

scot

grande agglomération
toulousaine

schéma de cohérence territoriale

Construire ensemble notre territoire

Etat initial de l'offre commerciale en grandes surfaces au 1^{er} janvier 2009



Sommaire

Préambule	5
I – PRINCIPES GENERAUX	7
Armature commerciale et hiérarchie urbaine	8
II – L’OFFRE EN GRANDES SURFACES DANS LES PÔLES DE LA GRANDE AGGLOMERATION TOULOUSAIN	11
1 – L’offre dans les pôles majeurs	12
2 – L’offre dans les pôles intermédiaires	14
3 – L’offre dans les pôles de proximité	16
III – L’OFFRE EN GRANDES SURFACES AU NIVEAU COMMUNAL (HORS POLES MAJEURS)	19
1 – L’offre communale hors Toulouse	20
2 – L’offre communale dans les secteurs toulousains	23
LEXIQUE	24

Préambule

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Agglomération Toulousaine, approuvé le XX mars 2012, pose les bases d'une nouvelle organisation territoriale, plus soucieuse d'un développement maîtrisé, polarisé autour de centralités bien équipées et disposant d'une desserte en transports en commun efficace. Ces centralités, lieux privilégiés d'accueil des habitants et de l'emploi, dessinent une Ville intense, au sein de laquelle le commerce doit prendre toute sa place dans un objectif de proximité et de diversité.

Sur ces bases, les élus du SMEAT ont souhaité élaborer un volet commercial au SCOT (page 55 du DOG). Il vise à accompagner le développement commercial au regard des objectifs d'aménagement du territoire et de développement durable, en cohérence avec le projet de territoire de la Grande Agglomération Toulousaine d'une part, et dans le respect de la concurrence et de la liberté d'entreprendre d'autre part.

Pour entreprendre le suivi et la mise en œuvre de ce volet commercial, un tableau de bord de l'offre en grandes surfaces, référentiel défini de façon partenarial avec l'ensemble des acteurs publics du commerce, a donc été élaboré dans le cadre de l'OP2C (Observatoire Partenarial du Commerce et de la Consommation).

Il intègre les surfaces commerciales (SC¹) des commerces et ensembles commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente sur la base de l'offre ouverte au public et des autorisations commerciales déjà délivrées (source : Préfecture de la Haute-Garonne). A compter du 1^{er} janvier 2009, c'est la Surface Commerciale réelle de chaque nouveau projet, soumis à la CDAC, qui sera prise en compte.

Le présent document constitue un état initial de l'offre commerciale en grandes surfaces au 1^{er} Janvier 2009 sur le territoire de la Grande Agglomération Toulousaine.

Cet état initial est disponible sur le site www.scot-toulouse.org

¹SC : voir lexique en page 24

PARTIE 1

Principes généraux

ARMATURE URBAINE ET MAILLAGE COMMERCIAL

La maîtrise de l'étalement urbain et une moindre consommation foncière et énergétique guident les choix de développement commercial. Une polarisation de l'offre au sein de centralités denses en population et emploi, et bien desservies, notamment par les transports en commun, permet d'identifier les zones les plus à même d'accueillir le commerce.

Cet objectif de polarisation permet de mieux structurer l'aménagement commercial sur les bases de la hiérarchie urbaine définie dans le PADD et doit se faire suivant deux entrées :

■ Le pôle commercial

Un pôle commercial est défini par au moins deux commerces de plus de 300m² de surface de vente chacun, distants de moins de 150 mètres l'un de l'autre. Ces pôles de différentes tailles maillent finement le territoire au sein des communes :

- **les pôles majeurs** sont les plus importants : ils disposent de plus de 25 000 m² de Surface Commerciale¹ (SC) en grandes surfaces,
- **les pôles intermédiaires** disposent d'une offre en grandes surfaces comprenant au moins un commerce non alimentaire, et comprise entre 5 000 et 25 000 m² SC,
- **les pôles de proximité** disposent de moins de 5 000 m² SC et d'au moins une grande surface alimentaire,
- en revanche, les *grandes surfaces isolées* et les pôles non alimentaires de moins de 5000 m² SC ne sont pas identifiées comme pôle commercial.

■ La commune

Cette offre en pôles commerciaux permet à chaque commune de répondre aux besoins des habitants proches de ces pôles. Toutefois la dimension des pôles majeurs, qui rayonnent bien au-delà de leur commune d'implantation conduit à prendre en compte leur rayonnement commercial de façon spécifique. Ainsi quatre niveaux de rayonnement commercial sont retenus :

- *Niveau 1* : Equipées de pôles de proximité, de pôles intermédiaires et de grandes surfaces isolées dans la limite totale de 8000 m² SC, les communes de niveau 1 répondent aux achats quotidiens et de grande proximité, qu'elles assurent à l'échelle d'une commune..
- *Niveau 2* : Egalement équipées de pôles de proximité, de pôles intermédiaires et de grandes surfaces isolées les communes disposant d'un rayonnement intermédiaire peuvent compter jusqu'à 20 000 m² SC de plancher commercial (50 000 m² à l'échelle des secteurs de démocratie locale dans Toulouse). Cette offre communale dessert une clientèle communale et/ou intercommunale, pour des fréquences d'achats hebdomadaires
- *Niveau 3 et 4 : Pôles d'agglomération et métropolitain*. Disposant d'une offre diversifiée, avec de la profondeur de gamme, généralement portée par une locomotive alimentaire de type hypermarché et par une ou plusieurs enseignes nationales. La surface totale des pôles majeurs est supérieure ou égale à 25 000 m² SC. L'offre en pôle majeur peut avoir un caractère spécifique, de niveau métropolitain. Elle repose alors sur des concepts ou enseignes à caractère rayonnant à l'échelle métropolitaine. La fréquentation de cette offre est occasionnelle, voire exceptionnelle.

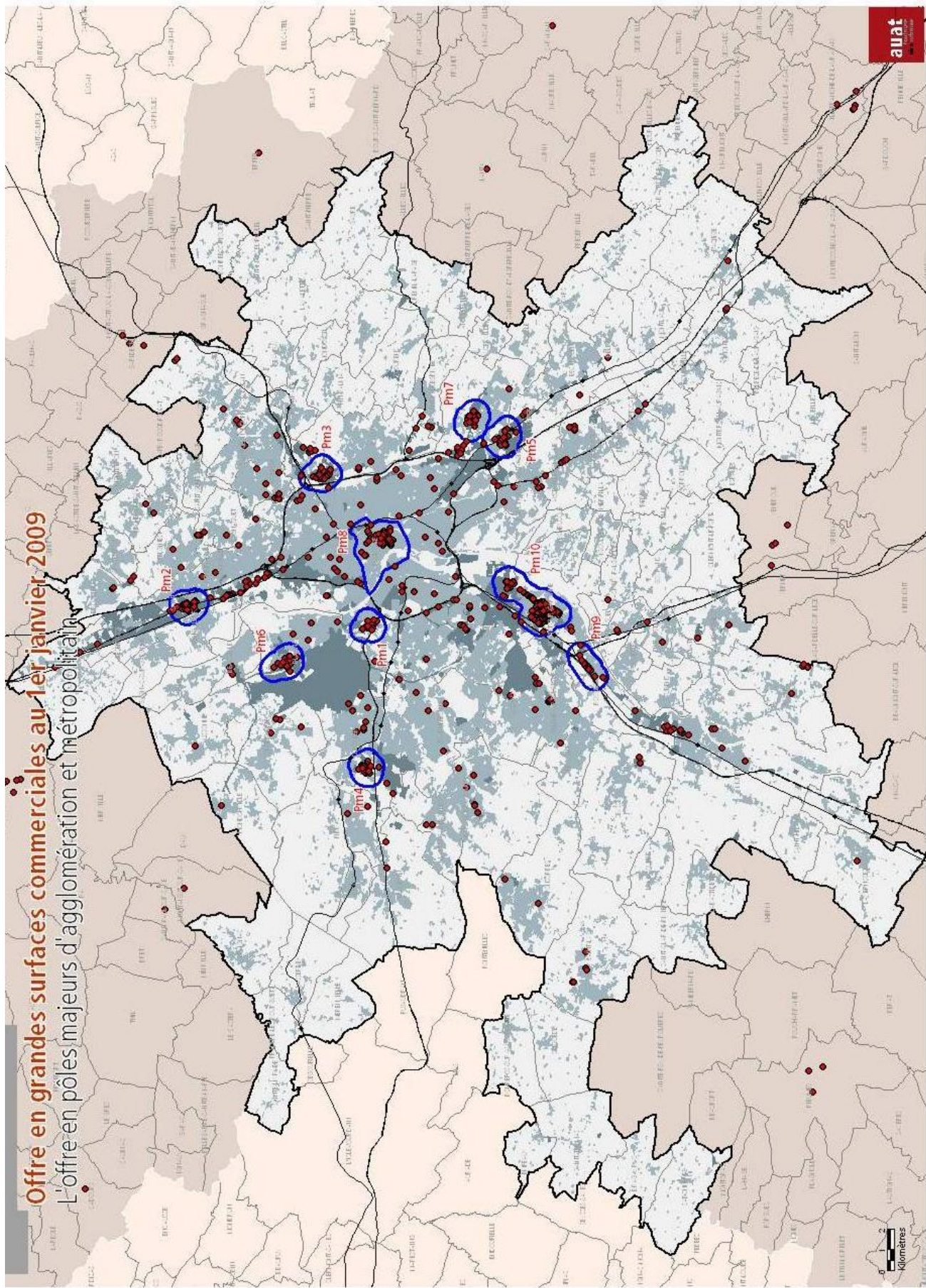
¹ Voir définition en page 24 (Lexique)

NIVEAU D'OFFRE	CENTRALITES URBAINES	POTENTIEL MAXIMUM	POLARITES	OFFRE AU SEIN DES POLES
Niveau 1 :	Toutes communes	Offre totale communale 8 000 m ² SC 2 000 m ² SC par unité commerciale	Pôle de proximité	< 5 000 m ² SC dont une GS alimentaire
			Pôle intermédiaire	> 5 000 m ² SC dont une GS non alimentaire > 1 000 m ² SC
Niveau 2 :	Pôles de services Pôles secondaires Centres urbains Secteurs Toulouse	Offre totale communale 20 000 m ² SC Secteurs Toulouse : 50 000 m ² SC 5 000 m ² SC par unité commerciale	Pôle de proximité	< 5 000 m ² SC dont une GS alimentaire
			Pôle intermédiaire	> 5 000 m ² SC dont une GS non alimentaire > 1 000 m ² SC
Niveau 3 :	Pôles majeurs existants	Offre totale du pôle 75 000 m ² SC / + 20% si TCSP	Pôle majeur d'agglomération existant	> 25 000 m ² SC
	Centralités sectorielles	Offre totale du pôle 50 000 m ² SC +20% si TCSP +20% si projet global de renouvellement urbain 15 000 m ² SC par unité commerciale	Nouveau pôle majeur d'agglomération	> 25 000 m ² SC
Niveau 4 :	Pôles majeurs existants	Offre totale du pôle 250 000 m ² SC	Centre-ville de Toulouse	> 25 000 m ² SC
	Portes métropolitaines	Offre totale du pôle 50 000 m ² SC	Nouveau pôle majeur métropolitain	> 25 000 m ² SC

PARTIE 2

L'offre en grandes surfaces commerciales

Analyse par pôles



1. L'OFFRE DANS LES POLES MAJEURS

Offre en pôle majeur d'agglomération et métropolitain

Pôle majeur d'agglomération

→ Offre maximum en grandes surfaces, si TCSP : 90 000 m² SC

→ Offre maximum en grandes surfaces, sans TCSP : 75 000 m² SC

Pôle majeur métropolitain

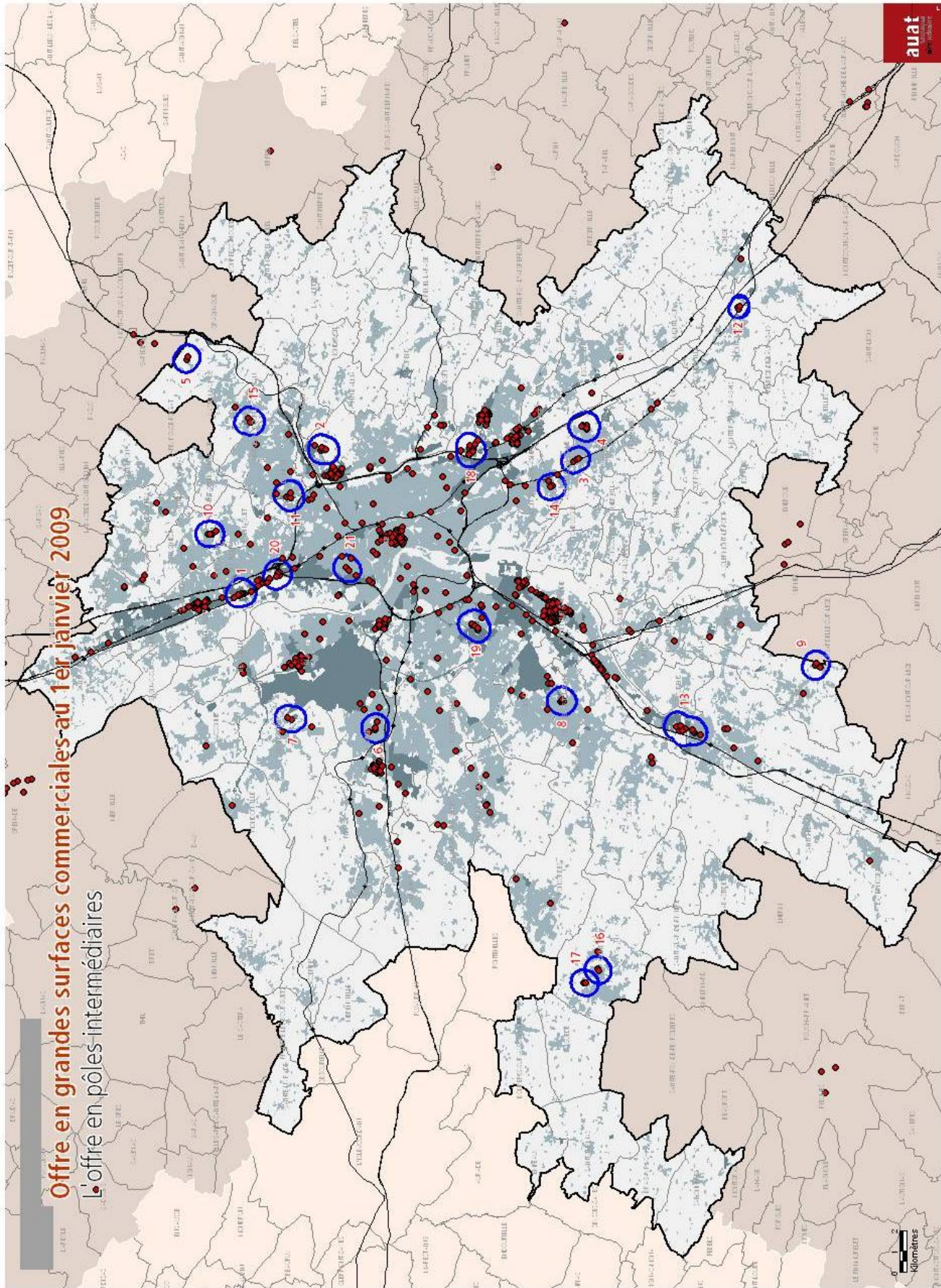
→ Offre maximum en grandes surfaces, 250 000 m² SC

	Pôles majeurs	m ² SC existants + stock		
		Pôle et son environnement	Stock ²	TOTAL
Pm1	Purpan	29 185		29 185
Pm2	Fenouillet / Saint-Alban	47 621		47 621
Pm3	Gramont	49 774	13 744	63 518
Pm4	Colomiers	55 528	8 563	64 091
Pm5	Labège	74 291		74 291
Pm6	Blagnac	80 786		80 786
Pm7	Saint-Orens	73 993	7 488	81 481
Pm8*	Centre-Ville de Toulouse	98 407	4 860	103 267
Pm9	Roques	96 526		96 526
Pm10	Portet	197 626	9 188	206 814
Pm11	Portes de Gascogne		79 064	79 064
TOTAL		803 737	122 907	926 644

Le stock considéré concerne les autorisations commerciales obtenues avant le 1^{er} Janvier 2009

* Pôle majeur métropolitain

² Voir définition en page 24 (Lexique)



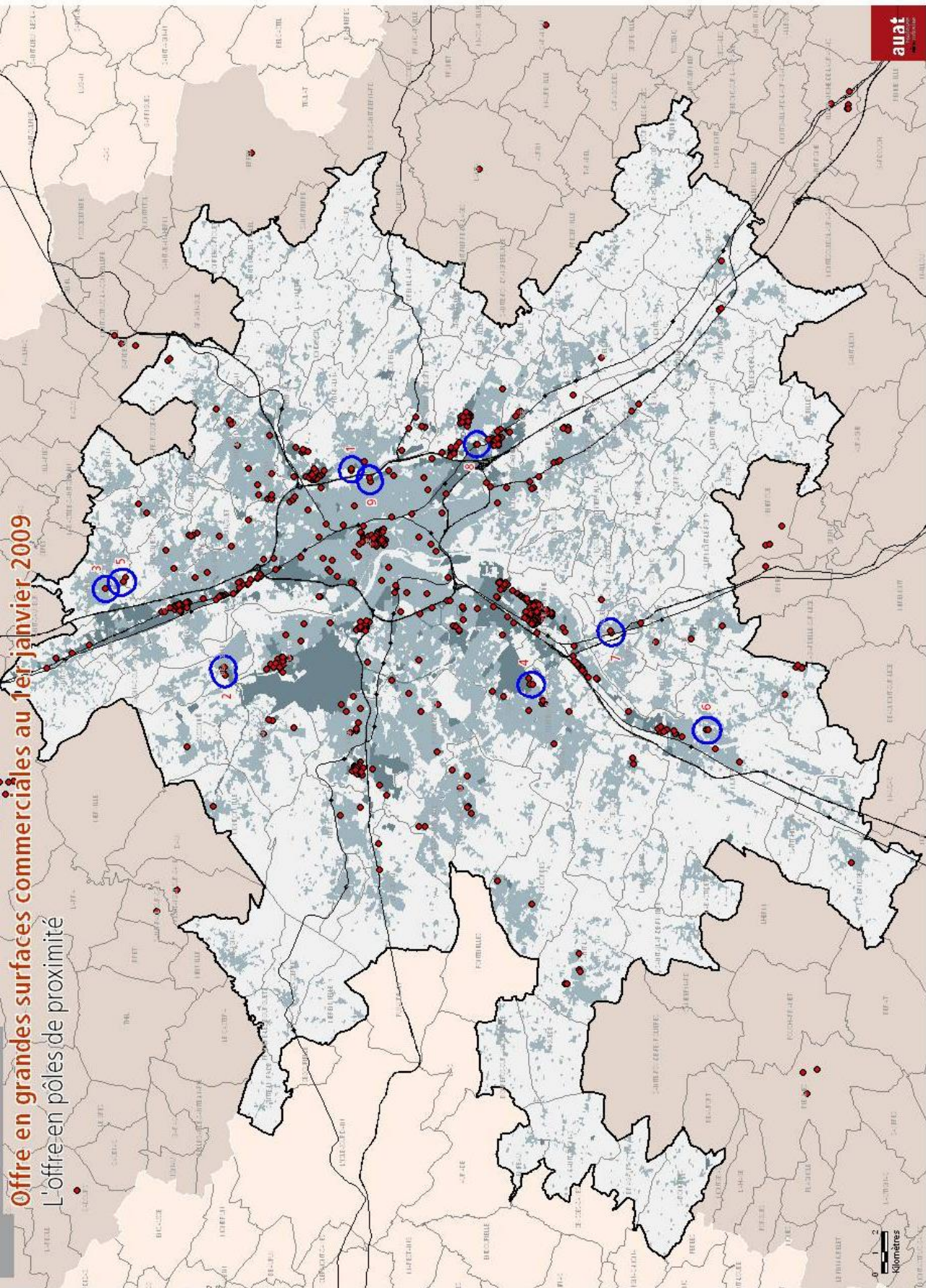
2. L'OFFRE DANS LES POLES INTERMEDIAIRES

Offre en pôle intermédiaire

→ Offre en grandes surfaces entre 5 000 m² SC et 25 000m² SC avec au moins une grande surface non alimentaire de plus de 1 000 m² SC.

Communes	Pôles intermédiaires	m ² SC existants + stock		
		Pôle et son environnement	Stock	TOTAL
Aucamville	1	11 061		11 061
Balma	2	20 576		20 576
Castanet-Tolosan	3	8 311		8 311
Castanet-Tolosan	4	7 610		7 610
Castelmaurou	5	5 625		5 625
Colomiers	6	10 295		10 295
Cornebarrieu	7	6 067		6 067
Cugnaux	8	12 568	970	13 538
Eaunes	9	11 145		11 145
Launaguet	10	8 606		8 606
L'Union	11	23 650		23 650
Montgiscard	12	6 186		6 186
Muret	13	8 347	375	8 722
Ramonville	14	10 247		10 247
Rouffiac-Tolosan	15	11 555		11 555
Saint-Lys	16	5 444	237	5 681
Saint-Lys	17	5 381		5 381
Toulouse	18	17 904		17 904
Toulouse	19	17 268		17 268
Toulouse	20	7 200		7 200
Toulouse	21	5 354		5 354
TOTAL		220 400	1 582	221 982

Le stock considéré concerne les autorisations commerciales obtenues avant le 1^{er} Janvier 2009



3. L'OFFRE DANS LES POLES DE PROXIMITE

Offre en pôle de proximité

→ Offre en grandes surfaces inférieure à 5 000 m² SC avec au moins 2 grandes surfaces dont une alimentaire.

Communes	Pôles de proximité	m ² SC existants + stock		
		Pôle et son environnement	Stock	TOTAL
Balma	1	4 909		4 909
Beauzelle	2	4 434		4 434
Bruguières	3	2 925	1 637	4 562
Cugnaux	4	2 968		2 968
Gratentour	5	2 748	1 033	3 781
Muret	6	2 545		2 545
Pinsaguel	7	3 749		3 749
Toulouse	8	2 625		2 625
Toulouse	9	1 625		1 625
TOTAL		28 528	2 670	31 198

Le stock considéré concerne les autorisations commerciales obtenues avant le 1^{er} Janvier 2009

PARTIE 3

L'offre en grandes surfaces

Analyse au niveau communal (hors pôles majeurs)

1. L'OFFRE COMMUNALE HORS TOULOUSE AU 1^{er} JANVIER 2009

Offre de niveau 1

- Offre maximum en grandes surfaces : 8 000 m² SC
- Taille maximum par unité commerciale : 2 000 m² SC
- Hors Toulouse : comptabilisation à la commune

Offre de niveau 2

- Offre maximum en grandes surfaces : 20 000 m² SC
- Taille maximum par unité commerciale : 5 000 m² SC
- Hors Toulouse : comptabilisation à la commune

	NIVEAU	m ² SC existants au 01-01-2009	m ² SC en stock au 01-01-2009	TOTAL
AIGREFEUILLE	1	-	-	-
AUCAMVILLE	2	10 823	-	10 823
AUREVILLE	1	-	-	-
AUSSONNE	1	1 500	1 000	2500
AUZEVILLE-TOLOSANE	2	3 511	-	3511
AUZIELLE	1	-	-	-
AYGUESVIVES	2	-	-	-
BALMA (Pm3)	2	44 084	1 649	45 733
BAZIEGE	2	900	-	900
BEAUPUY	1	-	-	-
BEAUZELLE	2	4 434	-	4 434
BELBERAUD	1	2 313	-	2 313
BELEBEZE-DE-LAURAGAIS	1	-	-	-
BLAGNAC (Pm7) ²	2	2 932	1 959	4 891
BONREPOS-RIQUET	1	-	-	-
BONREPOS-SUR-AUSSONNELLE	1	-	-	-
BRAGAYRAC	1	-	-	-
BRAX	1	-	-	-
BRUGUIERES	2	2 926	1 638	4 564
CASTANET-TOLOSAN	2	15 360	-	15 360
CASTELGINEST	2	3 994	-	3 994
CASTELMAUROU	1	5 625	-	5 625
CLERMONT-LE-FORT	1	-	-	-
COLOMIERS (Pm4)	2	14 703	-	14 703
CORNEBARRIEU	1	7 703	1 440	9 143
CORRONSAC	1	-	-	-
CUGNAUX	2	18 945	5 301	24 246
DEYME	1	3 750	-	3 750
DONNEVILLE	1	-	-	-
DREMIL-LAFAGE	1	-	-	-

² Pm : commune disposant d'un Pôle Majeur. Voir Tableau des pôles majeurs page 13

	NIVEAU	m² SC existants au 01-01-2009	m² SC en stock au 01-01-2009	TOTAL
EAUNES	1	11 695	-	11 695
EMPEAUX	1	-	-	-
ESCALQUENS	2	7 494	-	7 494
ESPANES	1	-	-	-
FENOUILLET (Pm2)	1	3 250	-	3 250
FLOURENS	1	-	3 238	3 238
FONBEAUZARD	1	4 796	-	4 796
FONSORBES	2	3 336	-	3 336
FOURQUEVAUX	1	-	-	-
FROUZINS	2	2 250	-	2 250
GAGNAC-SUR-GARONNE	1	-	1 000	1 000
GAURE	1	-	-	-
GOYRANS	1	-	-	-
GRATENTOUR	1	2 123	1 034	3 157
ISSUS	1	-	-	-
LABARTHE-SUR-LEZE	1	1 764	2 500	4 264
LABASTIDE-BEAUVOIR	1	-	-	-
LABASTIDETTE	1	-	-	-
LABEGE (Pm5)	2	2 500	-	2 500
LACROIX-FALGARDE	1	459	422	881
LAMASQUERE	1	-	-	-
LASSERRE	1	-	-	-
LAUNAGUET	2	7 534	628	8 162
LAUZERVILLE	1	-	-	-
LAVALETTE	1	-	-	-
LAVERNOSE-LACASSE	1	375	-	375
LE FAUGA	1	-	-	-
LEGUEVIN	2	4 031	4 662	8 693
LESPINASSE	1	-	-	-
LEVIGNAC	2	-	-	-
MERENVIELLE	1	-	-	-
MERVILLA	1	-	-	-
MONDONVILLE	1	913	2 250	3 163
MONDOUZIL	1	-	-	-
MONS	1	-	-	-
MONTBERON	1	-	-	-
MONTBRUN-LAURAGAIS	1	-	-	-
MONTGISCARD	2	6 186	-	6 186
MONTLAUR	1	-	-	-
MONTRABE	2	-	2 500	2 500
MURET	2	13 631	1 125	14 756
NOUEILLES	1	-	-	-
ODARS	1	-	-	-
PECHABOU	1	-	-	-
PECHBONNIEU	1	2 625	-	2 625
PECHBUSQUE	1	-	-	-
PIBRAC	2	3 588	-	3 588
PIN-BALMA	1	-	-	-
PINSAGUEL	2	3 749	-	3 749
PINS-JUSTARET	2	2 815	528	3 343
PLAISANCE-DU-TOUCH (Pm6)	2	13 485	2 259	15 744

	NIVEAU	m ² SC existants au 01-01-2009	m ² SC en stock au 01-01-2009	TOTAL
POMPERTUZAT	1	2 875	-	2 875
PORTET-SUR-GARONNE (Pm11)	2	1 375	-	1 375
POUZE	1	-	-	-
PRADERES-LES-BOURGUETS	1	-	-	-
QUINT-FONSEGRIVES	2	1 625	-	1 625
RAMONVILLE-SAINT-AGNE	2	10 385	-	10 385
REBIGUE	1	-	-	-
ROQUES (Pm10)	1	1 250	-	1 250
ROQUETTES	1	-	-	-
ROUFFIAC-TOLOSAN	1	12 905	-	12 905
SABONNERES	1	-	-	-
SAIGUEDE	1	-	-	-
SAINT-ALBAN (Pm2)	1	1 235	934	2 169
SAINT-CLAR-DE-RIVIERE	1	-	-	-
SAINTE-LIVRADE	1	-	-	-
SAINT-GENIES-BELLEVUE	1	-	-	-
SAINT-HILAIRE	1	-	-	-
SAINT-JEAN	2	2 971	-	2 971
SAINT-JORY	2	17 821	-	17 821
SAINT-LOUP-CAMMAS	1	-	-	-
SAINT-LYS	2	12 051	238	12 289
SAINT-MARCEL-PAULEL	1	-	-	-
SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE (Pm8)	2	499	-	499
SAINT-THOMAS	1	-	-	-
SALVETAT-SAINT-GILLES	1	2 925	625	3 550
SAUBENS	1	-	-	-
SEILH	1	-	-	-
SEYSSES	2	7 366	4 035	11 401
TOURNEFEUILLE	2	7 876	1 345	9 221
UNION	2	28 082	-	28 082
VARENNES	1	-	-	-
VIEILLE-TOULOUSE	1	-	-	-
VIGOULET-AUZIL	1	-	-	-
VILLATE	1	-	-	-
VILLENEUVE-TOLOSANE	2	1 481	-	1 481

Le stock considéré concerne les autorisations commerciales obtenues avant le 1^{er} Janvier 2009

2. L'OFFRE COMMUNALE DANS LES SECTEURS TOULOUSAINS AU 1^{er} JANVIER-2009

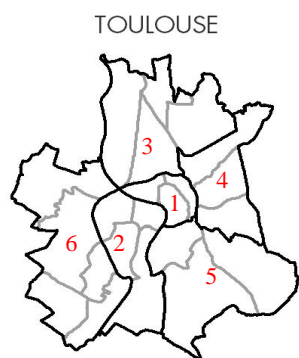
Offre de niveau 2

→ Offre maximum en grandes surfaces : 50 000 m² SC

→ Taille maximum par unité commerciale : 5 000 m² SC

OFFRE COMMUNALE	NIVEAU	m ² SC existants au 01-01-2009	m ² SC en stock au 01-01-2009	TOTAL
TOULOUSE SECTEUR 2 (Pm11)	2	9 919	424	10 343
TOULOUSE SECTEUR 3	2	28 179	1913	30 092
TOULOUSE SECTEUR 4 (Pm3)	2	12 536	-	12 536
TOULOUSE SECTEUR 5	2	31 607	-	31 607
TOULOUSE SECTEUR 6 (Pm1)	2	38 727	-	38 727

Le stock considéré concerne les autorisations commerciales obtenues avant le 1^{er} Janvier 2009



Rappel : le secteur 1 est intégralement classé en niveau 4 (voir page 13)

LEXIQUE

Grandes surfaces

Commerce de détail de plus de 300 m² de surface de vente soumis à autorisation au sens de l'article R 752-3 du code du commerce.

Stock

Commerce de détail de plus de 300 m² de surface de vente ayant obtenu une autorisation mais non ouverte à ce jour.

Pôle commercial

Un pôle commercial est défini par au moins deux commerces de plus de 300 m² de surface de vente soumis à autorisation, distants de moins de 150 mètres l'un de l'autre. Tout commerce situé à moins de 500m du pôle sera comptabilisé dans l'offre du pôle (environnement du pôle).

Surface de vente (SV)

Surface ouverte au public à l'exclusion des surfaces de stockage et des services propres aux magasins.

Surface Commerciale (SC)

La Surface Commerciale (SC) comprend la surface de vente, les surfaces de stockage, les locaux propres aux magasins (surface de plancher) et la surface de vente extérieure. Le coefficient de 1,25 m² Surface Commerciale pour 1m² de surface de vente représente une moyenne observée, suivant les différentes typologies d'activités. En effet, sont généralement constaté des coefficients moyens de 1,50 pour des activités alimentaires et de 1 pour l'offre non alimentaire. Ce ratio moyen n'est utilisé que pour l'élaboration de « l'état initial de l'offre en grandes surfaces au 1^{er} janvier-2009 ». A compter du 1^{er} janvier 2009, c'est la Surface Commerciale réelle de chaque nouveau projet, soumis à la CDAC, qui sera prise en compte.

Unité Commerciale

- Commerce de plus de 300m² de surface de vente
- Galerie marchande
- Ensemble commercial

