

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE D'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

D É C I S I O N

La Commission nationale d'équipement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 modifiée d'orientation du commerce et de l'artisanat ;
- VU** la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;
- VU** l'arrêté du 12 décembre 1997 fixant le contenu de la demande d'autorisation d'exploitation de certains magasins de commerce de détail ;
- VU** la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, et notamment le paragraphe XXIX l'article 102 ;
- VU** le recours présenté par deux membres de la commission départementale d'équipement commercial de la Haute-Garonne (M. Louis ESCOULA, maire de Plaisance-du-Touch, et M. Yves CHAMBENOÏT, président de la communauté de communes de La Save au Touch), ledit recours enregistré le 27 janvier 2006 sous le n° 3003 M et dirigé contre la décision de la commission départementale d'équipement commercial de la Haute-Garonne en date du 30 novembre 2005, autorisant les sociétés « P.C.E » et « FONCIÈRE TOULOUSE OUEST » à créer, à Plaisance-du-Touch (Haute-Garonne), un ensemble commercial et de loisirs d'une surface de vente totale de 63 251 m² composé d'un hypermarché de 12 000 m², à l enseigne « GEANT », d'un grand magasin de 7 150 m², à l'enseigne « PRINTEMPS », de 26 moyennes surfaces spécialisées de 27 551 m² et d'une galerie marchande de 16 550 m², comprenant environ 138 boutiques de moins de 300 m² chacune ;
- VU** la décision du 29 octobre 2007 du Conseil d'Etat, qui a annulé la décision du 4 mai 2006 par laquelle la commission nationale d'équipement commercial, statuant sur le recours susvisé, avait rejeté ce recours et autorisé le projet de création précité ;
- VU** la lettre reçue le 10 décembre 2007 par laquelle les sociétés «P.C.E » et « FONCIÈRE TOULOUSE OUEST » ont demandé à la commission nationale d'équipement commercial de bien vouloir se saisir à nouveau de ce projet ;
- VU** la lettre reçue le 11 décembre 2007 par laquelle MM. Louis Escoula, maire de Plaisance-du-Touch, et Yves CHAMBENOÏT, président de la communauté de communes de La-Save-au-Touch, ont confirmé leur recours enregistré le 27 janvier 2006 ;
- VU** la décision du 16 janvier 2008 par laquelle la commission nationale d'équipement commercial qui reste saisie du recours susvisé à la suite de l'annulation contentieuse de sa décision du 4 mai 2006, a invité les sociétés pétitionnaires à actualiser leur dossier pour tenir compte de l'évolution des conditions de droit et de fait intervenues depuis le dernier examen de ce dossier de demande par la commission nationale ;
- VU** les travaux de l'observatoire départemental d'équipement commercial de la Haute-Garonne ;

Après avoir entendu :

MM. Louis ESCOULA, maire de Plaisance-du-Touch et Philippe DAUVEL, vice-président de la communauté de communes de La Save-au-Touch ;

M. Claude RAYNAL, maire de Tournefeuille, président délégué du Grand Toulouse, vice-président du SMEAT (Syndicat mixte d'étude de l'agglomération toulousaine) ainsi que M. Michel LETERRIER et Mme Jutta DUMAS, représentants de l'association « Présence des terrasses de la Garonne » ;

Mme Isabelle LABOUYSSE et M. Jacques GARCIA, représentants des consommateurs, membres de la commission départementale d'équipement commercial de Haute-Garonne ;

MM. Philippe et Nicolas MONNIER, représentant la société « P.C.E », assistés de M. Philippe JOVIGNOT, de la société « RHAPSODY », et de Mme Claire HEMARD, de la société « MALL & MARKET », conseils ;

M. Jean-Christophe MARTIN, commissaire du gouvernement,

Après en avoir délibéré dans sa séance du 21 octobre 2008 ;

CONSIDÉRANT

que, pour établir la zone de chalandise du centre commercial « Les Portes de Gascogne », les demandeurs ont tenu compte des observations émises par les services instructeurs lors du premier examen de la demande d'autorisation et de l'arrêt susvisé du 29 octobre 2007 du Conseil d'Etat ; que les demandeurs ont retenu, afin de définir le périmètre isochrone de la zone de chalandise, un temps de trajet maximum de 40 minutes en automobile, dans des conditions idéales de circulation, pour se rendre au centre commercial envisagé ; que la population de la zone de chalandise ainsi établie, qui regroupait 932 893 habitants au dernier recensement général de 1999, a connu une hausse de 14,7 % entre les deux derniers recensements généraux de 1990 et 1999 alors que, durant la même période, la population de la France métropolitaine n'augmentait que de 3,4 % ;

CONSIDÉRANT

les caractéristiques de l'appareil commercial assurant, dans la zone de chalandise, la distribution des produits correspondant aux activités des magasins envisagés dans le centre commercial « Les Portes de Gascogne » ;

CONSIDÉRANT

qu'après réalisation de ce projet et des différents projets autorisés non encore mis en œuvre, les densités de la zone de chalandise en grandes et moyennes surfaces de distribution, qu'il s'agisse de magasins à dominante alimentaire ou de magasins spécialisés dans les domaines concernés par la présente opération, seraient portées à un niveau supérieur à ceux des densités nationales de référence ; que cependant ces dépassements doivent être relativisés ; qu'en effet la population de la zone de chalandise, après avoir connu une croissance de 14,7 % entre 1990 et 1999, a enregistré, selon les estimations de l'INSEE, une progression de l'ordre de 12 % depuis 1999 ; que par ailleurs l'agglomération toulousaine qui, comme toute agglomération importante, concentre les grandes surfaces de distribution, est prise en compte dans sa totalité dans la zone de chalandise où elle représente près de 82 % de la population de cette zone ; qu'en outre, une partie notable du chiffre d'affaires des grands centres commerciaux de l'agglomération toulousaine est réalisée hors des limites nord, sud et est de la zone de chalandise alors que la surface de vente de ces centres commerciaux est prise en compte en totalité dans le calcul des densités commerciales de cette zone ;

- CONSIDÉRANT** que ce projet présente un intérêt pour animer la concurrence dans la zone de chalandise ; qu'en effet, dans le domaine de la distribution alimentaire, le groupe « CARREFOUR » et le groupement « LECLERC » exploitent, à eux deux, environ 65 % de la surface de vente des hypermarchés de la zone de chalandise ; que les enseignes du groupe « CARREFOUR » représentent, à elles seules, 31 % de la surface de vente de l'ensemble des commerces à dominante alimentaire de plus de 300 m² ; qu'en ce qui concerne les grandes et moyennes surfaces de distribution non alimentaires, six enseignes désignées dans le projet, dont notamment l'enseigne du grand magasin « PRINTEMPS », ne sont actuellement pas représentées dans la zone de chalandise ; qu'enfin, aucune enseigne des grandes et moyennes surfaces de distribution envisagées dans le projet ne détient une position dominante dans la zone de chalandise ;
- CONSIDÉRANT** que cet ensemble commercial permettra de mieux satisfaire les besoins des consommateurs locaux, notamment ceux situés à la périphérie ouest de l'agglomération toulousaine, et de limiter les déplacements de la clientèle en particulier vers les autres grands pôles commerciaux de cette agglomération, dont l'accès est rendu difficile en raison de la densité de la circulation constatée sur l'ensemble du réseau routier ;
- CONSIDÉRANT** que le projet présente également un intérêt au plan de l'animation urbaine puisque l'opération concernée, conçue avec un souci de qualité architecturale et environnementale, prend place au cœur d'une vaste zone d'aménagement concertée appelée à regrouper, outre des équipements commerciaux, des activités de services et de loisirs ;
- CONSIDÉRANT** au surplus que la réalisation du centre commercial « Les Portes Gascogne », dont le chiffre d'affaires ne devrait d'ailleurs représenter que 5,8 % du marché potentiel global concerné de la zone de chalandise, se traduira par la création de plus de 1 000 emplois en équivalent temps plein ; que cette évaluation ne prend pas en compte une centaine d'emplois en équivalent temps plein créés par les activités de restauration et de services à caractère non artisanal qui accompagneront cette opération, les 4 emplois en équivalent temps plein créés pour la gestion du centre ainsi que les 81 emplois indirects induits par le fonctionnement du centre commercial (maintenance, nettoyage, sécurité, garderie, crèche et entretien des espaces verts) ;
- CONSIDÉRANT** toutefois que si ce projet, au plan économique, répond à l'évolution de l'agglomération toulousaine, sa mise en œuvre est conditionnée par la réalisation préalable des infrastructures nécessaires, notamment en matière de desserte routière ;
- CONSIDÉRANT** que, dans ces conditions, le projet des sociétés « P.C.E » et « FONCIÈRE TOULOUSE OUEST » présente un ensemble de caractéristiques avantageuses de nature à compenser le risque que fait peser sur l'équilibre entre les formes de commerce le niveau qu'atteindraient les densités de la zone de chalandise ; que ce projet apparaît donc compatible avec les dispositions de l'article 1er de la loi du 27 décembre 1973 susvisée et de l'article L. 750-1 du code de commerce ;

DÉCIDE :

Le recours susvisé est rejeté.

Le projet des sociétés « P.C.E » et « FONCIÈRE TOULOUSE OUEST » est donc autorisé.

En conséquence est accordée aux sociétés « P.C.E » et « FONCIÈRE TOULOUSE OUEST » l'autorisation préalable requise en vue de la création à Plaisance-du-Touch (Haute-Garonne) d'un ensemble commercial et de loisirs, dénommé « Les Portes de Gascogne », d'une surface de vente totale de 63 251 m² ainsi répartie :

Nature des établissements	Enseignes	Surface de vente
Magasins généralistes de plus de 300 m² de vente		
Hypermarché	GEANT	12 000 m ²
Grand magasin	PRINTEMPS	7 150 m ²
Magasins spécialisés de plus de 300 m² de vente		
Equipement de la personne		
Prêt à porter	H & M	2 000 m ²
	ZARA	1 700 m ²
	BERSHKA	430 m ²
	ESPRIT	600 m ²
	MANGO	301 m ²
	STAR SPORT	900 m ²
	ORCHESTRA	550 m ²
	COMPLICES	500 m ²
Prêt à porter / Chaussures	C&A	1 650 m ²
Chaussures	CHAUSSURES DU CHÂTEAU	1 100 m ²
Articles de puériculture	AUBERT	1 000 m ²
Parfumerie	NOCIBÉ	430 m ²
	DOUGLAS	400 m ²
Optique	AFFLELOU	300 m ²
Equipement de la maison		
Electroménager, TV, Hi-Fi	PLANÈTE SATURN	3 700 m ²
Petit mobilier, art de la table, décoration	MAISON DU MONDE	500 m ²
	JYSK	750 m ²
Arts de la table, luminaires, linge de maison, meubles-literie, décoration	MIDICA	2 900 m ²
	(sans enseigne désignée)	1 400 m ²
Revêtements sols et murs	4 MURS	700 m ²
Culture et loisirs		
Livres, journaux et papeterie	(sans enseigne désignée)	500 m ²
Jouets	LA GRANDE RÉCRÉ	1 350 m ²
Sport	GO SPORT	2 140 m ²
Loisirs créatifs	(sans enseigne désignée)	400 m ²
Autres surfaces		
Animalerie	ANIMALIS	550 m ²
Equipement auto neufs et occasions	NORAUTO	800 m ²
Magasins d'une surface de vente inférieure à 300 m²		
138 boutiques		16 550 m ²

Le Président de la Commission
nationale d'équipement commercial

Jean-François de Vulpillières

Jean-François de VULPILLIÈRES