TARN-AGOUT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

SCOT DU VAURAIS

Diagnostic territorial

Dossier Arrêté en Conseil communautaire le 09 juillet 2026

SOMMAIRE

I. Préambule 7

Territoire et contexte local 7
La loi dite « Climat et Résilience » à l'initiative d'un changement de paradigme 9
Le SRADDET Occitanie intégrateur des objectifs de réduction de la consommation d'espace 10
Les premiers engagements pris par la Communauté de communes Tarn-Agout 10

II. Habiter dans le Vaurais 11

1. Démographie 11
a - Une dynamique démographique soutenue 11
b - Un indice de jeunesse élevé témoignant d'un vieillissement de la population mesuré 13
c - Anticiper le phénomène de vieillissement de la population 15
d - Profil des ménages et structure de la population 16
e - Un niveau de vie assez élevé sur le territoire 17
2. Logement 19
a - Un parc de logement tourné vers l'habitat individuel 19
b - Une augmentation du nombre de logements vacants ces dix dernières années 21
c - Un parc de logements encore relativement peu diversifié 22
d - Une demande importante pour le parc social 24
e - Une part importante des consommations énergétiques attribuée au secteur résidentiel 26
f - Un marché immobilier attractif 29
g - La production neuve largement orientée par la construction de logements individuels 30
3. Consommation d'espace 32
a - La consommation d'espace 2011-2020 32
b - La consommation d'espaces de 2021 à aujourd'hui 33
c - Les objectifs de réduction de la consommation d'espace ... ***Erreur ! Signet non défini.***

III. S'épanouir dans le Vaurais 34

1. Une répartition des équipements cohérente avec l'armature territoriale 34
a - Quelques chiffres clés du territoire 34
b - La répartition géographique des équipements 35
2. La petite enfance 38
3. Les équipements scolaires 39
4. Les équipements de santé, une complémentarité avec la métropole toulousaine 41
a - Un équipement hospitalier central 41
b - Une couverture en soin de proximité à préserver 41

IV. Se déplacer dans le Vaurais 43

1. Un territoire accessible par son positionnement géographique 43
a - Un territoire pleinement intégré à l'aire urbaine toulousaine 43
b - Les grands axes routiers et ferroviaires du territoire 44
c - Le projet de l'autoroute A69 45
d - L'influence de la métropole sur les réseaux des transports 48
2. Des déplacements encore très liés à l'automobile individuelle 49
a - Les déplacements domicile-travail 49
b - Le covoiturage et les bornes de recharges pour véhicule électrique 52
c - Mobilités douces 53

V. Une économie entre spécificités et dépendances 55

1. Un territoire intégré au sein d'un bassin d'emploi attractif et dynamique 55
a - Un nombre d'emplois en constante évolution depuis 2009 55
b - Des échanges importants avec l'aire urbaine toulousaine 58
c - Une majorité d'actifs employés ou exerçant des professions intermédiaires 59
d - Une dynamique économique soutenue 60
e - Une forte présence de PME 61
2. Une économie territoriale spécialisée 62
a - Le Groupe Fabre : un acteur majeur de l'économie du Vaurais 62
b - Des secteurs en développement autour de l'industrie, de la chimie et de la construction 62
c - Une offre commerciale satisfaisante et en développement 63
3. Des zones d'activités économiques dynamiques et en développement 67
4. L'agriculture : une activité économique encore structurante pour le Vaurais 75
a - La Surface Agricole Utilisée en baisse sur les deux dernières décennies 76
b - Une tendance à la diminution du nombre d'exploitants et d'exploitations sur le territoire 77
c - Des démarches de valorisation de l'activité agricole 80
d - Un territoire engagé dans une démarche de Projet Alimentaire Territorial 81
5. Les activités de loisirs et le tourisme : des potentialités à développer 83
a - Un accès à la nature qui représente un atout important pour le territoire 84
b - Le tourisme patrimonial 89
c - Des capacités d'accueil modérées 91

VI. Une armature territoriale lisible 93

1. Une hiérarchisation existante 93
2. Vers une remise en question ? 94

VII. Glossaire 96

TABLE DES CARTES

Carte 1 : territoire du SCoT du Vaurais, Source Citaviz 8
Carte 2 : Population par commune 12
Carte 3 : Indice de jeunesse 13
Carte 4 : Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif (€) 2023 ; 23
Carte 5 : Loyer d'annonce par m² charges comprises pour une maison type du parc privé locatif (€) 2023 ; Source : Estimations ANIL, à partir des données du Groupe Se Loger et de leboncoin, T3 2023 24
Carte 6 : Carte des prix au m², Source : meilleursagents.com, 2024 29
Carte 7 : Répartition des équipements supérieurs 36
Carte 8 : Répartition des équipements de proximité 36
Carte 9 : Aire d'attraction du territoire 43
Carte 10 : principaux réseaux de transport 44
Carte 11 : Flux domicile-travail entrants 50
Carte 12 : Flux domicile-travail sortants 50
Carte 13 : Répartition du nombre d'emplois par commune 57
Carte 14 : Répartition des actifs occupés par commune 57

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Schéma de l'évolution du cadre réglementaire à l'échelon régional et national entre 2016 et 2022 ; Source : Bilan du SCoT 9
Figure 2 : L'évolution de la population entre 1975 et 2020 ; Source : INSEE RP 2020 11
Figure 3 : Evolution des soldes naturels et migratoires entre 1975 et 2020 ; Source : INSEE RP 2020 14
Figure 4 : L'évolution de la structure de la population par âge entre 2014 et 2020 ; Source : INSEE RP 2020 15
Figure 5 : Evolution de la composition des ménages entre 2014 et 2020 ; Source : INSEE RP 2020 16
Figure 6 : Evolution de la taille des ménages entre 1975 et 2020 sur les territoires du SCoT du Vaurais et du département du Tarn ; Source : INSEE RP 2020 16
Figure 7 : Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros en 2020) ; Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi), 2020 17
Figure 8 : Evolution comparée en base 100 de la construction neuve, des ménages et de la population entre 1975 et 2020 ; Source : INSEE RP 2020 19
Figure 9 : Les catégories du parc de logement en 2020 ; Source : INSEE RP 2020 19
Figure 10 : Répartition des résidences principales par statut d'occupation ; Source : INSEE RP 2020 20
Figure 11 : Graphique de l'évolution de la part des logements vacants dans le parc de logement depuis 2010 (%) ; Source : INSEE RP 21
Figure 12 : Typologie des résidences principales ; Source : INSEE RP 22
Figure 13 : Adaptation du parc de logements à son occupation ; Source : INSEE RP 22
Figure 14 : Le nombre de logements sociaux construits par année (mises en services le 1er janvier) ; 25
Figure 15 : Aire d'accueil des gens du voyage, source CCTA 25
Figure 16 : Aire d'accueil des gens du voyage, source CCTA 26
Figure 17 : La consommation énergétique des logements sociaux sur le territoire en 2020 ; Source : RPLS 2023 27
Figure 18 : Les consultations de l'ADIL par les communes tarnaises de la CCTA ; Source : ADIL 81 / PCAET CCTA 28
Figure 19 : Nombre de logements commencés par an, selon le type de construction ; Source : SIATDEL 2024 30
Figure 20 : Résidence "Les Hauts de Cocagne" à Teulat ; Source : Citadia (06/08/2024) 30
Figure 21 : Lotissement "Les Jardins de la Monge" à Saint-Sulpice-la-Pointe ; Source : Citadia (06/08/2024) 31
Figure 22 : Consommation d'espaces par année, source Mon Diagnostic Artificialisation 32
Figure 23 : Consommation d'espace par destination, source Mon Diagnostic Artificialisation 33
Figure 24 : Dynamique de construction des équipements publics 35
Figure 25 : le centre aquatique intercommunal l'Ô Pastel (Lavaur) 37
Figure 26 : Accueil Petite enfance, source CCTA 38
Figure 27 : Effectifs scolaires 40
Figure 28 : Tracé de l'autoroute A69 ; Source : ATOSCA 45
Figure 29 : Carte du trafic routier en 2023 ; Source : Département du Tarn 48
Figure 30 : Exemples de temps de parcours 49
Figure 31 : La part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2020 ; Source : INSEE RP 2020 51
Figure 32 : Localisation des bornes IRVE sur le territoire ; Source : Mappy 52
Figure 33 : L'évolution du nombre d'emplois, de la population active et de la population totale ; Source : INSEE RP 2020 55

Figure 34 : Evolution des emplois au lieu de travail par secteur d'activité entre 2009 et 2020 ; Source : INSEE RP 2020 56
Figure 35 : Isochrone depuis Lavaur (50 minutes en voiture) ; Source : Géoportail 58
Figure 36 : Population de 15 à 64 % par type d'activité en 2020 ; Source : INSEE RP 2020 59
Figure 37 : L'évolution de la répartition des "actifs occupés" par CSP entre 1999 et 2020 ; Source : INSEE RP 1999, 2009, 2014 et 2020 60
Figure 38 : Evolution de la création d'entreprises ; Source : Insee, SIDE (Système d'information sur la démographie d'entreprises) 60
Figure 39 : Répartition des établissements selon le nombre de salariés ; Source : FLORES INSEE 2021 .61
Figure 40 : Localisation des commerces et des marchés à Lavaur ; Source : PLU de Lavaur 64
Figure 41 : Localisation de la zone commerciale de Sagnes, source : DOO du SCoT du Vaurais 64
Figure 42 : Localisation de la zone commerciale du Rouch, source : DOO du SCoT du Vaurais 65
Figure 43 : Source : www.cc-tarnagout.fr 66
Figure 44 : Les ZAE du territoire de la CCTA ; Source : CCTA : Un état des lieux des zones d'activités en 2021 68
Figure 45 : Les entreprises de la CCTA en ZAE par taille ; Source : CCTA : Un état des lieux des zones d'activités en 2021 69
Figure 47 : L'âge des chefs d'exploitations ; Source : Diagnostic du PAT, Agreste RP 2010 et 2020 79
Figure 48 : Le devenir des exploitations dont le chef ou le plus âgé des exploitants a plus de 60 ans ; Source : Diagnostic du PAT, Agreste RP 2020 80
Figure 50 : Extrait du Diagnostic du système alimentaire de la communauté de communes Tarn Agout (Projet Alimentaire Territorial) Janvier 2023 81
Figure 51 : Carte des activités touristiques et de loisirs à l'échelle de la Communauté de Communes Tarn-Agout ; Source : Office de tourisme de la CC Tarn-Agout 83
Figure 52 : Photos de la base de loisir "Ludolac" à Saint-Lieux-lès-Lavaur 84
Figure 53 : Les jardins de Martine ; Source : Tarn Occitanie 85
Figure 54 : Les jardins de Martine ; Source : Tarn Occitanie 85
Figure 55 : Apiculteur les ruchers de Mathieu ; Source : Tarn Occitanie 86
Figure 56 : le Domaine d'En Ségur ; Source : Tourisme-Occitanie 86
Figure 57 : Les sentiers de randonnées et balades en Tarn-Agout ; source : Office de Tourisme intercommunal 87
Figure 58 : Extrait des livrets de randonnées, source CCTA 88
Figure 59 : Le château de Roquevidal ; Source : Citadia (06/08/2024) 89
Figure 60 : Photos du centre de Lavaur ; Source : Citadia (06/08/2024) 89
Figure 61 : Figure 43 : Photos du centre de Lavaur ; Source : Citadia (06/08/2024) 89
Figure 62 : Photo de la bastide de Saint-Sulpice-la-Pointe ; Source : Tarn Occitanie 90
Figure 63 : Photo de la bastide de Saint-Sulpice-la-Pointe ; Source : Tarn Occitanie 90
Figure 64 : Le souterrain du Castela de Saint-Sulpice-la-Pointe ; Source : Tarn Occitanie 90
Figure 65 : Le souterrain du Castela de Saint-Sulpice-la-Pointe ; Source : Tarn Occitanie 90
Figure 66 : Chambres d'hôtes "L'inattendu" à Lavaur ; Source : chambres-hotes.fr 91
Figure 67 : Chambres d'hôtes "La Courbe" ; Source : chambres-hotes.fr 91
Figure 68 : Armature territoriale du SCoT en vigueur, source CCTA 93

I. Préambule

Territoire et contexte local

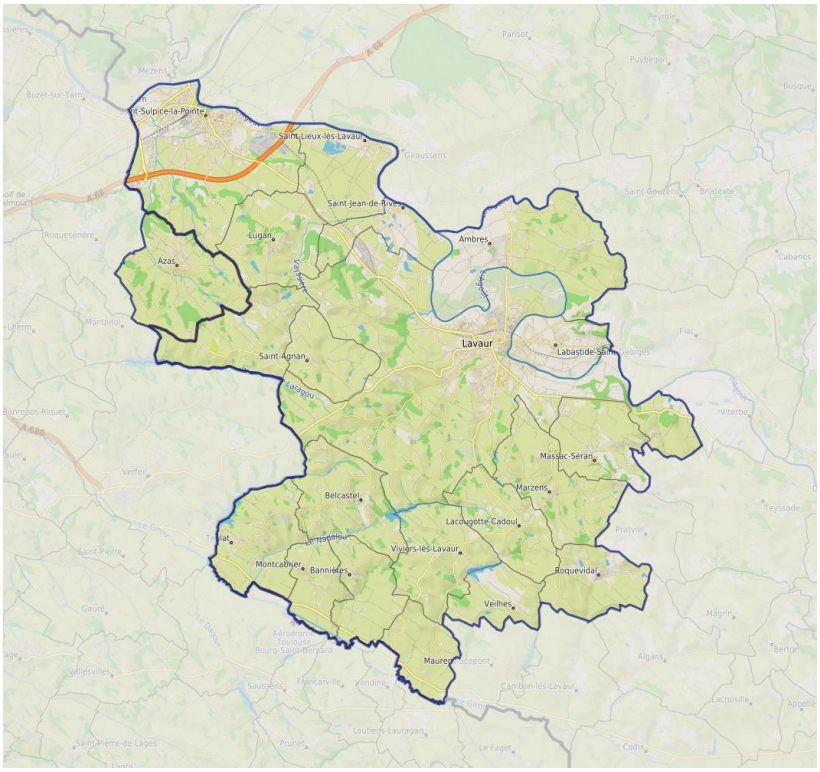
Au cœur de la région Occitanie, et du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) de Cocagne, situé à 20 mn de Toulouse par autoroute (A68) ou par train le périmètre du SCoT du Vaurais, composé de 21 communes, s'inscrit sur deux départements, celui du Tarn, qui occupe la majorité du territoire, et celui de la Haute-Garonne qui concerne la commune d'Azas.

Cette situation bi-départementale, s'explique par la constitution initiale d'un périmètre d'intercommunalité correspondant à un bassin de vie s'appuyant sur la polarité historique de Lavaur et celle plus récente de Saint-Sulpice-La-Pointe.

Le périmètre SCoT épouse le territoire de la Communauté de Communes Tarn Agout composé des communes suivantes : Ambres, Azas, Bannières, Belcastel, Garrigues, Labastide-Saint-Georges, Lacougotte – Cadoul, Lavaur, Lugan, Marzens, Massac-Séran, Montcabrier, Roquevidal, Saint Agnan, Saint-Jean-de-Rives, Saint-Lieux-lès-Lavaur, Saint-Sulpice-La-Pointe, Teulat. Viviers-Les-Lavaur, Villeneuve-Les-Lavaur et Veilhes.

La procédure de révision du SCoT a été prescrite par délibération de la Communauté de communes Tarn-Agout le **8 décembre 2022**. Les modalités de concertation ont été définies le **11 avril 2023**. Le SCoT précédent, approuvé le 12 décembre 2016, a fait l'objet d'un bilan. Si l'évaluation du SCoT à 6 ans revêt un caractère obligatoire et réglementaire, elle inclut également une dimension stratégique et constitue un temps privilégié de réflexion sur le projet de territoire et sa trajectoire de développement.

Le SCoT est un document cadre de référence qui met en cohérence les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial et d'environnement. La mise en œuvre de ce document de planification stratégique passe nécessairement par sa déclinaison au sein des documents ou projets plus opérationnels et/ou prescriptifs.



Carte 1 : territoire du SCoT du Vaurais, Source Citaviz

La révision du SCoT doit permettre de se réinterroger sur l'avenir du territoire, en tenant compte des besoins de ses habitants, des réalités actuelles du territoire et des défis à relever pour les prochaines décennies.

La révision du SCoT du Vaurais est justifiée et **motivée par la poursuite de plusieurs objectifs** :

- D'adapter le périmètre du SCoT en intégrant le retrait de la commune de Buzet-sur-Tarn
- De prendre en compte les évolutions législatives et règlementaires applicable au SCoT en tenant compte :
    - Des dispositions issues de la loi ELAN relative à la modernisation des SCoT en tant qu'outil stratégique de conception d'une planification intercommunale, afin de lui permettre de jouer pleinement son rôle de cadre de référence en matière de coordination des politiques publiques
    - Des objectifs fixés par la loi dit « Climat et Résilience » en matière de réduction de la consommation foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols, par l'intégration de la territorialisation des objectifs que le SRADDET doit intégrer
- De faire du SCoT un document intégrateur des documents de planification supérieurs dont le SRADDET Occitanie, permettant aux PLU et cartes communales des communes membres de ne se référer juridiquement qu'à lui
- De prendre en compte le PCAET de la CCTA approuvé, les enjeux du PLH en cours d'élaboration ainsi que la mise en œuvre de l'OPAH et le PAT
- De prendre en compte les enjeux locaux identifiés dans le projet de territoire de la CCTA, ainsi que les études en cours et à venir telle que celle liée à la mobilité
- De définir une stratégie d'aménagement qui garantisse un cadre de vie de qualité aux populations présentes et futures au profit d'un développement équilibré sur la base de l'armature territoriale définie par le SCoT
- D'intégrer le changement climatique et de réduire la vulnérabilité du territoire dans les projections et modèles de développement qui seront définis.

La procédure actuelle de révision du SCoT du Vaurais intervient dans un contexte de changement des paradigmes qui sous-tendent l'aménagement du territoire, se traduisant par un contexte réglementaire refondé, impactant fortement les SCoT. Le but de la procédure étant de bâtir un nouveau projet pour le territoire qui intègre les évolutions législatives intervenues depuis l'approbation dernier document en 2016.

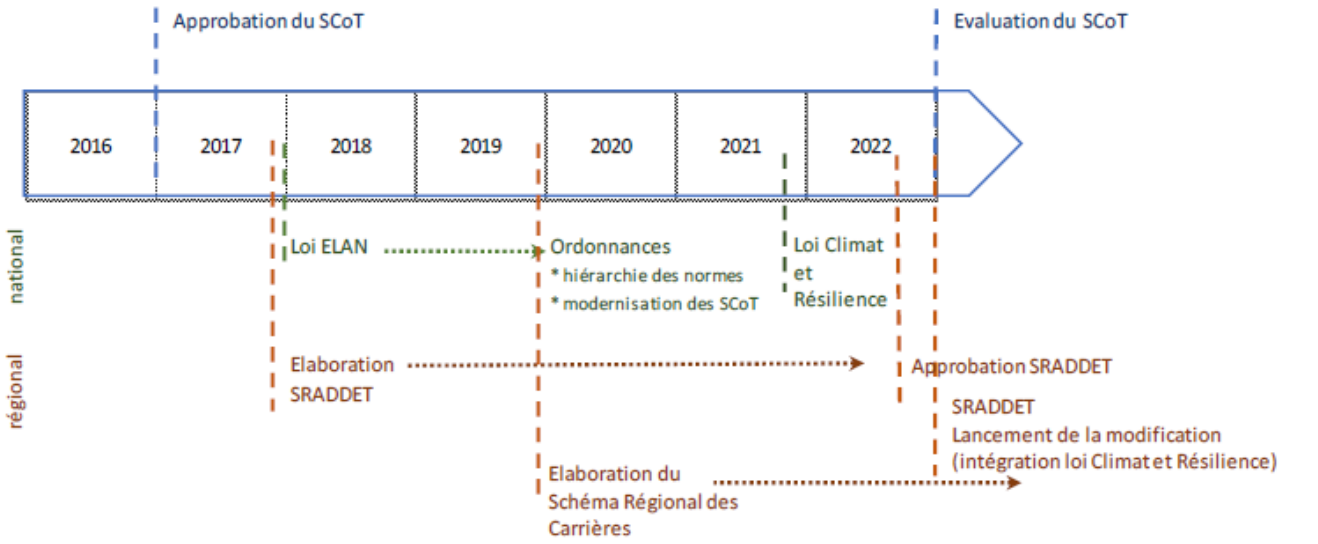


Figure 1 : Schéma de l'évolution du cadre réglementaire à l'échelon régional et national entre 2016 et 2022 ; Source : Bilan du SCoT

La loi dite « Climat et Résilience » à l'initiative d'un changement de paradigme

La l**oi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets** (« Loi Climat et Résilience ») s'articule autour des cinq thématiques sur lesquelles la Convention citoyenne pour le climat (CCC) a débattu et présenté ses propositions en 2020 : consommer, produire et travailler, se déplacer, se loger et se nourrir. Elle renforce aussi les sanctions en cas d'atteintes à l'environnement.

La loi Climat et Résilience vise à inscrire chaque territoire dans une trajectoire de sobriété foncière qui leur permettra d'atteindre une absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050.

La loi intègre dorénavant la lutte contre l'artificialisation des sols dans les grands objectifs de l'urbanisme à travers l'article L. 101-25 du Code de l'Urbanisme, au même titre que la lutte contre le changement climatique, la prévention des risques ou encore la protection des milieux naturels et des paysages.

A travers son Chapitre III : Lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme (articles 191 et 226), l'ambition affichée est « d'atteindre à l'échelle nationale l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. Pour cela, le rythme d'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de cette loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ».

La loi Climat & Résilience adoptée en août 2021 fixe un objectif de diminution de 50% de la consommation d'espace pour la décennie 2021 et 2031, par rapport à la décennie précédente (2011-2021). Cet objectif de réduction doit être territorialisé dans le SRADDET pour pouvoir être traduit dans les SCoT et PLU de la Région.

Le SRADDET Occitanie intégrateur des objectifs de réduction de la consommation d'espace

Le document a été approuvé par le préfet de Région le 14 septembre 2022 et fixe un nouveau cadre régional que le SCoT doit prendre en compte. Il doit lui aussi intégrer les dispositions de la loi Climat et Résilience et plus particulièrement l'objectif de réduction de la consommation qui doit être territorialisé.
La Région a engagé dès l'approbation une modification du SRADDET pour y intégrer la loi « Climat et Résilience » et fixer des objectifs de développement territorialisés. A ce jour, le SRADDET modifié impose au territoire une réduction de la consommation d'espace de -61.7% pour la période 2021-2030, suivi de réduction de 30% de l'artificialisation des sols pour les périodes suivantes 2031-2040 et 2041-2050. Les élus du territoire ont rendu un avis défavorable sur ce projet de modification.

Les premiers engagements pris par la Communauté de communes Tarn-Agout

Le contexte récent et actuel de crises sociales, sanitaire et climatique vient également réinterroger les modèles de développement et d'aménagement du territoire, étroitement corrélés aux modes de vie.

A cet effet, la CCTA a engagé plusieurs études pour définir, en collaboration avec les communes membres, les actions à engager en complémentarité des orientations du SCoT approuvé.

- Le projet de territoire 2020-2026 qui définit les enjeux et les actions pour un territoire d'avenir ;
- Le PCAET qui permet de prendre en compte le contexte actuel de changement climatique et de proposer des actions concrètes pour y faire face ;
- Le PLH et l'OPAH concernant l'habitat.

Ainsi, l'enjeu principal de cette procédure est de définir collectivement un nouveau Projet de Territoire global et partagé pour les 15 à 20 prochaines années. La révision du SCoT doit permettre de se réinterroger sur l'avenir du territoire du SCoT du Vaurais, en tenant compte des enjeux transversaux auxquels fait face le territoire, des besoins de ses habitants et des défis à relever pour les prochaines décennies.

II. Habiter dans le Vaurais

1. Démographie

a - Une dynamique démographique soutenue

La position géographique du territoire du SCoT du Vaurais, situé en première couronne de la métropole toulousaine, en fait un territoire attractif qui a connu une dynamique démographique très forte à partir des années 1990. La croissance démographique du territoire a notamment été très soutenue sur la période 1999 – 2009 et tend à se stabiliser depuis 2014.

Pour autant, depuis 2014, les taux d'évolutions annuels moyens de la population restent positifs pour une majorité de communes du territoire. La croissance démographique reste donc dynamique mais fortement ralentie par rapport à la période précédente. Cependant, quelques communes au sud du territoire enregistrent des taux d'évolutions négatifs.

Si les communes du territoire connaissent une croissance de population assez stable, il faut souligner que la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe enregistre une augmentation de population plus soutenue entre 2014 et 2020, avec 838 habitants de plus sur la période d'analyse face à Lavaur + 228 habitants, induite notamment par la proximité immédiate de l'autoroute A68. Les pôle relais de Saint-Lieux-Lès-Lavaur, Labastide-St-Georges et Ambres connaissent également une augmentation de population, mais moins importante.
Ainsi, depuis 2014, le territoire a gagné 1 958 habitants.

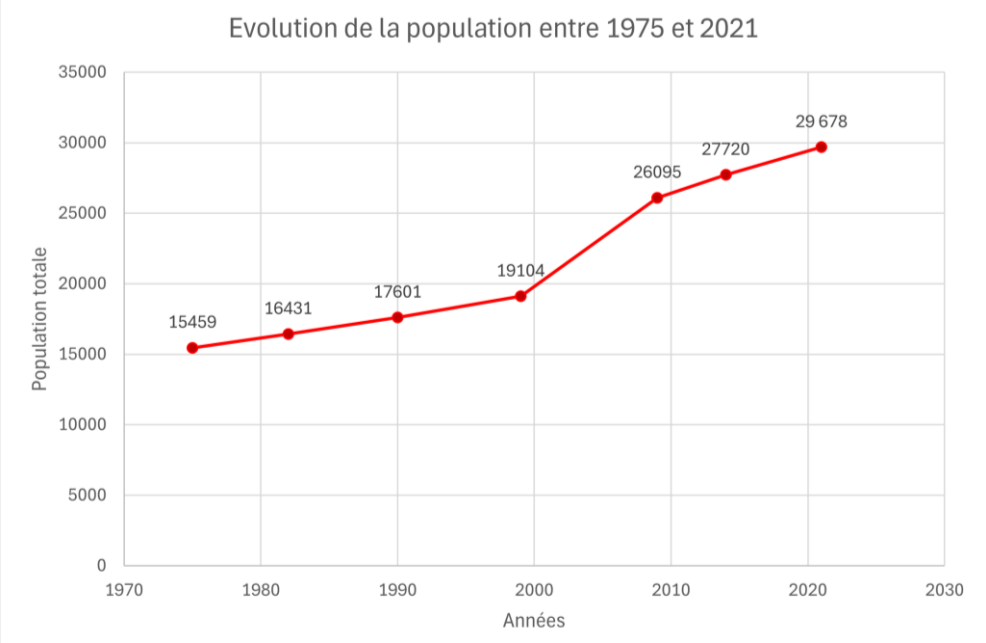
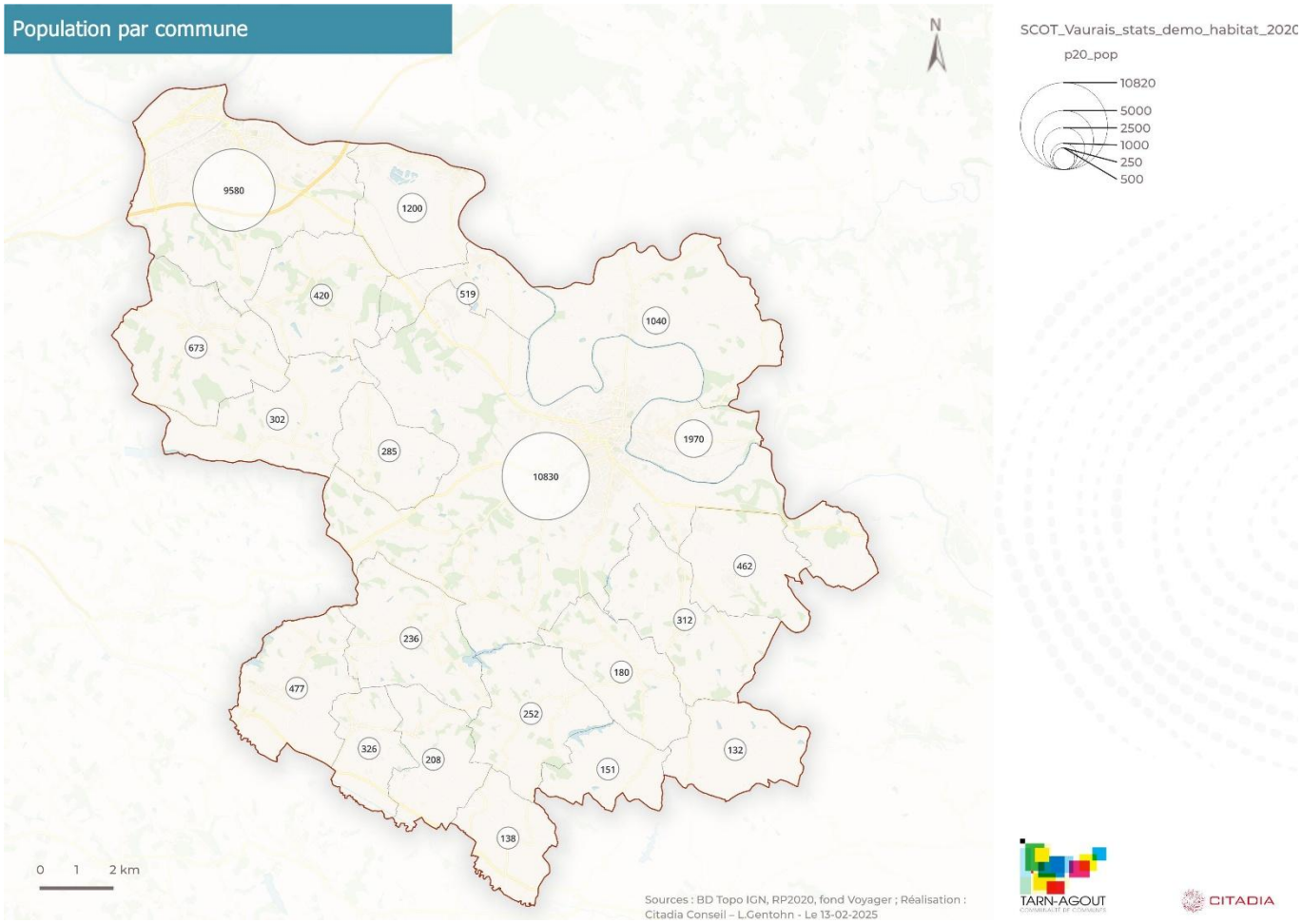


Figure 2 : L'évolution de la population entre 1975 et 2020 ; Source : INSEE RP 2021

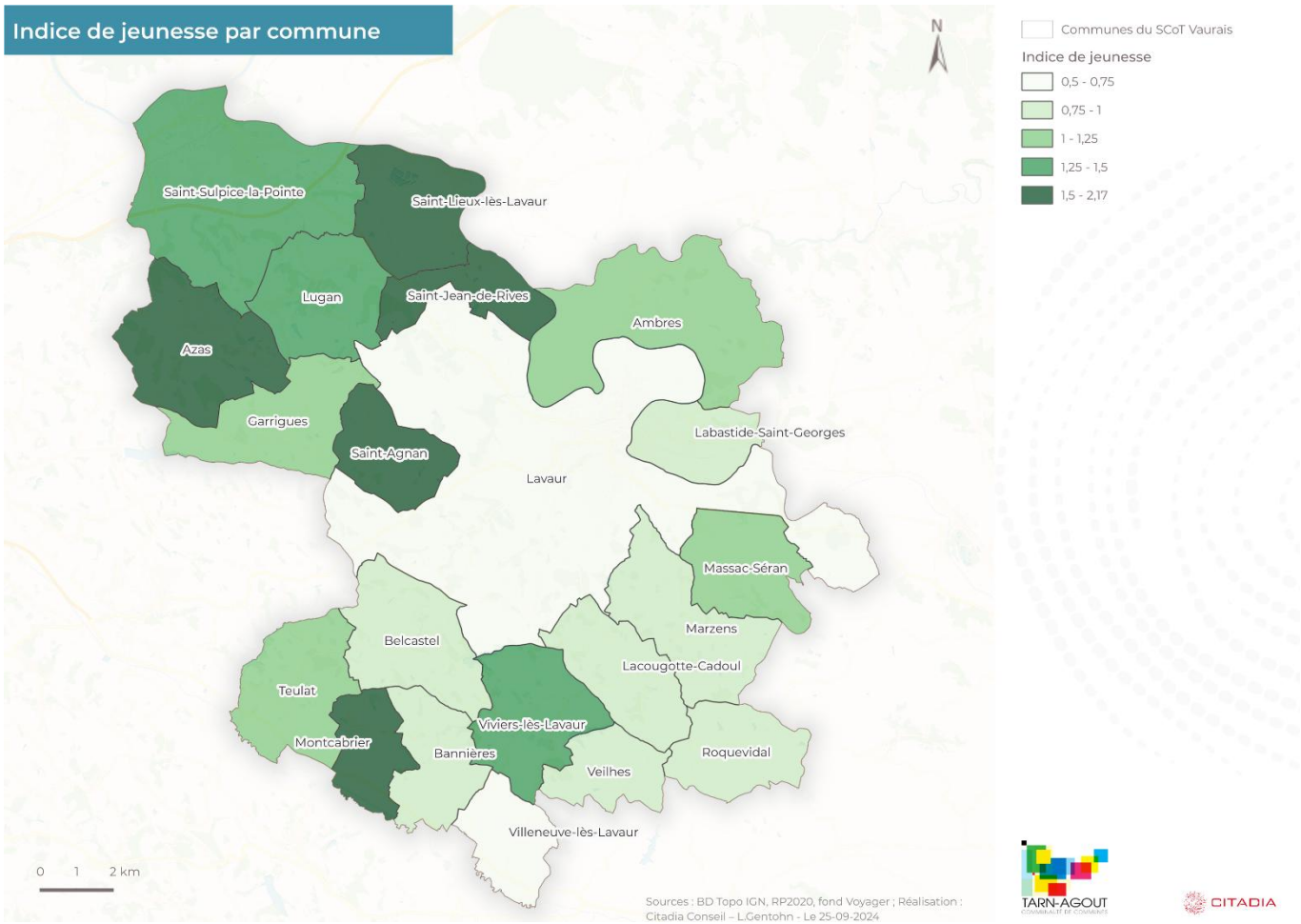


Carte 2 : Population par commune

b - Un indice de jeunesse élevé témoignant d'un vieillissement de la population mesuré

L'indice de jeunesse du territoire du SCoT est proche de 1 (0,99) ce qui signifie qu'il y a en moyenne 99 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de 60 ans ou plus sur le territoire. La situation est donc plutôt à l'équilibre entre les jeunes et les personnes âgées sur le territoire.

Lavaur est la commune qui enregistre l'indice de jeunesse le plus bas (0,66) alors que Saint-Agnan est la commune qui affiche l'indice de jeunesse le plus haut (2,13).



Carte 3 : Indice de jeunesse

L'analyse de l'évolution des soldes naturels et migratoires permet d'observer une baisse du solde naturel sur le territoire entre 2014 et 2020. En revanche, sur la dernière période intercensitaire, la croissance démographique semble plus être portée par le solde migratoire, cette tendance est particulièrement marquée sur les communes proches de l'axe autoroutier, vecteur d'attractivité.

Sur la période 2014 – 2020, il y a eu en moyenne 279 naissances par an dont 36% concentrées à Lavaur (101 naissances par an en moyenne) et 32 % à Saint-Sulpice-La-Pointe (95). Sur la période précédente, 2009-2014, il y avait en moyenne 346 naissances par an sur le territoire. La natalité du territoire semble ainsi diminuer après avoir connu un pic entre 1999 et 2009.

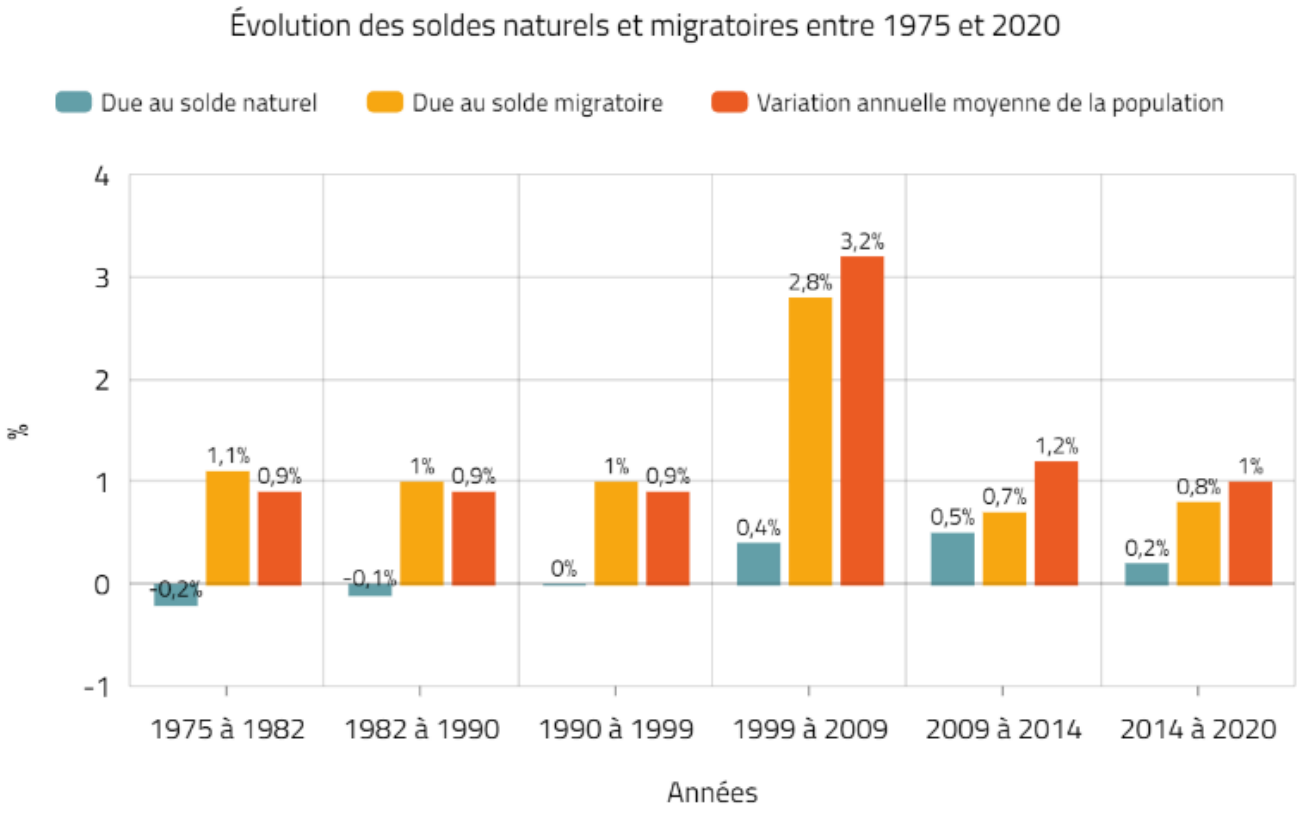


Figure 3 : Evolution des soldes naturels et migratoires entre 1975 et 2020 ;
Source : INSEE RP 2020

c - Anticiper le phénomène de vieillissement de la population

Pour autant les jeunes de moins de 29 ans représentent 32,3 % de l'ensemble de la population du territoire en 2020, soit un peu plus d'un tiers. Cette part est en légère baisse par rapport à 2014 où ils représentaient 34 %.

A l'inverse, les personnes de plus de 60 ans, représentent 26 % de l'ensemble de la population mais cette part est en augmentation par rapport à 2014 où ils représentaient 23,9 %.

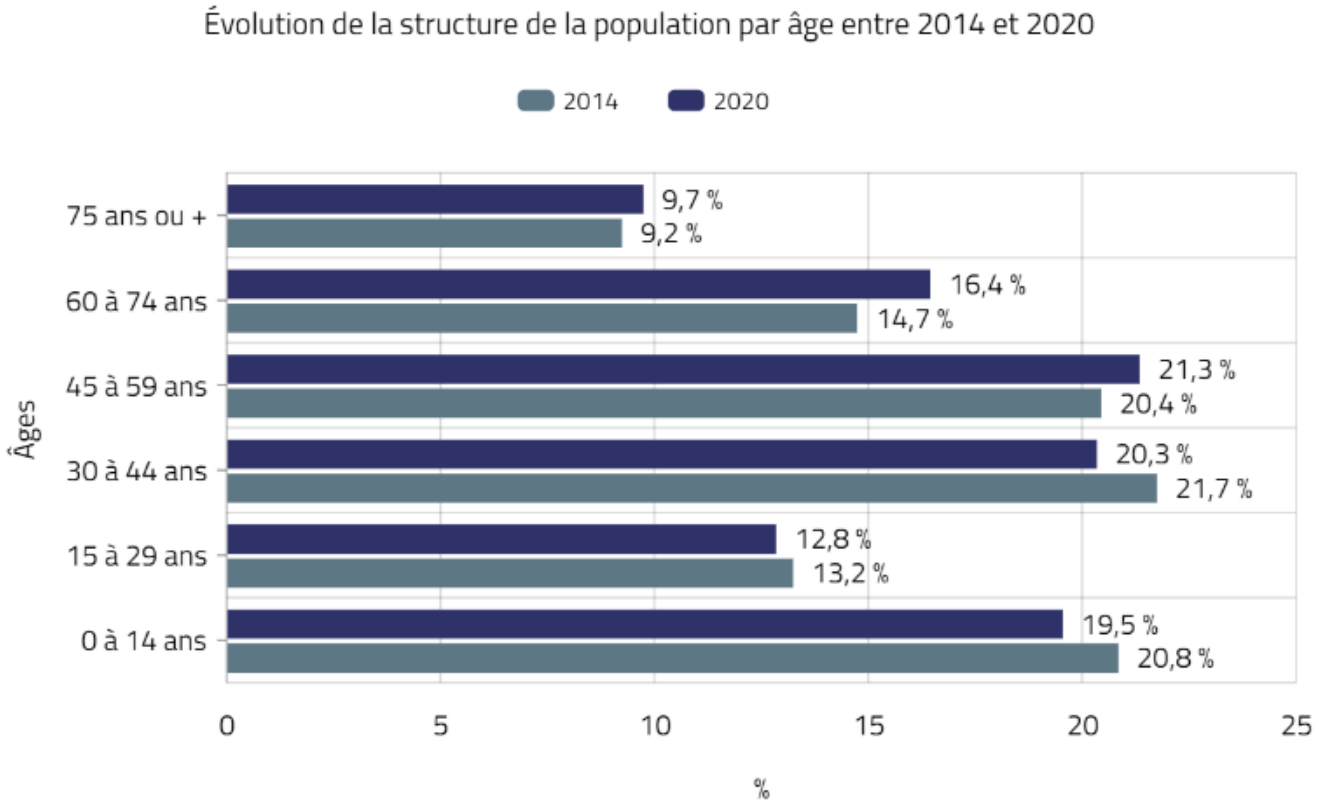


Figure 4 : L'évolution de la structure de la population par âge entre 2014 et 2020 ; Source : INSEE RP 2020

Ces chiffres montrent bien que la population vieillit sur le territoire et que le poids des séniors dans la population totale est en augmentation, ce qui pose la question de l'adaptation des logements pour le maintien à domicile.

Dans le cadre de la convention OPAH (Opération programmée pour l'amélioration de l'habitat), l'étude pré-opérationnelle a mis en évidence un besoin d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap.

De plus, les communes ont engagé des actions pour favoriser autant que possible le maintien des personnes âgées chez elles, avec notamment l'organisation de portage de repas à domicile sur quelques communes. Le projet de territoire de la Communauté de communes Tarn-Agout a identifié le besoin de développer ce service à une échelle plus large.
Les actions développées jusqu'ici par les communes sont bénéfiques puisque la part des plus de 75 ans vivant seuls chez eux et bénéficiant de mesures de maintien à domicile représente 977 personnes en 2018, en augmentation de près de 10% comparativement à 2013. Celles qui vont s'engager courant 2023 à l'échelle de la CCTA seront complémentaires pour permettre à cette évolution de se poursuivre.

d - Profil des ménages et structure de la population

Sur les communes les plus proches de l'agglomération Toulousaine on constate un accueil plus important de familles, qui ont généralement des revenus supérieurs, confirmant que le territoire porte un enjeu de développement d'une offre de logements abordables en location et en accession dans un contexte de pression sur le parc existant.

Si les couples avec enfants sont la catégorie la plus représentée sur le territoire (30,9 % en 2020) elle a baissé entre 2014 et 2020. Sur la même période, la part des ménages d'une personne a augmenté sur le territoire, passant de 29% à 30,7% entre 2014 et 2020. Les ménages d'une personne ainsi que les couples avec enfants pèsent ainsi pour un tiers de l'ensemble des ménages du territoires en 2020.

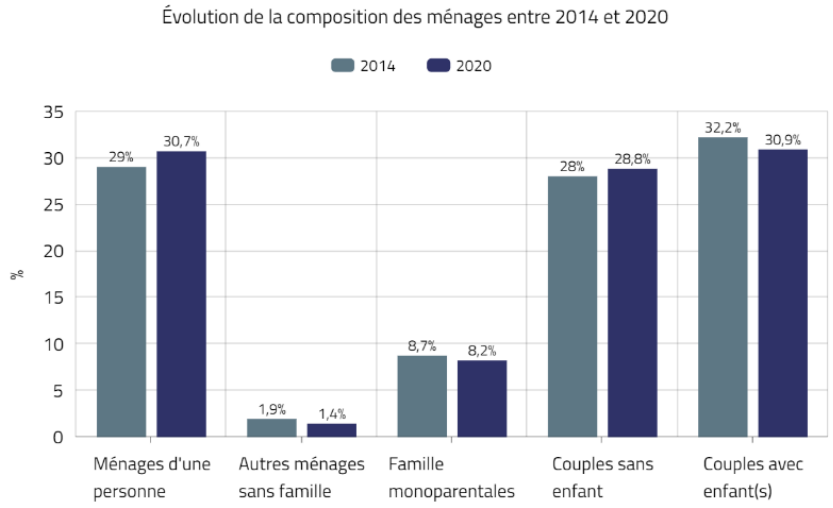
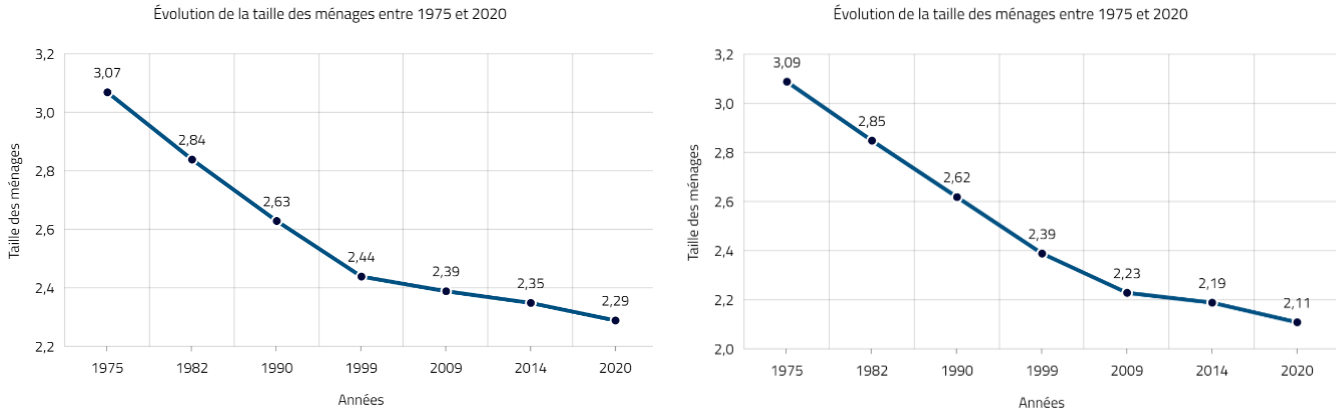


Figure 5 : Evolution de la composition des ménages entre 2014 et 2020 ; Source : INSEE RP 2020

En parallèle, la taille des ménages diminue progressivement pour atteindre 2,3 personnes par ménage en 2020, ce qui reste supérieur à la valeur du Tarn qui est de 2,1. Le territoire connait lui aussi le phénomène de décohabitation des ménages qui pose la question de l'adaptation des typologies des logements aux évolutions de la société et de l'offre du territoire en la matière.



Territoire du SCoT du Vaurais

Département du Tarn

Figure 6 : Evolution de la taille des ménages entre 1975 et 2020 sur les territoires du SCoT du Vaurais et du département du Tarn ; Source : INSEE RP 2020

e - Un niveau de vie assez élevé sur le territoire

Le niveau de vie est assez élevé sur le territoire, comparativement à ce qu'on peut observer sur le reste du département. Le revenu médian disponible par unité de consommation est de 25 290 € / an en 2020 sur le territoire, c'est supérieur à ce qu'on peut observer à l'échelle départementale (21 080 €) et nationale (22 400 €).

Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros en 2020)

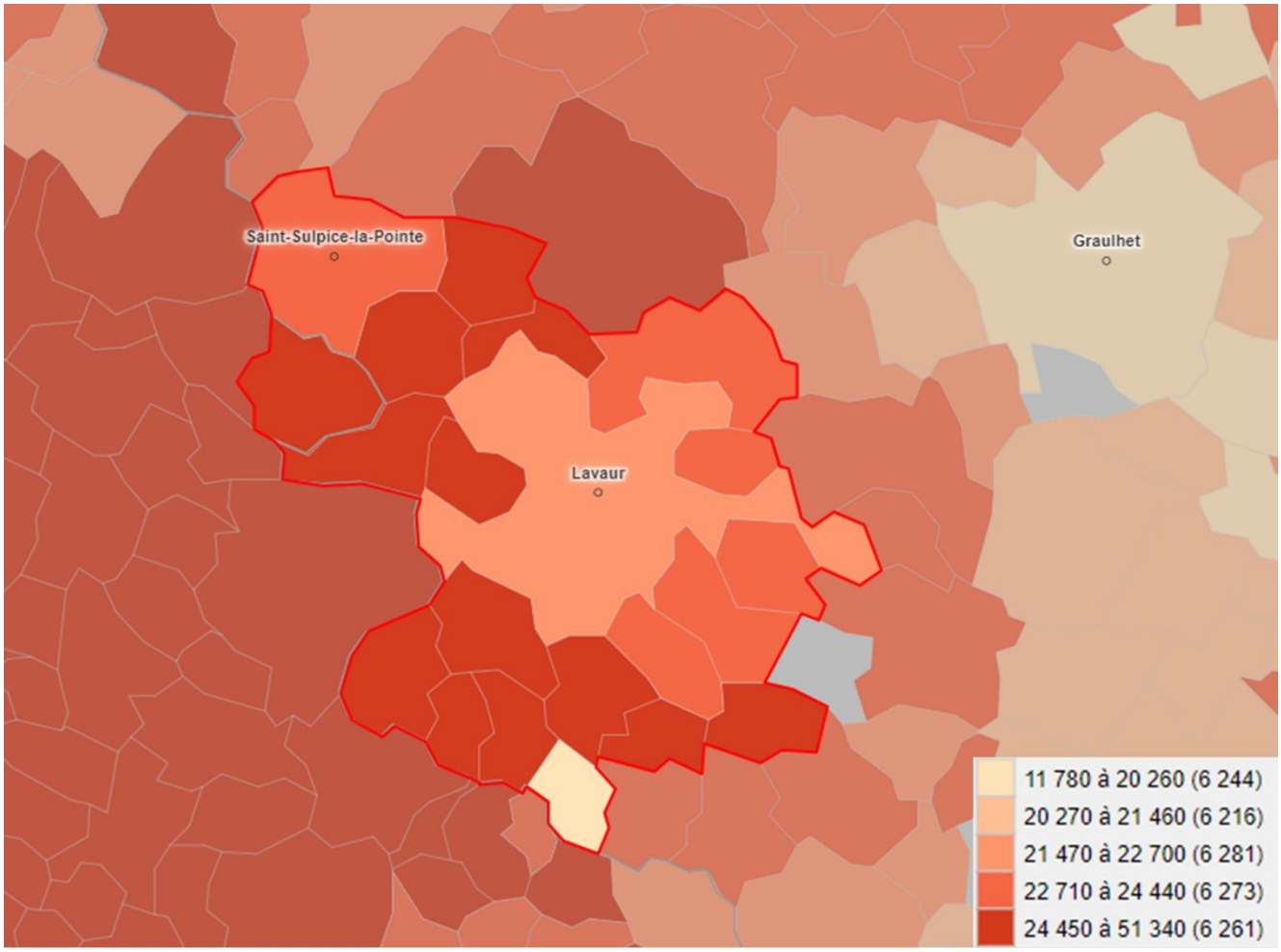


Figure 7 : Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros en 2020) ; Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi), 2020

En 2020, les habitants aux revenus nets moyens les plus élevés se localisent sur les communes de Bannières (28 640 €), Lugan (27 390 €), Belcastel (27 060 €). A l'inverse, les revenus les moins élevés se localisent sur les communes de Villeneuve-lès-Lavaur (19 860 €), Lavaur (22 120 €).

Synthèse de la partie Démographie

Points forts	Points de vigilance
► Une croissance démographique qui demeure positive, liée à une attractivité résidentielle ; ► Un indice de jeunesse élevé, qui sous-tend une dynamique de vieillissement mesurée ; ► Le territoire propose des établissements d'accueil pour les personnes âgées ; ► Un cadre de vie exceptionnel ; ► Un niveau de vie assez élevé sur le territoire.	► Le vieillissement de la population ; ► Un solde naturel en baisse ; ► La diminution de la taille moyenne des ménages entraînant une mutation des besoins en logement.

Enjeux

► Accompagner la croissance démographique par la mise à disposition d'équipements et de services répondant aux besoins croissants de la population ;
► Accompagner le phénomène de vieillissement de la population et les impacts de ce phénomène sur les besoins de la population du territoire ;
► Garantir une croissance démographique en accord avec le rôle de chaque commune au sein de l'armature territoriale ;
► Garantir le développement du territoire et l'accueil de population tout en préservant les ressources et la qualité de vie sur le territoire.

2. Logement

a - Un parc de logement tourné vers l'habitat individuel

Face à la dynamique de croissance du territoire, c'est l'habitat individuel qui s'est majoritairement développé presque comme modèle unique d'habitat sur le territoire. L'évolution de nombre de logements sur le territoire est en augmentation constante depuis 1982. Entre 1999 et 2021 il y a eu 5 743 nouveaux logements, soit +1.57%. En comparaison, cette croissance a été de 1.59% sur la métropole toulousaine.

Comme le montre le graphique ci-dessous, la croissance des logements a donc suivi la croissance démographique.

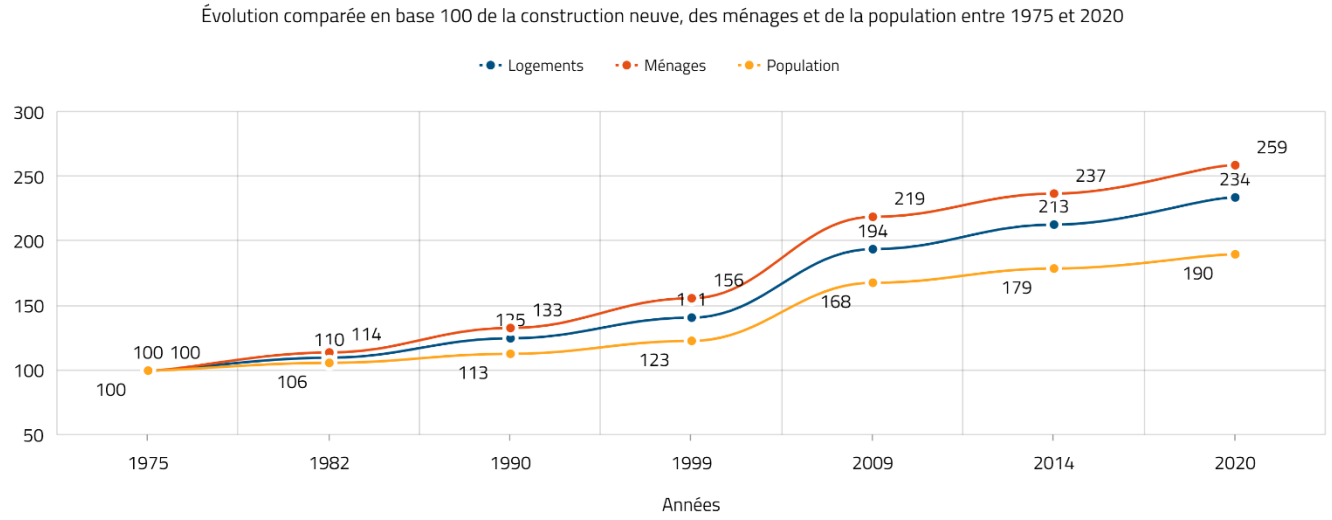


Figure 8 : Evolution comparée en base 100 de la construction neuve, des ménages et de la population entre 1975 et 2020 ; Source : INSEE RP 2020

Le parc de logement sur le territoire du Vaurais compte **14 074 logements en 2021** dont près de 90% de résidences principales (12 603). La forme privilégiée de logement sur le territoire est la maison, puisqu'elle représente 81,5 % de l'ensemble du parc sur le territoire (toutes typologies confondues). La part des résidences secondaires et logements occasionnels sur le territoire du Vaurais est moindre, elle représente seulement 2,3 % en 2021.

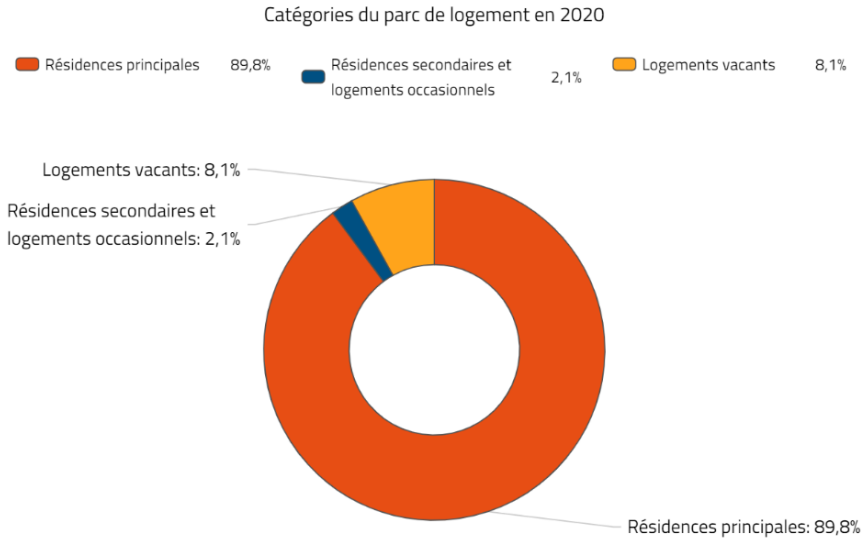


Figure 9 : Les catégories du parc de logement en 2020 ; Source : INSEE RP 2020

Les appartements représentent 17,8% de l'ensemble du parc, une part qui semble avoir diminué depuis 2010 (18,9%). Cependant, part des maisons au sein du parc a évolué d'1,5 point sur la dernière décennie. Le territoire du SCoT semble ainsi être marqué par une prédominance de la maison individuelle et des grandes typologies. Effectivement, en 2021 près de 50 % des résidences principales sont composées de 5 pièces ou plus, contre 29 % pour les 4 pièces, 13% pour les 3 pièces et près de 8% pour les 2 pièces et moins.

La part des propriétaires représente 68,7% et les locataires 29,7% en 2020.

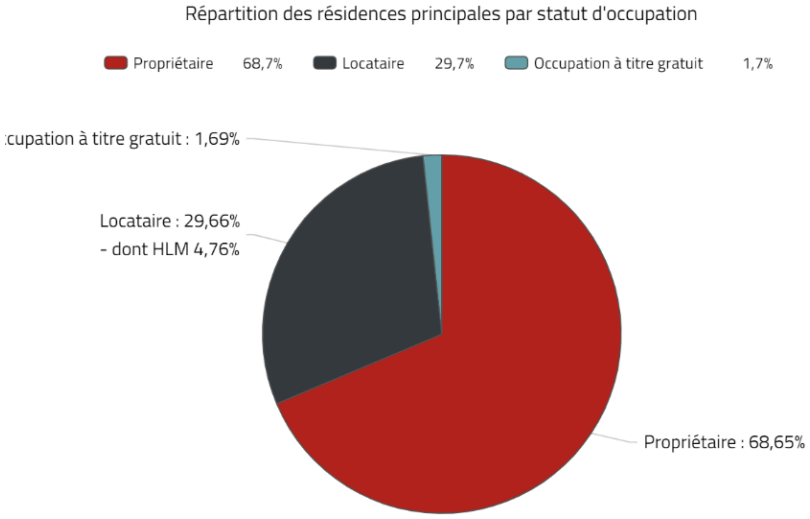


Figure 10 : Répartition des résidences principales par statut d'occupation ; Source : INSEE RP 2020

L'offre locative privée représente près de 3 200 logements sur le territoire, dont 79% sont des T4 et plus, répondant aux compositions familiales qui se sont développées sur le territoire au cours des périodes précédentes (phénomène de périurbanisation avec arrivée des jeunes ménages).

b - Une augmentation du nombre de logements vacants ces dix dernières années

En 2021, sur le territoire, 1 151 logements sont vacants, soit 8,2% de l'ensemble du parc. En 2010, il y en avait 488 de moins, soit 663 et la part des logements vacants représentait 5,7 % de l'ensemble du parc. La part des logements vacants au sein du parc a donc augmenté de 2,5 points. A titre de comparaison, dans le Tarn, le taux de vacances est de 8,9 % en 2021 (INSEE 2021).

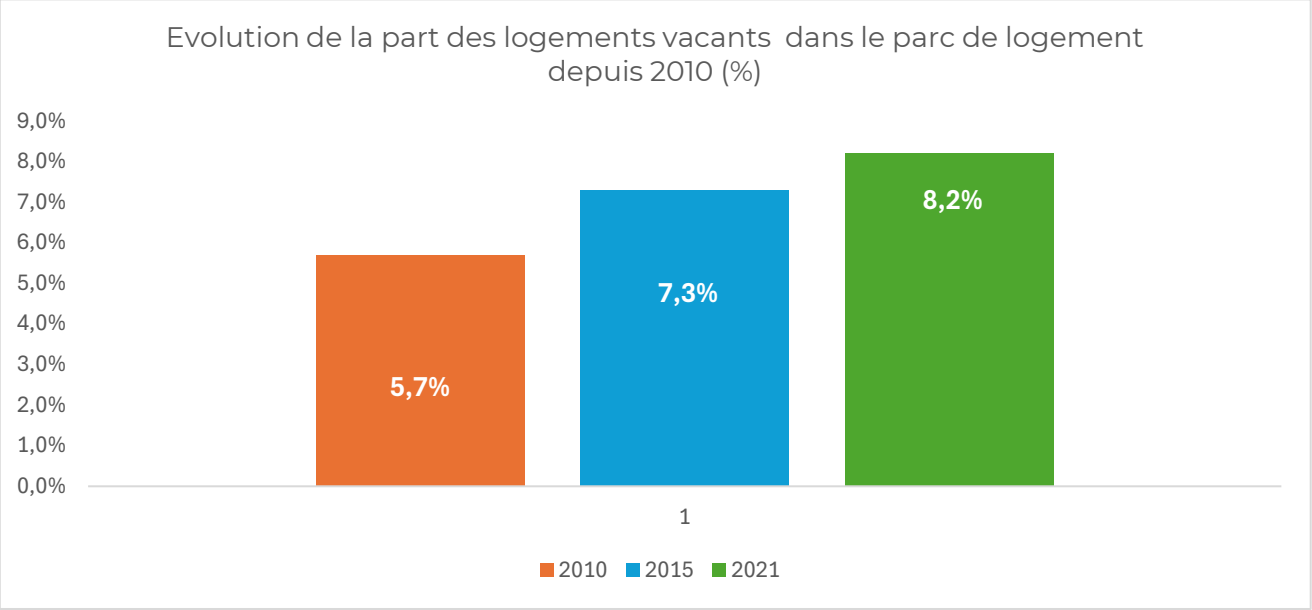


Figure 11 : Graphique de l'évolution de la part des logements vacants dans le parc de logement depuis 2010 (%) ; Source : INSEE RP

Cependant cette situation est à nuancer car les deux communes pôles, Lavaur et Saint-Sulpice-la-Pointe concentrent toutes deux une partie non négligeable de ces logements vacants. Sur les 1 151 logements vacants que compte le territoire en 2021. 618 sont localisés à Lavaur et 219 à Saint-Sulpice-la-Pointe. Ainsi les deux communes pôles abritent ainsi 81 % de l'ensemble des logements vacants du territoire.

- A Saint-Sulpice-la-Pointe, sur les 319 logements vacants en 2021, 108 le sont depuis moins de deux ans et 59 depuis deux ans ou plus.

- A Lavaur, sur les 618 logements vacants en 2021, 353 logements sont vacants depuis moins de deux ans et 257 depuis deux ans ou plus

Sur le reste du territoire, le nombre de logements vacants est donc moindre, 14 communes sur les 21 qui composent le territoire, comptent moins de 10 logements vacants au sein de leur parc.

Lavaur affiche un taux de vacance de 10,8% et Saint-Sulpice-La-Pointe de 4,8% alors que les pôles relais du territoire ont des taux compris entre 4 et 4,3%. Un taux de vacance supérieur à celui de l'intercommunalité est constaté sur les communes de Veilhes (7,6%), de Villeneuve-lès-Lavaur (8%), d'Azas (8.3%), et de Massac- Séran (9,6%).

Il faut toutefois, pour ces communes, relativiser ces valeurs qui correspondent à un volume de logement faible (une cinquantaine de logements au total).

La vacance de logements s'observe principalement en centre ancien et pose la question de l'adaptation des typologies de logements proposées et de la rénovation de logements souvent anciens pour leur remise sur le marché.

En 2021, sur les 1 151 logements vacants que compte le territoire, 476 sont vacants depuis moins de deux ans et 327 sont vacants depuis deux ans ou plus.

Par ailleurs, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est en cours de finalisation sur le périmètre de la CCTA, avec un objectif de réhabilitation de 79 logements par an à la fois pour des propriétaires occupants et bailleurs, soit un total d'un peu plus de 200 logements.

c - Un parc de logements encore relativement peu diversifié

Le parc de logements du territoire apparait ainsi comme peu diversifié. Ce sont toujours les résidences principales qui représentent la typologie prédominante de logement sur le territoire.

Si on s'intéresse à l'évolution de la typologie de ces résidences principales, on peut voir que ce sont les logements de 5 pièces ou plus qui ont connu la plus forte évolution entre 1999 et 2020, ce type de logement a pratiquement doublé.

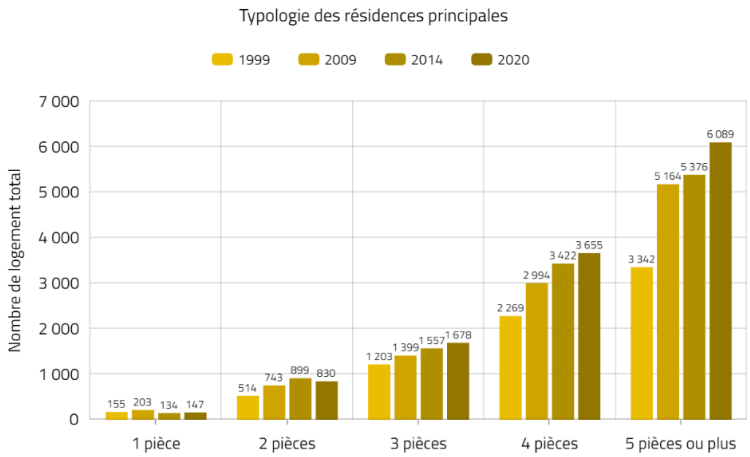


Figure 12 : Typologie des résidences principales ; Source : INSEE RP

Intrinsèquement, les petits logements sont très faiblement représentés sur le territoire du SCoT.

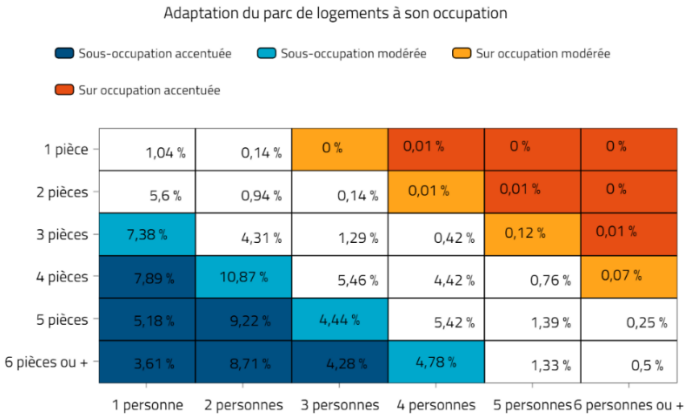


Figure 13 : Adaptation du parc de logements à son occupation ; Source : INSEE RP

Comme on peut l'observer sur le tableau ci-dessus, une partie importante des logements du territoire se trouve en situation de sous-occupation. En 2020, c'est 66,3% des logements du territoire qui sont en situation de sous-occupation. A l'inverse, c'est seulement 0,23% des logements du territoire qui sont en situation de suroccupation, ce qui est dérisoire.

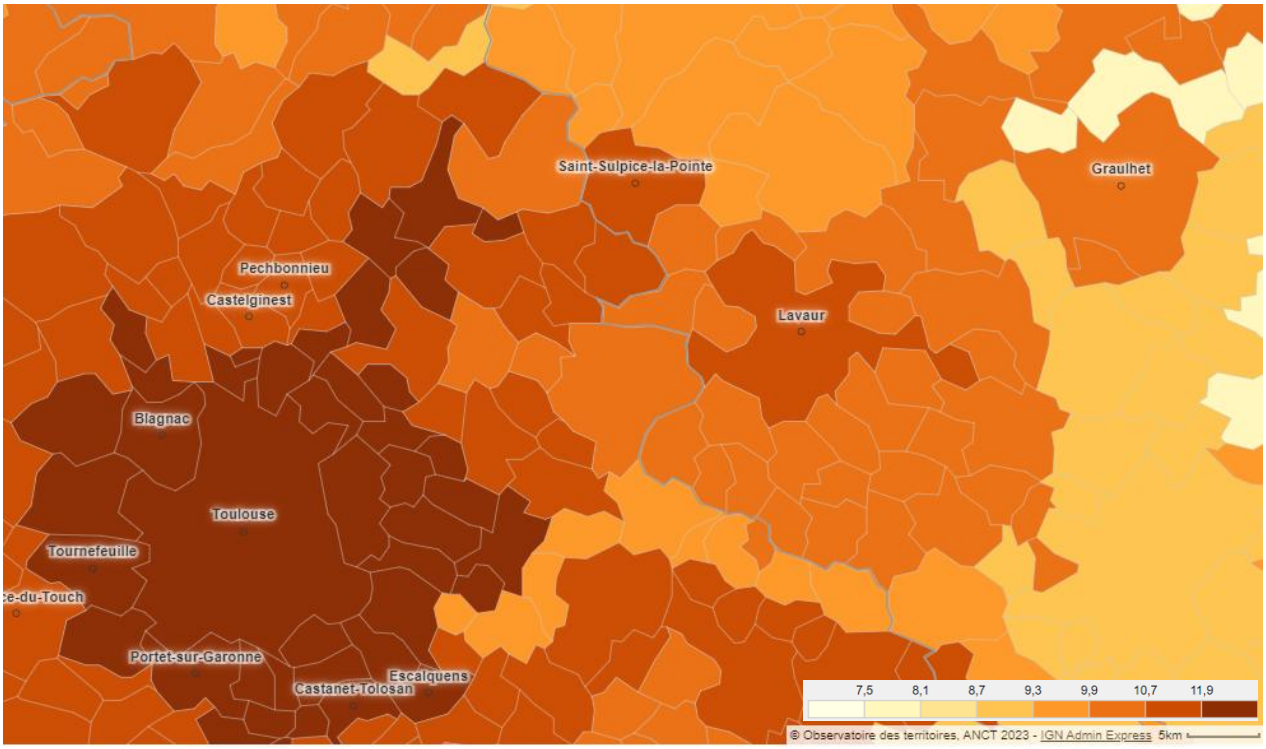
Effectivement, il y a seulement 2% de T1 / Studio et ils sont majoritairement concentrés à Lavaur, à hauteur de 76 %. La concentration des petits logements dans les communes « pôles » pose la question de l'accès au logement pour les personnes qui n'y résident pas. Effectivement, le territoire peine à pleinement répondre aux besoins de se loger de certaines personnes seules avec des petits revenus, des personnes âgées, des jeunes…

La nécessité de favoriser le développement d'autres typologies d'habitat est devenue indispensable pour répondre aux besoins des ménages qui évoluent (décohabitation des ménages nécessitant des logements plus petits, ne plus disposer systématiquement d'un grand terrain à entretenir, favoriser le développement d'une offre sociale plus importante…), ainsi que la nécessité de redéfinir les secteurs de développement pour limiter l'impact du projet (privilégier le renouvellement et le réinvestissement urbain, favoriser la densification…).

- **L'offre locative**

L'offre locative est inférieure à la demande, notamment dans les deux pôles urbains centraux, et les loyers y restent élevés.

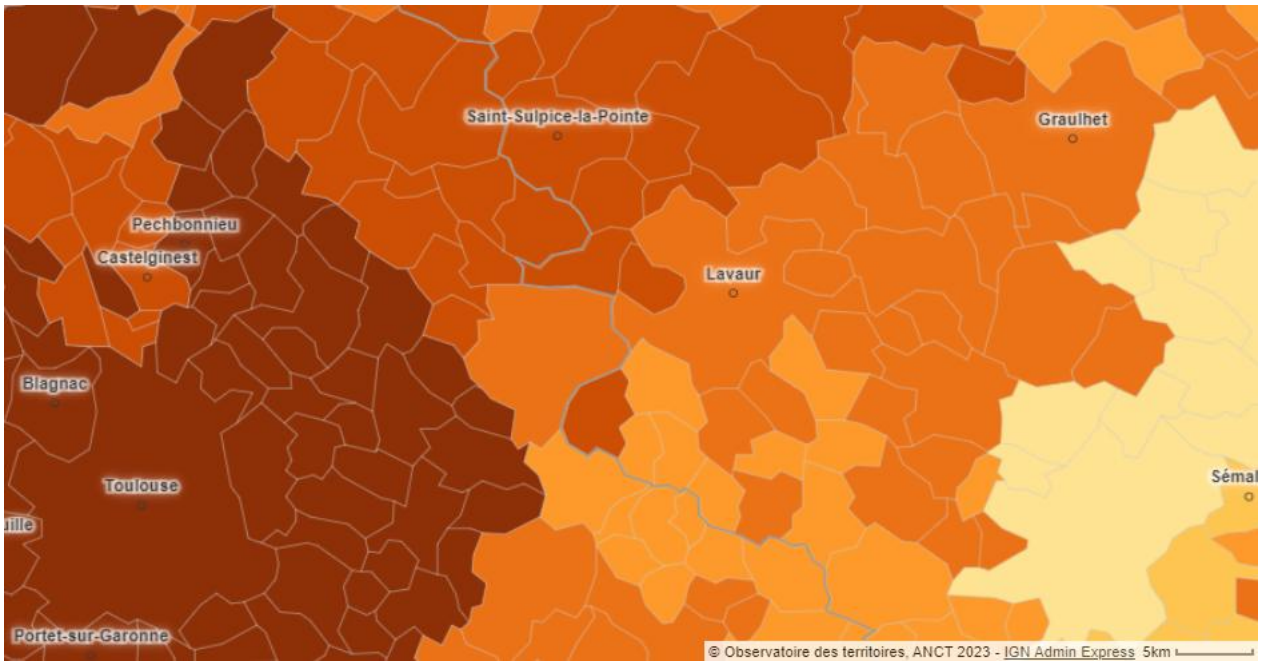
Selon la carte des Loyers, qui recense les annonces locatives et les loyers d'annonce, les prix sont globalement élevés au sein du SCoT.



Carte 4 : Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif (€) 2023 ;
Source : Estimations ANIL, à partir des données du Groupe Se Loger et de leboncoin, T3 2023

Par exemple, à Lavaur et à Saint-Sulpice, les communes « pôles » du SCoT, les niveaux de loyers sont plus élevés. A Lavaur, le loyer d'annonce est de 10,8 €/m² pour un appartement (charges comprises). A Saint-Sulpice, 10,9 €/m² et à Toulouse, 13,5 €/m². En ce qui concerne le reste des communes du SCoT, elles se situent globalement dans cette tranche de prix ou légèrement en-deçà.

Pour une maison, les niveaux de loyers sont légèrement moins élevés. Le loyer d'annonce est de 9,2 €/m² pour une maison (charges comprises) à Lavaur, 10,2 €/m² à Saint-Sulpice contre 12 €/m² environ dans l'agglomération toulousaine.



Carte 5 : Loyer d'annonce par m² charges comprises pour une maison type du parc privé locatif (€) 2023 ; Source : Estimations ANIL, à partir des données du Groupe Se Loger et de leboncoin, T3 2023

d - Une demande importante pour le parc social

Le territoire du SCoT n'est pas concerné par l'obligation de production de **logements locatifs sociaux** au titre de l'article 55 de la Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Cependant, le territoire comptabilise 607 logements sociaux selon les données du RPLS (Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux) en 2022. D'après ces données, 595 de ces logements sont loués et 4 sont vacants.

En dix ans, le parc de logement social a progressé de 14,3% puisque le nombre de logements sociaux s'élevait à 531 en 2012.

La répartition des logements sociaux au sein de l'armature territoriale atteste d'une localisation importante de l'offre au sein des deux communes pôles. Effectivement, sur les 607 logements sociaux que compte le territoire, 288 sont localisés à Lavaur, soit 47 % et 253 à Saint-Sulpice-la-Pointe, soit 41 %. Les deux communes pôles regroupent près de 90 % de l'ensemble des logements sociaux du territoire du SCoT.

A l'image du territoire, le parc se compose majoritairement de T3 et T4 à 74,3% et de T5 représentent 10,7%. Les logements T1 et T2 ne représentent que 15% du parc. Le parc social est assez récent, 45 % du parc a été construit après 2000. Plus d'1/3 des logements ont été construits avant 1980.

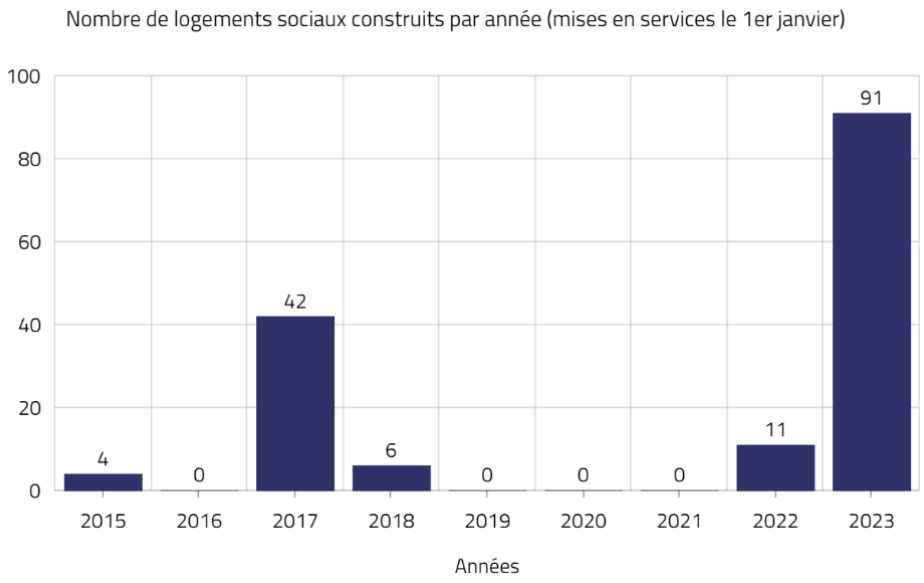


Figure 14 : Le nombre de logements sociaux construits par année (mises en services le 1er janvier) ;

Si l'offre en logement sociaux s'est développée ces dix dernières années, elle reste insuffisante pour répondre aux besoins répertoriés sur le territoire. Le bilan du SCoT estimait pour l'année 2021 un ratio de 208 demandes d'attributions de logements sociaux à Lavaur pour 13 acceptations. Soit une moyenne de 16 demandes par logement, confirmant la très forte tension du territoire en la matière.

Le territoire n'est pas concerné par les quartiers prioritaires de la **politique de la ville**.

Il est à noter également que le territoire est soumis à l'obligation de prévoir des infrastructures pour l'accueil et la sédentarisation des **gens du voyage**.

A ce jour, il existe deux aires d'accueil permanentes sur la CCTA. Chacune compte 8 emplacements de 2 ou 3 places pour des caravanes. Chaque emplacement dispose de locaux sanitaires individuels. Au total, chaque aire peut accueillir 20 caravanes.

Le territoire présente un potentiel d'accueil total de 40 caravanes, ce qui répond aux prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) du Tarn, approuvé en 2022.



Figure 15 : Aire d'accueil permanente des gens du voyage, source CCTA

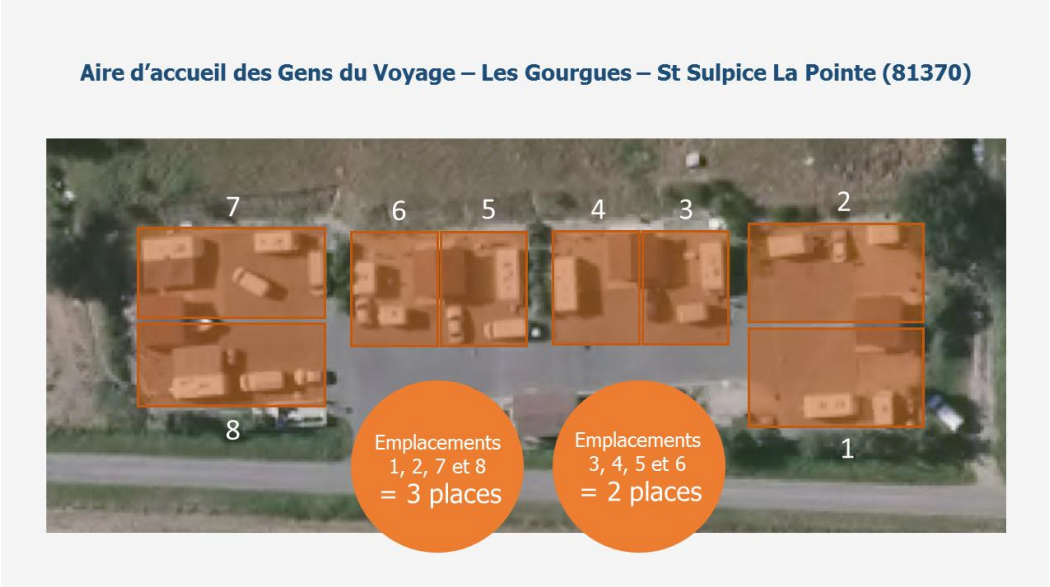


Figure 16 : Aire d'accueil permanente des gens du voyage, source CCTA

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage demande également au territoire de mettre à disposition des terrains familiaux ou équivalent, destinés à la sédentarisation de familles de gens du voyage. Un STECAL comprenant 10 terrains en accession location-vente est proposé sur la commune de Saint-Sulpice-La-Pointe (lieu-dit Montauty). Celui-ci répond à la prescription du schéma. Il a permis d'accueillir des familles qui étaient précédemment accueillies sur l'aire les Gourgues à St Sulpice-La Pointe.

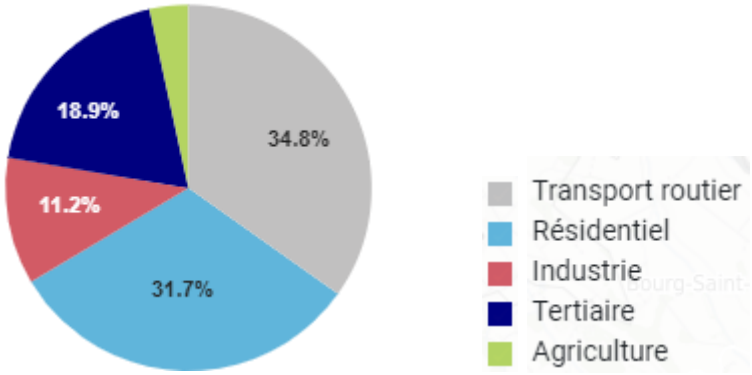
Le Schéma prescrit la réalisation d'une aire de grand passage pour le faisceau sud du département. A Les discussions sont engagées avec les établissements publics de coopération intercommunales du secteur sud pour identifier un site d'accueil et la gouvernance qui permettra sa gestion.

e - Une part importante des consommations énergétiques attribuée au secteur résidentiel

- **Le secteur résidentiel représente une part importante des consommations énergétiques du territoire**

Cela s'explique notamment par la taille des logements (prédominance de logements de grande taille) et leur ancienneté, leur âge (une part importante des logements du territoire ayant été construits avant 1970). Le chauffage est le second usage le plus énergivore sur le territoire en 2021 derrière les transports, il représente 27,6% des consommations énergétiques.

Les consommations énergétiques du territoire en 2021 par secteur (CCTA)



Ces tendances correspondent cependant aux moyennes du département du Tarn et de la région Occitanie.

- **Un peu plus de la moitié des logements du territoire sont énergivores**

Dans l'étude pré-opérationnelle relative au projet d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, réalisée pour la CCTA en 2022, le bureau d'études Urbanis a modélisé la performance énergétique des bâtiments d'habitation du territoire. Ce travaille met en avant que **43 % du parc privé (5 636 logements) présente une étiquette énergétique théorique de classe E, F ou G en 2021**. Ces logements sont répartis sur l'ensemble du territoire de la CCTA et sont naturellement plus présents sur les pôles urbains du territoire, en centre ancien. Malgré l'âge du parc privé globalement relativement récent, dus aux nouvelles constructions, les besoins en amélioration énergétique demeurent.

- **Des logements sociaux majoritairement énergivores**

En ce qui concerne la consommation énergétique des logements sociaux, 41 % se trouvent en dessous du seuil D. Les logements classés G, F et E sur le diagnostic de performance énergétique seront progressivement interdits à la location à partir d 2025.

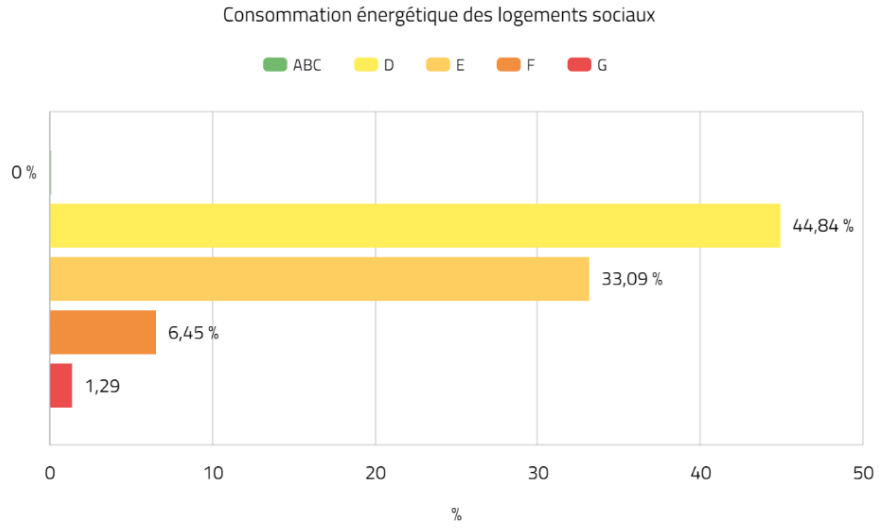


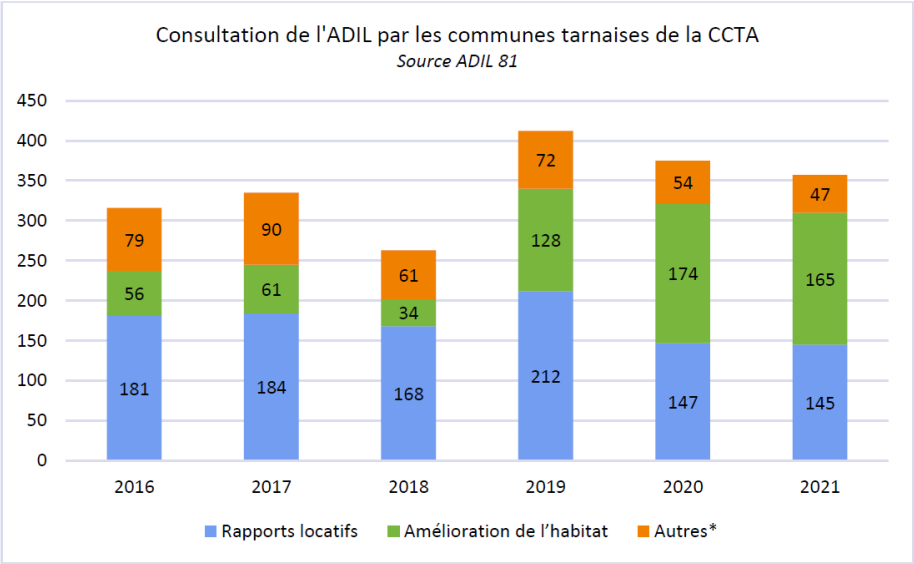
Figure 17 : La consommation énergétique des logements sociaux sur le territoire en 2020 ; Source : RPLS 2023

La CCTA a signé une convention Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) 2023-2026 avec l'ANAH et les partenaires en décembre 2023. Celle-ci inclue un volet « précarité énergétique » afin d'accompagner largement la rénovation du parc privé. Elle a été lancée auprès des propriétaires occupants et bailleurs du territoire en début 2024.

- **ADIL 81**

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Tarn (ADIL 81) assure des permanences dans les Espaces France Services de la CCTA (Lavaur et Saint-Sulpice-La-Pointe) sur rendez-vous. Ces permanences visent à apporter conseil gratuitement aux habitants du territoire, sur les questions relatives au logement et à la relation propriétaire-bailleur.

Sur la période 2016-2021, l'ADIL du Tarn a été consultée 618 fois sur l'amélioration de l'habitat par les habitants du territoire du Vaurais.



** Autres : recherche d'un logement, financement d'une accession, accession questions juridiques, fiscalité, Copropriété, urbanisme, voisinage, investissement locatif, diagnostics règlementaires, conseil technique, autres*

Figure 18 : Les consultations de l'ADIL par les communes tarnaises de la CCTA ; Source : ADIL 81 /CCTA

- **Guichet Tarn Rénov'Occitanie**

Le guichet départemental de la rénovation énergétique du logement (guichet Tarn Rénov'Occitanie), créé en janvier 2021 par le Conseil départemental, informe et conseille également gratuitement les Tarnais sur toutes les questions liées à la rénovation énergétiques et les orientent vers un parcours d'accompagnement adapté à chaque situation. Tarn Rénov'Occitanie est également l'espace conseil de France Rénov dans le département et accompagne les habitants à réaliser leur dossier de demande d'aide financière : MaPrimeRénov' et Habitat Mieux Sérénité.

Ainsi, en 2021 :

- 198 conseils de 1er niveau ont été délivrés aux habitants de la CCTA,
  - Dont 52 conseils plus poussés dits « personnalisés »,
- 411 aides MaPrimeRénov' attribuées,

10 aides Habitat Mieux Sérénité attribuées (35% d'économie d'énergie).

- **Tarn Habitat**

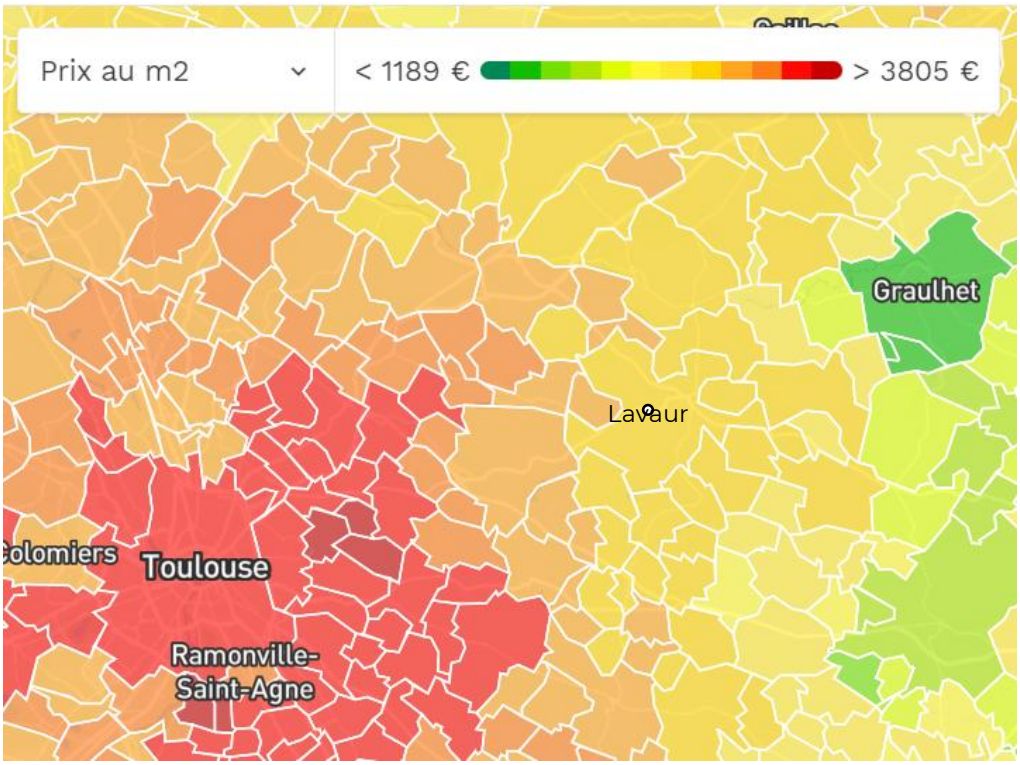
En réponse au besoin de rénovation énergétique d'un certain nombre de logements sur le territoire, Tarn Habitat mène une politique de rénovation énergétique de ses logements collectifs et individuels, à Lavaur et à Saint-Sulpice-la-Pointe. Cela se manifeste par des travaux d'isolation, de changement de chaudières, etc.

A travers son plan stratégique de patrimoine, Tarn Habitat privilégie la construction de logements collectifs ou individuels en intégrant des normes d'économie d'énergie pour ses projets neufs (chauffe-eau solaire, pompe à chaleur…).

Les informations partielles exposées ci-dessus ne permettent néanmoins pas de réaliser un bilan complet et réel de l'évolution des rénovations énergétiques des logements sur le territoire de la CCTA. Il n'existe pas de données infra-départementales systématiques et complètes susceptibles d'éclairer avec précision ces questions. Les services de la Direction Départementales des Territoires du Tarn ont confirmé ce point.

Les efforts doivent ainsi se poursuivre de manière à continuer d'accompagner la rénovation énergétique des logements du territoire.

f - Un marché immobilier attractif



Carte 6 : Carte des prix au m², Source : meilleursagents.com, 2024

Au regard de la proximité du territoire avec l'agglomération toulousaine, le territoire constitue un marché immobilier de report envisageable pour les ménages en vue d'une accession à la propriété sur le territoire à un coût plus abordable.

A Lavaur par exemple, le prix moyen **au m² d'une maison est de 2 185 € et de 1 754 € pour un appartement.** Le reste du territoire se situe dans ces mêmes niveaux de prix, à l'exception de la partie ouest du territoire et de la partie nord, qui se trouve le plus près de Toulouse et où on peut observer des prix plus élevés.

A Saint-Sulpice-la-Pointe, les prix sont quelques peu plus élevés. Le **prix moyen au m² d'une maison étant de 2 558 € et 1 922 € pour un appartement**.

Pour autant, les prix sur le territoire restent globalement près de deux fois moins élevés qu'à Toulouse, où le prix moyen du m² pour une maison est de 4 184 € et de 3 410 € pour un appartement.

Ces éléments sont révélateurs d'une situation où les primo-accédants et les jeunes en recherche de leur première location ont du mal à trouver de quoi se loger sur le territoire, car les prix sont élevés de par l'influence des néo-toulousains notamment. Pour se loger, ils doivent alors s'éloigner un peu plus du territoire sur lequel l'offre est très prisée et les biens (à vendre ou à louer) ne restent pas disponibles longtemps. Il s'agit donc d'une reproduction du contexte observé dans les premières couronnes autour de la métropole.

g - La production neuve largement orientée par la construction de logements individuels

Sur la période 2008 et 2022, 1 731 nouveaux logements ont été commencés sur le territoire. Parmi ces 1 731 logements commencés, 1 327 sont des logements individuels purs, soit près de 77 %.

Les logements collectifs, représentent 13 % de l'ensemble des logements commencés sur la même période et les logements individuels groupés 10%.

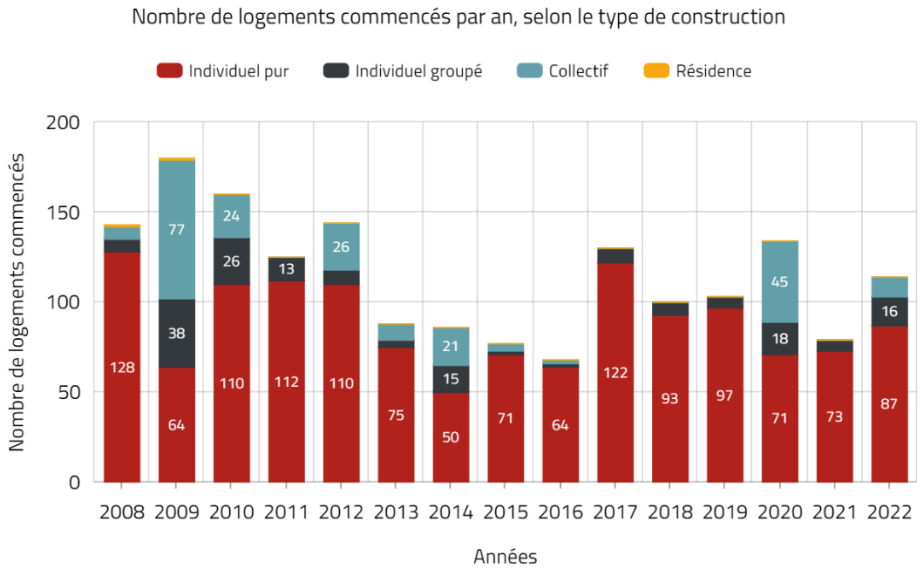


Figure 19 : Nombre de logements commencés par an, selon le type de construction ; Source : SIATDEL 2024

La répartition des logements en individuel et en collectif est assez similaire sur les EPCI voisines, la prépondérance des logements individuels dans la production globale des logements étant typique des territoires ruraux.

- Citer indice de construction neuve : 5,71 pour la CCTA (plus haut que la moyenne nationale (4,64), moins élevé que Communauté de Communes Sor et Agout (7,53) ou que la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet (7,62)

Sur le territoire on peut observer des opérations assez récentes. C'est le cas au nord à Saint-Sulpice-la-Pointe comme au sud du territoire notamment à Teulat.



Figure 20 : Résidence "Les Hauts de Cocagne" à Teulat ; Source : Citadia (06/08/2024)





Figure 21 : Lotissement "Les Jardins de la Monge" à Saint-Sulpice-la-Pointe ; Source : Citadia (06/08/2024)

Synthèse de la partie Logement

Points forts	Points de vigilance
► Des prix de marché plus abordables que sur la métropole toulousaine : gage d'une attractivité résidentielle ; ► Un bon développement du parc de logement ces 8 dernières années qui permet de mieux répondre aux besoins de la population ; ► Un caractère résidentiel affirmé ;	► Une offre de logement « monotypée » vers la maison individuelle en dehors des communes pôles ; ► Un phénomène de vacance dans les communes pôles du territoire du SCoT ; ► L'offre locative est inférieure à la demande, notamment dans les deux pôles urbains centraux et les loyers y restent élevés ; ► Une pression sur le locatif social ; ► Le parc de logement très majoritairement tourné vers l'habitat individuel ; ► Une part importante de logements anciens et peu économes en énergie.
Enjeux	
► Accompagner la diversification de l'offre vers de plus petites typologies pour répondre aux besoins de la population, dans un contexte de mutation sociodémographique (desserrement des ménages, vieillissement de la population, hausse du nombre de ménages d'une personne…) ► Poursuivre la réhabilitation globale du parc, en accord avec les objectifs d'éradication des passoires thermiques prônés par la Loi Climat & Résilience ; ► Adapter le parc de logement à un public vieillissant ; ► Travailler sur la résorption de la vacance structurelle de plus de deux ans notamment dans les communes « pôles » du territoire du SCoT ► Prioriser le développement de logements dans le tissu existant (dents creuses, logements vacants, potentiels de réhabilitation), avant d'envisager de nouvelles extensions urbaines ► Varier les formes urbaines dans un souci d'économie du foncier	

3. Consommation d'espace

La proximité avec la métropole toulousaine fait du territoire un espace soumis à un phénomène important de périurbanisation, un espace à dominante rurale où l'influence toulousaine se fait de plus en plus ressentir notamment à travers la structure de l'habitat et la dynamique de la construction, du foncier et de l'évolution de la tâche urbaine. De plus la prédominance de l'habitat individuel sur le territoire favorise la consommation foncière.

La Loi dite « Climat Résilience » demande l'analyse de la consommation d'espace sur des périodes fixes : 2011-2020, puis 2021 à aujourd'hui.

Pour la période 2021-2031, il s'agit de raisonner en **consommation d'espace**. La consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers) est entendue comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » (article 194 de la loi Climat et résilience).

Le décret relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols adoptée en novembre 2023 précise qu'à l'échelle d'un même territoire, « *la transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en espaces naturels, agricoles et forestiers du fait d'une désartificialisation peut être comptabilisée en déduction de cette consommation* ».

A partir de 2031, il s'agit de raisonner en **artificialisation**. L'artificialisation nette est définie comme « le solde de l'artificialisation et de la désartificialisation des sols constatée sur un périmètre et sur une période donnés » (article L.101-2-1 du code de l'urbanisme).

Au niveau national, l'artificialisation est mesurée par l'occupation des sols à grande échelle (OCSGE), en cours d'élaboration depuis 2022. Pour le territoire, les données n'ont pas encore été publiées puisque la photo-interprétation est en cours. En cohérence avec les outils utilisés et mis à disposition par les services de l'Etat, le territoire a décidé d'utiliser les données disponibles gratuitement sur les sites nationaux. Ces analyses sont basées sur les fichiers fonciers. Le calcul est réalisé par année, par destination et par commune.

a - La consommation d'espace 2011-2020

Entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2020, les données du portail de l'artificialisation identifient que **241.4 ha** de foncier ont été consommés sur le territoire, toute destinations confondues.

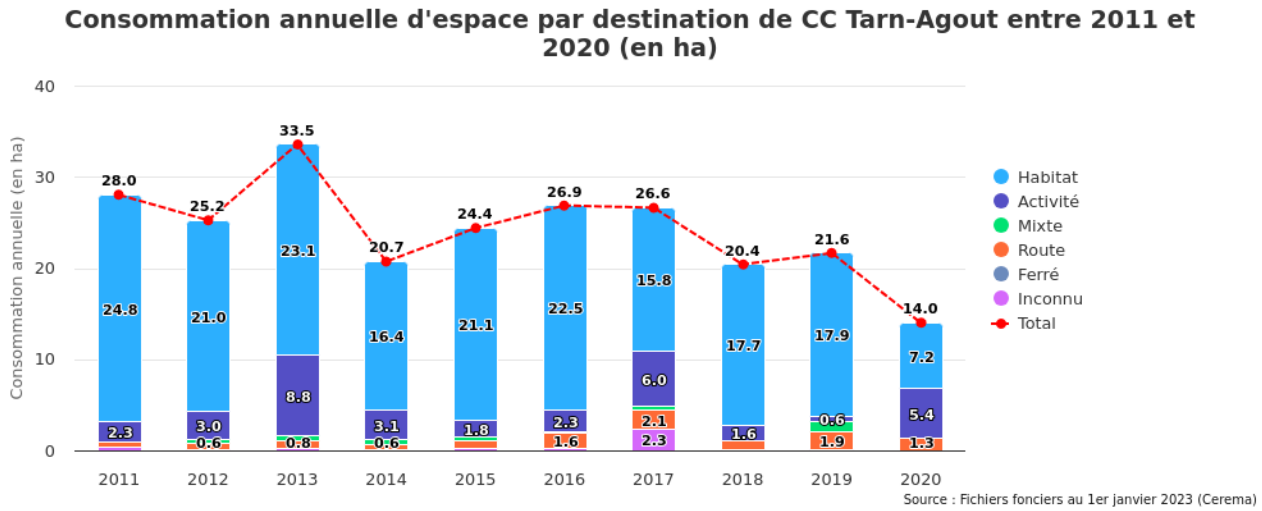


Figure 22 : Consommation d'espaces par année, source Mon Diagnostic Artificialisation

Le graphique ci-dessus détaille par année la consommation d'espace du territoire. On observe sur la période une tendance à la diminution globale de consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers.

Si on analyse la consommation par commune, les communes de Lavaur et Saint-Sulpice-la-Pointe sont les plus consommatrices d'espaces, avec respectivement 47.7 et 60 hectares consommés. Ces chiffres sont en cohérence avec l'armature territoriale et le rôle de « pôle urbains centraux » de ces deux communes.

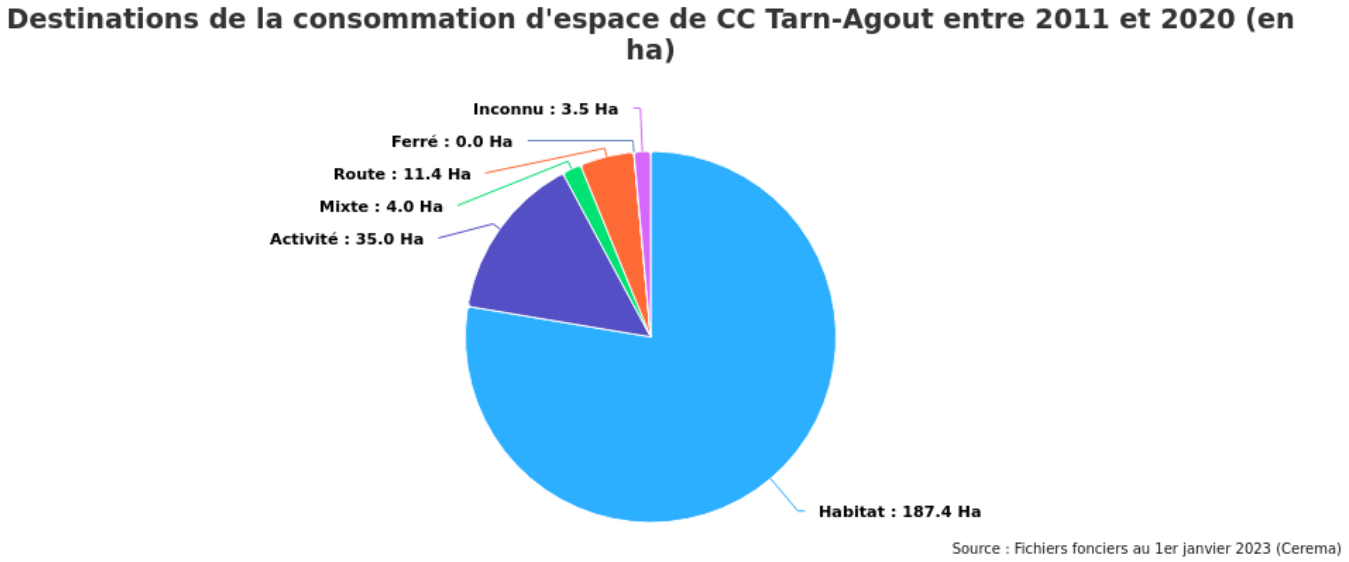


Figure 23 : Consommation d'espace par destination, source Mon Diagnostic Artificialisation

On constate ainsi que la majorité de cette consommation a été réalisée pour de l'habitat (plus de 77%).

Presque 190 ha ont été consommés pour la production d'environ 2 500 logements. Soit une densité moyenne de construction de **13 logements/hectares.**

b - La consommation d'espaces de 2021 à aujourd'hui

L'analyse de la consommation d'espace doit se faire également sur la période entre le 1er janvier 2021 et aujourd'hui.

Le portail de l'artificialisation ne donne pour l'instant que les données jusqu'en 2024.

Sur ces deux années, le territoire a consommé **43.4 ha,** dont près de la moitié pour les 2 pôles urbains centraux du territoire, soit 12 ha à Lavaur et 10,4 ha à Saint-Sulpice-la-Pointe.

III. S’épanouir dans le Vaurais

1. Une répartition des équipements cohérente avec l’armature territoriale

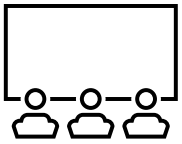
La base permanente des équipements (BPE) produite par l'INSEE est destinée à fournir le niveau d'équipements et de services rendus par un territoire à la population. Les équipements, commerces et services sont répartis en trois gammes qui présentent des logiques d'implantation voisines, en ce sens ils sont fréquemment présents simultanément au sein des communes.

La ***gamme de proximité*** regroupe les 27 services qui sont présents dans le plus grand nombre de communes. Elle comporte, par exemple, des commerces tels que les boulangeries ou les supérettes, les services postaux, les écoles élémentaires ou les artisans du bâtiment.

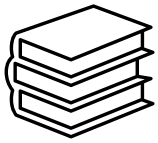
Les ***services des gammes « intermédiaire »*** sont présents dans un moins grand nombre de communes. Ils comprennent, par exemple, les banques, les laboratoires d’analyses médicales ou les piscines ouvertes au public, etc.

La ***gamme supérieure***, comprend des commerces tels que les poissonneries ou les hypermarchés, les services d’urgences médicales ou les cinémas. Ils sont plus rarement implantés et plus souvent situés dans les principales villes que les services de la gamme de proximité.

a - Quelques chiffres clés du territoire



0.7 équipements culturels pour 1000 habitants



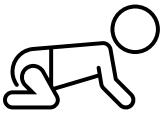
1,2 équipement d’enseignement (primaire et secondaire) pour 1000 habitants



5.1 médecin généraliste pour 1 000 habitants



4 équipements sportifs pour 1000 habitants



81.5 places d’accueil de jeunes enfants pour 100 enfants de moins de 3 ans



4,9 équipements commerciaux pour 1000 habitants

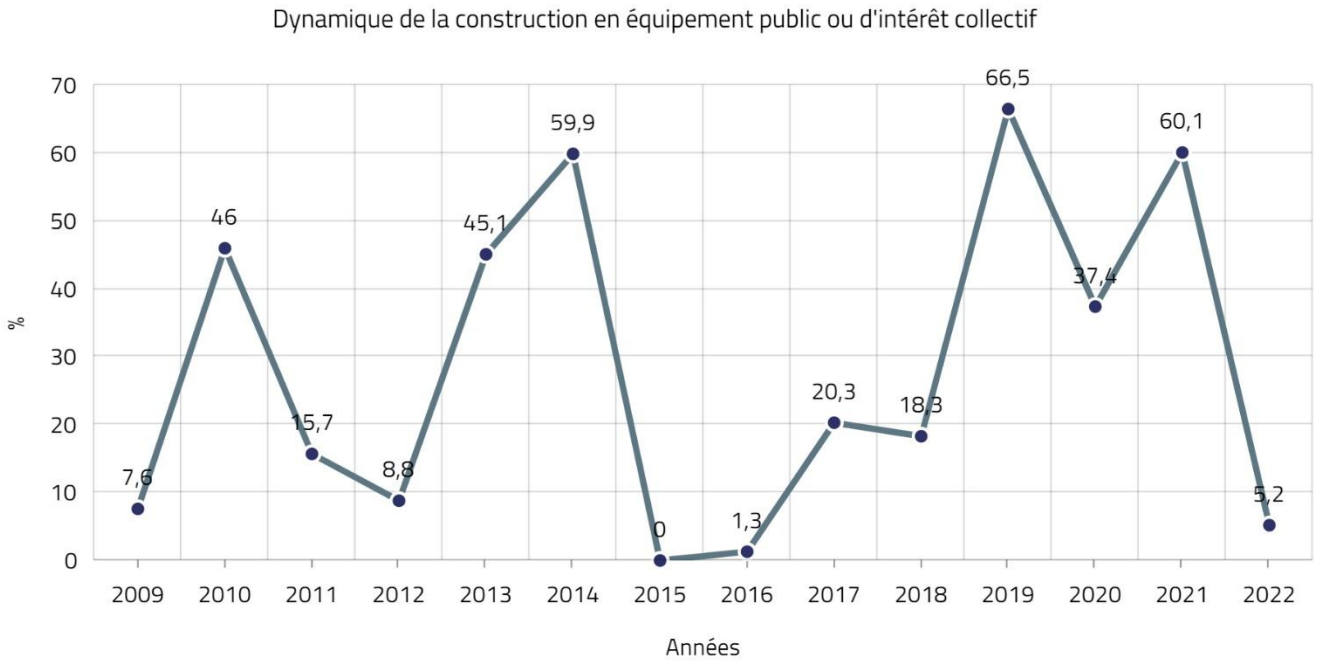


Figure 24 : Dynamique de construction des équipements publics

Le graphique ci-dessus présente par année la part des surfaces de locaux de services dans la création totale de surface de plancher sur le territoire.

On constate ainsi que des efforts importants ont été réalisés dans le développement d'équipements et services ces dernières années.

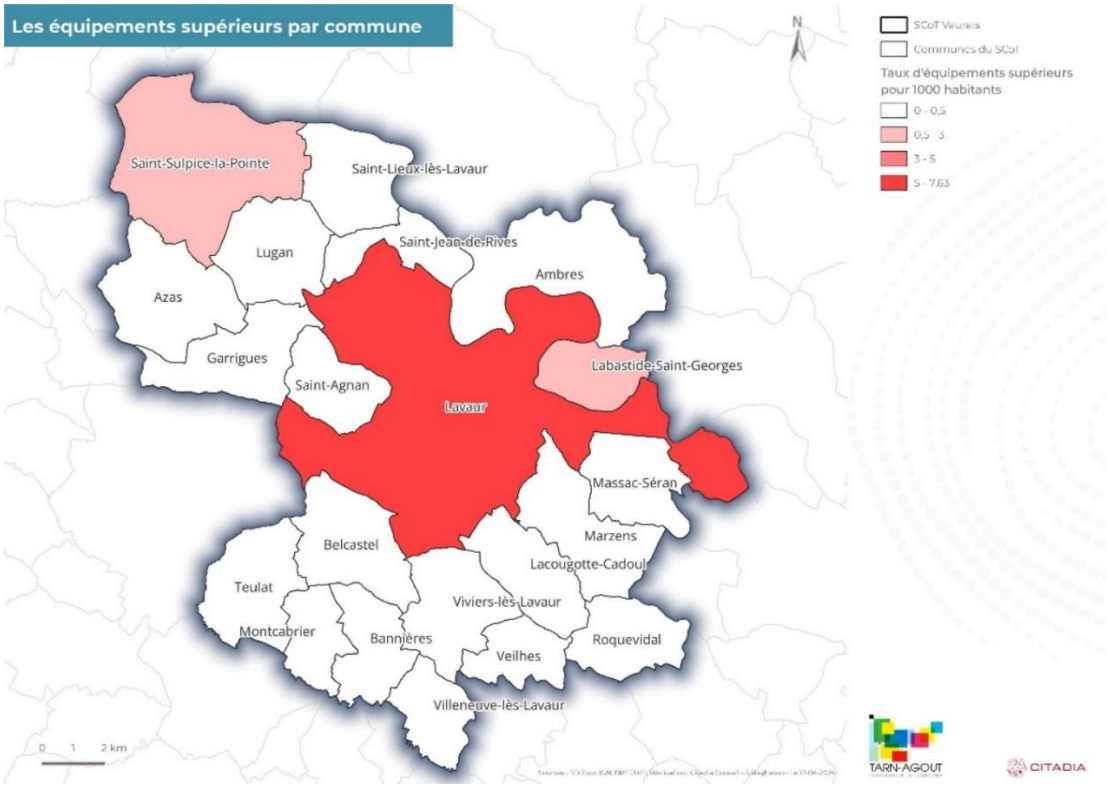
b - La répartition géographique des équipements

Les cartes ci-après démontrent une armature territoriale bipolarisé entre Lavaur et Saint-Sulpice-la-Pointe.

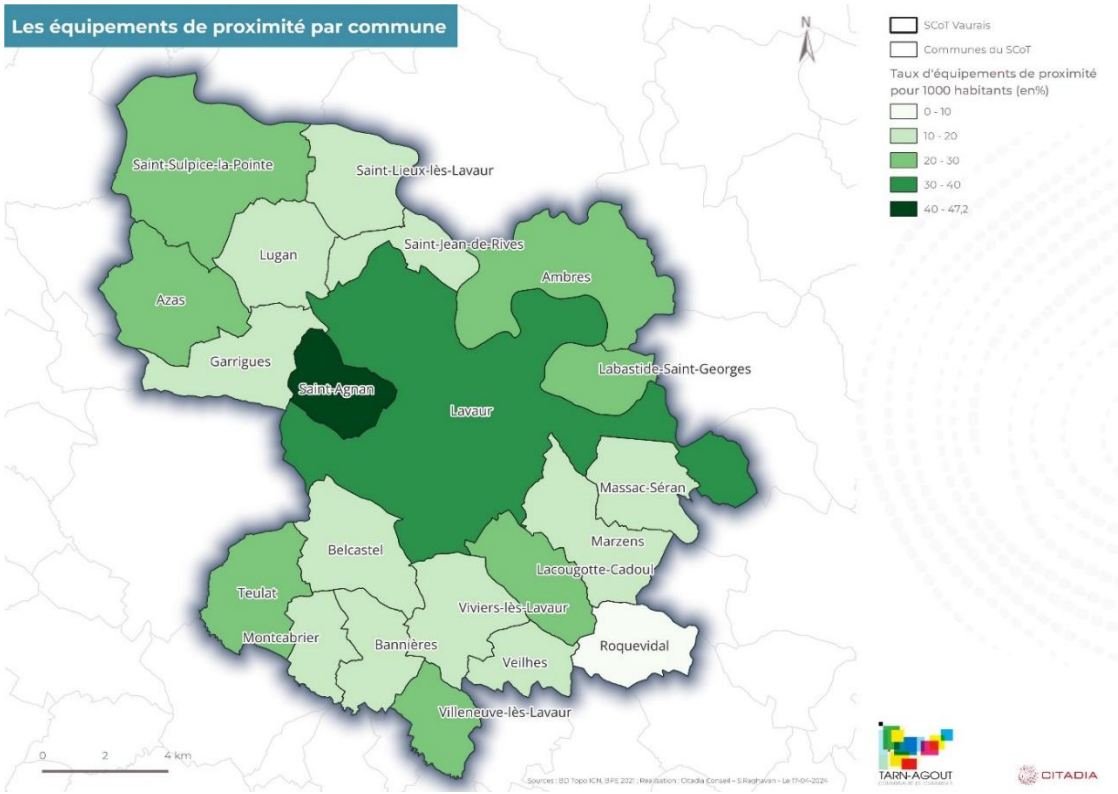
Les équipements de rang supérieurs sont répartis sur ces deux communes, permettant un accès à ces équipements pour l'ensemble des communes du territoires, avec un rayonnement au-delà du territoire du SCoT. La proximité de l'autoroute à Saint-Sulpice-la-Pointe a permis un développement des équipements et des services pour son propre bassin de vie.

On observe cependant que la grande majorité des communes peuvent compter sur au moins un service de proximité.

De manière générale, le positionnement de Lavaur au cœur du territoire permet une accessibilité à tous les niveaux de service en moins de 30 minutes en voiture.



Carte 7 : Répartition des équipements supérieurs



Carte 8 : Répartition des équipements de proximité

A titre d'exemple d'équipement structurant pour le territoire du SCoT du Vaurais, on peut citer le centre aquatique intercommunal. Il faisait partie des équipement projetés dans le SCoT précédent, qui vient succéder à la piscine communale de Lavaur qui a fermé ses portes en janvier 2022 après plus de 40 ans d'activité.



Figure 25 : le centre aquatique intercommunal l'Ô Pastel (Lavaur)

2. La petite enfance

La Communauté de communes Tarn-Agout a en charge la compétence Petite Enfance pour l'ensemble du territoire et gère ainsi plusieurs structures intercommunales.

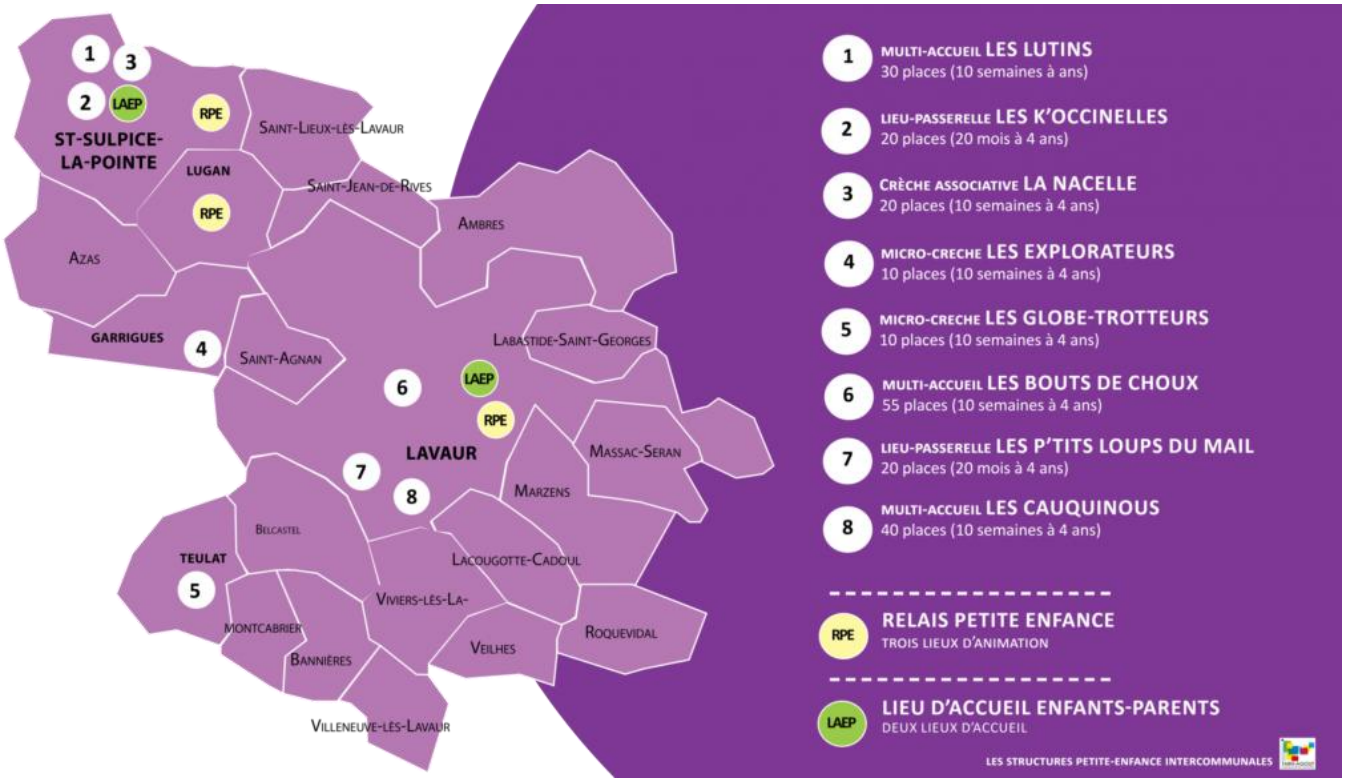


Figure 26 : Accueil Petite enfance, source CCTA

Les structures petite enfance sur le territoire de la CCTA offrent :

- **En accueil collectif,** 205 places qui permettent d'accueillir 460 enfants en moyenne par an.
- **En accueil individuel,** 141 assistantes maternelles soit 492 agréments

Ces places sont réparties sur 6 structures :

- **2 crèches** pour les enfants de 10 semaines à 4 ans : **« Les Bouts de Choux »** à Lavaur et **« Les Lutins »** à Saint-Sulpice-la-Pointe
- **2 micro-crèches** pour les enfants de 10 semaines à 4 ans : **« Les Explorateurs »** à Garrigues et **« Les Globe-trotteurs »** à Teulat
- **2 lieux passerelles** pour les enfants de 20 mois à 4 ans : **"Les P'tits Loups du Mail"** à Lavaur et **"Les K'occinelles"** à Saint-Sulpice-la-Pointe

La CCTA est également partenaire des Laboratoires Pierre FABRE au sein de la crèche d'entreprise **"Les Cauquinous"** à Lavaur pour les enfants de 10 semaines à 4 ans, créée par les Laboratoires sur le site des Cauquillous. Sur les 40 places que compte cette structure, 15 sont réservées aux habitants du territoire de la CCTA.

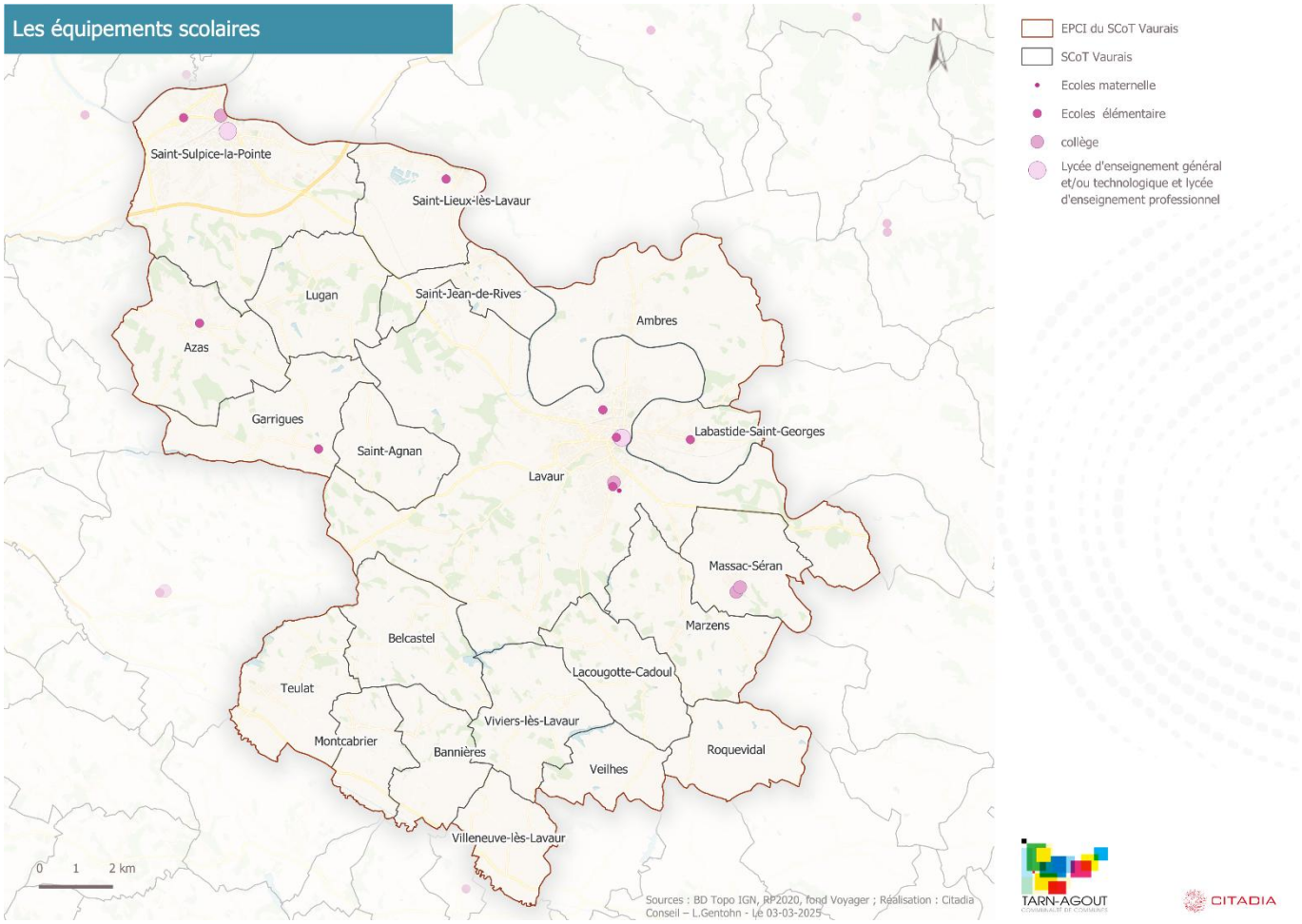
Enfin, la CCTA apporte un soutien financier à la crèche d'initiative privée sous gestion associative **« la Nacelle »** à Saint-Sulpice-la-Pointe.

Le territoire est également équipé de trois relais petite enfance et de deux lieux d'accueil enfants-parents.

Entre 2015 et 2021, l'INSEE recense 221 naissances sur le territoire. Cela est dû à une importante baisse des naissances et du nombre d'enfants de moins de 3 ans entre 2010 et 2021. Il faut tenir compte de ce contexte et de la modification des profils des ménages qui s'installent sur le territoire avec des enfants en âge d'être scolarisés.

En apparence, l'offre en petite enfance est suffisante pour absorber cette nouvelle demande. Cependant, il faut tenir compte des nouvelles familles arrivant sur le territoire avec un besoin de moyen de garde pour des enfants déjà nés. Ce paramètre est beaucoup plus difficile à évaluer.

3. Les équipements scolaires



Les équipements scolaires suivant la logique globale des équipements sur le territoire. Ils sont principalement localisés sur les communes de Lavaur et Saint-Sulpice-la-Pointe.

Le territoire compte ainsi 22 écoles élémentaires, dont 4 à Saint-Sulpice-la-Pointe et 5 à Lavaur ; 4 collèges et 2 lycées.

Après une forte période de croissance entre 2008 et 2013, le nombre d'enfants et d'adolescents potentiellement concernés par des besoins de scolarisation sur le territoire, connait une période de stabilité depuis, en cohérence avec les évolutions démographiques du territoire.

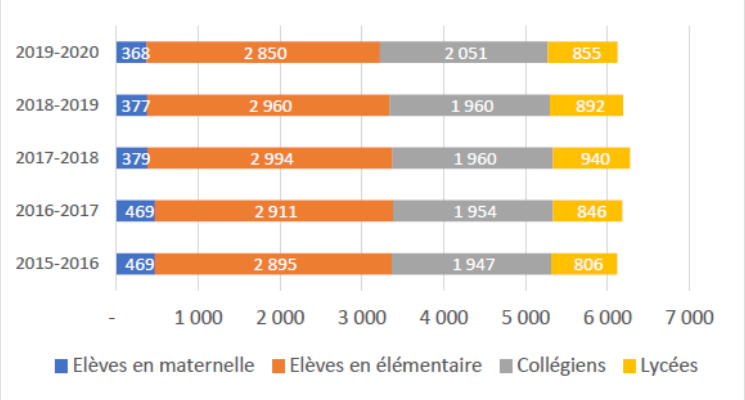


Figure 27 : Effectifs scolaires

La répartition des enfants en âge d'être scolarisés dans les établissements du territoire montre que la part des collégiens et lycées est en augmentation depuis 2019, contrairement à celle des élèves de maternelles et élémentaires. Les besoins du territoire à ce jour sont donc prégnants pour les collégiens et lycées, les écoles maternelles et élémentaires répondant mieux aux besoins actuels.

Les collèges du territoire arrivent à leurs capacités maximales d'accueil, même après l'aménagement d'espaces complémentaires de classes, installation de classes modulaires.... **Les établissements sont localisés dans des secteurs urbains constitués et denses, les possibilités d'extension sont quasi inexistantes sur les pourtours des périmètres concernés.** La part des élèves en élémentaire est en diminution sur le territoire, laissant présager que la situation des collèges sera prochainement moins tendue.

Les écoles maternelles et élémentaires ressentent elles aussi les effets de la baisse des effectifs qui commence à impacter le maintien de classes sur certaines communes. Il faut toutefois noter la création d'une nouvelle l'école maternelle à Lavaur aux Clauzades (2021) qui compte 5 classes avec possibilité d'extension de 2 classes supplémentaires, pouvant accueillir 135 élèves au total. Equipement structurant qui est déjà identifié dans le SCoT approuvé.

Face à la croissance du nombre de collégiens sur un périmètre plus large que le Vaurais, la Région Occitanie a fait le choix de mettre en service un nouveau lycée sur la commune de Gragnague (Haute Garonne) qui peut accueillir plus de 1 700 élèves à terme. Mis en service à la rentrée 2022-2023, il accueille les élèves de collège scolarisés à Saint-Sulpice la Pointe.

Il n'y a pas pour l'instant de projet de nouveau lycée sur le territoire du Vaurais. Toutefois, la Commune de Saint-Sulpice-La-Pointe a fait le choix d'anticiper un futur équipement dans le secteur de développement mixte Borde Grande, il a été intégré au PLU un projet futur mêlant des équipements scolaires (dont un lycée et un groupe scolaire), de l'habitat, une maison de retraite, des équipements sportifs, etc.

Les établissements scolaires existants lors de l'approbation du SCoT ont été maintenus. **Les évolutions des enfants scolarisés seront à observer sur la prochaine période afin de déterminer si ces équipements répondent encore bien aux besoins au vu des évolutions démographiques plus basses que connait le territoire**.

Il est à noter en parallèle que les effectifs scolaires diminuent nationalement ces dernières années. Le SCoT devra réfléchir à l'avenir de ses équipements scolaires sur le long terme, en envisageant leur réversibilité par exemple.

4. Les équipements de santé, une complémentarité avec la métropole toulousaine

a - Un équipement hospitalier central

La vocation hospitalière de Lavaur remonte au XIIIème siècle, époque où hospice et hôpital, maladie et pauvreté étaient confondues. L'actuel site de Guiraud a été choisi en 1726 et le bâtiment principal, en brique, date quant à lui de 1729.

Depuis, l'hôpital de Lavaur n'a cessé d'évoluer. De nouveaux locaux ont été construits, amenant à l'agrandissement du site, notamment en 1934 avec la construction d'une maison de retraite, et l'ouverture de nouveaux locaux dans les années 1960 sur le site de Pinel pour la psychiatrie. De 1971 à 1986 d'importants travaux modernisent et humanisent les services de médecine, de chirurgie et de maternité. En 1993, une nouvelle maison de retraite ouvre également ses portes et un Service de Soins Infirmiers A Domicile (SSIAD) est créé. Avec la prise en charge de la santé mentale pour la population du Tarn Sud à la fin des années 90, l'hôpital de Lavaur s'est aussi développé sur d'autres sites pour offrir des structures et une offre de soins de proximité en psychiatrie de Mazamet à Saint-Sulpice-la-Pointe

Afin de répondre à une activité croissante, les urgences déménagent dans de nouveaux locaux en 2004 et une nouvelle Unité de Soins de Longue Durée (USLD) est construite en 2008.

Toujours dans l'optique de pérenniser ce service, le centre hospitalier de Lavaur a noué un partenariat avec le CHU de Toulouse :

- Organisation pour la prise en charge et lorsque nécessaire, le transfert vers le CHU des urgences chirurgicales nécessitant une intervention.
- Mise en place de consultations avancées dans de nombreuses spécialités, assurées par des praticiens du CHU mais réalisées au CH de Lavaur. Ces consultations peuvent donner lieu :
    - À une intervention sur place, dans le cadre d'actes externes ou de chirurgie ambulatoire (entrée et sortie du patient le jour même jour) réalisés dans l'environnement sécurisé du bloc opératoire du CHL
    - À une intervention programmée dans le cadre d'une hospitalisation complète sur le CHU de Toulouse.

Cet équipement permet au territoire du SCoT une bonne couverture hospitalière, avec un système d'urgences et une maternité.

b - Une couverture en soin de proximité à préserver

Comme pour le reste des équipements, les services de santé sont concentrés à Lavaur et Saint-Sulpice-la-Pointe.

Le territoire compte 5.1 médecins généraliste pour 1 000 habitants (ce chiffre s'élève à 7.6 sur le département du Tarn), soit 15 médecins libéraux pour l'ensemble du territoire.

Ce chiffre a diminué de moitié depuis 2011. Ce phénomène de raréfaction des médecins généralistes, présent partout en France, est à souligner au regard des enjeux de vieillissement de la population.

Il est à noter que malgré tout l'ensemble du territoire se trouve à moins de 20 minutes en voiture d'au moins un service de santé.

Synthèse

Points forts	Points de vigilance
► Une bonne couverture du territoire en équipements et services ► La localisation de Lavaur au cœur de territoire qui permet d'accéder à l'ensemble de l'offre facilement ► Le pôle de Saint-Sulpice-la-Pointe qui vient compléter l'offre de Lavaur ► Centre hospitalier en partenariat avec le CHU de Toulouse ► Une offre « petite enfance » de compétence intercommunale	► Prendre en compte les territoires alentours dans le développement de nouveaux équipements pour éviter les concurrences ► Tenir compte de la baisse nationale des effectifs scolaires dans les programmations de nouveaux équipements ► Diminution du nombre de médecins généralistes

Enjeux

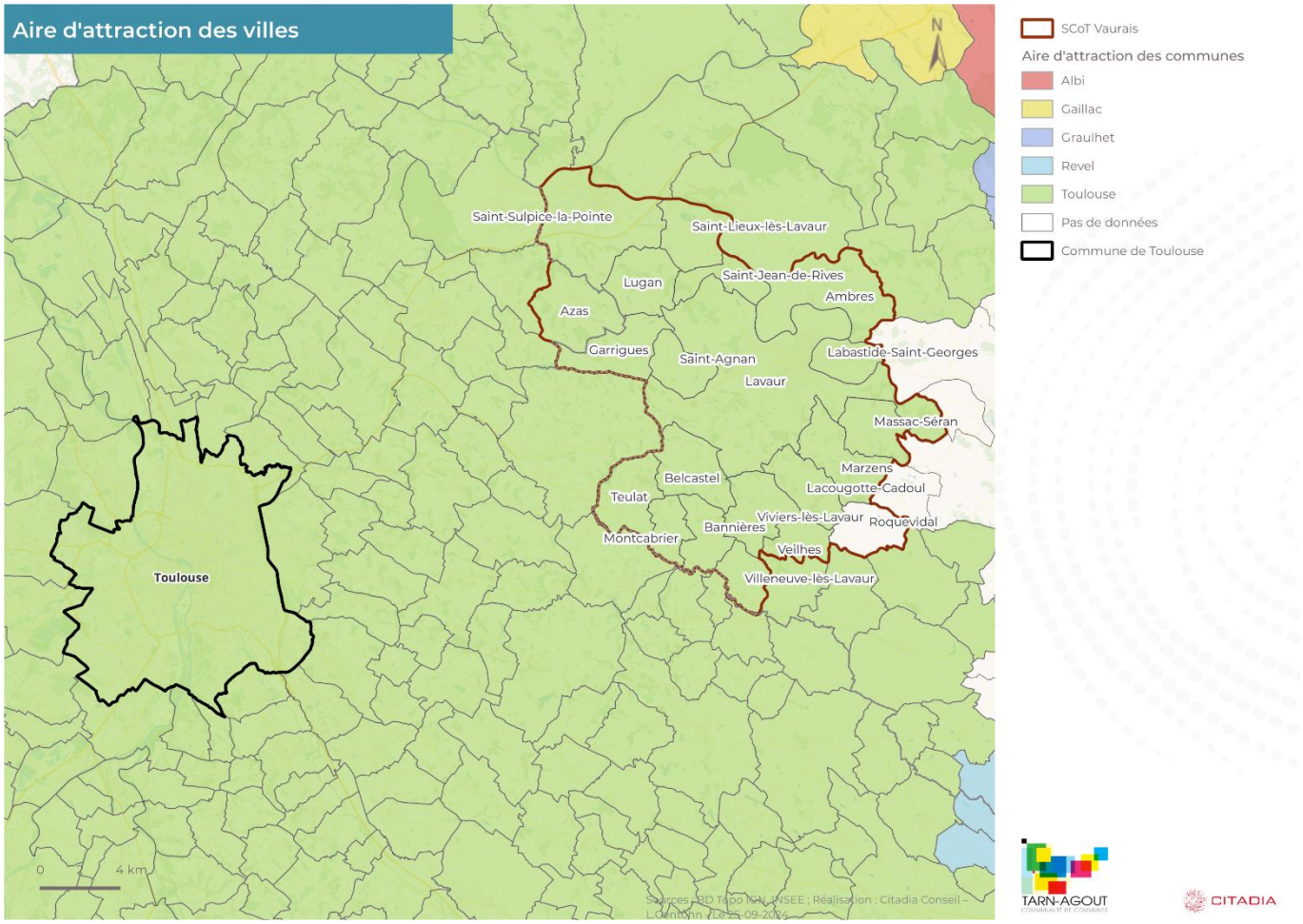
- ► Garantir le maintien des équipements existants et la création de nouveaux équipements nécessaires au quotidien des habitants
- ► Adapter les objectifs d'accueil de population aux capacités d'accueil des équipements existants et anticiper la création de nouveaux équipements au besoin
- ► Maintenir l'accessibilité des équipements pour tous
- ► Développer l'offre de soin de proximité
- ► Ajuster au mieux le nombre de places d'accueil des jeunes enfants aux besoins en évolution des familles, en maintenant l'équilibre en accueil collectif et accueil individuel

IV. Se déplacer dans le Vaurais

1. Un territoire accessible par son positionnement géographique

a - Un territoire pleinement intégré à l'aire urbaine toulousaine

Le territoire du SCoT du Vaurais bénéficie d'une position géographique stratégique puisqu'il est directement intégré à l'aire urbaine toulousaine, dans sa partie est. Cette position génère un impact important sur l'attractivité du territoire. Effectivement, le territoire appartient à la première couronne de la métropole toulousaine.



Carte 9 : Aire d'attraction du territoire

Zonages d'études et typologies de territoires

L'aire d'attraction d'une ville est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes, cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail. Le zonage en aires d'attraction des villes succède au zonage en aires urbaines de 2010. Une aire est constituée d'un pôle et d'une couronne.

Source : INSEE

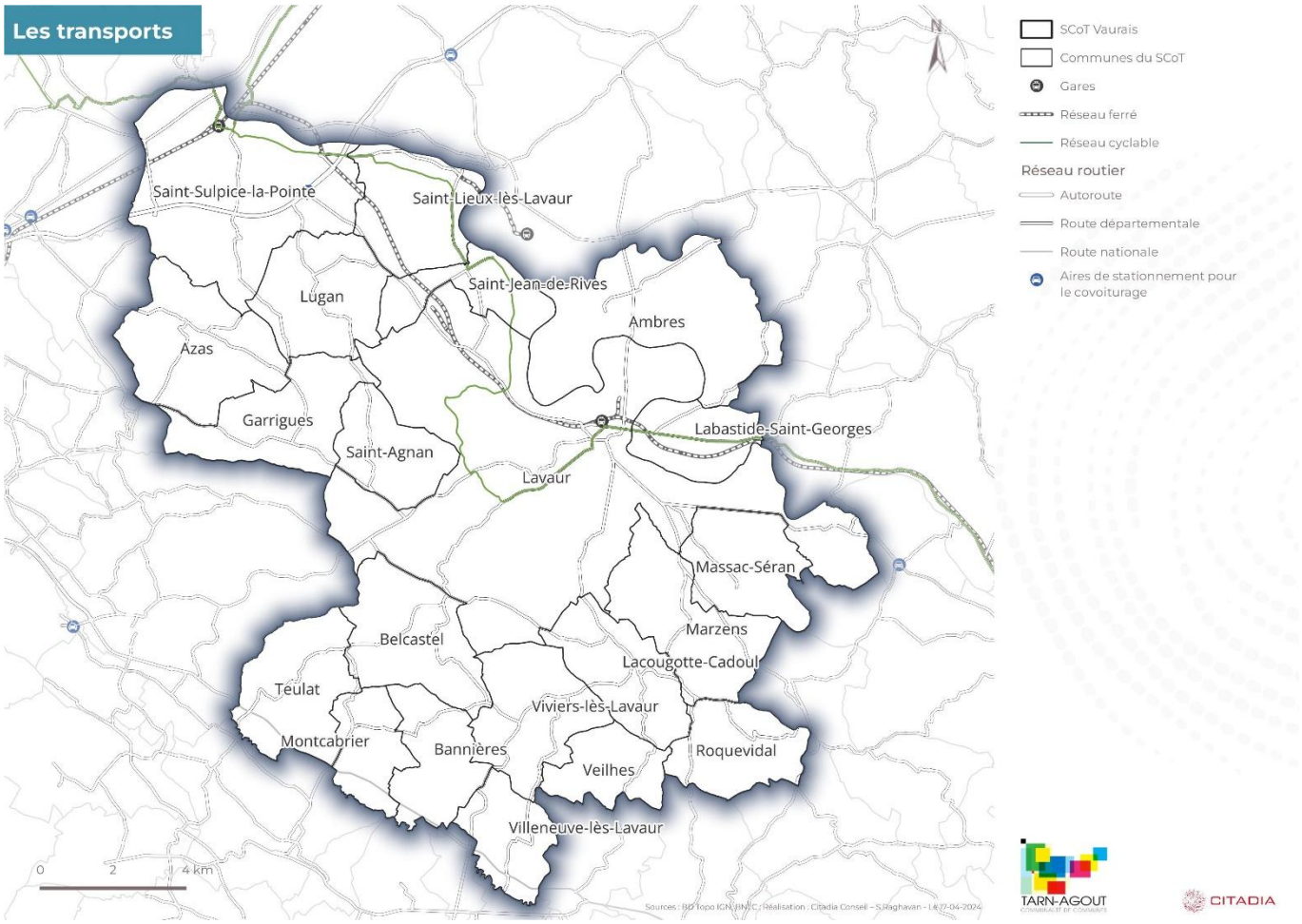
Plus largement, le territoire est intégré à un réseau de pôles structurants à l'échelle du Grand Territoire. L'aire toulousaine, est un vaste territoire qui a besoin de s'appuyer sur des polarités dynamiques et attractives pour structurer son développement. Lavaur et Saint-Sulpice-La-Pointe constituent les deux pôles du bassin de vie du territoire du Vaurais, sur lesquelles l'organisation du développement du territoire s'articule.

Les communes « pôles » du territoire du Vaurais sont pleinement intégrées dans les réflexions de structuration de l'aire métropolitaine. Leur intégration souligne l'importance de leur attractivité et le rôle qu'elles jouent à l'échelle du Grand Territoire. Ces villes sont à l'articulation entre plaine Garonnaise et dynamique métropolitaine, mais aussi Tarnaise par leur situation et pôles d'emplois et de services intermédiaires de l'espace rural.

b - Les grands axes routiers et ferroviaires du territoire

- **Un territoire au carrefour des axes Toulouse-Albi et Castres-Montauban**

La position du territoire lui permet d'avoir accès à un réseau viaire dense et bien structuré. La commune de Saint-Sulpice-La-Pointe constitue le point d'entrée principal du territoire et Lavaur, le point de convergence et d'organisation interne du territoire.



Carte 10 : principaux réseaux de transport

- **L'A68** relie Saint-Sulpice-La-Pointe- à Toulouse, par deux diffuseurs sur le territoire. Il place ainsi la commune à une vingtaine de minutes de l'agglomération. Vers le nord, l'A68 relie Gaillac puis Albi. Saint-Sulpice-La-Pointe, en tant que « porte d'entrée du territoire » encaisse un trafic intense liés aux déplacements quotidiens entre l'agglomération Toulousaine ou Albigeoise ;

- **La RD 888** (Saint-Sulpice-La-Pointe - Toulouse) et la RD 988 (Saint-Sulpice-La-Pointe Gaillac puis Albi), complètent et délestent l'axe autoroutier. Saint-Sulpice-La-Pointe constitue une entrée majeure sur le territoire du Vaurais ;

- **La RD 630** relie vers le nord-ouest à partir de Saint-Sulpice-La-Pointe, Villemur-sur-Tarn, puis dans son prolongement Montauban, et vers le sud-est Lavaur ;

- **La RD 112** relie vers l'est, Lavaur à Saint-Paul-Cap-de-Joux puis dans son prolongement Castres, puis vers l'Ouest Toulouse ;

- **La RD 87** relie Lavaur à Caraman. Ce réseau en étoile conforte la dimension structurante de Lavaur au sein du Vaurais et même au-delà.

- **La RD 47** relie Labastide Saint-Georges à Lavaur, constitue un axe qualifié de « secondaire » mais il supporte pour autant un trafic important

- **La RN126** de direction Est/Ouest est un axe de circulation majeur, qui n'a pas de vocation structurante directe pour le SCoT.

Le seul axe central de structuration et de connexion interne au territoire est la RD 630 qui relie Lavaur à Saint-Sulpice-La-Pointe. Le réseau secondaire et communal se compose d'un dense réseau routier, dont le gabarit des voies est assez faible.

- **La future autoroute A69**

Le projet d'autoroute Castres-Toulouse est un projet d'infrastructure porté par l'Etat. Le territoire est concerné de près par ce projet notamment dans sa partie sud, en parallèle de la RN 126, puisque 4 communes de la CCTA sont traversées par l'autoroute. Au regard de l'avancée des travaux, la livraison de l'ouvrage était prévue pour la fin d'année 2025.
Les travaux ont été arrêtés en février 2025 suite à la décision du tribunal administratif de Toulouse, puis repris quelques mois plus tard.

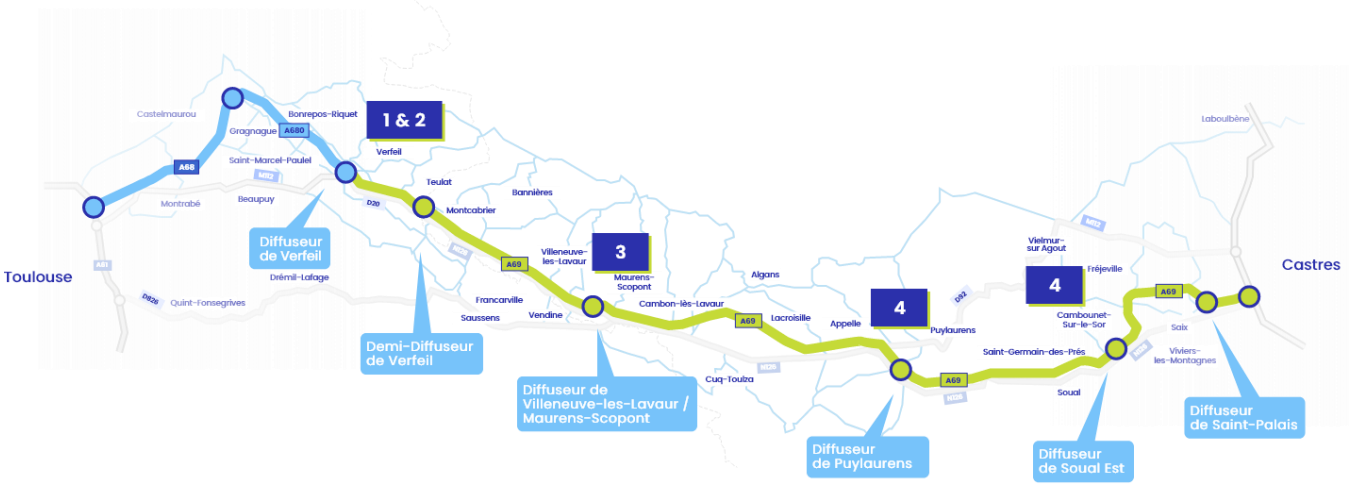


Figure 28 : Tracé de l'autoroute A69 ; Source : ATOSCA

La réalisation d'une telle infrastructure à des conséquences directes et visibles sur les territoires traversés :

- Au niveau physique, par une consommation foncière sur les communes traversées (consommation comptée dans l'enveloppe des Projets d'Envergure Nationale et Européenne – PENE) ;
- Au niveau fonctionnel, par l'émergence de nouvelles proximités.

Les communes du sud du territoire, Bannières, Teulat, Montcabrier et Villeneuve-lès-Lavaur, se trouvent directement à proximité des diffuseurs / demi-diffuseur de Verfeil et du diffuseur de Villeneuve-lès-Lavaur / Maurens-Scopont. Le reste du territoire n'en sera pas moins impacté par le projet, avec pour incidence déjà en œuvre :

- Une croissance démographique accrue ;
- Une dynamique constructive accrue ;
- Une croissance économique fortifiée.
-

Le SCoT doit réellement prendre en compte et anticiper les impacts spatiaux et fonctionnels lié à cet équipement structurant notamment d'un point de vue environnemental, mais également d'intégration paysagère de façon à préserver le cadre de vie du territoire. Le développement qui sera généré par l'arrivée de cet équipement devra être raisonné et raisonnable au regard des ressources et des capacités du territoire. La pression foncière continue donc de s'accentuer, en témoigne l'important développement de la commune de Teulat.

- **Une offre ferrée plus modérée mais réellement complémentaire au réseau viaire**

Le réseau ferroviaire est principalement constitué des gares de Lavaur et de Saint-Sulpice-La-Pointe. Les haltes ferrées des Cauquillous à Lavaur et de Roquesérière-Buzet à la limite du territoire du Vaurais viennent compléter cette offre et ainsi offrir une proposition complémentaire pour l'ensemble du territoire.

La gare de Saint-Sulpice-La-Pointe, gare « voyageurs » d'intérêt constitue l'entrée ferrée principale sur le territoire du SCoT, en reliant directement Toulouse et Albi. Elle bénéficie d'une connexion directe avec la Métropole toulousaine. Effectivement, en gare de Saint-Sulpice-la-Pointe, une vingtaine de minutes seulement sont nécessaires pour atteindre le centre de Toulouse en gare de Matabiau.
La gare dispose d'une fréquence des trains plus importante depuis la réalisation du doublement de la voie entre Montastruc-la-Conseillère et Saint-Sulpice.

Sur l'année 2023, 606 070 voyageurs ont été comptabilisés au total au sein de la gare de Saint-Sulpice-La-Pointe. Sur l'année 2015, ils étaient 423 116, soit 182 954 de moins, témoignant d'une nette augmentation de la fréquentation.

La gare de Lavaur est moins attractive que celle de Saint-Sulpice-La-Pointe, mais dispose d'une centralité géographique sur le territoire, à ne pas négliger. Elle se positionne sur l'axe reliant Toulouse à Castres et a enregistré 157 960 visiteurs sur l'année 2023 au lieu de 154 669 en 2015. Une évolution moindre comparativement à celle observée à Saint-Sulpice-La-Pointe.
L'amélioration de la qualité de la desserte ferroviaire pourrait avoir un effet notable sur la fréquentation de la gare.

Bien que moins utilisé que le réseau viaire, le réseau ferré représente pourtant une véritable alternative à la voiture individuelle.

- **Des projets pour venir compléter l'offre ferrée**

En parallèle, un projet **de pôle d'échange multimodal** (PEM) est en cours de réflexion sur la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe au niveau de la gare SNCF, des acquisitions foncières sont en cours pour faciliter son aménagement. Entre Toulouse et Saint-Sulpice-La-Pointe, la voie ferrée était unique et non-électrifiée jusqu'en 2013. Elle était empruntée quotidiennement par 69 TER, dans les deux sens confondus. 47 TER poursuivent vers Tessonnières aujourd'hui. La ligne Saint-Sulpice-La-Pointe – Lavaur - Mazamet, était, elle aussi à voie unique et non électrifiée. Elle est empruntée principalement par 14 TER en circulations journalières dans les deux sens.

Ce projet de PEM a pour objectif de reconsidérer l'offre en places de stationnement individuel au profit de la réalisation d'un espace pour les bus LiO de la Région permettant de sécuriser l'accès du public et rendre cet espace plus lisible et fonctionnel et faciliter le stationnement des modes doux pour privilégier leur utilisation et ainsi limiter la place de la voiture autour de ce site (actuellement le stationnement des véhicules individuels est très présent et mobilise du foncier).

Concernant l'offre de déplacement en trains, les deux gares du territoire voient leur utilisation augmenter. Les travaux réalisés pour le doublement de la voie entre Montastruc la Conseillère et Saint-Sulpice-la-Pointe ont renforcé l'attractivité de la gare de Saint-Sulpice-La-Pointe, favorisant un engorgement du secteur de la gare élargi avec la présence du stationnement pour les utilisateurs du train.

L'offre régionale se développe également à travers les actions tarifaires engagées par la Région Occitanie afin de renforcer la place de ce mode de déplacement dans les pratiques.

Le territoire, à l'appui de sa localisation stratégique, voit se développer une diversité des modes de déplacements et de transports en cohérence avec la diversité des besoins. Des projets privilégiant les mobilités plus raisonnées se mettent en place et seront compléter par des offres à l'étude.

Par ailleurs, Saint-Sulpice-La-Pointe fait partie des communes identifiées dans le cadre du projet « Rallumons l'Etoile » projetant le développement d'une offre RER autour des métropoles, depuis l'été 2022.

- **Transports en commun**

Le territoire du Vaurais est connecté au reste de la région par les transports collectifs départementaux (Haute-Garonne et Tarn), et régionaux. a situation de « bi-départementalité » explique la multiplicité des acteurs.

Si la desserte est présente, mis à part un manque de connexions entre Saint-Sulpice-La-Pointe et Lavaur par les lignes du département du Tarn, la fréquence est difficile à assurer sur des secteurs ruraux. Les transports en communs représentent ainsi une part limitée des déplacements et sont essentiellement fréquentés par les élèves pour se rendre au collège ou au lycée.

Les communes de Lavaur et Saint-Sulpice-la-Pointe ont toutes deux développé une offre locale de déplacements en navettes pour permettre aux habitants des deux pôles urbains centraux de privilégier ce mode de déplacement, qu'il s'agisse des collégiens et lycéens pour se rendre dans leurs établissements scolaires, rejoindre les gares et arrêts des bus régionaux, des actifs, que les personnes âgées pour leur permettre d'accéder aux marchés, services et commerces de centres-villes plus facilement.
La CCTA a demandé à la Région de lui déléguer la compétence de mise en œuvre d'un service de transport à la demande TAD pour la période 2024-2029. Le TAD est actif depuis le printemps 2025 pour permettre aux habitants de disposer d'une solution de transport public et collectif pour les déplacements de proximité vers les marchés, les espaces France Services Intercommunaux et l'hôpital de Lavaur.

c - L'influence de la métropole sur les réseaux des transports

- **Une accessibilité facilitée par la proximité de la métropole**

Desservi par le train et le bus qui lui permettent de rayonner et de faciliter les déplacements de la population vers le Tarn et Garonne, la Haute Garonne et au sein du département du Tarn, 80% des déplacements des travailleurs se font majoritairement par la voiture individuelle pour les déplacements pendulaires.

La proximité avec la métropole génère de nombreux échanges entre le Vaurais et l'aire urbaine toulousaine. Environ 25 000 véhicules circulent sur l'A68 chaque jour, témoignant de l'intensité des échanges et de la forte densité automobile induite sur les principaux axes de communications.

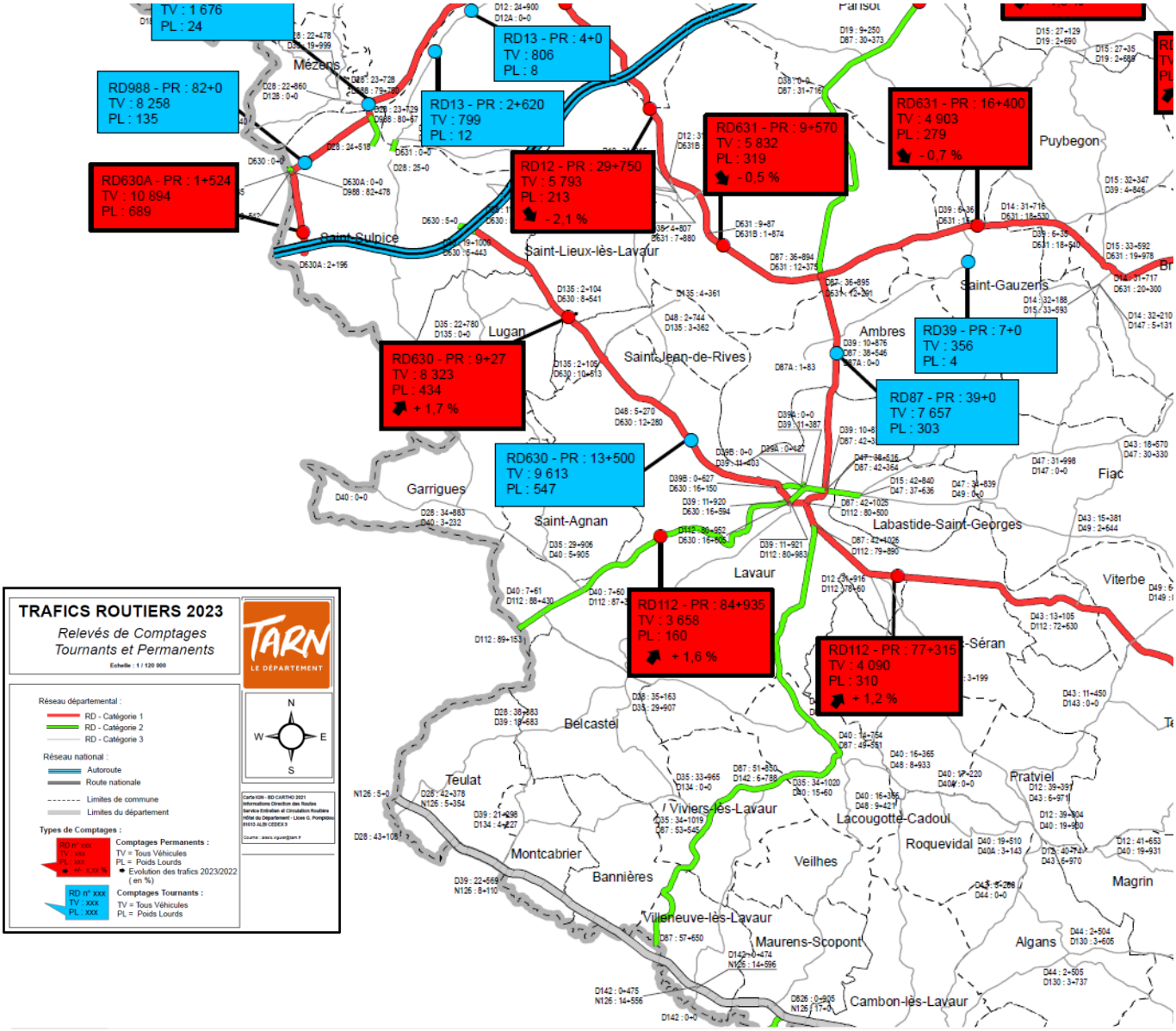


Figure 29 : Carte du trafic routier en 2023 ; Source : Département du Tarn

2. Des déplacements encore très liés à l'automobile individuelle

a - Les déplacements domicile-travail

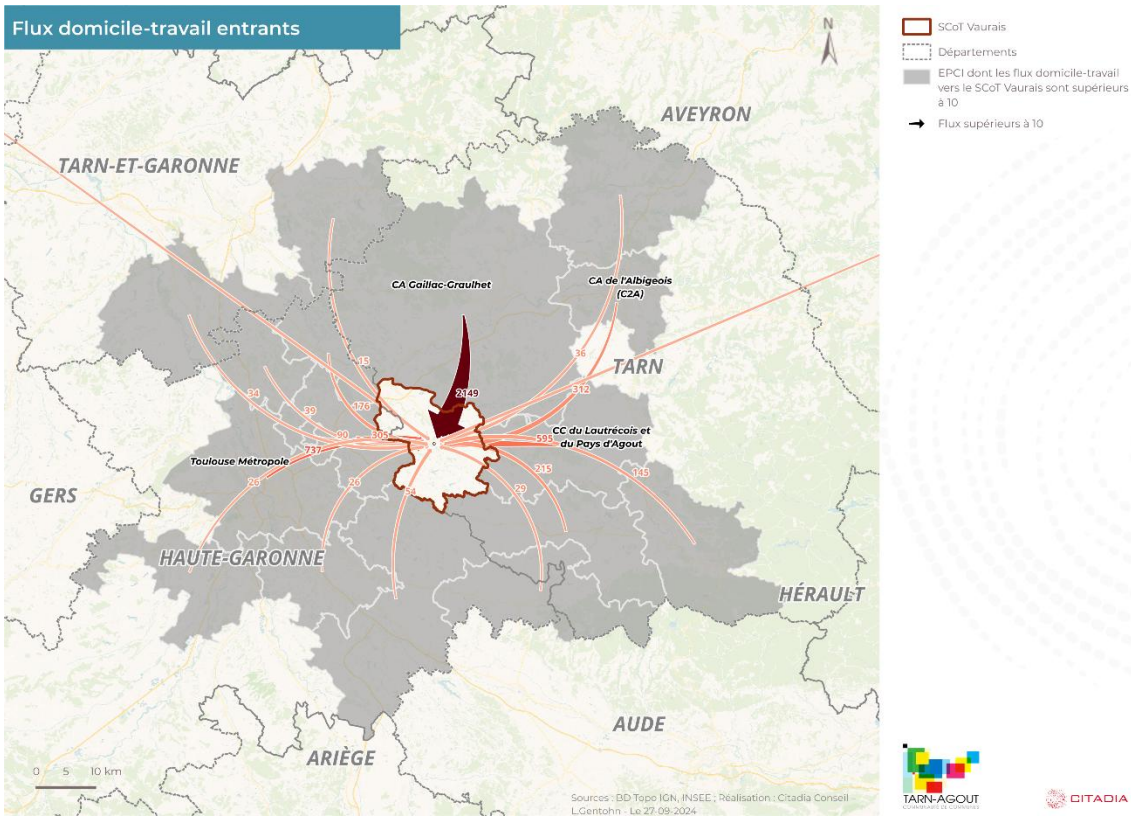
La proximité entre le territoire du SCoT et l'aire urbaine toulousaine, moins de 20 minutes pour rejoindre le péage de l'Union depuis Saint-Sulpice-La-Pointe qui représente la porte d'entrée sur la métropole, facilite grandement l'utilisation massive de l'automobile dans les déplacements du quotidien et notamment, les déplacements domicile-travail.

Parcours	TEMPS DE PARCOURS		
	En voiture	En vélo	En transports collectifs
Toulouse - Lavaur	42 mn	2h19 mn	37 mn environ (train direct)
Toulouse - Saint-Sulpice-La-Pointe	35 mn	1h52 mn	24 mn environ (train direct)
Toulouse - Labastide-Saint-Georges	48 mn	2h27 mn	/
Toulouse - Ambres	46 mn	2h39 mn	55 minutes en bus
Toulouse - Saint-Lieux-Lès-Lavaur	39 mn	2h10 mn	/
Albi - Lavaur	38 mn	2h40 mn	1h10 mn environ en train (1 correspondance à Saint-Sulpice-La-Pointe) ou 50 mn en bus
Albi - Saint-Sulpice-La-Pointe	34 mn	2h33 mn	35 mn environ (train direct) ou 35 mn en bus
Albi - Labastide-sur-Tarn	41 mn	2h53 mn	/
Albi - Ambres	35 mn	2h33 mn	1h06 mn (en bus)
Albi - Saint-Lieux-Lès-Lavaur	29 mn	2h27 mn	/

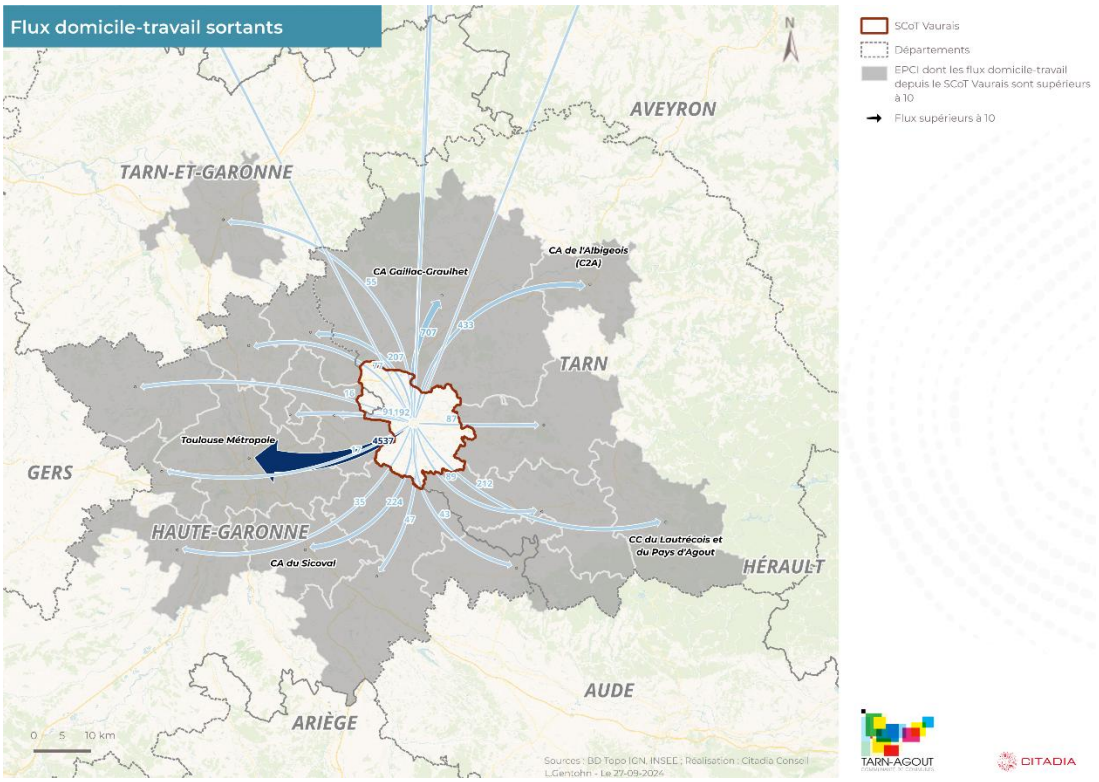
Figure 30 : Exemples de temps de parcours

La population active du territoire travaille, pour une grande partie, en dehors du territoire. Sur le territoire du SCoT c'est en moyenne, 51,3% des actifs occupés qui travaillent dans une autre commune que leur commune de résidence.

Sur toutes les communes du territoire, à l'exception des deux communes pôles, Lavaur et Saint-Sulpice-la-Pointe, la part des actifs qui travaillent en dehors de leur commune de résidence se trouve entre 80 et 100 % témoignant de la forte mobilité professionnelle et quotidienne de la population du territoire.



Carte 11 : Flux domicile-travail entrants



Carte 12 : Flux domicile-travail sortants

Comme le montre le graphique ci-dessous, la voiture est utilisée à 82,2 % pour les déplacements domicile-travail sur le territoire en 2020, contre 4,2 % pour la marche à pied, 7,1 % pour les transports en commun et seulement 1,6 % pour le vélo.

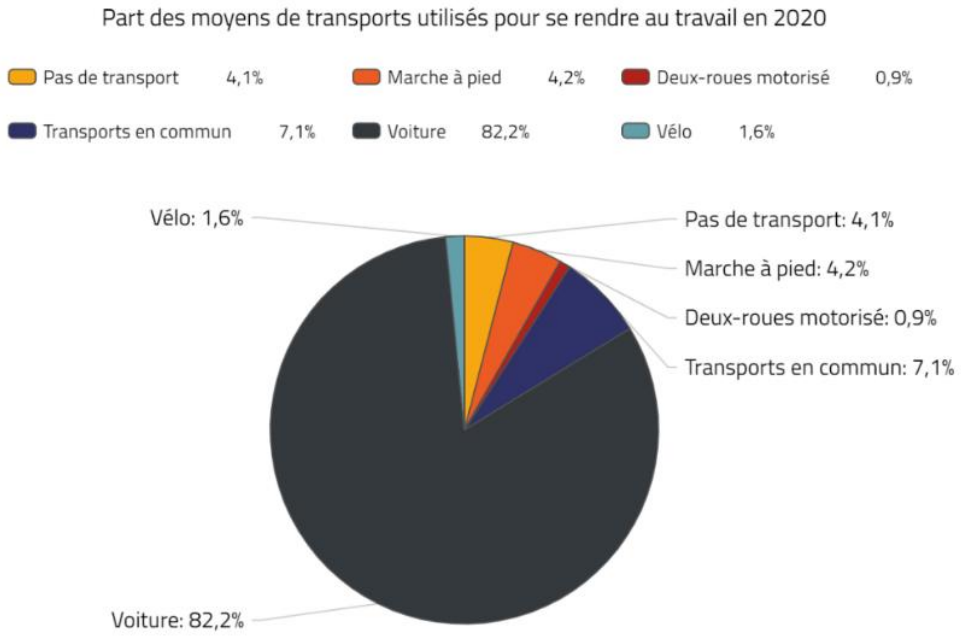


Figure 31 : La part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2020 ; Source : INSEE RP 2020

b - Le covoiturage et les bornes de recharges pour véhicule électrique

Le co-voiturage s'est développé à l'échelle du territoire permettant de favoriser l'utilisation des modes collectifs de transports vers les secteurs d'emplois. Le territoire dispose de deux aires de co-voiturage pour participer à la limitation de l'utilisation de la voiture individuelle.

- L'aire de Gabor, déjà existante à l'approbation du SCoT, proposant 124 places dont 5 places PMR, et des places pour les 2 roues motorisées (une dizaine de places).
- L'aire du parc d'activités Les Portes du Tarn mise en service en décembre 2019 d'une capacité de 80 places, dont 4 places PMR.

Cette offre répartie sur les deux échangeurs de l'A68 qui desservent le territoire, répond bien à ce jour aux besoins.

Le territoire est équipe de 22 bornes de recharge pour les véhicules électriques, une solution plus verte, qui représente une opportunité d'adaptation au changement climatique intéressante. Pour autant, elles semblent concentrées autour des communes « pôles » de Lavaur et de Saint-Sulpice-La-Pointe.

Equiper les communes qui se trouvent au sud du territoire pourrait représenter un levier d'action bénéfique au déploiement de certaines formes de déplacement plus respectueuses de l'environnement. Ce déploiement devrait se faire en lien avec l'arrivée de l'autoroute A69.

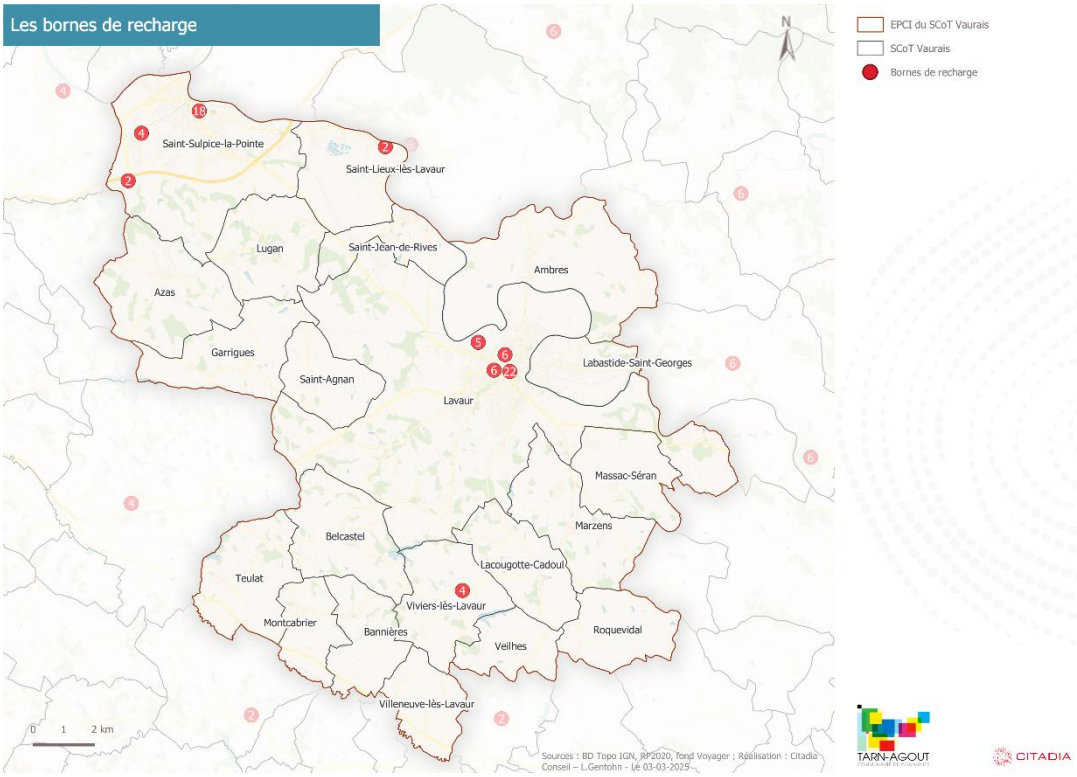


Figure 32 : Localisation des bornes IRVE sur le territoire ; Source : Mappy

c - Mobilités douces

Le vélo est peu utilisé sur le territoire. Seulement 1,6% des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail. La configuration territoriale se prête plus à l'utilisation, de la voiture, des transports en communs et du train.

Cependant, peu à peu les pistes et bandes cyclable se développent sur le territoire. La Communauté de communes Tarn-Agout a lancé fin 2022, l'élaboration de son schéma directeur vélo, en lien notamment avec le PCAET, dans le but de participer à plus grande échelle au développement d'une offre complémentaire.

L'ambition du territoire est de faire progresser la pratique du vélo au quotidien pour se rendre au travail, à l'école, aux activités culturelles ou sportives.

Ce schéma directeur s'est construit en 3 étapes :

1. *Analyser l'offre et la demande en matière de vélo sur le territoire Tarn-Agout*
2. *Identifier et hiérarchiser les itinéraires à aménager et les services vélo à développer*
3. *Programmer les différents investissements*

La première étape, débutée en 2023 a notamment été l'occasion d'entendre les habitants, salariés, collégiens et lycéens du territoire, sur leurs pratiques et attentes en lien avec le vélo, en Tarn-Agout.

Ce schéma directeur vélo s'inscrit dans les plans d'actions du projet de territoire 2020-2030 et du Plan climat air énergie territorial de la CCTA. Il est réalisé avec le soutien technique et financier de l'ADEME dans le cadre du programme CEE AVELO 2.

Le schéma directeur a été validé en conseil par les élus en juin 2024. Le programme d'actions reste à engager.

Synthèse de la partie Mobilités

Points forts	Points de vigilance
► Un territoire bien doté en termes d'infrastructures de transport ; ► Des voyageurs de plus en plus nombreux à prendre le train à Saint-Sulpice-la-Pointe en lien avec des travaux achevés pour améliorer la fréquence des trains ; ► Deux aires de covoiturage sur le territoire qui répondent bien aux besoins et qui permettent de limiter l'utilisation de la voiture individuelle ; ► Un schéma directeur vélo; ► Des chemins et des pistes cyclables se développement peu à peu dans les communes de la CCTA.	► Forte dépendance à la voiture pour les déplacements domicile-travail ; ► La gare de Lavaur peu adaptée aux besoins des usagers ; ► Les transports en communs et les mobilités douces faiblement utilisés sur le territoire ;

Enjeux

► Appuyer la position stratégique du territoire ;
► Renforcer le rôle des gares comme véritable alternative à la voiture ;
► Faire cohabiter les différents modes de déplacements sur le territoire à travers une offre coordonnée ;
► Développer le covoiturage et implanter des bornes de recharge pour véhicules électriques au sud du territoire ;
► Diminuer l'utilisation des voitures individuelles pour fluidifier le trafic sur les axes routiers ;
► Anticiper les impacts spatiaux et fonctionnels liés à l'arrivée de l'autoroute A69.
► Inciter au développement d'aménagements pour modes doux dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement (traversée de bourg, extensions urbaines, etc.)
► Permettre à chacun d'envisager un changement de pratique par des aménagements sécures, de l'information / formation, etc.
► Développer et rendre plus fiable l'offre SNCF et répondre aux attentes des travailleurs en direction de Toulouse ou Albi
► Développer l'emploi et l'activité sur le territoire pour réduire les déplacements vers l'extérieur

V. Une économie entre spécificités et dépendances

1. Un territoire intégré au sein d'un bassin d'emploi attractif et dynamique

a - Un nombre d'emplois en constante évolution depuis 2009

Le territoire du Vaurais bénéficie d'une dynamique économique qui accompagne le développement du territoire depuis plusieurs décennies. On compte 10 603 emplois en 2020 sur le territoire du SCoT, un chiffre qui est en constante évolution depuis 2009 où le territoire comptait 9 301 emplois.

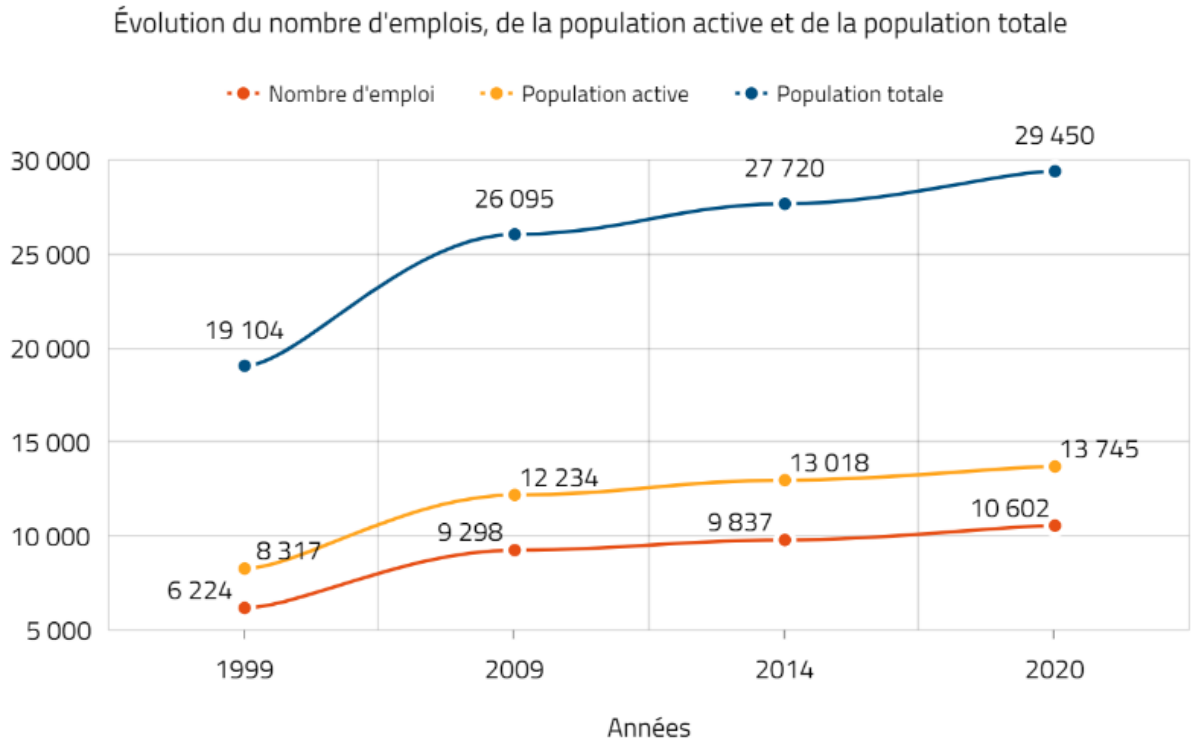


Figure 33 : L'évolution du nombre d'emplois, de la population active et de la population totale ; Source : INSEE RP 2020

A l'image du Département du Tarn, les emplois locaux sont majoritairement présents dans le secteur tertiaire (76 % de l'ensemble des emplois du territoire), puis dans une bien moindre mesure dans l'industrie (14 % de l'ensemble des emplois du territoire), la construction (8 % de l'ensemble des emplois du territoire) et enfin l'agriculture (2% de l'ensemble des emplois du territoire).

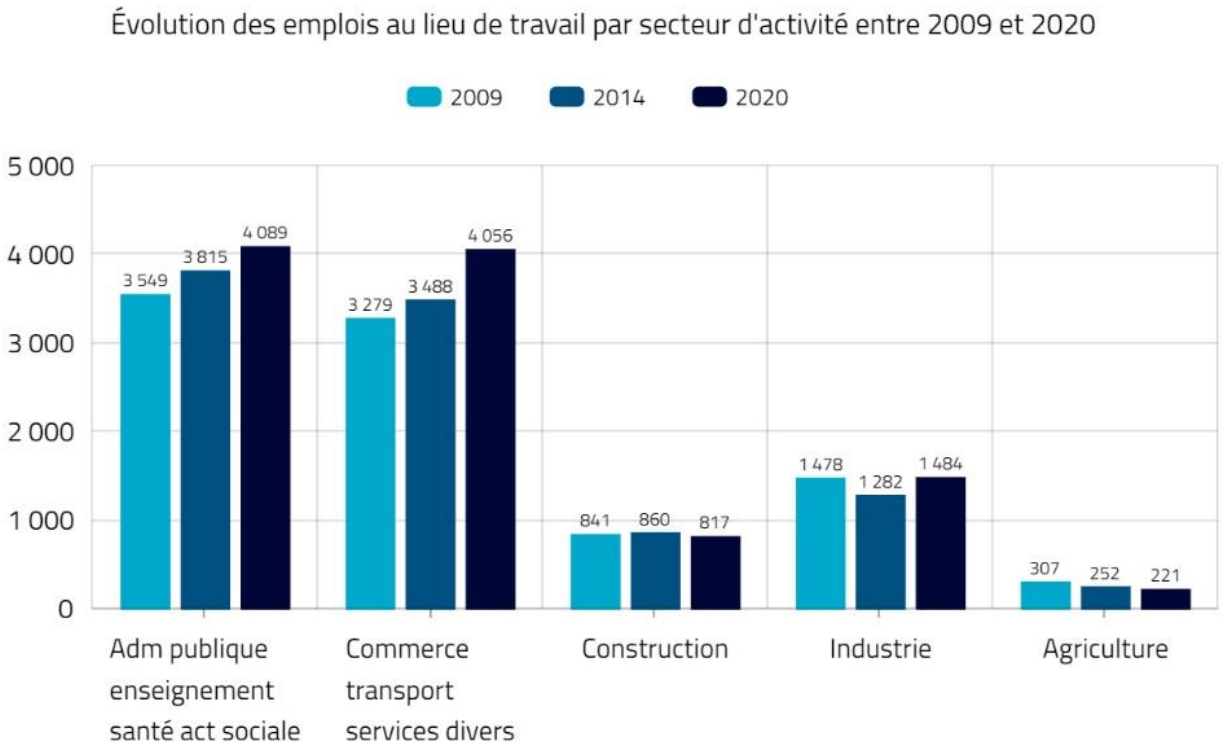
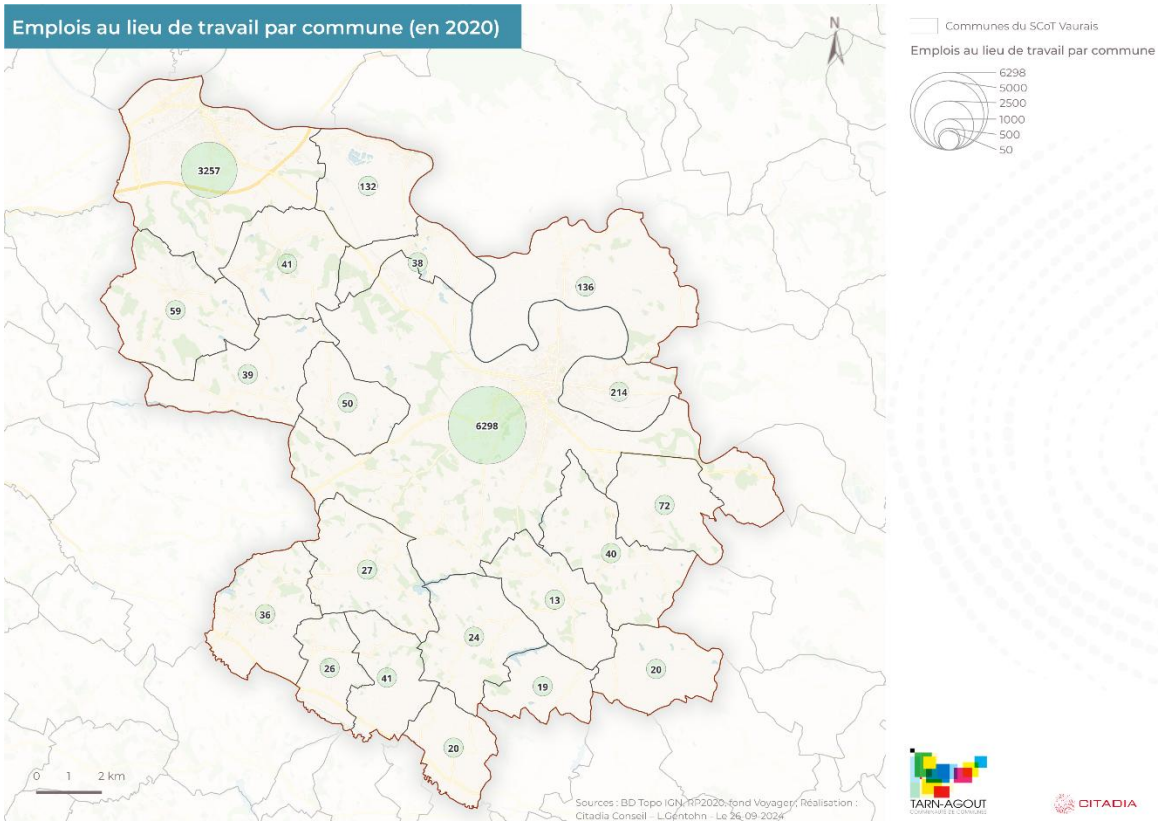


Figure 34 : Evolution des emplois au lieu de travail par secteur d'activité entre 2009 et 2020 ; Source : INSEE RP 2020

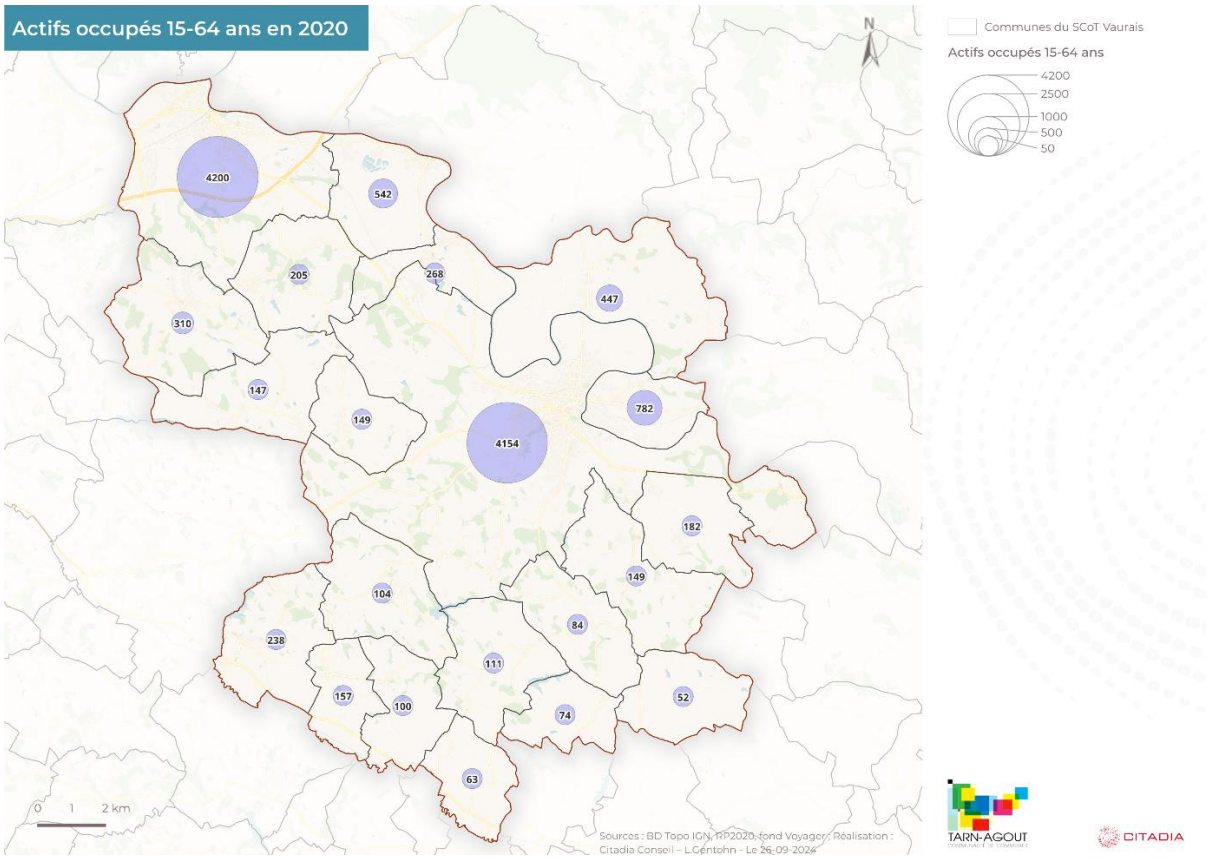
En 2020 l'indice de concentration de l'emploi était de 83 emplois pour 100 actifs occupés sur le territoire, un chiffre légèrement inférieur à ce qu'on peut observer à l'échelle du département du Tarn (90,7).

La dynamique démographique induite principalement par un solde migratoire important, et les déplacements domiciles travail visibles, impacte directement l'activité du territoire. La corrélation entre les apports de population et l'emploi est de ce fait difficile.

Il y a donc plus d'actifs que d'emploi sur le territoire, ce qui confirme que le territoire reste dépendant des territoires voisins fortement pourvoyeurs d'emplois (la métropole toulousaine en priorité, l'albigeois, le castrais dans une moindre mesure).



Carte 13 : Répartition du nombre d'emplois par commune



Carte 14 : Répartition des actifs occupés par commune

Le taux d'activité reste élevé sur le territoire et continue d'augmenter, ce qui souligne la part importante des nouveaux actifs parmi la population locale.

Le taux d'activité du territoire du Vaurais s'élevait à 77,7 % en 2020 contre 76,6 en 2014, soit une augmentation d'un point.

Cette situation est directement induite par l'arrivée massive de nouveaux actifs, dans la population locale. Le taux d'activité est particulièrement important au nord et au sud du territoire. Les communes les plus rurales étant celles où les évolutions semblent être les plus marquées. Ces communes rurales à forte identité de communes « dortoirs » n'offrent pas suffisamment d'emplois locaux pour l'ensemble des actifs. Ainsi, les nouveaux actifs exercent une activité soit au sein du Vaurais, soit vers l'extérieur (dans l'aire urbaine toulousaine notamment).

b - Des échanges importants avec l'aire urbaine toulousaine

En moyenne, le territoire du Vaurais se trouve en moyenne entre 30 et 50 minutes de Toulouse centre, ce qui favorise grandement les échanges entre le territoire du SCoT et l'aire urbaine toulousaine qui emploie une partie importante des actifs du territoire.

Isochrone depuis Lavaur (50 minutes en voiture)

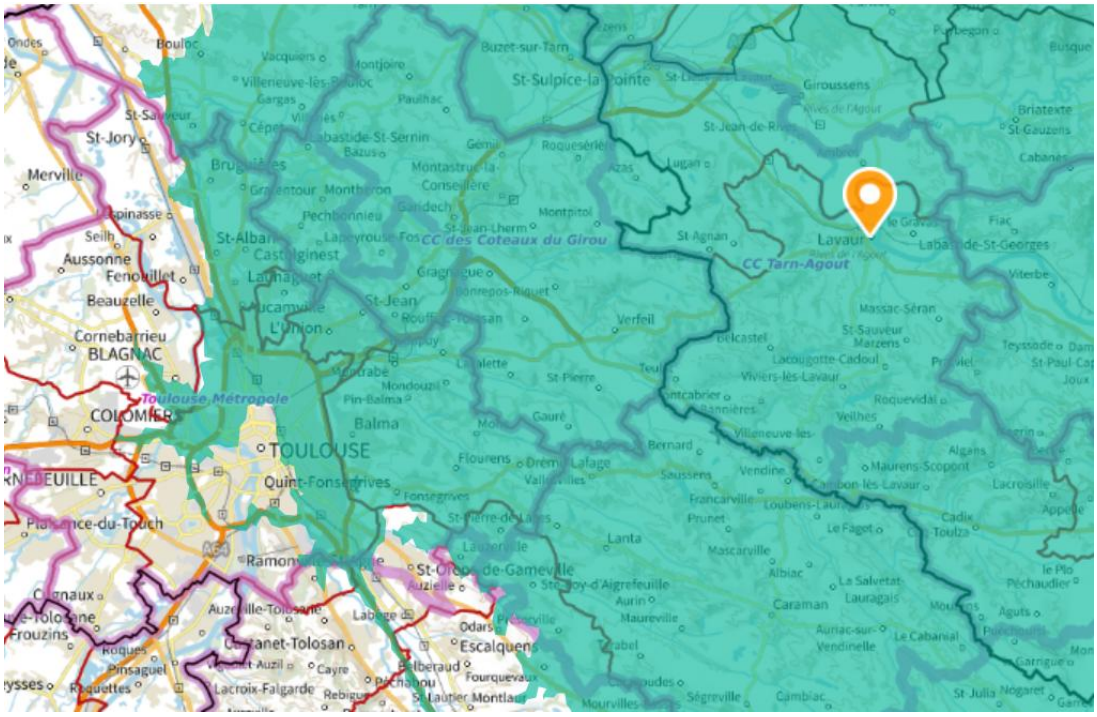


Figure 35 : Isochrone depuis Lavaur (50 minutes en voiture) ; Source : Géoportail

Par exemple à Saint-Sulpice-la-Pointe, 33 % des actifs de la commune occupent un emploi à Toulouse ce qui s'explique aussi par des infrastructures qui facilitent les échanges avec la métropole.

A Lavaur, la part des actifs qui occupent un emploi à Toulouse est moitié moins élevé qu'à Saint-Sulpice-la-Pointe (16 %) mais reste significative et témoigne de l'attractivité du bassin d'emploi toulousain pour les habitants du territoire.

Pour le reste du territoire, les flux sont moins significatifs, pour autant, l'arrivée de l'A69 au sud du territoire pourrait venir accentuer ces flux.

c - Une majorité d'actifs employés ou exerçant des professions intermédiaires

Sur le territoire du Vaurais, 71 % de la population de 15 à 64 ans sont des actifs ayant un emploi, soit 12587 personnes en 2020. Ils étaient 11 173 sur le territoire en 2009.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2020

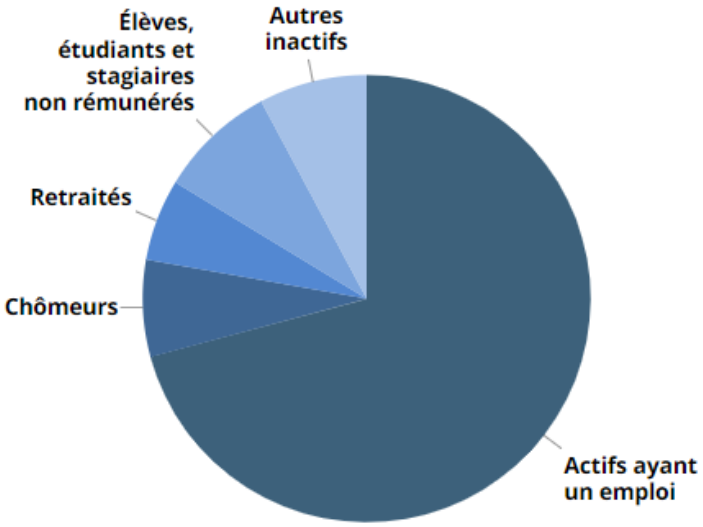


Figure 36 : Population de 15 à 64 % par type d'activité en 2020 ; Source : INSEE RP 2020

Les secteurs prédominants qui comptent le plus d'actifs occupés sont respectivement :

- Les professions intermédiaires = 30 % des actifs occupés
- Les employés = 26 % des actifs occupés
- Les cadres, professions intellectuelles supérieures = 20 % des actifs occupés
- Les ouvriers = 15 % des actifs occupés
- Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises = 8 % des actifs occupés
- Les agriculteurs exploitants = 1 % des actifs occupés

Entre 1999 et 2020, l'ensemble des catégories socio-professionnelles ont augmenté à l'exception du recul des ouvriers et des agriculteurs exploitants.

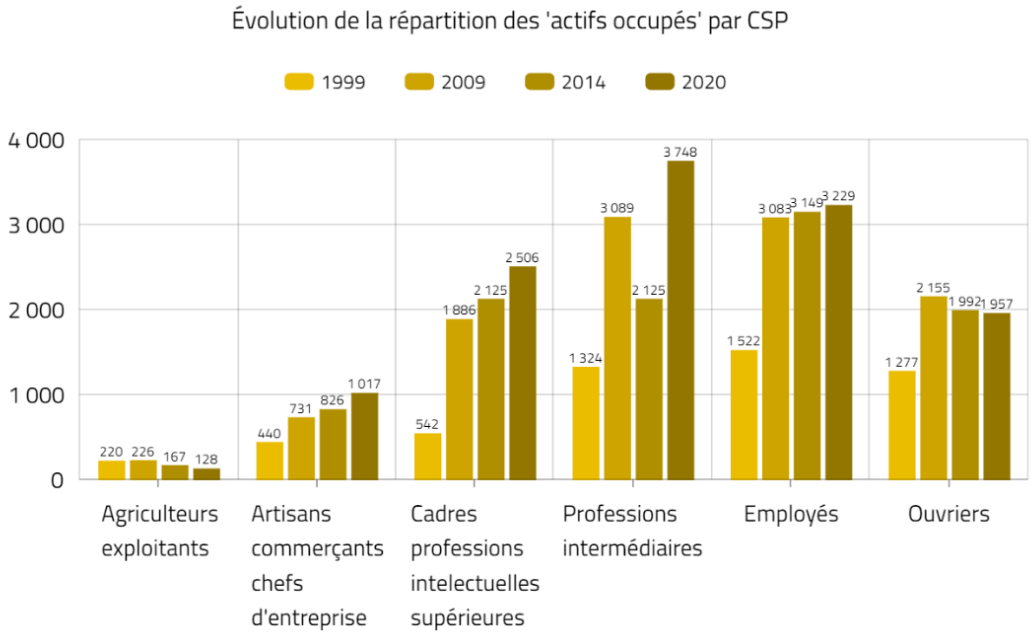


Figure 37 : L'évolution de la répartition des "actifs occupés" par CSP entre 1999 et 2020 ; Source : INSEE RP 1999, 2009, 2014 et 2020

d - Une dynamique économique soutenue

Depuis 2016, sur le territoire du Vaurais, l'évolution de la création d'entreprises est croissante. Effectivement, le nombre d'entreprises individuelles créées sur le territoire a quasiment doublé entre 2016 (164) et 2022 (311). Sur les 311 entreprises individuelles créées sur l'ensemble du territoire, 70 % se sont installées à Lavaur ou à Saint-Sulpice-la-Pointe.

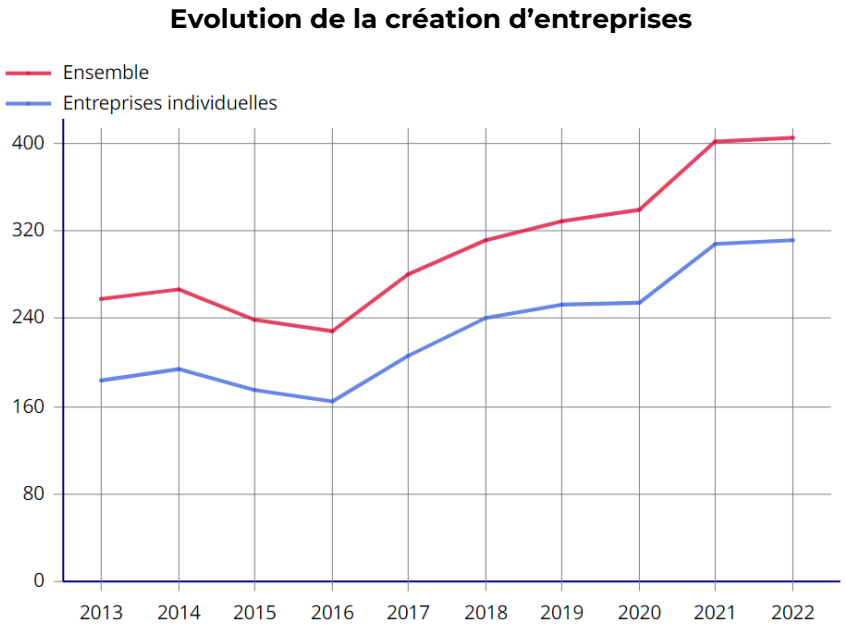


Figure 38 : Evolution de la création d'entreprises ; Source : Insee, SIDE (Système d'information sur la démographie d'entreprises)

Les deux pôles majeurs du territoire continuent de concentrer une partie importante de établissements.

D'après les données de l'INSEE, il y a 1 013 établissements actifs employeurs fin 2021 sur l'ensemble du territoire du Vaurais. 30 % de ces établissements sont concentrés à Saint-Sulpice-la-Pointe et 51 % à Lavaur. Ainsi, à elles-deux, les pôles urbains centraux du territoire du Vaurais regroupent 81 % de l'ensemble des établissements actifs employeurs du territoire.

e - Une forte présence de PME

L'économie du territoire repose très majoritairement sur les entreprises de moins de 10 salariés qui représentent 83 % de l'ensemble des établissements recensés sur le territoire en 2021.



Figure 39 : Répartition des établissements selon le nombre de salariés ; Source : FLORES INSEE 2021

DEN T3 - Nombre d'unités légales par secteur d'activité au 31 décembre 2020

	Nombre	%
Ensemble	**2 385**	**100,0**
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	150	6,3
Construction	355	14,9
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	572	24,0
Information et communication	73	3,1
Activités financières et d'assurance	66	2,8
Activités immobilières	94	3,9
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	438	18,4
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	403	16,9
Autres activités de services	234	9,8

Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2022.

2. Une économie territoriale spécialisée

a - Le Groupe Fabre : un acteur majeur de l'économie du Vaurais

Le territoire du Vaurais abrite le groupe Fabre, société d'envergure mondiale, dont la direction Dermo-Cosmétique se situe sur la commune de Lavaur.

Le Groupe Fabre représente près de 10 000 emplois aujourd'hui dans le monde, dont 5 300 en France et 4 700 à l'international. Sur le territoire du Vaurais, la présence du groupe génère de nombreux emplois et un véritable rayonnement économique. La présence du groupe Pierre Fabre génère également de nombreux emplois de sous-traitants, dont il convient de noter l'importance.

Sur le périmètre du SCoT, le groupe est localisé sur deux sites :

- Le site de Lavaur-Belair. Il s'agit d'un centre d'innovation et de développement Dermo-Cosmétique, qui emploie 108 personnes.
- Le site de Lavaur les Cauquillous. Il s'agit du site de Direction de Pierre Fabre Dermo-Cosmétique et d'un site de diffusion commercialisation. Ce site emploi actuellement directement 340 personnes.

b - Des secteurs en développement autour de l'industrie, de la chimie et de la construction

En parallèle du développement de l'économie résidentielle et de la construction, la vie économique du Vaurais se caractérise par l'évolution de l'industrie du travail des métaux vers la chimie, les plastiques, l'imprimerie. Ces entreprises se concentrent sur les pôles de Lavaur et de Saint-Sulpice-La-Pointe.

On note :

- 132 établissements industriels sur le Vaurais, soit 15,4% du total. L'industrie emploie 762 personnes, soit 11,4% de l'ensemble des filières confondues.
- Une progression de l'industrie de 17,9% depuis 2000, soit la troisième progression du Vaurais (derrière la construction et les services, mais devant le commerce).

Le parc d'entreprises

En 2012, les principaux établissements sont les suivants :

- un pôle plasturgie (Bormioli-Rocco, Sleever) ;
- un pôle graphique (SIA, Sud Graphie Rotatives) ;
- L'entreprise SOMEPAN (entreprise de menuiserie)

C - Une offre commerciale satisfaisante et en développement

- **Lavaur, une centralité commerciale structurée et diversifiée**

Avec plus de 300 commerçants et artisans aux savoir-faire divers, Lavaur est devenue le moteur du troisième pôle économique tarnais, après Castres et Albi. La commune est au centre d'un bassin de vie et d'une zone de chalandise, qui compte près de 30 000 habitants.

On dénombre donc plusieurs secteurs représentés, à savoir :

- Équipement de la personne (70),
- Équipement de la maison (41),
- Alimentaire et restauration (55 dont 16 restaurants),
- Culture, loisirs, sports (56),
- Services divers (28)
- Services financiers (9 banques et 11 cabinets d'assurances),
- Les garages automobiles et motos (13),
- Les professions libérales (avocats, notaires, huissiers de justice…)

Il existe également deux marchés hebdomadaires qui ont lieu le mercredi et le samedi. Le Marché de accueille chaque samedi plus de 100 producteurs, artisans et commerçants, et plus de 10 000 consommateurs de Lavaur, des cantons proches, voire de Toulouse.



Source : www.ville-lavaur.fr

Les principales artères commerciales de la commune accueillent la majorité des commerces et services de proximité.

Le manager de commerces de la CCTA a participé depuis 2019, avec l'association des commerçants Lavaur J'adore, à impulser une nouvelle dynamique pour réduire le nombre de locaux commerciaux vacants et permettre l'installation d'une offre complémentaire.

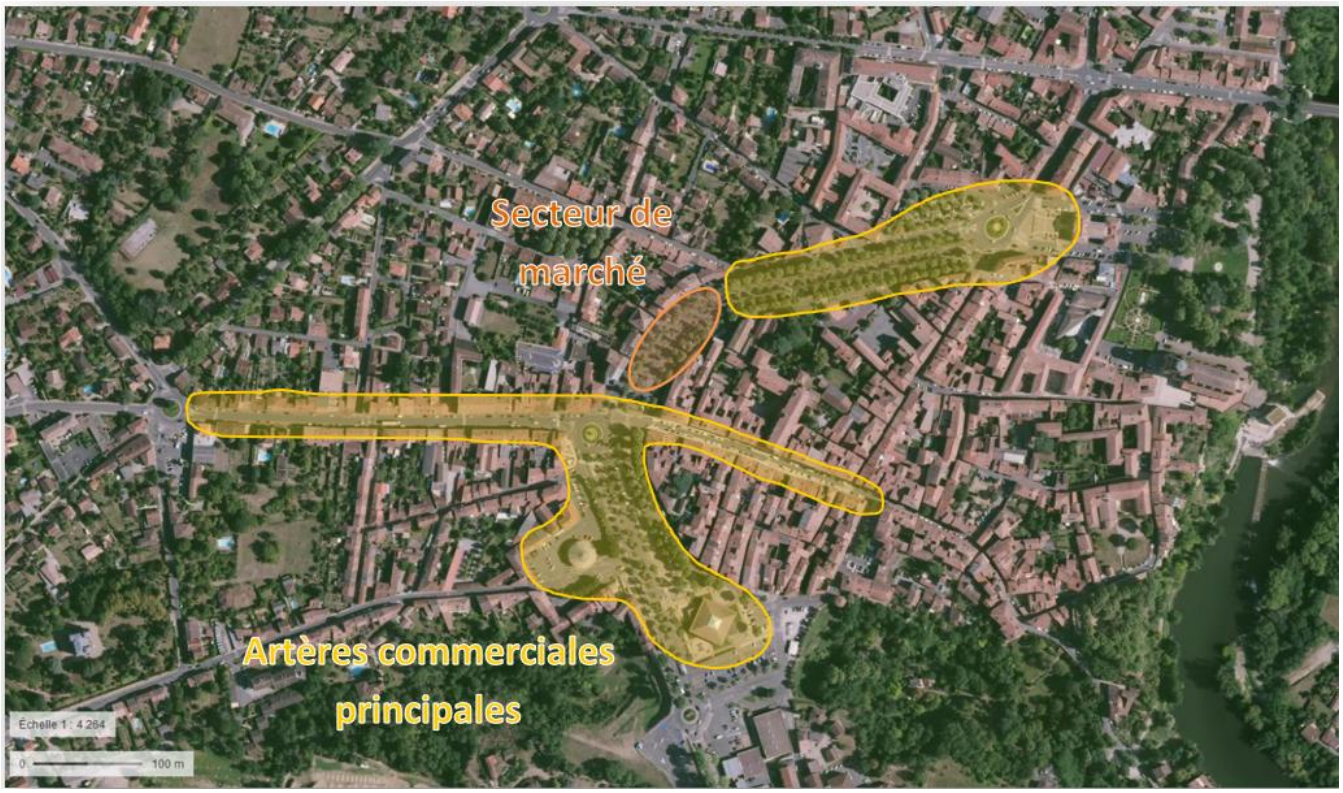


Figure 40 : Localisation des commerces et des marchés à Lavaur ; Source : PLU de Lavaur

Lavaur possède, en périphérie de ville, deux autres zones artisanales et commerciales, accueillant déjà de nombreuses entreprises, artisans, et commerces de distribution.

Localisation de la zone commerciale de Sagnes



Figure 41 : Localisation de la zone commerciale de Sagnes, source : DOO du SCoT du Vaurais approuvé en 2016

La zone de Sagnes accueille des activités artisanales et commerciales au Nord de la commune de Lavaur, le long de la route de Gaillac. Proche du centre-ville de Lavaur, elle propose une densité construite importante et accueille une grande diversité d'activités liées à la santé, au commerce, des activités de services, de la construction, financières et d'assurances....

Localisation de la zone commerciale du Rouch



Figure 42 : Localisation de la zone commerciale du Rouch, source : DOO du SCoT du Vaurais approuvé en 2016

Aménagée en 2007, la zone du Rouch est aujourd'hui une zone commerciale dynamique. Encore en pleine expansion, elle propose plusieurs commerces que les vauréens fréquentent régulièrement (Super U, McDonald, Mr Bricolage, Quincaillerie Pinel, Salle de sport et Espace Détente Vitalys…). En 2012, ce sont 23 entreprises et 180 salariés qui travaillent dans ce quartier commercial, situé route de Saint-Sulpice-La-Pointe. Aujourd'hui les surfaces disponibles au sein de la zone d'activités du Rouch sont moindres.

- **Saint-Sulpice-La-Pointe, une offre commerciale en pleine restructuration**

Depuis 2008, les nouveaux développements économiques du territoire s'orientent largement vers le développement de l'offre commerciale, notamment la logistique (plateformes de distribution…). La faiblesse des espaces fonciers disponibles sur l'aire urbaine toulousaine, engendre de nouvelles localisations en « troisième couronne ». Ainsi, à l'automne 2008, une plateforme Nestlé/Davigel à ouvert à Saint-Sulpice-La-Pointe. Son effectif atteint environ 140 emplois.

Saint-Sulpice-La-Pointe dispose également d'une offre variée de commerces de proximité. Elle dispose également de zones d'activités plus vastes où d'autres typologies de commerce sont implantées.

Pour autant, l'offre commerciale du centre-ville de Saint-Sulpice-La-Pointe est en pleine restructuration associant commerces historiques et nouvelle économie. Depuis 2019, le taux de vacance commerciale est passé de 18% à 3%, grâce notamment au travail mené par le manager de commerces de la CCTA. L'offre commerciale globale est en pleine expansion et en adéquation avec les nouvelles attentes et pratiques des habitants (l'état d'esprit de consommer local, l'impact sur la mobilité).

La revitalisation et la diversification des commerces et ce notamment au sein du centre-bourg n'en sont pas moins un sujet majeur pour la commune, il est important de consolider l'offre au sein du centre-bourg.

Les deux communes font l'objet d'une ORT (Opération de Revitalisation de Territoire) dans le cadre du programme PVD (Petites Villes de Demain). Dans cette ORT, figure un certain nombre d'objectifs et d'actions en faveur du commerce sur le territoire.

En dehors de Lavaur et de Saint-Sulpice-La-Pointe, l'offre est très peu présente voir totalement absente, hormis dans les pôles relais (Ambres, Labastide-Saint-Georges et Saint-Lieux-Lès-Lavaur) pour quelques commerces de proximité et besoins journaliers. Permettre le développement de cette offre représenter une opportunité intéressante pour affirmer le rôle des 3 pôles relais Le développement d'une offre de commerces de proximité dans les communes rurales n'a pas trouvé jusqu'ici de potentiel. Les habitants du territoire consomment majoritairement sur les pôles du territoire et sur leur trajet domicile-travail.

- **Garantir la pérennité de l'offre commerciale en centre-ville**

Aujourd'hui, l'offre commerciale à tendance à se fragiliser dans les centres, généralement au bénéfice des zones périphériques. Pourtant, les petits commerces en cœur de ville, représentent vraiment des solutions de « proximité » pour les habitants du territoire, notamment ceux qui ne sont pas mobiles. Il est important de trouver un équilibre entre l'offre commerciale des centres-bourgs et celle des périphéries.

C'est pourquoi, garantir la pérennité des commerces dans les centres, notamment les centres des deux communes pôles du territoire du SCoT apparait comme un enjeu majeur pour répondre aux besoins de la population.

Les élus de la Communauté de Communes Tarn-Agout ont conduit depuis 2018 une réflexion pour produire un plan d'actions pour le commerce. Pour arriver à définir des axes d'actions, une méthodologie en 4 étapes a été retenue et un plan de 3 axes avec 15 actions ont été élaborées avec l'appui d'un manager de commerces qui accompagne les élus dans leurs réflexions et les porteurs de projets pour favoriser leurs concrétisations. Les documents d'urbanisme tiendront compte de ces éléments dans leur élaboration.



- Figure 43 : Source : www.cc-tarnagout.fr**Un phénomène d'évasion commerciale fort due à l'attractivité de la métropole toulousaine**

L'attractivité toulousaine en matière de commerces, entraine une forte évasion commerciale à partir du territoire du Vaurais vers Toulouse.

En effet, l'ensemble du territoire est à moins de 45 mn d'un centre commercial. Certaines communes du Sud du Vaurais et celles situées en bordure de l'A68 sont à moins de 30 mn d'un centre commercial de la métropole toulousaine (Carrefour Labège, Leclerc Saint-Orens, Auchan Balma notamment). Ces trois secteurs situés dans l'est toulousain disposent aujourd'hui de vastes espaces commerciaux, accessibles, où il est possible de stationner, de se restaurer et de trouver une large gamme de produits.

Les terminus des lignes 1 et 2 du métro (centre commercial de Balma et quartier Borderouge) localisés dans des zones d'accessibilité de 30 à 35 mn, participent également à l'attractivité vers la métropole.

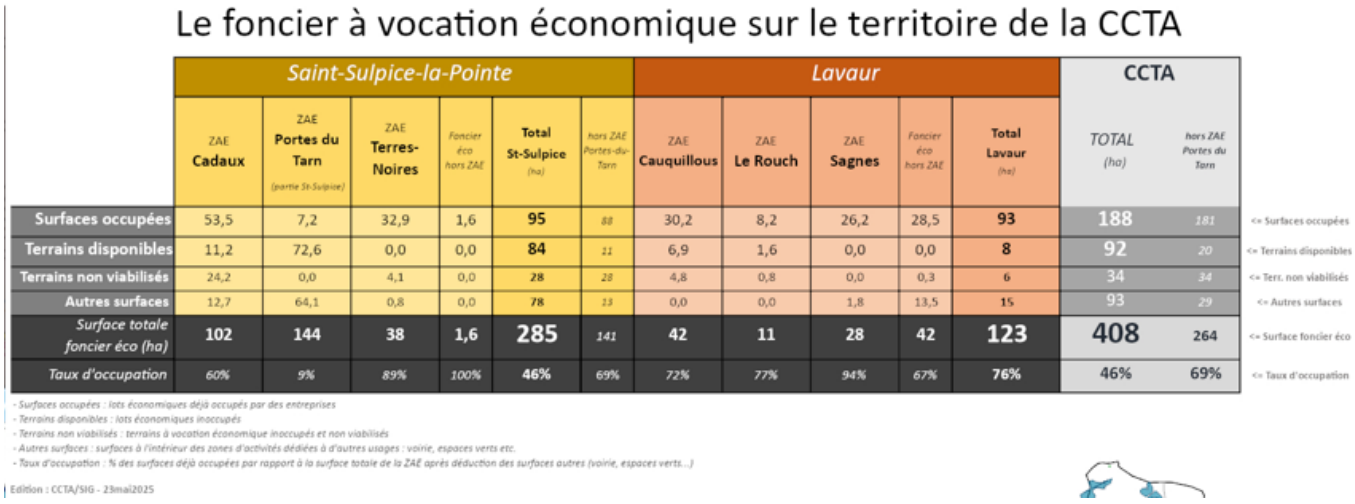
Cette proximité, complétée par une offre économique très riche qui permet aux vauréens de disposer d'une offre commerciale et de services importante, influence et concurrence directement le tissu commercial du Vaurais.

3. Des zones d'activités économiques dynamiques et en développement

Le territoire du Vaurais bénéficie d'une situation géographique privilégiée. La proximité du territoire avec des axes de communications structurants facilite l'implantation d'activités et favorise le développement économique.

La DDT du Tarn conduit une démarche d'observatoire des zones d'activités économiques (ZAE) dans le département depuis près de 10 ans. Les données récoltées ont été partagées en 2018 avec les agglomérations et les communautés de communes et permettant de dresser les premiers états des lieux des ZAE du Tarn. Depuis, la loi Climat et Résilience d'août 2021 fixe l'obligation d'élaborer des inventaires des ZAE et des fonciers à vocation économique sur la base d'un état parcellaire pour identifier les surfaces occupées et le taux de vacance des zones.

En 2025, le territoire du Vaurais compte 6 ZAE publiques et autant de secteurs à vocation économique couvrant 429 hectares, soit 11 % de la superficie totale des ZAE à l'échelle du département.



Le foncier à vocation économique sur le territoire de la CCTA

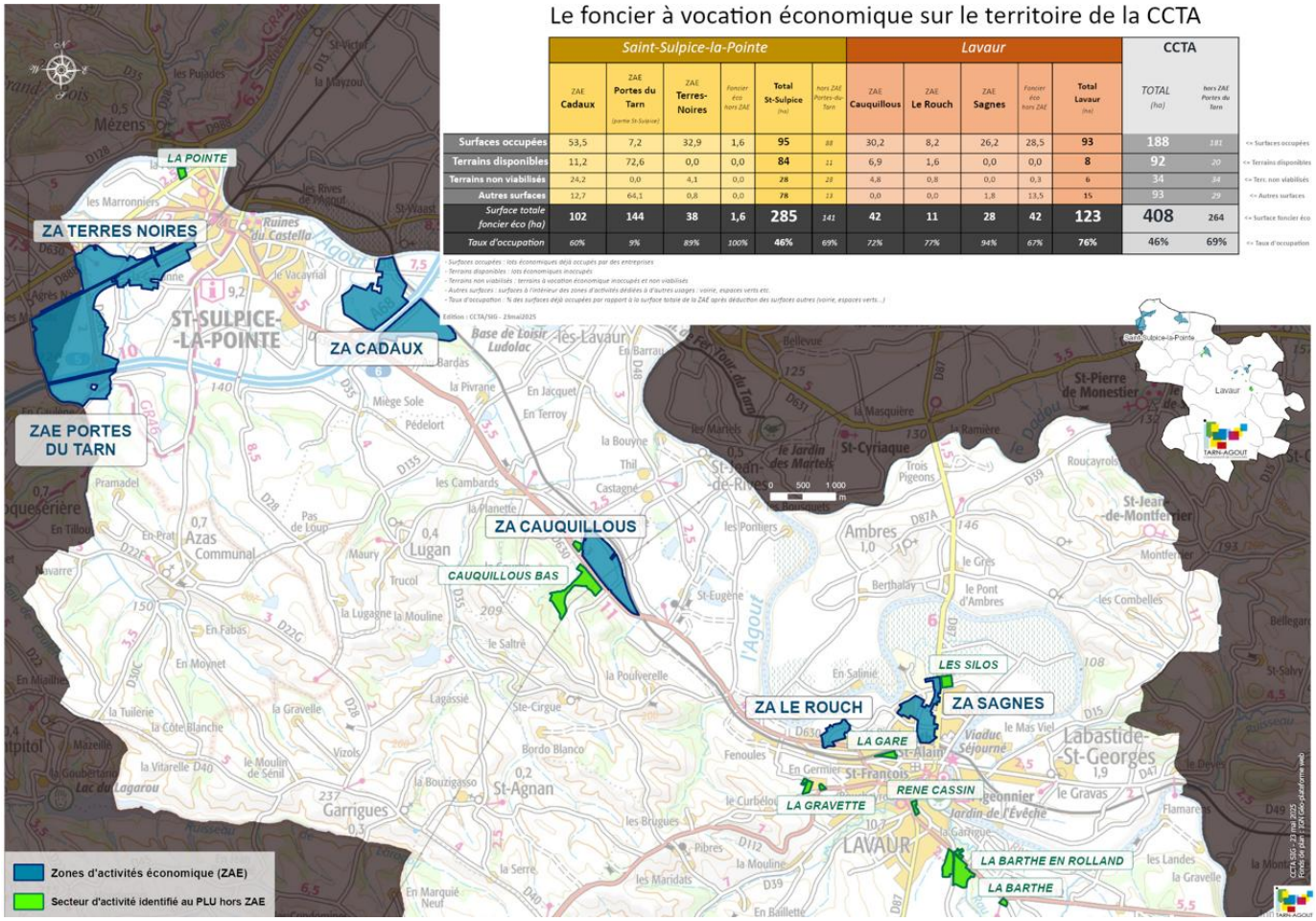
	Saint-Sulpice-la-Pointe						Lavaur					CCTA	
	ZAE Cadaux	ZAE Portes du Tarn (partie St-Sulpice)	ZAE Terres-Noires	Foncier éco hors ZAE	Total St-Sulpice (ha)	hors ZAE Portes-du-Tarn	ZAE Cauquillous	ZAE Le Rouch	ZAE Sagnes	Foncier éco hors ZAE	Total Lavaur (ha)	TOTAL (ha)	hors ZAE Portes du Tarn	
Surfaces occupées	53,5	7,2	32,9	1,6	95	88	30,2	8,2	26,2	28,5	93	188	181	<= Surfaces occupées
Terrains disponibles	11,2	72,6	0,0	0,0	84	11	6,9	1,6	0,0	0,0	8	92	20	<= Terrains disponibles
Terrains non viabilisés	24,2	0,0	4,1	0,0	28	28	4,8	0,8	0,0	0,3	6	34	34	<= Terr. non viabilisés
Autres surfaces	12,7	64,1	0,8	0,0	78	13	0,0	0,0	1,8	13,5	15	93	29	<= Autres surfaces
Surface totale foncier éco (ha)	102	144	38	1,6	285	141	42	11	28	42	123	408	264	<= Surface foncier éco
Taux d'occupation	60%	9%	89%	100%	46%	69%	72%	77%	94%	67%	76%	46%	69%	<= Taux d'occupation

- Surfaces occupées : lots économiques déjà occupés par des entreprises
- Terrains disponibles : lots économiques inoccupés
- Terrains non viabilisés : terrains à vocation économique inoccupés et non viabilisés
- Autres surfaces : surfaces à l'intérieur des zones d'activités dédiées à d'autres usages : voirie, espaces verts etc.
- Taux d'occupation : % des surfaces déjà occupées par rapport à la surface totale de la ZAE après déduction des surfaces autres (voirie, espaces verts...)

Edition : CCTA/SIG - 23mai2025

Figure 44 : Extrait de l'inventaire des zones d'activités et du foncier économique en cours – Source CCTA

Les Zones d'Activités et Foncier économique de la Communauté de Communes Tarn Agout en 2025



Carte 15 : Le foncier économique du territoire de la CCTA ; Source : CCTA : Un état des lieux des ZAE et du foncier économique en 2025

L'ensemble de ces secteurs représente des emprises très hétérogènes : la plus petite fait mois de deux hectares (« La Pointe » à Saint-Sulpice-La-Pointe) alors que la plus grande dépasse les 160 hectares (« Les Portes du Tarn » à Saint-Sulpice-La-Pointe).

Un premier état des lieux des ZAE avait déjà été réalisé en 2018. Entre 2018 et 2021, le nombre de ZAE a diminué (-7) à la suite de fusions de zones limitrophes et des suppressions. La surface totale des ZAE sur le territoire a diminué de 65 hectares à la suite de la réduction notamment du zonage d la ZAE des Cauquillous (-50 ha) – projection de classement dans le futur PLU en zone agricole et naturelle des espaces concernés.

Le foncier dédié à la vocation économique couvre 408 ha sur le territoire du Vaurais, dont près de 23% correspondent aux espaces verts et aux voiries des sites, en cohérence avec les règles des documents d'urbanisme. Cela représente 506 lots économiques (unités foncières économiques) qui couvrent 1 066 parcelles cadastrales.

Les lots occupés par les entreprises couvrent 46% de la surface totale du foncier économique. Associés aux 23% d'espaces verts et voiries, le potentiel mobilisable à court et moyen terme représente moins d'1/4 des surfaces, 22,55% des hectares à vocation économique.

Le solde restant, soit un peu plus de 8%, correspond aux terrains non viabilisés.

Les taux d'occupation des ZAE et foncier économiques, exclusion faite des « autres surfaces » sont très variables d'une zone à l'autre. Le parc d'activité « Les Portes du Tarn » a un taux d'occupation de 9%, du fait d'une commercialisation mise en attente par les recours, avant de reprendre courant 2024. Tandis que la zone des Terres Noires à St-Sulpice-La-Pointe atteint les 89%, alors que la zone de Sagnes à Lavaur est à 94%.

Un peu plus de la moitié de la surface des lots potentiels est classée en zone Ux ou Ue (économie) dans les documents d'urbanisme. Environ 280 établissements ont été recensés dans les ZAE de la CCTA : 60% d'entre eux ont pu faire l'objet d'un appariement avec la base SIRENE. Plus de 70% de ces établissements sont de petite taille et abritent moins de 10 salariés. Un seul établissement dépasse les 200 salariés.

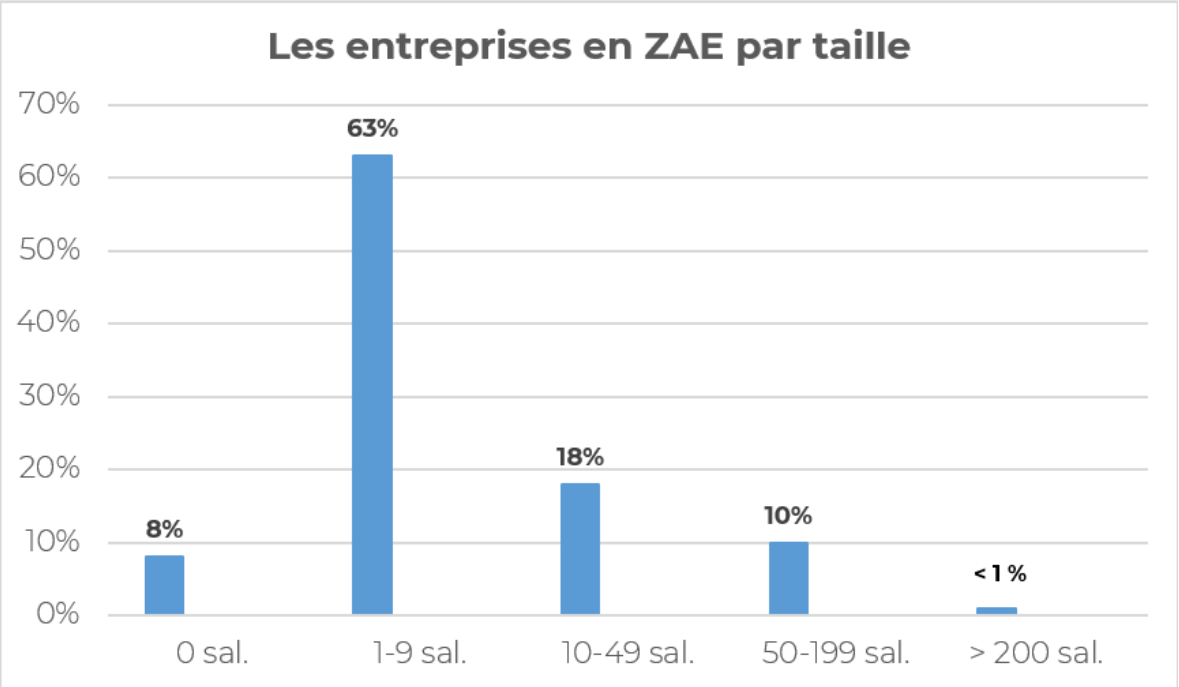
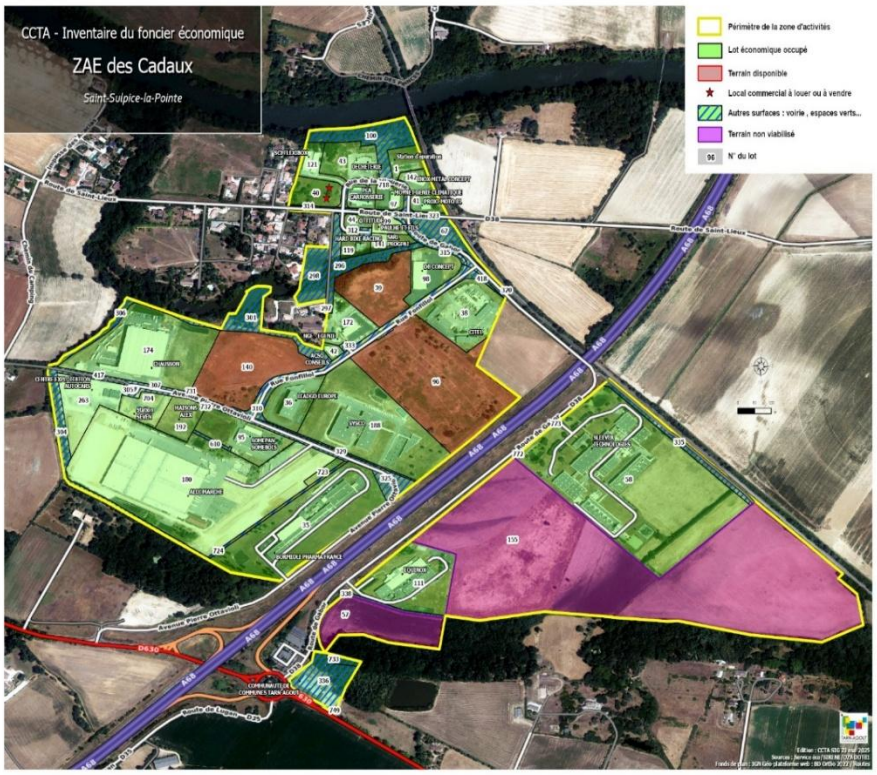


Figure 44 : Les entreprises de la CCTA en ZAE par taille ;
Source : CCTA : Un état des lieux des zones d'activités en 2021

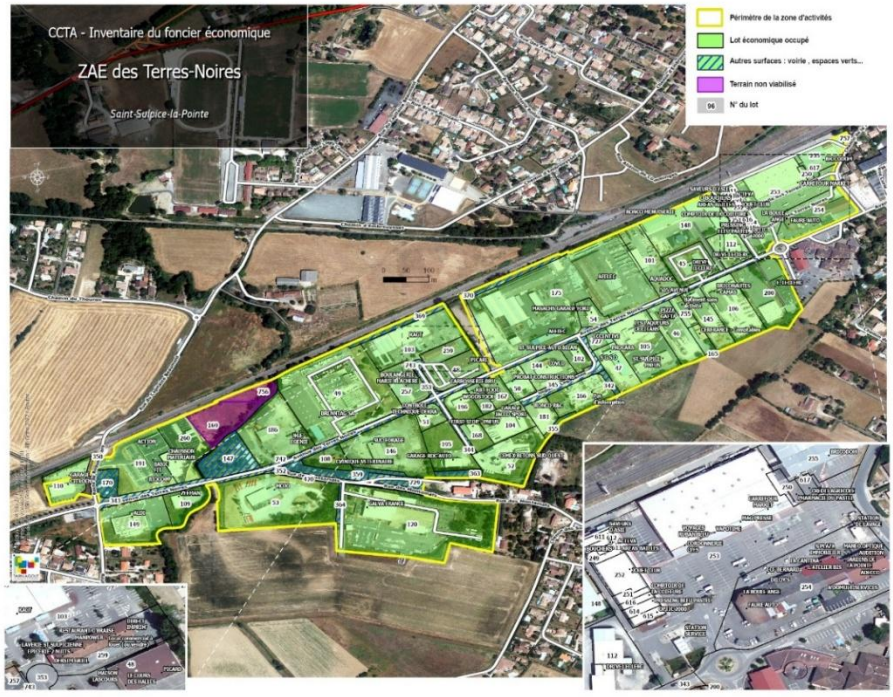
Les différents fonciers économiques du territoire sont présentés secteur par secteur ci-après :

Visuels cartographiques des ZAE et fonciers économiques de la CCTA à Saint-Sulpice-La-Pointe



Carte 16 : La ZAE Caudaux-Gabor – Source CCTA

Elle compte un peu plus de 24 ha de foncier non viabilisé à ce jour à l'est de l'A68.



Carte 17 : La ZAE les Terres Noires – Source CCTA

La zone est occupée à 89% et offre la disponibilité sur 2 terrains non viabilisés à ce jour représentant 4,1 ha.



Carte 18 : Secteur d'activités RN 988 – Source CCTA

Le foncier correspond à une seule entreprise spécialisée dans l'assainissement et le carburant.

- ***Le Parc d'activité les Portes du Tarn***

Le développement du parc d'activités les Portes du Tarn correspond à l'implantation de l'aire de service comprenant une station-service, des espaces de restauration, une société coopérative réunissant des caves valorisant les cépages et vignobles du Sud-Ouest et une aire de co-voiturage.

Si l'on observe le développement urbain des zones d'activités, il est constaté que le parc d'activités Les Portes du Tarn, dont le développement commercial a débuté pour la partie sud de la zone avec l'implantation d'une aire de services, reste faible.
Un recours auprès du tribunal administratif a été formulé et les travaux ont été stoppé pendant plusieurs mois. La reprise des travaux d'aménagement ont permis de relancer la commercialisation de la zone et le début de travaux pour l'arrivée de deux nouvelles entreprises d'ici à la fin 2025.





Cartes 19 : LE Parc d'activités Les Portes du Tarn – Source CCTA

Visuels cartographiques des ZAE et fonciers économiques de la CCTA à lavaur



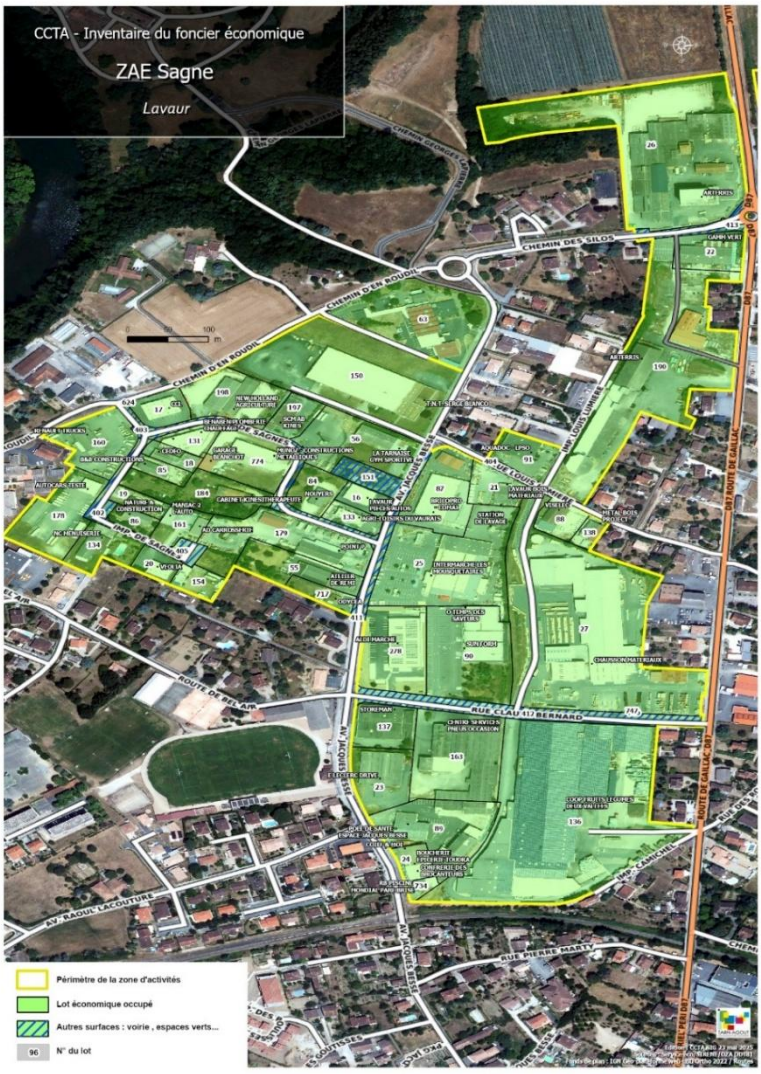
Carte 20 : Les Cauquillous – Source CCTA

La ZAE les Cauquillous présente une disponibilité principale en façade de la RD 630 d'une surface d'un peu plus de 6 ha.



Carte 21 : LA ZAE le Rouch – Source CCTA

La zone du Rouch propose 2 terrains à proximité immédiate du rond-point. L'un de ces terrains est régulièrement occupé par des groupes de gens du voyage qui ne souhaitent pas fréquenter les aires permanentes du territoire.



Carte 22 : ZAE Sagnes – Source CCTA

La zone de Sagnes dans ses limites actuelles ne propose aucune disponibilité.



Carte 23 : Fonciers économiques à Lavaur hors ZAE – Source CCTA

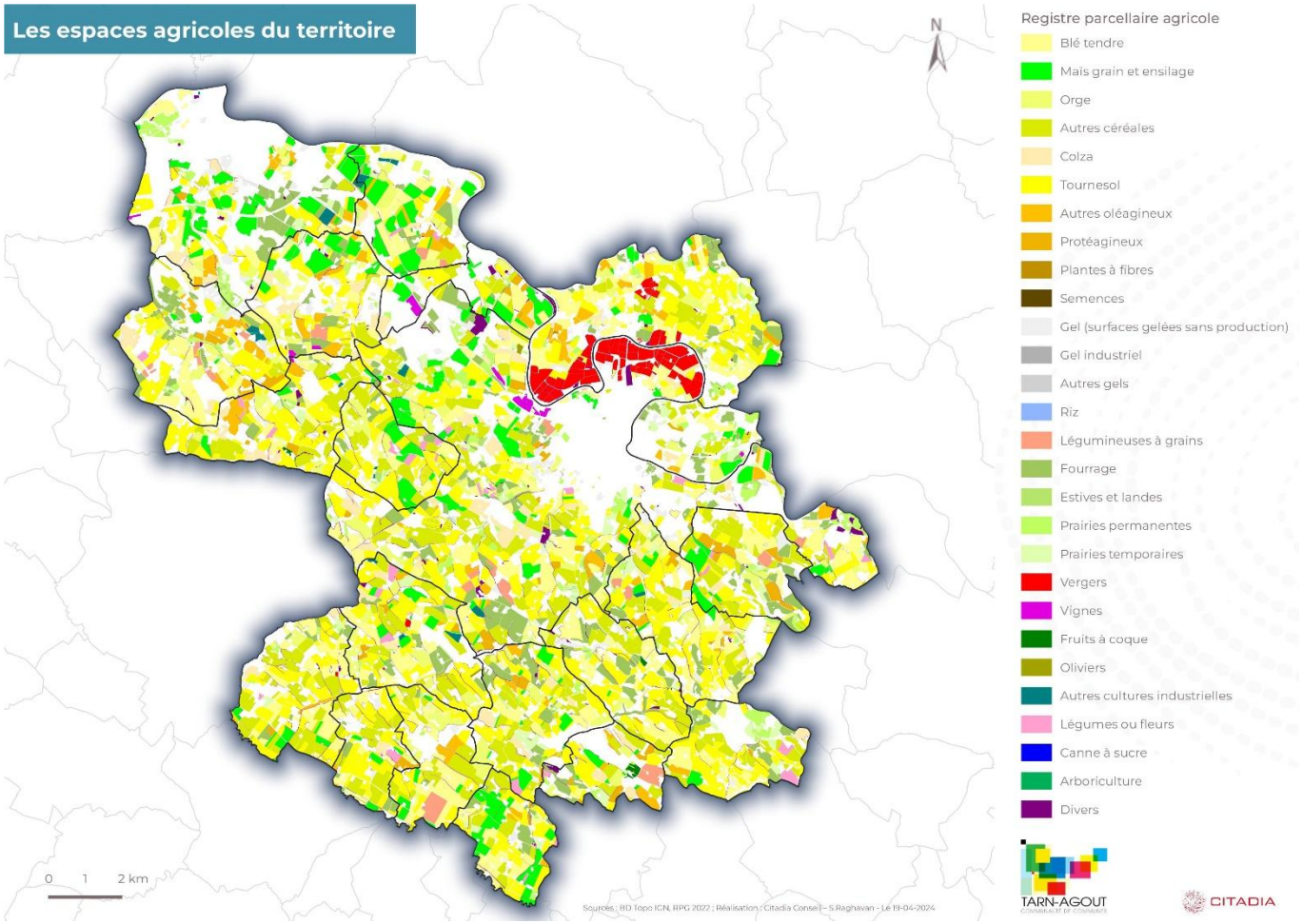
Quelques secteurs complémentaires sont identifiés dans le projet de PLU en cours pour l'accueil d'activités économiques. Certains correspondent à l'emprise d'une seule entreprise (la Barthe, les Silos ou encore Cauquillous bas).

Synthèse de la partie zones d'activités / développement économique

Points forts	Points de vigilance
► Une industrie dynamique et pourvoyeuse d'emploi sur le territoire ; ► Un savoir-faire local ► Des PME totalisant chacune en moyenne environ 100 emplois ► Un territoire attractif en matière de création d'entreprises ► Le territoire du Vaurais bénéficie d'une dynamique économique qui accompagne le développement du territoire depuis plusieurs décennies ► Développement du consommer local et des circuits courts directement chez les producteurs depuis le COVID-19	► Forte évasion commerciale à partir du territoire du Vaurais vers la Métropole toulousaine ; ► Une offre commerciale peu développée sur les pôles relais ; ► Le manque de foncier pour l'accueil des petites entreprises en relocalisation ou en création au vu des disponibilités limitées pour ces typologies d'entreprises
Enjeux	
► Garantir l'implantation de nouvelles activités économiques au regard des disponibilités foncières réellement mobilisables et disposer de foncier ouvert pour les petites entreprises ; ► Préserver l'emploi local dans une logique d'optimisation des déplacements domicile-travail ► Maintenir les commerces de proximité ; ► Limiter le développement des commerces en dehors des centres-villes ; ► Permettre le développement et le renforcement des commerces dans les pôles relais ;	

4. L’agriculture : une activité économique encore structurante pour le Vaurais

Le territoire du Vaurais est majoritairement rural avec plus de 75% de terres agricoles. Le paysage est marqué par l’agriculture, activité emblématique et structurante. Aujourd’hui, malgré les évolutions liées au dérèglement climatique, le contexte local agricole reste plutôt favorable sur le territoire du Vaurais.



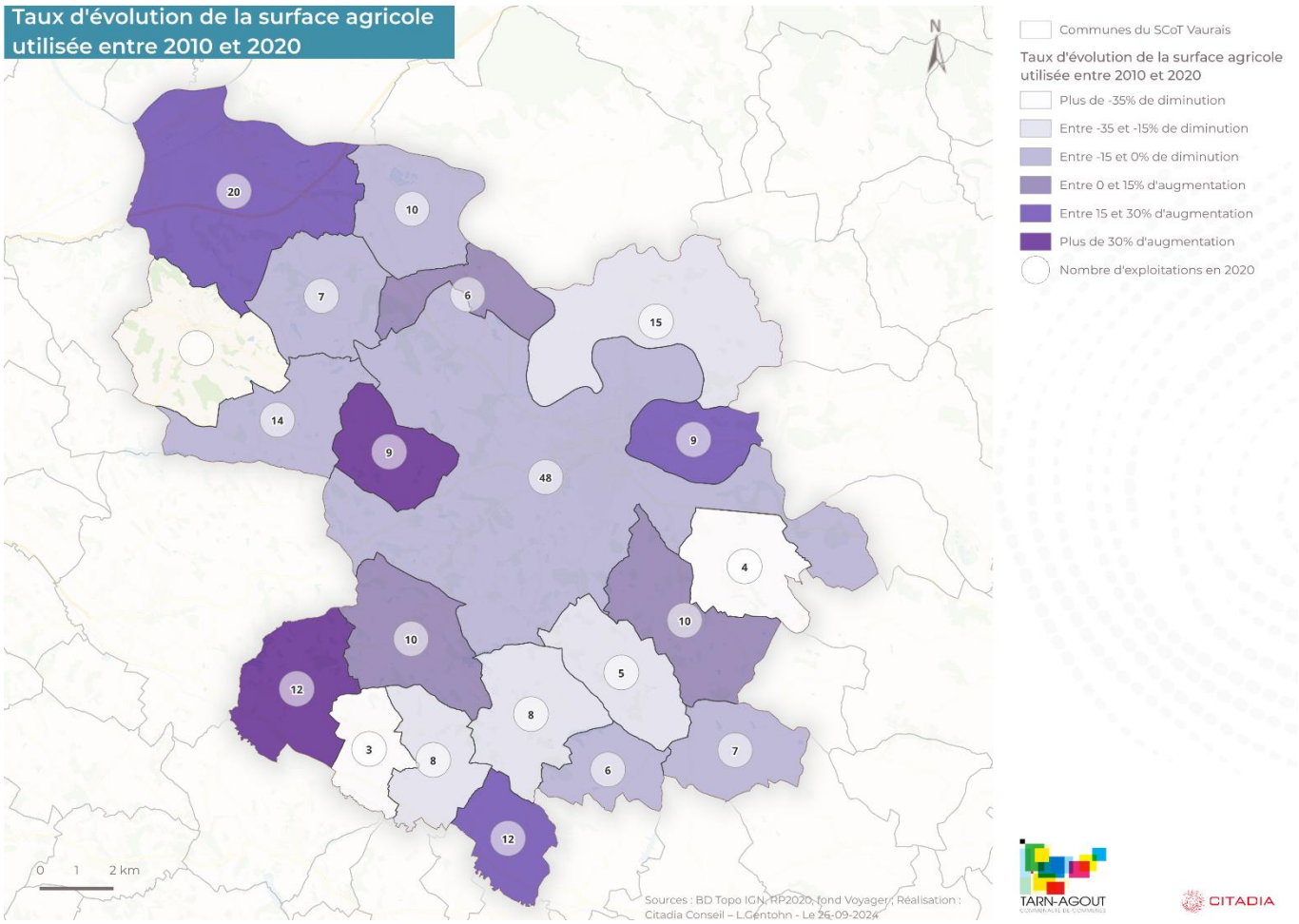
Carte 24 : Espaces agricoles du territoire

a - La Surface Agricole Utilisée en baisse sur les deux dernières décennies

La Surface Agricole Utilisée (SAU) moyenne en 2020 sur le territoire du Vaurais est de 17 601 hectares. Elle était de 19 790 ha en 2010 et de 20 290 ha en 2000. La diminution de la SAU est une tendance qui été déjà engagée ces deux dernières décennies et qui peut s'observer plus largement à l'échelle du département et des territoires voisins.

A l'échelle du territoire du Vaurais, les évolutions quant à la SAU sont assez contrastées :

Perte	Gain
o Azas (- 9,3 %) o Garrigues (- 3,1 %) o Lugan (- 5,4 %) o Saint-Lieux-lès-Lavaur (- 3,5 %) o Lavaur (- 8,6 %) o Massac-Séran (- 60,6 %) o Lacougotte-Cadoul (- 15,2 %) o Viviers-lès-Lavaur (- 15,5 %) o Bannières (- 16,9 %) o Montcabrier (- 37,5 %)	o Saint-Sulpice-la-Pointe (+ 22,8 %) o Saint-Jean-De-Rives (+ 3,7 %) o Saint-Agnan (+ 63,3 %) o Belcastel (+ 5,3 %) o Teulat (+ 43,3 %) o Villeneuve-lès-Lavaur (+17,8%) o Marzens (+ 0,4 %)

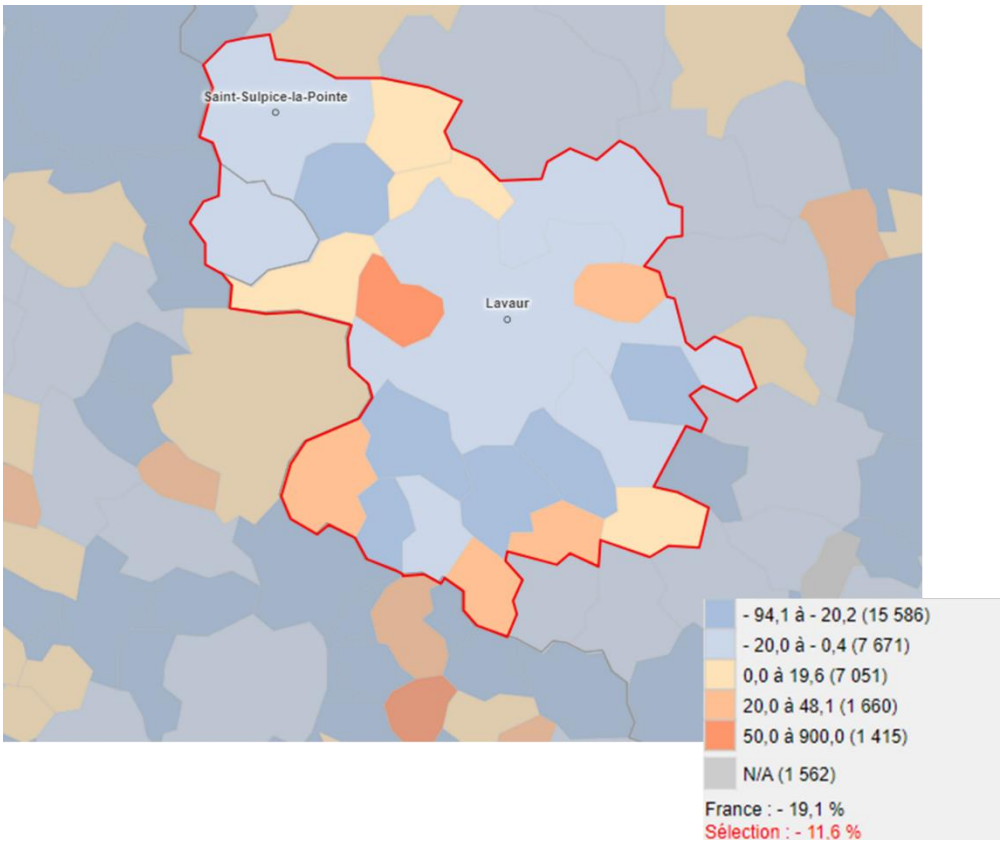


Carte 25 : Répartition de la SAU par commune

b - Une tendance à la diminution du nombre d'exploitants et d'exploitations sur le territoire

Sur le territoire du Vaurais, en 2010, on dénombrait 295 exploitations agricoles pour 236 en 2020, soit une diminution de 59 en 10 ans. Sur la période passée (2000-2010), cette tendance à la baisse du nombre d'exploitations était déjà d'actualité.

Evolution du nombre d'exploitations agricoles entre 2010 et 2020 (en %)



Carte 26 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles entre 2010 et 2020 (en %), Source : AGRESTE RP 2020/2010

Les communes de Saint-Sulpice-la-Pointe, Azas, Lugan, Lavaur, Ambres, Massac-Séran, Marzens, Lacougotte-Cadoul, Viviers-lès-Lavaur, Bannières, Montcabrier et Belcastel ont perdu des exploitations entre 2010 et 2020.

En revanche, les communes de Garrigues, Saint-Agnan, Labastide-Saint-Georges, Teulat Veilhes, Villeneuve-lès-Lavaur ont gagné des exploitations entre 2010 et 2020.

Les communes de Roquevidal, Saint-lieux-lès-Lavaur et Saint-Jean-de-Rives n'ont connu aucune évolution concernant leur nombre d'exploitations.

La diminution du nombre d'exploitations sur le territoire s'explique par plusieurs phénomènes.

Les agriculteurs sont de moins en moins nombreux

D'après les données issues du diagnostic du Projet Alimentaire Territorial, en 2020, le territoire compte 827 actifs agricoles. Le territoire fait face à une très forte baisse de la main d'œuvre familiale permanente, - 73 % en nombre d'actifs.

La part des salariés permanents a également diminué de 30% entre 2010 et 2020.

Main d'œuvre des exploitations
CC Tarn-Agout

	nombre d'actifs			volume de travail (ETP)		
	2010	2020	évolution	2010	2020	évolution
main d'œuvre totale[1]	**1 159**	**827**	**-29 %**	**379**	**370**	**-2 %**
chefs d'exploitations, coexploitants	310	277	-11 %	190	187	-1 %
└ *dont coexploitants familiaux*	40	31	-22 %	23	22	-4 %
main d'œuvre familiale[2]	132	36	-73 %	41	20	-52 %
salariés permanents[3]	69	48	-30 %	56	40	-29 %
sous-total main d'œuvre permanente	**511**	**361**	**-29 %**	**287**	**247**	**-14 %**
saisonniers et salariés occasionnels	648	466	-28 %	92	*s*	*s*

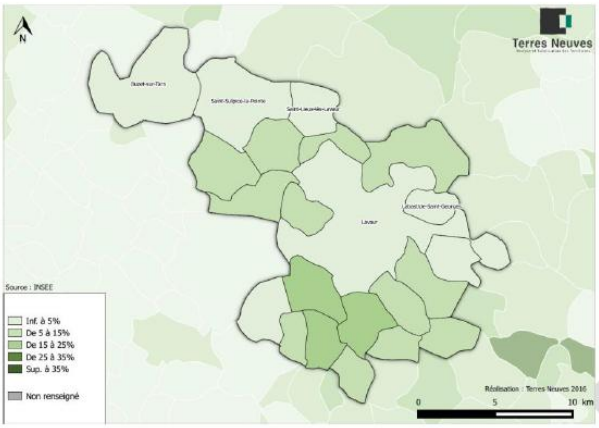
[1] hors prestations de services : ETA, CUMA, autres prestations

[2] membres de la famille travaillant de manière permanente (au moins 8 mois sur l'année à temps partiel ou à temps complet) hors coexploitants ou associés actifs familiaux

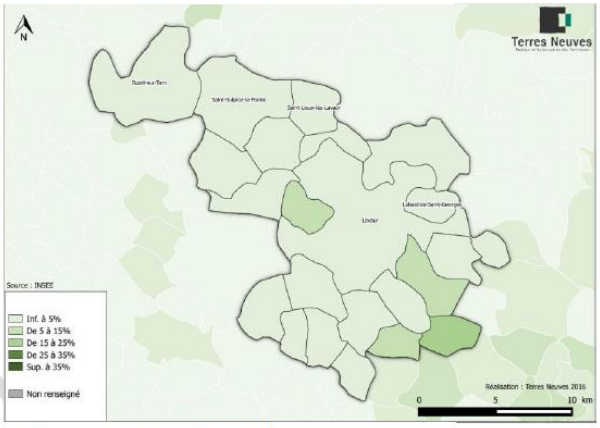
[3] hors famille

source : Agreste – recensements agricoles 2010 et 2020
champ : sièges dans le territoire, hors collectifs ou vacantes
s : secret statistique
– : pas de données

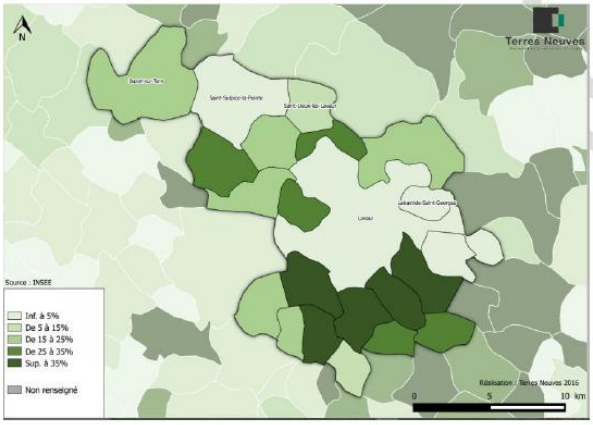
Part des agriculteurs dans la population active en 1999



Part des agriculteurs dans la population active en 2012



Part des emplois dans l'agriculture en 1999



Part des emplois dans l'agriculture en 2012



La diminution du nombre d'agriculteurs et du nombre d'exploitations s'accompagne mécaniquement d'une augmentation de la taille de celles-ci. En France métropolitaine, le nombre d'exploitations est passé de 1 017 000 en 1988 à 490 000 en 2010, soit-52% et 389 000 en 2020, soit -21% selon les résultats provisoires du dernier recensement de 2020. Dans le même temps, la surface moyenne des exploitations est passée de 28 ha en 1988 à 55 ha en 2010 (+96%) et 69 ha en 2020 (+25%).

À noter que les surfaces agricoles utiles données ici proviennent des données de l'AGRESTE et non du RPG.

Pour le territoire Communauté de communes Tarn-Agout, le nombre d'exploitations est passé de 493 en 1988 à 267 en 2010 soit une évolution de -46%. La surface agricole utile (SAU) de ces exploitations est passée de 20 000 ha en 1988 à 18 000 ha en 2010 soit une évolution de -9,5 %.

La surface moyenne par exploitation est donc passée de 41 ha en 1988 à 68 ha en 2010 soit une évolution de + 66 %.

La difficulté de transmission des exploitations couplé au vieillissement des agriculteurs exploitants

L'âge médian des exploitants est de 52 ans sur le territoire. 65 chefs d'exploitation ont plus de 60 ans (sur 277, soit 23%) ; 20 % de la SAU sera concernée par des départs à la retraite dans les 5 prochaines années.

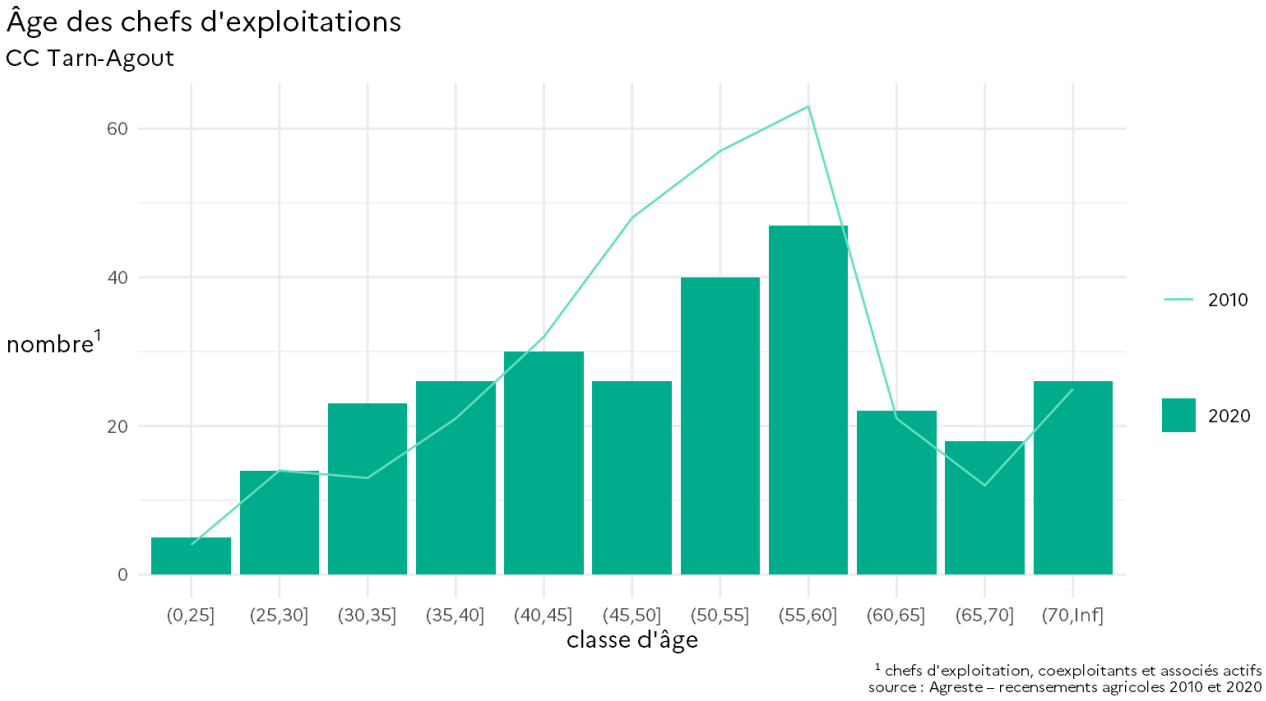


Figure 45 : L'âge des chefs d'exploitations ; Source : Diagnostic du PAT, Agreste RP 2010 et 2020

Devenir des exploitations dont le chef ou le plus âgé des exploitants a plus de 60 ans
CC Tarn-Agout

	exploitations		SAU (ha)	
	2020	part	2020	part
nombre d'exploitations non concernées	172	73 %	14 158	80 %
total d'exploitations concernées	64	27 %	3 442	20 %
dont :	–	–	–	–
pas de départ du chef ou coexploitant envisagé dans l'immédiat	21	9 %	1 591	9 %
reprise par un coexploitant, un membre de la famille ou un tiers	10	4 %	516	3 %
ne sait pas	30	13 %	1 183	7 %
disparition au profit de l'agrandissement d'une ou plusieurs autres exploitations	*s*	*s*	*s*	*s*
disparition des terres au profit d'un usage non agricole	*s*	*s*	*s*	*s*

source : Agreste – recensement agricole 2020
champ : sièges dans le territoire
s : secret statistique
– : pas de données

Figure 46 : Le devenir des exploitations dont le chef ou le plus âgé des exploitants a plus de 60 ans ; Source : Diagnostic du PAT, Agreste RP 2020

c - Des démarches de valorisation de l'activité agricole

Aujourd'hui, le territoire connait une très forte progression des installations ou conversion des exploitations à l'agriculture biologique. Entre 2010 et 2020, 2 336 ha supplémentaires ont été convertis en agriculture biologique, soit une augmentation de près de 400% des surfaces en agriculture biologique en 10 ans.

Au total, en 2020, près de 4 000ha sont aujourd'hui cultivés en agriculture biologique sur le territoire.

En lien avec l'évolution de l'agriculture biologique, la valorisation des produits locaux à travers la vente directe et le développement des « circuits courts » est également en progression de 41 % sur la dernière décennie. Afin de participer à la mise en lumière des producteurs locaux tarnais, le Conseil départemental du Tarn ainsi que la Chambre d'agriculture du Tarn ont mis en ligne un guide bio[1] qui recense les producteurs bio dans le Tarn.

[1] https://guidebio.tarn.fr/

d - Un territoire engagé dans une démarche de Projet Alimentaire Territorial

Depuis 2020, les élus de la CCTA se sont engagés dans la démarche de Projet Alimentaire Territorial, une démarche collective qui permet la co-construction avec l'ensemble des acteurs du système alimentaire du territoire d'une stratégie en matière d'alimentation et d'agriculture, en intégrant les notions de relocalisation et de respect de l'environnement pour une alimentation saine, de qualité et de proximité.

En s'engageant dans cette démarche, les élus se sont saisis de la question du « bien produire et mieux manger » sur le territoire en créant une nouvelle commission thématique « circuits courts ».

L'année 2021 a permis d'appuyer cet engagement politique puisque la Communauté de communes Tarn-Agout a répondu à un appel à projet national pour l'élaboration d'un projet alimentaire territorial (PAT). D'abord sélectionné à l'échelle régionale, c'est finalement en tant que **lauréate au niveau national** que le projet alimentaire territorial de la Communauté de communes Tarn-Agout s'est illustré.

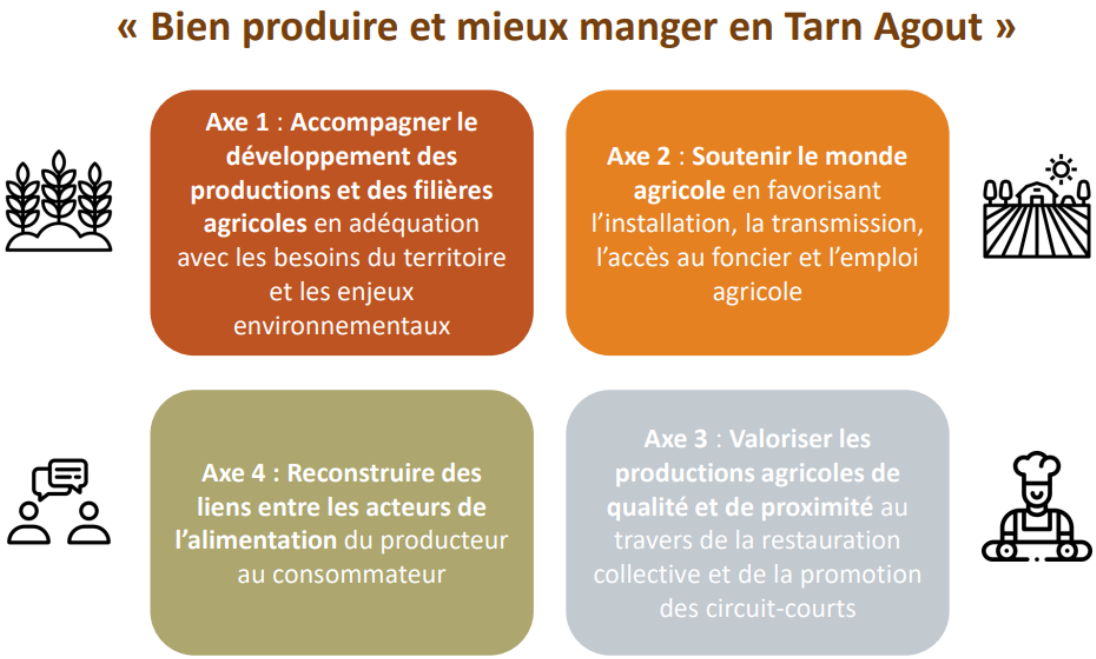


Figure 47 : Extrait du Diagnostic du système alimentaire de la communauté de communes Tarn Agout (Projet Alimentaire Territorial) Janvier 2023

Les principales étapes de la démarche sont les suivantes :

1/ Diagnostic du système alimentaire (2021-2022)

2/ Stratégie et plan d'actions (2022-2023)

3/ Mise en œuvre des actions, suivi et évaluation (2024-...)

L'activité agricole reste ainsi très présente sur le territoire. La valorisation des productions locales, à travers une dynamique de circuits-courts et de plus en plus recherchée. L'engagement des élus dans la démarche de Projet Alimentaire Territorial en est le symbole. Les circuits-courts restent pourtant marginaux et l'agro-tourisme peu développé, tous deux représentants des opportunités de développement intéressantes pour le territoire.

Parallèlement, l'activité agricole se fragilise avec des exploitants de moins en moins nombreux, vieillissants et qui rencontrent aujourd'hui des difficultés dans la transmission de leurs exploitations.

Synthèse de la partie agriculture

Points forts	Points de vigilance
► Un contexte local agricole favorable ; ► Un potentiel nourricier important ; ► Des élus impliqués dans la démarche de PAT ; ► Des collectivités voisines également engagées dans une/des démarches similaires.	► Un foncier agricole cher et rare ; ► Un territoire très spécialisé sur la production de grandes cultures ; ► Diminution du nombre d'agriculteurs, isolement, difficulté de transmission des exploitations ; ► Menaces liées au changement climatique et ses impacts notamment sur la ressource en eau ; ► Des pressions importantes de l'activité agricoles sur la ressource en eau ;
Enjeux	
► Diversifier la production locale ; ► Identifier les secteurs agricoles à préserver afin de donner une plus grande lisibilité au territoire et à l'exploitant ; ► Favoriser une cohabitation entre les secteurs agricoles et l'urbanisation du territoire ; ► Réduire la dépendance aux filières longues et extérieures au territoire ; ► Faciliter l'accès au foncier agricole ; ► Valoriser les pratiques qui préservent les ressources naturelles ; ► Valoriser la production locale au travers des circuits de proximité.	

5. Les activités de loisirs et le tourisme : des potentialités à développer

Le territoire du Vaurais est un espace rural par ses paysages agri-naturels et son patrimoine. A proximité immédiate de Toulouse, il constitue un espace de loisirs, à la fois par la qualité de ses espaces naturels et de son patrimoine urbain et villageois. Les activités touristiques y sont ainsi multiples et variées.



Figure 48 : Carte des activités touristiques et de loisirs à l'échelle de la Communauté de Communes Tarn-Agout ; Source : Office de tourisme de la CC Tarn-Agout

a - Un accès à la nature qui représente un atout important pour le territoire

Le territoire dispose d'un accès à la nature privilégié favorisant ainsi les activités de plein air. La CCTA représente un espace de loisir et de détente apprécié par ses visiteurs. Les activités **en lien avec l'eau**

Plusieurs activités de ce type existent sur le territoire : la pêche, avec différents plans d'eau consacrés à cette activité sur l'Agout (gardon, sandre, carpe, truite, brochet …) et plusieurs plans d'eau en collaboration avec la Fédération Départementale de Pêche ; les activités nautiques et activités pour les enfants de la base de loisirs intercommunale à Saint-Lieux-Lès-Lavaur.

La Base de loisirs intercommunale Ludolac

Située à Saint-Lieux-lès-Lavaur, la base de loisirs intercommunale « Ludolac » propose des activités aquatiques variées durant la période estivale. Plaine de jeux d'eau, parcours de mini-golf pour les enfants, activités sportives et nautiques pour les plus grands : canoë, pédalo, stand-up paddle, boulodrome, course d'orientation…

Sur place une aire de pique-nique avec un barbecue en libre accès, bistrot 100 % produits locaux, des soirées à thème et des apéros concerts gratuits tout l'été.

Le lac est également classé plan d'eau 2e catégorie pour la pêche. En revanche la baignade n'y est pas autorisée.



Figure 49 : Photos de la base de loisir "Ludolac" à Saint-Lieux-lès-Lavaur

Des activités éco-responsables autour de l'identité rurale et agricole

- **Les jardins de Martine à Saint-Sulpice-La-Pointe**

Les jardins de Martine proposent des activités diversifiées pour les grands et les petits : visite animée, ateliers en famille, club fermier…

L'accueil de visiteurs se fait toute l'année pour la ferme pédagogique et l'été les jardins de Martine ouvrent également une Guingette.



Figure 50 : Les jardins de Martine ; Source : Tarn Occitanie



Figure 51 : Les jardins de Martine ; Source : Tarn Occitanie

- **Initiation à l'apiculture**

Depuis 2023, les Ruchers de Mathieu, rucher pédagogique municipal a ouvert ses portes à Lavaur. Il est possible pour les visiteurs de découvrir l'apiculture, de se procurer du matériel en lien avec l'activité, d'acheter des produits locaux.



Figure 52 : Apiculteur les ruchers de Mathieu ;
Source : Tarn Occitanie

- **Le Domaine viticole d'En Ségur**

Situé sur la commune de Lavaur, ce vignoble tarnais est le plus ancien de France après celui de la Province Narbonnaise.

En 1989, sous l'impulsion des laboratoires Pierre Fabres, l'ensemble des parcelles ont été replantées avec des cépages qualitatifs. Ainsi, sur les 36 hectares du domaine, on retrouve des Chardonnay,Merlot, Syrah ou Cabernet, mais aussi le Duras, typique des vins du Tarn.

Il est possible de venir visiter le domaine sur réservation ou de déguster les vins qui y sont vendus.



Figure 53 : le Domaine d'En Ségur ; Source : Tourisme-Occitanie

- **Le tourisme vert et les sentiers de randonnées**

Le territoire propose des activités touristiques liées à la qualité des paysages agricoles et naturels de collines et de plaines, dans lequel s'inscrivent les silhouettes villageoises du Vaurais.



Figure 54 : Les sentiers de randonnées et balades en Tarn-Agout ; source : Office de Tourisme intercommunal

Les principales activités de randonnées permettant de découvrir ce patrimoine sont les suivantes :

- **La Voie Romaine entre Puylaurens et Lavaur, au cœur du Pays de Cocagne**
- **Les Collines du Vaurais**
- **Le Sentier de la plaine d'Agout**
- **Le Sentier des Pays d'en haut**

La CCTA a engagé un travail de définition des sentiers et itinéraires de promenades à promouvoir sur le territoire. Le développement du tourisme vert à travers ces sentiers de randonnée représente une opportunité pour le territoire.

2 circuits vélo routes enrichissent les pratiques de découvertes :

- Castres-Saint-Sulpice-la-Pointe ;
- Albi – Saint-Sulpice-la-Pointe

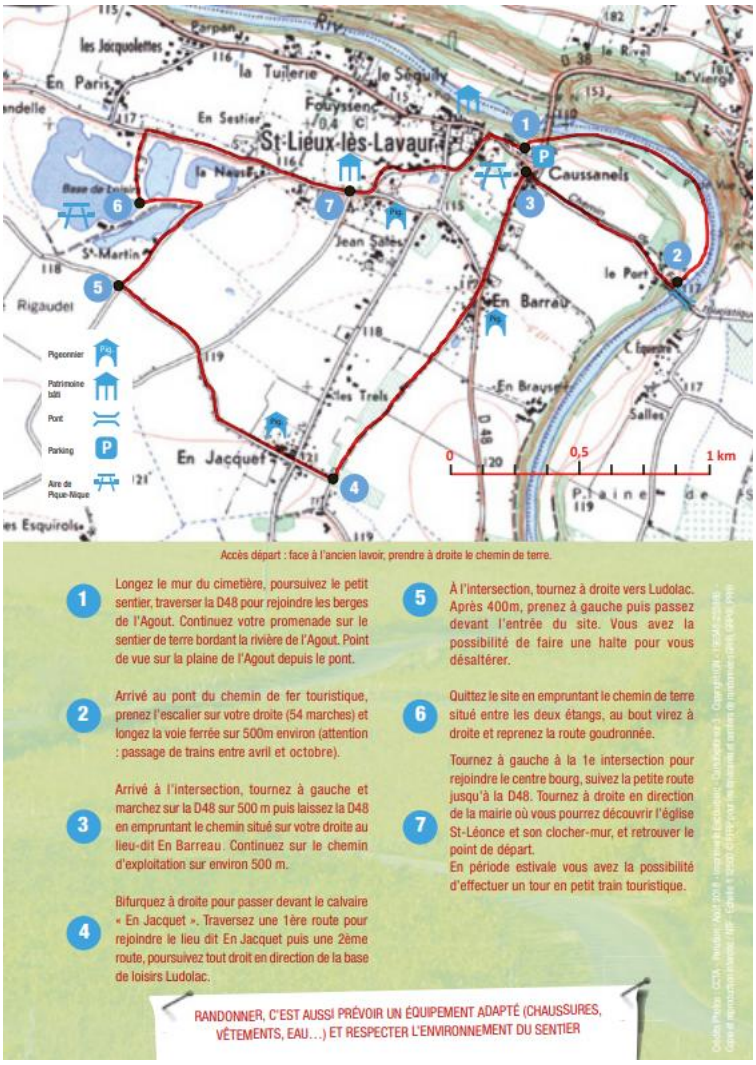


Figure 55 : Extrait des livrets de randonnées, source CCTA

b - Le tourisme patrimonial

Le territoire propose des activités touristiques liées au patrimoine et aux spécificités culturelles locales, patrimoine classé et inscrit, patrimoine vernaculaire, musées...

Les châteaux



Figure 56 : Le château de Roquevidal ; Source : Citadia (06/08/2024)

Lavaur, cité d'histoire



Figure 57 : Photos du centre de Lavaur ; Source : Citadia (06/08/2024)



Figure 58 : Photos du centre de Lavaur ; Source : Citadia (06/08/2024)

La bastide de Saint-Sulpice-la-Pointe



Figure 59 : Photo de la bastide de Saint-Sulpice-la-Pointe ; Source : Tarn Occitanie



Figure 60 : Photo de la bastide de Saint-Sulpice-la-Pointe ; Source : Tarn Occitanie

Le souterrain médiéval du Castela



Figure 61 : Le souterrain du Castela de Saint-Sulpice-la-Pointe ; Source : Tarn Occitanie



Figure 62 : Le souterrain du Castela de Saint-Sulpice-la-Pointe ; Source : Tarn Occitanie

Le site médiéval du Castela est un lieu unique en Occitanie qui abrite un souterrain aménagé long de 142 mètres, sous les ruines du château fort de Sicard Alaman. Ce lieu atypique est ouvert au public en visite guidée.

c - Des capacités d'accueil modérées

Au regard de la qualité patrimoniale du Vaurais, les capacités d'accueil touristiques ne sont que peu développées.

Au 1er janvier 2024, le territoire compte uniquement 3 hôtels pour un total de 79 chambres et il n'existe pas de campings ou d'emplacements pour des campings cars sur le territoire ni autres hébergements collectifs de type chambres, appartements ou dortoirs.

Les chambres d'hôtes semblent être plus répandues sur le territoire. 24 chambres d'hôtes sont recensées sur le territoire.



Figure 63 : Chambres d'hôtes "L'inattendu" à Lavaur ; Source : chambres-hotes.fr



Figure 64 : Chambres d'hôtes "La Courbe" ; Source : chambres-hotes.fr

A noter aussi la présence de 80 gîtes au total, dont des hôtels, gîtes et chambres d'hôtes.

En conclusion, le potentiel patrimonial du SCoT, ainsi que les paysages agri-naturels emblématiques du territoire offrent de nombreuses possibilités de découvertes culturelles et naturelles, d'espace de détente et de loisirs. Toutefois, il s'agit d'un tourisme de passage. Les possibilités d'accueil touristiques permettant de prolonger les séjours, sont restreintes sur le territoire. L'hôtellerie est très peu développée. Même si la couverture territoriale par les gîtes et les chambres d'hôte est présente, les faibles capacités d'accueil représente un véritable frein au développement d'un tourisme longue durée.

Ainsi, les enjeux en matière touristique consistent à **prendre appui sur les potentialités du territoire pour pleinement développer et tirer parti de l'activité touristique.**

Synthèse de la partie tourisme

Points forts	Points de vigilance
► Un territoire avec une vraie richesse patrimoniale ► Des infrastructures de loisirs attractives	► Des capacités d'accueil modérées
Enjeux	
► Prendre appui sur les potentialités du territoire pour pleinement développer et tirer parti de l'activité touristique ► Développer une offre de tourisme vert autour des sentiers de randonnées et du patrimoine bâti du territoire	

VI. Une armature territoriale lisible

1. Une hiérarchisation existante

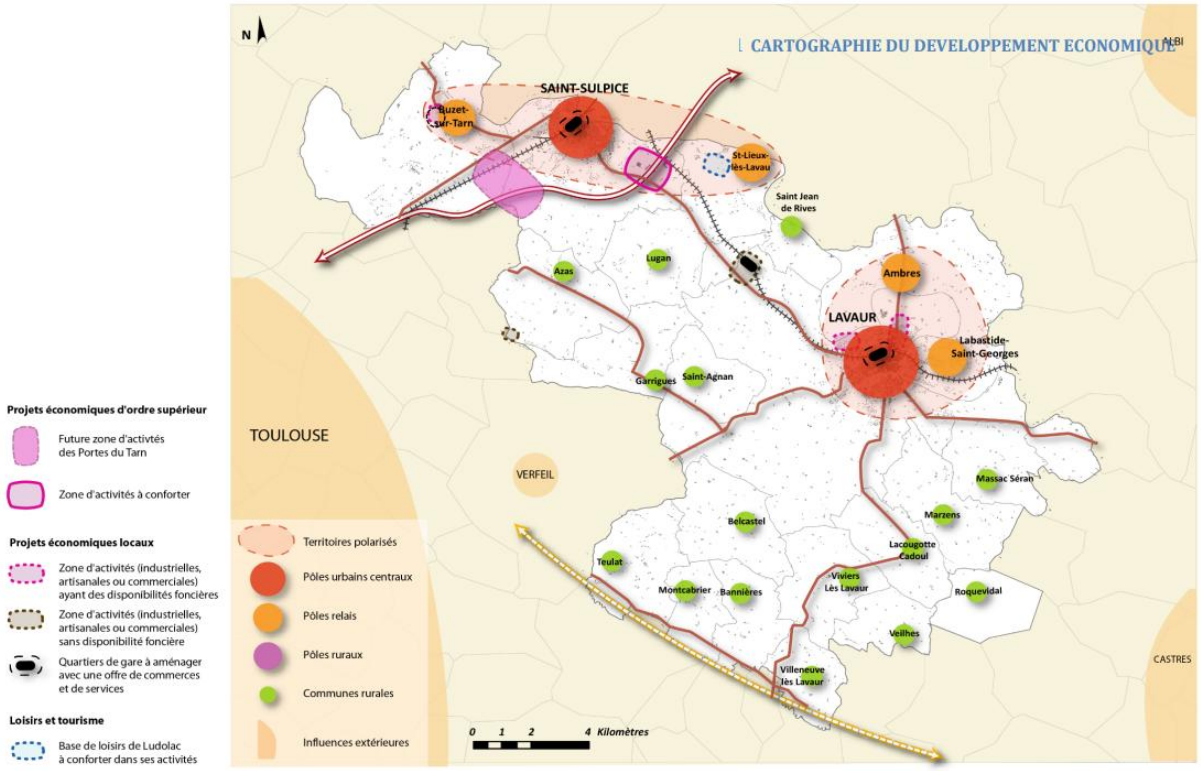


Figure 65 : Armature territoriale du SCoT approuvé en 2016, source CCTA

Extrait du PADD actuel :

Chaque commune prise individuellement possède son propre fonctionnement, son propre potentiel de développement et ses propres capacités d'accueil. La logique communale individuelle ne peut cependant pas aboutir à l'établissement d'un plan de développement du Vaurais, adapté au fonctionnement territorial et tenant compte des mutations de celui-ci.

La définition d'une armature territoriale consiste à donner un rôle à chaque commune en tenant compte de son fonctionnement, de son potentiel de développement et de sa capacité d'accueil. S'appuyant à la fois sur une vision du territoire « vécu » et sur un projet politique, l'armature territoriale a pour objectif d'affirmer le rôle du Vaurais dans une dynamique de Grand Territoire, anticipant notamment l'arrivée du parc d'activités des Portes du Tarn et de la liaison Toulouse-Castres.

Pour mettre en place une réponse adaptée aux différentes fonctions que chaque commune devra occuper, trois familles de Communes ont été établies :

- *Famille 1 : Pôles urbains centraux*
- *Famille 2 : Pôles relais*
- *Famille 3 : Communes rurales*

2. Vers une remise en question ?

La révision du SCoT est un moment privilégié pour regarder et requestionner l'évolution récente du territoire, tout en gardant en tête les projets et capacités de développement.

L'armature territoriale ne fait pas exception, et doit être requestionnée au regard de critères objectifs en premier lieu.

Première étape : Une armature territoriale représentée à travers des « ponctuels »

L'analyse en 2024 de l'armature urbaine constatée s'appuie sur un recensement et une pondération par commune :

- De l'offre en équipements et services recensée par l'INSEE (Source : Base Permanente des Equipements 2021) incluant les écoles, commerces, services de proximité, équipements sportifs, de santé, etc. ;
- Des données démographiques (Source : RP2020) ;
- Des données économiques par commune (Source : Nombre d'emplois par commune, RP 2020).

Les pondérations utilisées sont les suivantes :

- 1 point attribué pour 5 équipements (source BPE 2021)
- 1 point pour 100 habitants (source : INSEE RP 2020)
- 1 point pour 25 emplois (source : INSEE RP 2020)

Au regard de ces différentes pondérations, l'armature territoriale constatée est la suivante :

Commune	Population 2021	Score	Emplois 2021	Score	BPE 2021	Score	Total	Typologie
Lavaur	10830	108	6384	255	184	37	400	Pôle urbain central
Saint-Sulpice-la-Pointe	9576	96	3298	132	110	22	250	Pôle urbain central
Labastide-Saint-Georges	1968	20	191	8	30	6	33	Pôle relais
Ambres	1036	10	136	5	24	5	21	Pôle relais
Saint-Lieux-lès-Lavaur	1195	12	110	4	21	4	21	Pôle relais
Azas	673	7	63	3	9	2	11	Pôle relais
Massac-Séran	462	5	73	3	12	2	10	Pôle relais
Saint-Jean-de-Rives	519	5	39	2	6	1	8	Commune rurale
Teulat	477	5	35	1	7	1	8	Commune rurale
Saint-Agnan	285	3	56	2	10	2	7	Commune rurale
Lugan	420	4	26	1	8	2	7	Commune rurale
Marzens	312	3	53	2	6	1	6	Commune rurale
Garrigues	302	3	37	1	5	1	6	Commune rurale
Montcabrier	326	3	23	1	6	1	5	Commune rurale
Belcastel	236	2	24	1	6	1	5	Commune rurale
Bannières	208	2	41	2	3	1	4	Commune rurale
Viviers-lès-Lavaur	252	3	27	1	3	1	4	Commune rurale
Villeneuve-lès-Lavaur	138	1	20	1	5	1	3	Commune rurale

Lacougotte-Cadoul	180	2	14	1	4	1	3	Commune rurale
Veilhes	151	2	21	1	2	0	3	Commune rurale
Roquevidal	132	1	20	1	1	0	2	Commune rurale

Cette armature sera la base des travaux menés tout au long de la révision du SCoT. Cette analyse « statistique » représente l'usage du territoire à l'instant T et les élus seront amenés à se positionner sur le maintien de cette armature constatée ou bien sur une réorientation de cette dernière lors de la phase PAS (Projet d'Aménagement Stratégique). **Par ailleurs, la pondération opérée est subjective et pourra être adaptée.**

L'armature résulte du croisement entre la démographie, les équipements et services ainsi que le nombre d'emplois. **Toutefois, la proximité de certaines communes avec des axes majeurs présents ou en projets pourra faire évoluer la hiérarchisation de communes.**

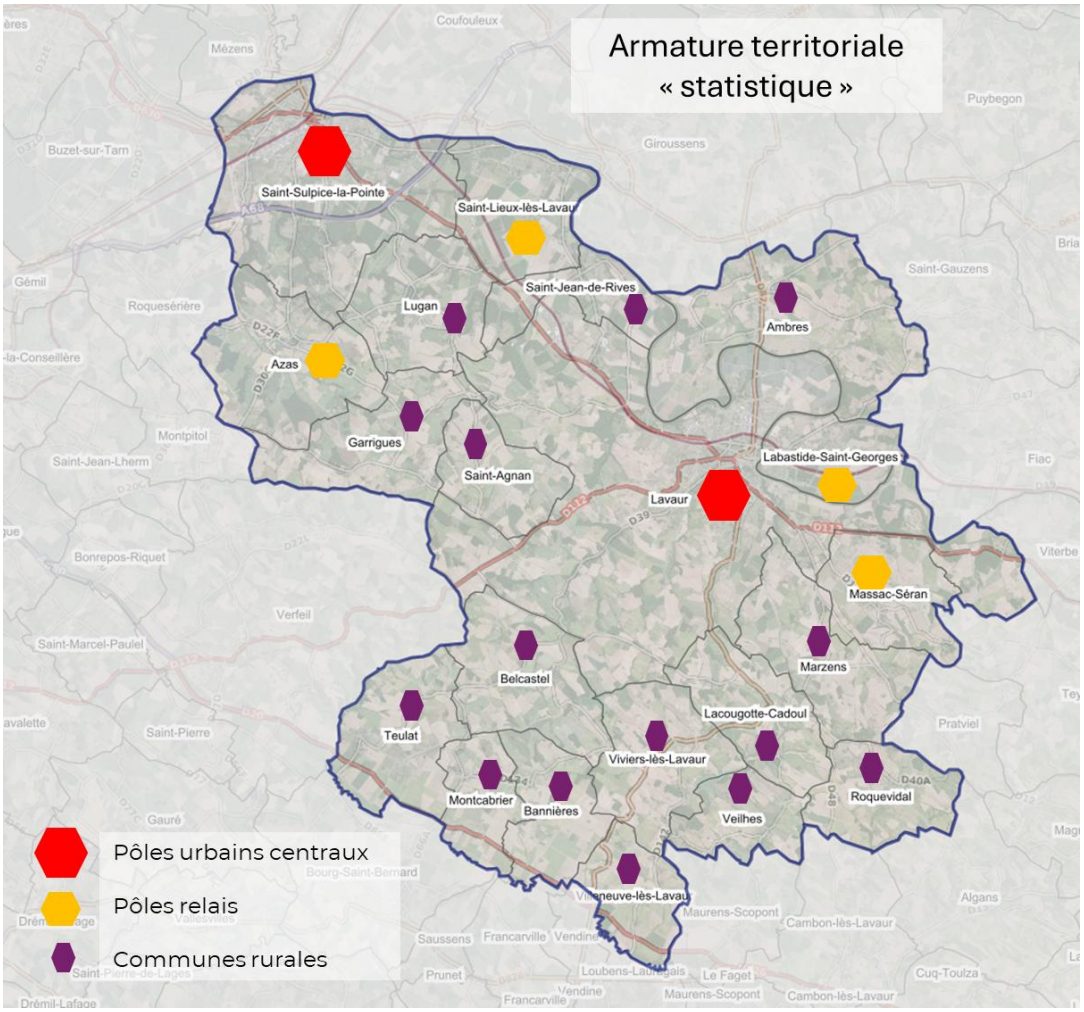


Figure 66: Armature territoriale statistique, Source CITADIA 2024

VII. Glossaire

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise d'Energie

ADIL : Agence Départementale pour l'Information sur le Logement

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ANIL : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

CCC : Convention Citoyenne pour le Climat

CCSA : Communauté de Communes Sor-et-Agout

CCTA : Communauté de Communes du Tarn-Agout

CEE : Certificat d'Economie d'Energie

CHU : Centre Hospitalier Universitaire

DDT : Direction Départementale des Territoires

ELAN : loi portant Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

NAF : Naturels, Agricoles et Forestiers

OCSGE : Occupation des Sols à Grande Echelle

OPAH : Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat

ORT : Opération de Revitalisation de Territoire

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

PAS : Projet d'Aménagement Stratégique

PAT : Plan Alimentaire Territorial

PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial

PETR : Pôle d'Equilibre Territorial et Rural

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PME : Petite et Moyenne Entreprise

PMR : Personne à Mobilité Réduite

PVD : Programme Petite Ville de Demain

RPG : Registre Parcellaire Graphique

SAU : Surface Agricole Utile

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAHGV : Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

SSIAD : Service de Soins Infirmiers A Domicile

STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité

TAD : Transport à la Demande

TER : Transport Express Régional

USLD : Unité de Soins de Longue Durée

ZAE : Zone d’Activité Economique