

ANALYSE D'IMPACT

du projet de création de 8 cellules commerciales pour un total de 8 295 m² de surface de vente, en extension de la zone commerciale Les Espaces de Piquerouge sur le commerce de centre-ville de GAILLAC et de ses communes limitrophes



La société CEDACOM SUD est habilitée à réaliser des analyses d'impact dans le département du TARN par arrêté préfectoral numéro AI-81-2020-30 en date du 27 mai 2020.

La société CEDACOM SUD atteste sur l'honneur :

- N'être intervenue à aucun titre ni à aucun stade sur le projet objet de l'analyse d'impact
- N'avoir aucun lien de dépendance juridique avec le pétitionnaire.

Pour la société CEDACOM SUD
Charlotte MOKRARA

SOMMAIRE

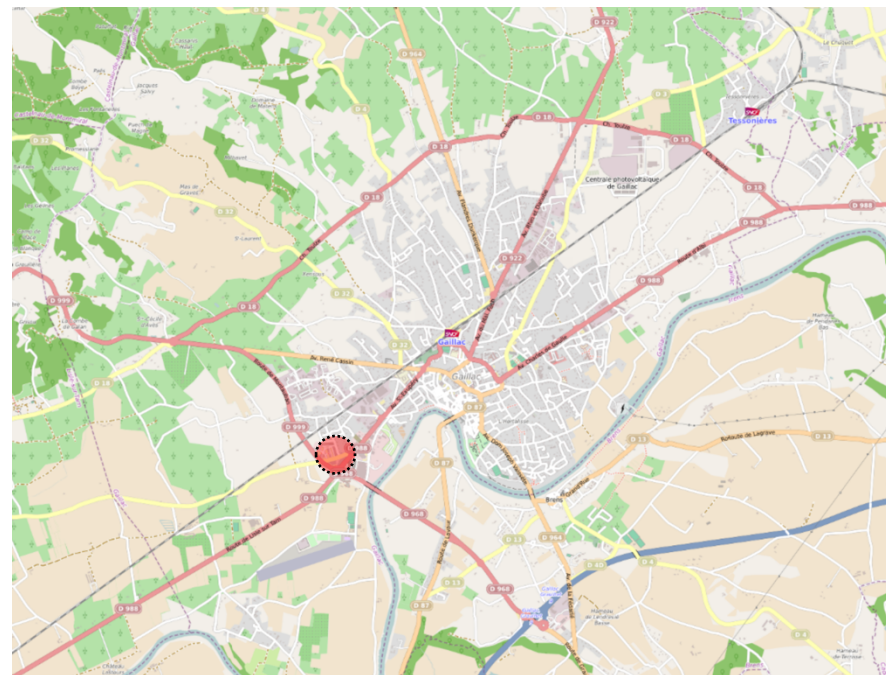
Introduction	01	INFORMATIONS RELATIVES AU COMMERCE AU SEIN DU PERIMETRE D'ANALYSE	
PRESENTATION DU PROJET			
I. Informations relatives au demandeur du projet	03	I. Caractéristiques de l'activité commerciale	48
II. Localisation du projet	04	II. Analyse de la vacance commerciale	69
III. Description du projet	08	III. Dispositifs existants de dynamisation du centre-ville	77
Synthèse	13	Synthèse	83
INFORMATIONS RELATIVES A LA ZONE DE CHALANDISE		CONTRIBUTION DU PROJET A L'ANIMATION DES PRINCIPAUX SECTEURS EXISTANTS ET EFFET EN MATIERE DE PROTECTION DES CONSOMMATEURS	
I. Délimitation de la zone de chalandise	14	I. Impacts du projet sur l'équilibre du territoire	84
II. Caractéristiques de la zone de chalandise	18	II. Impacts du projet en matière sociale	87
III. Dessertes de la zone de chalandise	22	III. Impacts du projet en matière de protection des consommateurs	89
IV. Principaux pôles commerciaux de la zone de chalandise	28	Synthèse	92
V. Principaux pôles commerciaux hors de la zone de chalandise	30		
Synthèse	34	IMPACTS DU PROJET SUR LE COMMERCE DE CENTRE-VILLE	93
INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE D'ANALYSE			
I. Délimitation de la zone d'étude	35		
II. Localisation des zones agricoles, forestières et naturelles	36		
III. Localisation des principaux équipements publics et des activités économiques	38		
IV. Localisation et natures des principales zones d'habitat	41		
V. Quartiers prioritaires et zones franches urbaines	42		
VI. Disponibilités foncières et friches	43		
VII. Principaux projets urbains	45		
Synthèse	47		

INTRODUCTION

Ce dossier a pour objet l'analyse d'impact de la la création d'un bâtiment commercial de 8 cellules commerciales, sur le commerce et le territoire de la zone de chalandise ainsi que sur le centre-ville de la commune de GAILLAC et ses communes limitrophes.

En extension d'un ensemble commercial existant formé par Les Espaces de Piquerouge sur la commune de GAILLAC, le projet prévoit la création d'une surface de vente totale de 8 295 m² répartie comme suit :

Local	V V V V V	S S S S S	R R R	
Local	Surface de vente	Locaux sociaux	Réserve	Surface totale
J1 V&B	380 m ²	12 m ²	41 m ²	433 m ²
K1 BUT	1 950 m ²	50 m ²		2 000 m ²
K2 SPORT 2000	1 248 m ²		129 m ²	1 377 m ²
K2.1 WAS	577 m ²	73 m ²	106 m ²	756 m ²
K2.2 S.2	50 m ²		17 m ²	67 m ²
K3 CENTRAKOR	2 940 m ²	120 m ²	440 m ²	3 500 m ²
K4 <small>Activité non-alimentaire secteur 2 (Équipement de la maison)</small>	850 m ²	40 m ²	144 m ²	1034 m ²
K5 <small>Activité non-alimentaire secteur 2</small>	300 m ²	10 m ²	30 m ²	340 m ²
Total	8 295 m²	305 m²	907 m²	9 507 m²



Site du projet

INTRODUCTION

Cette étude présentera les communes de la zone de chalandise, puis s'intéressera plus particulièrement aux 9 communes qui constituent le périmètre de la commune d'implantation du projet et ses communes limitrophes (le périmètre d'analyse).

Après un rappel des éléments de présentation du projet, nous présenterons les principales caractéristiques sociodémographiques, économiques et commerciales de la zone de chalandise.

L'étude s'intéressera ensuite aux caractéristiques du commerce de centre-ville dans les communes limitrophes de la commune d'implantation du projet, et présentera les principaux secteurs d'activités commerciale des centres-villes, les halles et marchés, les pôles commerciaux, et fera également le point sur la vacance commerciale.

Compte-tenu de ces différents éléments, et en regard de la nature du projet, nous nous attacherons à définir les impacts probables du projet sur le commerce de centre-ville et sur l'équilibre du territoire au sein du périmètre d'étude, ainsi que ses effets en matière de protection du consommateur.

Ce dossier contient tous les éléments nécessaires à l'appréciation des impacts du projet sur le commerce de centre-ville dans le périmètre des communes limitrophes à la commune d'implantation du projet. Pour tout renseignement complémentaire cependant, nous nous tenons à votre disposition aux coordonnées indiquées en page suivante.



PRESENTATION DU PROJET

I. INFORMATIONS RELATIVES AU DEMANDEUR

Toute correspondance relative à la présente analyse pourra être adressée à :

1. Identité

La demande est présentée par la Société SCI BCLP dont le siège social est situé Route de Graulhet à BRENS (81600).

La société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ALBI sous le n° 483 714 291

Société SCI BCLP
Monsieur Sylvain LACLAU
Route de Graulhet
81600 BRENS
Tél : 06 29 83 57 04
Courriel : slaclau@laclau.fr

Pour toute information préalable à l'enregistrement, ou pour tout renseignement technique concernant la présente analyse, vous pouvez également contacter :

2. Qualité

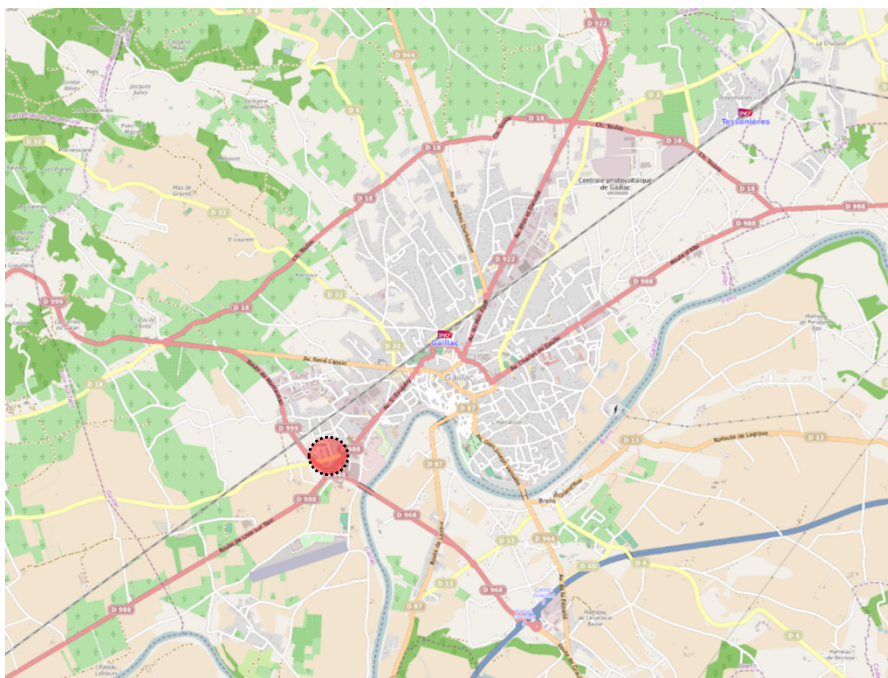
SCI BCLP agit en qualité de propriétaire du terrain.

Société CEDACOM SUD
Madame Charlotte MOKRARA
1 rue Henri Dunant
31600 MURET
Mobile : 06.86.83.42.32
Courriel : charlotte.mokrara@cedacomsud.com

II. LOCALISATION DU PROJET

Le projet se situe sur la commune de GAILLAC, dans le département du TARN.

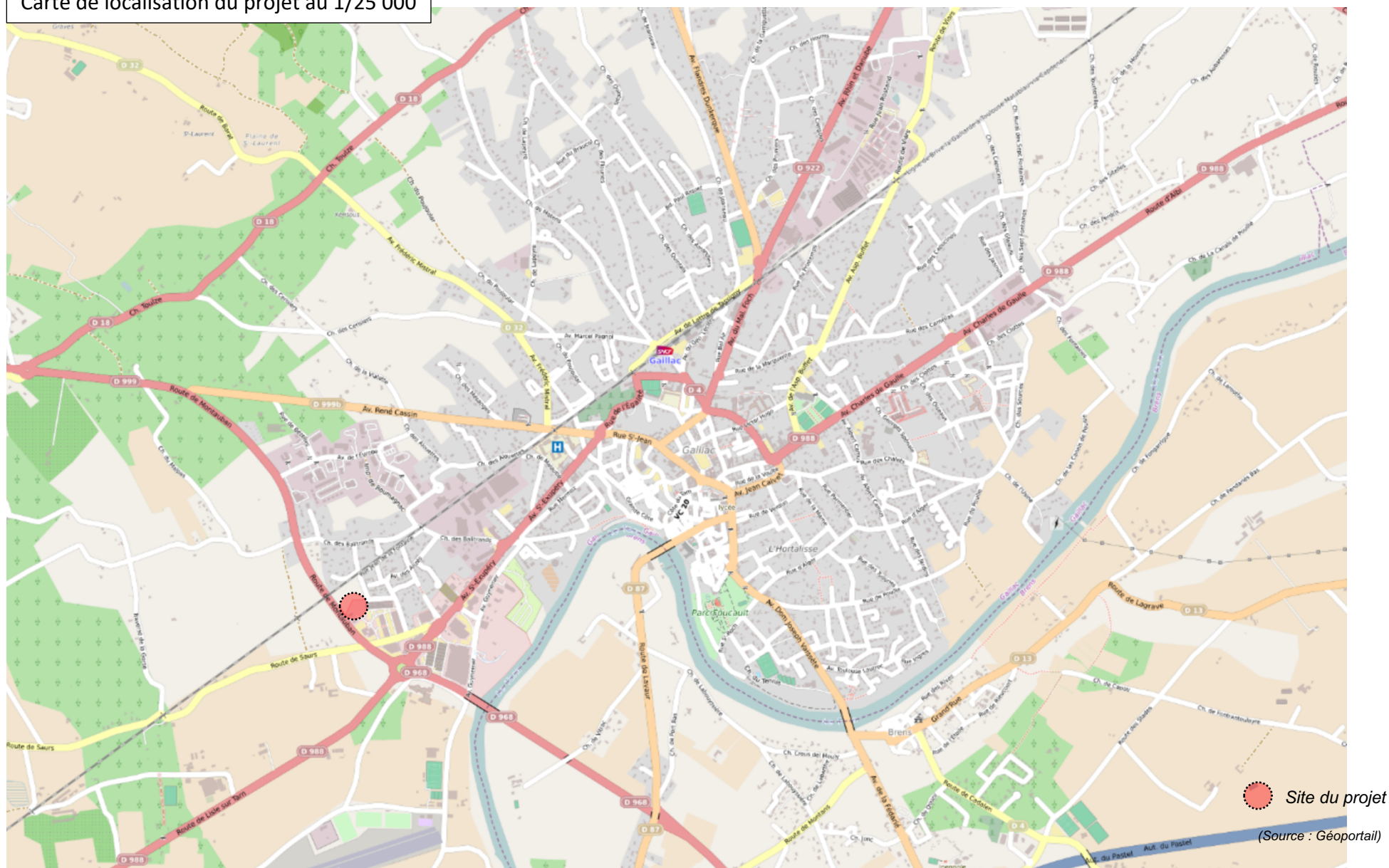
Il prendra place dans le prolongement de la zone commerciale existante de Piquerouge, située en entrée de ville Sud-Ouest.



● Site du projet

PRESENTATION DU PROJET


Carte de localisation du projet au 1/25 000



PRESENTATION DU PROJET

Carte de localisation du projet au 1/10 000



 Site du projet
(Source : Géoportail)

PRESENTATION DU PROJET

Photographie aérienne au 1/10 000



 Site du projet
(Source : Géoportail)

III. DESCRIPTION DU PROJET

Caractéristiques générales :

En extension d'un ensemble commercial existant formé par Les Espaces de Piquerouge sur la commune de GAILLAC, le projet prévoit la création d'une surface de vente totale de 8 295 m² répartie comme suit :

Local		V V V V V	S S S S S	R R R R	
Local		Surface de vente	Locaux sociaux	Réserve	Surface totale
J1	V&B	380 m ²	12 m ²	41 m ²	433 m ²
K1	BUT	1 950 m ²	50 m ²		2 000 m ²
K2	SPORT 2000	1 248 m ²		129 m ²	1 377 m ²
K2.1	WAS	577 m ²	73 m ²	106 m ²	756 m ²
K2.2	S.2	50 m ²		17 m ²	67 m ²
K3	CENTRAKOR	2 940 m ²	120 m ²	440 m ²	3 500 m ²
K4	Activité non-alimentaire secteur 2 (Équipement de la maison)	850 m ²	40 m ²	144 m ²	1034 m ²
K5	Activité non-alimentaire secteur 2	300 m ²	10 m ²	30 m ²	340 m ²
Total		8 295 m²	305 m²	907 m²	9 507 m²









Le projet entrainera l'extension d'un ensemble commercial existant d'une surface de vente actuelle de 7 071 m².

Espaces de stationnement et accès :

Les accès au site depuis l'espace public ne seront pas modifiés suite au projet. Les accès sont situés Route de Surs et Avenue des Alizés. Le projet bénéficiera d'accès piétons et cyclistes existants aussi bien sur l'espace public et au sein de la zone commerciale existante. Ces cheminements seront prolongés pour desservir le projet. Pour favoriser la fréquentation par les cyclistes, un abri à vélos d'une

capacité de 10 places sera créé à proximité immédiate du mail piéton.

Le parc de stationnement de l'ensemble commercial proposera les caractéristiques suivantes :

Détail des types de stationnements
Stationnements Existant 572 places de stationnement : -> 546 places existantes dont 43 places PMR, 13 places familles et 490 places classiques -> Ajout des 26 places du PC délivré le 27/07/22 sur la parcelle 358, dont 2 places PMR et 24 places classiques
Stationnements modifiés sur l'existant 552 places de stationnement (-20 places) : -> 526 places existantes dont 38 places PMR, 8 places familles et 480 places classiques dont 126 places pré-équipées : 1 place famille 11 places P.M.R. 114 places classiques
Stationnements créés pour l'extension 138 places de stationnement, dont  -> 14 places familles  -> 5 places P.M.R. (inclus les places P.M.R. équipées ) -> 119 places de stationnements classiques (inclus les places classique équipées  et pré-équipées ) + 10 places deux roues "Vélos" ----- > 28 places pour véhicules électriques  -> 2 places P.M.R. équipées  -> 2 places équipées  -> 24 places classiques pré-équipées.
En totalité 690 places de stationnement dont 22 places familles, dont 1 place famille pré-équipée 45 places P.M.R. dont : -> 2 places P.M.R. équipées -> 11 places P.M.R. pré-équipées 623 places de stationnements classiques dont 138 places classiques pré-équipées et 2 places classiques équipées + 10 places deux roues "Vélos"

Aménagements paysagers et architecturaux :

Le site du projet accueille actuellement 20 arbres de haute tige. 5 arbres existants seront conservés, et 84 arbres seront plantés, soit 69 arbres supplémentaires.

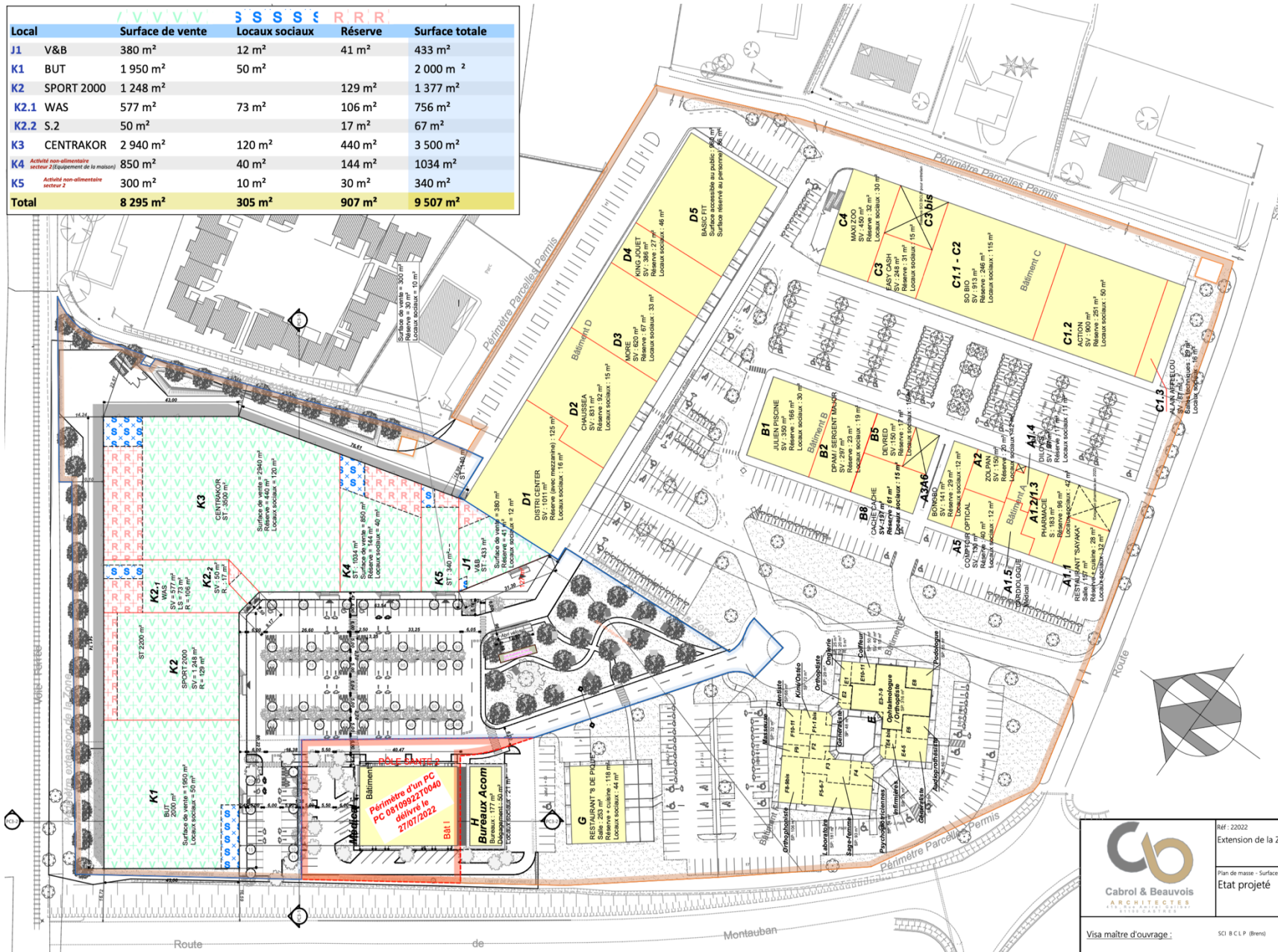
Suite au projet, l'emprise foncière conservera 3 844,03 m² d'espaces verts, auxquels s'ajoutent 1800,27 m² de stationnements perméables : le projet proposera donc 5 644,30 m² de surfaces perméables.

Enfin, il faut souligner la prise en compte et le développement des énergies renouvelables. Ainsi, une centrale de production d'électricité par panneaux photovoltaïques sera mise en place en toiture pour une superficie de 5 600 m²

L'extension se fera dans la continuité du bâtiment D tout en respectant un parallélisme aux limites Nord-Est et Nord-Ouest. L'extension aura une forme de « L » dans ses grandes lignes. L'aspect général du bâtiment sera dans le même esprit que le bâtiment D ; corps du bâtiment en bardage lisse métallique en pose verticale et agrémenté pour chaque entrée par une arche de couleur plus foncée.

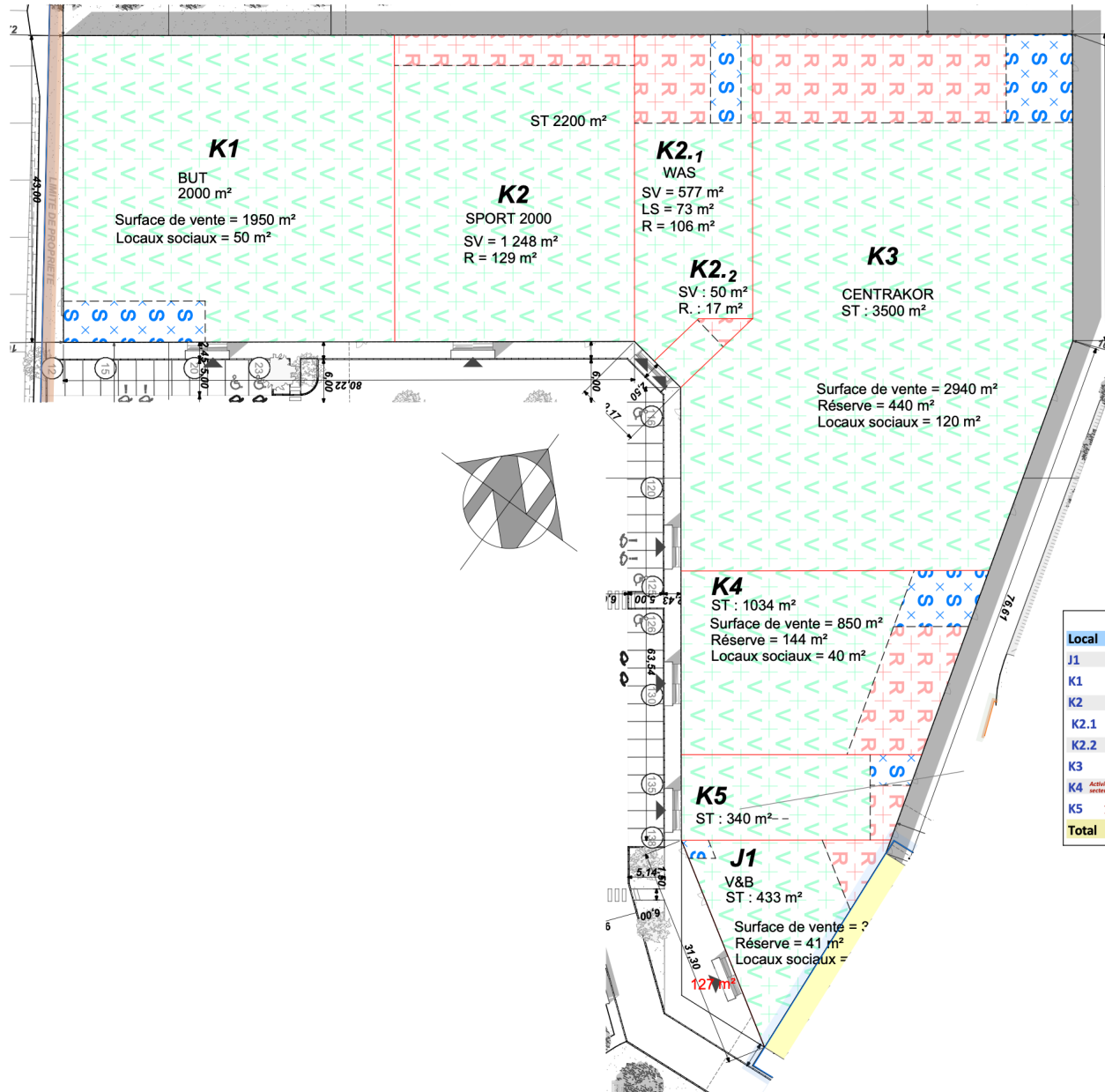
Plan de masse du projet : (cellules objet de la demande en vert)

Local	Surface de vente	Locaux sociaux	Réserve	Surface totale
J1 V&B	380 m ²	12 m ²	41 m ²	433 m ²
K1 BUT	1 950 m ²	50 m ²		2 000 m ²
K2 SPORT 2000	1 248 m ²		129 m ²	1 377 m ²
K2.1 WAS	577 m ²	73 m ²	106 m ²	756 m ²
K2.2 S.2	50 m ²		17 m ²	67 m ²
K3 CENTRAKOR	2 940 m ²	120 m ²	440 m ²	3 500 m ²
K4 Activité non-alimentaire secteur 2 (équipement de la maison)	850 m ²	40 m ²	144 m ²	1 034 m ²
K5 Activité non-alimentaire secteur 2	300 m ²	10 m ²	30 m ²	340 m ²
Total	8 295 m²	305 m²	907 m²	9 507 m²



PRESENTATION DU PROJET

Plan d'aménagement intérieur :



Local		V V V V V	S S S S S	R R R R	
		Surface de vente	Locaux sociaux	Réserve	Surface totale
J1	V&B	380 m²	12 m²	41 m²	433 m²
K1	BUT	1 950 m²	50 m²		2 000 m²
K2	SPORT 2000	1 248 m²		129 m²	1 377 m²
K2.1	WAS	577 m²	73 m²	106 m²	756 m²
K2.2	S.2	50 m²		17 m²	67 m²
K3	CENTRAKOR	2 940 m²	120 m²	440 m²	3 500 m²
K4	Activité non-alimentaire secteur 1 (équipement de la maison)	850 m²	40 m²	144 m²	1034 m²
K5	Activité non-alimentaire secteur 2	300 m²	10 m²	30 m²	340 m²
Total		8 295 m²	305 m²	907 m²	9 507 m²

 Cabrol & Beauvois ARCHITECTES 11000 CHARENTAIS	Ref: 22022 Extension de la Z.A. «Piquerouge» à Galliac	SCI BCLP RTE DE GR 81 600 8
	Dossier C.D.A.C. Plan aménagement intérieur	CDAC.6 Echelle : 1:600
Visa maître d'ouvrage :	SCI BCLP (Bene)	Visa maître d'œuvre : CABROL & BEAUVOIS ARCHITECTES



PRESENTATION DU PROJET

SYNTHESE : CARACTERISTIQUES DU PROJET	
Surface de vente créée	Bâtiment commercial de 8 cellules pour une surface de vente totale de 8 295 m ²
Nature d'activité	Secteur 1 – APE 4725Z : Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé Secteur 2 – 474754Z – Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé, 4719B – Autres commerces de détail en magasin non spécialisé, 4764Z – Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé, 4771Z - Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé, 4772A – Commerce de détail de la chaussure
Création/Extension	Création d'un bâtiment, se traduisant par l'extension du centre commercial Les Espaces de Piquerouge
Commune d'implantation	Gaillac
Localisation	Zone commerciale de Piquerouge
Intégration dans un projet d'aménagement	Non
Stationnement et Accès	Accès routiers existants, accès clientèle séparé des accès livraisons et personnels Accessibilité modes doux par cheminements existants sur l'espace public, auxquels le site est raccordé Création d'un parc de stationnement pour les cycles de 10 places Création de 138 places de stationnement toutes perméables et création de 2 places perméables dédiées à la recharge des véhicules électriques, 2 places perméables dédiées à la recharge des véhicules électriques réservées PMR, 24 places perméables pré-équipées, 3 places PMR et 14 places Familles
Intégration architecturale et paysagère	Bonne intégration architecturale et paysagère dans un paysage marqué par l'activité économique et commerciale Plantation de 84 arbres supplémentaires, pour un total de 69 arbres sur l'emprise du projet 3 844,03 m ² d'espaces verts, 5 644,30 m ² d'espaces perméables Création d'une centrale de production électrique par panneaux photovoltaïques en toiture de 5 600 m ²

Eléments favorables au projet

Eléments plutôt favorables au projet

Eléments plutôt défavorables au projet

Eléments défavorables au projet

Eléments neutres, sans incidence sur le projet

INFORMATIONS RELATIVES A LA ZONE DE CHALANDISE

I. DELIMITATIONS DE LA ZONE DE CHALANDISE

Selon l'article R752-3 du Code de Commerce « *constitue la zone de chalandise d'un équipement faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'exploitation commerciale l'aire géographique au sein de laquelle cet équipement exerce une attraction sur la clientèle. Elle est délimitée en tenant compte notamment de la nature et de la taille de l'équipement envisagé, des temps de déplacement nécessaires pour y accéder, de la présence d'éventuelles barrières géographiques ou psychologiques et de la localisation et du pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants.* »

La zone de chalandise du projet a été délimitée selon les éléments suivants :

- La zone commerciale existante et la programmation du retail park

Le projet se situe dans la zone commerciale de Piquerouge, qui bénéficie de l'attractivité de l'enseigne E.LECLERC et du retail park existant Les Espaces de Piquerouge. Le projet vise à limiter l'évasion commerciale en diversifiant l'offre proposée, captant ainsi la clientèle existante de la zone de chalandise. Les enseignes et activités projetées dans le retail park profiteront de l'aire d'attraction de la zone commerciale existante et renforceront l'attraction de la zone pour la population du territoire.

- Les conditions de desserte actuelles et futures selon différents modes de déplacement

- En voiture :

Le site est desservi par la RD 968 et la RD 988 au niveau du giratoire, et longeant la Zone d'Activités de PIQUEROUGE à l'est de la commune de GAILLAC.

Le site est relié au sud, par la RD 968, à l'A 68 qui relie TOULOUSE à ALBI.

- En transports en commun

L'agglomération GAILLAC-GRAULHET gère le réseau de transport urbain gratuit La Navette mis en place par GAILLAC pour desservir les grands axes de la commune. L'arrêt le plus proche du site du projet, Route de Surs, se trouve à environ 150 m. Il est desservi par la ligne La Transversale du lundi au samedi entre 7h30 et 19h et la ligne 4 de 7h à 18h. A 300 m, le site du projet est desservi par la ligne 702 du réseau de transports régional d'OCCITANIE LiO, au niveau de l'arrêt Piquerouge.

La gare de trains la plus proche du site du projet est celle de GAILLAC, située à 2 200 m. Elle permet de relier la gare de CARMAUX à TOULOUSE MATABIAU.

Un service de transport à la demande (TAD) est aussi mis en place par le réseau de transports LiO afin d'encourager les déplacements et ainsi le dynamisme au sein du territoire.

- Par les modes doux

Le site du projet est localisé au niveau de la Zone d'Activités PIQUEROUGE, à un peu plus de 1 500 m du centre-ville. Il est accessible aux cyclistes depuis celui-ci en suivant une bande cyclable et les plus petites rues du centre-ville. Des cheminements sécurisés sont aussi réservés aux piétons tout le long du trajet.

- Les conditions de concurrence et l'offre commerciale environnante

Ce point est déterminant pour la définition de la zone de chalandise du projet. La commune de GAILLAC constitue un pôle urbain situé à la périphérie de plusieurs grandes agglomérations de la Région Occitanie : ALBI, MONTAUBAN, CASTRES et TOULOUSE. L'attractivité du projet est donc limitée par l'offre présente sur ces différents pôles.

- La fréquentation touristique

Pour l'arrondissement d'ALBI, l'INSEE relève les infrastructures suivantes :

Capacité hôtelière au 01.01.21 (Nombre de chambres)	1 088
Capacité des campings au 01.01.22 (Nombre d'emplacements)	1 399
Autres hébergements collectifs au 01.01.22 (940 places lits /2,3)	409
Résidences secondaires en 2019	7 282

Le total de ces équipements représente 10 178 hébergements, soit sur la base d'une occupation moyenne de 4 mois dans l'année, l'équivalent de 2 545 résidences permanentes.

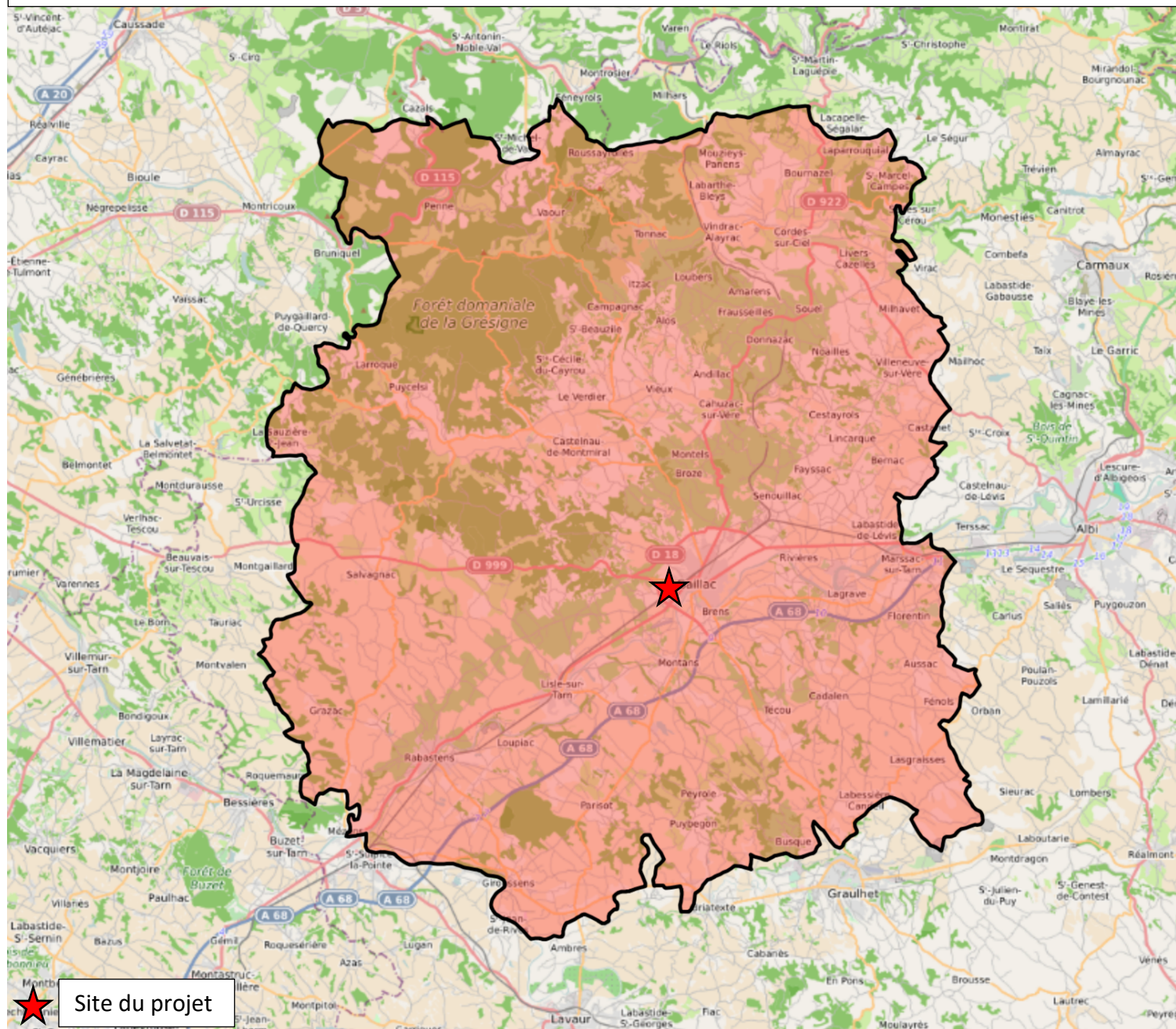
Le nombre de résidences principales étant de 90 401 logements, l'apport touristique peut donc être chiffré à $(2\,545 / 90\,401) \times 100 = 2,8 \%$, ce qui n'a pas d'impact significatif sur les commerces locaux.

- Les barrières physiques ou psychologiques

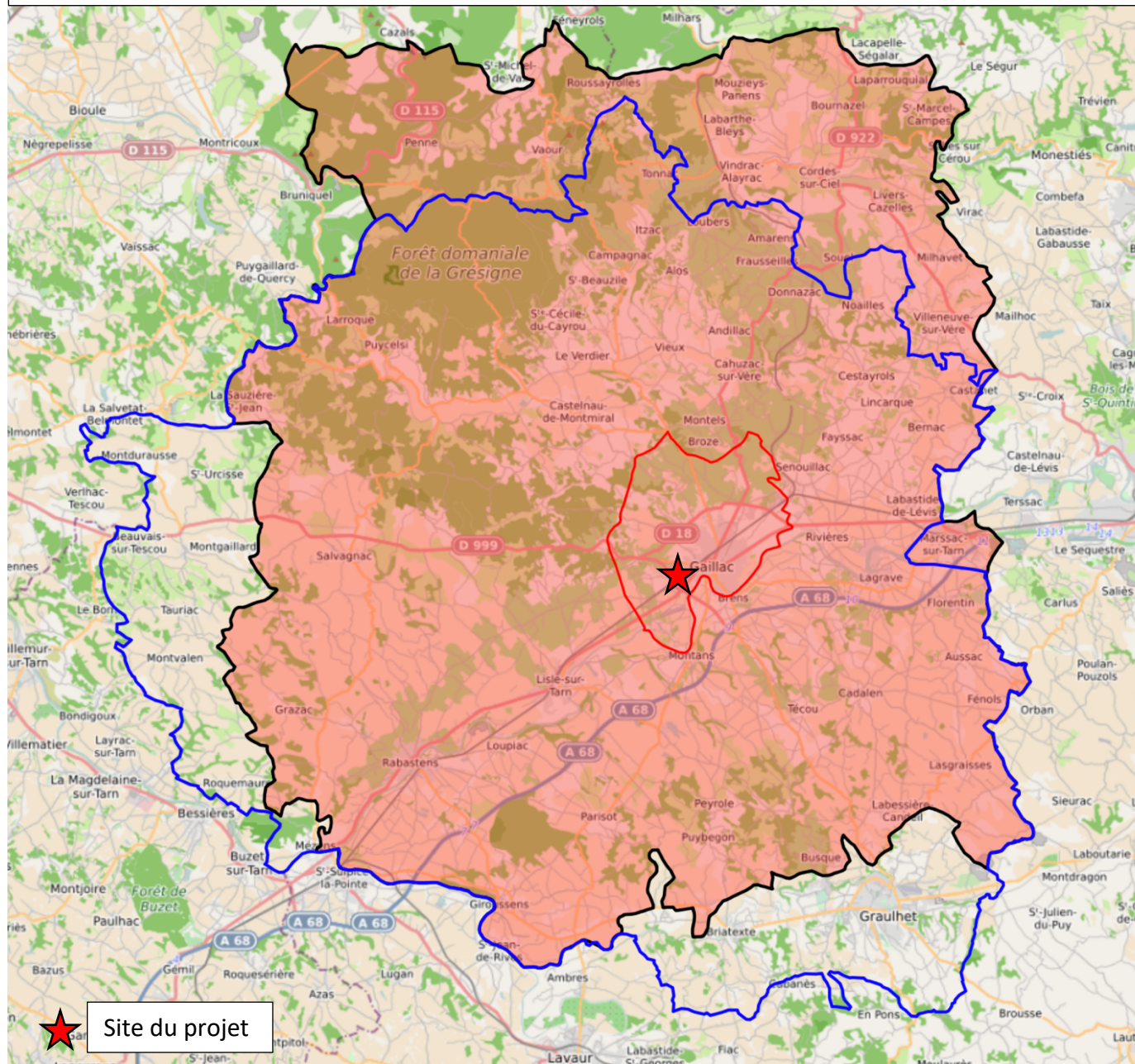
Le passage du TARN au Sud de la Zone d'Activités constitue une barrière psychologique et physique, bien que l'accès au sud du territoire soit facilité par plusieurs ponts.

Compte-tenu de ces différents éléments, la zone de chalandise des deux projets correspond à un territoire de 67 communes, toutes situées dans le département du TARN. La distance-temps d'accès au projet est d'environ 20 minutes en voiture, limité à une dizaine de minutes à l'Est en raison du pôle commercial d'ALBI, et étendu à une trentaine de minutes au Nord en raison de l'absence d'offre commerciale.

Limites de la zone de chalandise



Limites de la zone de chalandise, de l'EPCI et de la commune d'implantation du projet



II. CARACTERISTIQUES DE LA ZONE DE CHALANDISE

1. Évolution de la population

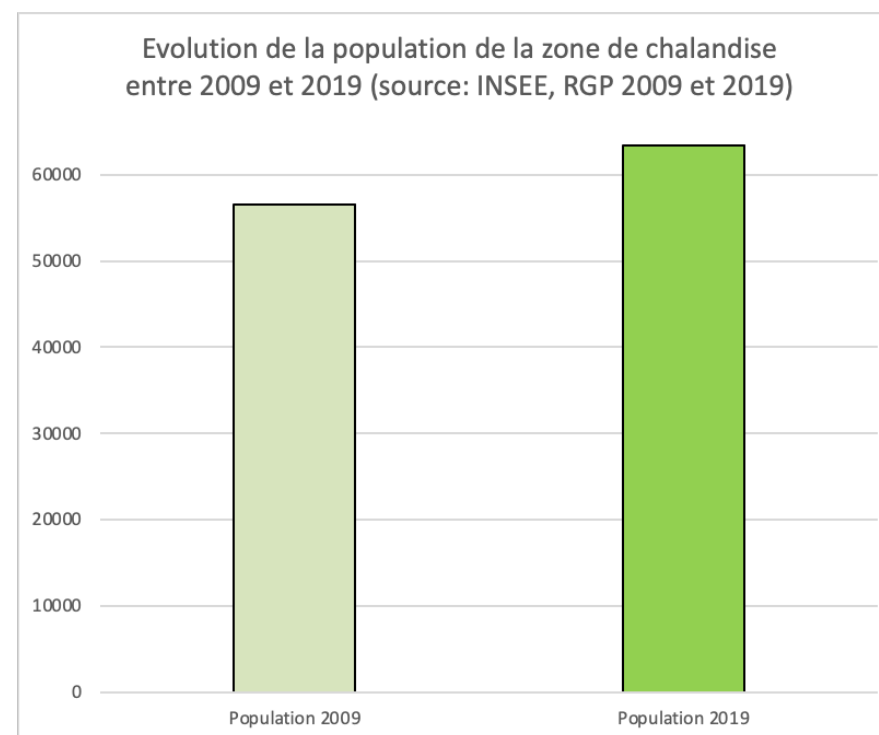
(source : INSEE, Recensement général de la population 2009 et 2019)

Code commune	Commune	Population 2009	Population 2019	Evolution 2009/2019 (en %)
81007	Alos	110	95	-13,64
81009	Amarens	70	68	-2,86
81012	Andillac	119	121	1,68
81020	Aussac	273	271	-0,73
81029	Bernac	168	186	10,71
81035	Bournazel	177	218	23,16
81038	Brens	2 155	2 341	8,63
81041	Broze	104	121	16,35
81043	Busque	728	736	1,10
81046	Cadalen	1 436	1 529	6,48
81051	Cahuzac-sur-Vère	1 046	1 158	10,71
81056	Campagnac	108	157	45,37
81061	Castanet	186	191	2,69
81064	Castelnau-de-Montmiral	950	1 041	9,58
81067	Cestayrols	489	469	-4,09
81069	Cordes-sur-Ciel	1 006	822	-18,29
81070	Coufouleux	2 212	2 939	32,87
81080	Donnazac	87	71	-18,39
81087	Fayssac	365	357	-2,19
81093	Florentin	692	682	-1,45

81095	Frausseilles	95	83	-12,63
81090	Fénols	227	253	11,45
81099	Gaillac	13 164	15265	15,96
81104	Giroussens	1 340	1 506	12,39
81106	Grazac	489	618	26,38
81108	Itzac	139	168	20,86
81279	La Sauzière-Saint-Jean	221	261	18,10
81111	Labarthe-Bleys	83	77	-7,23
81112	Labastide-de-Lévis	969	937	-3,30
81117	Labessière-Candeil	734	753	2,59
81131	Lagrange	1 791	2 213	23,56
81136	Larroque	172	153	-11,05
81138	Lasgraises	364	550	51,10
81313	Le Verdier	235	229	-2,55
81045	Les Cabannes	353	369	4,53
81145	Lisle-sur-Tarn	4 226	4 676	10,65
81146	Livers-Cazelles	239	230	-3,77
81148	Loubers	95	75	-21,05
81149	Loupiac	377	421	11,67
81154	Marnaves	79	76	-3,80
81156	Marssac-sur-Tarn	2 916	3 395	16,43
81166	Milhavet	85	91	7,06
81171	Montans	1 332	1 513	13,59
81176	Montels	106	104	-1,89
81191	Mouzieys-Panens	212	236	11,32
81197	Noailles	196	213	8,67
81202	Parisot	849	960	13,07

INFORMATIONS RELATIVES A LA ZONE DE CHALANDISE

81206	Penne	559	586	4,83
81208	Peyrole	480	594	23,75
81215	Puybegon	584	638	9,25
81217	Puycelsi	488	452	-7,38
81220	Rabastens	4 965	5 713	15,07
81225	Rivières	902	1 064	17,96
81234	Roussayrolles	69	86	24,64
81243	Saint-Beauzile	116	133	14,66
81262	Saint-Marcel-Campes	251	213	-15,14
81265	Saint-Michel-de-Vax	67	77	14,93
81246	Sainte-Cécile-du-Cayrou	122	111	-9,02
81276	Salvagnac	1 061	1 223	15,27
81283	Senouillac	1 047	1 115	6,49
81290	Souel	185	165	-10,81
81300	Tonnac	127	98	-22,83
81294	Técou	850	1 002	17,88
81309	Vaour	315	303	-3,81
81316	Vieux	174	226	29,89
81319	Villeneuve-sur-Vère	452	493	9,07
81320	Vindrac-Alayrac	147	149	1,36
	Total zone de chalandise	56 530	63 439	12,22



La zone de chalandise s'étend sur 67 communes. Elle compte 63 439 habitants en 2019, **en progression de 12,22%** depuis le recensement de 2009.

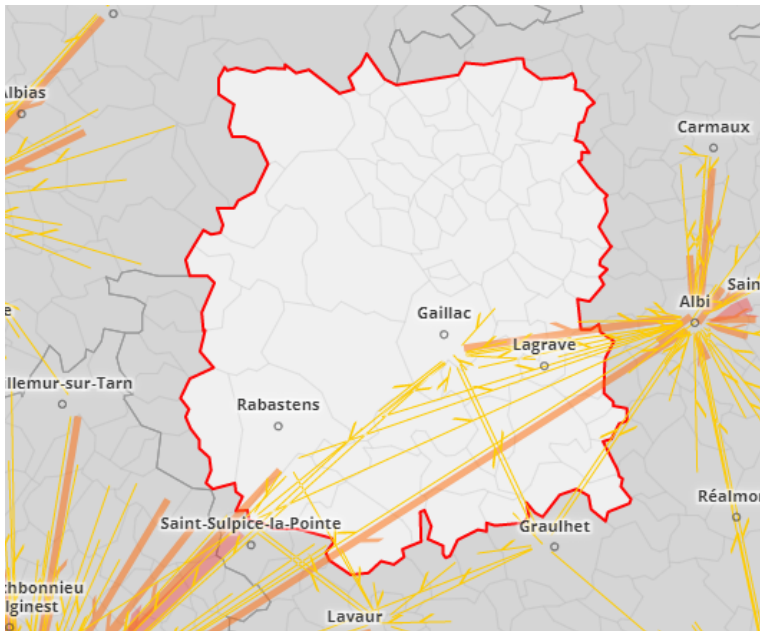
2. Caractéristiques de l'emploi

(sources : INSEE, Base de données Communes 2018, Statistiques locales)

- Attractivité du territoire

Avec un indice de concentration d'emploi ($Nb\text{ emplois}/Nb\text{ actifs}*100$) de 60,1%, le territoire offre une relativement bonne quantité d'emplois comparé au nombre d'actifs. Citons toutefois plusieurs déplacements pendulaires vers ALBI à l'est, et vers le pôle de TOULOUSE au sud-ouest.

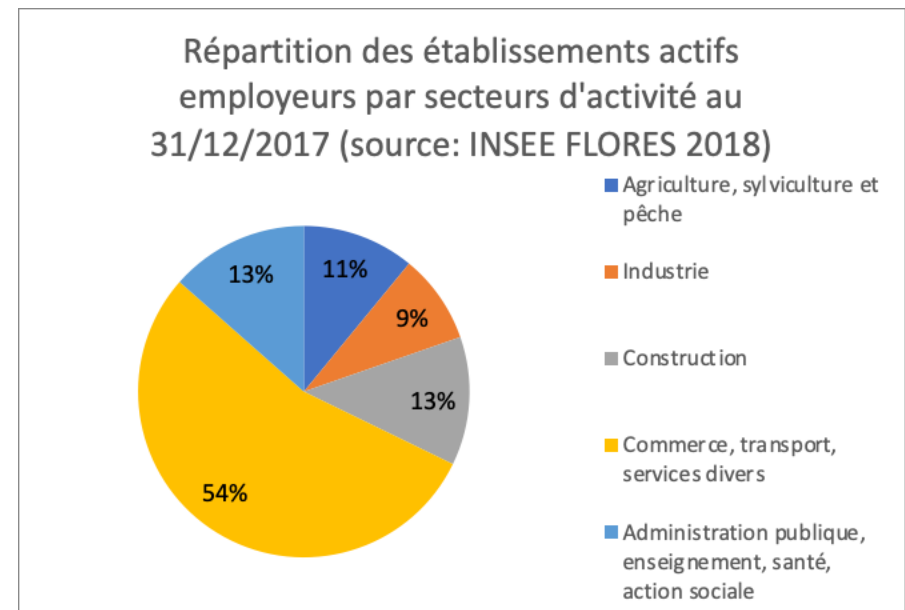
Ces déplacements s'effectuent très majoritairement en voiture (84% des actifs). Les transports en commun sont assez peu utilisés (4,6% des actifs) :



- Etablissements actifs et catégories socio-professionnelles

Secteurs	Ensemble
Agriculture, sylviculture et pêche	220
Industrie	175
Construction	252
Commerce, transport, services divers	1 091
- dont commerce et réparation automobile	362
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	271
Ensemble	2 009

Source : Insee Flores – 2019



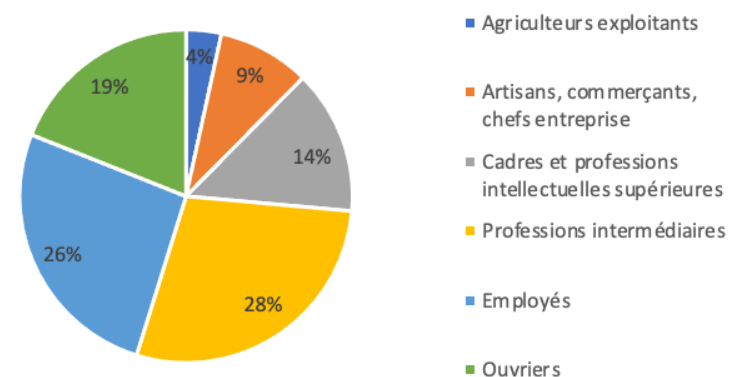
C'est le secteur du « Commerce, transport, services divers » qui est le plus représenté au sein de la zone de chalandise avec 54% des établissements actifs au 31 décembre 2017. On retrouve ensuite le secteur de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale et la construction (13%).

Concernant les catégories socio-professionnelles, l'INSEE recense les informations suivantes :

Catégories	Actifs 15-64 ans
Agriculteurs exploitants	948
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	2 485
Cadres et professions intellectuelles supérieures	3 881
Professions intermédiaires	7 858
Employés	7 526
Ouvriers	5 251
Ensemble	28 176

(source : INSEE, Recensement Général de la Population 2018-Statistiques Locales)

Population active des 15-64 ans selon la catégorie socio-professionnelle (INSEE, RGP 2018)



La catégorie socio-professionnelle la plus représentée sur la zone de chalandise est celle des professions intermédiaires (28%), suivie par les employés (26 %) et ouvriers (19%).

- Taux de chômage

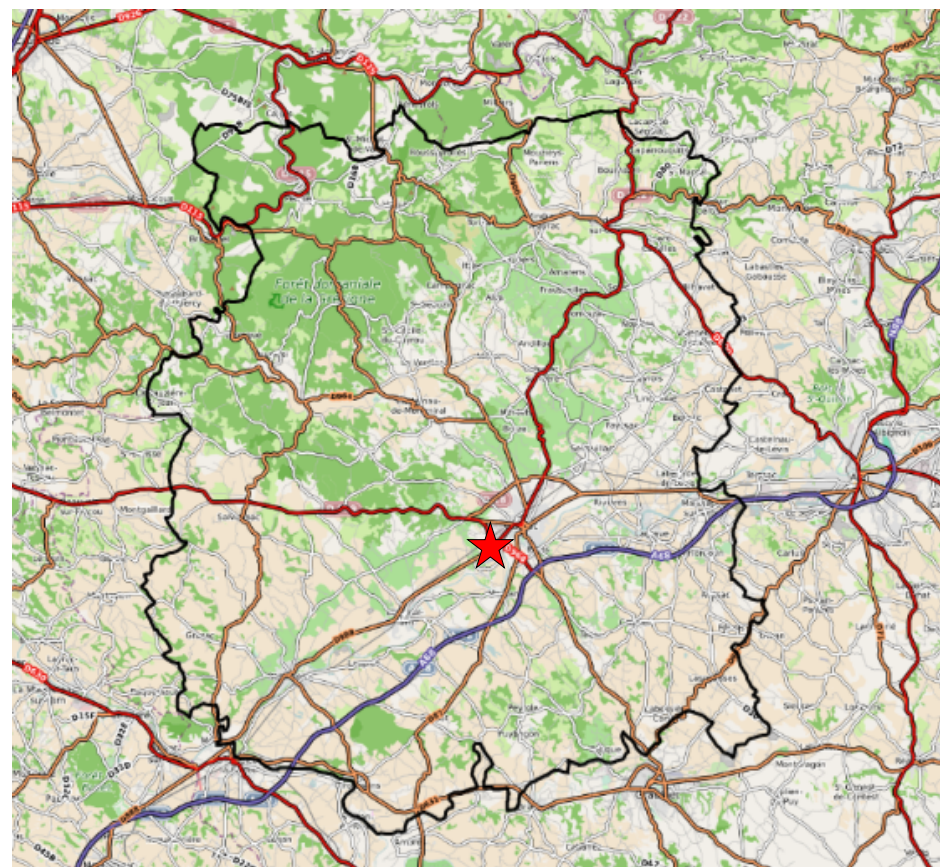
Le taux de chômage des 15-64 ans sur les communes de la zone de chalandise est de 12,2% en 2019. Il est de 14% dans le département du TARN à la même date.

III. DESSERTES DE LA ZONE DE CHALANDISE

1. Sur le plan routier

La zone de chalandise est desservie par l'autoroute A 68 au sud, qui fait le lien entre ALBI et TOULOUSE. Il s'agit d'un axe structurant du territoire.

L'A 68 est relié au site du projet par la RD 968 et la RD 999 qui traversent la zone de chalandise horizontalement. La RD 922 passe aussi au centre de la zone de chalandise, verticalement. Ces axes principaux permettent de desservir la plupart des villes de la zone en rejoignant de plus petites routes départementales.



Site du projet

2. Sur le plan des transports en commun

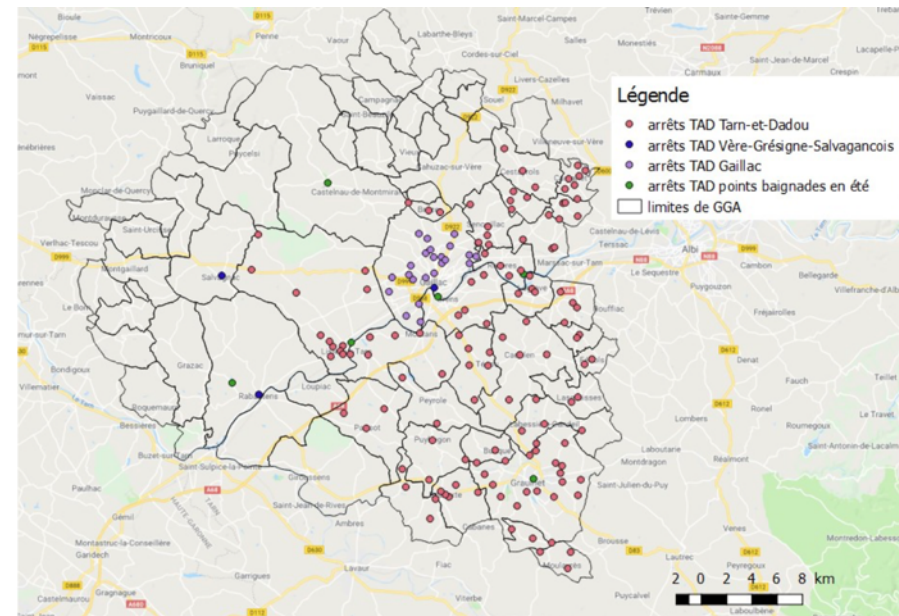
L'agglomération GAILLAC-GRAULHET gère le réseau de transport urbain gratuit La Navette mis en place par GAILLAC pour desservir les grands axes de la commune. L'arrêt le plus proche du site du projet, Route de Surs, se trouve à environ 150 m. Il est desservi par la ligne La Transversale du lundi au samedi entre 7h30 et 19h et la ligne 4 de 7h à 18h. A 300 m, le site du projet est desservi par la ligne 702 du réseau de transports régional d'OCCITANIE LiO, au niveau de l'arrêt Piquerouge.

GRAULHET et ses environs sont également desservis par plusieurs lignes **du réseau LIO de la Région Occitanie**, qui traversent plusieurs communes de la zone de chalandise :

- La ligne 702 ALBI-SAINT-SULPICE-LA-POINTE
- La ligne 704 CASTRES-GAILLAC
- La ligne 709 ALBI-SAINT-SULPICE-LA-POINTE
- La ligne 710 GAILLAC-LAVAU

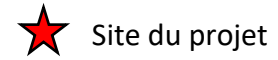
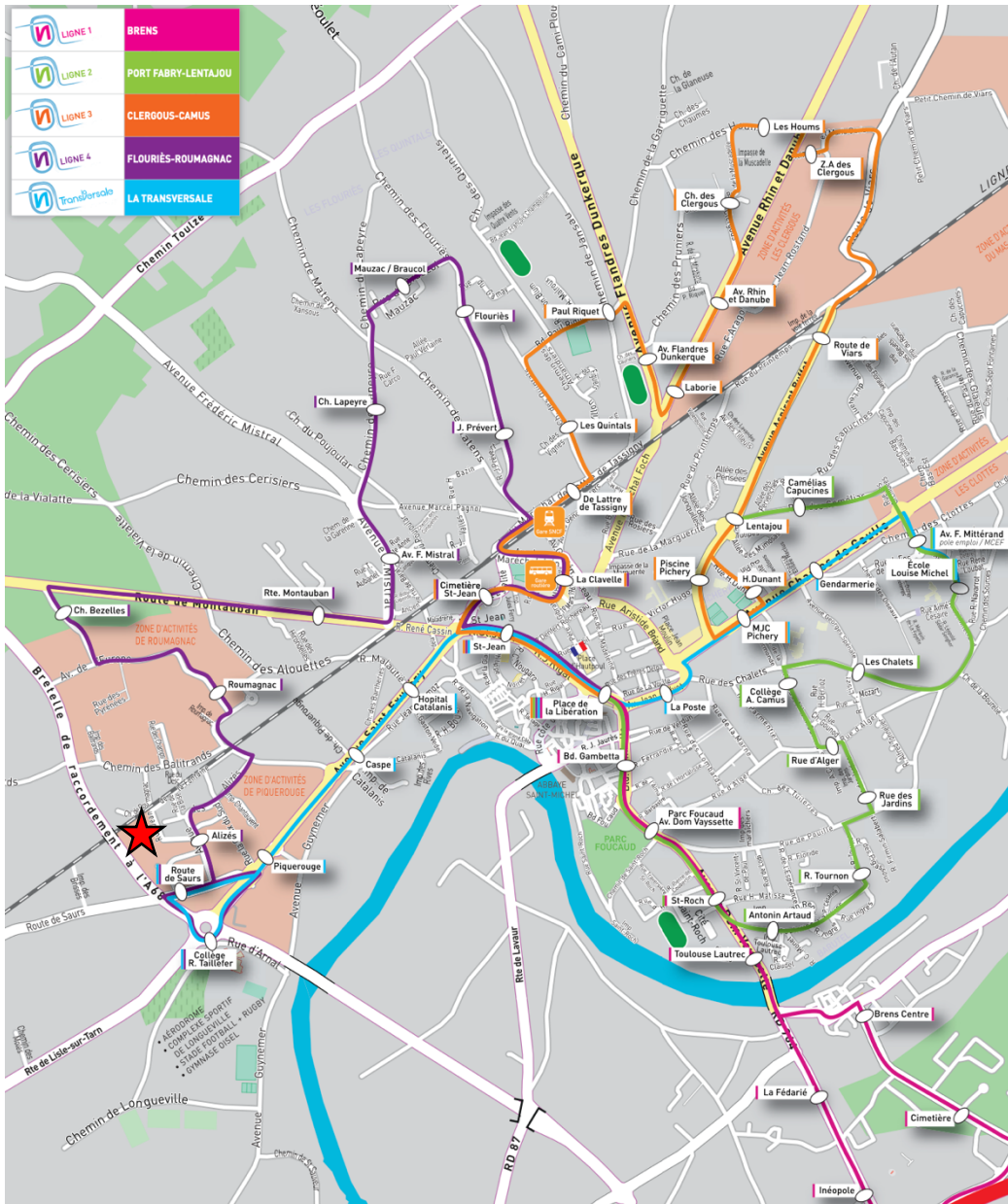
Vous trouverez ci-après un plan du réseau LIO dans le TARN.

Enfin, les communes de l'agglomération GAILLAC-GRAULHET bénéficient d'un **service de transport à la demande** qui permet, selon la zone à laquelle appartient la commune et pour certains jours de la semaine, de rallier les villes de GAILLAC, GRAULHET, LISLE-SUR-TARN, SALVAGNAC ou RABASTENS.




Arrêts TAD de la CA GAILLAC-GRAULHET, Plan de Mobilité de la CA Gaillac-Graulhet, Diagnostic, Décembre 2019

La gare de trains la plus proche du site du projet est celle de GAILLAC, située à 2 200 m. Elle permet de relier la gare de CARMAUX à TOULOUSE MATABIAU.




(source : www.ville-gaillac.fr)

INFORMATIONS RELATIVES A LA ZONE DE CHALANDISE

<div>  <div> <div>FLOURIÈS-ROUMAGNAC</div> </div> </div>										
Période scolaire	•			•	•	•	•	•	•	•
Vacances scolaires										
Samedi		•	•				•	•		
Place de la Libération	07:28	08:20	09:40	12:05	12:31	13:13	16:00	16:50	17:15	18:10
St-Jean	07:31	08:23	09:43	12:08	12:34	13:16	16:03	16:53	17:18	18:13
Cimetière St-Jean	07:32	08:24	09:44	12:09	12:35	13:17	16:04	16:54	17:19	18:14
La Clavelle	07:34	08:26	09:46	12:11	12:37	13:19	16:06	16:56	17:21	18:16
J. Prévert	07:36	08:28	09:48	12:13	12:39	13:21	16:08	16:58	17:23	18:18
Flouriès	07:37	08:29	09:49	12:14	12:40	13:22	16:09	16:59	17:24	18:19
Mauzac/Braucol	07:38	08:30	09:50	12:15	12:41	13:23	16:10	17:00	17:25	18:20
Chemin de Lapeyre	07:39	08:31	09:51	12:16	12:42	13:24	16:11	17:01	17:26	18:21
Av. F. Mistral	07:41	08:33	09:53	12:18	12:44	13:26	16:13	17:03	17:28	18:23
Rte de Montauban	07:42	08:34	09:54	12:19	12:45	13:27	16:14	17:04	17:29	18:24
Ch. Bezelles	07:44	08:36	09:56	12:21	12:47	13:29	16:16	17:06	17:31	18:26
Roumagnac	07:45	08:37	09:57	12:22	12:48	13:30	16:17	17:07	17:32	18:27
Alizés	07:47	08:39	09:59	12:24	12:50	13:32	16:19	17:09	17:34	18:29
Collège R. Taillefer	07:50	08:42	10:02	12:27	12:53	13:35	16:22	17:12	17:37	18:32
Période scolaire	•	•	•	•		•	•	•	•	•
Vacances scolaires			•				•	•		
Samedi			•		•		•	•		
Collège R. Taillefer	07:05	08:20	10:03	12:27	12:50	12:55	13:35	16:25	17:12	
Rte. de Sours	07:06	08:21	10:04	12:28	12:51	12:56	13:36	16:26	17:13	
Alizés	07:08	08:23	10:06	12:30	12:53	12:58	13:38	16:28	17:15	
Roumagnac	07:10	08:25	10:08	12:32	12:55	13:00	13:40	16:30	17:17	
Ch. Bezelles	07:11	08:26	10:09	12:33	12:56	13:01	13:41	16:31	17:18	
Rte de Montauban	07:14	08:29	10:12	12:36	12:59	13:04	13:44	16:34	17:21	
Av. F. Mistral	07:15	08:30	10:13	12:37	13:00	13:05	13:45	16:35	17:22	
Chemin de Lapeyre	07:17	08:32	10:15	12:39	13:02	13:07	13:47	16:37	17:24	
Mauzac/Braucol	07:18	08:33	10:16	12:40	13:03	13:08	13:48	16:38	17:25	
Flouriès	07:19	08:34	10:17	12:41	13:04	13:09	13:49	16:39	17:26	
J. Prévert	07:20	08:35	10:18	12:42	13:05	13:10	13:50	16:40	17:27	
La Clavelle	07:22	08:37	10:20	12:44	13:07	13:12	13:52	16:42	17:29	
Cimetière St-Jean	07:23	08:38	10:21	12:45	13:08	13:13	13:53	16:43	17:30	
St-Jean	07:24	08:39	10:22	12:46	13:09	13:14	13:54	16:44	17:31	
Place de la Libération	07:27	08:42	10:25	12:49	13:12	13:17	13:57	16:47	17:34	

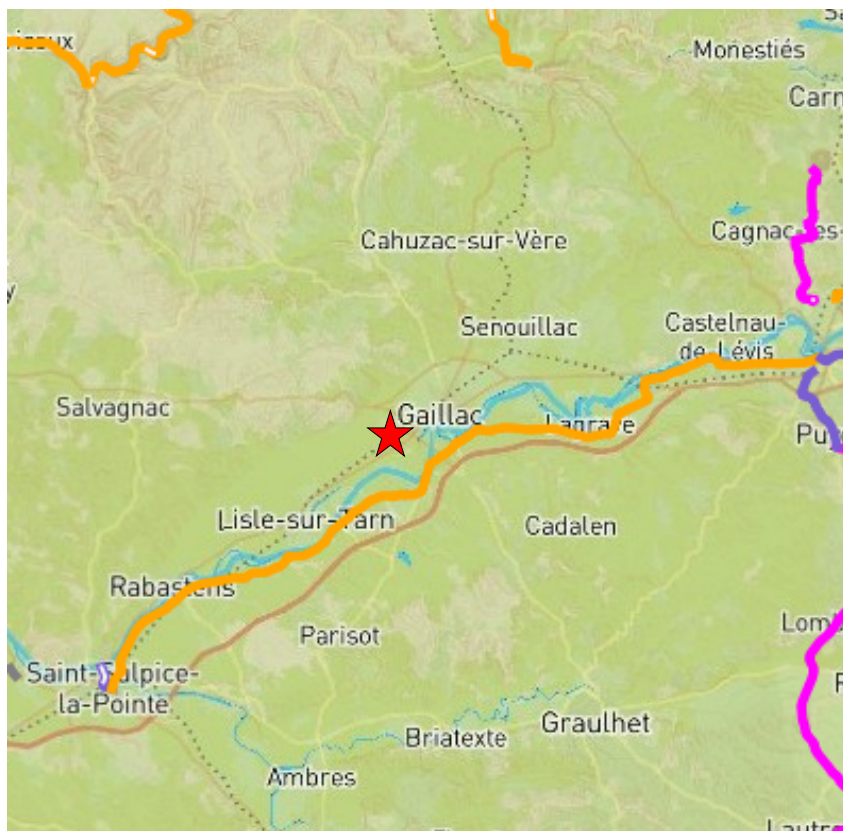
<div>  <div>LA TRANSVERSALE</div> </div>																		
Période scolaire	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Vacances scolaires																		
Samedi																		
Collège R. Taillefer	07:20	08:00	08:50	09:28	10:05	10:50	11:30	12:25	13:05	13:45	15:00	15:40	16:20	17:17	18:00	18:40		
Rte.	07:21	08:01	08:51	09:29	10:06	10:51	11:31	12:26	13:06	13:46	15:01	15:41	16:21	17:18	18:01	18:41		
Piquerouge	07:23	08:03	08:53	09:31	10:08	10:53	11:33	12:28	13:08	13:48	15:03	15:43	16:23	17:20	18:03	18:43		
Caspe	07:24	08:04	08:54	09:32	10:09	10:54	11:34	12:29	13:09	13:49	15:04	15:44	16:24	17:21	18:04	18:44		
Hôpital / Catalanis	07:25	08:05	08:55	09:33	10:10	10:55	11:35	12:30	13:10	13:50	15:05	15:45	16:25	17:22	18:05	18:45		
St-Jean	07:26	08:06	08:56	09:34	10:11	10:56	11:36	12:31	13:11	13:51	15:06	15:46	16:26	17:23	18:06	18:46		
Place de la Libération	07:29	08:09	08:59	09:37	10:14	10:59	11:39	12:34	13:14	13:54	15:09	15:49	16:29	17:26	18:09	18:49		
Av. Jean Calvet (la Poste)	07:31	08:11	09:01	09:39	10:16	11:01	11:41	12:36	13:16	13:56	15:11	15:51	16:31	17:28	18:11	18:51		
MJC Pichery	07:32	08:12	09:02	09:40	10:17	11:02	11:42	12:37	13:17	13:57	15:12	15:52	16:32	17:29	18:12	18:52		
Gendarmerie	07:33	08:13	09:03	09:41	10:18	11:03	11:43	12:38	13:18	13:58	15:13	15:53	16:33	17:30	18:13	18:53		
Av. F. Mitterrand	07:34	08:14	09:04	09:42	10:19	11:04	11:44	12:39	13:19	13:59	15:14	15:54	16:34	17:31	18:14	18:54		
Louise Michel	07:35	08:15	09:05	09:43	10:20	11:05	11:45	12:40	13:20	14:00	15:15	15:55	16:35	17:32	18:15	18:55		
Période scolaire	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Vacances scolaires																		
Samedi																		
Louise Michel	07:35	08:30	09:10	09:45	10:30	11:10	12:05	12:45	13:25	14:10	15:20	16:00	17:00	17:40	18:20	19:00		
Av. F. Mitterrand	07:37	08:32	09:12	09:47	10:32	11:12	12:07	12:47	13:27	14:12	15:22	16:02	17:02	17:42	18:22	19:02		
Gendarmerie	07:38	08:33	09:13	09:48	10:33	11:13	12:08	12:48	13:28	14:13	15:23	16:03	17:03	17:43	18:23	19:03		
MJC Pichery	07:39	08:34	09:14	09:49	10:34	11:14	12:09	12:49	13:29	14:14	15:24	16:04	17:04	17:44	18:24	19:04		
Av. Jean Calvet (la Voulte)	07:41	08:36	09:16	09:51	10:36	11:16	12:11	12:51	13:31	14:16	15:26	16:06	17:06	17:46	18:26	19:06		
Place de la Libération	07:42	08:37	09:17	09:52	10:37	11:17	12:12	12:52	13:32	14:17	15:27	16:07	17:07	17:47	18:27	19:07		
St-Jean	07:45	08:40	09:20	09:55	10:40	11:20	12:15	12:55	13:35	14:20	15:30	16:10	17:10	17:50	18:30	19:10		
Hôpital / Catalanis	07:47	08:42	09:22	09:57	10:42	11:22	12:17	12:57	13:37	14:22	15:32	16:12	17:12	17:52	18:32	19:12		
Caspe	07:48	08:43	09:23	09:58	10:43	11:23	12:18	12:58	13:38	14:23	15:33	16:13	17:13	17:53	18:33	19:13		
Piquerouge	07:49	08:44	09:24	09:59	10:44	11:24	12:19	12:59	13:39	14:24	15:34	16:14	17:14	17:54	18:34	19:14		
Collège R. Taillefer	07:51	08:46	09:26	10:01	10:46	11:26	12:21	13:01	13:41	14:26	15:36	16:16	17:16	17:56	18:36	19:16		

 Site du projet



3. Desserte piétons et cycles

La zone de chalandise est traversée horizontalement par la voie partagée V85 : Véloroute de la Vallée du Tarn : D'ALBI à SAINT-SULPICE. Elle passe à proximité du site du projet et dessert plusieurs communes de la zone de chalandise.



(source : af3v.org)



Site du projet

Le département du TARN a également homologué une vingtaine de circuits sous le sigle « Le Tarn à vélo », ces circuits sont cependant plus destinés à une pratique sportive ou de loisirs.



(source : Plan général des circuits, www.tourisme-tarn.com)

Des cheminements piétons sécurisés permettent l'accès au site du projet depuis la ville de GAILLAC, ainsi que depuis le reste de la zone commerciale.

IV. PRINCIPAUX PÔLES COMMERCIAUX DE LA ZONE DE CHALANDISE (sources : LSA Expert et Panoweb)

- Magasins concernés par les activités du projet

Equipement de la maison :

Commune	Enseigne	Activité	Adresse	Surface de vente (m2)	Distance par rapport au site du projet
COUFULEUX	LOVE LITERIE	Meubles	Chemin des Caminels	120	25,3 km / 20 min
GAILLAC	GIFI	Bazar discount	Piquerouge	1959	0,6 km / 3 min
GAILLAC	EASY CASH	Bazar discount	Piquerouge	248	0,5 km / 3 min
GAILLAC	AX'HOME	Electrodomestique	Rue J. Rigal	170	2,2 km / 6 min
GAILLAC	ACTION	Bazar discount	Piquerouge	987	0,5 km / 3 min
GAILLAC	PULSAT	Electrodomestique	Avenue Dom Vaysette	90	4,1 km / 6 min

Equipement de la personne :

Commune	Enseigne	Activité	Adresse	Surface de vente (m2)	Distance par rapport au site du projet
GAILLAC	SPORT 2000	Sport	Avenue Saint-Exupéry	745	0,55 km / 4 min
GAILLAC	DEVRED 1902	Mode	Piquerouge	150	0,40 km / 2 min
GAILLAC	CACHE CACHE	Mode	Piquerouge	197	0,40 km / 2 min
GAILLAC	BONOBO	Mode	Piquerouge	141	0,40 km / 2 min
GAILLAC	CHAUSSEA	Chaussures	Piquerouge	831	0,30 km / 2 min
GAILLAC	BREAL	Mode	CC E.LECLERC	130	0,6 km / 3 min
GAILLAC	DISTRICENTER	Mode	Piquerouge	1011	0,20 km / 1 min
GAILLAC	SERGEANT MAJOR DU PAREIL AU MEME	Mode	Piquerouge	297	0,40 km / 2 min
GAILLAC	ENERJEAN'S S2	Mode et chaussures	Piquerouge	200	0,40 km / 2 min

Hypermarchés, supermarchés et cavistes :

Commune	Enseigne	Activité	Adresse	Surface de vente (m2)	Distance par rapport au site du projet
GAILLAC	E.LECLERC	Hypermarché	Route de Toulouse	7 395	0,7 km / 4 min
GAILLAC	INTERMARCHÉ SUPER	Supermarché	Route de Cordes	2610	9,6 km / 8 min
GAILLAC	LIDL	Supermarché	Avenue Charles de Gaulle	900	3,5 km / 7 min
GAILLAC	ALDI	Hard Discount	Avenue Charles de Gaulle	990	5,8 km / 8 min
GAILLAC	ALDI	Hard Discount	Avenue Guynemer	758	1 km / 3 min
LISLE-SUR-TARN	INTERMARCHÉ SUPER	Supermarché	Lieu-dit Les Robertes	1500	6,3 km / 8 min
RABASTENS	INTERMARCHÉ SUPER	Supermarché	Plaine de Fongrave	1500	14,5 km / 15 min
RABASTENS	CARREFOUR CONTACT	Supermarché	Place Saint-Michel	997	15,6 km / 17 min

La zone de chalandise compte 23 magasins développant une offre dans les mêmes secteurs d'activités que ceux développés par le

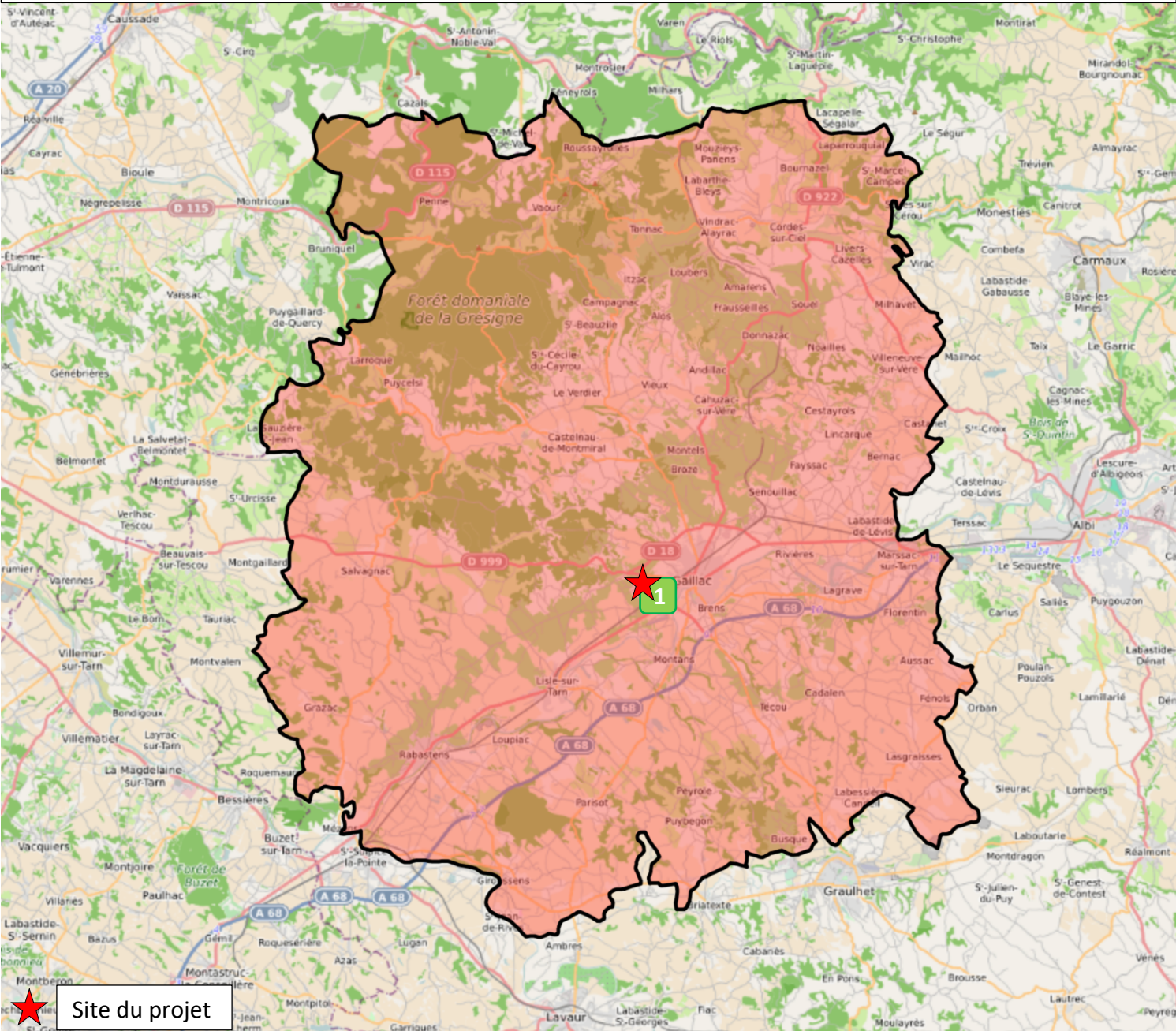
projet : 8 magasins en alimentaire concernés en partie par les trois familles d'activité (équipement de la maison, équipement de la personne et caviste), 9 magasins en équipement de la personne (y compris SPORT 2000 et S2 concernés par le projet), et 6 magasins en équipement de la maison. Ces magasins sont majoritairement situés à GAILLAC, dans la zone commerciale de Piquerouge.

- Pôles commerciaux

La zone de chalandise ne possède pas de pôle commercial selon les critères retenus par les bases de données LSA Experts et Panoweb (Nielsen). On peut néanmoins citer comme polarités commerciales :

- La zone commerciale de Piquerouge, organisée autour de l'Avenue Saint-Exupéry et de la Route de Surs, avec le centre commercial E.LECLERC et sa galerie marchande, plusieurs enseignes le long de l'Avenue SAINT-EXUPERY (SPORT 2000, GIFI, GAMM VERT, ALDI...), et le centre commercial Les Espaces de Piquerouge (ACTION, EASY CASH, CACHE CACHE, BONOBO, CHAUSSEA, DISTRICENTER...) C'est dans ce pôle que s'implante le projet.

Principaux pôles commerciaux de la zone de chalandise



V. PRINCIPAUX PÔLES COMMERCIAUX HORS DE LA ZONE DE CHALANDISE (sources : LSA Expert et Panoweb, Itinéraires Mappy)


Pôle commercial	Caractéristiques	Distance par rapport au site du projet
Pôle SUPER U – Route de Saint-Sulpice – 81500 LAVAU 1	SUPER U (3 085 m2), CENTRAKOR (2 440 m2), LA HALLE (850 m2), LIDL (990 m2), MR.BRICOLAGE (3 260 m2), AMIS VERTS PICARD (200 m2), LA VIE CLAIRE (200 m2)	34,5 km 25 minutes
Pôle commercial Les Portes d'Albi – 81000 ALBI 2	<u>CC E.LECLERC :</u> Surface GLA : 20 320 m2 – Hypermarché : E.LECLERC (5 700 m2) – 46 boutiques : ESPACE CULTUREL, CAMAÏEU, SEPHORA, SERGENT MAJOR, JULES, MICROMANIA... <u>Zone commerciale :</u> KIABI (1 400 m2), KING JOUET (1 000 m2), DARTY (1 300 m2), GIF (2 858 m2)...	23 km 16 minutes
Pôle commercial ZA Garban – 81990 PUYGOUZON 3	<u>Zone commerciale :</u> BRICORAMA (3 950 m2), CONFORAMA (3 150 m2), BUT (2 800 m2), GAUTIER (302 m2), ROCHE BOBOIS (660 m2), MONSIEUR MEUBLE (1 600 m2), MAISON DE LA LITERIE (500 m2), GRAND LITIER (600 m2), HOME SALONS (200 m2) ...	28,5 km 20 minutes

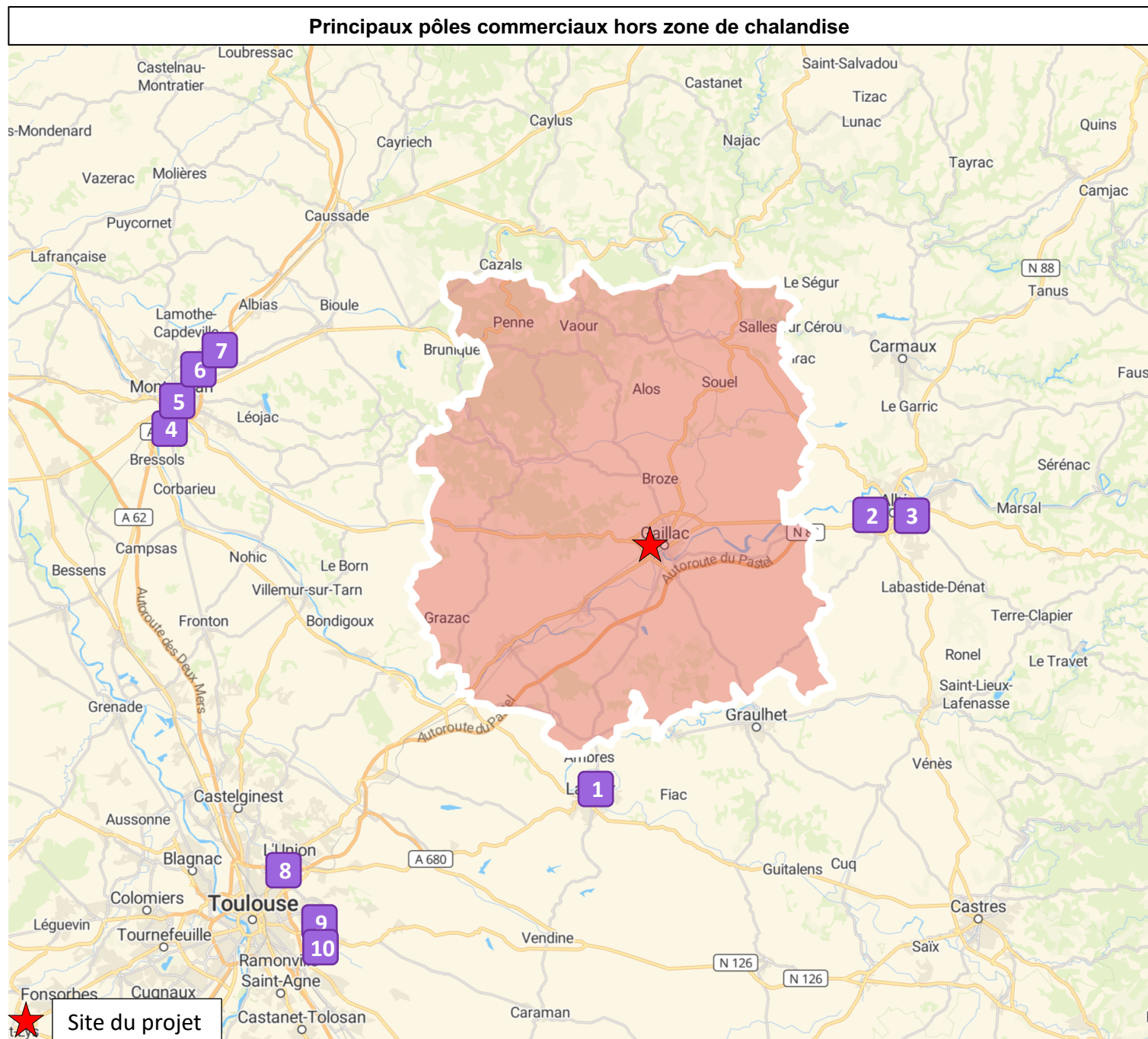
Pôle commercial	Caractéristiques	Distance par rapport au site du projet
PÔLE ALBASUD Avenue de l'Europe 82 - Montauban 4	<u>CC LA GALERIE ALBASUD :</u> Surface GLA : 9 450 m2 (boutiques uniquement) 32 boutiques – 1 554 places de parking Hypermarché : SUPER U (NR) Enseignes principales : MORGAN, BONOBO, CACHE CACHE, CLEOR... <u>ZC ALBASUD :</u> GRAND FRAIS (995 m2), DECATHLON (3 400 m2), INTERSPORT (2 300 m2), JARDILAND (6 000 m2), GAMM VERT (1 542 m2), ALDI (801 m2), Mr BRICOLAGE (9 904 m2)...	53 km 48 minutes
PÔLE E.LECLERC SAPIAC Rue de l'abbaye 82 - Montauban 5	<u>CC E.LECLERC :</u> Surface GLA : 16 775 m2 25 boutiques – 950 places de parking Hypermarché : E.LECLERC (6 112 m2) Enseignes principales : PROMOD, CELIO, NOCIBE... <u>ZC SAPIAC :</u> LEADER PRICE (1 175 m2), NETTO (999 m2), PICARD (295 m2), CHAUSSEA (1 285 m2), GIF (1 525 m2), MAXI TOYS (819 m2), KIABI (2 149 m2), LA HALLE (1 070 m2)...	49,1 km 45 minutes

INFORMATIONS RELATIVES A LA ZONE DE CHALANDISE

Pôle commercial	Caractéristiques	Distance par rapport au site du projet
PÔLE LES TROIS RIVIERES Avenue Jean Moulin 82 - Montauban 6	<u>CC AUCHAN :</u> Surface GLA : 13 700 m² 32 boutiques – 1 300 places de parking Hypermarché : AUCHAN (8 000 m²) Enseignes principales : H&M, OKAÏDI, NAF NAF, SAN MARINA, MICROMANIA... ZC TROIS RIVIERES : PICARD (230 m2), LIDL (1 420 m2), MAX PLUS (1 144 m2), STOKOMANI (2 000 m2) ...	53 km 48 minutes
PÔLE E.LECLERC AUSSONNE Route du Nord 82 - Montauban 7	<u>CC E.LECLERC :</u> Surface GLA : 10 124 m² 28 boutiques – 1 450 places de parking Hypermarché : E.LECLERC (7 998 m²) Enseignes principales : COURIR, CELIO, IZAC, YVES ROCHER... <u>ZC AUSSONNE :</u> LEADER PRICE (600 m2), BUT (3 800 m2), CENTRAKOR (2 000 m2), LA FOIR'FOUILLE (2 662 m2), MONSIEUR MEUBLE (1 200 m2), CHAUSSEA (830 m2), BRICO DÉPÔT (7 875 m2), KING JOUET (500 m2) ...	55 km 52 minutes

Pôle commercial	Caractéristiques	Distance par rapport au site du projet
Espace Gramont Chemin de Gabardie, Route d'Agde, Rue Saint-Jean TOULOUSE-BALMA 8	<u>CC AUCHAN :</u> Hypermarché : AUCHAN (14 982 m2 sdv), <u>Galerie marchande (96 boutiques) :</u> NAF NAF, PROMOD, H&M, OKAÏDI, COURIR, KIKO, LOUIS PION, GO SPORT, MAISONS DU MONDE <u>Zone commerciale Balma-Gramont :</u> CULTURA (3 850 m2), KIABI, AUBERT, TOP OFFICE, OX LITERIE, DARTY (1 550 m2)	53 km 35 minutes
Pôle commercial LABEGE 2 31-Labège 9	<u>CC CARREFOUR :</u> Hypermarché : CARREFOUR (14 100 m2) – 120 boutiques : ADIDAS (100 m2), H&M (1 840 m2), C&A (1 400 m2), FNAC (1 552m2), IDKIDS (260 m2), ZARA (599 m2), NATURE ET DECOUVERTES (325 m2), SEPHORA (350 m2)... <u>Zone commerciale :</u> INTERSPORT (3 357 m2), ACTION (800 m2), CULTURA (2 500 m2), BOTANIC (5 950 m2), JOUECLUB (450 m2)...	62 km 41 minutes

Pôle commercial	Caractéristiques	Distance par rapport au site du projet
Pôle commercial E.LECLERC Saint-Orens 31-Saint-Orens-de-Gameville 	<u>CC CARREFOUR :</u> Hypermarché : E.LECLERC (15 600 m2) – 103 boutiques : DAMART (140 m2), PICWICTOYS (1 300 m2), GIBERT JOSEPH (100 m2), SAN MARINA (130 m2), LEVI'S STORE (150 m2)... <u>Zone commerciale :</u> ACTION (950 m2), BOULANGER (2 700 m2), GIFI (1 386 m2), CASTORAMA (14 000 m2), KIABI (1 500 m2), MAXI ZOO (600 m2)...	62 km 40 minutes



SYNTHESE : CARACTERISTIQUES DE LA ZONE DE CHALANDISE	
Nombre de communes	67
Population	63 439 habitants en 2019, + 12,22% entre 2009 et 2019
Emploi et chômage	Indice de concentration de l'emploi : 60,1% : nombreux déplacements pendulaires en dehors du territoire et notamment vers ALBI
Desserte	Desserte routière : RD 988 et RD 968, axes structurants de la zone de chalandise desservant le site du projet Desserte TC : Réseau de bus gratuit de GAILLAC-GRAULHET AGGLOMERATION et de la Mairie de GAILLAC, Réseau LIO de la Région Occitanie, TAD Desserte modes doux : réseau de cheminements piétons entre le site et le centre de GAILLAC
Principaux pôles commerciaux de la zone de chalandise	Pôle de Piquerouge, où s'implantera le projet
Principaux pôles commerciaux hors zone de chalandise	Pôles commerciaux de LAVAUUR Pôles commerciaux d'ALBI, puis MONTAUBAN et TOULOUSE

Eléments favorables au projet

Eléments plutôt favorables au projet

Eléments plutôt défavorables au projet

Eléments défavorables au projet

Eléments neutres, sans incidence sur le projet

INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE D'ANALYSE

I. DELIMITATION DE LA ZONE D'ETUDE

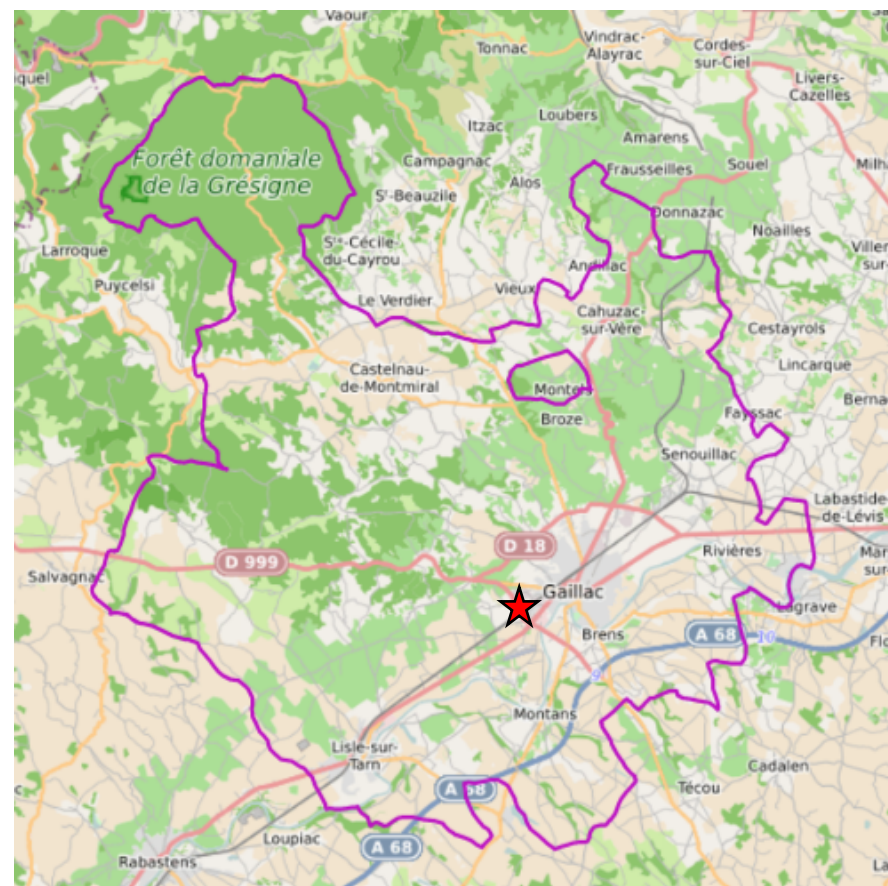
Conformément au décret n°2019-331 du 17 avril 2019 relatif à la composition et au fonctionnement des commissions départementales d'aménagement commercial et aux demandes d'autorisation d'exploitation commerciale, la zone d'étude de l'analyse d'impact comprend « *les communes limitrophes de la commune d'implantation incluses dans la zone de chalandise définie pour le projet* ».

Dans le cas du projet PIQUEROUGE de GAILLAC, le périmètre de l'analyse correspond aux 9 communes suivantes :

- GAILLAC, commune d'implantation du projet
- BROZE
- CASTELNAU-DE-MONTMIRAL
- LISLE-SUR-TARN
- MONTANS
- BRENS
- RIVIERES
- SENOULLAC
- CAHUZAC-SUR-VERE

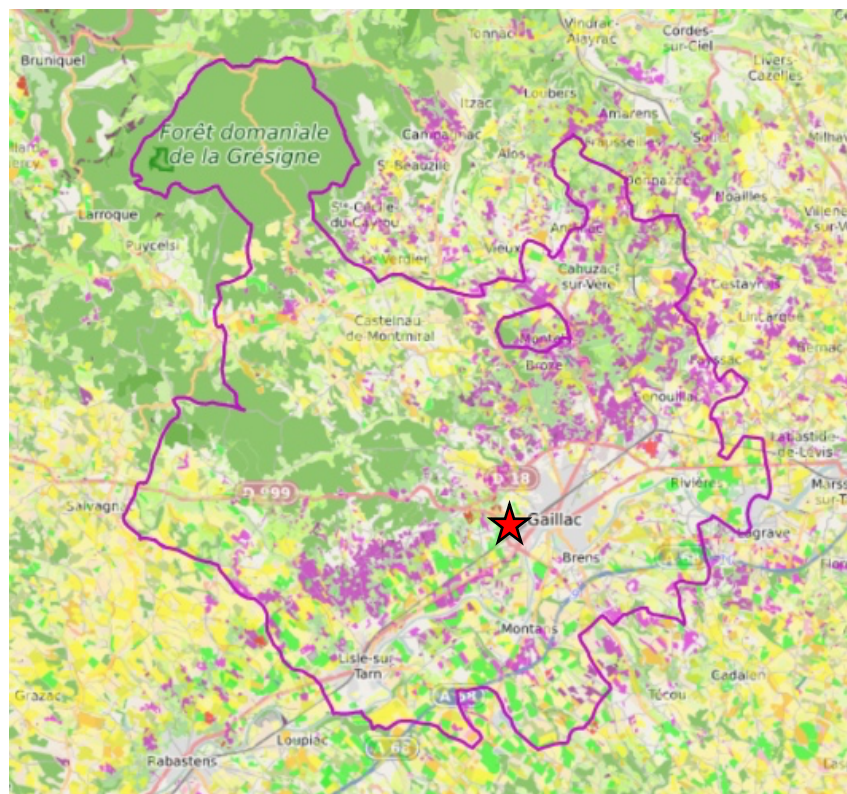
	Population 2009	Population 2019	Ecart 2009/2019
Périmètre de l'analyse d'impact	24 926	28 294	+13,51%

(source : INSEE RGP 2009 et 2019)



★ Site du projet

II. LOCALISATION DES ZONES AGRICOLES, FORESTIERES ET NATURELLES



(source : Géoportail, registre parcellaire graphique 2019)

Les espaces agricoles sont répartis sur tout le périmètre d'analyse excepté au niveau de la zone urbaine de GAILLAC et des espaces forestiers. On note majoritairement des plantations de vignes, ainsi que de blé et de tournesol.



Site du projet

On trouve plusieurs espaces naturels protégés, notamment le long du Tarn et au Sud-Ouest du périmètre d'analyse :

- Une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 1 « Forêt de Grésigne »
- Une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 1 « Etangs de Montans et Peyrole »
- Une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 1 « Forêt de Sivens »
- Une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 2 « Forêt de Grésigne et environs »
- Une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 2 « Forêt de Sivens et côteaux boisés alentours »
- Une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 2 « Basse vallée du Tarn »
- Une Zone Natura 2000 directive Habitats « Forêt de Grésigne »
- Une Zone Natura 2000 directive Oiseaux « Forêt de Grésigne et environs »



Sites NATURA 2000
(Directive Habitats)



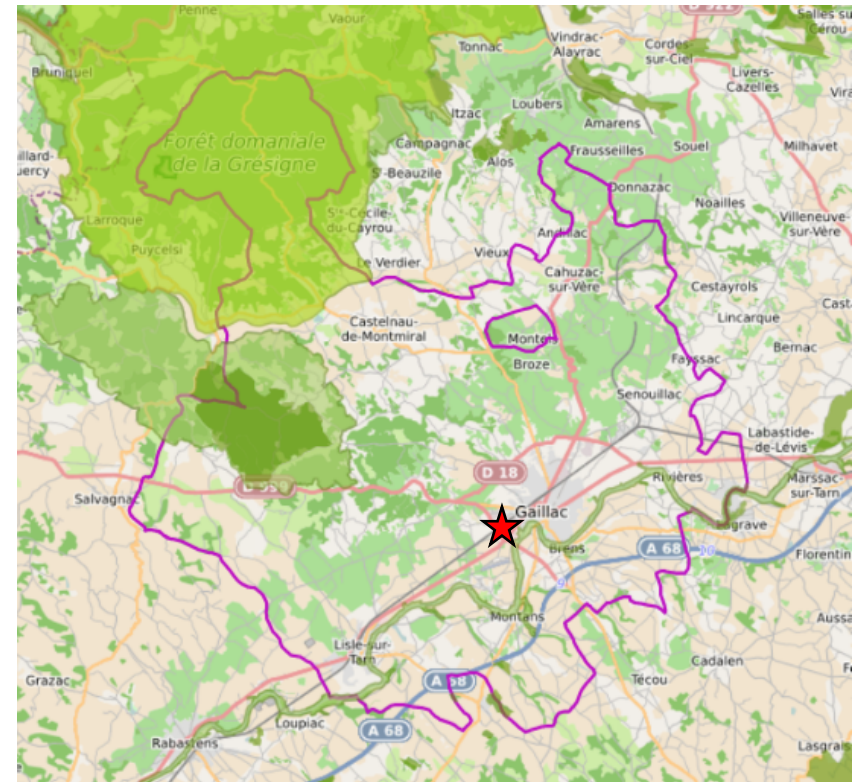
Sites NATURA 2000
(Directive Oiseaux)



Zones naturelles
d'intérêt écologique
faunistique et floristique
(ZNIEFF) type I



Zones naturelles
d'intérêt écologique
faunistique et floristique
(ZNIEFF) type II



(source : Géoportail, ZNIEFF I et II, Natura 2000 directive Oiseaux et directive Habitat)

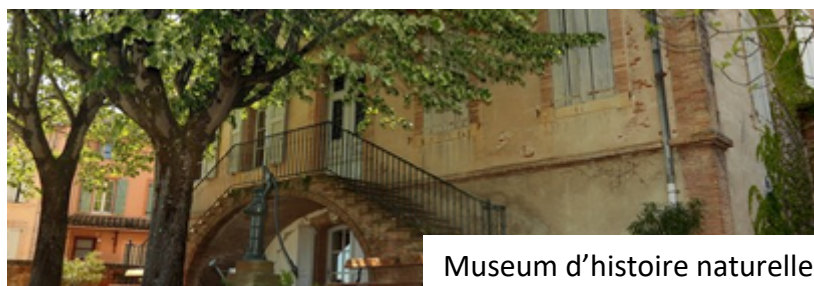


Site du projet

III. LOCALISATION DES PRINCIPAUX EQUIPEMENTS PUBLICS ET DES ACTIVITES ECONOMIQUES

1. Principaux équipements publics (source : portails Internet communaux, Géoportail, Base des équipements 2018 INSEE)

La plupart des équipements publics se situent dans la commune d'implantation du projet, à GAILLAC, en faisant le centre d'attraction du périmètre d'analyse, bien que certains équipements de première nécessité dans d'autres communes (écoles et collèges à LISLE-SUR-TARN, à MONTANS...). GAILLAC offre de nombreux équipements publics culturels, tels que le musée des Beaux-Arts, le Museum d'histoire naturelle Philadelphie Thomas... Plusieurs équipements sportifs vont s'y ajouter : le stade Saint-Roch, la piscine municipale et le centre-équestre, ce qui renforce l'attractivité de la commune.



Museum d'histoire naturelle



Musée de l'abbaye



Musée des beaux-arts

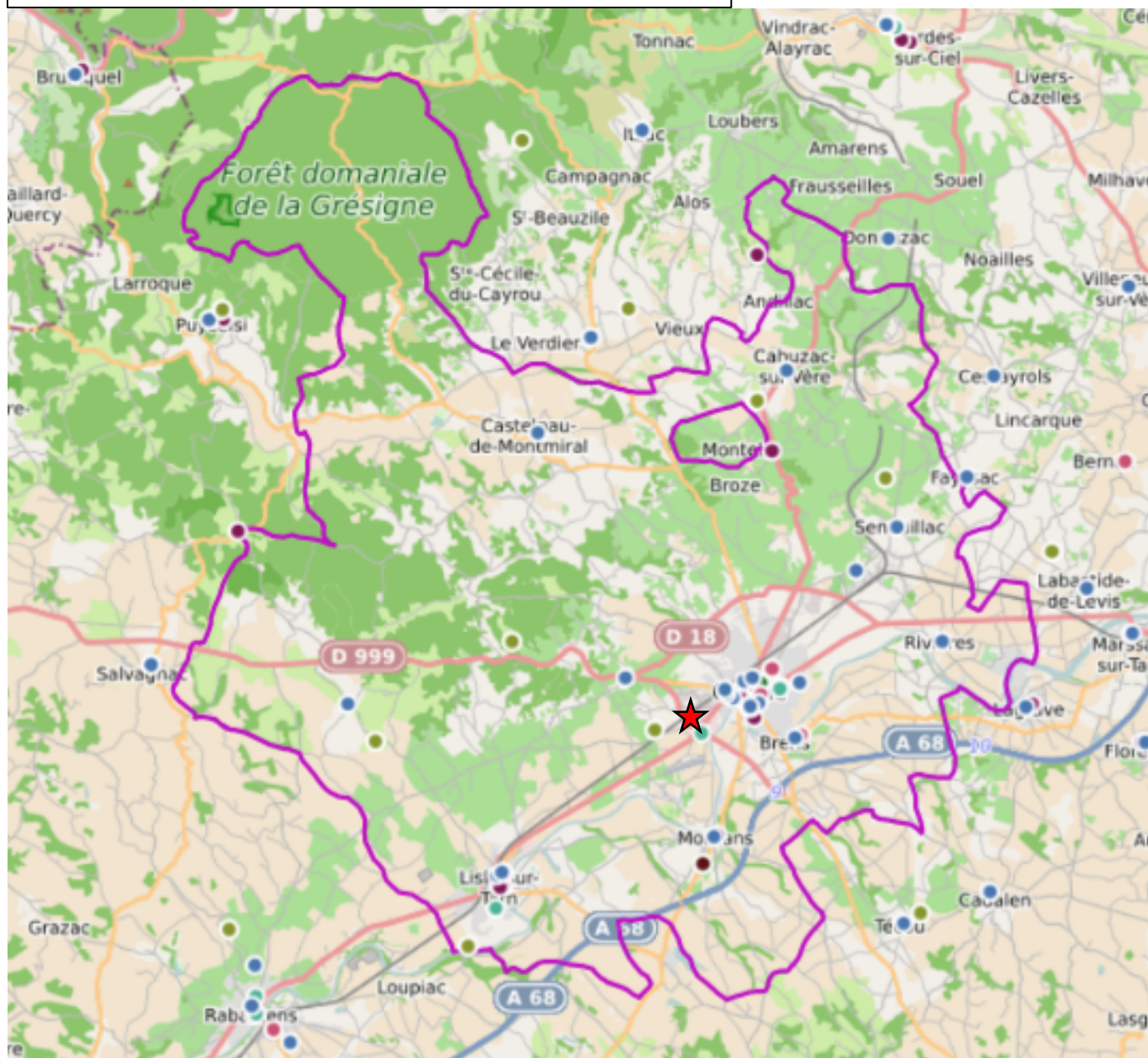


Piscine municipale



(Source : www.ville-gaillac.fr)

Principaux équipements publics par commune



Golfs



Collèges et lycées



Vélodromes



Écoles élémentaires



Complexes sportifs et
terrains de sports



Enseignement supérieur



Hôpitaux



Écoles maternelles



Stades



Musées



Piscines

★ Site du projet



Patinoires



Centres équestres

2. Principales zones d'activité économique

(source : www.eco.ted.fr, www.cclpa.fr)

On retrouve de nombreuses zones d'activités au sein du périmètre d'analyse. Citons notamment :

- Le Mas de Rest (1)

Cette ZAE s'étend sur 47 ha le long de la RD 18, dont 3 ha sont encore disponibles. Les principaux secteurs d'activité sont viti-vinicole, l'économie circulaire et le digital, sur fond de principes écologiques.

- La Zone commerciale de Piquerouge (2)

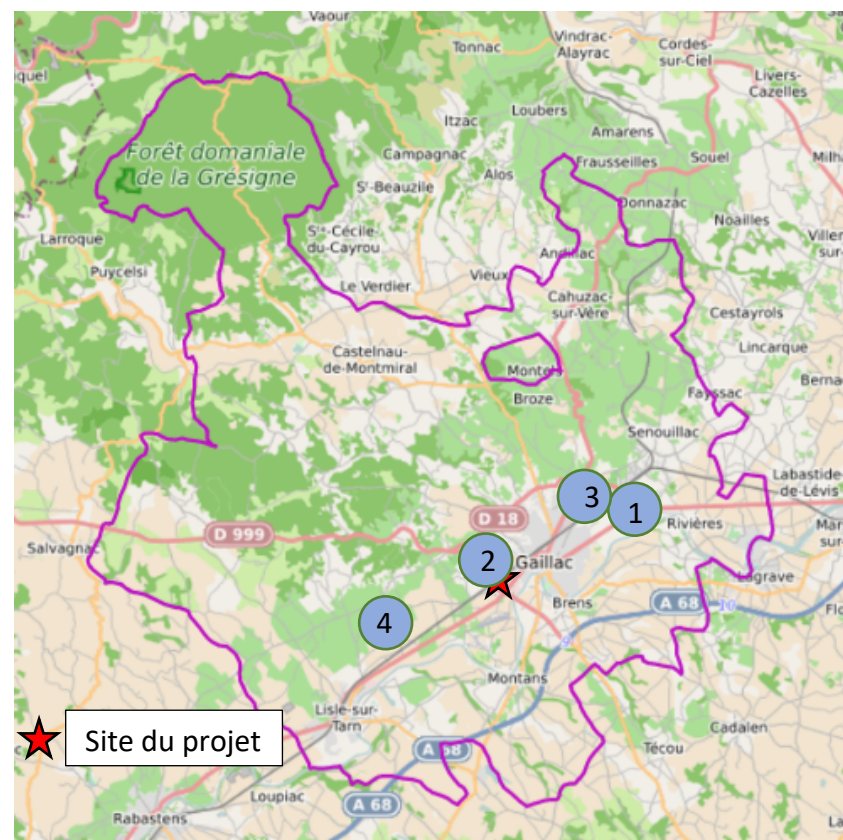
Cette zone d'activités correspond au site d'implantation du projet et s'étend sur 45 ha. Elle se trouve à l'ouest de la commune de GAILLAC et a pour vocation une activité principalement commerciale. On y retrouve de nombreux commerces et entreprises tels que MR BRICOLAGE, SPORT 2000, E.LECLERC, GAMM VERT... Il s'agit du site du projet.

- La Zone Industrielle des Clergous (3)

La ZI des Clergous se trouve au nord de la commune de GAILLAC près de la RD 922. Elle regroupe de nombreuses entreprises du secteur du BTP et des transports à vocation artisanales et industrielles.

- La Zone de l'Albarette (4)

Cette zone artisanale se trouve à LISLE-SUR-TARN, à l'ouest de la commune. Toujours en développement, cette zone est principalement à vocation commerciale, notamment dans le secteur du jardinage et de l'environnement.



Site du projet

IV. LOCALISATION ET NATURE DES PRINCIPALES ZONES D'HABITAT

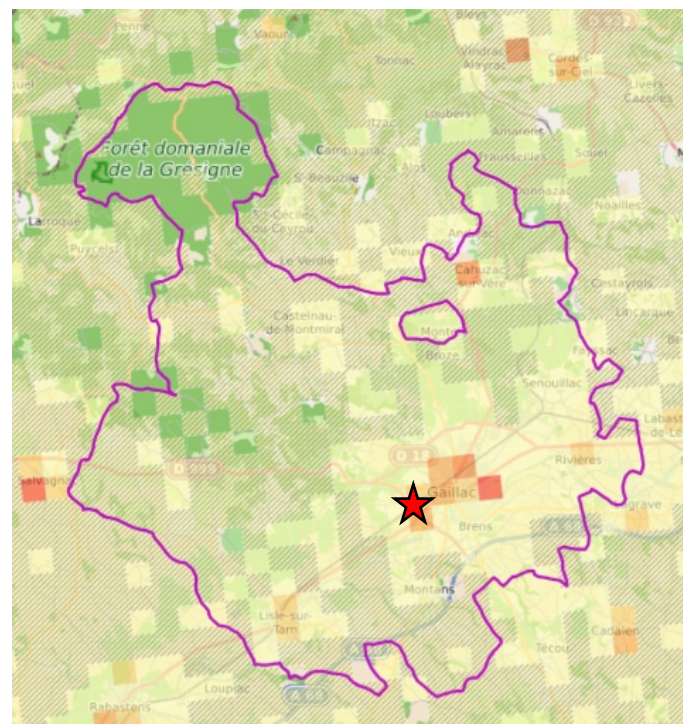
En 2018, l'INSEE compte 12 565 ménages sur le périmètre d'analyse pour un total de 14 725 logements.

Les maisons représentent 79,3% du parc de logements, contre 20,3% pour les appartements.

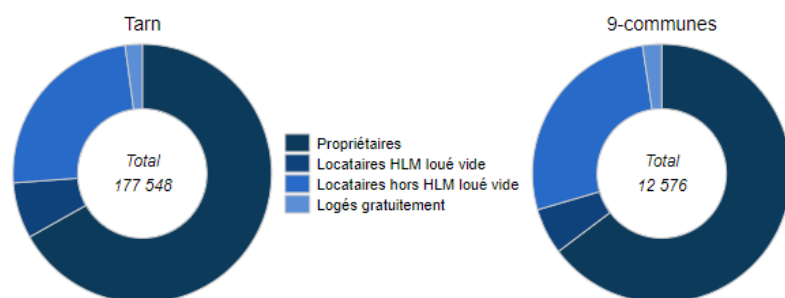
Concernant le logement social, il représente 5,8% du statut d'occupation de résidences principales sur le périmètre. Ce chiffre est de 7% pour le département du TARN.

Au sein du périmètre d'analyse, le logement social se concentre principalement sur la commune de GAILLAC avec 87,2% des logements HLM du périmètre sur la commune.

Le projet se situe à proximité du pôle d'habitat principal de GAILLAC.

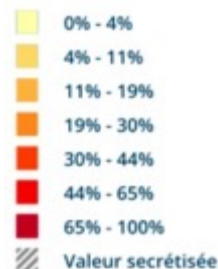


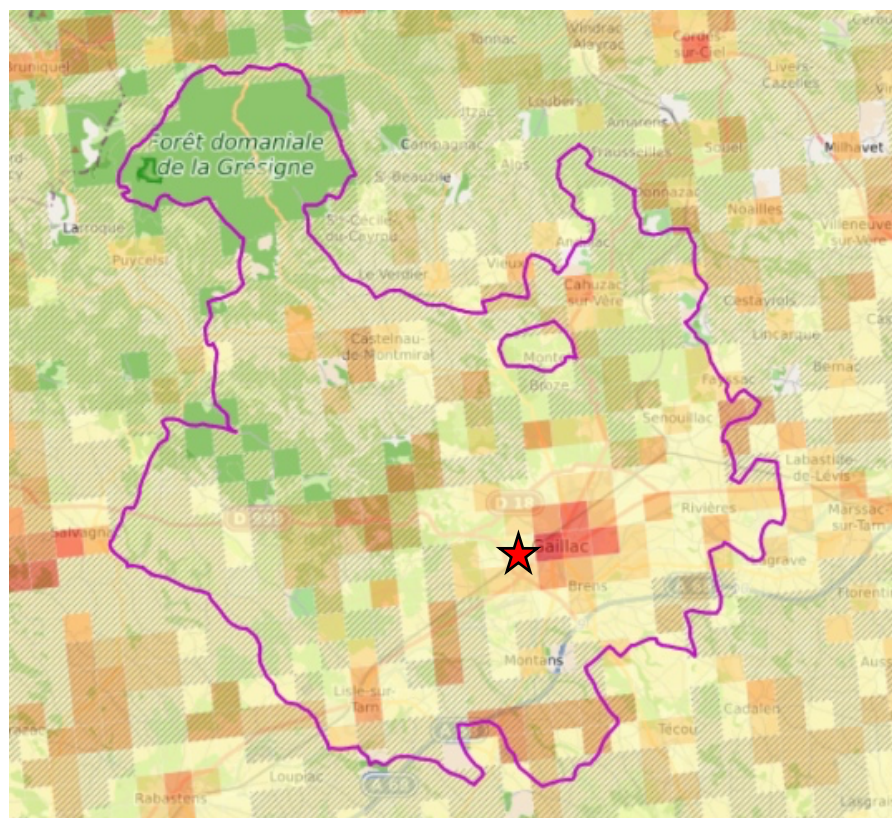
Site du projet



(source : Géoportail, INSEE FILOSoFi 2015)

Part des ménages en logement social

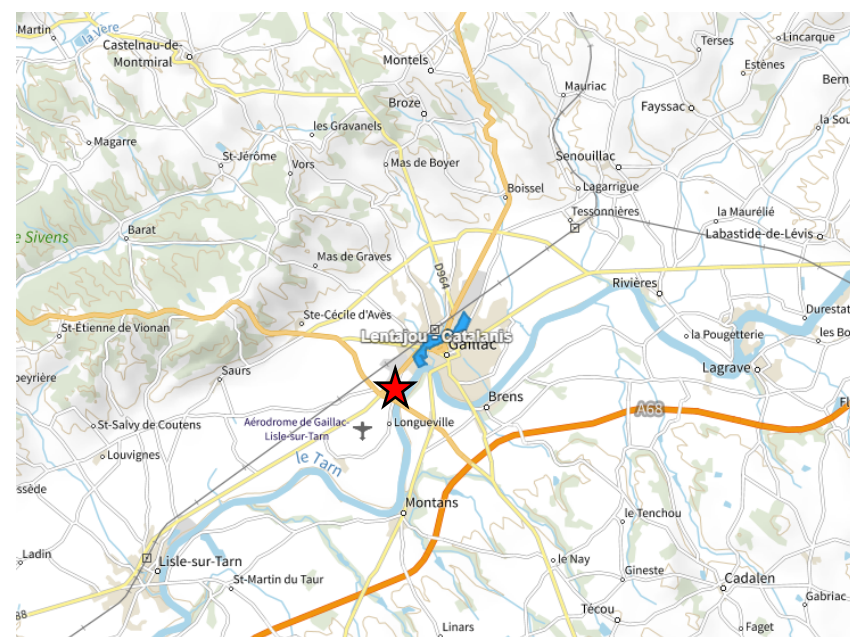




V. QUARTIERS PRIORITAIRES ET ZONES FRANCHES URBAINES

(source : sig.ville.gouv.fr)

Le site sig.ville.gouv.fr recense un quartier prioritaire (QPV) Lentajou-Catalanis, comptant 1 278 habitants, au sein de la commune de GAILLAC.



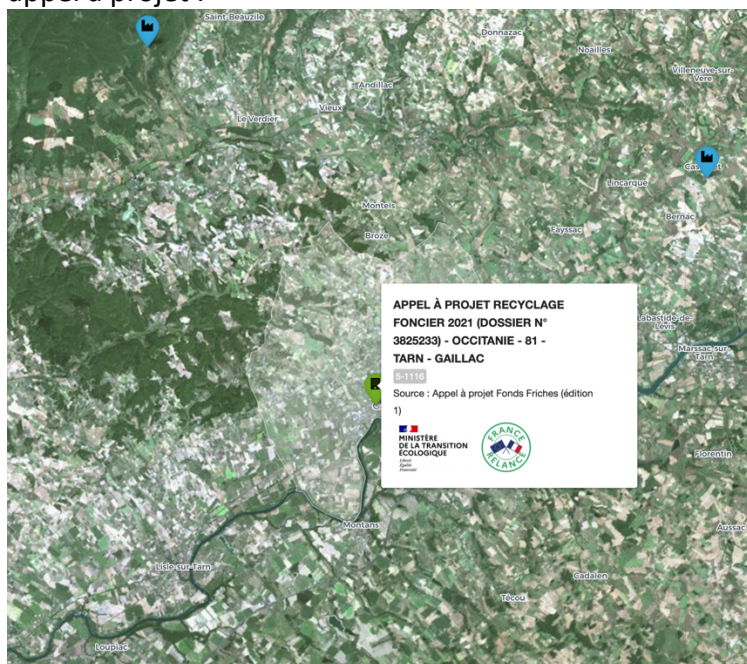
★ Site du projet

VI. DISPONIBILITES FONCIERES ET FRICHES

Les disponibilités foncières ouvertes à l'urbanisation sont reprises dans les documents d'urbanisme communaux en zonage AU, elles sont principalement dédiées à l'habitat.

Des disponibilités foncières sont également existantes dans les zones d'activités existantes.

Concernant les friches industrielles ou commerciales, le territoire de GAILLAC est peu marqué par ce phénomène. Le site Cartofriches du CEREMA recense une friche située à GAILLAC, qui a fait l'objet d'un appel à projet :



En complément, le repérage de terrain a permis d'identifier les friches suivantes :



Locaux commerciaux, Avenue Charles de Gaulle, GAILLAC :



Le premier local accueillait un ancien tabac-cadeaux-articles de pêche... cette cellule apparaît déjà vacante en novembre 2020 sur Google Street View.

Le deuxième local correspond à un pisciniste. Ce local apparaît à la vente dans une agence immobilière pour une surface commerciale de 110 m2.

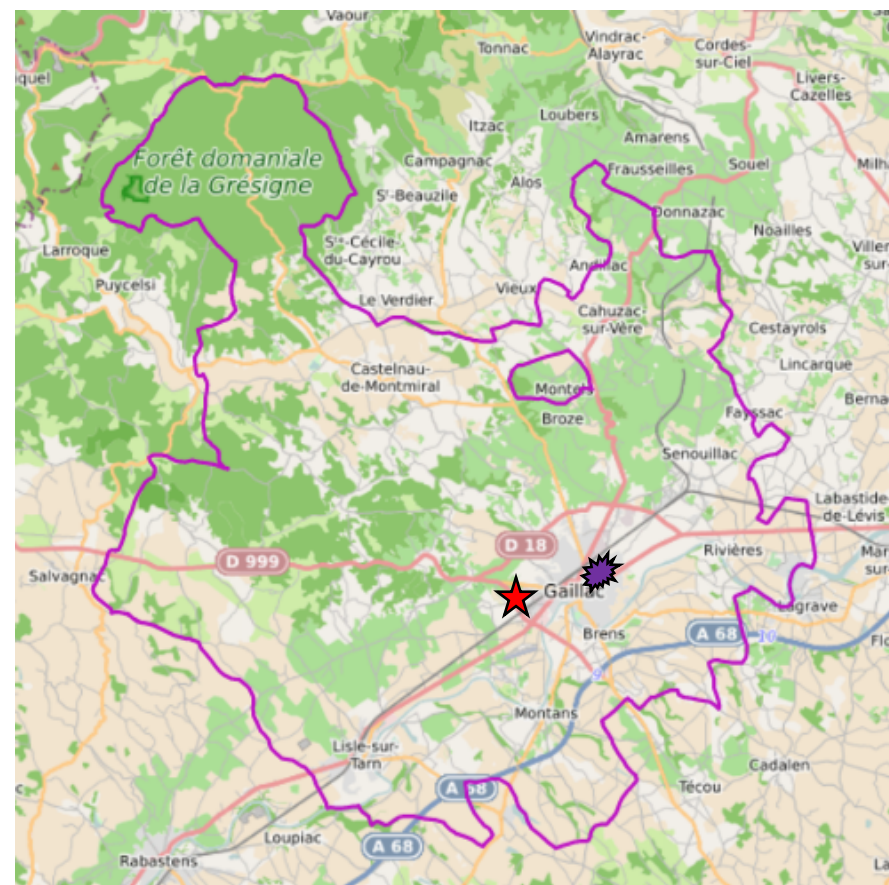
Ces cellules sont cependant situées en dehors d'une polarité commerciale constituée, et sont de taille insuffisante pour accueillir le projet.

Le projet prévoit le transfert de 2 activités actuellement présentes sur la zone de Piquerouge à GAILLAC.

Concernant le local du magasin SPORT 2000 actuel, celui-ci nécessite d'importants travaux de remise en état, avec notamment un désamiantage des toitures. Le transfert de l'activité permettra de réaliser ces travaux, avant de recommercialiser le bâtiment.

Pour l'enseigne WAS/S2, le local actuel sera également remis sur le marché par son propriétaire. Sa localisation au sein de la zone commerciale de Piquerouge devrait néanmoins permettre de trouver rapidement un preneur.

Localisation des friches commerciales et industrielles (relevés de terrain)



Site du projet

VII. PRINCIPAUX PROJETS URBAINS

- La rénovation du quartier de Lentajou ★

Le quartier prioritaire de LENTAJOU à GAILLAC est l'un des plus anciens du TARN. A compter de 2022, l'habitat sera rénové, mixant différents types de logements : collectifs ou individuels, en location ou à la vente. Ce projet comprend aussi la création d'une école et la rénovation de l'ancienne école en une maison de quartier, ainsi que l'aménagement d'une esplanade, d'espaces de stationnement et e parcs et jardins. Au niveau de la desserte routière, le quartier sera relié à la ville par le réaménagement du carrefour de Pichery et des voiries. Ce projet est porté par la ville ainsi que la communauté d'agglomération et l'organisme Tarn Habitat.

- Réaménagement du quartier de la gare ★

Les travaux au niveau de la gare routière de GAILLAC, entamés en février dernier et toujours en cours de réalisation ont pour but de transformer les mobilités dans le quartier, en favorisant l'accès aux piétons et aux cyclistes. Au-delà de ce projet au sein de GAILLAC, c'est tout le territoire qui adopte une vision plus écologique des mobilités, dans un espace où les routes dominent très largement les chemins piétons et les voies cyclables.

Ce projet prévoit entre autres la destruction du skatepark et le prolongement de la rue du 19 mars, tout en soulignant les espaces végétaux et le ruisseau qui longe la gare routière.

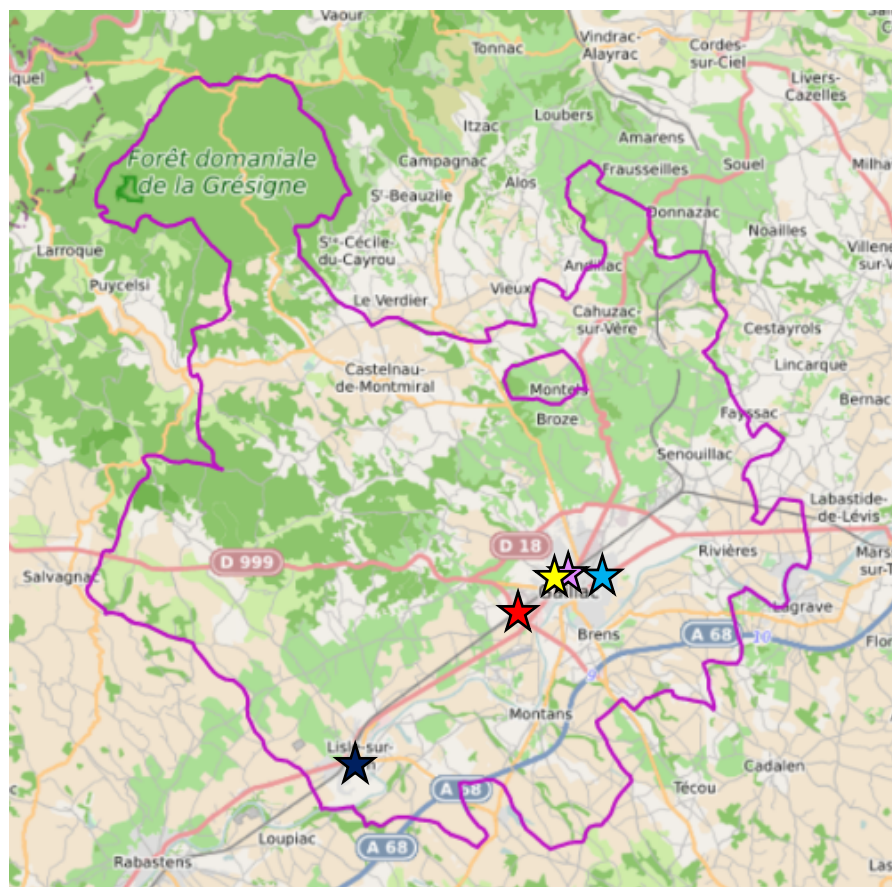
- Poursuite de l'aménagement de la ZAC des 7 Fontaines - Pouilles ★

Dans ce nouveau quartier en cours de construction, une nouvelle résidence seniors verra le jour au dernier trimestre 2022. Ce quartier récent accueille de nombreux logements, des écoles, des commerces et services.

- Centre culturel de LISLE-SUR-TARN ★

Le travaux sont actuellement en cours pour la réalisation du centre culturel de LISLE-SUR-TARN qui permettra de mutualiser la salle des fêtes, la médiathèque, l'office de tourisme et le musée Raymond Lafage.

Localisation des projets :



★ Site du projet

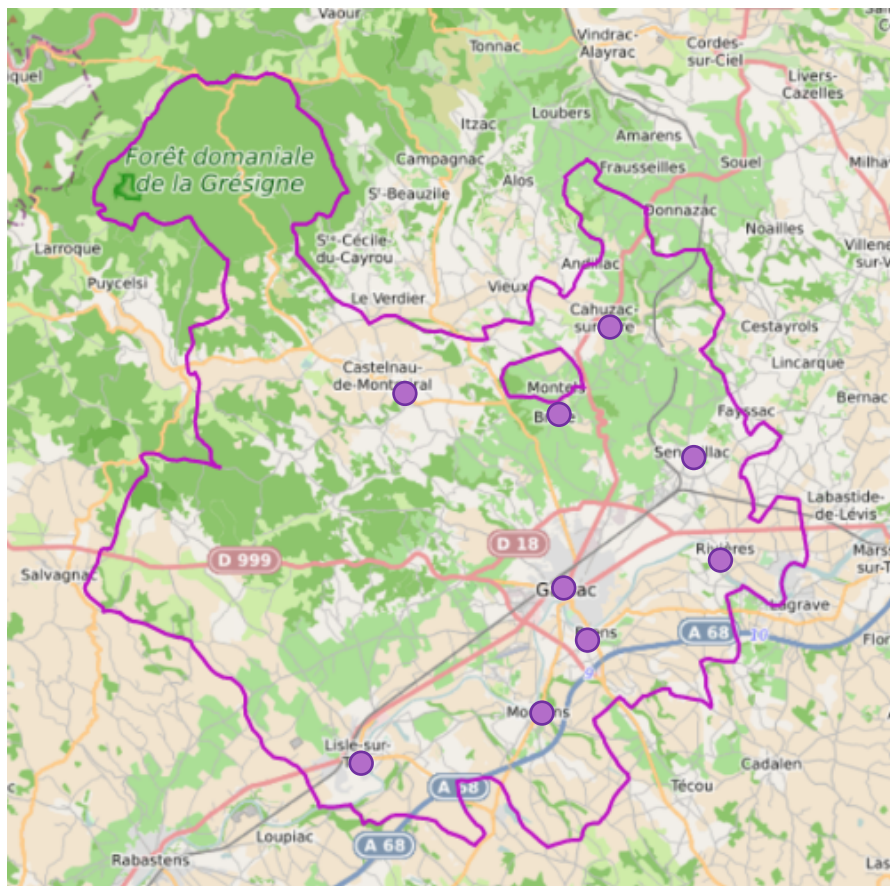
INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE D'ANALYSE

SYNTHESE : CARACTERISTIQUES DU PERIMETRE D'ANALYSE	
Nombre de communes	9
Population	28 294 habitants en 2018 +13,51 % entre 2009 et 2019
Localisation des principaux équipements publics	GAILLAC
Localisation des principales zones d'habitat	GAILLAC
Disponibilités foncières et friches	Quelques friches commerciales dont les caractéristiques ne permettent pas d'accueillir le projet
Principaux projets urbains	Aménagement d'un quartier « Politique de la Ville » à GAILLAC Poursuite de l'aménagement de la ZAC des 7 Fontaines à GAILLAC et du quartier de la gare Centre culturel de LISLE-SUR-TARN

**INFORMATIONS RELATIVES AU COMMERCE AU SEIN DU PERIMETRE
D'ANALYSE**

I. CARACTERISTIQUES DE L'ACTIVITE COMMERCIALE

1. Localisation des centres-villes étudiés

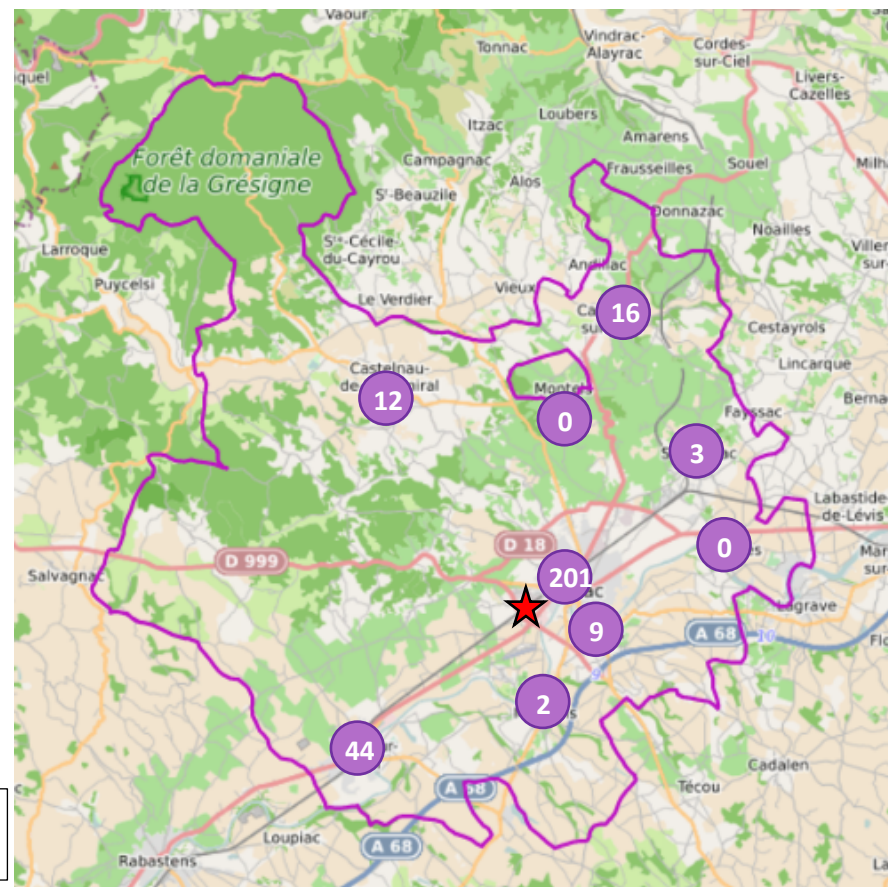


Concentration des commerces dans les centres-villes du périmètre d'analyse.

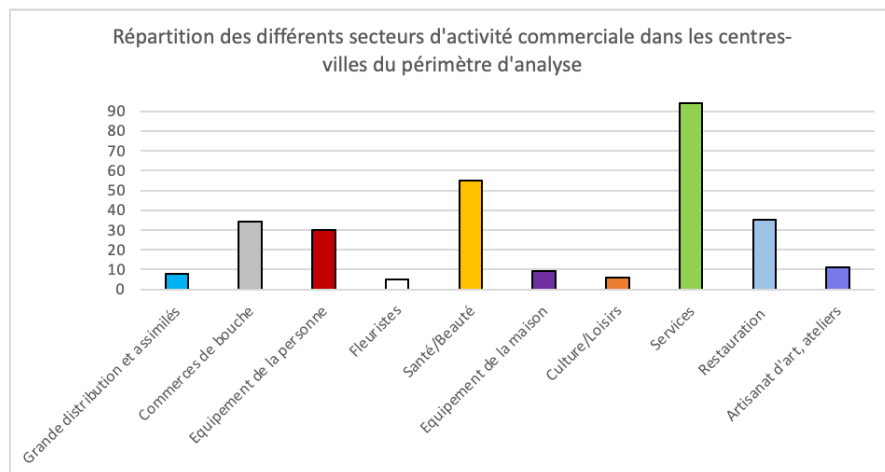
2. Caractéristiques générales

On compte 287 commerces de centre-ville actifs sur la base de nos relevés de terrain de juin 2022.

Il est à noter que la majorité de ces commerces sont situés dans le centre-ville de GAILLAC (201 commerces). On retrouve ensuite le centre-ville de LISLE-SUR-TARN (44 commerces). BROZE et RIVIERES ne comptent aucun commerce de centre-ville.



Concernant les secteurs d'activité commerciale, le plus représenté sur le périmètre d'analyse est celui des services (94 commerces), suivi par la santé/beauté (55 commerces), puis la restauration (35 commerces). Il est à noter la présence en quatrième position des commerces de bouche, bien représentés avec 34 commerces.



Cette prédominance des secteurs orientés vers les services est représentative de centres-villes répondant aux besoins de proximité des habitants du territoire. Seul le centre-ville de GAILLAC a vocation à rayonner de manière plus large sur le territoire.

3. Détail de l'activité commerciale par centre-ville *(source : relevés de terrain, juin 2022)*

Les tableaux ci-après présentent le détail de l'activité commerciale pour les centres-villes du périmètre d'analyse.

Les commerces de centre-ville regroupés par secteurs d'activité :

	Gaillac	Lisle-sur-Tarn	Montans	Brens	Senouillac	Cahuzac-sur-Vère	Castelnau-de-Montmiral	Total
Grande distribution et assimilés	3	1	1	0	0	1	2	8
Commerces de bouche	21	7	0	2	1	3	0	34
Equipement de la personne	28	1	0	0	0	1	0	30
Fleuristes	3	0	0	1	0	1	0	5
Santé/Beauté	39	8	0	2	0	3	3	55
Equipement de la maison	6	2	0	1	0	0	0	9
Culture/Loisirs	6	0	0	0	0	0	0	6
Services	71	15	0	2	2	4	0	94
Restauration	21	6	0	1	0	3	4	35
Galerie d'art	3	4	1	0	0	0	3	11
TOTAL	201	44	2	9	3	16	12	287

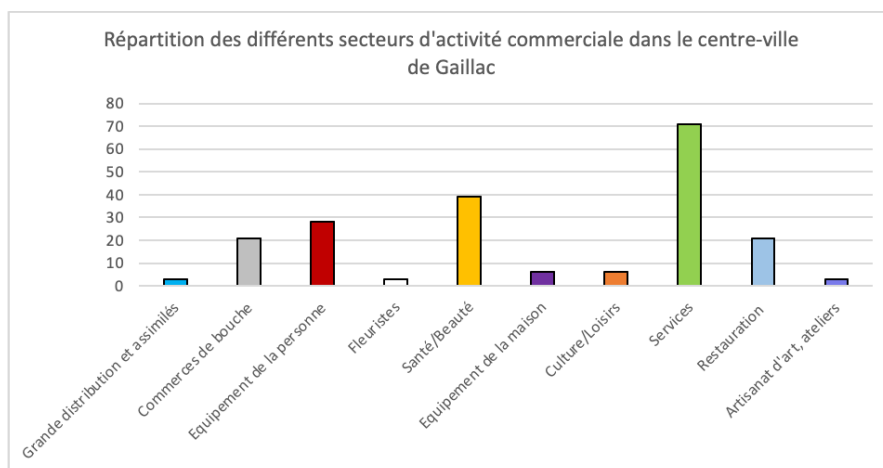
INFORMATIONS RELATIVES AU COMMERCE AU SEIN DU PERIMETRE D'ANALYSE

Détail du recensement des commerces de centre-ville dans le périmètre d'analyse d'impact :

	Gaillac	Lisle-sur-Tarn	Montans	Brens	Senouillac	Cahuzac-sur-Vère	Castelnau-de-Montmiral	Total
Commerce de détail de produits surgelés	0	0	0	0	0	0	0	0
Commerce d'alimentation générale	0	0	0	0	0	0	0	0
Supérettes	1	1	0	0	0	1	1	4
Supermarchés	0	0	0	0	0	0	0	0
Magasins multi-commerces	0	0	1	0	0	0	0	1
Hypermarchés	0	0	0	0	0	0	0	0
Grands magasins	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres commerces de détail en magasin non spécialisé	2	0	0	0	0	0	1	3
Commerce de détail de biens d'occasion en magasin	0	0	0	0	0	0	0	0
Charcuterie	0	0	0	0	0	0	0	0
Boulangerie pâtisserie	3	2	0	1	1	1	0	8
Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé	1	0	0	0	0	0	0	1
Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé	3	1	0	0	0	1	0	5
Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé	1	0	0	0	0	0	0	1
Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé	3	1	0	0	0	0	0	4
Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé	5	1	0	0	0	1	0	7
Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé	5	2	0	1	0	0	0	8
Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé	1	0	0	0	0	0	0	1
Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé	18	0	0	0	0	1	0	19
Commerce de détail de la chaussure	3	0	0	0	0	0	0	3
Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyages	3	0	0	0	0	0	0	3
Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé	3	1	0	0	0	0	0	4
Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé	3	0	0	1	0	1	0	5
Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé	4	2	0	0	0	1	1	8
Commerce de détail d'optique et/ou d'audition	6	1	0	0	0	0	0	7
Coiffure	14	3	0	1	0	2	2	22
Soins de beauté	13	2	0	1	0	0	0	16
Commerce de détail de parfumerie	2	0	0	0	0	0	0	2
Commerce de détail de matériel médical	0	0	0	0	0	0	0	0
Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé	2	1	0	0	0	0	0	3
Commerce de détail de bricolage	0	0	0	0	0	0	0	0
Commerce de détail de produits d'équipement de la maison et de décoration	4	1	0	1	0	0	0	6
Mercurerie	0	0	0	0	0	0	0	0
Commerce de détail de matériel téléphonique	1	0	0	0	0	0	0	1
Commerce de détail de matériel informatique	1	0	0	0	0	0	0	1
Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé	1	0	0	0	0	0	0	1
Commerce de détail de biens culturels et de loisirs	1	0	0	0	0	0	0	1
Commerce de détail de matériel de photographie	1	0	0	0	0	0	0	1
Librairie – Presse	1	0	0	0	0	0	0	1
Cordonnerie	0	0	0	0	0	0	0	0
Bar-Tabac-Presse	2	2	0	0	0	1	0	5
Commerce de détail de cigarettes électroniques	4	0	0	0	0	0	0	4
Garage automobile	0	0	0	0	0	1	0	1
Banques, assurances, agences immobilières	31	5	0	0	0	1	0	37
Autres services	34	8	0	2	2	1	0	47
Restauration	21	6	0	1	0	3	4	35
Artisanat d'art, ateliers	3	4	1	0	0	0	3	11
TOTAL	201	44	2	9	3	16	12	287

3.1. GAILLAC

Le centre-ville de GAILLAC est le principal centre-ville commerçant du périmètre d'analyse, avec 201 commerces recensés.



Comme évoqué plus haut, les principaux secteurs d'activité commerciale du centre-ville sont les services (71 commerces), suivis par la santé/beauté (39 commerces). On trouve l'équipement de la personne en 3^{ème} position (28 commerces).

Le centre-ville de GAILLAC présente une diversité de commerces, puisque l'ensemble des secteurs d'activité commerciale sont représentés.



Périmètre du centre-ville commerçant de GAILLAC

Rue Portal



Place de la Libération



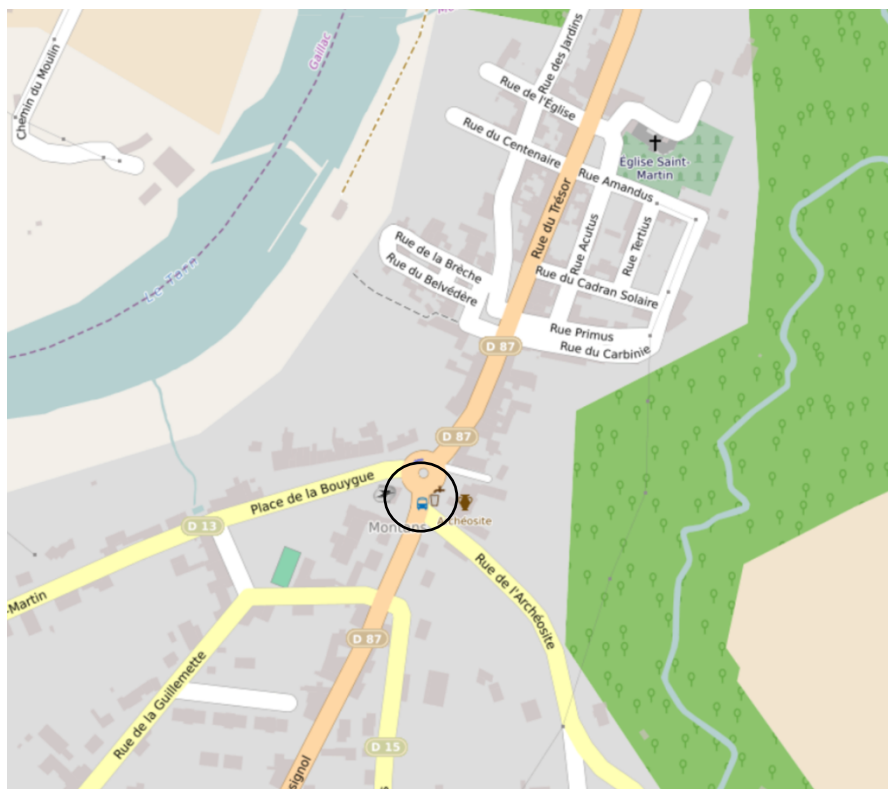
3.2. LISLE-SUR-TARN

LISLE-SUR-TARN est la deuxième polarité commerciale du périmètre d'analyse. Il propose un centre-ville commerçant composé de 44 commerces. Ces commerces appartiennent principalement au secteur des services (15 commerces), de la santé/beauté (8 commerces), et des commerces de bouche (7 commerces), témoignant de la dimension de proximité du centre-ville. On y trouve également quelques commerces plus spécialisés, notamment dans l'art et l'artisanat.

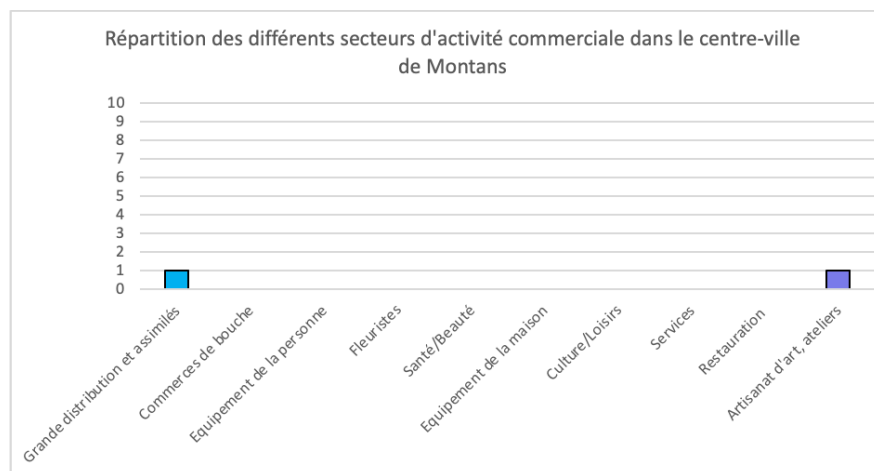


3.3. MONTANS

On trouve 2 commerces dans le centre-ville de MONTANS, situés à proximité de La Poste et de l'Archéosite. Il s'agit d'un magasin multi-commerces (alimentation, tabac, presse, dépôt de pain...) et d'un atelier d'art.



Périmètre du centre-ville commerçant de MONTANS

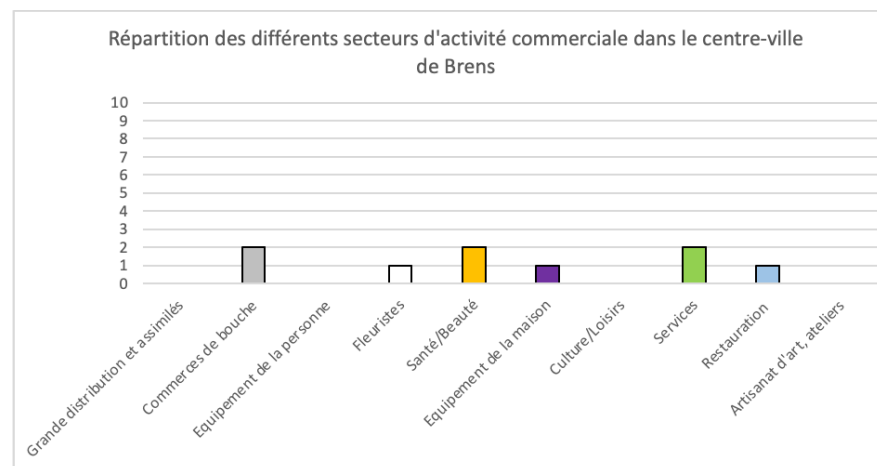


3.4. BRENS

On trouve 9 commerces dans le centre-ville de BRENS, organisés autour de la Place de la Mairie. Ces commerces proposent une offre relativement diversifiée dans les services, la santé/beauté, les commerces de bouche, la restauration... permettant de répondre aux besoins de proximité des habitants.

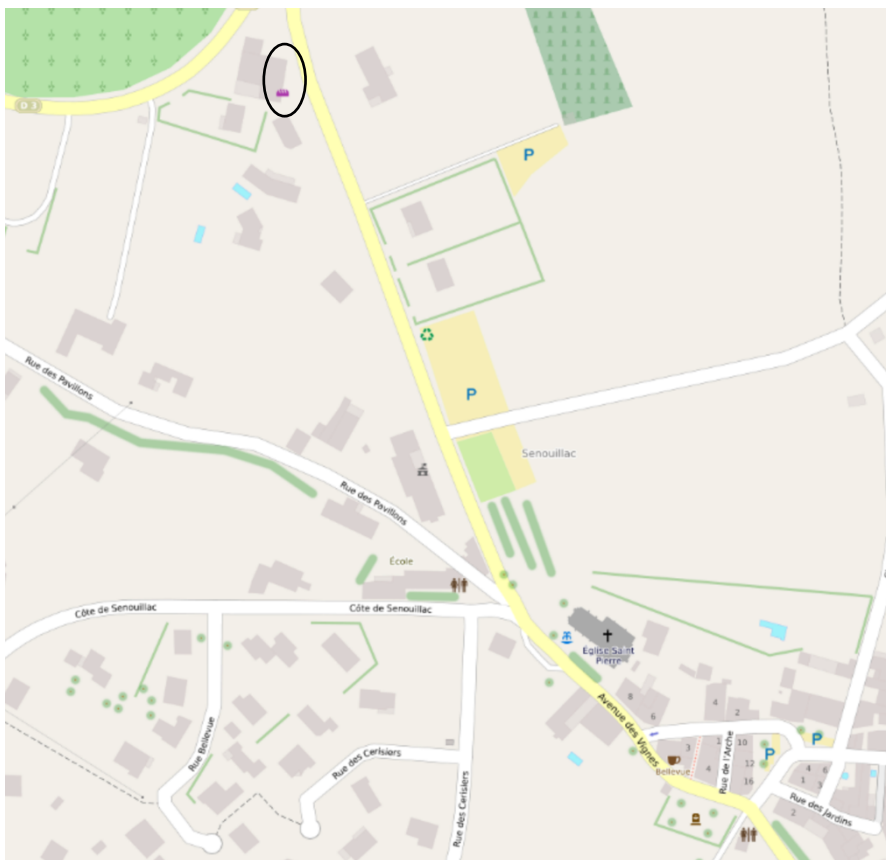


Périmètre du centre-ville commerçant de BRENS

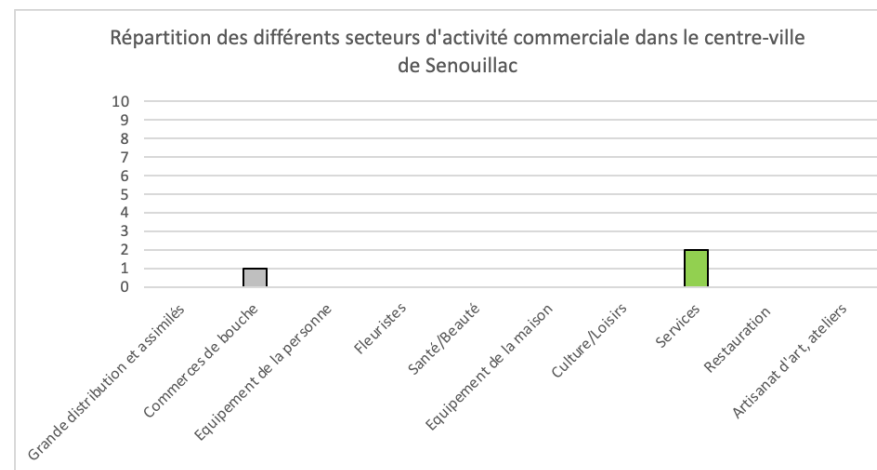


3.5. SENOUILLAC

On trouve 3 commerces dans le centre-ville de SENOUILAC, situés Avenue des Vignes.



*Périmètre du centre-ville commerçant
de SENOUILAC*

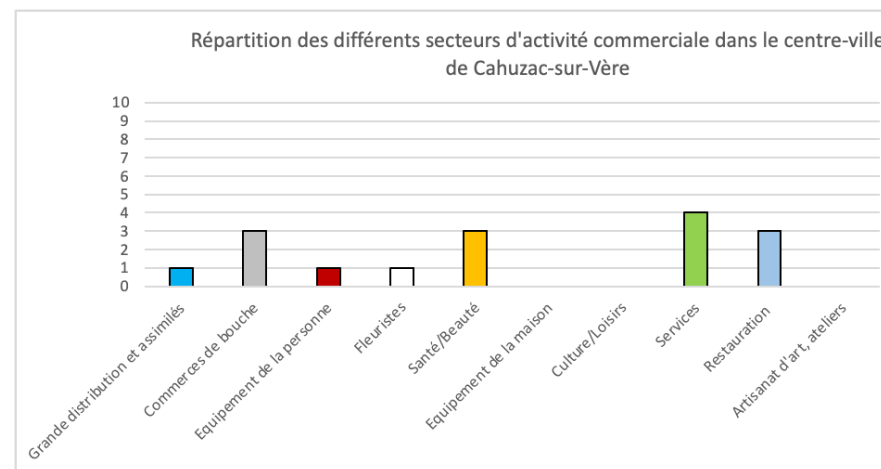


3.6. CAHUZAC-SUR-VERE

CAHUZAC-SUR-VERE compte 16 commerces de centre-ville, situés Route de Gaillac et Place d'Hautpoul. Ces commerces proposent une offre relativement diversifiée dans les services, la santé/beauté, les commerces de bouche, la restauration... permettant de répondre aux besoins de proximité des habitants.

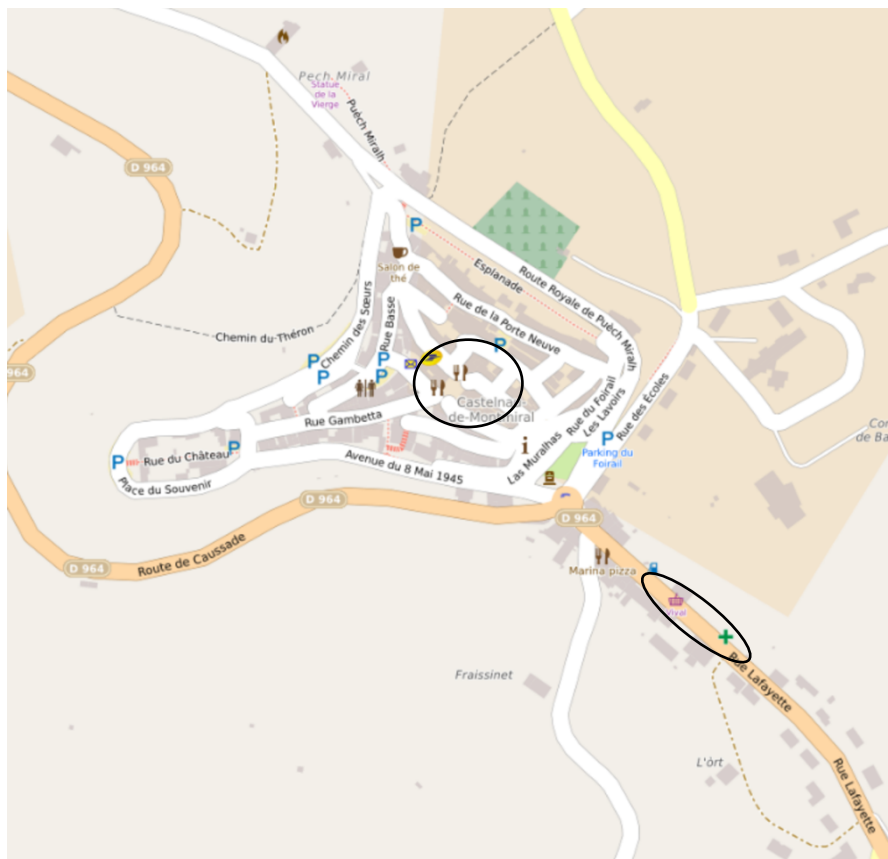


Périmètre du centre-ville commerçant de CAHUZAC-SUR-VERE

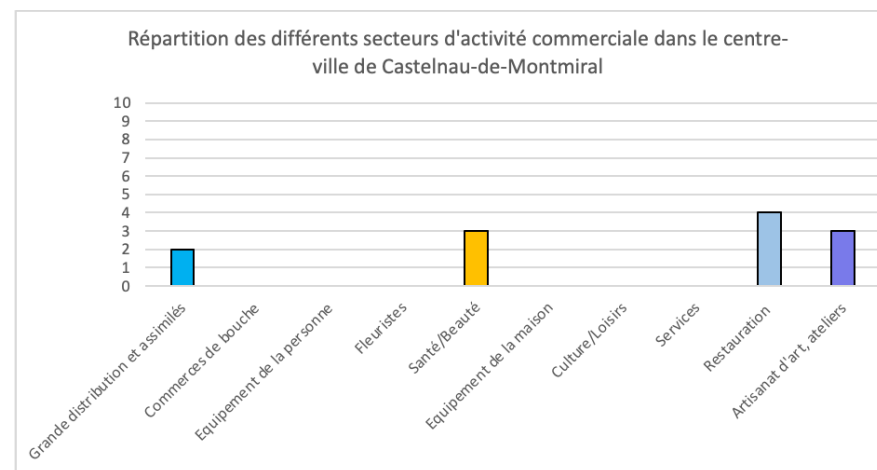


3.7. CASTELNAU-DE-MONTMIRAL

CASTELNAU-DE-MONTMIRAL compte 12 commerces de centre-ville, répartis entre la Rue Lafayette et la cité médiévale. Ces commerces reflètent la dimension d'hyper proximité et touristique de la cité, avec une supérette et des commerces de santé/beauté, mais aussi des restaurants et des ateliers d'art et artisanat.



Périmètre du centre-ville commerçant de CASTELNAU-DE-MONTMIRAL



4. Similitude entre les commerces de centre-ville et les secteurs d'activité du projet

Le projet recouvrira les secteurs d'activité commerciale suivants :

- Alimentaire Caviste :

	Gaillac	Lisle-sur-Tarn	Montans	Brens	Senouillac	Cahuzac-sur-Vère	Castelnau-de-Montmiral	Total
4725Z - Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé	5	1	0	0	0	1	0	7
Total	5	1	0	0	0	1	0	7
<i>Nombre total de commerces</i>	201	44	2	9	3	16	12	287
<i>Taux de similitude (%)</i>	2,5	2,3	0,0	0,0	0,0	6,3	0,0	2,4

7 commerces de centre-ville sont concernés par cette activité, soit un taux de similitude de 2,4%.
5 sont situés à GAILLAC. Il s'agit de cavistes indépendants faisant également des dégustations.

- Equipement de la maison :

	Gaillac	Lisle-sur-Tarn	Montans	Brens	Senouillac	Cahuzac-sur-Vère	Castelnau-de-Montmiral	Total
4751Z - Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé (hors habillement)	0	0	0	0	0	0	0	0
4754Z - Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé	2	1	0	0	0	0	0	3
4759A - Commerce de détail de meubles	0	0	0	0	0	0	0	0
4759B - Commerce de détail d'autres équipements du foyer	4	1	0	1	0	0	0	6
4765Z - Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé	1	0	0	0	0	0	0	1
Total	7	2	0	1	0	0	0	10
<i>Nombre total de commerces</i>	201	44	2	9	3	16	12	287
<i>Taux de similitude (%)</i>	3,5	4,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,5

10 commerces de centre-ville sont concernés par cette activité, soit un taux de similitude de 3,5%.
On trouve notamment de petits commerces d'équipement et dépannage en petit électroménager et des magasins de décoration d'intérieur.

- Equipement de la personne :

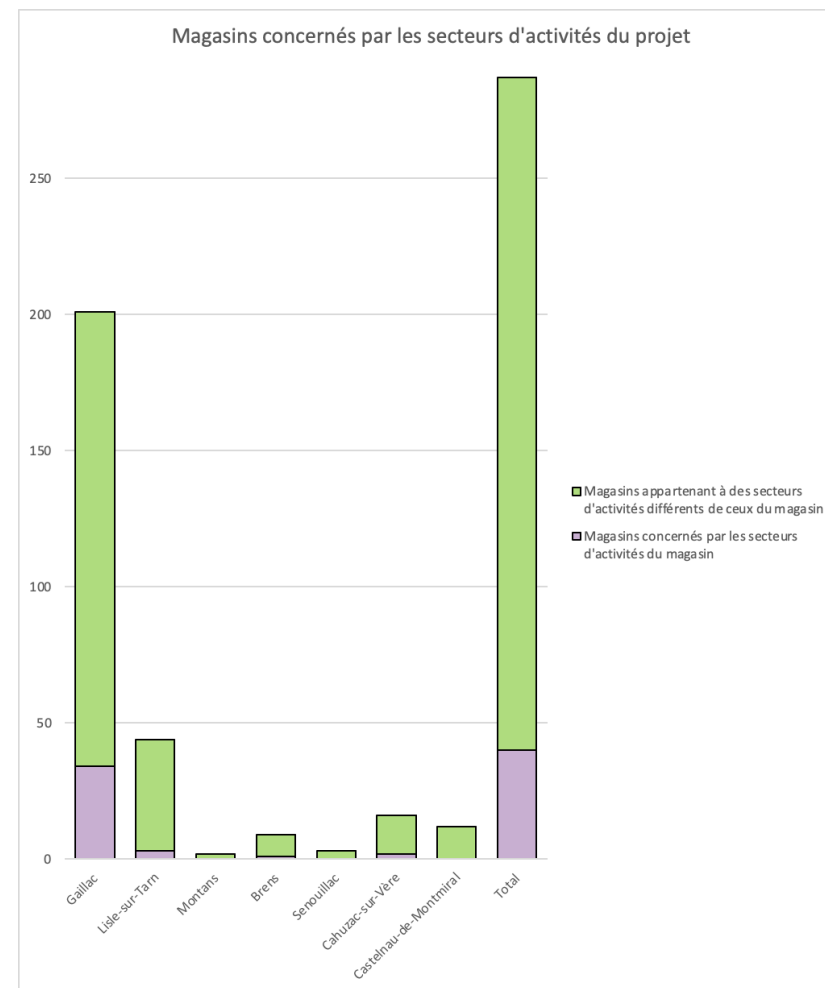
	Gaillac	Lisle-sur-Tarn	Montans	Brens	Senouillac	Cahuzac-sur-Vère	Castelnau-de-Montmiral	Total
4764Z - Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé	1	0	0	0	0	0	0	1
4771Z - Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé	18	0	0	0	0	1	0	19
4772A - Commerce de détail de la chaussure	3	0	0	0	0	0	0	3
Total	22	0	0	0	0	1	0	23
Nombre total de commerces	201	44	2	9	3	16	12	287
Taux de similitude (%)	10,9	0,0	0,0	0,0	0,0	6,3	0,0	8,0

23 commerces de centre-ville sont concernés par cette activité, soit un taux de similitude de 8%

Il faut noter que le projet propose une orientation vers des produits sport et sportwear, qui n'est finalement que peu représentée en centre-ville qui propose une offre plus classique d'habillement et chaussures.

Sur la globalité du projet, le taux de similitude avec les commerces de centre-ville est de 13,9%, soit 40 commerces de centre-ville concernés par les activités du projet sur 287 existants. La commercialisation de la cellule K5 n'étant pas suffisamment précise, elle n'est pas prise en compte. La commercialisation de cette cellule, fléchée en secteur 2 – Non alimentaire, devra se faire en cohérence avec les commerces déjà présents en centre-ville.

Cette donnée met également en avant **la complémentarité du projet avec les commerces de centre-ville** présents sur le périmètre d'analyse, le projet proposant des commerces absents ou peu présents dans les centres-villes étudiés (meubles, sport).

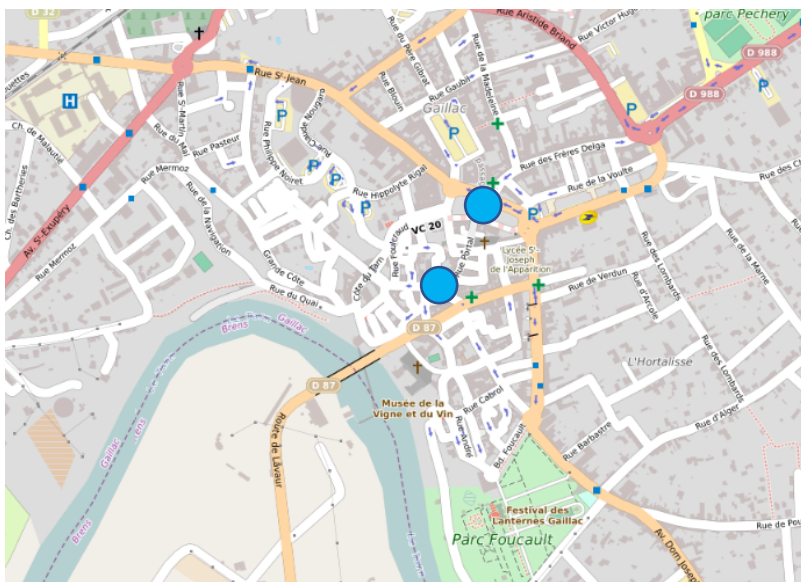


5. Marchés et halles

- GAILLAC

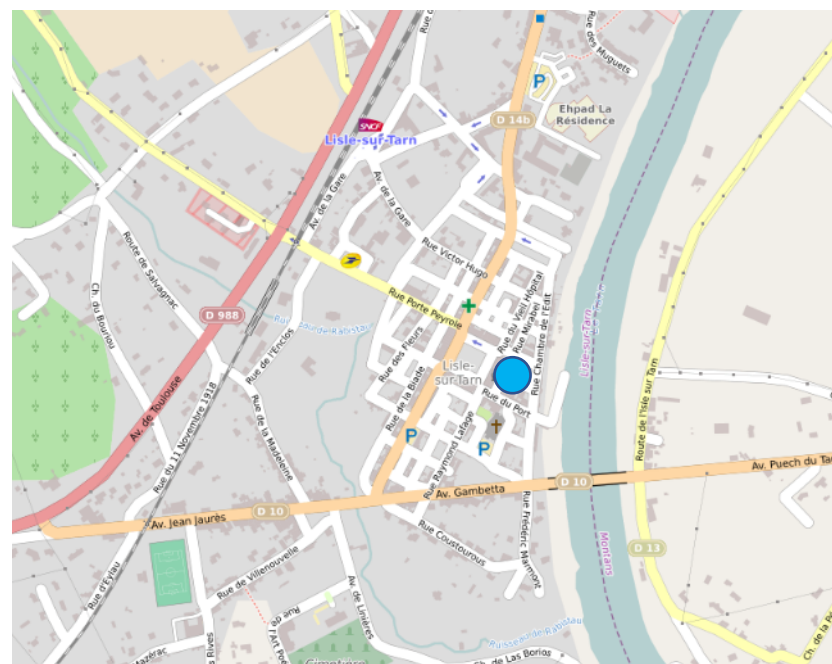
La ville accueille trois marchés toute l'année participant au dynamisme de la commune. Le premier se déroule sur la place du Griffoul et sur la place de la Libération, de 8h à 13h30 chaque vendredi. On y retrouve des produits locaux accompagnés de la convivialité des exposants. Un autre petit marché de plein vent se déroule chaque dimanche matin sur la place du Griffoul.

Enfin, la ville accueille le marché « Noctambio » tous les mardis soir de 16h à 19h30 sur la place du Griffoul. C'est un marché bio organisé en partenariat avec l'association Nature & Progrès, proposant des produits labélisés Agriculture biologique et/ou Nature & Progrès.



- LISLE-SUR-TARN

Il est possible de profiter du marché de LISLE-SUR-TARN chaque dimanche matin de 8h à 13h sur la place Paul Saissac. On y retrouve des produits frais et de saison, issus des producteurs de la région.



- CAHUZAC-SUR-VERE

La commune accueille un marché chaque mercredi matin sur la place principale.

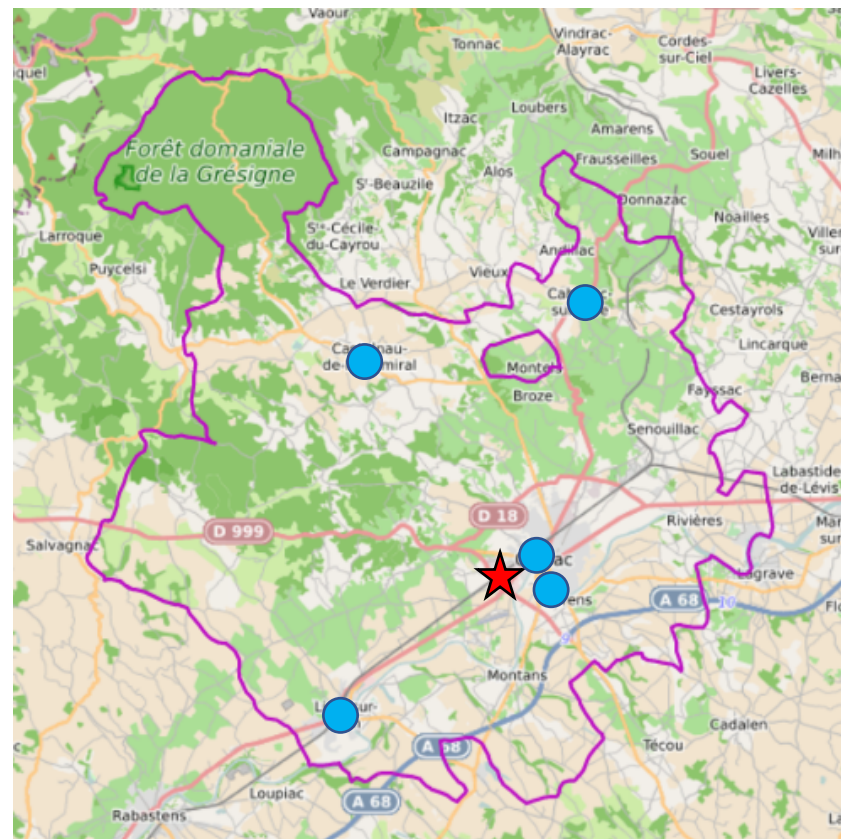
- CASTELNAU DE MONTMIRAL

La Place des Arcades accueille un marché de producteurs locaux chaque mardi matin.

- BRENS

BRENS accueille un petit marché chaque samedi matin à côté de la Mairie.

Localisation des marchés :



Site du projet

6. Magasins alimentaires et spécialisés

(sources : LSA Expert, Nielsen Panoweb, itinéraire Mappy)

L'offre en magasins alimentaires et spécialisés concernés par les activités du projet est concentrée sur la commune d'implantation, GAILLAC.

Il n'y a pas d'enseigne nationale de caviste sur le territoire, mais nous avons pris en compte les hypermarchés et supermarchés, qui proposent des rayons vins et bières relativement conséquents.

Concernant les activités d'équipement de la maison, les secteurs du meuble et de l'électrodomestique sont très peu représentés, et sur de petits formats.

Concernant l'équipement de la personne, le magasin SPORT 2000 est déjà présent sur le territoire et sera déplacé de quelques mètres avec un agrandissement de 503 m² de surface de vente. Les magasins WAS et S2 sont également présents déjà présents dans la zone de Piquerouge, mais sont actuellement regroupées dans la cellule de l'enseigne ENERJEANS. Il n'y aura donc que 503 m² de surface de vente nouvelle dans ce secteur.

La densité commerciale est calculée à l'échelle de la zone de chalandise pour être plus pertinente. Nous avons calculé la densité commerciale pour chaque famille d'activité.

Alimentaire – Cellule V&B – 380 m² de surface de vente

Commune	Enseigne	Activité	Adresse	Surface de vente (m ²)	Distance par rapport au site du projet
GAILLAC	E.LECLERC	Hypermarché	Route de Toulouse	7 395	0,7 km / 4 min
GAILLAC	INTERMARCHÉ SUPER	Supermarché	Route de Cordes	2610	9,6 km / 8 min
GAILLAC	LIDL	Supermarché	Avenue Charles de Gaulle	900	3,5 km / 7 min
GAILLAC	ALDI	Hard Discount	Avenue Charles de Gaulle	990	5,8 km / 8 min
GAILLAC	ALDI	Hard Discount	Avenue Guynemer	758	1 km / 3 min
LISLE-SUR-TARN	INTERMARCHÉ SUPER	Supermarché	Lieu-dit Les Robertes	1500	6,3 km / 8 min
RABASTENS	INTERMARCHÉ SUPER	Supermarché	Plaine de Fongrave	1500	14,5 km / 15 min
RABASTENS	CARREFOUR CONTACT	Supermarché	Place Saint-Michel	997	15,6 km / 17 min

Au total (y compris surfaces de vente inférieures à 300 m²), l'offre en magasins alimentaires représente 16 650 m² pour une population de 63 439 habitants en 2019, ce qui représente **une densité commerciale de 262,5 m²/1000 habitants avant projet, et 268,4 m²/1000 habitants après projet.** Il faut noter que V&B sera la seule enseigne nationale de caviste sur le territoire, et que son activité ne correspond que partiellement à celle des hypermarchés et supermarchés pris en compte.

ALIMENTAIRE	Densité commerciale +300m ² (m ² / 1 000 habitants) AVANT PROJET	Densité commerciale +300m ² (m ² / 1 000 habitants) APRES PROJET
Zone de chalandise	262,5 m ² / 1 000 habitants	268,4 m ² / 1 000 habitants
Département du TARN (1)	403,1 m ² / 1 000 habitants	
France	366 m ² / 1 000 habitants	

(1) TARN : surfaces commerciales Panoweb, population INSEE 2018

INFORMATIONS RELATIVES AU COMMERCE AU SEIN DU PERIMETRE D'ANALYSE

Equipement de la maison – Cellules BUT, CENTRAKOR et K4 – 5 740 m2 de surface de vente totale :

Commune	Enseigne	Activité	Adresse	Surface de vente (m2)	Distance par rapport au site du projet
COUFOULEUX	LOVE LITERIE	Meubles	Chemin des Caminels	120	25,3 km / 20 min
GAILLAC	GIFI	Bazar discount	Piquerouge	1959	0,6 km / 3 min
GAILLAC	EASY CASH	Bazar discount	Piquerouge	248	0,5 km / 3 min
GAILLAC	AX'HOME	Electrodomestique	Rue J. Rigal	170	2,2 km / 6 min
GAILLAC	ACTION	Bazar discount	Piquerouge	987	0,5 km / 3 min
GAILLAC	PULSAT	Electrodomestique	Avenue Dom Vaysette	90	4,1 km / 6 min

Au total (y compris surfaces de vente inférieures à 300 m2), l'offre en magasins spécialisés dans les activités du projet représente 3 574 m2 pour une population de 63 439 habitants en 2019, ce qui représente **une densité commerciale de 56,3 m2/1000 habitants avant projet, et 146,8 m2/1000 habitants après projet.**

	Densité commerciale +300m2 (m2 / 1 000 habitants) AVANT PROJET	Densité commerciale +300m2 (m2 / 1 000 habitants) APRES PROJET
Zone de chalandise – Projet 2	56,3 m2 / 1 000 habitants	146,8 m2 / 1 000 habitants
Département du TARN – (1)	154,6 m2 / 1 000 habitants	
France (1)	100,3 m2 / 1 000 habitants	

(1) TARN et France : surfaces commerciales Panoweb, population INSEE 20189

Equipement de la personne – Cellules SPORT 2000, WAS, S2 – 1 875 m2 de surface de vente totale :

Commune	Enseigne	Activité	Adresse	Surface de vente (m2)	Distance par rapport au site du projet
GAILLAC	SPORT 2000	Sport	Avenue Saint-Exupéry	745	0,55 km / 4 min
GAILLAC	DEVRED 1902	Mode	Piquerouge	150	0,40 km / 2 min
GAILLAC	CACHE CACHE	Mode	Piquerouge	197	0,40 km / 2 min
GAILLAC	BONOBOS	Mode	Piquerouge	141	0,40 km / 2 min
GAILLAC	CHAUSSÉE	Chaussures	Piquerouge	831	0,30 km / 2 min
GAILLAC	BREAL	Mode	CC E. LECLERC	130	0,6 km / 3 min
GAILLAC	DISTRICENTER	Mode	Piquerouge	1011	0,20 km / 1 min
GAILLAC	SERGENET MAJOR DU PAREIL AU MEME	Mode	Piquerouge	297	0,40 km / 2 min
GAILLAC	ENERJEAN'S S2	Mode et chaussures	Piquerouge	200	0,40 km / 2 min

Au total (y compris surfaces de vente inférieures à 300 m2), l'offre en magasins spécialisés dans les activités du projet représente 3 702 m2 pour une population de 63 439 habitants en 2019, ce qui représente **une densité commerciale de 58,4 m2/1000 habitants avant projet, et 76,2 m2/1000 habitants après projet.**

	Densité commerciale +300m2 (m2 / 1 000 habitants) AVANT PROJET	Densité commerciale +300m2 (m2 / 1 000 habitants) APRES PROJET
Zone de chalandise – Projet 2	58,4 m2 / 1 000 habitants	76,2 m2 / 1 000 habitants
Département du TARN – (1)	100,5 m2 / 1 000 habitants	
France (1)	83 m2 / 1 000 habitants	

(1) TARN et France : surfaces commerciales Panoweb, population INSEE 2019

Avant comme après projet, les densités commerciales restent inférieures aux densités du département du TARN.

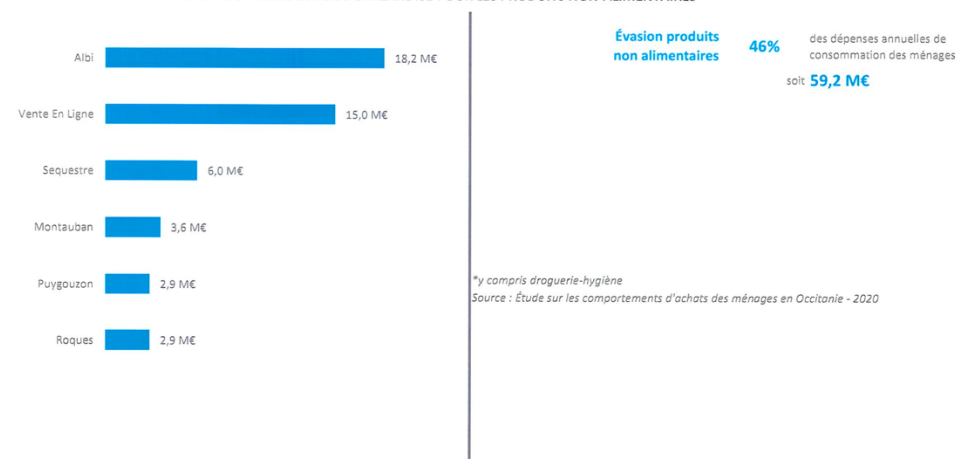
Enfin, la lecture de la densité commerciale est indissociable de la progression démographique du territoire. Les recensements INSEE font apparaître **une progression démographique de + 12,22% entre 2009 et 2019** : il est nécessaire d'adapter l'offre commerciale du territoire à cette tendance pour **répondre à une demande croissante et éviter l'évasion commerciale vers d'autres territoires mieux équipés, notamment vers les zones commerciales d'ALBI.**

La pertinence du projet sur ce point est renforcée par des données issues de l'étude « Données de consommation non-alimentaire » réalisée par l'Observatoire Economique d'Occitanie (réseau des CCI d'Occitanie) à partir de données 2020.

Cette étude met en avant, pour la zone de chalandise de GAILLAC :

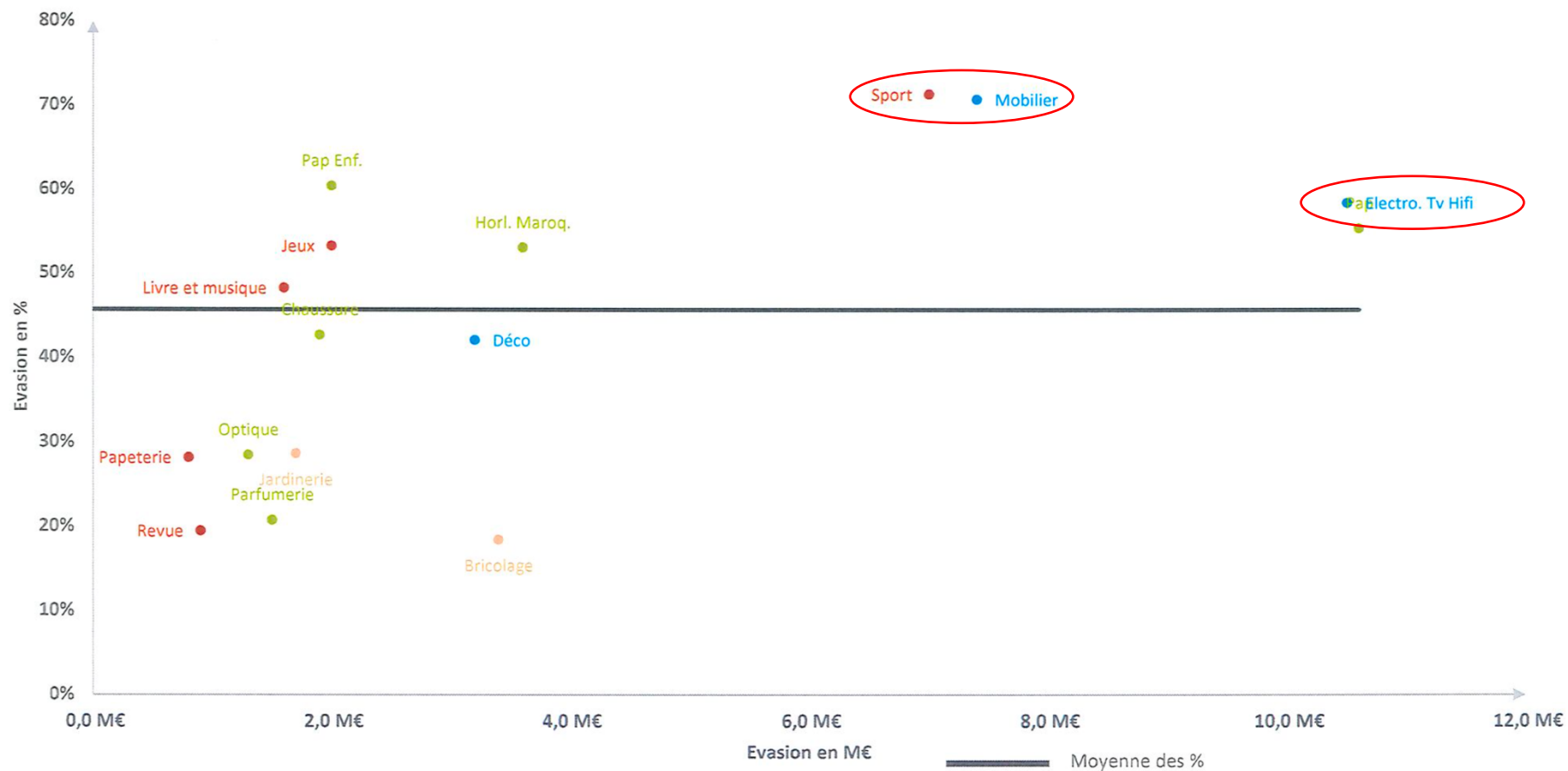
- **Un faible taux d'emprise pour les produits non-alimentaires** sur la zone de chalandise : 51%
- **Une évasion commerciale non-alimentaire de l'ordre de 46% des dépenses annuelles de consommation des ménages**, en direction d'ALBI, de la vente en ligne et de la zone du Séquestre principalement.

LES PRINCIPALES DESTINATIONS D'ÉVASION HORS ZONE DE CHALANDISE POUR LES PRODUITS NON-ALIMENTAIRES



- Une évasion commerciale forte sur certaines familles de produits, les plus touchées étant l'électrodomestique, le mobilier et le sport. **Ce sont ces trois familles de produits qui sont principalement ciblées par le projet.**

LES PRODUITS GÉNÉRATEURS D'ÉVASION EN NON ALIMENTAIRE



Le projet est donc cohérent avec l'offre commerciale et les dynamiques démographiques projetées sur la zone de chalandise.

7. Pôles et centres commerciaux¹

Il n'y a pas de centres commerciaux au sens de la définition sur le périmètre d'analyse.

On peut néanmoins citer la polarité existante autour du centre E.LECLERC et de la zone commerciale de Piquerouge présentée en première partie du dossier.

8. Projets accordés en CDAC/CNAC

Pas de projet accordé en CDAC ou CNAC sur la zone de chalandise depuis 2018.

¹ Selon la définition officielle européenne du Conseil International des Centres Commerciaux, on entend par « centre commercial » un espace de plus de 5 000m² GLA comptant plus de 20 boutiques et avec une gestion centralisée.

II. ANALYSE DE LA VACANCE COMMERCIALE

Encart méthodologique : définition et causes de la vacance commerciale en centre-ville

➤ Définition :

Source : « Vacance commerciale : définitions, mesures et constats », DRIEA Ile-de-France, novembre 2018

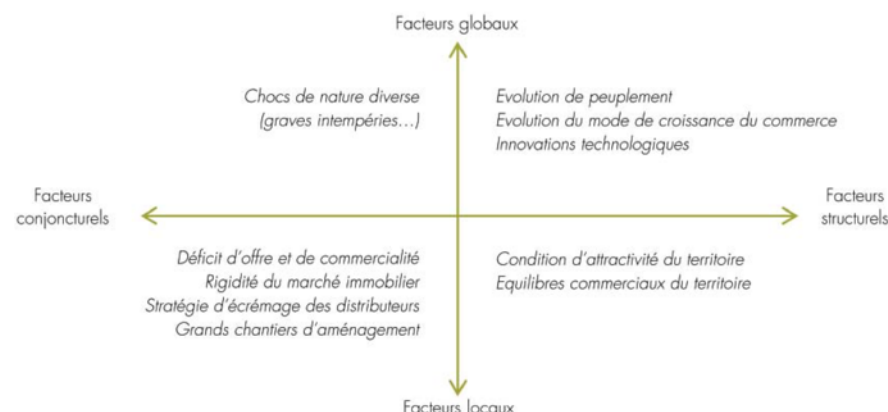
On trouve principalement deux définitions de la vacance commerciale. La première est issue du rapport Revitalisation commerciale du centre-ville rédigé par le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) et l'Inspection Générale des finances (IGF) en 2016, d'après lequel « **la vacance commerciale évalue l'ajustement de l'offre commerciale d'un territoire à la demande** ». Elle s'exprime par « **le rapport entre le nombre de cellules commerciales vides sur le nombre total de cellules** ». Dans la même idée, l'INSEE définit la vacance commerciale comme « *l'état d'un local commercial non exploité pour une durée indéterminée. Le taux de vacance rapporte le nombre de locaux non exploités au nombre total de locaux commerciaux existant sur un périmètre donné* ». Cette approche de la vacance est reprise par plusieurs organismes (Procos, Centre d'Observation économique régional de la CCI Paris Ile-de-France). **C'est cette première approche que nous mettons en œuvre pour mesurer la vacance commerciale dans le cadre de cette analyse.**

Une deuxième définition, plus financière, est utilisée par les foncières commerciales et le Conseil National des Centres Commerciaux. La vacance commerciale est alors appréhendée comme **le ratio entre le loyer « de marché » des surfaces vacantes**

(loyer réellement attendu) et le loyer de marché de la surface totale (loyer réellement perçu).

➤ Causes :

Il nous paraît important de rappeler ici que la vacance commerciale trouve son origine dans différentes causes à la fois conjoncturelles, structurelles, locales et globales, sur lesquelles les projets objets de l'analyse d'impact n'ont parfois que peu de prise :



Source : « La vacance commerciale dans les centres-villes en France. Mesure, facteurs et premiers remèdes », Institut pour la Ville et le Commerce, mai 2017

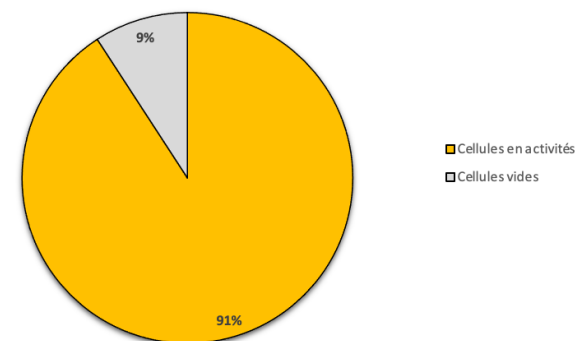
1. A l'échelle du périmètre d'analyse

Nous avons recensé un total de 30 cellules vacantes sur l'ensemble des centres-villes du périmètre d'analyse, pour 287 commerces actifs, soit un total de 316 locaux commerciaux.

Tout comme les commerces, les cellules vacantes sont majoritairement situées sur la commune de GAILLAC. Quatre communes du périmètre d'analyse sont concernées par la problématique de la vacance commerciale : GAILLAC, LISLE-SUR-TARN, MONTANS et BRENS.

Le taux de vacance globale est de 9%.

Taux de vacance commerciale des centres-villes du périmètre d'étude



	Gaillac	Lisle-sur-Tarn	Montans	Brens	Senouillac	Cahuzac-sur-Vère	Castelnau-de-Montmiral	Total
Commerces actifs	201	44	2	9	3	16	12	287
Cellules vacantes	26	2	1	1	0	0	0	30
Cellules vacantes secteur 1	1	2	1	1	0	0	0	5
Cellules vacantes secteur 2	12	0	0	0	0	0	0	12
Cellules vacantes inconnues	7	0	0	0	0	0	0	7
Dont cellules vacantes sur le marché	3	0	0	0	0	0	0	3
Cellules en travaux	6	0	0	0	0	0	0	6
Taux de vacance commerciale	11%	4%	33%	10%	0%	0%	0%	9%

2. Détail par communes

2.1. GAILLAC

La commune de GAILLAC est celle qui compte le plus de cellules vacantes, avec 26 locaux inoccupés sur le périmètre étudié en juin 2022, soit **un taux de vacance de 11%**.

Ce chiffre, qui correspond au taux de vacance brut, peut être **affiné en tenant compte des cellules en travaux** lors de notre passage : ces travaux laissent en effet penser que ces cellules ont trouvé un repreneur et accueilleront prochainement une nouvelle activité : en supprimant ces cellules des locaux vacants et en les ajoutant aux commerces actifs, **le taux de vacance passerait à 9 %**.

Quant au **taux de vacance nette**, consistant à ne comptabiliser que les cellules clairement affichées comme étant en vente ou en location, **est de 1%** (3 cellules).

Il faut souligner que la vacance commerciale ne touche pas tous les axes du centre-ville de GAILLAC de manière uniforme.

Certains axes sont très peu ou pas touchés par la vacance (Rue Portal, Rue Gambetta : 1 cellule vacante ; Place de la Libération, Rue Rigal : 0 cellule vacante). Au contraire, les axes les plus touchés sont la Rue de la Madeleine (6 cellules), la Place d'Hautpoul (5 cellules), et la Rue Jean Jaurès/Place du Griffoul (4 cellules).

Parmi les cellules vacantes, nous avons pu identifier d'anciens commerces dans les secteurs :

- Santé/beauté : institut de beauté, opticien
- Équipement de la maison : quincaillerie
- Commerces de bouche : boulangerie
- Services : pressing
- Restauration.

D'autres cellules n'ont pas pu être identifiées avec certitudes (absence d'enseigne), mais peuvent évoquer des commerces non-alimentaire.

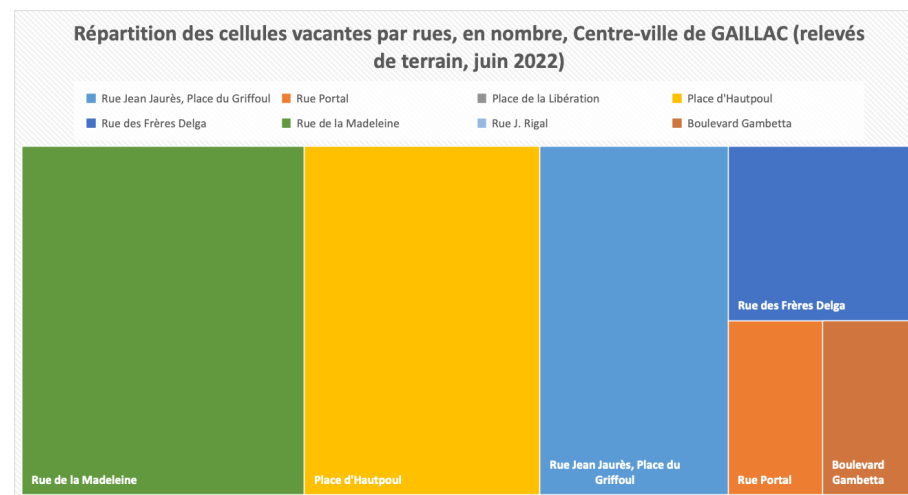
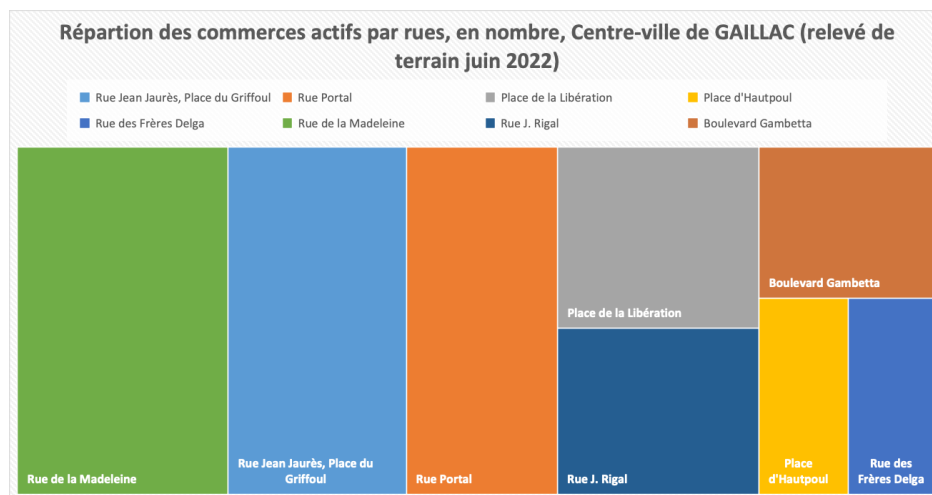
Ces cellules vides sont typiques des locaux commerciaux de centre-ville, situés en pied d'immeubles, avec **de petites surfaces de vente inférieures à 100 m²**. Ces surfaces disponibles, de type boutique, ne correspondent pas aux attentes des enseignes annoncées dans le projet.

Certaines présentent **une vitrine et une façade vieillissantes**, laissant penser que de nombreux travaux d'aménagement et de remises aux normes seront nécessaires à la reprise de ces locaux.

Enfin, le faible taux de locaux affichés comme étant sur le marché suppose que pour certains de ces locaux, **les propriétaires sont difficilement identifiables ou joignables**, ce qui rend difficile toute action de recommercialisation.

Taux de vacance brut – totalité des cellules vacantes	11%
Taux de vacance hors cellules en cours de reprise	9%
Taux de vacance nette – cellules sur le marché	1%

INFORMATIONS RELATIVES AU COMMERCE AU SEIN DU PERIMETRE D'ANALYSE



Vous trouverez ci-après des illustrations des types de cellules vacantes présentes en centre-ville de GAILLAC :

INFORMATIONS RELATIVES AU COMMERCE AU SEIN DU PERIMETRE D'ANALYSE



Place du Griffoul



Rue Portal / Place de la Vie



Rue des Frères Delga



Rue de la Madeleine



Rue de la Madeleine



Rue de la Madeleine



Rue Jean Jaurès

Parmi les causes de la vacance commerciale en centre-ville de GAILLAC, on peut évoquer :

- Le départ à la retraite de commerçants qui ne trouvent pas de successeurs
- Le bâti parfois dégradé des immeubles et des locaux commerciaux, qui nécessitent d'importants travaux de remise en état et de mise aux normes. Ces travaux peuvent être très coûteux, ce qui décourage les éventuels repreneurs.
- Le fait que les locaux ne sont pas directement sur le marché, ce qui complique la prise de contact avec les propriétaires pour d'éventuels porteurs de projet

Il est important de noter que ce relevé n'est que le reflet de la vacance commerciale à l'instant « T » de notre déplacement sur le terrain, la situation de ces locaux pouvant évoluer entre-temps.

Enfin, il faut souligner que le commerce de centre-ville de GAILLAC semble suivre une pente positive : un article des Echos en date du 18/11/2019² fait état d'un taux de vacance commerciale en centre-ville de 15% fin 2016 et de 10% fin 2019. Nous avons relevé un taux brut de 11% lors de notre déplacement en juin 2022, ce qui confirme une tendance à la stabilisation voire à la diminution de la vacance commerciale.

² <https://www.lesechos.fr/pme-regions/occitanie/gaillac-relance-le-commerce-de-centre-ville-1148803>

2.2. LISLE-SUR-TARN

La commune compte 2 cellules vacantes dans son centre-ville pour 44 commerces en activité, soit un taux de vacance de 4%. Elles sont situées sur la Place Paul Saissac et Rue Saint-Louis.

Parmi ces cellules, nous avons pu identifier une ancienne supérette VIVAL et une boucherie-charcuterie.



2.3. MONTANS

La commune de MONTANS compte une cellule vacante située Avenue Elie Rossignol. Il s'agit d'une ancienne boulangerie qui apparaît déjà fermée en 2009 (Google Street View) :
Le taux de vacance est de 33 %.



2.4. BRENS

BRENS compte également une cellule vacante en centre-ville : un ancien commerce de type « alimentation-tabac-presse » situé Route de Cadalen. Ce commerce est vacant depuis peu suite au départ à la retraite de la commerçante, et des repreneurs auraient été trouvés.



III. DISPOSITIFS DE DYNAMISATION DU CENTRE-VILLE

- Le contrat « Bourg-centre »

Le contrat « Bourg-centre » est un dispositif de la Région Occitanie qui vise à apporter des financements, dans le cadre d'un contrat pluriannuel de 4 ans, pour aider les villes partenaires à mettre en place des actions de revitalisation de leur centre-ville dans les domaines du patrimoine, du cadre de vie, le développement économique et touristique...

Le contrat Bourg-Centre permet également de subventionner des actions sur l'espace public, les déplacements, l'habitat ou le patrimoine.

Plusieurs communes du périmètre d'analyse bénéficient de ce contrat avec la Région : BRENS, CASTELNAU-DE-MONTMIRAL, GAILLAC et LISLE-SUR-TARN.

- Petites Villes de Demain

Les villes de GAILLAC et de LISLE-SUR-TARN (associées à RABASTENS) sont lauréates du programme « Petites Villes de Demain ». Ce programme permet aux bénéficiaires d'accéder à des aides financières dans le cadre de leur projet de ville global (amélioration de l'habitat et du cadre de vie, développement de l'économie et des services, valorisation du patrimoine, dynamisation commerciale etc...). La signature de la convention Petites Villes de Demain a eu lieu en octobre 2021. Les villes lauréates peuvent également bénéficier des crédits du plan de relance. Les trois communes ont jusqu'au mois de mars 2023 pour finaliser leur périmètre

d'Opération de Revitalisation de Territoire et définir leur plan d'action. Contactée par téléphone, la nouvelle manager de centre-ville donne certaines des pistes d'actions qui seront menées dans le cadre de Petites Villes de Demain :

- Déploiement du dispositif d'aide à l'investissement (cf. ci-après)
- Action foncière afin de permettre la remise en état et la modernisation de certaines cellules touchées par une vacance structurelle, et ainsi permettre leur remise sur le marché
- Actions de communication et animations pour la promotion du territoire
- Pas de ligne rouge concernant les implantations de commerces en périphérie, mais une vigilance sur le type d'activité proposée pour éviter la concurrence avec des commerces présents ou souhaités en centre-ville

En parallèle des actions sur le commerce, Petites Villes de Demain comportera un volet important d'actions sur l'habitat.

- Le Plan d'Action Commerce Territorial (PACTe) et dispositif d'aide à l'investissement

Le PACTe est une action de soutien du commerce et de l'artisanat de proximité menée par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet entre 2016 et 2018.

Deux dispositifs issus du PACTe sont restés en vigueur jusqu'en 2022 :

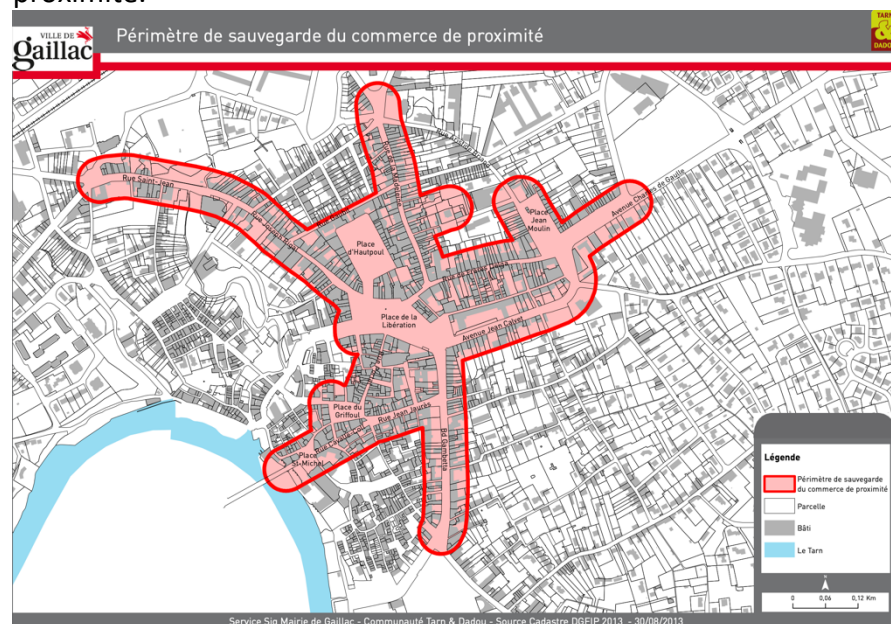
- Le Pack Installation Commerçant Artisan

- Le Pack Transmission Commerçant artisan

Les aides financières proposées par ces packs viennent d'être prolongées par la Communauté d'Agglomération sous la forme d'un « dispositif d'aide à l'investissement » voté au mois de juin 2022 en conseil communautaire. Vous trouverez le règlement d'intervention relatif à ce dispositif en pages suivantes.

- Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat à GAILLAC

La ville de GAILLAC a instauré en 2013 un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, permettant notamment la préemption de certains locaux, afin de préserver son commerce de proximité.



- La bourse des locaux vacants

Animé par la Chambre de Commerce et d'Industrie du TARN, la plateforme IMMOPRO permet de répertorier les locaux d'activités disponibles sur le département. On y trouve notamment des cellules commerciales de centre-ville. Cette plate-forme permet de faciliter la mise en relation entre les porteurs de projet et les propriétaires des locaux.

- Les associations de commerçants

La ville de GAILLAC compte 3 associations de commerçants, qui contribuent à animer la ville : l'Association Gaillacoise des Commerçants, Artisans et Industriels (AGACI), le Collectif des Commerçants de la Rue Portal et l'association des Exploitants du centre commercial Piquerouge.

- L'ARTFRICHE

La commune de GAILLAC a mis en place en 2017 le dispositif ARTFRICHE qui a pour but de redonner vie aux cellules vacantes de la ville par le biais d'expositions artistiques. Le concepteur Guy Wilga Lerat le décrit ainsi : « Il s'affiche partout où il se fraye un chemin. Il adore particulièrement ces brèches créées par la ville qui s'étirent et se transforment au gré des nouveaux modes de consommation. Entre les boutiques animées, des vitrines qui paraissent sans vie, ne demandent qu'à servir d'écrin aux artistes audacieux ». Ce dispositif permet de dynamiser le centre-ville tout en proposant une offre culturelle moderne et innovante.



AVANT

APRES

- Villes et pays d'Art et d'Histoire (VAH)

GAILLAC bénéficie depuis 2018 du label Ville d'Art et d'Histoire décerné par le ministère de la Culture aux territoires qui s'engagent dans une politique active en faveur du patrimoine. Elle appartient au réseau des 190 Villes & Pays d'Art & d'Histoire français situé en Métropole et en Outremer. L'axe favorisé par la ville afin de continuer de mettre en avant son patrimoine est la préservation de son histoire viticole et abbatiale. Pour ce faire, des visites guidées seront



organisées, ainsi que des interventions publiques et des actions auprès des jeunes de la commune. En parallèle, la ville va promouvoir son réseau des trois « Musées de France » à travers des événements réguliers (Journées Européennes du Patrimoine, Journées Nationales d'Architecture...).

- Zone de Revitalisation Rurale

L'ensemble de l'agglomération GAILLAC-GRAUHLLET est située en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR), encourageant les entreprises à s'implanter dans des espaces plus ruraux et à quitter les villes. Ce système mis en place en 1995 offre diverses aides fiscales et sociales soutenant la création et la reprise d'entreprises en zone rurale.

- Applications et outils numériques

Il est possible de retrouver GAILLAC et la plupart des communes du périmètre d'analyse sur Internet et sur les réseaux sociaux, en particulier Facebook sur lequel elles partagent les dernières informations importantes aux habitants. La commune diffuse aussi son journal municipal tous les deux mois : Gaillac & vous.

L'agglomération GAILLAC-GRAUHLLET s'investit aussi afin d'informer ses habitants à propos de tous les événements se produisant sur son territoire grâce à son site Internet : www.gaillac-graulhet.fr.



- Plusieurs animations

Des manifestations culturelles et artistiques sont régulièrement organisées au sein du périmètre d'analyse, mettant en avant le patrimoine et l'histoire du territoire. Citons par exemple la Saison culturelle de GAILLAC qui réunit les associations dans toute la ville, proposant des spectacles mêlant théâtre, musique, poésie...

Le territoire se réunit aussi autour du dynamisme créé par l'Archéosite de MONTANS qui continue de se développer. Enfin, le périmètre d'analyse est marqué par la présence de nombreux domaines viticoles, encourageant le tourisme au sein du territoire, notamment sur la commune de CAHUZAC-SUR-VERE.



**Règlement d'intervention de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet
Dispositif d'aide à l'investissement
Activités commerciales et artisanales**

Cadre réglementaire :

Vu la nouvelle organisation territoriale de la République dite loi NOTRe du 7 août 2015, modifiant l'exercice des compétences des collectivités territoriales en matière d'interventions économiques, en renforçant le rôle de la Région et le rôle des EPCI habilités à définir les aides en matière d'immobilier d'entreprises,
Vu le décret n°2016 - 733 du 2 juin 2016 portant sur la mise en conformité avec le droit européen des dispositions réglementaires applicables dans le domaine des aides à l'immobilier d'entreprise,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et plus particulièrement les articles L1511 - 1 compétence exclusive de la région à L1511 -4, et R1511 - 4 et suivants, portant sur les aides à l'investissement immobilier d'entreprise,
Vu les règlements n°1407/2013 du 18 décembre 2013 et n°651/2014 du 17 juin 2014 relatif à l'application des articles 107 et 108 du Traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne aux aides de minimis,
Ce dispositif est applicable à compter de la date de publication certifiant exécutoire la délibération selon les modalités du présent règlement.

Contexte :

Considérant que la Communauté d'agglomération dispose de la compétence économie,
Considérant la définition de l'intérêt communautaire de la compétence «Politique Locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire»,
Considérant que le soutien aux activités liées au commerce et à l'artisanat de centralité contribue à soutenir et dynamiser les centres ville et village et participe à l'attractivité du territoire, la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet décide d'instaurer sur son périmètre un dispositif d'aide aux entreprises et ainsi soutenir le dynamisme et les initiatives entrepreneuriales.

Parmi les différentes formes d'aides qui sont permises, la Communauté d'agglomération fait le choix d'apporter son aide sous la forme d'une subvention à l'investissement.
Cette aide financière directe est instaurée conformément aux engagements de sa politique économique.

L'intervention de la Communauté d'agglomération s'inscrira dans le cadre **d'une enveloppe budgétaire déterminée annuellement**, dans la limite des taux et montants autorisés par la réglementation européenne et nationale et **des ressources annuelles**.

Ce soutien aux investissements sera accordé dès lors qu'ils **créent des ressources pour le territoire**.
L'attribution des aides aux entreprises n'est pas automatique, elle résulte d'un examen par la Communauté d'agglomération de l'intérêt économique local, la situation financière de l'entreprise et les autres aides perçues par le porteur de projet.

La subvention de la Communauté d'agglomération est cumuleable avec d'autres aides financières existantes, sous réserve du respect des règles nationales ou européennes.

Cadre Général :

L'aide à l'investissement s'adresse aux entreprises s'engageant à porter un projet **structurant pour le territoire** de la communauté d'agglomération, et à **participer au développement économique** communautaire.

Sont concernées les opérations d'investissements réalisées par une entreprise, permettant l'installation ou la reprise d'une activité commerciale ou artisanale sur le territoire et le maintien ou la création d'emplois.

Dans le cadre d'une création ou d'une reprise d'activité commerciale ou artisanale

Les aides s'adressent aux entreprises :

- constituées, inscrites au Registre du Commerce et des Sociétés et/ou au Registre des Métiers, disposant d'un Kbis,
- dont l'activité a débuté et dont l'ouverture au public est effective
- qui relèvent du secteur du commerce ou de l'artisanat, avec acte de vente à des particuliers sur place,
- disposant d'un local commercial, en location ou en propriété, avec vitrine sur l'espace public
- implantées sur une commune de la Communauté d'Agglomération et uniquement au sein des périmètres de chalandise de centre-ville et centre bourg définis.

Un simple transfert d'activité au sein des périmètres éligibles ne permet pas d'être bénéficiaire des aides.

Les bénéficiaires du dispositif devront obligatoirement :

- maintenir le ou les emplois existants dans le cas de reprise d'activité
- s'inscrire dans une démarche structurante ou de qualité (suivi CCI – CMA – autre ...)

Sont exclus : les hypermarchés, supermarchés et activités de grande distribution, les galeries commerciales, les activités de services de prestations intellectuelles, les activités d'intermédiation financière et immobilière, les activités d'assurance, les professions libérales.

Dépenses éligibles :

- Les travaux de rénovation de vitrine, d'aménagement spécifique, de sécurisation et d'accessibilité réalisés par une entreprise tiers, couverte par une assurance décennale
- Les équipements professionnels indispensables à l'activité
- Les outils numériques

Ne sont pas éligibles :

- Les simples travaux d'auto-construction, les structures intégrant une habitation, les autres dépenses d'acquisitions (fonds de commerce, parts de société, etc.), l'acquisition de stock, la modification ou refonte d'un site internet n'est pas éligible

Le montant de l'aide :

Le montant minimum de l'investissement éligible doit être de **4000 euros HT**.

Le montant de l'aide est calculé sur la base de 20% du coût d'opération HT et **plafonné** à 1500 € par entreprise.

L'aide financière prévue dans le dispositif pourra être octroyée durant les 12 mois suivant l'ouverture.

En cas de fermeture dans les 24 mois suivant l'octroi de l'aide, le remboursement intégral de l'aide sera exigé.

La subvention ne pourra être accordée qu'une seule fois à la même entreprise.

Pour l'aide à l'emploi :

La demande d'aide financière prévue dans le dispositif pourra être déposée durant 18 mois suivant l'ouverture de l'établissement.

L'aide sera attribuée sous réserve que l'emploi soit à plein temps et sous forme de Contrat à Durée Indéterminée ou de Contrat à Durée Déterminée de 18 mois minimum.

Montant :

L'aide à la création d'emploi est de 500€/emploi dans la limite de 2 emplois, hors celui du chef d'entreprise (gérant salarié).

Procédure d'instruction :

L'octroi de cette aide est soumis au dépôt d'une demande d'aide adressée par courrier à M. Le Président de la Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet,

Le courrier de demande doit être accompagné des pièces suivantes :

- Extrait KBis de moins de 3 mois
- Bail de location ou compromis de vente
- Montant estimatif et/ou devis des dépenses
- Calendrier prévisionnel de réalisation des aménagements
- Mode de financement des investissements
- Les comptes prévisionnels sur 3 ans (business plan pour toute création)
- Le bilan de l'année N-1 de l'activité reprise (pour les reprises)
- La déclaration des aides déjà perçues
- Attestation de suivi d'une démarche de qualité par une Chambre consulaire (CCI ou CMA)
- Contrat de travail du (es) salarié(s) embauché(s)

Tous les projets avec intervention sur le bâti devront avoir reçu les autorisations nécessaires (arrêté de permis de construire ou déclaration de travaux, avis ABF si nécessaire).

Toute demande fera l'objet d'une instruction par les services économiques de la Communauté d'agglomération, avant d'être soumise pour avis à la Commission Economie et au Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet.

Dans le cas d'activités commerciales ou artisanales de service avec un volet commercial, les projets seront examinés au regard du tissu local existant afin de ne pas fausser la concurrence et seront jugés selon leur dimension territoriale.

Un avis consultatif pourra être demandé au maire de la commune concernée.

Le fait d'être éligible à une subvention ne constitue pas un droit à bénéficier de ladite subvention.

A l'issue de l'instruction, la Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet se réserve le droit de ne pas accorder cette aide.

La subvention sera accordée par M. Le Président dans le cadre de ses pouvoirs d'exécution des délibérations du Conseil Communautaire.

Modalité de versement :

La subvention sera versée directement à l'entreprise bénéficiaire :

- A la suite de la conclusion d'une convention,
- Après le contrôle du respect des engagements du bénéficiaire à l'appui de la présentation des pièces justificatives,
- A l'achèvement des investissements,
- Après vérification de la communication portant mention de l'aide octroyée à l'appui de toutes illustrations des retombées de cette action (photos, articles de presse...)

Réalisation partielle et règles de caducité :

Dans le cas d'une réalisation partielle du projet pour lequel une aide est demandée, cette aide sera versée au prorata.

Si le montant des factures est inférieur aux estimations initiales, le montant de l'aide est automatiquement ajusté à la dépense réellement effectuée, sous réserve que les travaux soient réalisés conformément au projet agréé par la commission d'attribution.

Dans le cas inverse où les factures sont supérieures aux estimations initiales, le montant prévisionnel de l'aide n'est pas revalorisé.

La subvention deviendra tout ou partie caduque :

- si le bénéficiaire n'a pas adressé les documents justifiant de la réalisation de l'objet subventionné dans un délai de 12 mois à compter de la date de notification de l'aide.

A l'expiration de ce délai, la caducité de la subvention sera confirmée au bénéficiaire,

- si le bénéficiaire n'a pas adressé les documents justifiant de la réalisation de l'opération et de son coût, et permettant le mandatement de son solde, dans un délai de 24 mois à compter de la date de notification de l'aide,

- dans ces cas, à l'expiration de ce délai, la caducité de la partie non justifiée de la subvention sera confirmée au bénéficiaire et au besoin, une procédure de reversement sera engagée.

Engagement du bénéficiaire :

Tout bénéficiaire de l'aide s'engage à respecter les termes de la convention signée avec la Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet.

Le versement de la subvention fera l'objet d'une convention définissant les engagements du bénéficiaire, notamment l'obligation de communication sur l'intervention financière de la Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet

- o Dans la presse locale en cas de publication se rapportant aux projets de l'établissement,
- o Par l'affichage public réglementaire lié aux travaux,
- o A l'entrée du bâtiment, grâce à des supports appropriés (autocollants, affiches...)
- o Via des opérations de communication commerciale.

En cas de non-respect des engagements, le remboursement de l'AIE versée sera exigible.

Modification du règlement :

Le présent règlement pourra être modifié par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet.

Le Président,
Paul SALVADOR

INFORMATIONS RELATIVES AU COMMERCE AU SEIN DU PERIMETRE D'ANALYSE

SYNTHESE : CARACTERISTIQUES DU COMMERCE DE CENTRE-VILLE	
Nombre de commerces de centre-ville en activité	287
Principal centre-ville commerçant	GAILLAC, 201 commerces
Principaux secteurs d'activité commerciale	Services (94) Santé/Beauté (55) Restauration (35)
Taux de similitude entre les commerces de centre-ville et le projet	13,9% (40 commerces sur 287)
Nombre de marchés	6, dont 2 à GAILLAC, principalement alimentaires
Densité commerciale	Projet 1 : 248,1 m2 / 1 000 habitants avant projet -281,4 m2 / 1 000 habitants après projet, Projet 2 : 264,3 m2 / 1 000 habitants avant projet -410,2 m2 / 1 000 habitants après projet Inférieure pour les deux projets à celle du département du TARN (Projet 1 : 403,1 m2/1 000 habitants ; Projet 2 : 507,5 m2/1 000 habitants)
Nombre de pôles ou centres commerciaux dans le périmètre d'analyse	1 polarité commerciale à GAILLAC en entrée de ville, autour de l'hypermarché E.LECLERC et de la zone commerciale de Piquerouge Centre-ville de GAILLAC
Nombre de projets accordés en CDAC/CNAC depuis 2018	Aucun
Taux de vacance commerciale	9% (30 cellules vacantes)
Centre-ville le plus touché par la vacance	GAILLAC 11% (26 cellules vacantes), 6 cellules en travaux potentiellement reprises = taux de vacance de 9% Causes de la vacance en partie liées à des facteurs endogènes au centre-ville (état des cellules, départs en retraite)
Dispositifs de dynamisation du centre-ville	Contrat « Bourg-Centre » de la Région Occitanie, programme Petites Villes de Demain à GAILLAC et LISLE-SUR-TARN Dispositif d'aide de la CA GAILLAC-GRAULHET pour l'installation et la reprise de commerces Animations des associations de commerçants et de la Ville

Eléments favorables au projet

Eléments plutôt favorables au projet

Eléments plutôt défavorables au projet

Eléments défavorables au projet

Eléments neutres, sans incidence sur le projet

I. IMPACTS DES PROJETS SUR L'EQUILIBRE DU TERRITOIRE

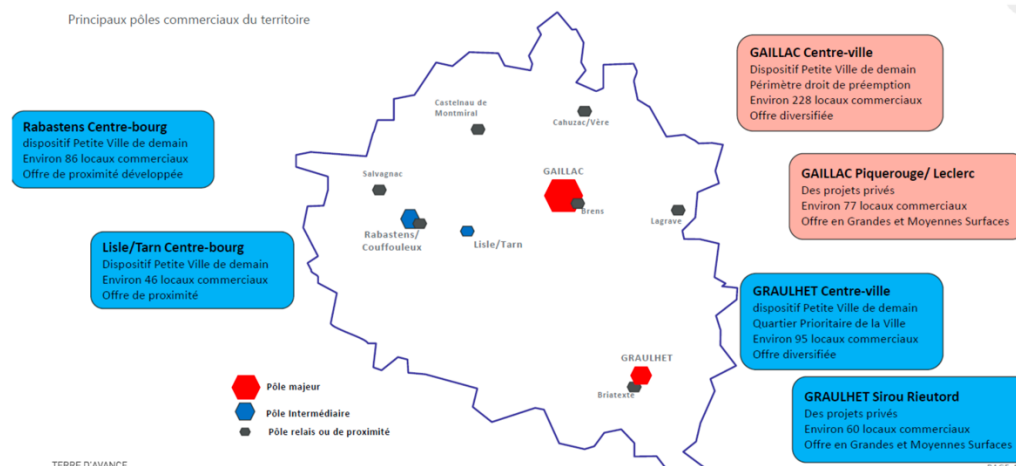
Aussi bien à l'échelle de la zone de chalandise qu'à celle du périmètre d'analyse, **le projet s'inscrit dans les équilibres territoriaux existants.**

En effet, le projet prend place au sein de la polarité commerciale existante formée par la zone commerciale Les Espaces Piquerouge et par l'hypermarché E.LECLERC et d'autres enseignes le long de l'Avenue Saint-Exupéry.

Trois des enseignes prévues au projet sont déjà existantes sur le territoire et se déplaceront non loin de leur site actuel (SPORT 2000, WAS et S2). Les autres cellules proposeront des enseignes et des activités absentes ou très peu présentes sur le territoire, ce qui correspond à la vocation du pôle commercial d'implantation : proposer une offre absente ailleurs sur la zone de chalandise pour limiter l'évasion commerciale sur les territoires voisins.

Un diagnostic commercial, commandé par la CA de GAILLAC-GRAULHET dans le cadre de l'élaboration de son schéma directeur de développement économique, a été réalisé par le bureau d'étude « Terre d'Avance » en juin 2022.

Ce diagnostic identifie la zone de Piquerouge comme un des deux pôles commerciaux majeurs du territoire, avec le centre-ville de GAILLAC :



Le diagnostic définit également une armature urbaine et commerciale :

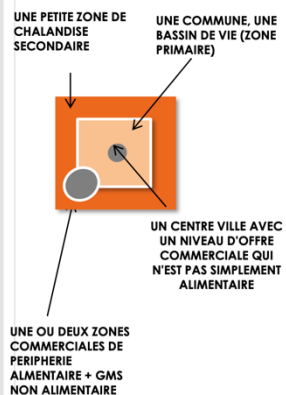
- GAILLAC est identifiée comme pôle majeur
- LISLE-SUR-TARN est identifiée comme pôle intermédiaire
- CASTELNAU-DE-MONTMIRAL, CAHUZAC-SUR-VERE et BRENS sont identifiées comme pôles de proximité.

Les pôles MAJEURS

DEFINITION GENERALE

- L'offre est diversifiée, avec les 5 familles de produits représentées, pour plus de 200 commerces
- Les Grandes et Moyennes Surfaces (> 300 m²) non alimentaires sont en nombre suffisant pour proposer choix et limiter ainsi l'évasion.
- L'offre répond aux achats courants et aux achats raisonnés plus ponctuels sur du non alimentaire.
- La zone de chalandise primaire se situe à 10/15 minutes autour de la ville centre. La zone de chalandise secondaire se situe à 15/20 minutes pour de l'alimentaire, et peut aller jusqu'à 20/30 minutes pour du non alimentaire.
- Poids commercial prépondérant, entre 50 et 200 million d'euros, dont la moitié environ effectué sur du non alimentaire.
- FORT Maintien des dépenses
- FORTE Attraction commerciale

CARACTERISTIQUES OBSERVEES SPATIALES



ARMATURE OBSERVEE Communes concernées

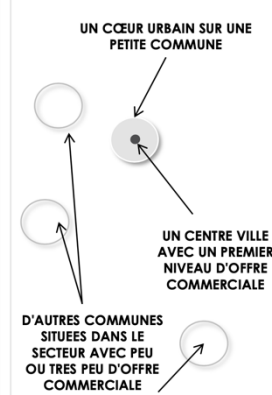
GAILLAC
GRAULHET

Les pôles DE PROXIMITÉ

DEFINITION GENERALE

- L'offre est principalement composée de quelques commerces traditionnels, souvent indépendants. Les 5 familles de produits sont représentées, mais sur un nombre limité de commerces (5 à 20).
- Ces pôles n'ont pas toujours de grande surface alimentaire.
- Il n'y a peu ou pas d'établissements commerciaux supérieurs à 300 m² hors alimentaire.
- Cette offre correspond à des achats quotidiens réalisés à l'échelle d'un secteur d'habitation (commune ou quelques communes proches)
- La zone de chalandise est unique et se situe à 5/10 minutes de route de puis le village centre. Elle correspond très souvent à une seule commune, voire deux.
- Maintien des dépenses FAIBLE
- Attraction commerciale TRES FAIBLE

CARACTERISTIQUES OBSERVEES SPATIALES



ARMATURE OBSERVEE Communes concernées

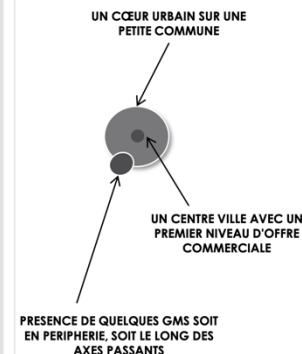
CASTELNEAU DE MONTMIRAL
CAHUZAC SUR VERE
LAGRAVE
BRIATEXTE
SALVAGNAC
BRENS

Les pôles INTERMEDIAIRES

DEFINITION GENERALE

- L'offre est caractérisée par des commerces de proximité alimentaire et non alimentaires majoritairement situés en centre ville ou le long des axes qui y mènent. Les 5 familles de produits restent représentées, sur 50 à 100 commerces. Le commerce indépendant tient un rôle important.
- Il existe un complément d'offre par une activité alimentaire en supermarché ou supérette. Cette offre est généralement située sur une entrée de ville ou en centre ville
- Le niveau d'offre correspond à des achats quotidiens réalisés à l'échelle d'un secteur d'habitation (commune ou quelques communes proches)
- La zone de chalandise est unique et comprends un secteur de 10/15 minutes de route depuis la ville/bourg centre.
- CA HT annuel avoisinant les 10 à 25 Millions d'€.
- Maintien des dépenses CONSEQUENT
- Attraction commerciale CONSEQUENTE

CARACTERISTIQUES OBSERVEES SPATIALES



ARMATURE OBSERVEE Communes concernées

RABASTENS
LISLE SUR TARN

Le diagnostic met en avant plusieurs actions possibles destinées à renforcer l'attractivité commerciale des différents centres-villes : identification et valorisation des parcours marchands, maintien de la diversité commerciale, préserver l'offre alimentaire en moins de 300 m2, limiter le développement des services, identifier et agir sur les locaux commerciaux vacants mobilisables pour accueillir de nouveaux commerces, développer les animations (marchés, événements culturels, festivals...)

Concernant la relation aux zones périphériques, et notamment Piquerouge, deux orientations émergent :

- Limiter le développement en périphérie d'activités compatibles ou concurrentes avec le centre-ville
- Limiter les projets détournant les flux des centres-villes

Mais dans le même temps, le diagnostic met en avant l'enjeu de limitation de l'évasion commerciale pour conserver l'attractivité globale du territoire (périphérie et centre-ville).

Contactée, la collectivité confirme que le développement de la zone commerciale de Piquerouge reste possible et ne s'oppose pas aux projets de développement du territoire, mais ce développement ne doit pas compromettre les actions de revitalisation du centre-ville.

Les activités proposées par le projet semblent s'inscrire dans cette volonté, puisqu'il proposera :

- une enseigne d'électroménager et ameublement (BUT), activité identifiée par le diagnostic pour limiter l'évasion commerciale,
- des enseignes déjà présentes sur le territoire en périphérie dans le secteur de Piquerouge (SPORT 2000, WAS, S2), qui ne constituent donc pas une concurrence nouvelle pour le centre-ville,
- de l'équipement de la maison/bazar-discount (CENTRAKOR, cellule sans enseigne K4) dont l'activité n'est que très peu présente en centre-ville.
- Une enseigne nationale de caviste (V&B) : des cavistes indépendants sont présents en centres-villes, mais pas d'enseigne nationale : une complémentarité peut peut-être être trouvée dans l'offre proposée (plus de petits producteurs chez les indépendants / offre plus standardisée en franchise)
- Enfin il reste une cellule de secteur à commercialiser pour 300 m2 : sa commercialisation devra se faire en complémentarité avec les activités déjà présentes en centre-ville

II. IMPACTS DU PROJET EN MATIERE SOCIALE

Dans la base de données *Fichier Localisé des Rémunérations et de l'emploi Salarié* (INSEE, FLORES données au 31/12/2017), les données concernant l'emploi salarié dans le commerce de détail au sein du périmètre d'analyse sont les suivantes :

Libellé commune ou ARM	Com. détail, sf automobiles & motocycles	Restauration	Assurance	Activités immobilières	Act .ag. voyage voyageur sv. résa. etc.	Total
Gaillac	749	224	5	34	18	1030
Lisle-sur-Tarn	57	13	0	4	0	74
Montans	1	0	0	0	0	1
Brens	45	14	0	0	0	59
Broze	0	0	0	0	0	0
Rivières	8	0	0	0	0	8
Senouillac	0	0	0	1	0	1
Cahuzac-sur-Vère	16	1	0	0	0	17
Castelnau-de-Montmiral	12	8	0	0	0	20
Total	888	260	5	39	18	1210

On compte 1 210 emplois salariés dans le commerce de détail/Restauration/Assurances/Activités immobilières/Agences de voyage sur le périmètre d'analyse. La majorité des emplois sont concentrés sur la commune de GAILLAC (1 030 emplois), qui concentrent les emplois en centre-ville comme en périphérie.

Ces 1 030 emplois correspondent à un potentiel de consommation sur le périmètre d'analyse de 325 551 503 € pour 12 659 ménages en 2019³. Le nombre de ménages a augmenté de 7,9% entre 2013 et 2019. Si l'on se base sur ce rythme de progression, le territoire comptera 1 000 ménages supplémentaires en 2025, soit un total de 13 659 ménages. Ces ménages correspondent à un potentiel de consommation de 351 268 503 €.

³ Méthode de calcul : nb de ménages*budget de consommation des ménages (25 717 €, Budget de Famille INSEE 2017, secteur Sud-Ouest)

Situation actuelle :

Budget de consommation des ménages = 325 551 503 € = 1 030 emplois, soit 1 emploi = 316 069 €

Situation projetée :

Budget de consommation des ménages = 351 268 503 € / 316 069 € = 1 111 emplois environ⁴

L'augmentation du budget des ménages liée à la démographie représente un potentiel de création de 81 emplois dans le commerce de détail sur le territoire.

Le projet quant à lui prévoit la création de 43 à 49 emplois en CDI et 2 contrats d'apprentissage selon la répartition suivante :

Enseigne ou cellule	Activité	Emplois existants	Emplois créés	Emplois après projet
V&B	Vente et débit de boissons	-	5 à 7 emplois en CDI	5 à 7 emplois en CDI
BUT*	Equipeur de la maison/électroménager	-	12 emplois en CDI	12 emplois en CDI
CENTRAKOR	Equipeur de la maison	-	11 à 15 emplois en CDI	11 à 15 emplois en CDI
SPORT 2000	Sports et loisirs	5 emplois en CDI + 2 mi-temps (futur TNS) + 1 contrat alternance	2 emplois en CDI + 1 contrat alternance	7 emplois en CDI + 2 contrats alternance + 2 mi-temps TNS
WAS	Habillement	2 emplois en CDI + 1 mi-temps (futur TNS) 1 contrat alternance**	2 emplois en CDI + 1 contrat alternance	3 emplois en CDI + 2 contrats alternance + 1 mi-temps TNS
S2	Chaussures	-	1 emploi en CDI	2 emplois en CDI
K6 ***	Equipeur de la maison	-	7 emplois en CDI	7 emplois en CDI
K7***	Secteur 2	-	3 emplois CDI	3 emplois CDI
TOTAL		7 emplois en CDI + 2 contrats alternance + 3 mi-temps	43 à 49 emplois en CDI + 2 contrats alternance	50 à 56 emplois + 2 contrats alternance + 3 mi-temps TNS

* L'enseigne BUT à également pour habitude d'envisager l'emploi de jeunes et notamment par le biais de contrat d'apprentissage dans les secteurs du commerce/vente ainsi qu'en logistique en fonction des besoins. Elle répond également favorablement à des demandes de stages de découverte ou autres et accompagne les stagiaires dans la réalisation de leurs rapports.

** Les deux enseignes sont actuellement fusionnées, dans le futur, elles seront scindées en deux cellules

***Estimation à partir de ratio de commerces non-alimentaires/Equipeur de la maison

⁴ Calcul fourni à titre indicatif, destiné à illustrer la dynamique à l'œuvre sur le territoire en matière d'évolution des capacités de consommation, à habitudes de consommation constantes.

La création d'emplois est donc **cohérente avec les dynamiques démographiques du territoire. Le projet prévoyant l'installation d'enseigne et d'activités très peu représentée en centre-ville, on peut en conclure que sa réalisation ne devrait pas impacter négativement les emplois existants.**

De plus, la réalisation du chantier sera l'occasion de créer des emplois indirects liés au projet pour les entreprises de BTP locales.

Enfin, les magasins feront appel à des prestataires locaux pour l'entretien des locaux et des espaces extérieurs.

L'enseigne V&B prévoit de faire appel à des producteurs ou fournisseurs locaux.

L'enseigne SPORT 2000 fait réaliser ses prospectus et supports de communications par l'imprimerie RHODE à GAILLAC.

Certaines enseignes sont déjà impliquées dans la vie locale, notamment par le soutien aux associations :

Le magasin SPORT 2000 développe des partenariats avec des associations sportives locales qui seront maintenus parmi lesquelles :

- Sponsoring d'actions humanitaires réalisées par des licenciés des clubs partenaires du magasin, animations locales, ateliers sportifs etc. ;
- UAG Rugby,
- Pétanque LA BOULE D'OR GAILLAC,
- Football avec USG et FC VIGNOBLE
- Partenaire officiel du District du Tarn de Football

Le projet permettra à l'enseigne de réaliser un Showroom dédié aux associations sportives du département pour lesquelles le magasin SPORT 2000 a créé un site e-sport81.fr suite au partenariat avec le District du Tarn de Football. Mais le manque de place dans le magasin actuel est pénalisant pour apporter le service souhaité à ces associations sportives, à savoir présenter et pouvoir faire essayer les échantillons avant de les commander.

L'enseigne BUT prévoit de soutenir les associations sportives locales suite à son implantation.

L'enseigne CENTRAKOR prévoit d'adhérer à l'association des commerçants des Espaces de Piquerouge.



III. IMPACTS DU PROJET EN MATIERE DE PROTECTION DES CONSOMMATEURS

1. Distance par rapport aux principales zones d'habitat

Les principales zones d'habitation du périmètre d'analyse correspondent aux communes de plus de 2 000 habitants. Le projet se situera entre 4 et 7 minutes en voiture des principales zones d'habitation :

Commune	Distance	Temps de trajet en voiture
GAILLAC	1,4 km	03 minutes
BRENS	4,9 km	07 minutes
LISLE-SUR-TARN	9,6 km	12 minutes

Le projet est situé dans une zone consacrée aux activités commerciales, tertiaires et artisanales. On trouve néanmoins quelques habitations à proximité (cf. photographie aérienne ci-contre). Une attention particulière sera donc portée au fait de ne pas générer de nuisances visuelles, olfactives ou sonores pour ces riverains les plus proches.

2. Contribution à l'amélioration du confort d'achat

Le bâtiment sera moderne, performant énergétiquement.

Il prendra en compte les différents modes d'accès aux magasins (voiture, transports en commun, piétons et cycles), pour permettre à tous d'accéder aux enseignes facilement et en toute sécurité.

Le projet proposera un environnement agréable, notamment grâce au traitement paysager du site.

Le projet proposera des cellules spacieuses adaptées au concept de chaque enseigne.

Pour les enseignes existantes qui se déplaceront dans le nouveau bâtiment (SPORT 2000, WAS et S2), le projet est l'occasion de regrouper ces trois concepts sur un même site. Cela permettra de développer un pôle avec une offre complète et diversifiée en termes de sport avec l'enseigne SPORT 2000 et, mode et prêt-à-porter avec l'enseigne WAS et S2 à un niveau local, limitant ainsi l'évasion vers Albi, Toulouse et le e-commerce.

Le projet sera l'occasion d'agrandir le magasin SPORT 2000 existant, et développant la partie technique notamment sur la partie Outdoor et Running.

Les autres enseignes annoncées mettent également en avant leur contribution à l'amélioration du confort d'achat :

- BUT :

- Mise en place d'un clic&collect ,
- Exploitation du site Internet national avec retrait gratuit en 2h en magasin,

- Livraisons en afterwork et/ou sous 24h,
- Déploiement de bornes interactives en magasin afin de présenter la totalité de l'offre BUT

- CENTRAKOR :

- Mise en scène des produits / théâtralisation
- Click and Collect sur les sites Centrakor, Atmosphaera, Hesperide, 5five, Secret de Gourmet, Fééric (paiement en ligne, récupération en magasin)
- E-réservation sur le site Centrakor (paiement en magasin uniquement)
- Carte fidélité nationale (à partir du 01/01/2023) qui permet d'obtenir 5€ de bon d'achat tous les 100€ d'achat.
- Livraison à domicile pour les produit volumineux (mobiliers de jardin, meuble déco etc.)

- V&B :

- Site e-commerce avec possibilité de retrait click&collect
- Possibilité de consommer sur place avec mise en avant du choix et du conseil

3. Contribution à la diversification de l'offre existante

Comme nous l'avons montré lors du relevé des magasins spécialisés effectué plus tôt dans l'analyse, et dont nous remettons le tableau ci-après, le périmètre d'analyse, tout comme la zone de chalandise, proposent une offre commerciale relativement limitée dans les secteurs d'activités ciblés par le projet :

Alimentaire – Cellule V&B – 380 m2 de surface de vente

Commune	Enseigne	Activité	Adresse	Surface de vente (m2)	Distance par rapport au site du projet
GAILLAC	E.LECLERC	Hypermarché	Route de Toulouse	7 395	0,7 km / 4 min
GAILLAC	INTERMARCHÉ SUPER	Supermarché	Route de Cordes	2610	9,6 km / 8 min
GAILLAC	LIDL	Supermarché	Avenue Charles de Gaulle	900	3,5 km / 7 min
GAILLAC	ALDI	Hard Discount	Avenue Charles de Gaulle	990	5,8 km / 8 min
GAILLAC	ALDI	Hard Discount	Avenue Guynemer	758	1 km / 3 min
LISLE-SUR-TARN	INTERMARCHÉ SUPER	Supermarché	Lieu-dit Les Robertes	1500	6,3 km / 8 min
RABASTENS	INTERMARCHÉ SUPER	Supermarché	Plaine de Fongrave	1500	14,5 km / 15 min
RABASTENS	CARREFOUR CONTACT	Supermarché	Place Saint-Michel	997	15,6 km / 17 min

Equipement de la maison – Cellules BUT, CENTRAKOR et K4 – 5 740 m2 de surface de vente totale :

Commune	Enseigne	Activité	Adresse	Surface de vente (m2)	Distance par rapport au site du projet
COUFOULEUX	LOVE LITERIE	Meubles	Chemin des Caminels	120	25,3 km / 20 min
GAILLAC	GIFI	Bazar discount	Piquerouge	1959	0,6 km / 3 min
GAILLAC	EASY CASH	Bazar discount	Piquerouge	248	0,5 km / 3 min
GAILLAC	AX'HOME	Electrodomestique	Rue J. Rigal	170	2,2 km / 6 min
GAILLAC	ACTION	Bazar discount	Piquerouge	987	0,5 km / 3 min
GAILLAC	PULSAT	Electrodomestique	Avenue Dom Vaysette	90	4,1 km / 6 min

Equipement de la personne – Cellules SPORT 2000, WAS, S2 – 1 845 m2 de surface de vente totale :

Commune	Enseigne	Activité	Adresse	Surface de vente (m2)	Distance par rapport au site du projet
GAILLAC	SPORT 2000	Sport	Avenue Saint-Exupéry	745	0,55 km / 4 min
GAILLAC	DEVRED 1902	Mode	Piquerouge	150	0,40 km / 2 min
GAILLAC	CACHE CACHE	Mode	Piquerouge	197	0,40 km / 2 min
GAILLAC	BONOBOS	Mode	Piquerouge	141	0,40 km / 2 min
GAILLAC	CHAUSSÉE	Chaussures	Piquerouge	831	0,30 km / 2 min
GAILLAC	BREAL	Mode	CC E.LECLERC	130	0,6 km / 3 min
GAILLAC	DISTRICENTER	Mode	Piquerouge	1011	0,20 km / 1 min
GAILLAC	SERGEANT MAJOR DU PAREIL AU MEME	Mode	Piquerouge	297	0,40 km / 2 min
GAILLAC	ENERJEAN'S S2	Mode et chaussures	Piquerouge	200	0,40 km / 2 min

Ainsi, on note l'absence d'enseignes nationales dans les secteurs du caviste et du meuble/électroménager. SPORT 2000 est la seule enseigne nationale de sport de plus de 300 m2 présente sur la zone de chalandise.

La contribution du projet à la diversification de l'offre existante est donc bien réelle, et permettra à la population de la zone de chalandise de bénéficier d'une offre commerciale élargie, plus complète, et devrait contribuer également à la limitation de l'évasion commerciale vers les pôles voisins.

SYNTHESE : IMPACTS DU PROJET	
En matière d'équilibre du territoire	Projet localisé à GAILLAC, principal pôle urbain de la zone de chalandise Projet situé dans une zone commerciale existante, Projet qui s'inscrit dans les équilibres territoriaux existants
En matière sociale	Création de 43 à 49 emplois, en cohérence avec l'augmentation des capacités de dépenses commerciales des ménages du territoire, ce qui devrait permettre de ne pas impacter l'emploi présent en centre-ville Travail avec les fournisseurs locaux Soutien aux associations locales
En matière de protection du consommateur	Contribution au confort d'achat aussi bien sur le plan des concepts commerciaux que de l'aménagement du site Diversification de l'offre existante avec l'arrivée d'activités commerciales et d'enseignes absentes du territoire

Eléments favorables au projet

Eléments plutôt favorables au projet

Eléments plutôt défavorables au projet

Eléments défavorables au projet

Eléments neutres, sans incidence sur le projet

**SYNTHESE : IMPACTS DU PROJET SUR LE COMMERCE DE CENTRE-
VILLE A L'ECHELLE DU PERIMETRE D'ANALYSE D'IMPACT**

SYNTHESE : IMPACTS DU PROJET SUR LE COMMERCE DE CENTRE-VILLE A L'ECHELLE DU PERIMETRE D'ANALYSE D'IMPACT

SYNTHESE : IMPACTS DU PROJET SUR LE COMMERCE DE CENTRE-VILLE		PRECONISATIONS
Impacts négatifs et points de vigilance	Taux de vacance commerciale de 9% sur le périmètre d'analyse (30 cellules vides, dont 26 à GAILLAC)	Poursuivre les actions de dynamisation du centre-ville dans le cadre notamment du contrat « Bourg-centre » qui vise à restaurer l'attractivité du centre-ville de GRAULHET via différents leviers d'action (habitat, espace public, circulation, tourisme...)
	13,9% / 40 commerces de centre-ville sur 287 concernés par les activités du projet	
Impacts positifs et atouts	Forte progression démographique de 12,22% à l'échelle de la zone de chalandise	Réfléchir à un investissement des futures enseignes du projet dans les actions et animations menées par les associations de commerçants (sponsoring, soutien financier, dons en nature, publicité...) pour s'inscrire dans une logique de soutien et de complémentarité avec les commerces de centre-ville. Veiller à la complémentarité avec les commerces de centre-ville pour la commercialisation des cellules sans enseigne.
	Les équilibres territoriaux et commerciaux existants devraient être préservés compte tenu de la nature du projet	
	Renforcement de la polarité commerciale gaillacoise et contribution à la limitation de l'évasion commerciale	
	Contribue à répondre aux besoins de consommation de proximité de la zone de chalandise	
	Contribution à la diversification de l'offre commerciale sur le territoire et à l'amélioration du confort d'achat	
	Création de 43 à 49 emplois	
CONCLUSION	Le projet ne paraît pas de nature à perturber les équilibres commerciaux actuels entre commerces de centre-ville et commerce de périphérie, compte-tenu de la pré-existence de certaines enseignes (SPORT 2000, WAS et S2) au sein de la même zone commerciale, des activités et enseignes annoncées dans les autres cellules (principalement équipement de la maison et électrodomestique : BUT, CENTRAKOR), de la progression démographique de la zone de chalandise et du rôle de pôle commercial majeur de GAILLAC à l'échelle de la zone de chalandise. La réalisation du projet, qui viendra achever la zone commerciale de Piquerouge, est l'occasion de limiter l'évasion commerciale vers les pôles voisins, dynamique qui pourrait profiter également aux commerces de centre-ville.	

Eléments favorables au projet

Eléments plutôt favorables au projet

Eléments plutôt défavorables au projet

Eléments défavorables au projet

Eléments neutres, sans incidence sur le projet