

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 2025



smeat

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.smeat-agglotoulouse.fr).

La première révision du Schéma de Cohérence Territorial de la Grande Agglomération Toulousaine, approuvée le 27 avril 2017, reprend les éléments de diagnostic et les modalités de mise en œuvre du document initial sur le sujet du développement commercial. Dans ce cadre-là, le tableau de bord de l'offre commerciale initié en 2009 poursuit l'exercice d'observation et de recensement des grandes surfaces nécessaire au suivi et à la mise en œuvre du SCoT révisé.

Le présent document constitue un état de l'offre commerciale en grandes surfaces actualisé au 1^{er} Janvier 2025 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.smeat-agglotoulouse.fr

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 300 m² 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 5 000 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 8 000 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** : Également 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

¹ Voir définition en page 24 (Glossaire)

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.

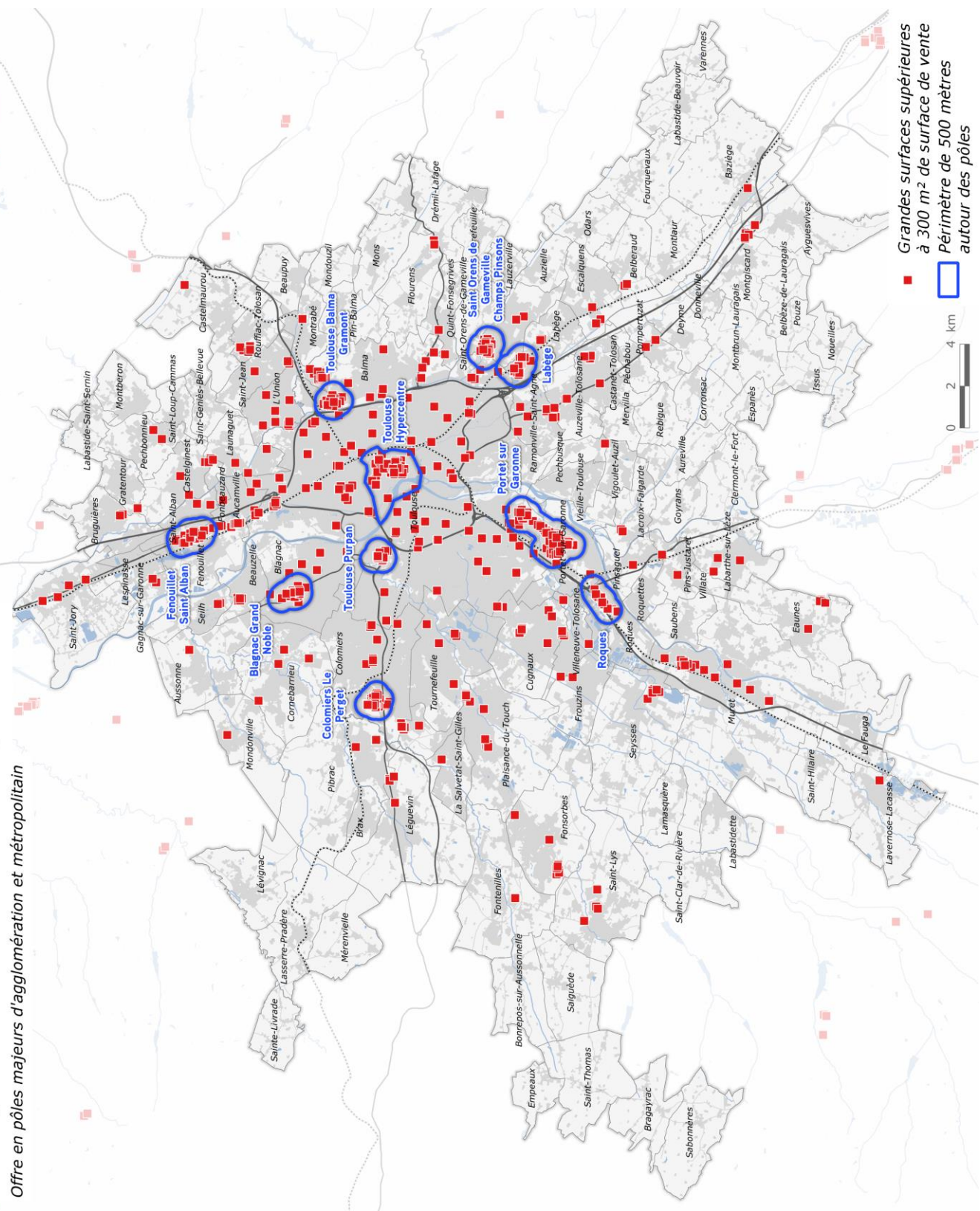
NIVEAU D'OFFRE	CENTRALITES URBAINES	POTENTIEL MAXIMUM	POLARITES	OFFRE AU SEIN DES POLES
Niveau 1 :	Toutes communes	Offre totale communale 8 000 m² SC 2 000 m² SC par unité commerciale	Pôle de proximité	< 5 000 m² SC dont une GS alimentaire
			Pôle intermédiaire	> 5 000 m² SC dont une GS non alimentaire > 1 000 m² SC
Niveau 2 :	Pôles de services Pôles secondaires Centres urbains Secteurs Toulouse	Offre totale communale 20 000 m² SC Secteurs Toulouse : 50 000 m² SC 5 000 m² SC par unité commerciale	Pôle de proximité	< 5 000 m² SC dont une GS alimentaire
			Pôle intermédiaire	> 5 000 m² SC dont une GS non alimentaire > 1 000 m² SC
Niveau 3 :	Pôles majeurs existants	Offre totale du pôle 75 000 m² SC / + 20% si TC Performant	Pôle majeur d'agglomération existant	> 25 000 m² SC
	Centralités sectorielles	Offre totale du pôle 50 000 m² SC +20% si TC Performant +20% si projet global de renouvellement urbain 15 000 m² SC par unité commerciale	Nouveau pôle majeur d'agglomération	> 25 000 m² SC
Niveau 4 :	Pôles majeurs existants	Offre totale du pôle 250 000 m² SC	Centre-ville de Toulouse	> 25 000 m² SC
	Portes métropolitaines	Offre totale du pôle 50 000 m² SC	Nouveau pôle majeur métropolitain	> 25 000 m² SC

PARTIE 2

L'offre en grandes surfaces commerciales

Analyse par pôles

Offre en grandes surfaces commerciales au 1^{er} janvier 2025
 Offre en pôles majeurs d'agglomération et métropolitain



1. L'OFFRE DANS LES POLES MAJEURS AU 1^{er} JANVIER 2025

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

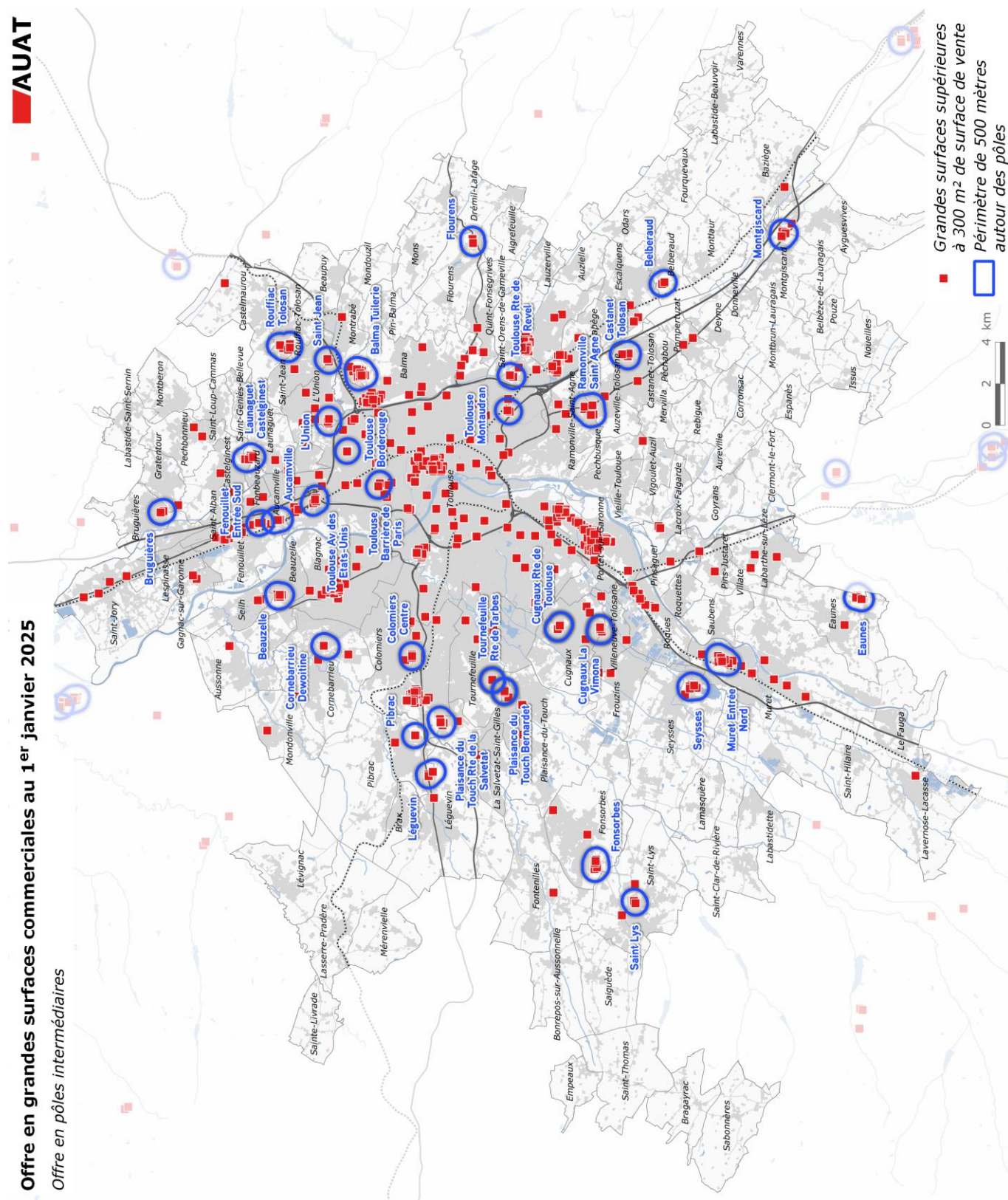
Pôle majeur métropolitain

- 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	29 997	4 405	375	34 777
Pm2	Fenouillet / Saint-Alban	85 272		597	85 869
Pm3	Balma / Gramont	55 682		2 218	57 900
Pm4	Colomiers / Le Perget	76 274	2 300		78 574
Pm5	Labège	75 832		1 921	77 753
Pm6	Blagnac / Grand Noble	112 636	888	875	114 399
Pm7	Saint-Orens	83 829	10 235		94 064
Pm8	Centre-Ville de Toulouse	111 984	3 720	1 763	117 467
Pm9	Roques	94 320			94 320
Pm10	Portet	205 664		7 682	213 346
Pm11	Muret Porte des Pyrénées		31 619		31 619
TOTAL		931 490	53 167	15 431	1 000 088

*Le stock considéré concerne les autorisations commerciales (non ouvertes) obtenues avant le 1^{er} janvier 2025.

**Surfaces commerciales fermées au 1^{er} janvier 2025 et disposant d'une autorisation commerciale en cours de validité.



2. L'OFFRE DANS LES POLES INTERMEDIAIRES AU 1^{er} JANVIER 2025

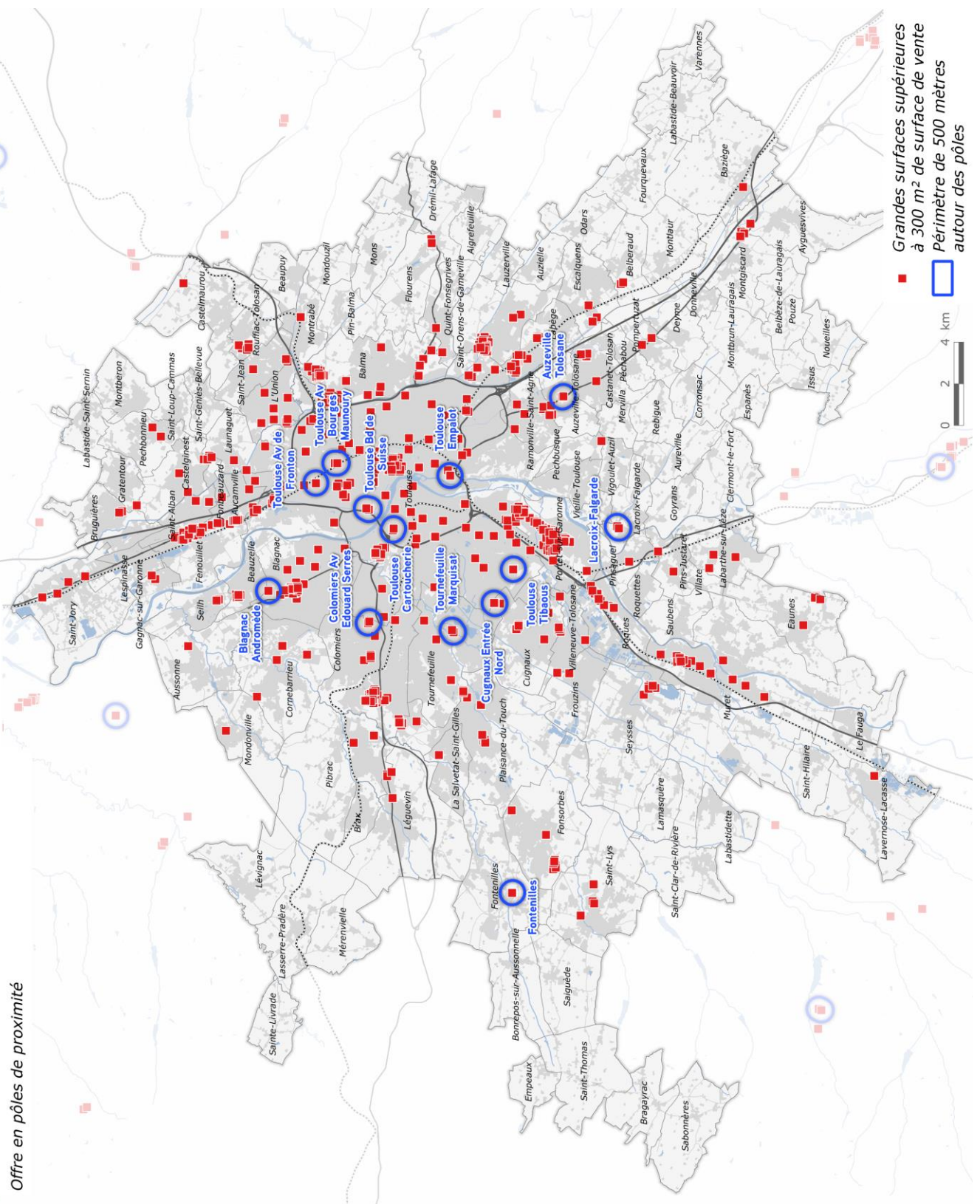
Offre en pôle intermédiaire

→ 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	11 987		375	12 362
Balma	2	34 697			34 697
Beauzelle	3	7 086		508	7 594
Belberaud	4	5 493			5 493
Bruguières	5	6 675			6 675
Castanet - Tolosan	6	11 158		375	11 533
Colomiers	7	9 375			9 375
Cornebarrieu	8	4 120		3 772	7 892
Cugnaux / La Vimona	9	8 569			8 569
Cugnaux / Rte Toulouse	10	10 590			10 590
Eaunes	11	14 760			14 760
Fenouillet	12	7 360	1 246		8 606
Flourens	13	10 614			10 614
Fonsorbes	14	16 549	138		16 687
Launaguet / Castelginest	15	11 684			11 684
Léguévin	16	8 276			8 276
L'Union	17	21 700			21 700
Montgiscard	18	15 585			15 585
Muret	19	13 982			13 982
Pibrac	20	5 004			5 004
Plaisance du Touch / Rte Salvétat	21	10 347			10 347
Plaisance du Touch / Rte Tarbes	22	10 040			10 040
Ramonville Saint Agne	23	11 207			11 207
Rouffiac - Tolosan	24	25 518			25 518
Saint-Jean	25	5 043			5 043
Saint Lys	26	7 509			7 509
Seysses	27	13 905			13 905
Toulouse / Av. des Etats-Unis	28	3 373		1 875	5 248
Toulouse / Rte Revel	29	10 954			10 954
Toulouse / Borderouge	30	7 277			7 277
Toulouse / Barrière de Paris	31	6 847			6 847
Toulouse / Montaudran	32	7 062	788		7 850
Tournefeuille	33	8 023			8 023
TOTAL		362 369	2 172	6 905	371 446

*Le stock considéré concerne les autorisations commerciales (non ouvertes) obtenues avant le 1^{er} janvier 2025.

**Surfaces commerciales fermées au 1^{er} janvier 2025 et disposant d'une autorisation commerciale en cours de validité.



3. L'OFFRE DANS LES POLES DE PROXIMITE AU 1^{er} JANVIER 2025

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 / Andromède	2	2 328			2 328
Colomiers	3	1 875			1 875
Cugnaux	4	4 669			4 669
Fontenilles	5	2 049			2 049
Lacroix - Falgarde	6	1 623			1 623
Toulouse / Boulevard de Suisse	7	3 688			3 688
Toulouse / Avenue de Fronton	8	4 182			4 182
Toulouse / Bourguès Maunoury	9	2 467			2 467
Toulouse / Cartoucherie	10	3 983			3 983
Toulouse / Empalot	11	3 002			3 002
Toulouse / Tibaous	12	2 581			2 581
Tournefeuille	13	1 238			1 238
TOTAL		38 382	0	0	38 382

*Le stock considéré concerne les autorisations commerciales (non ouvertes) obtenues avant le 1^{er} janvier 2025.

**Surfaces commerciales fermées au 1^{er} janvier 2025 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 2025

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 01-01-2025	m ² SC en stock*	Surfaces commerciales fermées**	TOTAL
AIGREFEUILLE	1	-	-	-	-
AUCAMVILLE	2	12 862	-	375	13 237
AUREVILLE	1	-	-	-	-
AUSSONNE	1	2 500	-	-	2 500
AUZEVILLE-TOLOSANE	2	5 135	-	-	5 135
AUZIELLE	1	-	-	-	-
AYGUESVIVES	2	1 775	-	-	1 775
BALMA (Pm3)	2	55 661	-	-	55 661
BAZIEGE	2	900	-	-	900
BEAUPUY	1	-	-	-	-
BEAUZELLE	2	7 086	-	508	7 594
BELBERAUD	1	5 493	-	-	5 493
BELEBEZE-DE-LAURAGAIS	1	-	-	-	-
BLAGNAC (Pm6) ²	2	4 586	-	580	5 166
BONREPOS-SUR-AUSSONNELLE	1	-	-	-	-
BRAGAYRAC	1	-	-	-	-
BRAX	1	-	-	-	-
BRUGUIERES	2	6 675	-	-	6 675
CASTANET-TOLOSAN	2	11 721	-	375	12 096
CASTELGINEST	2	3 432	-	-	3 432
CASTELMAUROU	1	3 750	-	-	3 750
CLERMONT-LE-FORT	1	-	-	-	-
COLOMIERS (Pm4)	2	16 783	-	438	17 221
CORNEBARRIEU	1	7 395	-	3 772	11 167
CORRONSAC	1	-	-	-	-
CUGNAUX	2	26 971	-	-	26 971
DEYME	1	-	-	-	-
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 01-01-2025	m ² SC en stock*	Surfaces commerciales fermées**	TOTAL
EAUNES	1	15 260	-	-	15 260
EMPEAUX	1	-	-	-	-
ESCALQUENS	2	9 734	-	-	9 734
ESPANES	1	-	-	-	-
FENOUILLET (Pm2)	1	5 585	1 246	-	6 831
FLOURENS	1	10 614	-	-	10 614
FONBEAUZARD	1	7 874	-	-	7 874
FONSORBES	2	19 885	138	-	20 023
FONTENILLES	1	2 049	-	-	2 049
FOURQUEVAUX	1	-	-	-	-
FROUZINS	2	3 041	-	-	3 041
GAGNAC-SUR-GARONNE	1	7 099	-	-	7 099
GOYRANS	1	-	-	-	-
GRATENTOUR	1	2 123	-	-	2 123
ISSUS	1	-	-	-	-
LABARTHE-SUR-LEZE	1	7 316	809	-	8 125
LABASTIDE-BEAUVOIR	1	-	-	-	-
LABASTIDE SAINT SERNIN	1	-	-	-	-
LABASTIDETTE	1	-	-	-	-
LABEGE (Pm5)	2	1 275	-	-	1 275
LACROIX-FALGARDE	1	1 623	-	-	1 623
LAMASQUERE	1	-	-	-	-
LASSERRE - PRADERES	1	-	-	-	-
LAUNAGUET	2	8 036	-	-	8 036
LAUZERVILLE	1	-	-	-	-
LAVERNOSE-LACASSE	1	1 825	-	-	1 825
LE FAUGA	1	-	-	-	-
LEGUEVIN	2	9 864	-	-	9 864
LESPINASSE	1	-	-	-	-
LEVIGNAC	2	-	-	-	-
L'UNION	2	33 750	-	-	33 750
MERENVIELLE	1	-	-	-	-
MERVILLA	1	-	-	-	-
MONDONVILLE	1	2 811	-	-	2 811
MONDOUZIL	1	-	-	-	-
MONS	1	-	-	-	-
MONTBERON	1	-	-	-	-
MONTBRUN-LAURAGAIS	1	-	-	-	-
MONTGISCARD	2	13 810	-	-	13 810
MONTLAUR	1	-	-	-	-
MONTRABE	2	3 813	-	-	3 813
MURET (Pm11)	2	21 307	1 145	1 250	23 702
NOUEILLES	1	-	-	-	-
ODARS	1	-	-	-	-
PECHABOU	1	-	-	-	-
PECHBONNIEU	1	2 850	-	-	2 850
PECHBUSQUE	1	375	-	-	375
PIBRAC	2	5 504	-	-	5 504
PIN-BALMA	1	-	-	-	-

COMMUNES	NIVEAU	m² SC existants au 01-01-2025	m² SC en stock*	Surfaces commerciales fermées**	TOTAL
PINSAGUEL	2	2 500	-	-	2 500
PINS-JUSTARET	2	3 343	-	-	3 343
PLAISANCE-DU-TOUCH	2	25 621	-	-	25 621
POMPERTUZAT	1	5 314	-	-	5 314
PORTET-SUR-GARONNE (Pm10)	2	875	-	-	875
POUZE	1	-	-	-	-
QUINT-FONSEGRIVES	2	1 745	-	-	1 745
RAMONVILLE-SAINT-AGNE	2	13 419	-	938	14 087
REBIGUE	1	-	-	-	-
ROQUES (Pm9)	1	-	-	-	-
ROQUETTES	1	-	-	-	-
ROUFFIAC-TOLOSAN	1	25 518	-	-	25 518
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	5 531	-	-	5 531
SAINT-JORY	2	19 424	-	-	19 424
SAINT-LOUP-CAMMAS	1	-	-	-	-
SAINT-LYS	2	12 267	1 870	-	14 137
SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE (Pm7)	2	874	-	-	874
SAINT-THOMAS	1	-	-	-	-
SALVETAT-SAINT-GILLES	1	2 599	-	-	2 599
SAUBENS	1	-	-	-	-
SEILH	1	500	-	-	500
SEYSSSES	2	13 905	-	-	13 905
TOURNEFEUILLE	2	12 547	-	-	12 547
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 2025.

**Surfaces commerciales fermées au 1^{er} janvier 2025 et disposant d'une autorisation commerciale en cours de validité.

2. L'OFFRE COMMUNALE DANS LES SECTEURS TOULOUSAINS AU 1^{er} JANVIER 2025

Offre de niveau 2 (secteurs de Toulouse)

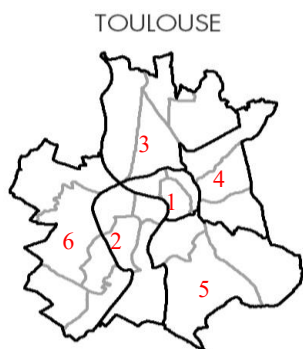
→ Offre maximum en grandes surfaces : 50 000 m² SC

→ Taille maximum par unité commerciale : 5 000 m² SC

OFFRE COMMUNALE	NIVEAU	m ² SC existants au 01-01-2025	m ² SC en stock*	Surfaces commerciales fermées**	TOTAL
TOULOUSE SECTEUR 2 (Pm8)	2	22 667	9 937	375	32 979
TOULOUSE SECTEUR 3	2	37 357	-	2 500	39 857
TOULOUSE SECTEUR 4 (Pm3)	2	11 229	4 104	-	15 333
TOULOUSE SECTEUR 5	2	29 843	3 663	375	33 881
TOULOUSE SECTEUR 6 (Pm1)	2	19 654	663	1 020	21 337

*Le stock considéré concerne les autorisations commerciales (non ouvertes) obtenues avant le 1^{er} janvier 2025.

**Surfaces commerciales fermées au 1^{er} janvier 2025 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 L 752-1 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 1^{er} janvier 2025 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 1 m² 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

