

scot

grande agglomération toulousaine

schéma de cohérence territoriale

CONSTRUIRE ENSEMBLE NOTRE TERRITOIRE

État actualisé de l'offre commerciale en grandes surfaces au 1^{er} Janvier 2016



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 Territoriale (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 2016 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 enseignes à caractère rayonnant à l'échelle métropolitaine. La fréquentation de cette offre est occasionnelle, voire exceptionnelle.

¹ Voir définition en page 24 (Glossaire)

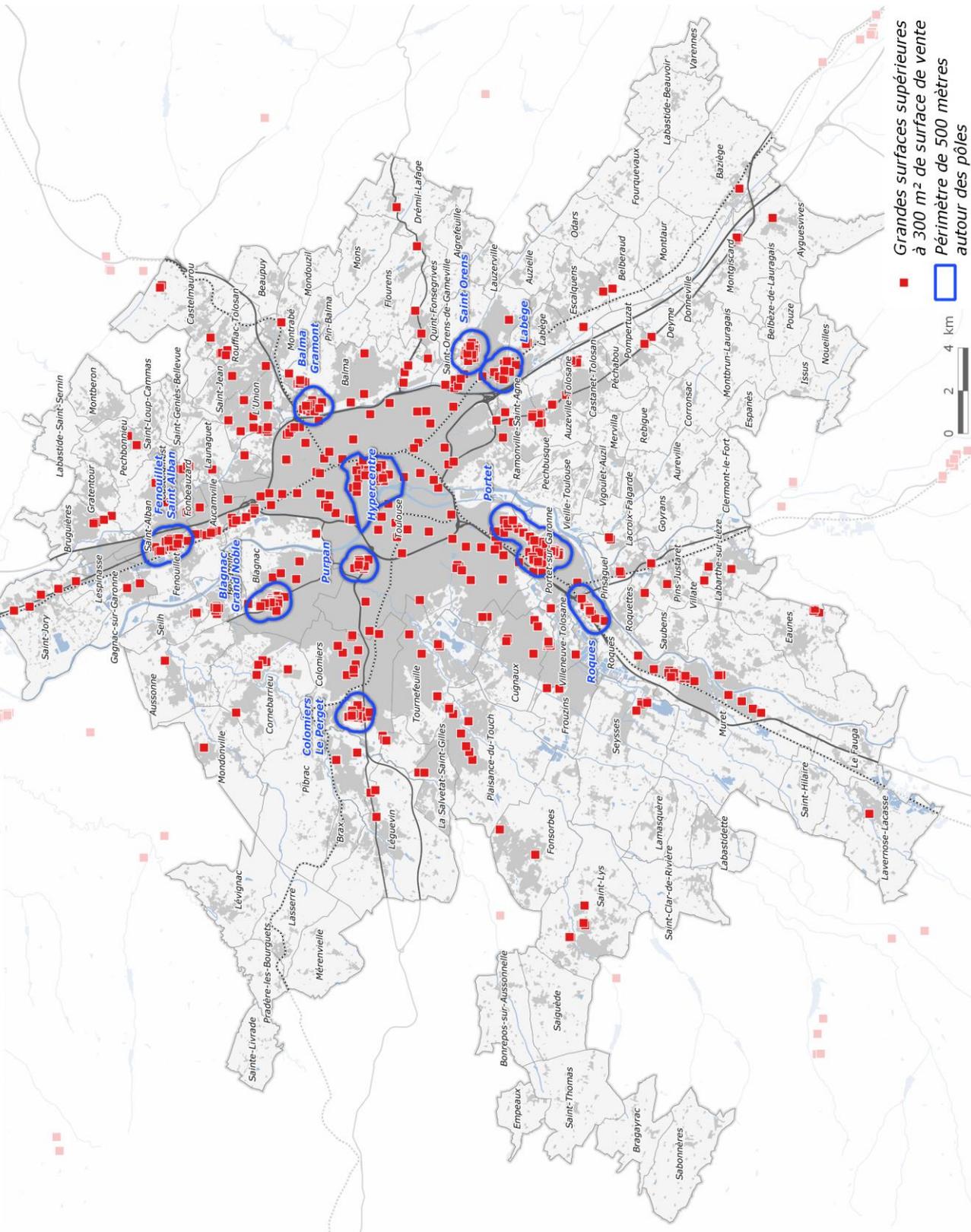
NIVEAU D'OFFRE	CENTRALITES URBAINES	POTENTIEL MAXIMUM	POLARITES	OFFRE AU SEIN DES POLES
Niveau 1 :	Toutes communes	Offre totale communale 8 000 m ² SC 2 000 m ² SC par unité commerciale	Pôle de proximité	< 5 000 m ² SC dont une GS alimentaire
			Pôle intermédiaire	> 5 000 m ² SC dont une GS non alimentaire > 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

Offre en grandes surfaces commerciales au 1er janvier 2016
Offre en pôles majeurs d'agglomération et métropolitain



1. L'OFFRE DANS LES POLES MAJEURS AU 1^{er} JANVIER 2016

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	61 644	23 750	3 481	88 875
Pm3	Balma / Gramont	59 757			59 757
Pm4	Colomiers / Le Perget	75 774			75 774
Pm5	Labège	80 535			80 535
Pm6	Blagnac / Grand Noble	113 795			113 795
Pm7	Saint-Orens	85 721		8 203	93 924
Pm8	Centre Ville de Toulouse	97 731	13 794	4 101	115 626
Pm9	Roques	94 125		2 801	96 926
Pm10	Portet	210 607		21 442	232 049
Pm11	Val Tolosa	0	79 064		79 064
	TOTAL	909 766	116 608	40 028	1 066 402

*Le stock considéré concerne les autorisations commerciales (non ouvertes) obtenues avant le 1^{er} Janvier 2016.

**Surfaces commerciales fermées au 1^{er} janvier 2016 et disposant d'une autorisation commerciale en cours de validité.

2. L'OFFRE DANS LES POLES INTERMEDIAIRES AU 1^{er} JANVIER 2016

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.

m ² SC existants					
Communes	Pôles intermédiaires	Pôle et son environnement	Stock*	Surfaces commerciales fermées**	TOTAL
Aucamville	1	12 362			12 362
Balma	2	23 491		750	24 241
Belberaud	3	5 118			5 118
Bruguières	4	7 709			7 709
Beauzelle	5	8 095			8 095
Castanet - Tolosan	6	8 985	1 684		10 669
Castelmaurou	7	6 581			6 581
Colomiers	8	10 920			10 920
Cornebarrieu	9	7 519			7 519
Cugnaux / La Vimona	10	13 539			13 539
Cugnaux / Rte Toulouse	11	5 185	2 312		7 497
Eaunes	12	13 012	1 748		14 760
Fenouillet	13	5 585			5 585
Flourens	14	5 801	10 110		15 911
Launaguet / Castelginest	15	10 224			10 224
Léguevin	16	6 405	1 496		7 901
L'Union	17	23 828	1 753		25 581
Montgiscard	18	6 499			6 499
Muret	19	14 553		1 970	16 523
Plaisance du Touch / Rte Salvetat	20	6 929			6 929
Plaisance du Touch / Rte Tarbes	21	10 040			10 040
Ramonville Saint Agne	22	6 568		2 950	9 518
Rouffiac - Tolosan	23	19 464	3 701		23 165
Saint Lys / Av Languedoc	24	6 133	2 128		8 261
Saint Lys / Rte Toulouse	25	5 382			5 382
Seysses	26	10 913	1 916		12 829
Toulouse / Rte Revel	27	16 975		500	17 475
Toulouse / Basso Cambo	28	12 527		1 783	14 310
Toulouse / Av États-Unis	29	6 688		1 438	8 126
Toulouse / Bd Trentin	30	5 223	3 260		8 483
Toulouse / Borderouge	31	7 277			7 277
Tournefeuille	32	8 023			8 023
TOTAL		317 553	30 108	9 391	357 052

* Le stock considéré concerne les autorisations commerciales (non ouvertes) obtenues avant le 1^{er} Janvier 2016.

** Surfaces commerciales fermées au 1^{er} janvier 2016 et disposant d'une autorisation commerciale en cours de validité.

3. L'OFFRE DANS LES POLES DE PROXIMITE AU 1^{er} JANVIER 2016

Offre en pôle de proximité

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

m ² SC existants					
Communes	Pôles de proximités	Pôle et son environnement	Stock*	Surfaces commerciales fermées**	TOTAL
Auzeville-Tolosane	1	4 697			4 697
Blagnac / Château d'Eau	2	1 162			1 162
Blagnac / Andromède	3	2 328			2 328
Colomiers	4	1 875			1 875
Cugnaux	5	4 669			4 669
Lacroix - Falgarde	6	1 623			1 623
Muret	7	2 545			2 545
Pinsaguel	8	3 749			3 749
Portet sur Garonne	9	1 200			1 200
Toulouse / Palays	10	3 250			3 250
Toulouse / Demoiselles	11	3 043		1 000	4 043
Toulouse / Bd Suisse	12	3 688			3 688
Toulouse / Tibaous	13	3 512			3 512
Toulouse / Av Fronton	14	4 182			4 182
Tournefeuille	15	1 238			1 238
TOTAL		42 761	0	1 000	43 761

* Le stock considéré concerne les autorisations commerciales (non ouvertes) obtenues avant le 1^{er} Janvier 2016.

** Surfaces commerciales fermées au 1^{er} janvier 2016 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 2016

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

COMMUNES	NIVEAU	m ² SC existants au 01-01-2016	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	46 102	-	-	46 102
BAZIEGE	2	900	-	-	900
BEAUPUY	1	-	-	-	-
BEAUZELLE	2	8 094	-	1 131	9 225
BELBERAUD	1	8 868	-	-	8 868
BELEBEZE-DE-LAURAGAIS	1	-	-	-	-
BLAGNAC (Pm6) ²	2	3 824	-	-	3 824
BONREPOS-SUR-AUSSONNELLE	1	-	-	-	-
BRAGAYRAC	1	-	-	-	-
BRAX	1	-	-	-	-
BRUGUIERES	2	6 675	-	-	6 675
CASTANET-TOLOSAN	2	10 485	1 684	-	12 169
CASTELGINEST	2	3 432	-	1 375	4 807
CASTELMAUROU	1	5 625	-	-	5 625
CLERMONT-LE-FORT	1	-	-	-	-
COLOMIERS (Pm4)	2	17 461	-	-	17 961
CORNEBARRIEU	1	10 155	-	-	10 155
CORRONSAC	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

COMMUNES	NIVEAU	m ² SC existants au 01-01-2016	m ² SC en stock*	Surfaces commerciales fermées**	TOTAL
EAUNES	1	13 012	1 748	550	14 760
EMPEAUX	1	-	-	-	-
ESCALQUENS	2	7 494	-	-	7 494
ESPANES	1	-	-	-	-
FENOUILLET (Pm2)	1	5 585	-	-	5 585
FLOURENS	1	5 801	10 110	-	15 911
FONBEAUZARD	1	6 414	-	-	6 414
FONSORBES	2	3 336	16 600	-	19 336
FOURQUEVAUX	1	-	-	-	-
FROUZINS	2	2 250	-	-	2 250
GAGNAC-SUR-GARONNE	1	5 799	300	-	6 099
GOYRANS	1	-	-	-	-
GRATENTOUR	1	3 157	-	-	3 157
ISSUS	1	-	-	-	-
LABARTHE-SUR-LEZE	1	5 713	-	815	6 528
LABASTIDE-BEAUVOIR	1	-	-	-	-
LABASTIDE SAINT SERNIN	1	-	-	-	-
LABASTIDETTE	1	-	1 940	-	1 940
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	1 993	-	3 393
LE FAUGA	1	-	-	-	-
LEGUEVIN	2	7 483	2 119	-	9 602
LESPINASSE	1	-	-	-	-
LEVIGNAC	2	-	-	-	-
L'UNION	2	30 760	1 753	750	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	-	1 970	27 385
NOUEILLES	1	-	-	-	-
ODARS	1	-	-	-	-
PECHABOU	1	-	-	-	-
PECHBONNIEU	1	3 226	669	-	3 895
PECHBUSQUE	1	-	-	-	-
PIBRAC	2	5 004	-	-	5 004
PIN-BALMA	1	-	-	-	-
PINSAGUEL	2	3 749	-	-	3 749
PINS-JUSTARET	2	3 343	-	-	3 343

COMMUNES	NIVEAU	m² SC existants au 01-01-2016	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	1 200	-	-	1 200
POUZE	1	-	-	-	-
PRADERES-LES-BOURGUETS	1	-	-	-	-
QUINT-FONSEGRIVES	2	1 370	-	1 313	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	3 701	-	24 515
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	20 322	-	-	20 322
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	500	-	-	500
SEYSSES	2	10 913	1 916	-	12 829
TOURNEFEUILLE	2	12 524	-	-	12 524
VARENNES	1	-	-	-	-
VIEILLE-TOULOUSE	1	-	-	-	-
VIGOULET-AUZIL	1	-	-	-	-
VILLATE	1	-	-	-	-
VILLENEUVE-TOLOSANE	2	4 981	-	-	4 981

* Le stock considéré concerne les autorisations commerciales (non ouvertes) obtenues avant le 1^{er} Janvier 2016.

** Surfaces commerciales fermées au 1^{er} janvier 2016 et disposant d'une autorisation commerciale en cours de validité.

2. L'OFFRE COMMUNALE DANS LES SECTEURS TOULOUSAINS AU 1^{er} JANVIER 2016

Offre de niveau 2 (secteurs de Toulouse)

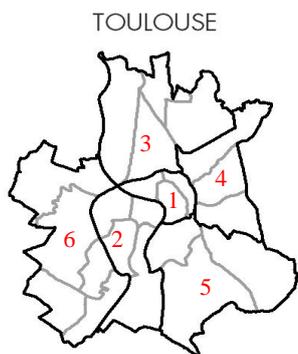
→ Offre maximum en grandes surfaces : 50 000 m² SC

→ 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	9 044	13 873	2 625	25 542
TOULOUSE SECTEUR 3	2	34 393	3 260	1 437	39 090
TOULOUSE SECTEUR 4 (Pm3)	2	9 494	-	1 250	10 744
TOULOUSE SECTEUR 5	2	30 681	2 394	1 500	34 575
TOULOUSE SECTEUR 6 (Pm1)	2	32 247	616	1 783	34 646

*Le stock considéré concerne les autorisations commerciales (non ouvertes) obtenues avant le 1^{er} Janvier 2016.

**Surfaces commerciales fermées au 1^{er} janvier 2016 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 500 m 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 est prise en compte.

Unité Commerciale

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

