



LE COMMERCE ET LA LOGISTIQUE

1. Rappel du cadre réglementaire

CE QUE LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DEMANDE AU SCoT AUJOURD'HUI

ARTICLE L141-6 du Code de l'Urbanisme

Version en vigueur du 25 octobre 2023

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

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

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

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

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

ARTICLE L752-6 du Code du Commerce

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

La commission départementale d'aménagement commercial prend en considération :

1° En matière d'aménagement du territoire :

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

cement les plus économes en émission de dioxyde de carbone;

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

2° En matière de développement durable :

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

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

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

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

3° En matière de protection des consommateurs

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

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

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

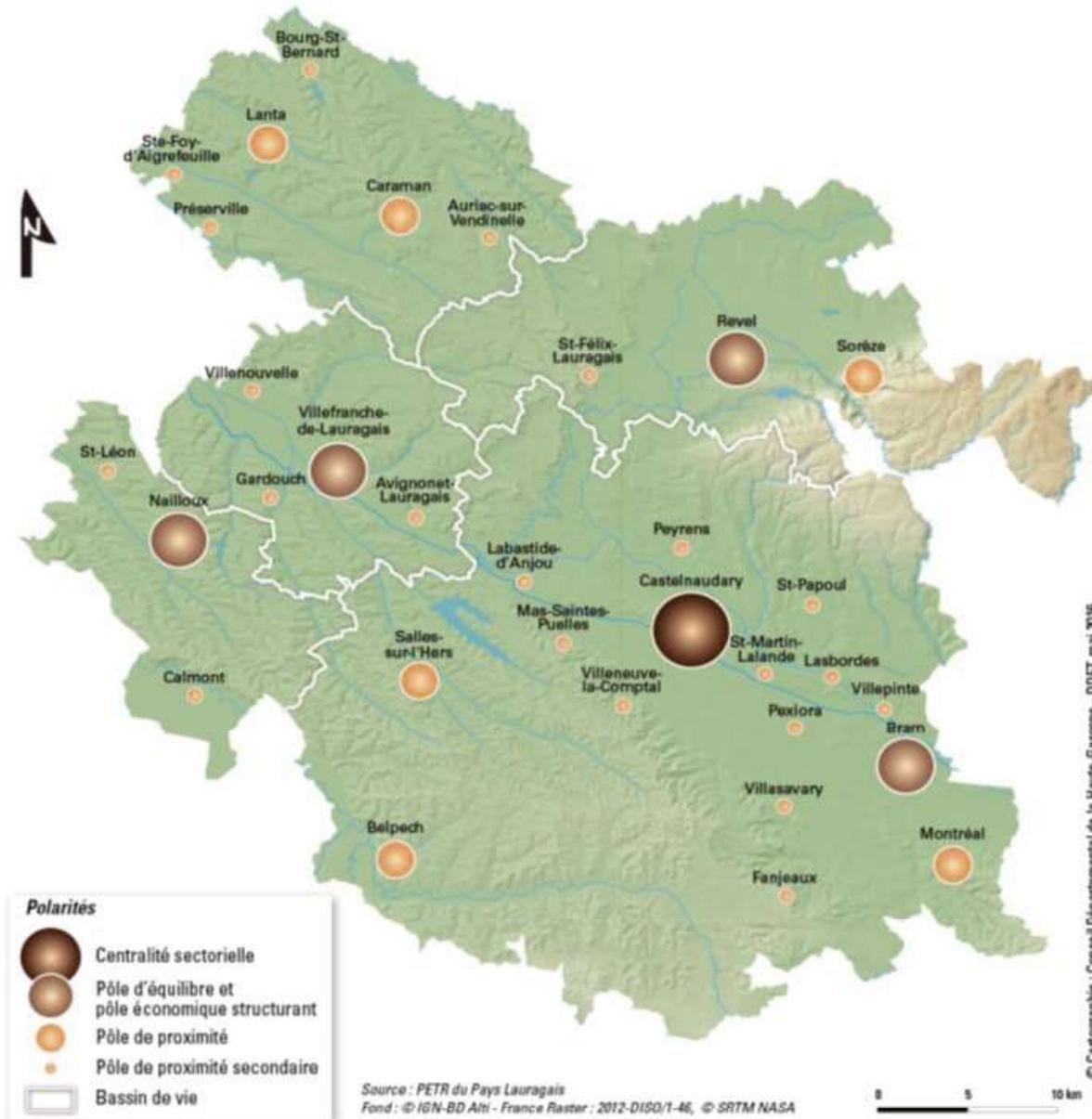
2° L'insertion du projet dans une opération d'aménagement au sein d'un espace déjà urbanisé, afin de favoriser notamment la mixité fonctionnelle du secteur concerné ;

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

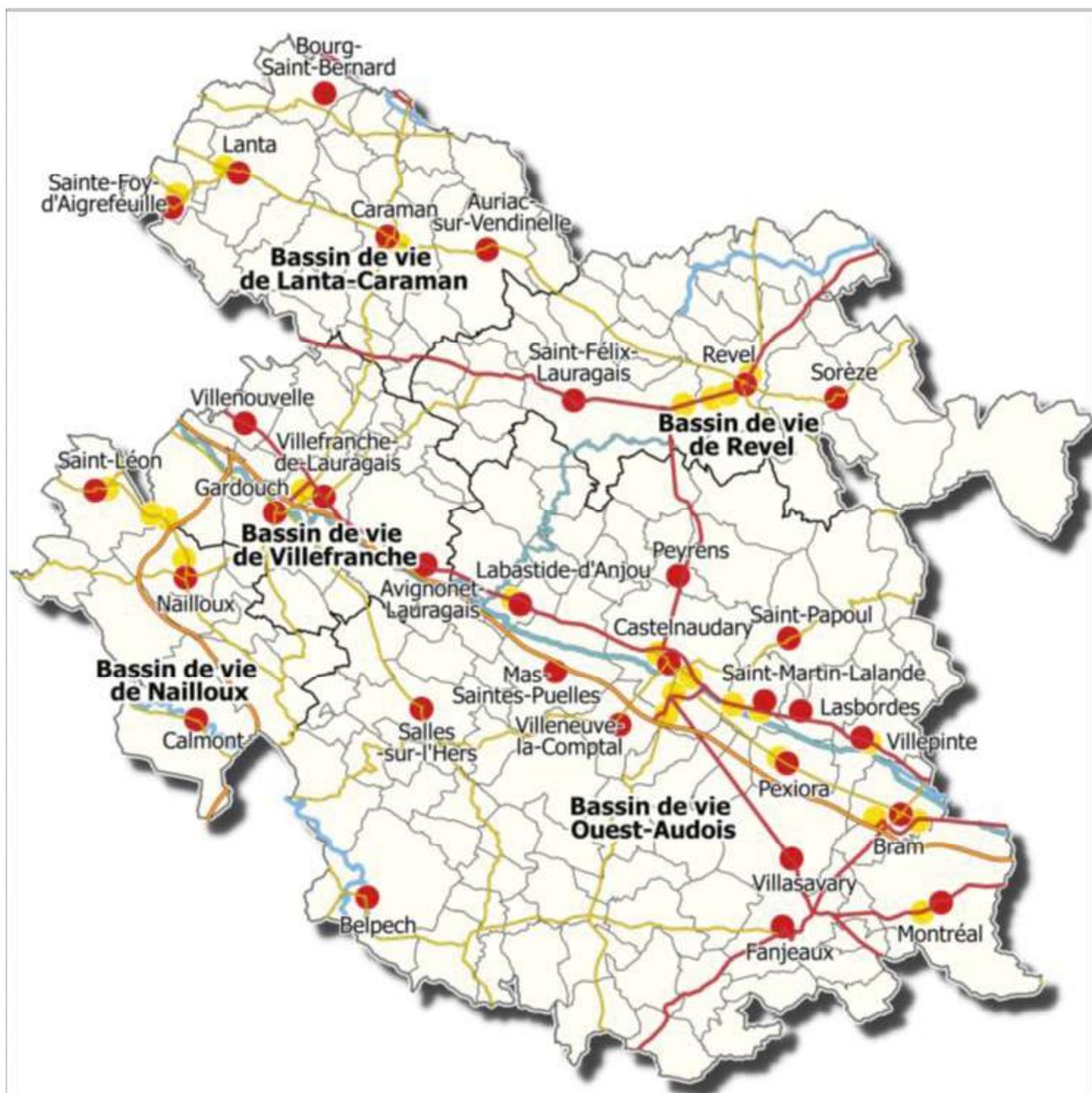
4° L'insertion au sein d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine identifiés dans le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale entré en vigueur avant la publication de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique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

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

ARMATURE TERRITORIALE



LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES



DAAC 2018: Un bilan mitigé

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

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

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

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

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

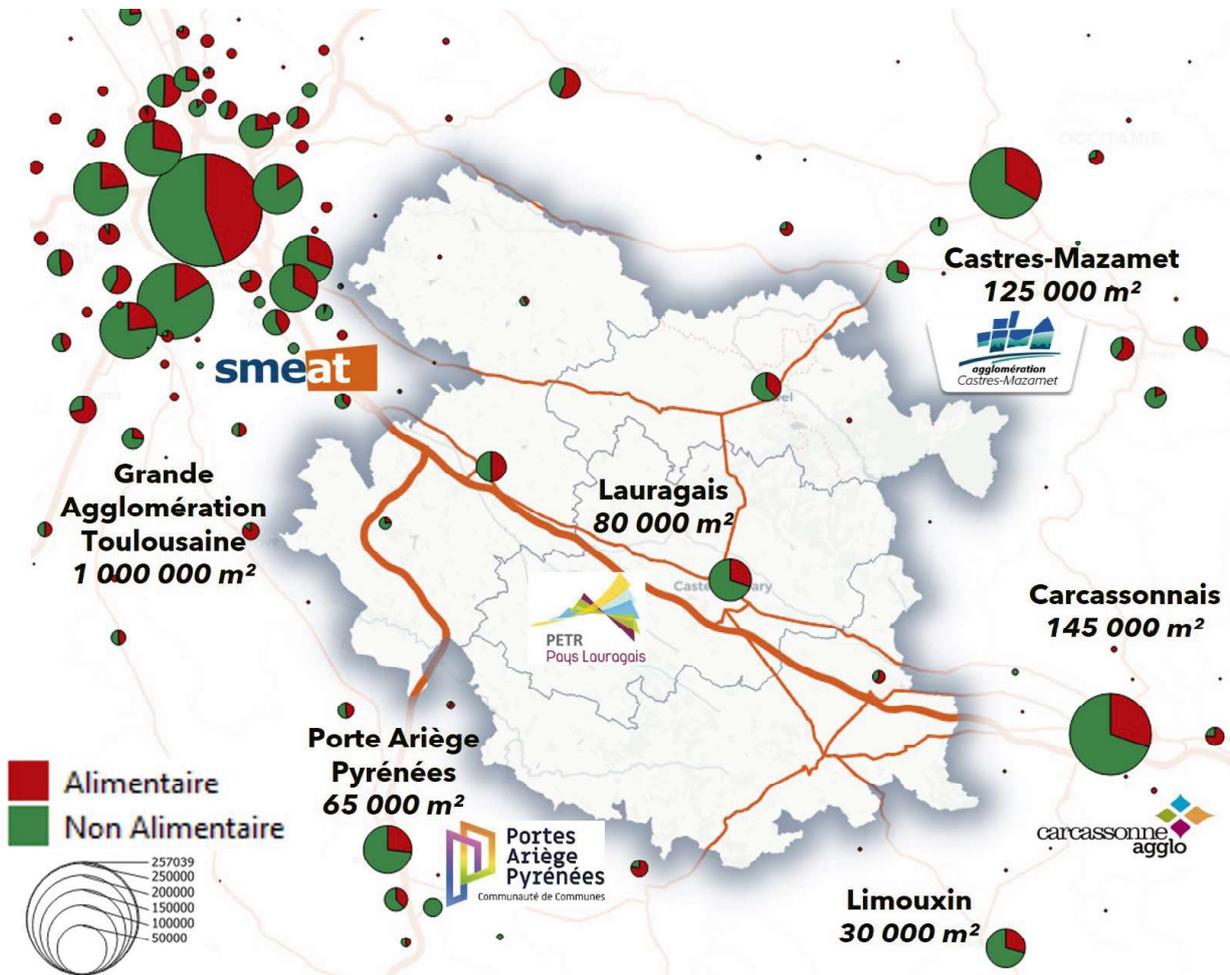
OBJECTIF NON ATTEINT: Cette offre a globalement diminué d'environ 3%

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

OBJECTIF ATTEINT: 4 autorisations CDAC depuis 2019 et à peine 4 500 m² autorisés en 5 ans exclusivement pour du non-alimentaire dans les SIP

Dynamiques commerciales dans le contexte socio-économique du territoire

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



Source : LSA Expert, retraitement AID - 2024

PRINCIPAUX PLANCHERS GMS CONCURRENTS

	Env. 80 000 m² de plancher 750 m ² pour 1 000 habitants	
	Env. 1 000 000 m² de plancher 917 m ² pour 1 000 habitants	45 min
	Env. 145 000 m² de plancher 1 260 m ² pour 1 000 habitants	45 min
	Env. 125 000 m² de plancher 1 560 m ² pour 1 000 habitants	45 min
	Env. 65 000 m² de plancher 1 625 m ² pour 1 000 habitants	45 min

- Le Pays Lauragais compte environ 80 000 m² (81 709 m²) de grandes et moyennes surfaces (GMS) : 30 000 m² pour l'alimentaire (38%) et 50 000 m² (62%) pour le non-alimentaire. Son équipement commercial en GMS est relativement peu important, dans un contexte fortement concurrentiel. En effet, des polarités majeures voisines, comme les agglomérations toulousaines et carcassonnaises, demeurent accessibles sur des trajets domicile-travail notamment.

DENSITÉS COMPARATIVES EN GMS

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

Sources : LSA Expert et bases de données AID 2024

Moyenne France hors IDF : 1 000 m²/1 000 hab.

C'est ainsi qu'avec seulement 750 m² pour 1 000 habitants, l'équipement commercial du Pays Lauragais apparaît légèrement sous-dimensionné par rapport à la moyenne comparable – i.e. des SCoT en Occitanie et Nouvelle-Aquitaine peuplés de 80 à 120 000 habitants, ayant des densités comprises entre 40 et 80 hab./km², et ne comprenant pas de communauté d'agglomération en leur sein. Cette légère sous-densité est imputable à l'alimentaire (288 m² / 1 000 hab. vs 354 m²) alors que le non-alimentaire est légèrement au-dessus (463 m² / 1 000 hab. vs 439 m²).

Pour autant, cette caractéristique masque des disparités locales. En effet, on constate un suréquipement notoire sur l'intercommunalité de Castelnaudary (1 307 m² / 1 000 hab. vs 1 000 m², moyenne France hors Île-de-France), lié à son rôle de centralité de bassin de vie, comprenant plus de communes que les seules membres de l'intercommunalité.

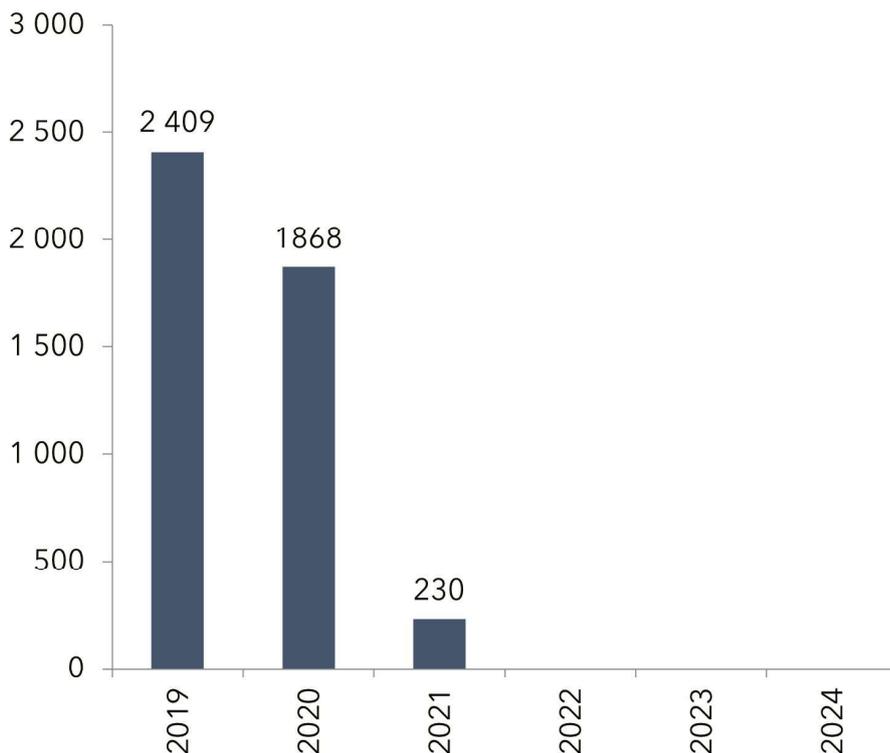
LES GMS SUR LE PAYS LAURAGAIS



Sources : LSA Expert et bases de données AID 2024 / * SCoT peuplés de 80 à 120 000 hab. ayant des densités comprises entre 40 et 80 hab./km² et ne comprenant pas de communauté d'agglomération en son sein

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

Volume des m² autorisés en CDAC/CNAC

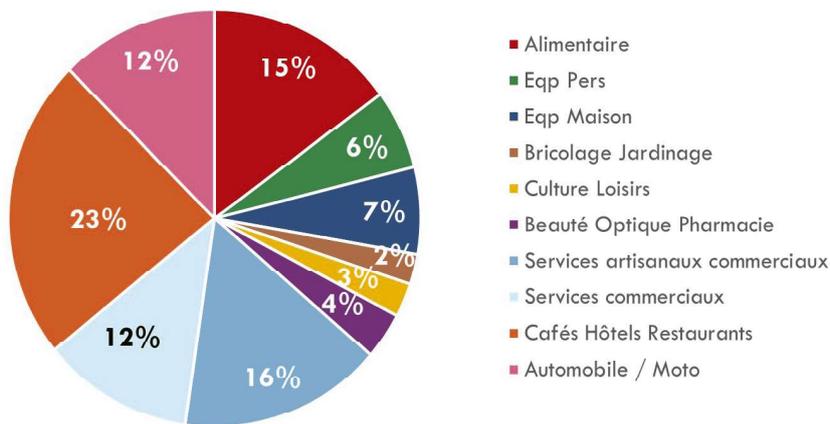
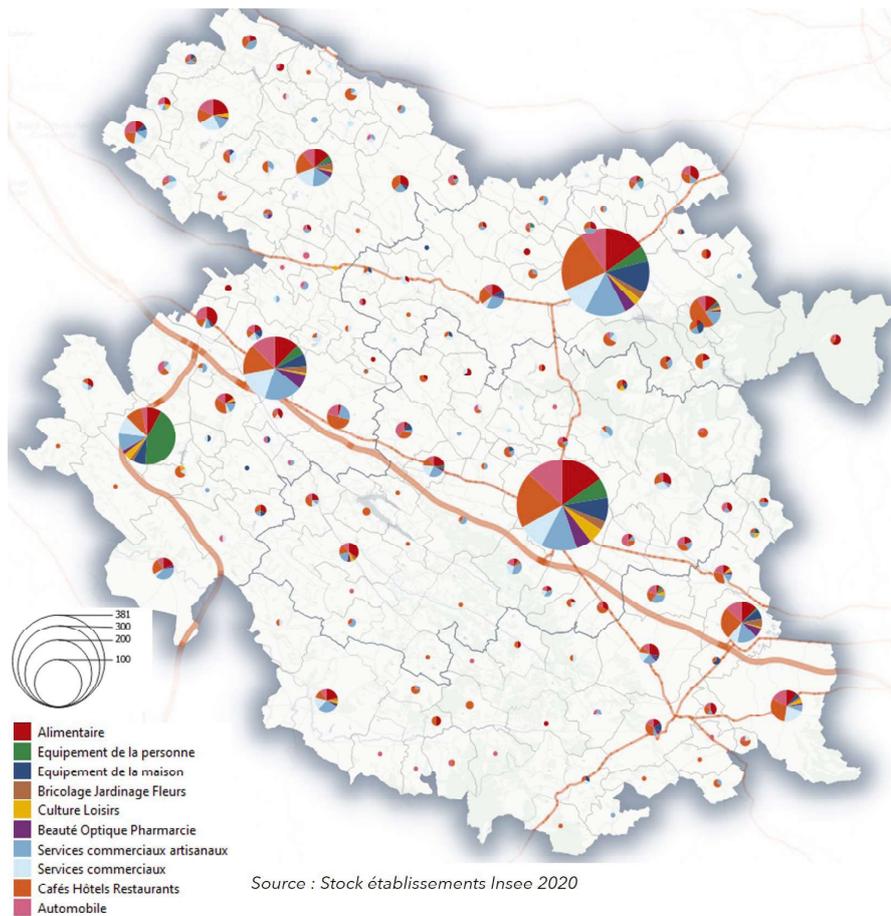


Sources : PETR Pays Lauragais / préfectures / LSA Expert 2024

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

- 4 autorisations CDAC depuis 2019 et à peine 4 500 m² autorisés en 5 ans sur le Pays Lauragais, territoire pourtant sous-dimensionné, et exclusivement pour du non-alimentaire.
- un rythme de construction de 900 m² par an, avec une concentration de 95% des autorisations sur les 2 premières années avant de drastiquement chuter avec le temps, au point d'être réduit à néant depuis 2022 (stratégies échelonnées des opérateurs, environnement concurrentiel, contraintes réglementaires...)
- des extensions ciblées sur les achats occasionnels lourds
 - Extension de 2 409 m² du Bricomarché de Revel
 - Extension de 649 m² de la Jardinerie de Jade à Villefranche-de-Lauragais

- des créations pour satisfaire des besoins non pourvus jusque-là et répondant en partie aux nouvelles tendances de consommation
 - création d'un magasin d'équipement de la personne généraliste, mixte et populaire Distri-Center de 1 219 m² à Villefranche-de-Lauragais: enseigne qui se déploie en périphérie des villes moyennes uniquement ou dans des villes pavillonnaires proches des grandes agglomérations
 - création d'un magasin pour animaux domestiques Zoomalia de 230 m² à Villefranche-de-Lauragais, dans le cadre d'une demande d'extension d'un ensemble commercial de 1 640 m² visant à atteindre 1 870 m² de surface de vente
- 2 refus de drives déportés en CNAC en 2022 après recours
 - Un de 5 pistes de 155 m² pour Leclerc à Villefranche-de-Lauragais
 - Un de 6 pistes de 256 m² pour Leclerc à Castelnaudary



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

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

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

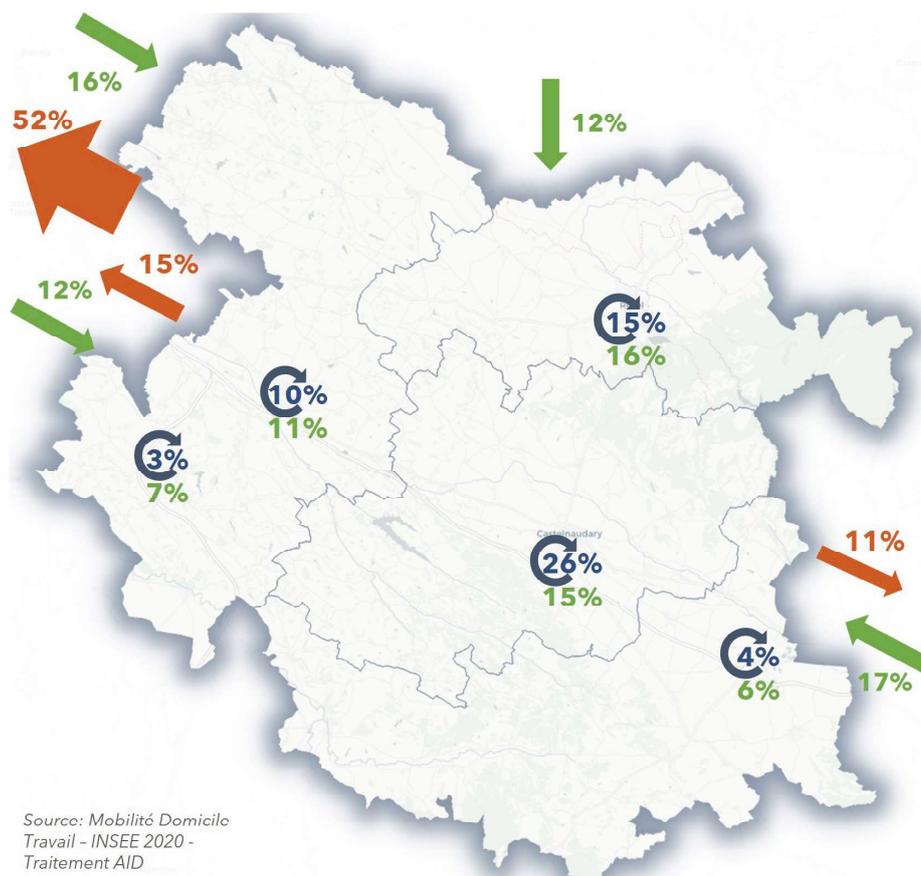
ÉCONOMIE



107 000 habitants

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

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

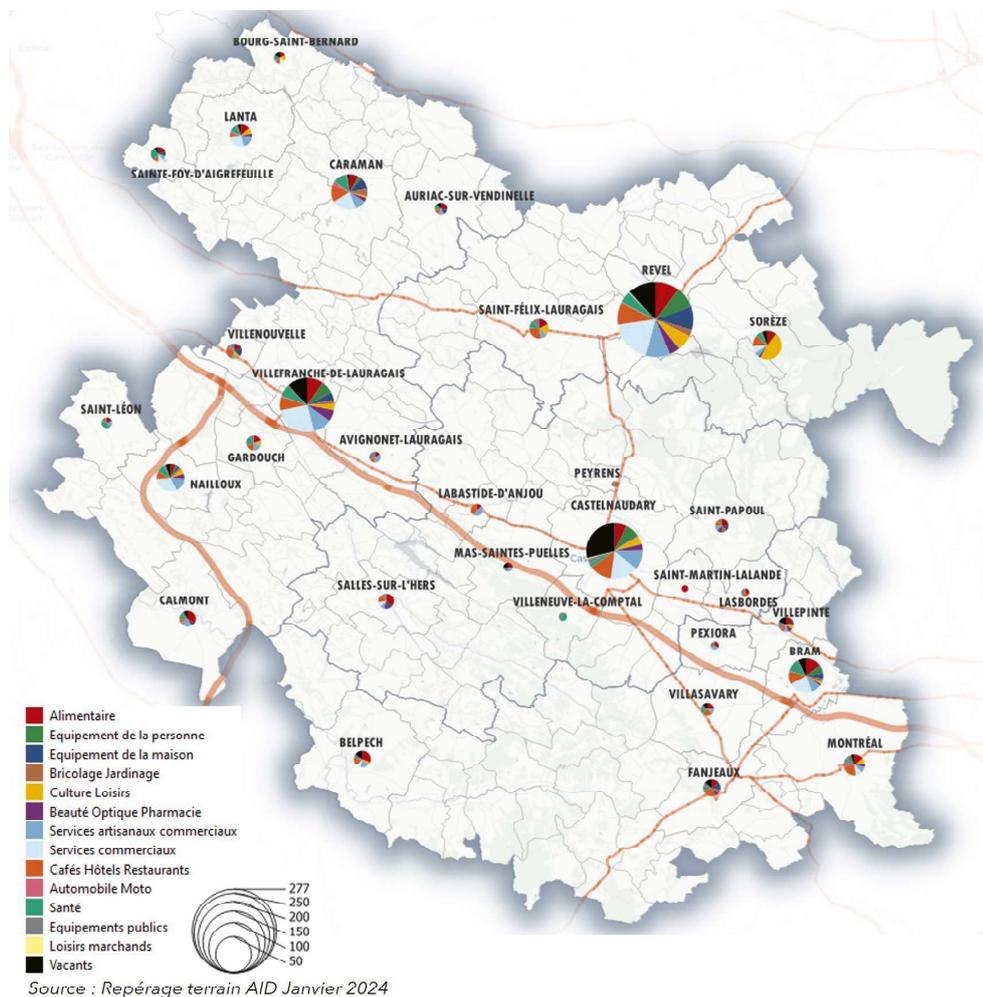


Si le territoire est marqué par les trajets pendulaires et l'évasion commerciale induite, il conserve néanmoins une courte majorité d'actifs résidents.

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

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

3. Analyse des centralités



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÉCONOMIE

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

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

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

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

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

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



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

ÉCONOMIE

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



Castelnaudary - place Verdun requalifiée



Revel - rue requalifiée et végétalisée



Mas-Saintes-Puelles - place manquant de qualité urbaine



Sorèze - devanture vieillissant



Villefranche-de-Lauragais - traversée sécurisée et apaisée



Bram - traitement urbain marqueur du cœur marchand

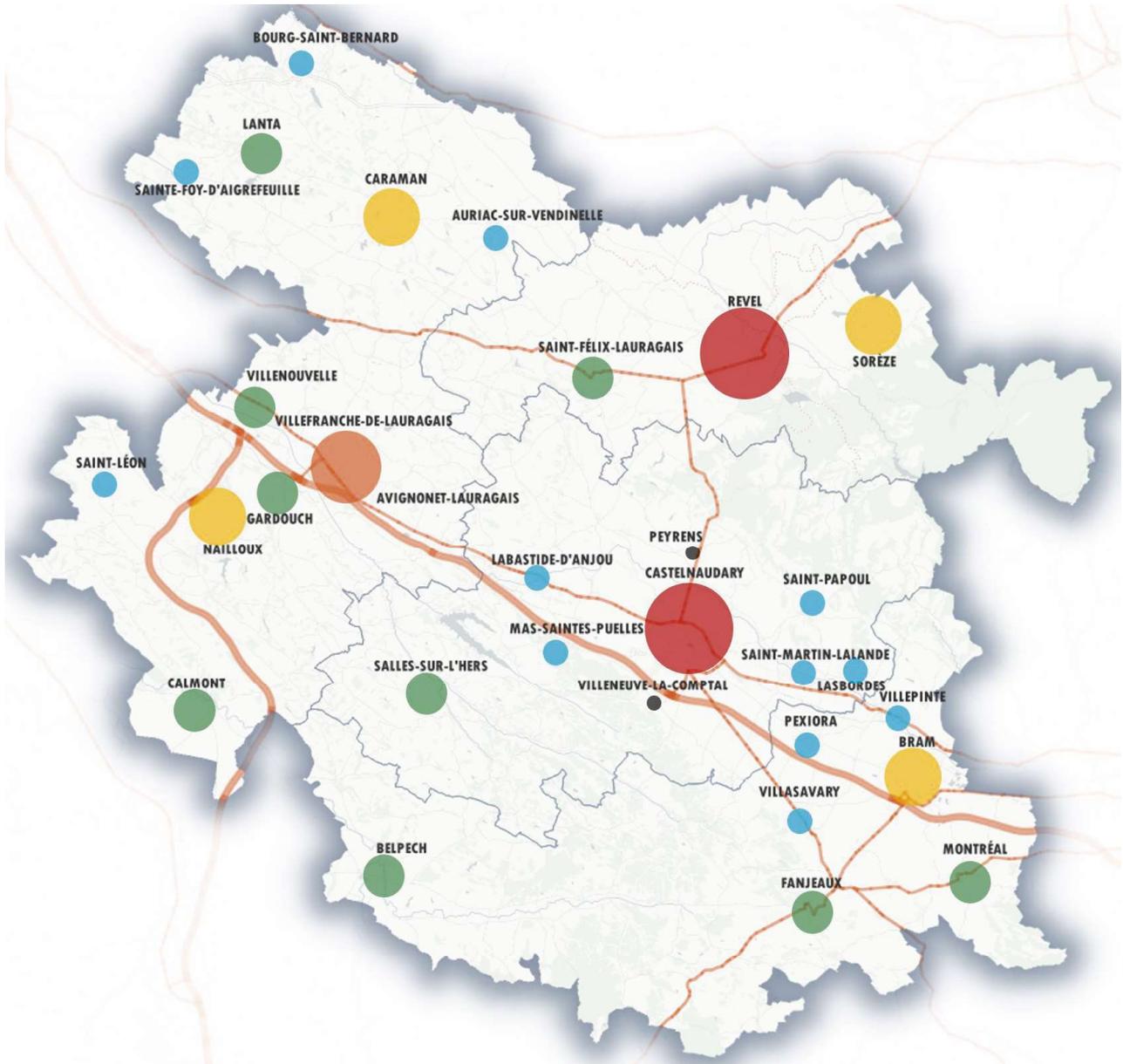


Lanta - espace public daté et peu animé



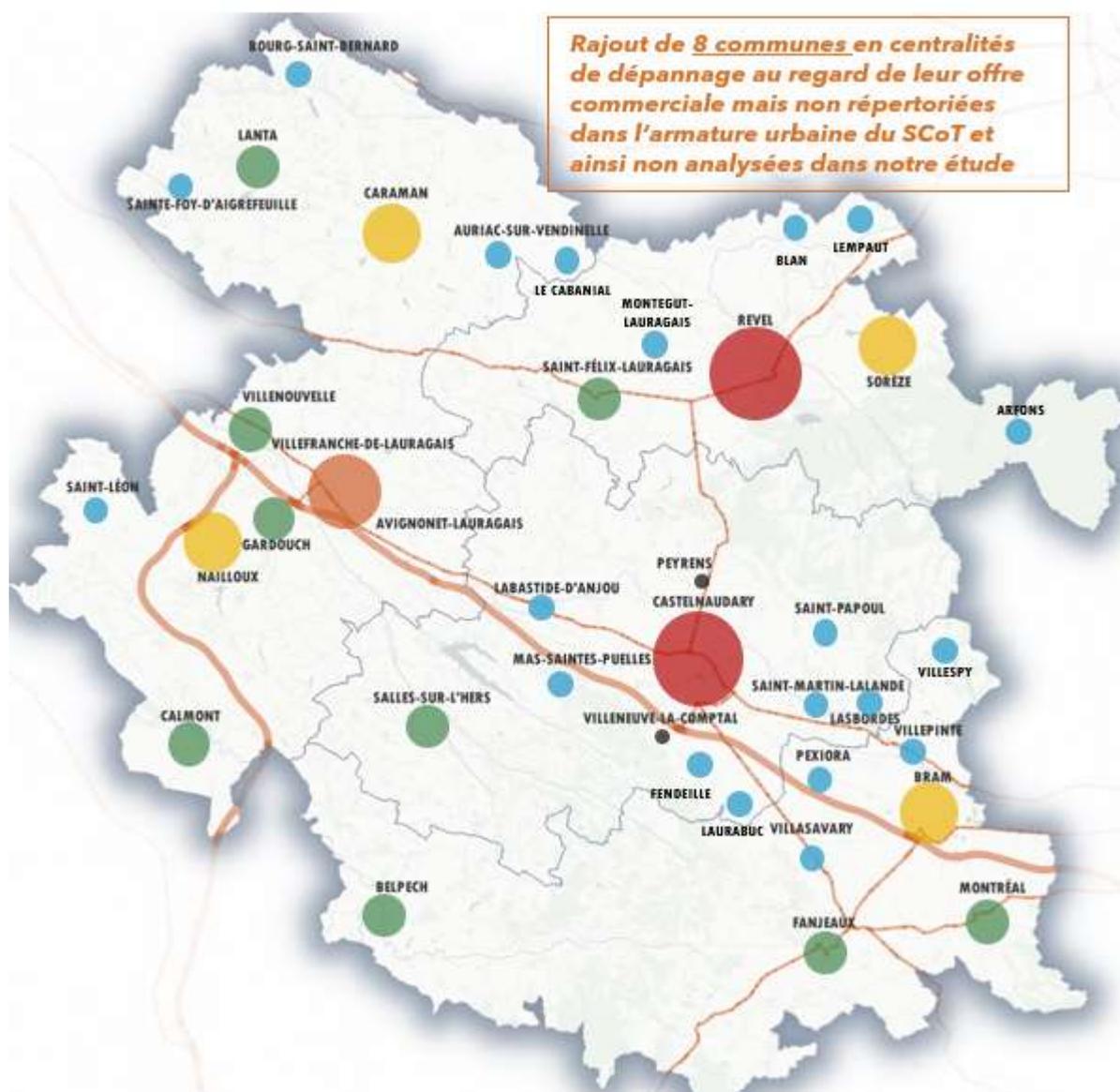
Fanjeaux - langage routier et cheminement dégradé

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



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

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



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

4. Analyse des sites d'implantations périphériques

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



Grand parking mutualisé et intégration architecturale homogène



Chemins piétons matérialisés



Scénarisation / décor qualitatif



Bornes de recharge pour voitures à moteurs électriques



Parking evergreen



Noue paysagère



Accroches-vélos abrités



Ombages photovoltaïques

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

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

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

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

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

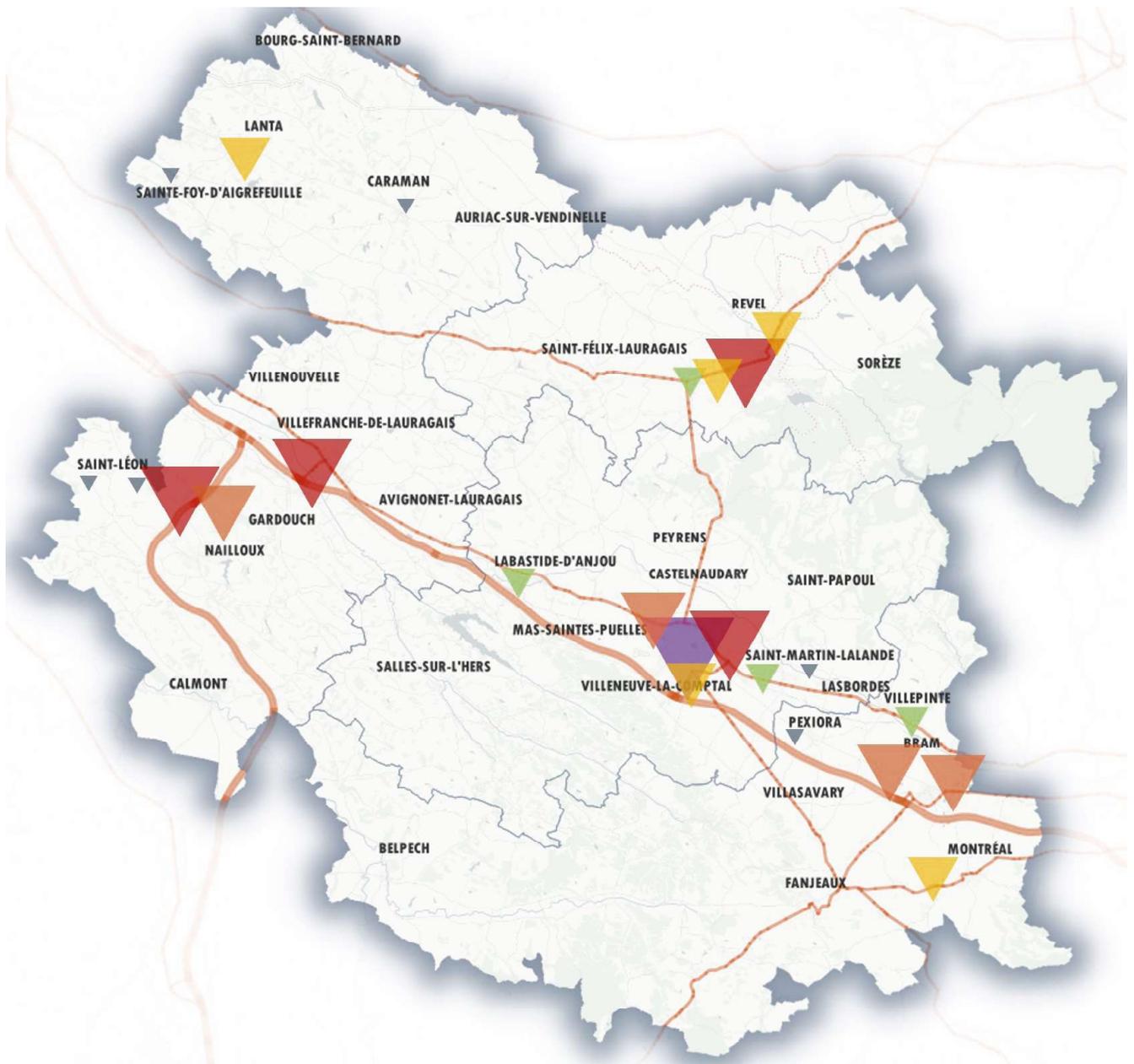
Enfin, voici quelques chiffres-clés qui viennent alimenter la réflexion :

- Les SIP actuels se déploient actuellement sur 468 ha au total alors qu'on ne comptabilise environ que 80 000 m² de surfaces de vente de grandes et moyennes surfaces (GMS). Ces dernières ne représentent donc que 2% des périmètres qui leur sont alloués: le potentiel commercial pour les années à venir est certes avéré et le Pays Lauragais est légèrement sous-doté dans cette catégorie de circuit de distribution, mais pour autant ces futures GMS auront-elles besoin d'autant de zones constructibles ?
- On recense ainsi en tout 173 ha de terrains libres. Cependant, la loi sur l'industrie verte de 2023 est venue rajouter la notion de "friche" à la suite de "l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes" concernant les conditions d'implantations des nouvelles constructions commerciales (article L141-6 du code de l'urbanisme), condition rajoutée par l'ordonnance de 2020 relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale. Cette insistance trouve écho dans le sens où à date on recense 15 393 m² de friches de toute nature à l'intérieur des SIP.
- Cela effectivement vient renforcer la réflexion sur l'étendue des SIP et leurs grandes réserves foncières sachant

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

- Enfin, au sujet de la mixité économique dans les SIP, les 178 208 m² de surfaces de plancher de commerces ne représentent que 32% de la surface de la totalité des bâtiments situés dans ces SIP; de même, les 69 ha des parcelles consacrées principalement au commerce ne représentent que 15% de la surface totale des SIP. Il réside bien un enjeu de sectorisation géographique des différentes activités économiques pour plus de clarté-lisibilité, peut-être ne plus autoriser d'autres activités économiques que le commerce dans les SIP, et ce dans un contexte de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050, qui pénalise d'abord le développement économique des territoires et notamment industriel et artisanal. Or ces secteurs de la sphère productive ont davantage besoin de foncier que le commerce dans les enveloppes restantes, car créateurs de richesses et d'emplois, ruisselant ensuite dans la sphère présente à laquelle appartient le commerce.

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



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

5. Analyse des dynamiques logistiques à l'œuvre

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



Particuliers



Commerces



Bureaux



Industrie



**Artisanat
et
services**



Administration



Chantiers

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



**Transporteurs
routiers
généralistes ou
spécialisés**

*cx XPO, STEF,
Perrenot...*



**Messagerie
traditionnelle**

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



**Messagerie
Express**

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



**Logisticiens
distribution
B2B & B2C et
industriel**

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



**Grossistes /
distribution
professionnelle**

*ex Rexel, France
Boisson, Pomona,
...*



**Nouveaux
acteurs de la
distribution
urbaine**

*ex Urby, Cyclo-
logisticiens, ...*

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

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

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

Le DAACL doit donc permettre de:

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

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

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

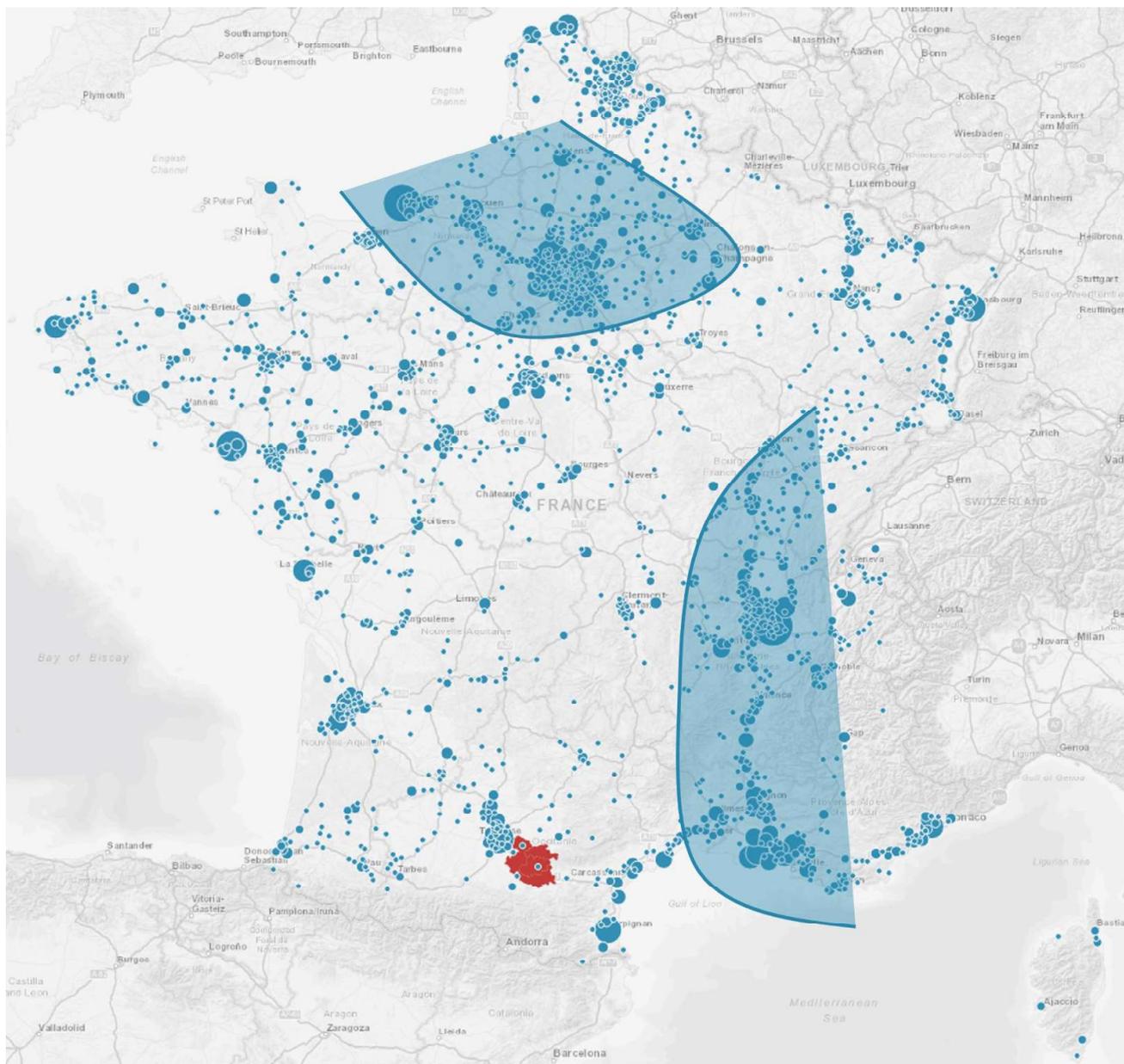
La logistique commerciale n'est pas définie par le législateur.

Cette notion peut revêtir différents champs :

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

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

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



Sources : Insee 2020

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

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

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

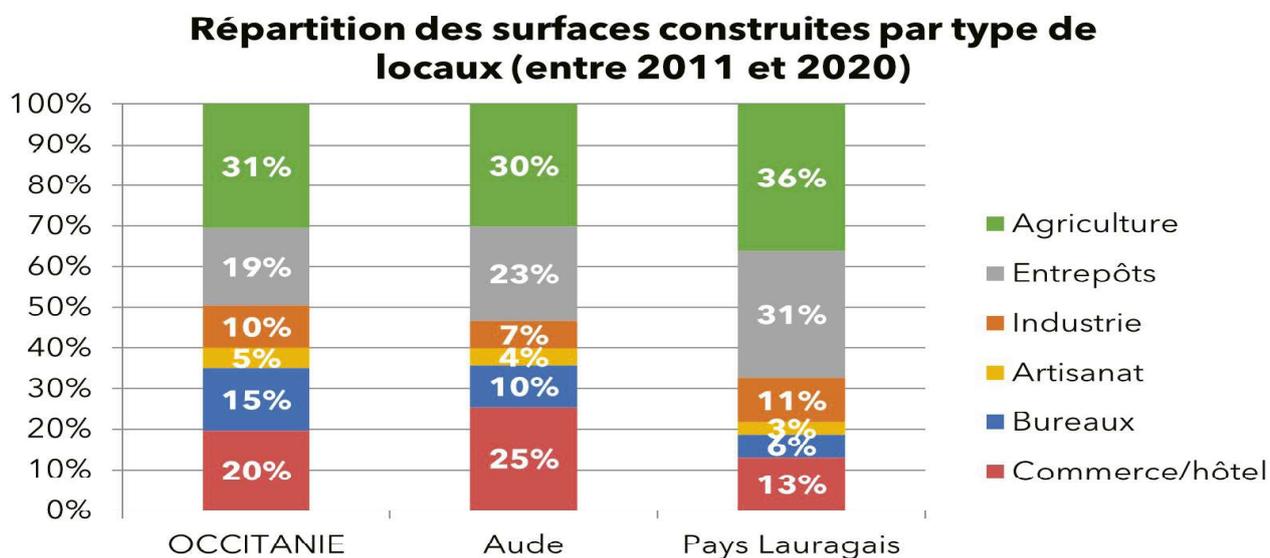
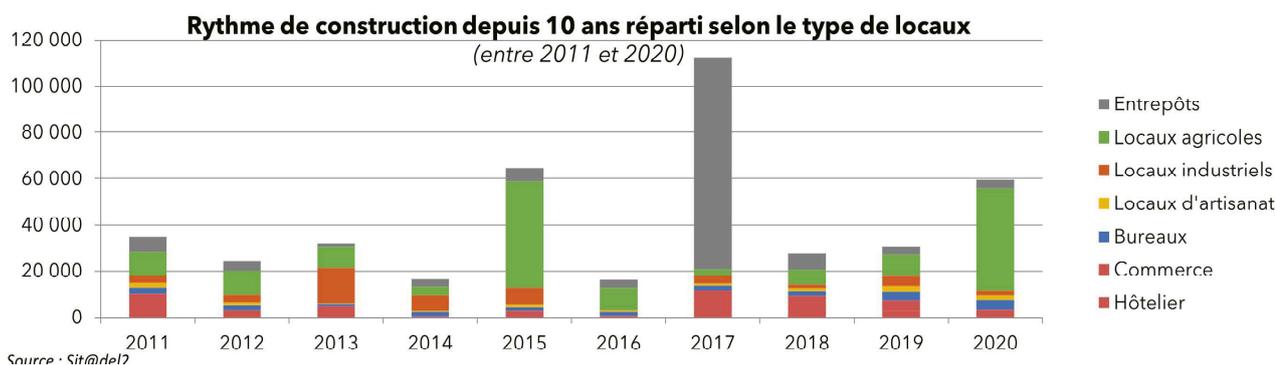
- La vallée du Rhône (Dijon <-> Marseille)
- Le Havre / Paris

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

condaire, celui historique de l'entre-Deux-Mers, marqué par le développement du Canal du Midi à visée commerciale il y a quelques siècles et plus récemment par l'autoroute A61, au sein d'un territoire longtemps considéré comme le "grenier à blé du Languedoc". En effet, il représente à lui seul plus de la moitié des m² d'entrepôts construits dans l'Aude entre 2011 et 2020, département le plus représenté dans le SCoT. Son rythme dépasse les moyennes départementale et régionale.

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

Sur la période 2011-2020, le développement économique s'est intensifié avec 418 988 m² de surfaces construites, liées notamment à la sphère productive.



ÉCONOMIE

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

Les entrepôts représentent près d'1/3 des surfaces construites à destination d'activités sur la dernière décennie, imputables principalement à l'édification de la plateforme de logistique commerciale de la SOCAMIL à Castelnaudary.

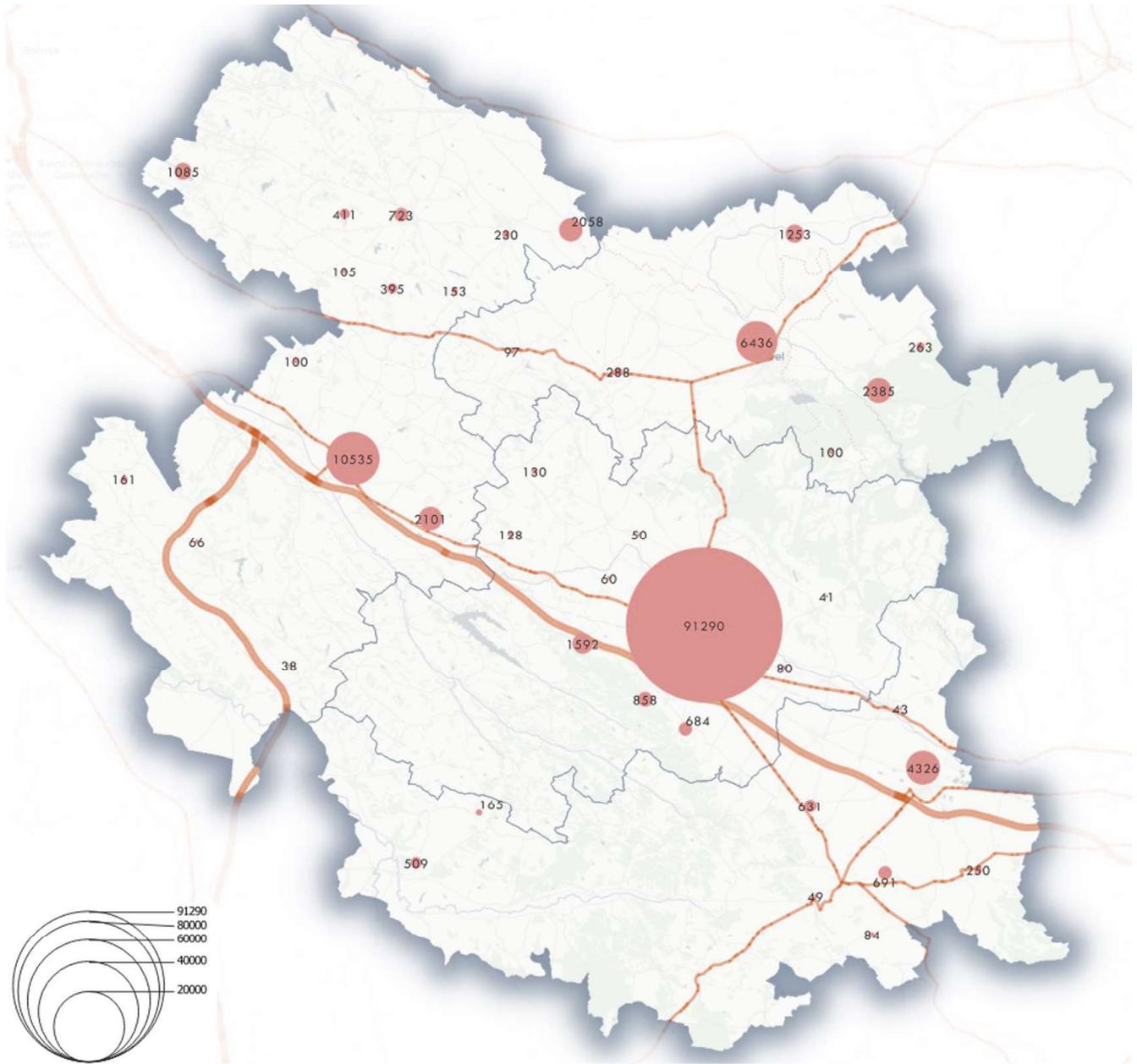
On note une reprise progressive des constructions depuis 2015, avec une forte poussée agricole en 2020.

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

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

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

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



Source : Sit@del2

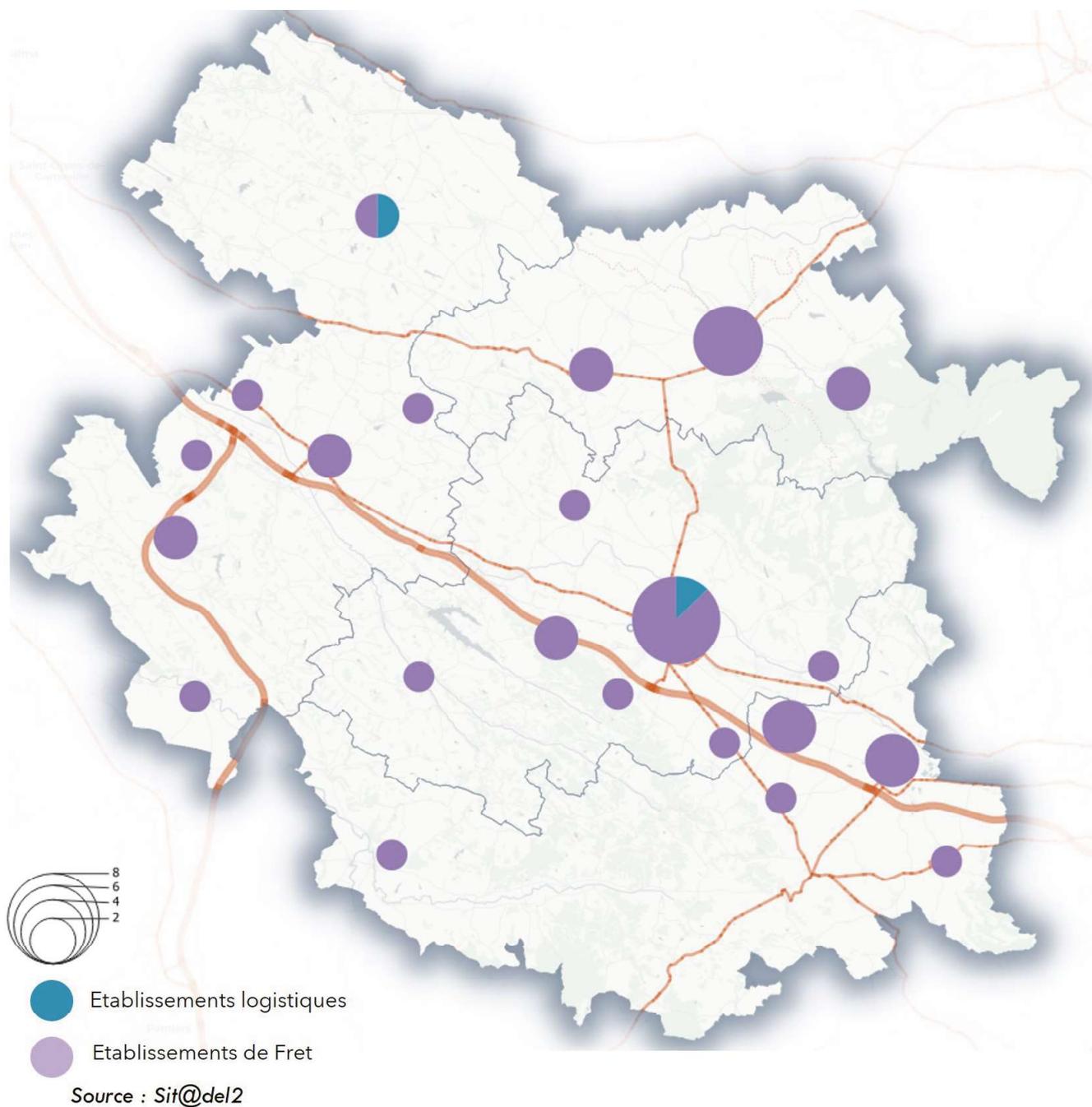
ÉCONOMIE

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

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

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

Effectivement, l'implantation des acteurs logistique reste diffuse.



ÉCONOMIE

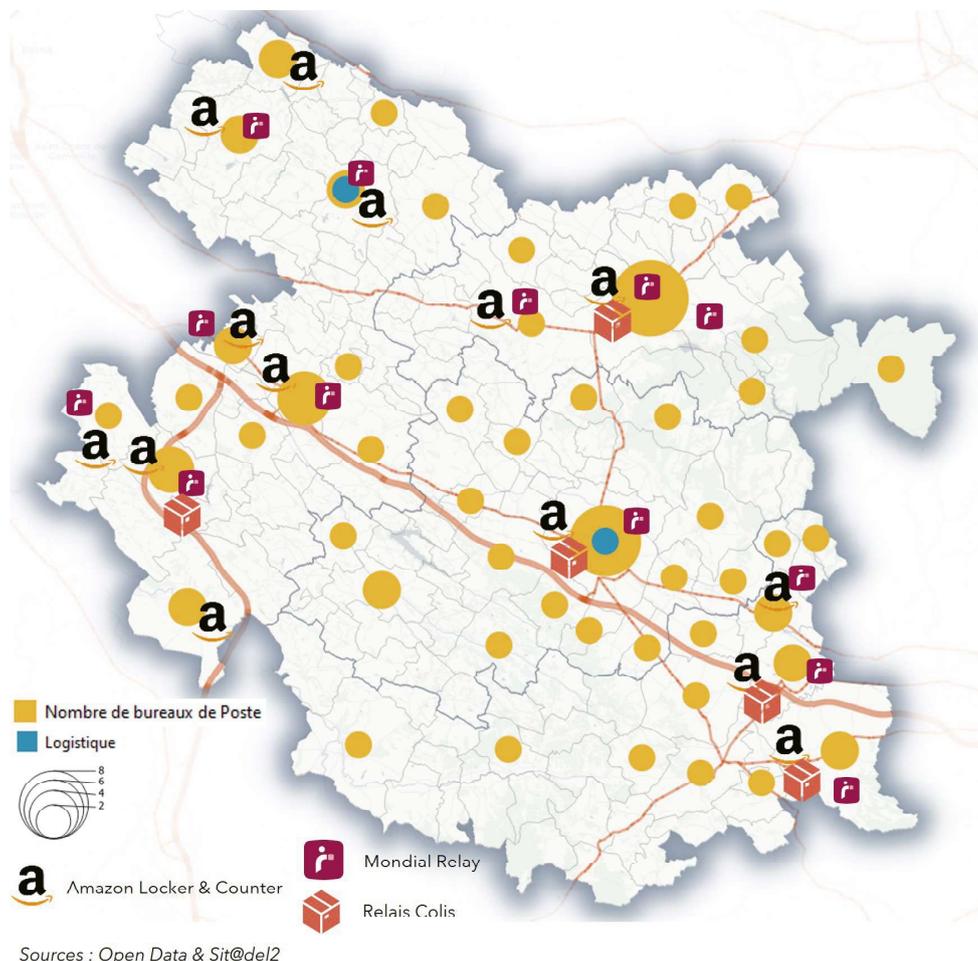
ViÉtiquettes de lignes	1 / Pour les activités logistiques :	2/ pour les activités de transport de fret :	Total général
Belpech	0	1	1
Bram	0	3	3
Castelnaudary	1	7	8
Lasbordes	0	1	1
Laurabuc	0	1	1
Mas-Saintes-Puelles	0	2	2
Montréal	0	1	1
Pexiora	0	3	3
Salles-sur-l'Hers	0	1	1
Soupex	0	1	1
Villasavary	0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

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

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

Les acteurs de fret sont logiquement implantés préférentiellement le long des corridors majeurs de communication (vallée de l'Hers, bords d'autoroutes) mais pas uniquement. On note un fort regroupement d'acteurs historiques à Castelnaudary mais aussi à Revel représentant 1/3 des acteurs. 2 activités à Villefranche et 5 à Revel ont généré 17 000 m² d'entrepôts sur la précédente décennie, signe d'un positionnement porteur, sans oublier la SOCAMIL et ses près de 90000 m² implantés stratégiquement à Castelnaudary.

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



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

- 

LA POSTE 50/167 communes desservies par le réseau de distribution de proximité du Groupe La Poste
- 

colissimo
chronopost
dpd
- 

amazon locker

amazon hub Counter 14/167 communes desservies par Amazon
- 

MONDIAL RELAY 13/167 communes desservies par Mondial Relay
- 

relais colis 5/167 communes desservies par Relais Colis

6. Synthèse et enjeux



ATOUTS DU TERRITOIRE

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

POINTS DE VIGILANCE



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



ENJEUX

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