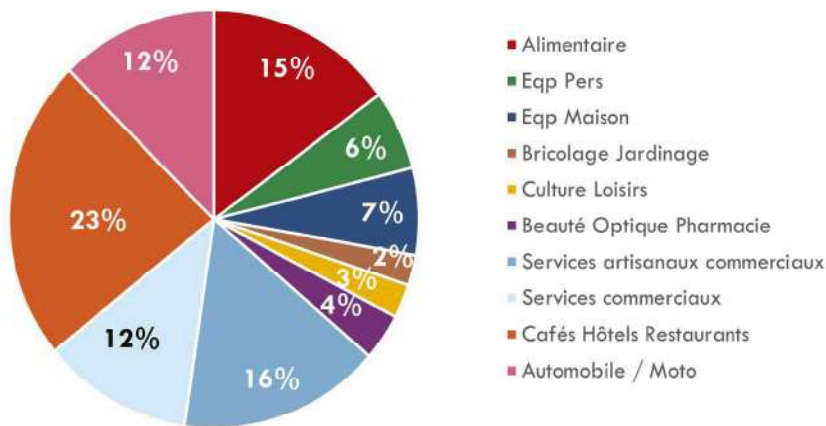
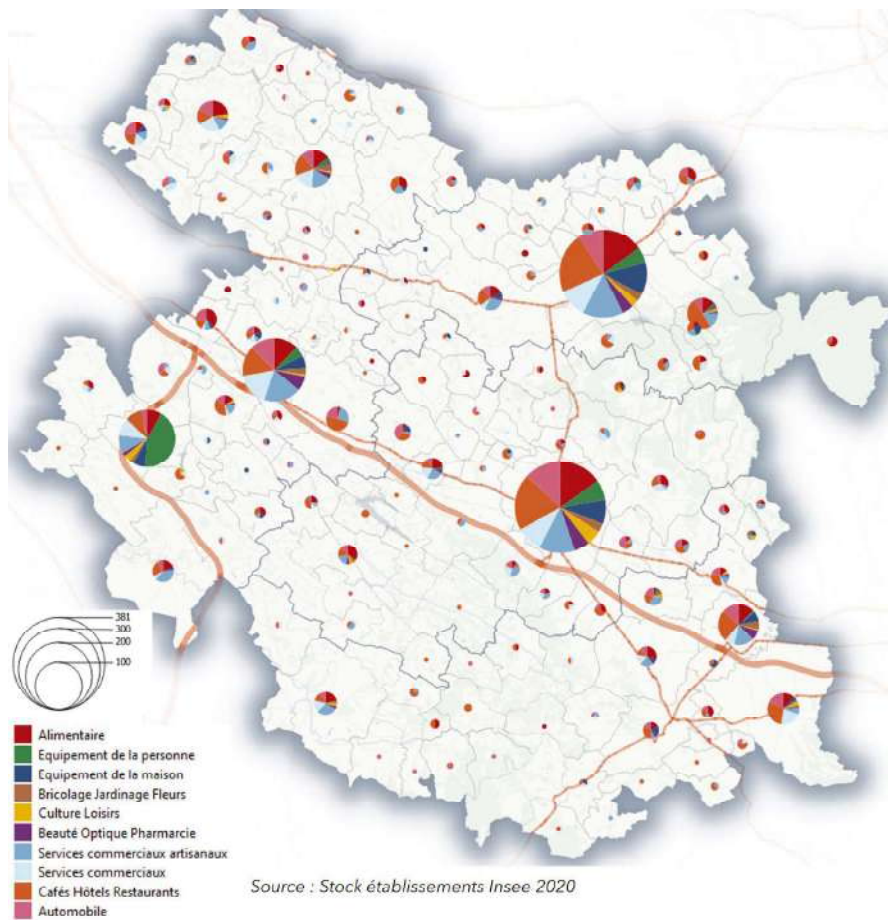


Sources : PETR Pays Lauragais / préfectures / LSA Expert 2024

On relève un tarissement des autorisations en Commissions Départementales d'Aménagement Commercial (CDAC) et Nationales (CNAC):

- 4 autorisations CDAC depuis 2019 et à peine 4 500 m<sup>2</sup> autorisés en 5 ans sur le Pays Lauragais, territoire pourtant sous-dimensionné, et exclusivement pour du non-alimentaire.
- un rythme de construction de 900 m<sup>2</sup> par an, avec une concentration de 95% des autorisations sur les 2 premières années avant de drastiquement chuter avec le temps, au point d'être réduit à néant depuis 2022 (stratégies échelonnées des opérateurs, environnement concurrentiel, contraintes réglementaires...)
- des extensions ciblées sur les achats occasionnels lourds
  - Extension de 2 409 m<sup>2</sup> du Bricomarché de Revel
  - Extension de 649 m<sup>2</sup> de la Jardinierie de Jade à Villefranche-de-Lauragais

- des créations pour satisfaire des besoins non pourvus jusque-là et répondant en partie aux nouvelles tendances de consommation
  - création d'un magasin d'équipement de la personne généraliste, mixte et populaire Distri-Center de 1 219 m<sup>2</sup> à Villefranche-de-Lauragais: enseigne qui se déploie en périphérie des villes moyennes uniquement ou dans des villes pavillonnaires proches des grandes agglomérations
  - création d'un magasin pour animaux domestiques Zoomalia de 230 m<sup>2</sup> à Villefranche-de-Lauragais, dans le cadre d'une demande d'extension d'un ensemble commercial de 1 640 m<sup>2</sup> visant à atteindre 1 870 m<sup>2</sup> de surface de vente
- 2 refus de drives déportés en CNAC en 2022 après recours
  - Un de 5 pistes de 155 m<sup>2</sup> pour Leclerc à Villefranche-de-Lauragais
  - Un de 6 pistes de 256 m<sup>2</sup> pour Leclerc à Castelnaudary



On recense 2 080 établissements dont 756 commerces de détail soit un taux de commercialité de 36%, au-delà de la moyenne comparable (34%, les 4 mêmes SCoT vus précédemment). Le taux de vitalité, qui correspond au taux de commercialité agrémenté des services artisanaux commerciaux et de la restauration, est de 76%, identique à la moyenne comparable. À l'image des grandes et moyennes surfaces, on note une sous-densité d'activités (19,5/1000 hab. vs 21,2), mais

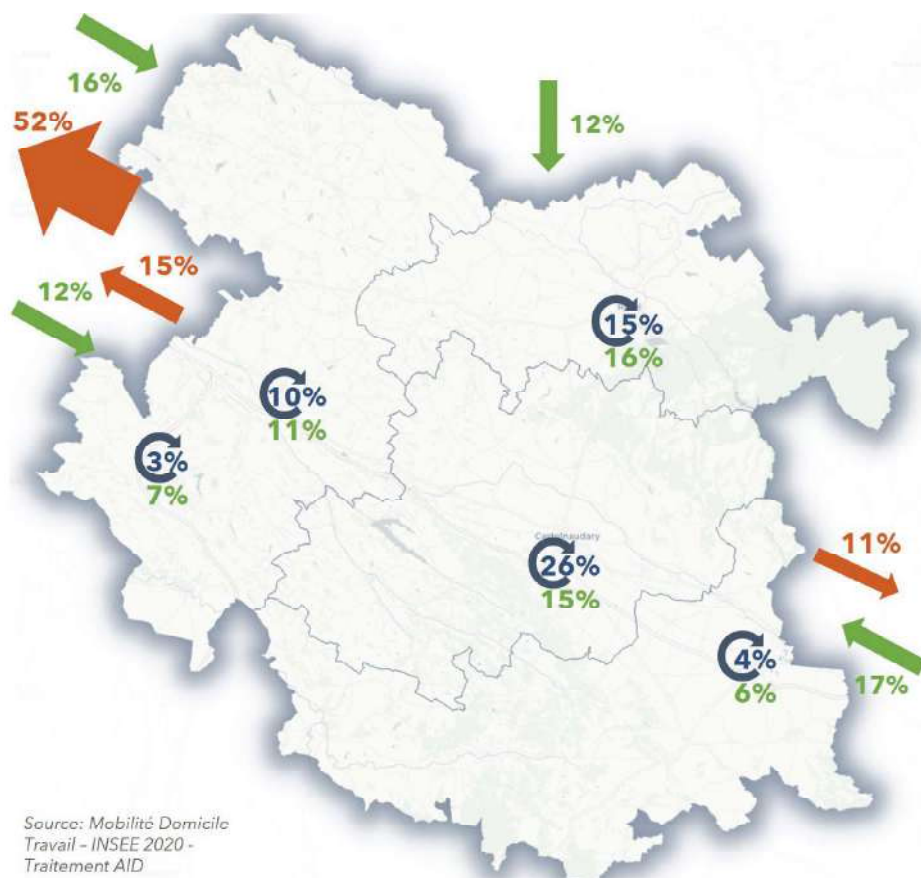
plutôt imputable aux services (-1 par rapport à la moyenne), peu impactant justement pour l'attractivité.

La moitié des activités marchandes sont concentrées à Castelnaudary (18%), Revel (17%), Villefranche-de-Lauragais (9%) et Nailloux (7%) soit 1 060 activités. L'offre restante est assez fragmentée. Enfin, 85 communes sur 167 n'ont aucun commerce alimentaire.



	Pays Lauragais	Aude	Haute-Garonne	Tarn	France hors IDF	Contrastes territoriaux
Familles avec enfants	<b>38%</b>	31%	33%	32%	33%	45% Terres du Lauragais
Revenu moyen	<b>27 320 €</b>	22 838 €	30 090 €	25 129 €	27 712 €	33 077 € Terres du Lauragais <b>23 718 €</b> Piège-Lauragais-Malepère
Personnes par ménage	<b>2,3</b>	2,1	2,1	2,2	2,2	2,5 Terres du Lauragais
Retraités	<b>28%</b>	34%	22%	33%	29%	22% Terres du Lauragais <b>34%</b> Lauragais-Revel-Sorézois
Personnes de moins de 35 ans	<b>38%</b>	35%	46%	35%	40%	
Croissance démographique (2014 - 2020)	<b>5,8%</b>	2,7%	7,4%	1,7%	1,9%	8,6% Terres du Lauragais <b>1,5%</b> Piège-Lauragais-Malepère
CSP aisées	<b>20%</b>	14%	24%	16%	16%	26% Terres du Lauragais <b>14%</b> Castelnaudary-Lauragais-Audois
Taux des navetteurs	<b>47%</b>	56%	61%	63%	67%	38% Castelnaudary-Lauragais-Audois <b>70%</b> Terres du Lauragais

En termes de clientèles, les indicateurs socio-économiques sont plutôt favorables à la vitalité commerciale, soutenue par une croissance démographique importante, mais sont territorialement contrastés.

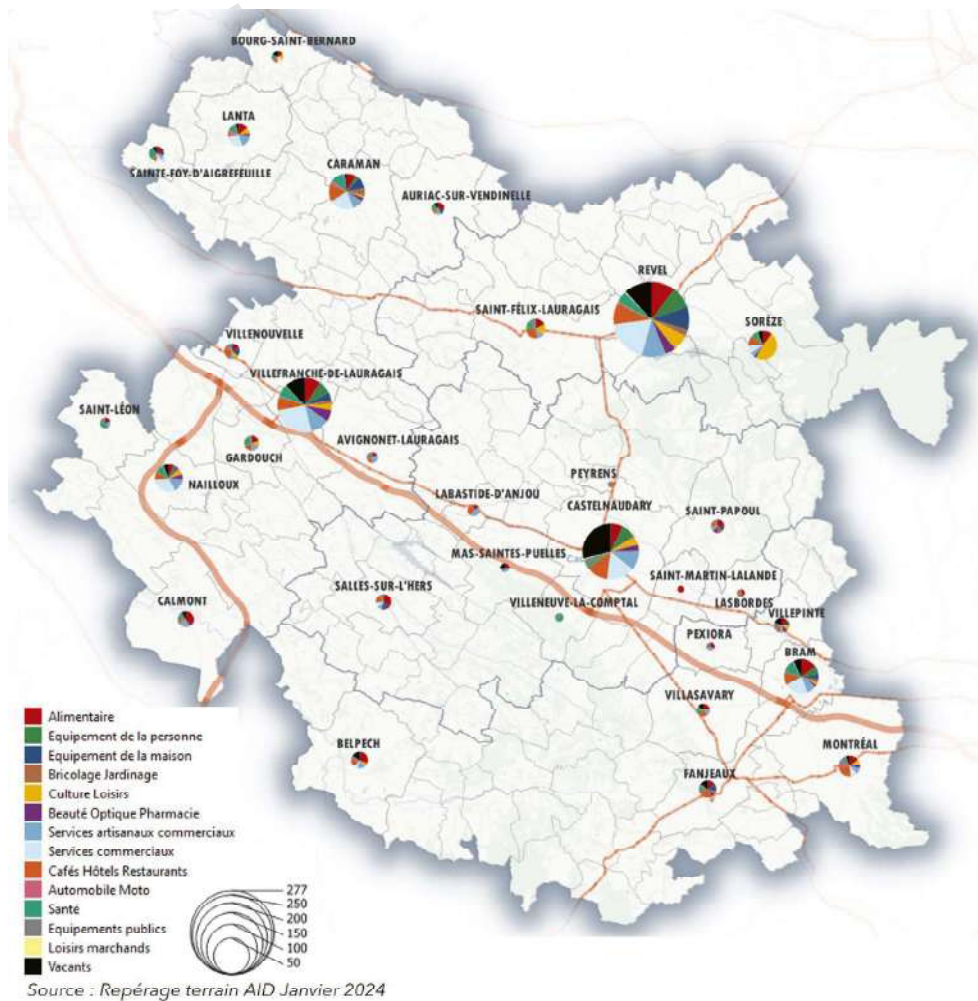


Si le territoire est marqué par les trajets pendulaires et l'évasion commerciale induite, il conserve néanmoins une courte majorité d'actifs résidents.

En effet, sur les 45 150 actifs résidant au total sur le périmètre du SCoT, 53% restent dans le Pays Lauragais, soit 24 020 actifs. C'est une rétention moyenne, symptomatique d'un territoire situé aux confins des aires d'attraction d'une métropole régionale et d'une préfecture départementale, mais qui reste toutefois positive, signe d'un développement économique significatif œuvrant vers la croissance des bassins d'emplois. Castelnaudary capte ¼ des 53% actifs résidents restant travailler sur le Pays Lauragais (26%), révélant ainsi sa capacité à retenir les actifs du territoire, les autres sources d'emplois étant réparties à Revel (15%), Villefranche-de-Lauragais (10%), Bram (4%) et Nailloux (3%) notamment. L'évasion commerciale liée au travail reste malgré tout im-

portante dans le sens où 47% des actifs résidents quittent le territoire quotidiennement, soit 21 130 actifs pour aller à 52% dans la métropole Toulousaine, à 15% dans le territoire du SICOVAL (intercommunalité des Coteaux et de la Vallée de l'Hers) et à 11% vers l'agglomération de Carcassonne. Ainsi Enfin, les commerces du Pays Lauragais peuvent capitaliser sur la présence substantielle d'actifs provenant de l'extérieur du périmètre du SCoT: 24% des emplois du territoire sont occupés par ces actifs soit 7 400 personnes, mais ne pouvant compenser ceux qui quittent le territoire quotidiennement, 3 fois plus nombreux. Parmi les actifs extérieurs, ils proviennent notamment à 17% de Carcassonne Agglo, à 16% de Toulouse Métropole et à 12% tant de Sor et Agout que du SICOVAL. Pour 16% de ces actifs extérieurs, c'est Revel qui est la principale destination de travail, suivie de près par Castelnaudary (15%), Villefranche-de-Lauragais (11%), Nailloux (7%) et Bram (6%).

### 3. Analyse des centralités



On observe principalement 2 tendances concernant les centralités urbaines commerciales dans le Pays Lauragais:

- des centralités principales aux rôles réduits au sein de leurs bassins de vie;
- une offre d'ultra proximité satellisée autour d'elles.

Malgré des politiques publiques de redynamisation commerciale, l'hypercentre de Castelnaudary connaît quelques difficultés, notamment au regard de son taux de vacance. En outre, seulement un quart de ses cellules actives sont consacrées au commerce non alimentaire, ainsi les services ont mécaniquement un poids relativement important (près de la moitié des cellules actives), lié principalement au rôle de centralité de bassin de vie de Castelnaudary.

Villefranche-de-Lauragais et Revel affichent plus de diversité commerciale, avec respectivement 2/5 cellules consacrées au commerce de détail et la moitié. Revel dispose d'une offre

conséquente dépassant les 200 cellules actives, sans pour autant disposer d'une offre de destination importante, l'offre étant plutôt orientée proximité et dépenses régulières.

Bram et Caraman, avec des centralités plus compactes (50-60 cellules), disposent également d'une offre diversifiée teintée de proximité et d'achats réguliers.

Sorèze a une forte connotation artisanat / galeries d'art dans son centre-bourg alors que celui de Nailloux est très serviciel.

Les autres centralités plus modestes (de 2 à 20 cellules actives) ont une fonction d'ultra proximité rayonnant plus ou moins selon la densité de population autour – on note ainsi une forte concentration de polarités adjacentes entre Villeneuve et Montréal, autour de Caraman et Revel, et plus éparées au Sud-Ouest du territoire (Calmont, Salles, Belpech).

En outre, la vacance est plutôt contenue à l'échelle du pays.

	Taux de vacance inférieur à 10%	Taux de vacance entre 10 et 15%	Taux de vacance entre 15 et 20%	Taux de vacance supérieur à 20%
- de 10 cellules	Saint-Papoul (0%) Labastide-d'Anjou (0%) Avignonet-Lauragais (0%) Saint-Léon (0%) Villeneuve-la-Comptal (0%) Pexiora (0%) Lasbordes (0%) Saint-Martin-Lalande (0%) Peyrens (0%)	Villasavary Auriac-sur-Vendinelle	Bourg-Saint-Bernard	Mas-Saintes-Puelles
10 à 30 cellules	Lanta Montréal St-Félix-Lauragais (0%) Calmont Salles-sur-l'Hers (0%) Villeneuve (0%) Gardouch (0%)	Fanjeaux Belpech Sainte-Foy-d'Aigrefeuille	Villepinte	
30 à 100 cellules	Caraman Bram Sorèze Nailloux			
+ de 100 cellules		Revel Villefranche-de-Lauragais		Castelnaudary

Revel et Villefranche-de-Lauragais (12% chacune), bien que dans la moyenne, montrent des signes de fragilité, même si une partie est structurelle, au regard d'un passé commercial riche, centralités rayonnant sur un bassin de vie autrefois plus élargi

Dans leur grande majorité, les autres communes ont une volumétrie d'immobilier commercial en adéquation avec le potentiel marchand, pour beaucoup une vacance nulle

**\*Taux de vitalité:** part du commerce de détail, de la restauration et des services artisanaux commerciaux sur la totalité des cellules actives, permettant de mesurer l'attractivité d'une polarité

	Taux de vitalité inférieur à 50%	Taux de vitalité entre 50 et 60%	Taux de vitalité entre 60 et 80 %	Taux de vitalité supérieur à 80%
- de 10 activités marchandes	Saint-Léon Villeneuve-la-Comptal (0%)	Sainte-Foy-d'Aigrefeuille Peyrens	Villepinte Villasavary Avignonet-Lauragais Bourg-Saint-Bernard Mas-Saintes-Puelles Pexiora Lasbordes	Saint-Papoul Labastide-d'Anjou Auriac-sur-Vendinelle Saint-Martin-Lalande
10 à 20 activités marchandes			Saint-Félix-Lauragais Gardouch	Fanjeaux Belpech Calmont Salles-sur-l'Hers Villeneuve
20 à 100 activités marchandes		Nailloux Lanta	Caraman Bram Montréal	Sorèze
+ de 100 activités marchandes			Revel Villefranche-de-Lauragais Castelnaudary	

En revanche, le taux de vitalité commerciale – pour rappel ce taux agrège les parts du commerce de détail, de la restauration et des services artisanaux commerciaux sur la totalité des cellules actives pour mesurer l'attractivité d'une polarité – demeure relativement perfectible, à l'image des communes Petites Villes de Demain (PVD) en France:

- A 69% et 72%, l'attractivité de l'hypercentre de Castelnaudary et du centre-ville de Revel sont dans la moyenne haute PVD, mais en-deçà de la moyenne France hors IDF (77%) car accueillant moins de commerces de destination (équipement de la personne et de la maison, culture/loisirs) que les plus grandes villes

- Avec 61%, le centre-bourg de Villefranche-de-Lauragais est davantage lésé par les services commerciaux en agences, pénalisant sa vitalité globale
- A 55 et 52%, les cas de Nailloux et Lanta sont à prendre avec vigilance, même si l'enjeu est moindre sur des communes ne comptant pas plus de 35 cellules (Nailloux)
- Les autres communes, à l'image des centralités principales du Pays Lauragais, affichent une assez bonne vitalité (70%)

Par ailleurs, le commerce non-sédentaire conserve un bon maillage.



Effectivement, on recense 22 marchés sur le territoire, plus ancrés et nombreux dans le Lauragais Ouest et Nord. Il s'agit de marchés classiques, plutôt alimentaires, comme aussi des marchés de producteurs locaux, ainsi que des marchés estivaux.

Enfin, on relève une qualité urbaine hétérogène parmi les différentes centralités.



**Castelnaudary** - place Verdun requalifiée



**Revel** - rue requalifiée et végétalisée



**Mas-Saintes-Puelles** - place manquant de qualité urbaine



**Sorèze** - devanture vieillissant



**Villefranche-de-Lauragais** - traversée sécurisée et apaisée



**Bram** - traitement urbain marqueur du cœur marchand

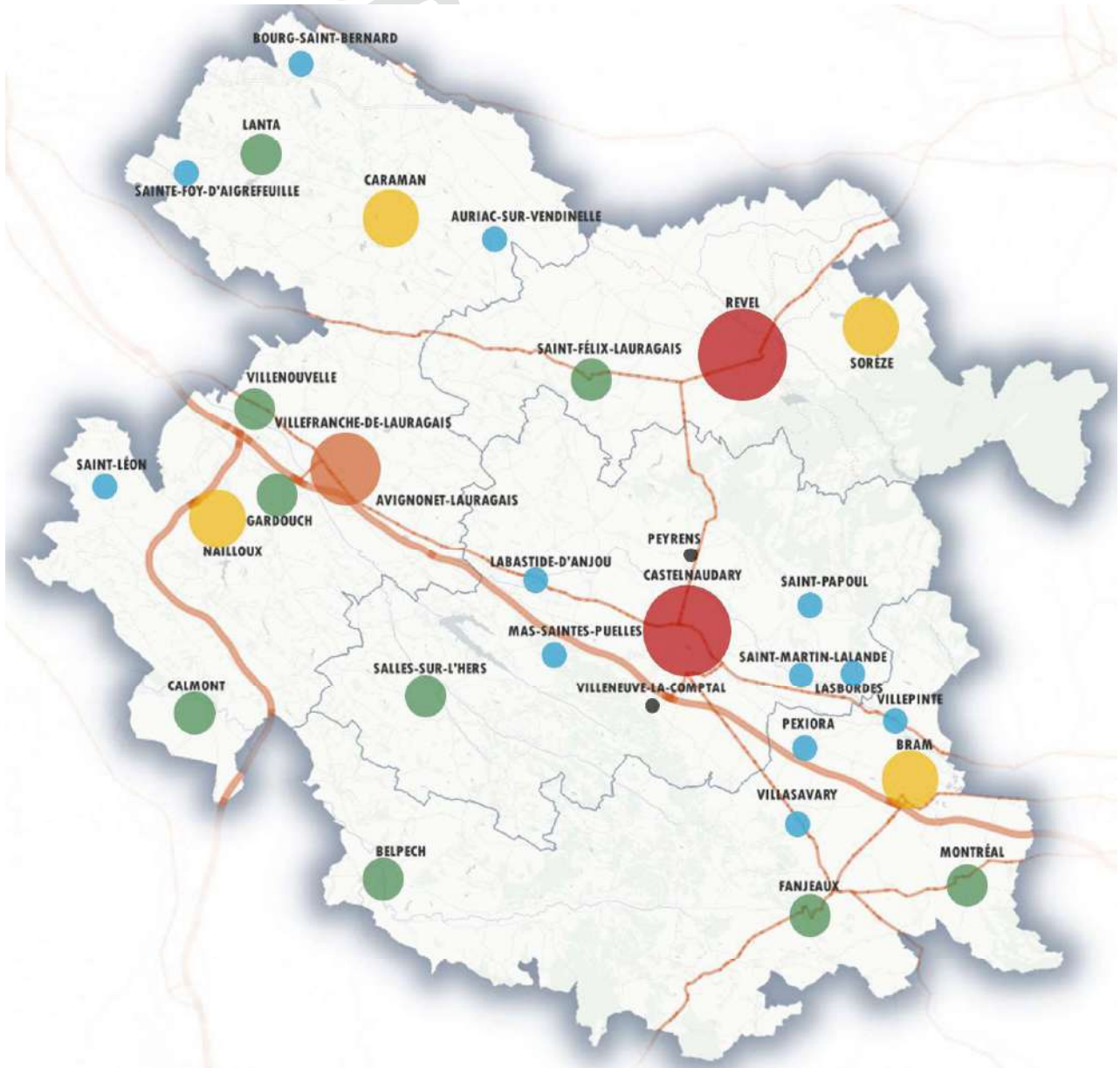


**Lanta** - espace public daté et peu animé

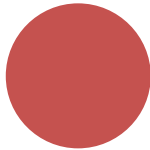
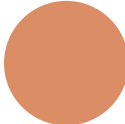






**Fanjeaux** - langage routier et cheminement dégradé

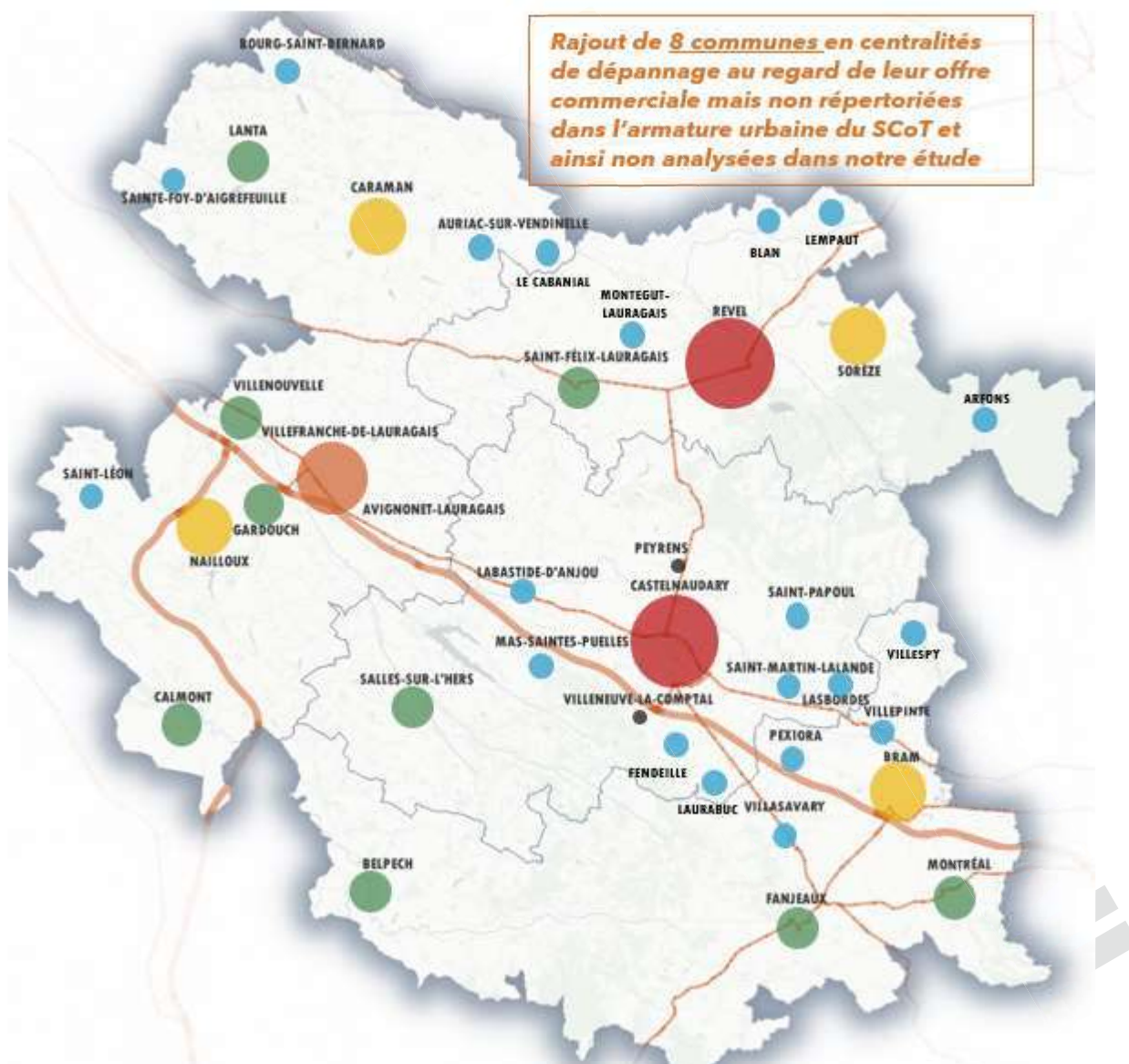
En conclusion et en synthèse, une hiérarchie des centralités se dessine et diffère de l'armature territoriale: une réalité à requestionner ?


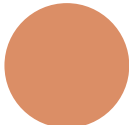








Niveau de centralité	Définition	Communes
<b>Centralité structurante</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre commerciale diversifiée répondant à des besoins plutôt quotidiens et réguliers qu'occasionnels et exceptionnels</li> <li>Plus de 200 activités marchandes dans le centre-ville, présentant une vocation principale de proximité, accessoirement de destination</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Castelnaudary</b></li> <li><b>Revel</b></li> </ul>
<b>Centralité intermédiaire</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre commerciale répondant à des besoins plutôt quotidiens et réguliers qu'occasionnels</li> <li>Entre 100 et 200 activités marchandes dans le centre-bourg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Villefranche-de-Lauragais</b></li> </ul>
<b>Centralité relais</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre commerciale répondant à des besoins du quotidien et réguliers, marginalement occasionnels</li> <li>Entre 30 et 60 activités marchandes dans le centre-bourg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Caraman</b></li> <li><b>Bram</b></li> <li><b>Sorèze</b></li> <li><b>Nailloux</b></li> </ul>
<b>Centralité de proximité</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre répondant à des besoins du quotidien et réguliers</li> <li>Entre 10 et 20 activités marchandes dans le centre-bourg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Lanta</b></li> <li><b>Montréal</b></li> <li><b>Saint-Félix-Lauragais</b></li> <li><b>Fanjeaux</b></li> <li><b>Belpech</b></li> <li><b>Calmont</b></li> <li><b>Salles-sur-l'Hers</b></li> <li><b>Villeneuve</b></li> <li><b>Gardouch</b></li> </ul>
<b>Centralité de dépannage</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre répondant à des besoins du quotidien</li> <li>Moins de 10 activités marchandes dont au moins 1 alimentaire dans le centre-bourg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Sainte-Foy-d'Aigrefeuille</b></li> <li><b>Villepinte</b></li> <li><b>Saint-Papoul</b></li> <li><b>Labastide-d'Anjou</b></li> <li><b>Villasavary</b></li> <li><b>Auriac-sur-Vendinelle</b></li> <li><b>Avignonet-Lauragais</b></li> <li><b>Bourg-Saint-Bernard</b></li> <li><b>Saint-Léon</b></li> <li><b>Lasbordes</b></li> <li><b>Mas-Saintes-Puelles</b></li> <li><b>Pexiora</b></li> <li><b>Saint-Martin-Lalande</b></li> </ul>
<b>Centralité de rencontre</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Moins de 5 activités sans commerce alimentaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Villeneuve-la-Comptal</b></li> <li><b>Peyrens</b></li> </ul>

Et si cette réalité est à questionner, la définition de l'armature commerciale des centralités est peut-être à revoir également dans le sens où n'apparaissent pas dans cette cartographie des centralités ayant une modeste offre commerciale, notamment alimentaire, et ainsi absentes des localisations préférentielles du précédent DAAC – non visitées ni analysées dans le diagnostic. Il s'agit de 8 communes: Le Cabanial, Montégut-Lauragais, Blan, Lempaut, Arfons, Fendeille, Laurabuc et Villespy.



Niveau de centralité	Définition	Communes
<b>Centralité structurante</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre commerciale diversifiée répondant à des besoins plutôt quotidiens et réguliers qu'occasionnels et exceptionnels</li> <li>Plus de 200 activités marchandes dans le centre-ville, présentant une vocation principale de proximité, accessoirement de destination</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Castelnaudary</li> <li>Revel</li> </ul>
<b>Centralité intermédiaire</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre commerciale répondant à des besoins plutôt quotidiens et réguliers qu'occasionnels</li> <li>Entre 100 et 200 activités marchandes dans le centre-bourg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Villefranche-de-Lauragais</li> </ul>
<b>Centralité relais</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre commerciale répondant à des besoins du quotidien et réguliers, marginalement occasionnels</li> <li>Entre 30 et 60 activités marchandes dans le centre-bourg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Caraman</li> <li>Bram</li> <li>Sorèze</li> <li>Nailloux</li> </ul>
<b>Centralité de proximité</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre répondant à des besoins du quotidien et réguliers</li> <li>Entre 10 et 20 activités marchandes dans le centre-bourg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lanta</li> <li>Montréal</li> <li>Saint-Félix-Lauragais</li> <li>Fanjeaux</li> <li>Belpech</li> <li>Calmont</li> <li>Salles-sur-l'Hers</li> <li>Villeneuve</li> <li>Gardouch</li> </ul>
<b>Centralité de dépannage</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre répondant à des besoins du quotidien</li> <li>Moins de 10 activités marchandes dont au moins 1 alimentaire dans le centre-bourg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sainte-Foy-d'Aigrefeuille</li> <li>Villepinte</li> <li>Saint-Papoul</li> <li>Labastide-d'Anjou</li> <li>Villasavary</li> <li>Auriac-sur-Vendinelle</li> <li>Avignonet-Lauragais</li> <li>Bourg-Saint-Bernard</li> <li>Saint-Léon</li> <li>Lasbordes</li> <li>Mas-Saintes-Puelles</li> <li>Pexiora</li> <li>Saint-Martin-Lalande</li> <li>Lempaut</li> <li>Arfons</li> <li>Laurabuc</li> <li>Villespy</li> <li>Montégut-Lauragais</li> <li>Blan</li> <li>Fendeille</li> <li>Le Cabanial</li> </ul>
<b>Centralité de rencontre</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Moins de 5 activités sans commerce alimentaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Villeneuve-la-Comptal</li> <li>Peyrens</li> </ul>

## 4. Analyse des sites d'implantations périphériques

À l'inverse des analyses qualitatives relatives aux centralités, il nous est apparu opportun de présenter ici uniquement les bonnes pratiques en termes de qualité extérieure.



Grand parking mutualisé et intégration architecturale homogène



Chemins piétons matérialisés



Scénarisation / décor qualitatif



Bornes de recharge pour voitures à moteurs électriques



Parking evergreen



Noue paysagère



Accroches-vélos abrités



Ombres photovoltaïques

L'analyse foncière réalisée sur ces secteurs d'implantations périphériques (SIP) montre que des marges de manœuvre existent pour tendre vers davantage de sobriété foncière, même si une partie sont déjà engagés dans le processus. En effet, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) moyen est de 26%, soit en-deçà du seuil minimum vers lequel il faut tendre (30%).

	CES* commercial entre 10 et 20%	CES* commercial entre 20 et 30%	CES* commercial Supérieur à 30%
SIP de - de 5 ha	Revel Jasse Lanta Av Tlse Villepinte Croix Ourmet	Castelnaudary Netto NO Labastide-d'Anjou Grand Rue	Revel Rte Castres St-Félix
SIP de 5 à 50 ha	Nailloux Outlet	Bram Ouest Bram Est Nailloux Tambouret	Revel Rte Castelnaudary Castelnaudary Leclerc SE Castelnaudary Appert
SIP de 50 à 100 ha		Villefranche Borde Blanche	
SIP de + de 100 ha		Castelnaudary-O'Castel	

\* Coefficient d'Emprise au Sol: surfaces au sol des bâtiments commerciaux / surfaces des parcelles commerciales qui les englobent.

Certains SIP ont une grosse réserve foncière, et voire cumulent avec un CES moyen. La question de leur périmètre pose question: sont-ils trop étendus ?

Par ailleurs, d'autres SIP englobent d'autres activités sachant que le commerce n'occupe en moyenne qu'une part minoritaire: il y a ainsi des enjeux de contingerer et de rendre l'offre plus lisible.

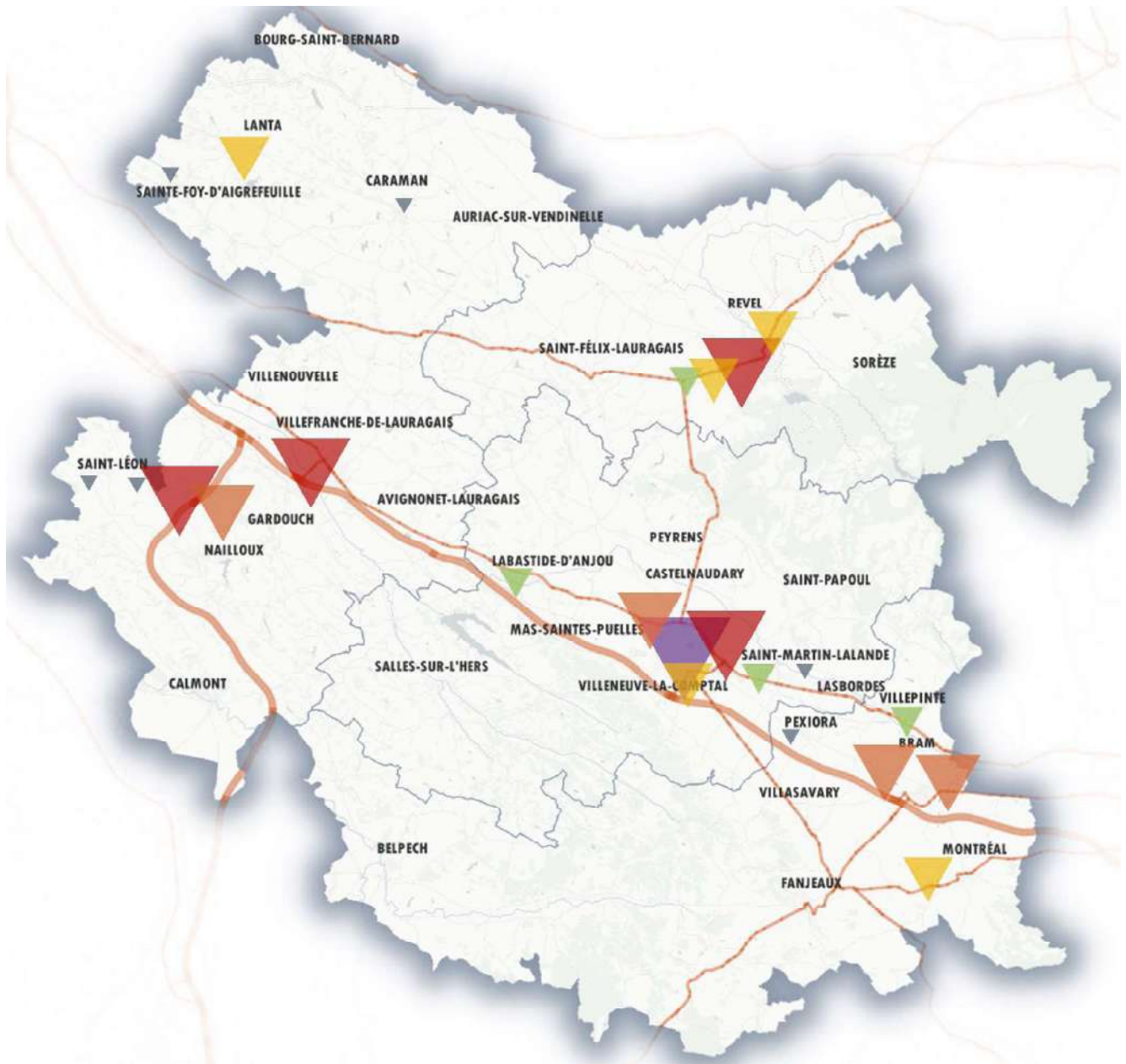
Enfin, voici quelques chiffres-clés qui viennent alimenter la réflexion :

- Les SIP actuels se déploient actuellement sur 468 ha au total alors qu'on ne comptabilise environ que 80 000 m<sup>2</sup> de surfaces de vente de grandes et moyennes surfaces (GMS). Ces dernières ne représentent donc que 2% des périmètres qui leur sont alloués: le potentiel commercial pour les années à venir est certes avéré et le Pays Lauragais est légèrement sous-doté dans cette catégorie de circuit de distribution, mais pour autant ces futures GMS auront-elles besoin d'autant de zones constructibles ?
- On recense ainsi en tout 173 ha de terrains libres. Cependant, la loi sur l'industrie verte de 2023 est venue rajouter la notion de "friche" à la suite de "l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes" concernant les conditions d'implantations des nouvelles constructions commerciales (article L141-6 du code de l'urbanisme), condition rajoutée par l'ordonnance de 2020 relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale. Cette insistance trouve écho dans le sens où à date on recense 15 393 m<sup>2</sup> de friches de toute nature à l'intérieur des SIP.
- Cela effectivement vient renforcer la réflexion sur l'étendue des SIP et leurs grandes réserves foncières sachant

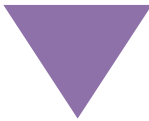





que de surcroît, 6 SIP sont restés vierges depuis leur inscription au DAAC de 2018, représentant 24 ha soit 14% des terrains libres: ils sont à Saint-Léon (route de Nailloux et Outlet Village), Sainte-Foy-d'Aigrefeuille (Saune), Caraman (Lasserre), Pexiora (Tréboul) et Saint-Martin-Lalande (Fontuile).

- Enfin, au sujet de la mixité économique dans les SIP, les 178 208 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher de commerces ne représentent que 32% de la surface de la totalité des bâtiments situés dans ces SIP; de même, les 69 ha des parcelles consacrées principalement au commerce ne représentent que 15% de la surface totale des SIP. Il réside bien un enjeu de sectorisation géographique des différentes activités économiques pour plus de clarté-lisibilité, peut-être ne plus autoriser d'autres activités économiques que le commerce dans les SIP, et ce dans un contexte de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050, qui pénalise d'abord le développement économique des territoires et notamment industriel et artisanal. Or ces secteurs de la sphère productive ont davantage besoin de foncier que le commerce dans les enveloppes restantes, car créateurs de richesses et d'emplois, ruisselant ensuite dans la sphère présente à laquelle appartient le commerce.

En conclusion et en synthèse, y a-t-il trop de SIP ? la hiérarchie issue du diagnostic ci-dessous est-elle à reclarifier ?



LA MAIL

Niveau de centralité	Définition	Communes
<b>SIP majeur</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre développée et diversifiée sur les achats hebdomadaires, occasionnels et exceptionnels</li> <li>SIP rayonnant sur l'ensemble du SCoT voire au-delà</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Castelnaudary O'Castel</b></li> </ul>
<b>SIP structurant</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre répondant à une fréquence d'achats quotidienne et hebdomadaire, souvent accompagnée d'une offre d'achats occasionnels lourds voire légers et exceptionnels</li> <li>SIP rayonnant sur un bassin de vie voire sur le SCoT</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Villefranche Borde Blanche</b></li> <li><b>Revel Rte Castelnaudary</b></li> <li><b>Castelnaudary Leclerc SE</b></li> <li><b>Nailloux Outlet Village</b></li> </ul>
<b>SIP intermédiaire</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre répondant à une fréquence d'achat quotidienne et hebdomadaire, voire occasionnelle</li> <li>SIP rayonnant sur une unité urbaine ou un petit bassin de vie ou sur des typologies d'achats particulières</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Bram Ouest</b></li> <li><b>Castelnaudary Netto NO</b></li> <li><b>Bram Est</b></li> <li><b>Nailloux Tambouret</b></li> </ul>
<b>SIP relais</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre pouvant potentiellement répondre à une fréquence d'achat quotidienne et hebdomadaire, voire occasionnelle, sans nécessairement compter une GMS</li> <li>SIP rayonnant sur une unité urbaine ou un petit bassin de vie ou sur des typologies d'achats particulières et/ou au relais d'un autre SIP supérieur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Castelnaudary Appert Sud</b></li> <li><b>Revel Jasse</b></li> <li><b>Lanta Av Tlse</b></li> <li><b>Montréal Giscarrels</b></li> <li><b>Revel Rte de Castres</b></li> </ul>
<b>SIP proximité</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre pouvant potentiellement répondre à une fréquence d'achat quotidienne et hebdomadaire, voire plus occasionnelle, sans nécessairement compter une GMS</li> <li>SIP rayonnant sur une petite unité urbaine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Villepinte Croix l'Ourmet</b></li> <li><b>St-Martin-Lalande Relais</b></li> <li><b>St-Félix Rte Castelnaudary</b></li> <li><b>Labastide-D'Anjou Gd Rue</b></li> </ul>
<b>SIP vierge</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>SIP prévu par le précédent SCoT mais n'ayant accueilli aucune GMS ni même une seule construction</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>St-Léon Outlet Village</b></li> <li><b>Ste-Foy-Aigrefeuille Saune</b></li> <li><b>Caraman Lasserre</b></li> <li><b>St-Léon Rte Nailloux</b></li> <li><b>Pexiora Tréboul</b></li> <li><b>St-Martin-Lalande Fontuile</b></li> </ul>

# 5. Analyse des dynamiques logistiques à l'œuvre

Les services de transport et de logistique répondent aux besoins des acteurs économiques générateurs de flux (destinataires ou expéditeurs)



Particuliers



Commerces



Bureaux



Industrie



Artisanat  
et  
services



Administration



Chantiers

Pour répondre à ces besoins, on retrouve une grande diversité d'acteurs et de filières



**Transporteurs routiers généralistes ou spécialisés**

ex XPO, STEF, Perrenot...



**Messagerie traditionnelle**

Réseau de distribution de palettes et colis volumineux – ex DB Schenker, Heppner, Dachser, ...



**Messagerie Express**

Réseau de distribution de colis express – ex Chronopost, DPD, GLS, ...



**Logisticiens distribution B2B & B2C et industriel**

Stockage et préparation de commande – ex GMS, Amazon, ...



**Grossistes / distribution professionnelle**

ex Rexel, France Boisson, Pomona, ...



**Nouveaux acteurs de la distribution urbaine**

ex Urby, Cyclo-logisticiens, ...

## CADRE REGLEMENTAIRE: L'ARTICLE L141-6 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les équipements logistiques commerciaux, le DAACL localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article L141-3 (Gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols).

Il peut également prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines.

Le DAACL doit donc permettre de:

- Répondre aux besoins logistiques du territoire – stockage et distribution
- Mais en prenant en compte la capacité des voiries (existantes ou à venir)
- Et en mettant en œuvre une gestion économe de l'espace (Objectif ZAN)

Le DAACL ne crée pas de droits nouveaux, il vient généralement apporter une contrainte supplémentaire à l'implantation des sites logistiques.

Un équipement logistique correspond à une construction de la sous-destination « Entrepôt » du PLU.

La logistique commerciale n'est pas définie par le législateur.

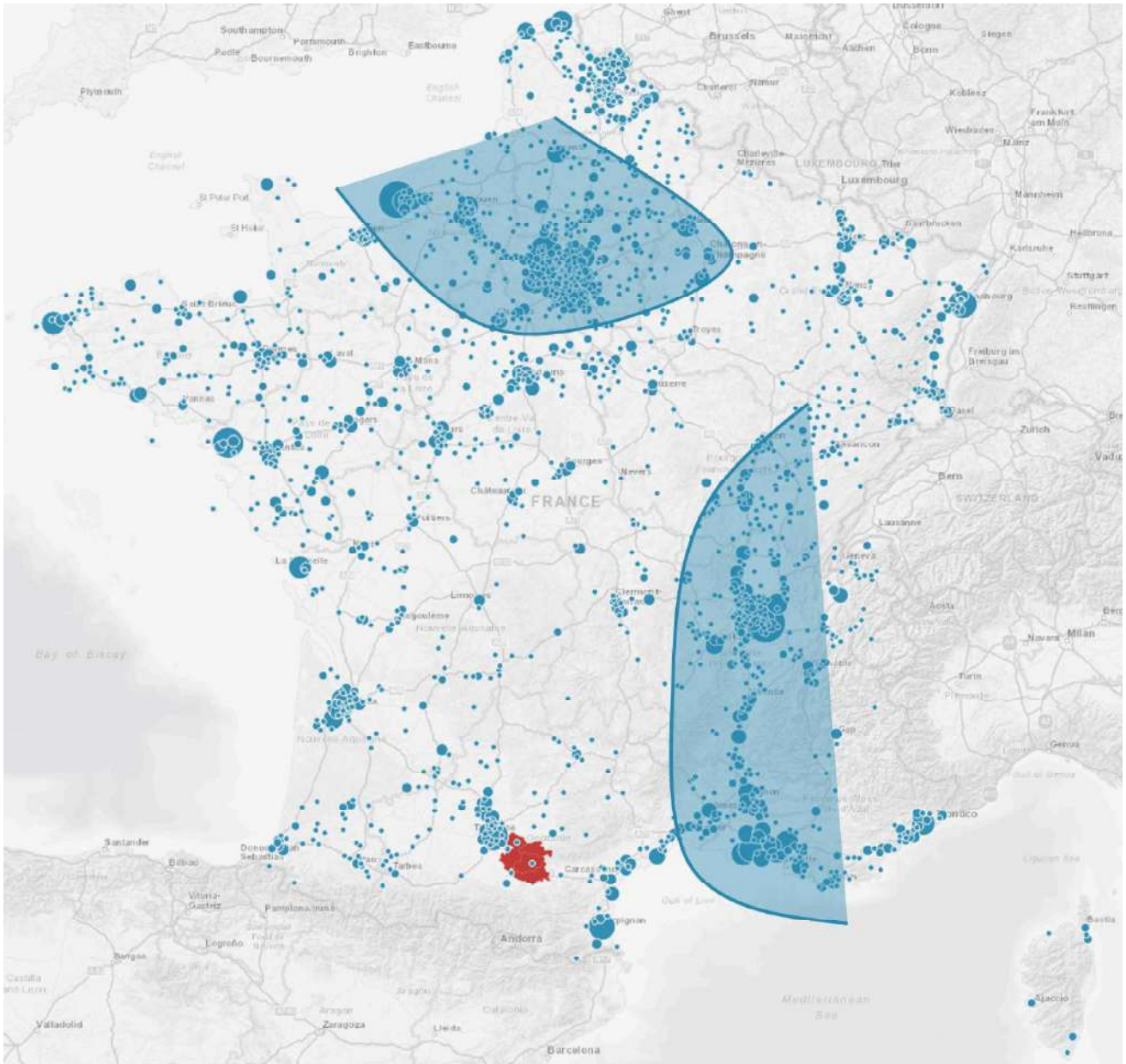
Cette notion peut revêtir différents champs :

- La logistique des activités e-Commerce (Amazon, Vinted, ...)
- La logistique visant à la desserte du territoire (activités de messagerie, de commerce de gros, ...)
- La logistique des acteurs commerciaux (GMS, ...)
- La logistique donnant lieu à une transaction commerciale, c'est-à-dire la logistique pour compte d'autrui
- ...

A l'inverse, la logistique commerciale n'est pas : la logistique industrielle, la logistique agricole ou encore le transport multimodal.

Le DAACL a donc vocation à réglementer l'implantation des constructions logistiques (sous-destination entreposage) n'étant pas directement liée à une activité industrielle, agricole ou multimodale. Mais contrairement au commerce, il n'y a pas de procédure de CDAC permettant de "maîtriser" les activités accueillies au sein d'un bâtiment – le contenu –, le DAACL permet uniquement de réguler l'immobilier – le contenant. C'est donc uniquement au moment du permis de construire que le contrôle peut être effectué s'agissant des activités logistiques.





Sources : Insee 2020

L'activité logistique est dépendante de la dynamique démographique et du tissu économique local. L'implantation des activités logistiques s'organise autour de plusieurs facteurs dont :

- La desserte d'un bassin de consommation,
- Un réseau d'implantations industrielles,
- Les principales portes d'entrée du territoire national (ports & aéroports internationaux),
- Les principaux axes autoroutiers.

Deux secteurs ont une forte vocation logistique à l'échelle nationale:

- La vallée du Rhône (Dijon <-> Marseille)
- Le Havre / Paris

Si le Pays Lauragais a un positionnement éloigné des deux principaux axes logistiques, il est situé dans un corridor se-

condaire, celui historique de l'entre-Deux-Mers, marqué par le développement du Canal du Midi à visée commerciale il y a quelques siècles et plus récemment par l'autoroute A61, au sein d'un territoire longtemps considéré comme le "grenier à blé du Languedoc". En effet, il représente à lui seul plus de la moitié des m<sup>2</sup> d'entrepôts construits dans l'Aude entre 2011 et 2020, département le plus représenté dans le SCoT. Son rythme dépasse les moyennes départementale et régionale.

	M <sup>2</sup> d'entrepôts construits sur 10 ans (2011-2020)	% des M <sup>2</sup> d'entrepôts construits sur Pays Lauragais	M <sup>2</sup> de construction/an/ 1000 habitants
FRANCE	38 millions de m <sup>2</sup>	0,3%	
OCCITANIE	3,41 millions de m <sup>2</sup>	3,9%	298
AUDE	226 627 m <sup>2</sup>	57,6%	261
SCoT Lauragais	130 644 m <sup>2</sup>	-	392

Sur la période 2011-2020, le développement économique s'est intensifié avec 418 988 m<sup>2</sup> de surfaces construites, liées notamment à la sphère productive.



En effet, le niveau de construction en industrie et agriculture est plus élevé par rapport au département de l'Aude (la plupart des communes étant dans ce département) et à la région en lien avec le portrait économique du territoire, assez orienté agro-industriel.

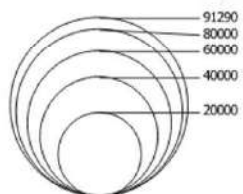
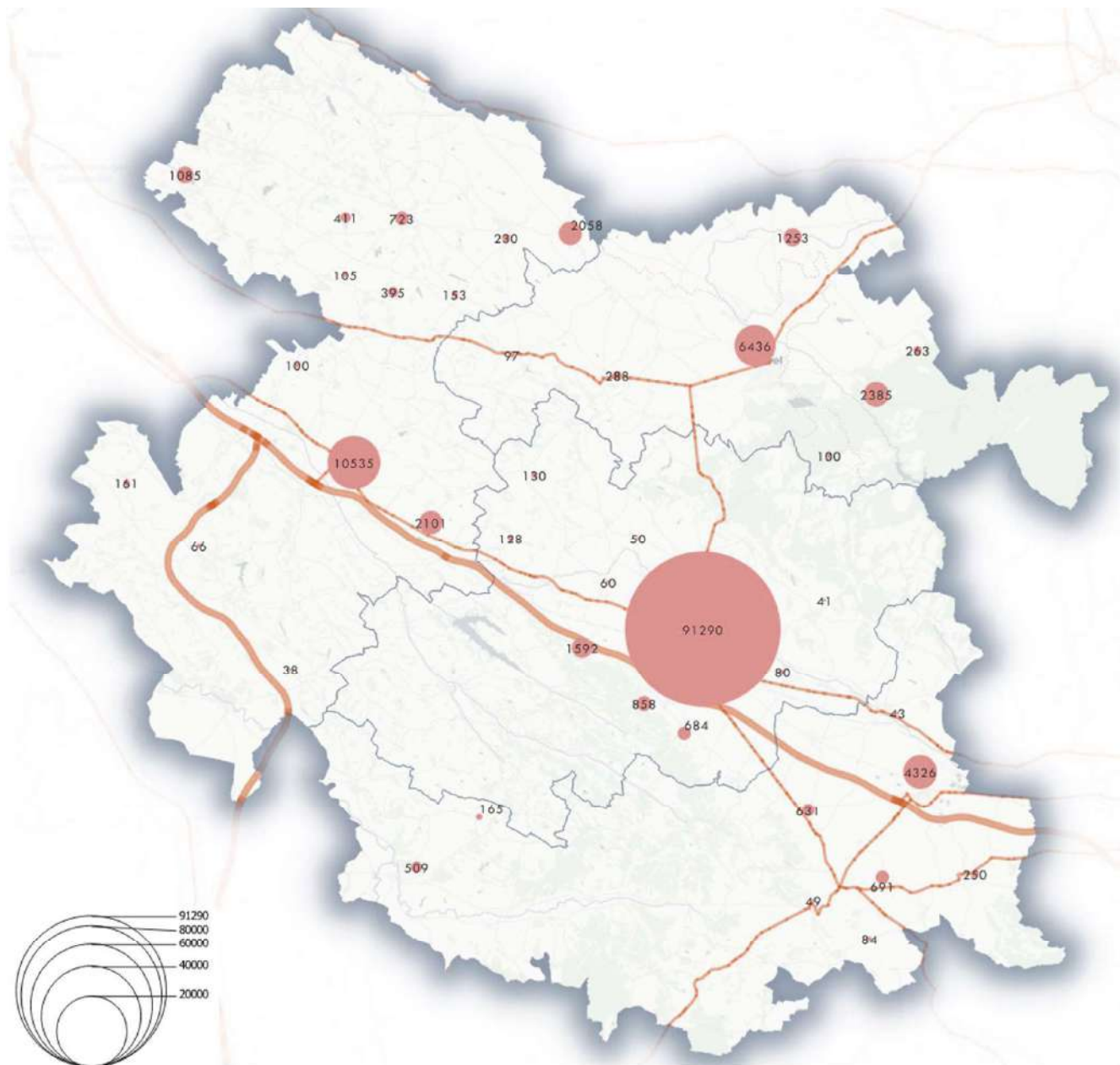
Les entrepôts représentent près d'1/3 des surfaces construites à destination d'activités sur la dernière décennie, imputables principalement à l'édification de la plateforme de logistique commerciale de la SOCAMIL à Castelnaudary. On note une reprise progressive des constructions depuis 2015, avec une forte poussée agricole en 2020.

Les enjeux sont ainsi marqués en matière de développement logistique sur le Pays Lauragais :

- Les activités logistiques sont liées à l'activité industrielle et aux besoins de la population locale (logistique endogène), par :
- L'importation des matières premières,
- L'exportation des produits finis sur le marché local, national et international.
- Il ne s'agit certes pas d'un territoire stratégique en matière d'implantation de grandes plates-formes logistiques servant à la logistique dite "exogène" au service de réseaux d'approvisionnement ou de distribution sur une vaste aire géographique, mais il abrite des entrepôts à vocation régionale du fait de sa position entre Aquitaine et Languedoc

	Rayon de desserte	Taille de l'entrepôt	Critères de positionnement		
Entrepôt de distribution européen	1000 à 1500 km	++++	Proximité d'un port : positionnement du barycentre des entrepôts régionaux	←	Territoire éloigné d'un bassin de consommation majeur du territoire national → Y compris pour la logistique commerciale
Plate-forme de groupage-éclatement	800 km	++ ou +++	Aux barycentres des sites de production et de distribution	←	
Entrepôt à vocation régionale ou locale	200 km	+++	Fonction du réseau de magasins	←	Territoire concerné par ce type d'entrepôt au regard de la demande locale et de son positionnement médian entre une métropole régionale et un littoral → Industriels / secteur agricole (au plus près des lieux de production) → Transporteurs (messagers / expressistes) qui approvisionnent les espaces urbains (activités économiques et habitants)
Plate-forme de messagerie (hors hubs)	D é p a r t e - m e n t	++	Proximité d'une agglomération ou d'industriels dans certains cas	←	
Plate-forme de distribution urbaine	50 km	+	Proximité d'une agglomération	←	
Entrepôt de stockages avancé d'un industriel	de 10 à 1000 km	+	Proximité de l'industriel	←	

Comme décrit précédemment, le cœur de plaine du Lauragais a été propice pour le développement de la logistique.



Source : Sit@del2

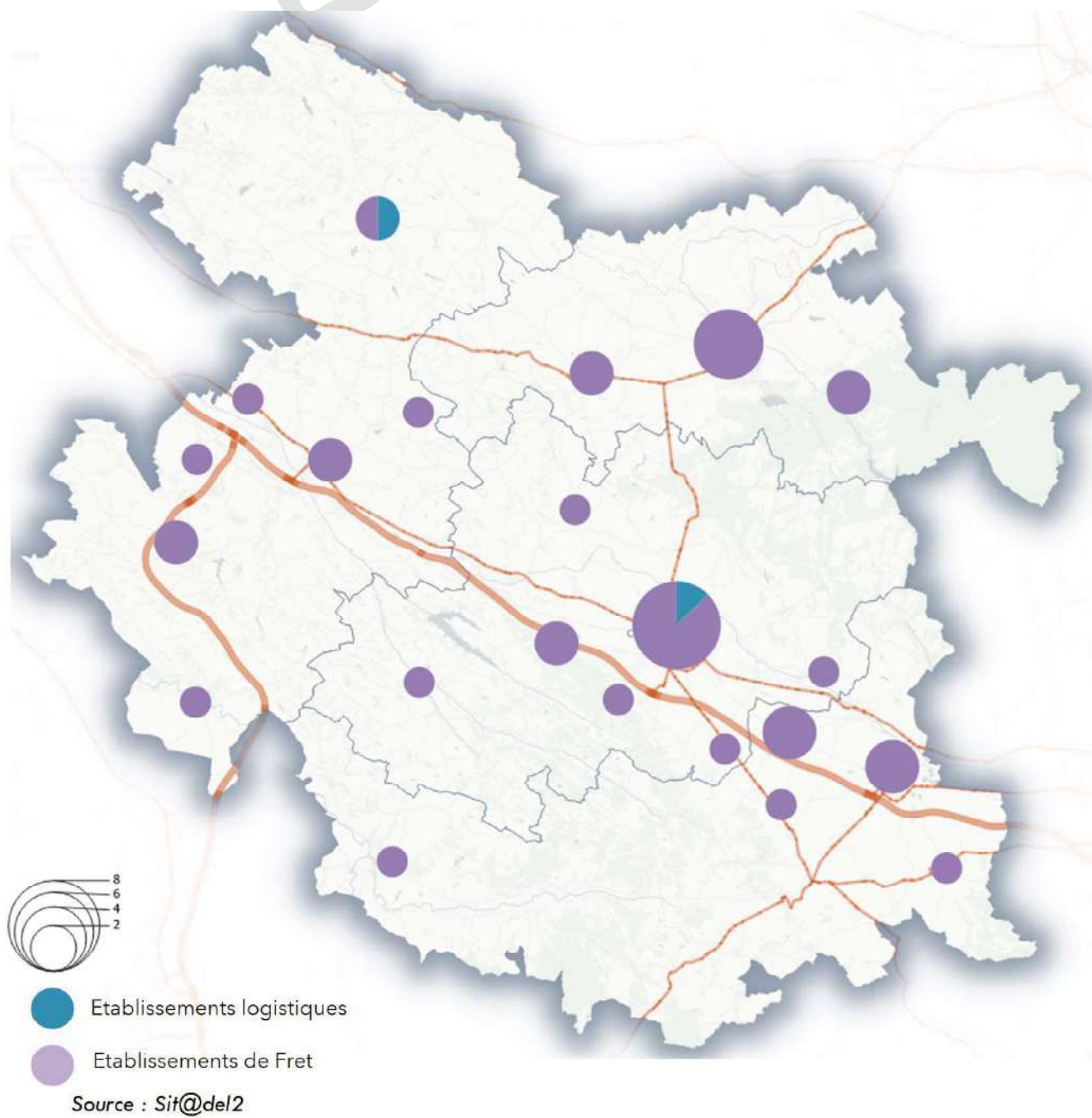
AIPL

Commune	TOTAL Entrepôts (en m²)
Castelnaudary	91 290
Villefranche-de-Lauragais	10 535
Revel	6 436
Bram	4 326
Sorèze	2 385
Avignonet-Lauragais	2 101
Le Cabanial	2 058
Mas-Saintes-Puelles	1 592
Blan	1 253
Sainte-Foy-d'Aigrefeuille	1 085
Villeneuve-la-Comptal	858
Caraman	723
La Force	691
Fendeille	684
Villasavary	631
Belpech	509
Maureville	411
Ségreville	395
Saint-Félix-Lauragais	288
Saint-Amancet	263

Commune	TOTAL Entrepôts (en m²)
Montréal	250
Auriac-sur-Vendinelle	230
Saint-Sernin	165
Saint-Léon	161
Cambiac	153
Montmaur	130
Montferrand	128
Caragoudes	105
Les Brunels	100
Mauremont	100
Vaux	97
Brézilhac	84
Saint-Martin-Lalande	80
Nailloux	66
Ricaud	60
Souilhe	50
Fanjeaux	49
Villepinte	43
Saint-Ppoul	41
Gibel	38

Si la plupart des constructions d'entrepôts sur 2011-2020 furent inférieures à 5 000 m² et répondaient essentiellement à une logistique du territoire du Lauragais, 3 communes ont vu des développements plus conséquents à savoir Castelnaudary, Villefranche-de-Lauragais et Revel, cette dernière montrant que l'absence d'infrastructures autoroutières à proximité ne constitue pas un obstacle réhibitoire.

Effectivement, l'implantation des acteurs logistique reste diffuse.



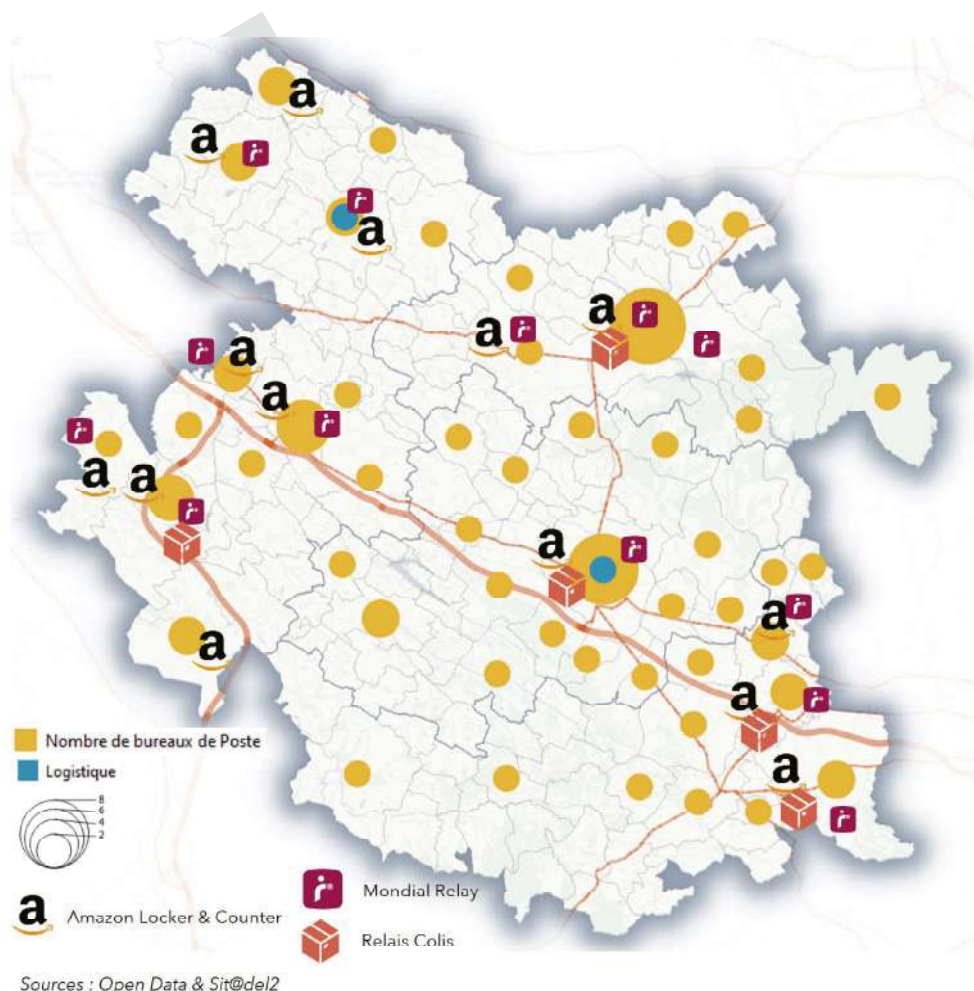
ViÉtiquettes de lignes	1 / Pour les activités logistiques :	2/ pour les activités de transport de fret :	Total général
Belpech	0	1	1
Bram	0	3	3
Castelnaudary	1	7	8
Lasbordes	0	1	1
Laurabuc	0	1	1
Mas-Saintes-Puelles	0	2	2
Montréal	0	1	1
Pexiora	0	3	3
Salles-sur-l'Hers	0	1	1
Soupex	0	1	1
Villasavary	0	1	1
Villeneuve-la-Comptal	0	1	1
Calmont	0	1	1
Caraman	1	1	2
Lux	0	1	1
Montesquieu-Lauragais	0	1	1
Nailloux	0	2	2
Revel	0	5	5
Saint-Félix-Lauragais	0	2	2
Villefranche-de-Lauragais	0	2	2
Villeneuve	0	1	1
Sorèze	0	2	2

On recense 43 établissements dont 41 pour les activités de transport de fret:

- Parmi les activités de fret, presque la moitié (18) disposent de plus de 10 emplois;
- Au sein des activités logistiques, notons principalement la SOCAMIL à Castelnaudary

Les acteurs de fret sont logiquement implantés préférentiellement le long des corridors majeurs de communication (vallée de l'Hers, bords d'autoroutes) mais pas uniquement. On note un fort regroupement d'acteurs historiques à Castelnaudary mais aussi à Revel représentant 1/3 des acteurs. 2 activités à Villefranche et 5 à Revel ont généré 17 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts sur la précédente décennie, signe d'un positionnement porteur, sans oublier la SOCAMIL et ses près de 90000 m<sup>2</sup> implantés stratégiquement à Castelnaudary.

Enfin, on note un maillage important de la logistique de proximité.



### LES PRINCIPAUX RÉSEAUX DE LIVRAISON ET DE RETRAITS COLIS (HORS LIVRAISON DIRECTE)

- 
50/167 communes desservies par le réseau de distribution de proximité du Groupe La Poste
- 
- 
14/167 communes desservies par Amazon
- 
- 
13/167 communes desservies par Mondial Relay
- 
5/167 communes desservies par Relais Colis

2024 PAVAIL



## 6. Synthèse et enjeux



### ATOUTS DU TERRITOIRE

- Une offre globale d'activités marchandes plutôt attractive à l'échelle du Pays Lauragais
- Des indicateurs socio-économiques plutôt favorables à la vitalité commerciale mais territorialement contrastés
- Un territoire marqué par les trajets pendulaires et l'évasion commerciale induite mais qui conserve néanmoins une courte majorité d'actifs résidents
- Une vacance dans les centralités contenue à l'échelle du Pays et une vitalité dans la moyenne des communes PVD
- Un commerce non-sédentaire conservant un bon maillage
- Des efforts notables en termes de qualité urbaine et environnementale d'une partie des SIP
- Un développement économique, lié notamment à la sphère productive, qui s'intensifie
- Une présence d'acteurs logistiques diffuse
- Un maillage important de la logistique de proximité

### POINTS DE VIGILANCE



- Des disparités territoriales entre EPCI dans la création et l'Un territoire fortement concurrencé et sous-équipé en grandes et moyennes surfaces à l'échelle du Pays Lauragais (même si le bassin de vie de Castelnaudary vient en partie rattraper cette sous-offre)
- Un recul du commerce de proximité dans une grande majorité de communes non pôles ainsi que dans une grande majorité de centralités
- Un développement commercial privilégié en localisations préférentielles mais au profit des SIP et au détriment des centralités, malgré un tarissement des autorisations CDAC
- Des centralités principales aux rôles réduits au sein de leurs bassins de vie, une offre d'ultra proximité satellisée autour d'elles
- Un hypercentre de Castelnaudary assez peu attractif (forte vacance notamment) malgré des politiques publiques de redynamisation menées depuis plusieurs années
- Des centralités aux qualités urbaines contrastées
- Une hiérarchie des centralités qui diffère de l'armature territoriale
- Des marges de manœuvre au cœur des SIP vers davantage de sobriété foncière
- Des SIP trop nombreux et/ou trop étendus / trop de réserves foncières ? enjeux de contingerer et de rendre l'offre plus lisible
- Un territoire éloigné pour l'instant des principaux corridors logistiques mais dont la configuration en cœur de plaine du Lauragais sur l'axe historique de l'entre-deux-mers favorise le développement de ce secteur. D'où la nécessité de se doter d'une stratégie pour anticiper les localisations



## ENJEUX

- **Inverser la courbe de recul du commerce de proximité dans les centralités**, en identifiant des secteurs de préservation de la diversité commerciale et en maîtrisant les implantations concurrentes en périphérie et dans le diffus
- **Poursuivre la redynamisation du centre-ville de Castelnaudary** en compactant les parcours marchands pour leur redonner vigueur, reconquérir la vacance sur les linéaires principaux et recycler les cellules en d'autres vocations sur les franges
- **Requalifier les centralités où le traitement urbain est daté ou trop routier, pour les rendre plus conviviales, apaisées et esthétiques** mais fonctionnelles en maintenant des capacités de stationnement automobiles suffisantes
- **Viser plus de sobriété foncière dans les SIP** en privilégiant la densification parcellaire
- **Réduire l'évasion commerciale liée aux achats occasionnels et exceptionnels**, en autorisant de nouvelles grandes et moyennes surfaces sur une offre strictement non concurrente aux centralités
- **Requalifier une partie des SIP vieillissants** pour les engager dans une nouvelle ère plus durable et plus confortable pour le client (cadre urbain, espaces publics, qualité des bâtiments, accessibilité modes doux, aspects environnementaux...)
- **Rendre plus lisible l'offre dans les SIP** en segmentant des enveloppes foncières dans les ZAE vs sphère productive dans un contexte de ZAN et **adapter au potentiel marchand** en réduisant le nombre de SIP et/ou leurs périmètres
- **Réguler le développement de la logistique commerciale** pour éviter une saturation des flux et une consommation foncière trop importante dans un contexte de raréfaction et de ZAN