



**SYNDICAT MIXTE D'ETUDES POUR ENTREPRENDRE ET METTRE EN OEUVRE
LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE
DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINNE**

**COMITE SYNDICAL du SMEAT
Du 11 septembre 2008
A TOULOUSE - Immeuble le Belvédère**

2

**DELIBERATION
URBANISME COMMERCIAL
AVIS SUR LE PROJET DES PORTES DE GASCOGNE**

L'an deux mille huit, le onze septembre à huit heures trente, s'est réuni, sous la présidence de Monsieur François-Régis VALETTE, Premier Vice-Président, le Syndicat Mixte d'Etudes pour entreprendre et mettre en œuvre le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Toulousaine, Immeuble Le Belvédère, 11 boulevard des Récollets à Toulouse.

Délégués présents :

GRAND TOULOUSE	
BOUDOU Dany BRISSONNET Jean-Louis CARASSOU Stéphane CASSIGNOL Jean-Louis CUJIVES Romain GERMAIN Louis GOIRAND Philippe	GUILLOT René MARQUIE Bernard MERONO Claude MORIN Etienne RAYNAL Claude SANCHEZ Francis VALADIER Jean-Charles
SICOVAL	
AREVALO Henri REME Jean-Michel VALETTE François-Régis	COHEN Jacques RIEUNAU Guy
MURETAIN	
COLL Jean-Louis MANDEMENT André SOTTIL Alain	CASSAGNE Jean-Claude DADOU Gilles DUFOUR Claude
SAVE AU TOUCH	
ALEGRE Raymond	CHAMBENOIT Yves DAUVEL Philippe
AXE SUD	
COMMENGE Jean-Claude	BOURG Jean-Claude
COTEAUX BELLEVUE	
FEDOU Maxime SAVIGNY Thierry	
HERS ET GARONNE	
FRANCHINI Paul	
COLLEGE DES COMMUNES	
MOYET Jean-Louis	SAINTE-MARIE Alain

Délégués titulaires ayant donné pouvoir

De FALETANS Gilles, représenté par M. RAYNAL
DUPLANTE Pierre, représenté par M. SAINTE-MARIE
LOZANO Guy, représenté par M. BRISSONNET
COHEN Pierre, représenté par M. MORIN
FONTES André, représenté par M. MOYET
SUSIGAN Alain, représenté par M. MERONO
ZINA-RAGGOUA Zohra, représentée par M. CARRASSOU

Délégués titulaires excusés

ARIF Abdelkader
AUBERT Alain
BELAUBRE Elisabeth
BELLOUBET Nicole
BENYAHIA Daniel
BERAIL Bernard
BEYNEY Georges
BRIANCON François
CARLES Joseph
CARNEIRO Grégoire
CARREIRAS Joël
CHARLES Danielle
COQUART Dominique
CROQUETTE Martine
DESCLAUX Edmond
DUCERT Claude
DUHAMEL Thierry
ESCOULA Louis
FABRE Jean-Michel

FAIVRE Claudia
FILLOLA Alain
FOURNIER Denis
GRIMAUD Robert
GUERIN Philippe
GUTH Catherine
MARCIEL Alexandre
MATEOS Henri
MAURICE Antoine
MIRC Stéphane
MONTAGNER Guy
PARDILLOS José
PY Dominique
SIMON Michel
SUAUD Thierry
SYLVESTRE Arlette
TOUCHEFEU Claude
VERGE Jean-Pierre

Délégués suppléants excusés

CASETA Jean-Baptiste
ESPIC Xavier
FERRE Christian
GEIL-GOMEZ Sabine
GIL Danielle
GRIMBERT Georges
GUEGAN Raymond

LAVIGNE Christian
MICHEL Frances
MIGUEL Henri
MOGICATO Bruno
MORINEAU Christine
SERNIGUET Hervé

Nombre de délégués	En exercice : 69	Présents : 35	Votants : 42
Article 1	Abstention : 1	Contre : 0	Pour : 41
Articles 2 et 3	Abstention : 0	Contre : 3	Pour : 39

Chargé de la planification territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine, le SMEAT porte sa réflexion sur le nouveau Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). A ce titre, il porte toute son attention sur le projet de centre-commercial des « Portes de Gascogne » envisagé à Plaisance du Touch sur le lieu dit « La Ménude » a fait l'objet d'une enquête publique du 7 juillet au 13 août 2008.

Il est en effet rappelé que conformément aux dispositions de l'article L122-1 (dernier alinéa) du code de l'urbanisme, les principales opérations d'aménagement d'une part et les grands projets d'exploitation commerciale soumis à autorisation d'autre part, doivent être compatibles avec le SCoT.

Or, par son importance et la taille de sa zone de chalandise, ce projet est susceptible d'impacter de façon significative le fonctionnement commercial de l'agglomération toulousaine.

C'est pourquoi le SMEAT souhaite pouvoir donner un avis motivé quant aux incidences d'un tel projet sur l'armature commerciale de l'agglomération, sur sa compatibilité avec les documents d'urbanisme (Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine, Schéma de Développement Commercial de l'aire urbaine de Toulouse...) et la cohérence avec le modèle de développement de la Charte InterSCoT.

Compte tenu des dates de l'enquête publique, le présent projet d'avis, approuvé par le Bureau du SMEAT, a été communiqué au Président de la Commission d'Enquête afin d'être versé au dossier de l'enquête publique, lui demandant de bien vouloir attendre l'avis formel du SMEAT avant de formuler ses conclusions.

1. Les éléments du projet

➤ Offre envisagée

Le groupe Simon Ivanhoe & PCE envisage l'implantation de nouveaux commerces de type grandes surfaces, sur le site de la Ménude à Plaisance-du-Touch. Ce projet vise à accueillir un vaste programme commercial de 63 200 m² sur 40 ha.

L'offre envisagée se compose de :

- 12 000 m² pour un hypermarché Géant
- 7 150 m² pour l'enseigne Printemps
- 27 550 m² pour 26 grandes et moyennes surfaces spécialisées
- 16 550 m² pour 138 boutiques.

En termes de gamme un positionnement moyen / haut de gamme est annoncé, notamment avec des enseignes historiquement destinées aux hypercentres (exemple : Printemps). La capacité d'accueil en stationnement serait de 4 200 places de parking¹.

➤ Situation géographique

Le secteur de la Ménude, à l'extrémité Nord-Est de la commune de Plaisance-du-Touch, se situe à proximité de la RN 124 et de la future déviation de Léguevin.

L'équipement commercial envisagé sur ce territoire aurait potentiellement la capacité de rayonner sur une large partie Ouest de l'agglomération toulousaine (zone de chalandise secondaire), mais aussi plus largement, sur les aires urbaines et métropolitaines.

¹ Source : Dossier de communication du promoteur

Ainsi, selon le porteur du projet, la zone de chalandise primaire des Portes de Gascogne serait de 84 000 habitants pour une zone de chalandise totale de 931 000 habitants.

Historique

Les principales dates du projet commercial des Portes de Gascogne sont les suivantes :

- 30 novembre 2005, avis favorable de la CDEC
- 4 mai 2006, avis favorable de la CNEC
- 29 octobre 2007, le Conseil d'Etat annule la décision de la CNEC
- janvier 2008, auto-saisine de la CNEC

2. Le contexte commercial et urbain

➤ **L'offre existante**

Au titre de l'offre existante, plusieurs sites sont à prendre en compte :

L'offre de proximité

L'offre de proximité considérée est située sur Plaisance-du-Touch et les communes environnantes : Léguevin, La Salvetat Saint-Gilles, Pibrac, Colomiers et Tournefeuille. Il s'agit d'une offre en commerces traditionnels (alimentaires, services commerciaux...) organisés en linéaire de voirie ou en pôles commerciaux de proximité². Plusieurs pôles de proximité, pouvant être fragilisés par le projet des Portes de Gascogne, peuvent à ce titre être cités :

- *le pôle « Saint-Nicolas »* à Plaisance-du-Touch organisé autour d'un supermarché Leader Price de 950 m²,
- *le pôle « Chopin »* à la Salvetat Saint-Gilles, situé le long de la RD 42, en plein cœur de la commune et disposant notamment de quelques commerces alimentaires,
- *le pôle « Rue Principale »* à Pibrac situé également au cœur de la commune, compte un supermarché (8 à Huit) de 400 m² ainsi qu'une offre en petits commerces alimentaires et non alimentaires, ces derniers étant assez diversifiés puisqu'on y retrouve des commerces spécialisés en équipement de la personne et en hygiène et santé notamment.

L'offre dans les pôles intermédiaires³

A ce titre, sont considérés les pôles intermédiaires situés dans les communes périphériques de Plaisance-du-Touch :

- *le pôle « Capitouls »*, de rayonnement intercommunal, à la Salvetat Saint-Gilles, comprend une grande surface alimentaire (Intermarché) de 1 600 m²,
- *le pôle « Jean Moulin »* de Plaisance-du-Touch, à vocation communale, dispose d'une offre principalement non alimentaire (trois grandes surfaces et huit petits commerces), majoritairement dédiée aux commerces autos et motos et à l'équipement de la maison,

² Regroupement d'au moins 5 commerces ou services de proximité dont 1 alimentaire (parfois une supérette alimentaire d'environ 300 m²) dont le rayonnement est communal ou à l'échelle d'un quartier

³ Regroupement d'au moins 20 commerces traditionnels, ou de 5 commerces traditionnels et au moins 1 000 m² de grandes surfaces alimentaires, ou plus de 1 200 m² de grandes surfaces alimentaires, dont le rayonnement est communal ou intercommunal

- le pôle « Pyrénées » (rayonnement communal) à Plaisance-du-Touch, s'organise autour de la rue des Pyrénées et présente une offre commerciale diversifiée en petits commerces bien que les services soient majoritaires (agences immobilières, agence de voyage, banques...)
- le pôle « La Rivière » à vocation intercommunale de Plaisance-du-Touch, s'organise autour d'une grande surface alimentaire de 2 000 m² (Intermarché) et compte quelques petits commerces non alimentaires ainsi qu'une grande surface dédiée à l'équipement de la maison
- le pôle « Cap 2000 » de rayonnement intercommunal, à Tournefeuille, comprend un hypermarché Hyper-Champion de 3 000 m²
- le pôle « Belbeze » de Tournefeuille, à vocation intercommunale, est structuré autour d'une grande surface alimentaire (ATAC) de 2 200 m² et compte quelques petits commerces à l'offre diversifiée
- le pôle « L'Ormeau » à Colomiers dispose d'un rayonnement intercommunal de par la présence d'un supermarché Champion de 2 000 m²
- le pôle « Plein Centre » (rayonnement intercommunal) à Colomiers, structuré autour de la place du Languedoc et d'un hypermarché Super U de 3 900 m², présente une offre importante et diversifiée en alimentaire comme en non alimentaire (deux grandes surfaces spécialisées en équipement de la personne) bien que les services représentent l'offre la plus présente,
- le pôle « Gilet » à Colomiers à vocation communale, constitué uniquement de petits commerces présents le long de la rue Gilet, dispose d'une offre diversifiée en alimentaire et non alimentaire
- le pôle « Route de Toulouse » à Léguevin de rayonnement intercommunal, comprend un supermarché Super U de 2 400 m² récemment déplacé puisqu'il se situait jusqu'alors en centre-ville et disposait d'une surface de 1 500 m².

L'offre commerciale en pôles majeurs⁴ dans le quadrant Ouest de l'agglomération toulousaine

- *Le pôle d'agglomération de Colomiers - Perget (27 850 m²)*
Ce pôle à vocation d'agglomération, est composé exclusivement de grandes surfaces non alimentaires, principalement dédiées à l'équipement de la maison.
- *Le pôle d'agglomération de Blagnac – Grand Noble (35 450 m²)*
Ce pôle à vocation d'agglomération présente une offre diversifiée tant en produits qu'en gammes. En effet, il dispose de l'ensemble des produits en alimentaire et non alimentaire, que ce soit en grandes surfaces ou bien en galeries marchandes.
- *Le pôle d'agglomération de Purpan (20 200 m²)*
Organisé autour de l'hypermarché Carrefour, ce pôle rayonnant sur l'agglomération, dispose d'une offre élargie en grandes surfaces alimentaires, et dans une moindre mesure non alimentaires.
- *Le pôle régional de Portet-sur-Garonne (141 100 m²)*
Le pôle commercial de Portet-sur-Garonne est le seul pôle à vocation régional de l'agglomération avec le centre-ville de Toulouse. Il est composé quasi-exclusivement de grandes surfaces non alimentaires, principalement dédiées

⁴ Surface de vente supérieure ou égale à 20 000 m², généralement portée par une locomotive alimentaire de type hypermarché et par une ou plusieurs enseignes nationales, avec un rayonnement d'agglomération ou régional

à l'équipement de la maison, et dans une moindre mesure à l'équipement de la personne et aux sports et loisirs.

- *Le pôle d'agglomération de Roques-sur-Garonne (42 700 m²)*
Ce pôle à vocation d'agglomération présente une offre en produits diversifiée. Les grandes surfaces en équipement de la personne et de la maison (Ikea) sont majoritaires.

Offre en grandes surfaces sur le quadrant Ouest de l'agglomération au 31.12.2007	
Alimentaire	116 900 m ²
Equipement de la personne	35 000 m ²
Equipement de la maison	189 200 m ²
Hygiène et santé	400 m ²
Sports, loisirs et culture	28 900 m ²
TOTAL	370 400 m²

Densités commerciales actuelles et projetées

	Quadrant Ouest		Scot central	
A population constante (estimation 2006)	192 000 hab.		908 000 hab.	
	Offre	Densité	Offre	Densité
Offre actuelle	370 400	1,9	988 100	1,1
Offre actuelle + stock autorisé	395 250	2,1	1 091 900	1,2
Offre actuelle + stock autorisé + projets	496 250	2,6	1 376 918	1,5

3. L'opportunité du projet

L'aire urbaine de Toulouse s'est dotée d'un Schéma de Développement Commercial, document d'orientation, qui vise notamment à une meilleure gouvernance du territoire en matière d'urbanisme commercial.

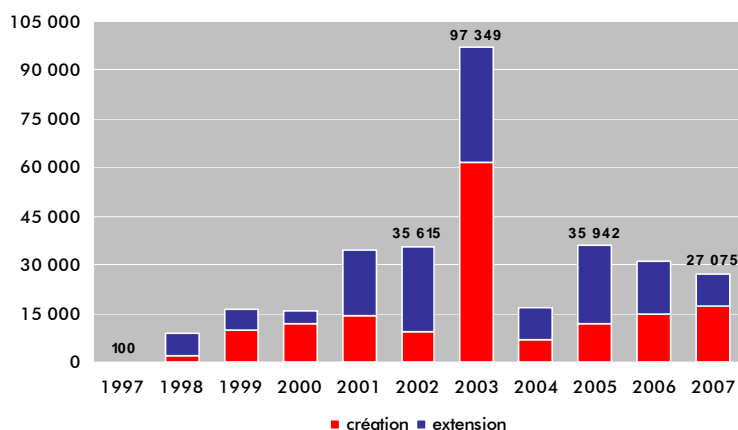
Il apparaît donc souhaitable de tenir compte de ces éléments (orientations et suivi des évolutions) pour mesurer la qualité, la pertinence et l'opportunité de ce projet :

➤ **Au regard des projets déjà autorisés**

Afin de bien appréhender l'opportunité du projet dans son environnement il est nécessaire, préalablement, de rappeler quelles ont été les évolutions récentes de l'agglomération en matière d'urbanisme commercial. Trois éléments peuvent être ici rappelé :

Des surfaces autorisées toujours importantes

SURFACES AUTORISEES PAR LA CDEC ET LA CNEC PAR ANNEE ENTRE 1997 ET 2007 SUR LE QUADRANT OUEST DE L'AGGLOMERATION



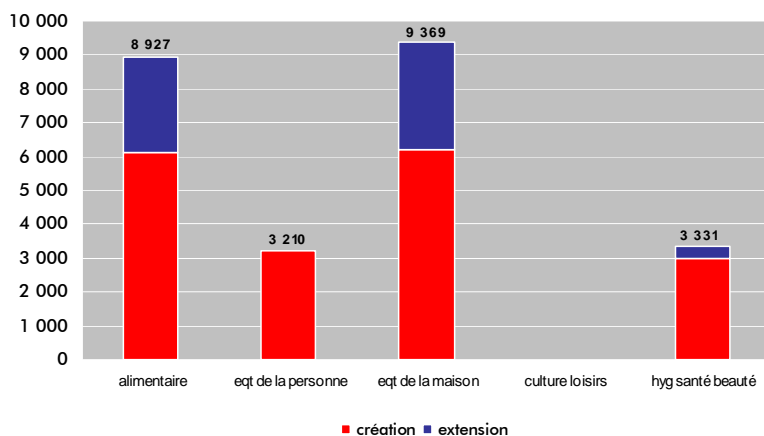
Ainsi, depuis 2005, plus de 92 000 m² ont été autorisés sur le quadrant Ouest de l'agglomération toulousaine.

L'offre en grandes surfaces autorisées non ouvertes au 31 décembre 2007

- *Zone commerciale du Perget à Colomiers (4 350 m²)*
 La zone commerciale du Perget dispose d'un stock commercial important en équipement de la maison. En effet, 4 350 m² ont été autorisés au cours de l'année 2007 exclusivement pour des grandes surfaces d'équipement de la maison (Camif, Mag Meubles, et Bois et Chiffons).
- *Centre commercial de Roques-sur-Garonne (8 500 m²)*
 Une extension de 5 800 m² de la galerie commerciale de Leclerc est prévue depuis la fin 2005. De même, la création de deux grandes surfaces, l'une destinée à l'équipement de la maison (Bureau Vallée), l'autre au sport et loisirs (Sodipa) ont été autorisées.
- *Centre commercial de Blagnac (4 850 m²)*
 Ce pôle commercial dispose de 4 850 m² commerciaux autorisés non ouverts. Il s'agit d'abord de l'extension de la galerie commerciale de Leclerc (250 m²), puis de six grandes surfaces commerciales spécialisées, dont quatre en équipement de la personne (Bershka, H&M, Pull&Bear et Zara), une en culture, loisirs (Loisirs et créations) et une en alimentaire (Grand Frais).

Stock en attente d'ouverture sur le quadrant Ouest de l'agglomération	au 31.12.2007
Alimentaire	8 950 m ²
Equipement de la personne	3 200 m ²
Equipement de la maison	9 350 m ²
Sports, loisirs et culture	3 350 m ²
TOTAL	24 850 m²

STOCK (en m²) EN ATTENTE D'OUVERTURE PAR FAMILLES DE PRODUITS SUR LE QUADRANT OUEST DE L'AGGLOMERATION AU 31 DECEMBRE 2007



➤ **Au regard des autres grandes surfaces en projet**

L'offre en grandes surfaces en projet

- *Les Portes du Gers*
La commune de Fonsorbes a pour projet la création d'une zone commerciale : « Les Portes du Gers ». Ce pôle commercial pourrait dépasser les 15 000 m² et serait constitué d'un hypermarché de 3 500 m² environ accompagné d'une galerie marchande, ainsi que de grandes surfaces spécialisées en équipement de la maison, équipement de la personne, et dans une moindre mesure, en culture et loisirs.
- *Fenouillet*
Le pôle commercial majeur de Fenouillet, structuré autour de l'enseigne Géant Casino, envisage un développement très important par l'extension de sa galerie commerciale (+10 000 m²) et la création de grandes et moyennes surfaces (+48 000 m²).

➤ **Au regard des risques concurrentiels et de saturation**

Le projet s'inscrit donc dans un contexte concurrentiel important, présentant trois risques qu'il convient d'apprécier :

- Un risque concurrentiel direct **pour le commerce traditionnel non-alimentaire et l'offre alimentaire.**
L'offre envisagée viendrait directement impacter les parts de marché de l'offre de proximité en commerce traditionnel non alimentaire (boutiques de prêt-à-porter, décoration, biens culturels...)
En alimentaire l'offre de proximité, de moyenne proximité (en supérettes et petits supermarchés) et même en pôles intermédiaires pourrait être impactée (Champion Tournefeuille, Super U Léguevin, Champion Pibrac...)
- Un risque concurrentiel **avec les grandes et moyennes surfaces** déjà présentes, sur les pôles majeurs du grand quadrant Ouest de l'Agglomération et de Toulouse, dont l'offre s'est fortement densifiée ces dernières années. Il s'agit ici d'un risque de positionnement au regard des équilibres de l'agglomération sur différentes familles de produits :
 - o équipement de la maison très fortement représenté au Sud avec les pôles commerciaux régionaux de Portet-sur-Garonne et de Roques, et en fort développement actuel à l'Ouest avec la ZAC du Perget (Colomiers) et les rénovations/créations récentes du centre-ville de Toulouse (Midica, Lafayette Maison, Darty...).
 - o équipement de la personne avec un accroissement significatif de l'offre ces dernières années en hypercentre de Toulouse et dans les galeries marchandes périphériques.
 - o enfin le secteur du sport a déjà évolué ces dernières années notamment avec des transferts/extensions pour l'enseigne Décathlon (départ de Purpan pour Colomiers, départ de Saint-Orens pour Escalquens).
- Un risque pour **l'autonomie commerciale du Gers** . Le projet vise à capter la consommation de l'Est gersois, notamment celle du canton de l'Isle-Jourdain, fragilisant dès lors les orientations du SDC 32 visant à limiter l'évasion commerciale de ce bassin de consommation.

➤ **Au regard de la localisation et de la desserte du projet**

Compte tenu de la proximité de pôles commerciaux majeurs, disposant de locomotives alimentaires (Portet-sur-Garonne, Roques et Blagnac), une nouvelle implantation majeure dans ce secteur géographique pourrait générer :

- d'une part une saturation de l'offre commerciale du secteur. La proximité avec le pôle commercial du Perget peut faire courir un risque d'étalement commercial par une mutation progressive et non encadrée de la zone d'activité En Jaca.
- d'autre part un renforcement des flux automobiles dans un secteur ne disposant **d'aucune desserte en transports en communs performants**. La desserte du site repose en effet sur la seule perspective de création de la RD 924 (2x2 voies au sud de la Ménude), raccordée à la RN 124 au niveau de l'échangeur de La Salvetat Saint-Gilles, mais dont **les travaux ne sont actuellement pas programmés** et dont la maîtrise d'ouvrage relève du Conseil Général.

➤ **Au regard du Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine**

Le SDAT de décembre 1998, document opposable aux autorisations commerciales, stipule :

- *« Etant donné que dans sa grande majorité l'offre connue actuellement devrait être en mesure de satisfaire l'augmentation de population prévue d'ici 2010-2015, l'équilibre de l'armature commerciale se fera davantage par une approche qualitative que quantitative. »*

Or, si l'on considère les évolutions démographiques depuis 1999 estimées en moyennes à 18 900 habitants supplémentaires chaque année, il faut relever que le nombre de m² autorisés au regard de ces nouveaux arrivants a presque doublé entre 1999 et 2005. Ainsi, sur la période 1999-2005, les surfaces autorisées sont passées de 1,6 m² à 3m² par habitants supplémentaires. Ce chiffre est par ailleurs à mettre en perspective avec les densités moyennes habituellement considérées : 0,9 à 1,2 m² par habitant.

- *« Développement d'un parc technologique Cap Ouest dans la continuité des zones d'activités existantes d'En Jacca et Perget (Colomiers) et de Pahin-Concerto (Tournefeuille) ».*

Le projet **Cap Ouest** est inscrit dans le SDAT en lieu et place du projet Portes de Gascogne. Ainsi ce site était initialement destiné principalement à l'accueil d'activités tertiaires et/ou industrielles.⁵

➤ **Au regard des orientations du Schéma de Développement Commercial**

Dans son rôle de mise en cohérence des politiques publiques le Smeat veille à la prise en compte de la fonction commerciale, à laquelle le futur portera une attention spécifique. Aussi, le SDC, approuvé le 23 mars 2005, définit des orientations dans lesquelles il s'agit :

- *« de maîtriser l'évolution de l'offre en grande surface, afin de ne pas remettre en cause l'équilibre actuel entre grande distribution et commerces traditionnels, soit 30 à 35 000 m² par an en moyenne ».*

⁵ Pour mémoire, le volet commercial envisagé par les promoteurs de l'opération Cap Ouest se limitait à 21 000 m² de SHON (soit au maximum 15 000 m² de surface de vente).

- le projet envisagé « consommerait » le potentiel de développement pour deux années. Le projet Casino à Fenouillet représente également un volume proche de ce chiffre (58 000 m²). Il existe donc un risque réel d'inflation des autorisations et donc d'équipement commercial surdimensionné.
- de plus il serait souhaitable que les projets majeurs soient intégrés dans une réflexion plus large de planification urbaine (transports, logements, équipements...) visant à un aménagement équilibré du territoire. Le dossier de révision du SCoT Central devrait y pourvoir.
- *« de considérer que le maillage en grandes polarités commerciales périphériques est actuellement suffisant, et de maîtriser la croissance de l'offre commerciale dans les grandes polarités périphériques existantes en y encourageant plutôt le renouvellement (réaffectation de locaux commerciaux) et la diversification de l'offre, plutôt qu'une trop grande spécialisation ».*
 - le projet envisagé constitue une nouvelle polarité périphérique spécialisée, implantée ex-nihilo, de nature à modifier l'économie générale de l'agglomération en matière commerciale et à générer un nouveau trafic exclusivement automobile.
 - il faut aussi souligner que la programmation commerciale envisagée se positionne pour partie sur une offre de produits jusqu'ici spécifiquement dévolue au centre-ville (prêt à porter, décoration en moyen/haut de gamme, arts de la table...). L'enseigne Printemps notamment est historiquement classée dans la catégorie « grands magasins » et implantée dans les hypercentres des grandes villes françaises.
- *« de considérer toutefois qu'un nouveau projet particulièrement innovant du point de vue urbanistique et reconnu utile au rayonnement de l'agglomération toulousaine, puisse justifier un renforcement de ce maillage ».*
 - les Portes de Gascogne sont un nouveau projet de grand centre commercial périphérique dont l'architecture et l'intégration environnementale sont comparables à celles de tous projets commerciaux majeurs récents, et proche des rénovations en cours sur les pôles majeurs existants (Saint-Orens, Roques, Blagnac...).

➤ **Au regard de la Charte InterSCoT et de la démarche de révision du SCoT**

Adoptée en mars 2005, la Charte InterSCoT « pour une cohérence territoriale de l'aire urbaine toulousaine » prône un modèle de développement visant à « s'organiser pour accueillir l'habitat, les équipements et les services dans les centralités sectorielles ».

Le projet commercial des Portes de Gascogne s'inscrirait de fait comme un territoire de spécialisation fonctionnelle plutôt que dans une logique de mixité de projet (habitat/emploi, équipements/services).

Par ailleurs, le foncier nécessaire à la réalisation de ce projet (40 Ha, dans une ZAC de 55 Ha) se situe dans un secteur stratégique pour l'agglomération toulousaine. Sa mobilisation pourrait donc faire l'objet d'une réflexion à l'échelle du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, afin de définir un grand projet d'ensemble sur ce secteur Ouest, intégrant la prise en compte des besoins à moyen terme en matière d'équipements, de dessertes, d'accueil démographique et d'emplois.

4. Décision proposée

Ainsi il est donc proposé :

- vu l'impact sur l'armature commerciale existante, dont le développement récent a accompagné l'accueil démographique,

- vu le risque concurrentiel pour l'équipement commercial existant (tant local que d'agglomération et même au-delà pour le Gers) et l'autonomie des territoires équipés en pôles intermédiaires
- vu le stock commercial en attente d'ouverture et les nombreux projets à l'étude
- vu l'absence de desserte du site en transports en commun, où l'accessibilité repose essentiellement sur des voiries dont la réalisation n'est pas encore programmée
- vu les orientations du Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine, valant SCoT, prévoyant un pôle industriel et tertiaire en lieu et place des Portes de Gascogne
- vu l'intérêt stratégique de ce territoire, le potentiel de projets qu'il représente, dont la définition relève des documents de planification en cours d'élaboration

que le SMEAT émette un avis défavorable sur ce projet des portes de Gascogne tel que présenté à l'enquête publique. Par ailleurs le SMEAT ne s'oppose en rien à la création d'un pôle commercial intermédiaire redimensionné et renégocié dans le secteur de Plaisance-du-Touch, dès lors qu'il aura fait l'objet d'une concertation au sein des instances du SMEAT pour la définition d'un véritable projet urbain d'ensemble, répondant aux objectifs de planification du SCoT pour l'ouest de la grande agglomération toulousaine.

Le Comité Syndical,

**Entendu l'exposé de Monsieur le Président,
Après en avoir délibéré
Décide**

Article 1

De formuler un avis sur le projet de centre commercial dit « Portes de Gascogne », qui sera porté à la connaissance de la Commission d'enquête, afin d'être versé au dossier de l'enquête publique.

Article 2

D'émettre un avis défavorable sur ce projet des Portes de Gascogne tel que présenté à l'enquête publique tout en rappelant qu'il ne s'oppose en rien à la création d'un pôle commercial intermédiaire redimensionné et renégocié dans le secteur de Plaisance-du-Touch, dès lors qu'il aura fait l'objet d'une concertation au sein des instances du Smeat pour la définition d'un véritable projet urbain d'ensemble, répondant aux objectifs de planification du SCoT pour l'ouest de la grande agglomération toulousaine.

Article 3

De notifier la présente délibération à Monsieur le Président de la Commission d'enquête et à Monsieur le Préfet de la Haute Garonne.

Reçu à la Préfecture de la Haute Garonne le 15 septembre 2008

L'original de la délibération et les documents annexés qui ne font pas l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs peuvent être mis en consultation conformément aux dispositions de la loi 78.753 du 17 juillet 1978 relative à l'accès aux documents administratifs

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

Pierre COHEN