

scot

grande agglomération
toulousaine

schéma de cohérence territoriale



Etat actualisé de l'offre commerciale en grandes surfaces au 1^{er} Janvier 2015



Sommaire

Préambule	5
I –PRINCIPES GENERAUX	7
Hiérarchie urbaine et armature commerciale	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 Territorial (SCoT) de la Grande Agglomération Toulousaine, approuvé le 15 juin 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). Depuis le 1^{er} janvier 2009, c'est la Surface Commerciale réelle de chaque nouveau projet, soumis à la CDAC, qui est prise en compte.

Ce tableau de bord a permis d'établir un état initial de l'offre commerciale en grandes surfaces au 1^{er} janvier 2009 à l'échelle de la Grande Agglomération Toulousaine (disponible sur le site www.scot-toulouse.org).

Le présent document constitue un état de l'offre commerciale en grandes surfaces actualisé au 1^{er} Janvier 2015 sur le territoire de la Grande Agglomération Toulousaine. Cette actualisation prend en compte les créations, les cessations d'entreprises et une mise à jour des données issues des dossiers présentés en Commission Départementale d'Aménagement Commercial (sources : SIRENE, Préfecture, OP2C).

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

¹SC : voir lexique en page 24

PARTIE 1

Principes généraux

HIERARCHIE URBAINE ET ARMATURE COMMERCIALE

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. Ils disposent 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

¹ Voir définition en page 24 (Glossaire)

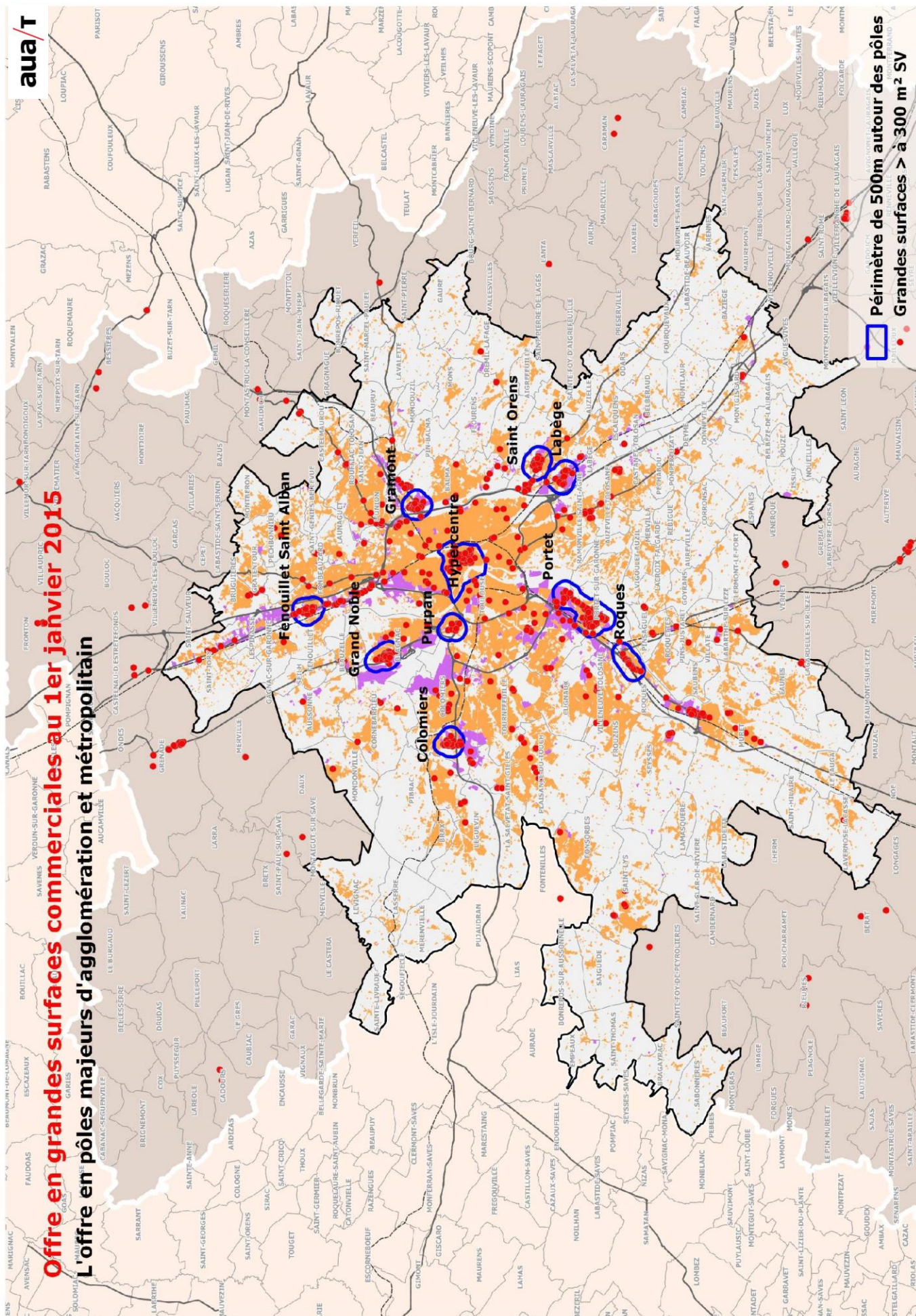
enseignes à caractère rayonnant à l'échelle métropolitaine. La fréquentation de cette offre est occasionnelle, voire exceptionnelle.

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 TC Performant	Pôle majeur d'agglomération existant	> 25 000 m ² SC
	Centralités sectorielles	Offre totale du pôle 50 000 m ² SC +20% si TC Performant +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 AU 1^{er} JANVIER 2015

Offre en pôle majeur d'agglomération et métropolitain

Pôle majeur d'agglomération

- Offre maximum en grandes surfaces, si métro : 100 000 m² SC
- Offre maximum en grandes surfaces, si TC Performant : 90 000 m² SC
- Offre maximum en grandes surfaces, sans TC Performant : 75 000 m² SC

Pôle majeur métropolitain

- Offre maximum en grandes surfaces, 250 000 m² SC

		m ² SC existants			
	Pôles majeurs	Pôle et son environnement	Stock*	Surfaces commerciales fermées**	TOTAL
Pm1	Purpan	30 077			30 077
Pm2	Fenouillet / Saint-Alban	48 746	60 985		109 731
Pm3	Gramont	59 757			59 757
Pm4	Colomiers	75 774			75 774
Pm5	Labège	77 342			77 342
Pm6	Blagnac	103 736	7 731		111 467
Pm7	Saint-Orens	88 361		4 433	92 794
Pm8	Centre Ville de Toulouse	101 501	1 620	7 875	110 996
Pm9	Roques	94 125		2 801	96 926
Pm10	Portet	206 120	1 099	20 504	227 723
Pm11	Val Tolosa	0	79 064		79 064
TOTAL		885 539	150 499	35 613	1 071 651

*Le stock considéré concerne les autorisations commerciales (non ouvertes) obtenues avant le 1^{er} Janvier 2015.

**Surfaces commerciales fermées au 1^{er} janvier 2015 et disposant d'une autorisation commerciale en cours de validité.

2. L'OFFRE DANS LES POLES INTERMEDIAIRES AU 1^{er} JANVIER 2015

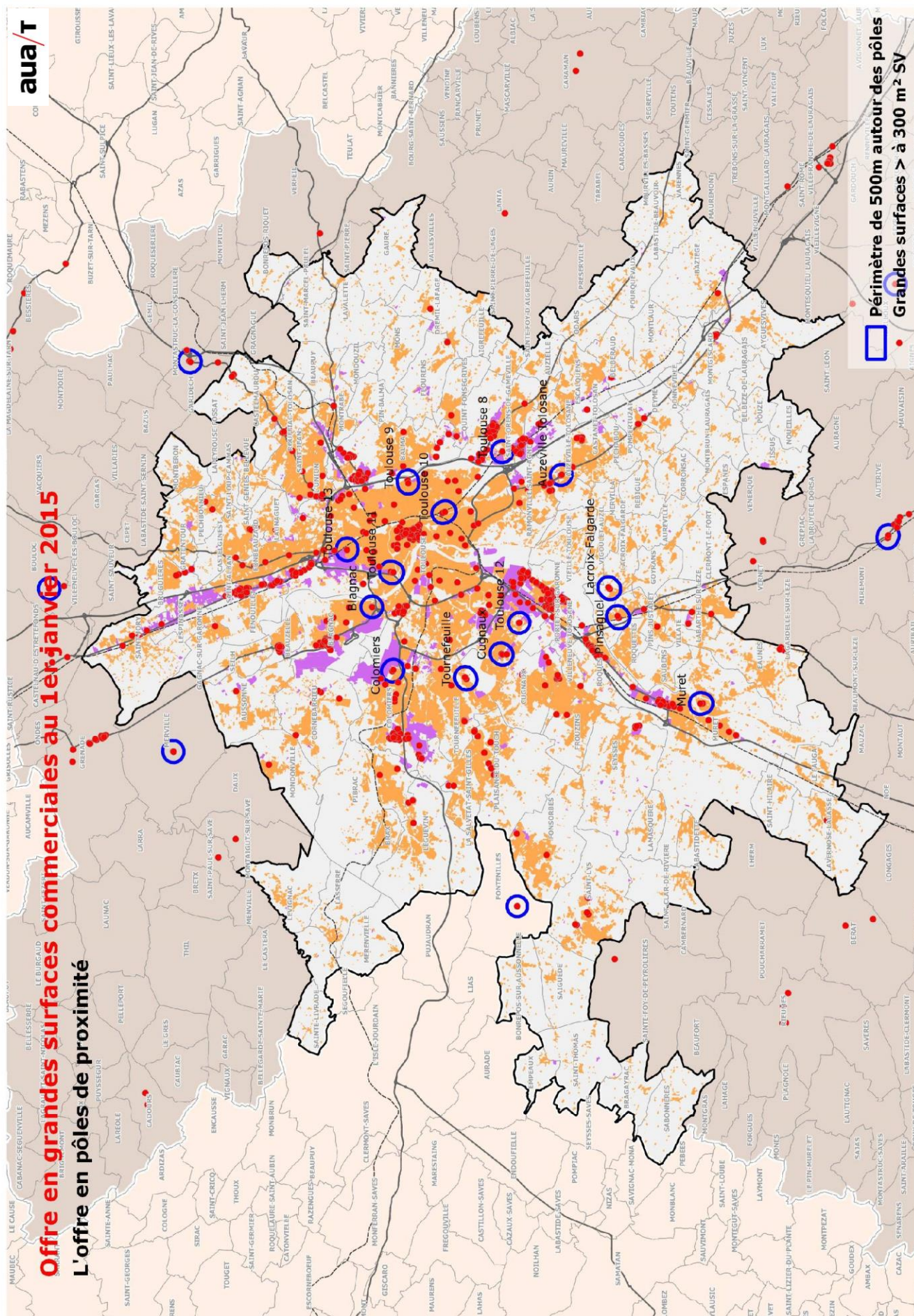
Offre en pôle intermédiaire

→ 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*	Surfaces commerciales fermées**	TOTAL
		Pôle et son environnement			
Aucamville	1	12 737			12 737
Balma	2	24 811			24 811
Bruguères	3	7 709			7 709
Beauzelle	4	6 907			6 907
Castanet-Tolosan	5	8 985			8 985
Castelmaurou	6	5 625			5 625
Colomiers	7	10 920			10 920
Cornebarrieu	8	7 519			7 519
Cugnaux	9	13 539			13 539
Cugnaux	29	5 185	2 312		7 497
Eaunes	10	13 012	1 748		14 760
Fenouillet	30	6 210			6 210
Flourens	27	5 801	10 110		15 911
Launaguet/Castelginest	11	10 224			10 224
Leguevin	12	6 405	1 496		7 901
L'Union	13	23 828	1 753		25 581
Montgiscard	14	6 499			6 499
Muret	15	14 553		1 970	16 523
Plaisance du Touch	16	10 040			10 040
Plaisance du Touch	26	7 429			7 429
Ramonville	17	9 860		2 950	12 810
Rouffiac-Tolosan	18	19 464	2 051		21 515
Saint-Lys	19	6 133	2 128		8 261
Saint-Lys	20	5 382			5 382
Seysses	21	10 163	1 916		12 079
Toulouse	22	16 975		500	17 475
Toulouse	23	13 694			13 694
Toulouse	24	6 688		813	7 501
Toulouse	28	5 223	3 260		8 483
Tournefeuille	25	8 023			8 023
TOTAL		309 543	26 774	6 233	342 550

*Le stock considéré concerne les autorisations commerciales (non ouvertes) obtenues avant le 1^{er} Janvier 2015.

**Surfaces commerciales fermées au 1^{er} janvier 2015 et disposant d'une autorisation commerciale en cours de validité.



3. L'OFFRE DANS LES POLES DE PROXIMITE AU 1^{er} JANVIER 2015

Offre en pôle de proximité

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

		m² SC existants			
Communes	Pôles de proximités	Pôle et son environnement	Stock*	Surfaces commerciales fermées**	TOTAL
Auzeville-Tolosan	1	4 697			4 697
Blagnac	2	1 162			1 162
Colomiers	3	1 875			1 875
Cugnaux	4	4 669			4 669
Lacroix Falgarde	5	1 623			1 623
Muret	6	2 545			2 545
Pinsaguel	7	3 749			3 749
Toulouse	8	2 625			2 625
Toulouse	9	1 625			1 625
Toulouse	10	4 043			4 043
Toulouse	11	3 688			3 688
Toulouse	12	3 512			3 512
Toulouse	13	4 182			4 182
Tournefeuille	14	1 238			1 238
TOTAL		41 233	0		41 233

*Le stock considéré concerne les autorisations commerciales (non ouvertes) obtenues avant le 1^{er} Janvier 2015.

**Surfaces commerciales fermées au 1^{er} janvier 2015 et disposant d'une autorisation commerciale en cours de validité.

PARTIE 3

L'offre en grandes surfaces

Analyse au niveau communal (hors pôles majeurs)

1. L'offre communale hors Toulouse et hors pôles majeurs au 1^{er} janvier 2015

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 01-01-2015	m ² SC en stock*	Surfaces commerciales fermées**	TOTAL
AIGREFEUILLE	1	-	-		-
AUCAMVILLE	2	13 237	-		13 237
AUREVILLE	1	-	-		-
AUSSONNE	1	2 500	-		2 500
AUZEVILLE-TOLOSANE	2	5 135			5 135
AUZIELLE	1	-	-		-
AYGUESVIVES	2	-	-		-
BALMA (Pm3)	2	46 672	-		46 672
BAZIEGE	2	900	-		900
BEAUPUY	1	-	-		-
BEAUZELLE	2	6 907	-	1 131	8 038
BELBERAUD	1	4 126	1 799		5 925
BELEBEZE-DE-LAURAGAIS	1	-	-		-
BLAGNAC (Pm6) ²	2	3 824	2 708		6 532
BONREPOS-RIQUET	1	-	-		-
BONREPOS-SUR-AUSSONNELLE	1	-	-		-
BRAGAYRAC	1	-	-		-
BRAX	1	-	-		-
BRUGUIERES	2	6 675	-		6 675
CASTANET-TOLOSAN	2	10 485	-		10 485
CASTELGINEST	2	2 619	-	1 375	3 994
CASTELMAUROU	1	5 625	-		5 625
CLERMONT-LE-FORT	1	-	-		-
COLOMIERS (Pm4)	2	17 961	-		17 961
CORNEBARRIEU	1	10 155	-		10 155
CORRONSA	1	-	-		-
CUGNAUX	2	25 524	3 185		28 709
DEYME	1	3 750	-		3 750
DONNEVILLE	1	-	-		-
DREMIL-LAFAGE	1	500	-		500

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

	NIVEAU	m² SC existants au 01-01-2015	m² SC en stock*	Surfaces commerciales fermées**	TOTAL
EAUNES	1	13 012	1 748	550	15 310
EMPEAUX	1	-	-		-
ESCALQUENS	2	7 494	-		7 494
ESPANES	1	-	-		-
FENOUILLET (Pm2)	1	6 210	-		6 210
FLOURENS	1	5 801	10 110		15 911
FONBEAUZARD	1	6 414	-		6 414
FONSORBES	2	3 336	16 600		19 936
FOURQUEVAUX	1	-	-		-
FROUZINS	2	2 250	-		2 250
GAGNAC-SUR-GARONNE	1	999	5 100		6 099
GOYRANS	1	-	-		-
GRATENTOUR	1	3 157	-		3 157
ISSUS	1	-	-		-
LABARTHE-SUR-LEZE	1	5 713	-		5 713
LABASTIDE-BEAUVOIR	1	-	-		-
LABASTIDE SAINT SERNIN	1	-	-	-	-
LABASTIDETTE	1	-	-		-
LABEGE (Pm5)	2	1 275	-	1 225	2 500
LACROIX-FALGARDE	1	1 623	-		1 623
LAMASQUERE	1	-	-		-
LASSERRE	1	-	-		-
LAUNAGUET	2	7 286	1 487	1 048	9 821
LAUZERVILLE	1	-	-		-
LAVERNOSE-LACASSE	1	1 400	2 000		3 400
LE FAUGA	1	-	-		-
LEGUEVIN	2	7 483	2 119		9 602
LESPINASSE	1	-	-		-
LEVIGNAC	2	-	-		-
L'UNION	2	31 510	1 753		33 263
MERENVIELLE	1	-	-		-
MERVILLA	1	-	-		-
MONDONVILLE	1	2 250	-		2 250
MONDOUZIL	1	-	-		-
MONS	1	-	-		-
MONTBERON	1	-	-		-
MONTBRUN-LAURAGAIS	1	-	-		-
MONTGISCARD	2	6 499	-		6 499
MONTLAUR	1	-	-		-
MONTRABE	2	2 500	-		2 500
MURET	2	25 415	2 678	1 970	30 063
NOUEILLES	1	-	-		-
ODARS	1	-	-		-
PECHABOU	1	-	-		-
PECHBONNIEU	1	3 226	669		3 895
PECHBUSQUE	1	-	-		-
PIBRAC	2	3 588	-		3 588
PIN-BALMA	1	-	-		-
PINSAGUEL	2	3 749	-		3 749
PINS-JUSTARET	2	3 343	-		3 343

	NIVEAU	m² SC existants au 01-01-2014	m² SC en stock*	Surfaces commerciales fermées**	TOTAL
PLAISANCE-DU-TOUCH (Pm11)	2	22 275	-		22 275
POMPERTUZAT	1	2 875	-		2 875
PORTET-SUR-GARONNE (Pm10)	2	875	-		875
POUZE	1	-	-		-
PRADERES-LES-BOURGUETS	1	-	-		-
QUINT-FONSEGRIVES	2	1 933	-	750	2 683
RAMONVILLE-SAINT-AGNE	2	13 010	-		13 010
REBIGUE	1	-	-		-
ROQUES (Pm9)	1	1 250	-		1 250
ROQUETTES	1	-	-		-
ROUFFIAC-TOLOSAN	1	20 814	2 051		22 865
SABONNERES	1	-	-		-
SAIGUEDE	1	-	-		-
SAINT-ALBAN (Pm2)	1	2 169	-		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	18 197	-		18 197
SAINT-LOUP-CAMMAS	1	-	-		-
SAINT-LYS	2	12 740	2 128		14 868
SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE (Pm7)	2	499	-		499
SAINT-THOMAS	1	-	-		-
SALVETAT-SAINT-GILLES	1	3 550	-		3 550
SAUBENS	1	-	-		-
SEILH	1	-	-		-
SEYSSSES	2	10 163	1 916		12 079
TOURNEFEUILLE	2	12 524	-		12 524
VARENNES	1	-	-		-
VIEILLE-TOULOUSE	1	-	-		-
VIGOULET-AUZIL	1	-	-		-
VILLATE	1	-	-		-
VILLENEUVE-TOLOSANE	2	4 356	-		4 356

*Le stock considéré concerne les autorisations commerciales (non ouvertes) obtenues avant le 1^{er} Janvier 2015.

**Surfaces commerciales fermées au 1^{er} janvier 2015 et disposant d'une autorisation commerciale en cours de validité.

2. L'OFFRE COMMUNALE DANS LES SECTEURS TOULOUSAINS AU 1^{er} JANVIER 2015

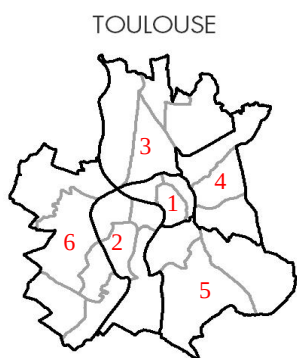
Offre de niveau 2 (secteurs de Toulouse)

- 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 01-01-2015	m ² SC en stock*	Surfaces commerciales fermées**	TOTAL
TOULOUSE SECTEUR 2 (Pm11)	2	9 919	12 655	1 750	24 326
TOULOUSE SECTEUR 3	2	33 299	11 112	813	45 224
TOULOUSE SECTEUR 4 (Pm3)	2	11 035	-		11 035
TOULOUSE SECTEUR 5	2	31 681	-	500	32 181
TOULOUSE SECTEUR 6 (Pm1)	2	35 299	616	438	36 353

*Le stock considéré concerne les autorisations commerciales (non ouvertes) obtenues avant le 1^{er} Janvier 2015.

**Surfaces commerciales fermées au 1^{er} janvier 2015 et disposant d'une autorisation commerciale en cours de validité.



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.

Surfaces commerciales fermées

Surfaces commerciales (m² SC) fermées au 1er janvier 2013 et disposant d'une autorisation commerciale en cours de validité.

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 constatés 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 est prise en compte.

Unité Commerciale

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

