

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 2021



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 1er 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 1er janvier 2009 à l'échelle de la Grande Agglomération Toulousaine (disponible sur le site www.scot-toulouse.org).

La première révision du Schéma de Cohérence Territoriale 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 1er Janvier 2021 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

¹ Voir définition en page 24 (Glossaire)

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 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

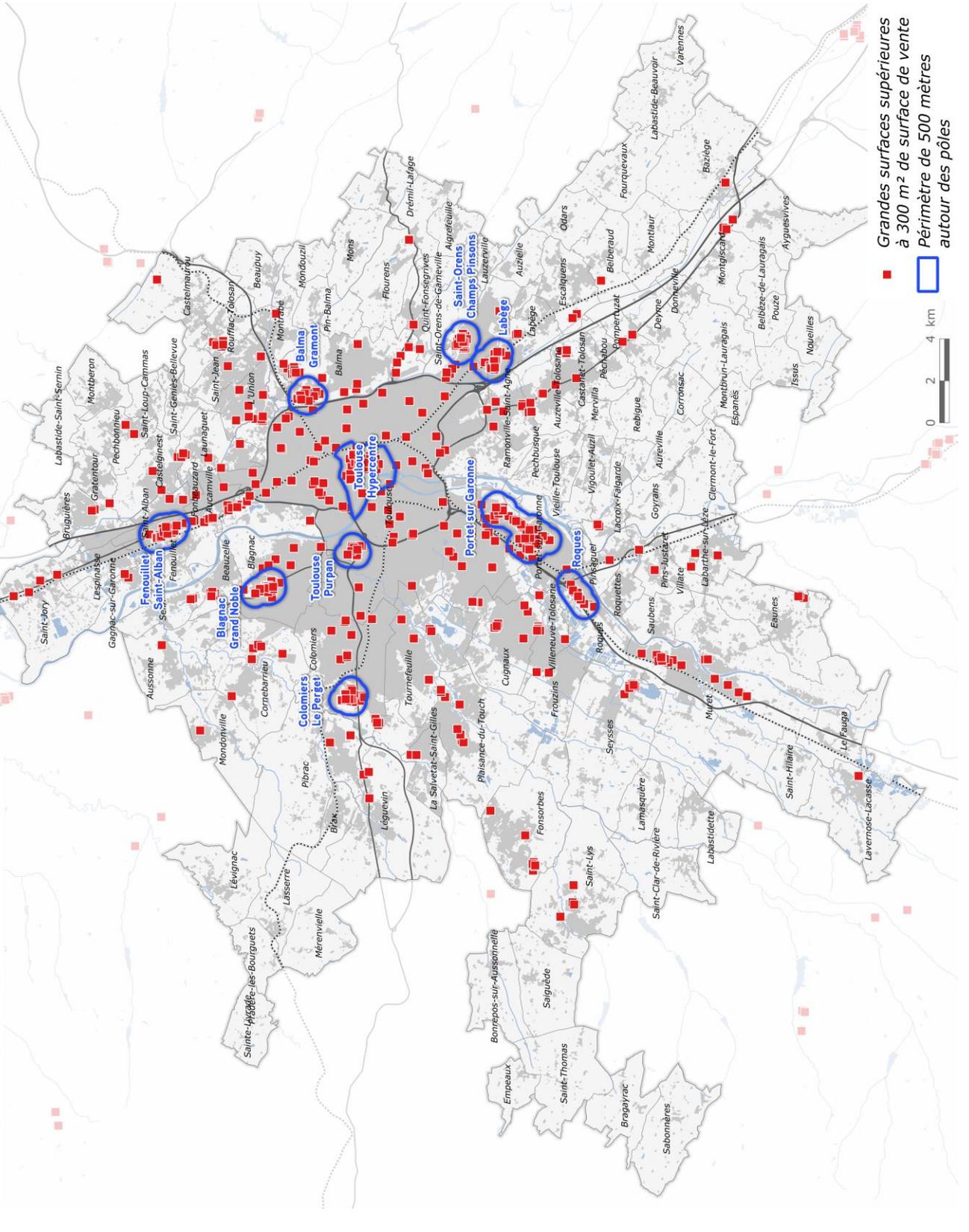
PARTIE 2

L'offre en grandes surfaces commerciales

Analyse par pôles

Offre en grandes surfaces commerciales au 1er janvier 2021

Offre en pôles majeurs d'agglomération et métropolitain



1. L'OFFRE DANS LES POLES MAJEURS AU 1^{er} JANVIER 2021

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	32 819	1 856		34 675
Pm2	Fenouillet / Saint-Alban	84 962			84 962
Pm3	Balma / Gramont	58 275			58 275
Pm4	Colomiers / Le Perget	75 636	2 301	578	78 515
Pm5	Labège	80 103		625	80 728
Pm6	Blagnac / Grand Noble	113 430		1 000	114 430
Pm7	Saint-Orens	80 920		9 363	90 283
Pm8	Centre Ville de Toulouse	117 222	1 460	1 998	120 680
Pm9	Roques	94 320			94 320
Pm10	Portet	201 085		11 337	212 422
Pm11	Val Tolosa	0	79 064		79 064
	TOTAL	938 772	84 681	24 901	1 048 354

*Le stock considéré concerne les autorisations commerciales (non ouvertes) obtenues avant le 1^{er} Janvier 2021.

**Surfaces commerciales fermées au 1^{er} janvier 2021 et disposant d'une autorisation commerciale en cours de validité.

2. L'OFFRE DANS LES POLES INTERMEDIAIRES AU 1^{er} JANVIER 2021

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	28 146	5 671	463	34 280
Beauzelle	3	7 594		475	8 069
Belberaud	4	5 118			5 118
Bruguières	5	6 675			6 675
Castanet - Tolosan	6	11 158	2 881		14 039
Colomiers	7	10 125			10 125
Cornebarrieu / Dewoitine	8	7 892			7 892
Cugnaux / La Vimona	9	12 938			12 938
Cugnaux / Rte Toulouse	10	7 628	2 962		10 590
Eaunes	11	14 760			14 760
Fenouillet	12	7 360			7 360
Flourens	13	5 801			5 801
Fonsorbes	14	15 460			15 460
Launaguet / Castelginest	15	11 684			11 684
Léguevin	16	7 901			7 901
L'Union	17	22 328			22 328
Montgiscard	18	12 043	3 163		15 206
Muret	19	13 582		1 250	14 832
Pibrac	20	5 004			5 004
Plaisance du Touch / Rte Salvetat	21	10 347			10 347
Plaisance du Touch / Rte Tarbes	22	10 040			10 040
Ramonville Saint Agne	23	10 985			10 985
Rouffiac - Tolosan	24	22 230	2 000	2 063	26 293
Saint Lys / Av Languedoc	25	7 509			7 509
Seysses	26	13 905		750	14 655
Toulouse / Rte Revel	27	13 100		2 213	15 313
Toulouse / Borderouge	28	7 277			7 277
Toulouse / Basso Cambo	29	10 028			10 028
Toulouse / Barrière de Paris	30	6 453			6 453
Tournefeuille	31	8 023			8 023
TOTAL		345 456	16 677	7 214	369 347

*Le stock considéré concerne les autorisations commerciales (non ouvertes) obtenues avant le 1^{er} Janvier 2021.

**Surfaces commerciales fermées au 1^{er} janvier 2021 et disposant d'une autorisation commerciale en cours de validité.

3. L'OFFRE DANS LES POLES DE PROXIMITE AU 1^{er} JANVIER 2021

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 proximités	m ² SC existants		Stock*	Surfaces commerciales fermées**	TOTAL
		Pôle et son environnement				
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
Lacroix - Falgarde	5	1 623				1 623
Muret	6	2 545				2 545
Saint-Jean	7	4 513				4 513
Toulouse / Boulevard de Suisse	8	3 688				3 688
Toulouse / Avenue de Fronton	9	4 182				4 182
Toulouse / Empalot	10	2 925	625			3 550
Toulouse / Tibaous	11	2 581				2 581
Tournefeuille	12	1 238				1 238
TOTAL		36 864	625	0	0	37 489

*Le stock considéré concerne les autorisations commerciales (non ouvertes) obtenues avant le 1^{er} Janvier 2021.

**Surfaces commerciales fermées au 1^{er} janvier 2021 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 2021

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 01-01-2019	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	1 775	-	-	1 775
BALMA (Pm3)	2	49 110	5 671	463	55 244
BAZIEGE	2	900	-	-	900
BEAUPUY	1	-	-	-	-
BEAUZELLE	2	7 594	-	475	8 069
BELBERAUD	1	5 118	-	-	5 118
BELEBEZE-DE-LAURAGAIS	1	-	-	-	-
BLAGNAC (Pm6) ²	2	5 166	-	-	5 166
BONREPOS-SUR-AUSSONNELLE	1	-	-	-	-
BRAGAYRAC	1	-	-	-	-
BRAX	1	-	-	-	-
BRUGUIERES	2	6 675	-	-	6 675
CASTANET-TOLOSAN	2	13 221	2 881	-	16 102
CASTELGINEST	2	3 432	-	-	3 432
CASTELMAUROU	1	3 750	-	-	3 750
CLERMONT-LE-FORT	1	-	-	-	-
COLOMIERS (Pm4)	2	17 971	-	-	17 971
CORNEBARRIEU	1	11 167	-	-	11 167
CORRONSAC	1	-	-	-	-
CUGNAUX	2	28 378	2 962	-	31 340
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 01-01-2019	m ² SC en stock*	Surfaces commerciales fermées**	TOTAL
EAUNES	1	14 760	-	-	14 760
EMPEAUX	1	-	-	-	-
ESCALQUENS	2	8 494	-	-	8 494
ESPANES	1	-	-	-	-
FENOUILLET (Pm2)	1	5 585	-	-	5 585
FLOURENS	1	5 801	-	-	5 801
FONBEAUZARD	1	7 874	-	-	7 874
FONSORBES	2	18 796	-	-	18 796
FOURQUEVAUX	1	-	-	-	-
FROUZINS	2	2 250	791	-	3 041
GAGNAC-SUR-GARONNE	1	7 099	-	-	7 099
GOYRANS	1	-	-	-	-
GRATENTOUR	1	2 123	-	1 034	3 157
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	9 489	-	-	9 489
LESPINASSE	1	-	-	-	-
LEVIGNAC	2	-	-	-	-
L'UNION	2	34 378	-	-	34 378
MERENVIELLE	1	-	-	-	-
MERVILLA	1	-	-	-	-
MONDONVILLE	1	2 250	-	-	2 250
MONDOUZIL	1	-	-	-	-
MONS	1	-	-	-	-
MONTBERON	1	-	-	-	-
MONTBRUN-LAURAGAIS	1	-	-	-	-
MONTGISCARD	2	10 268	3 163	-	13 431
MONTLAUR	1	-	-	-	-
MONTRABE	2	2 500	1 313	-	3 813
MURET	2	24 444	-	-	24 444
NOUEILLES	1	-	-	-	-
ODARS	1	-	-	-	-
PECHABOU	1	-	-	-	-
PECHBONNIEU	1	3 226	767	-	3 993
PECHBUSQUE	1	-	-	-	-
PIBRAC	2	5 504	-	-	5 504
PIN-BALMA	1	-	-	-	-
PINSAGUEL	2	2 500	-	-	2 500

PINS-JUSTARET	2	3 343	-	-	3 343
COMMUNES	NIVEAU	m ² SC existants au 01-01-2019	m ² SC en stock*	Surfaces commerciales fermées**	TOTAL
PLAISANCE-DU-TOUCH (Pm11)	2	23 888	-	-	23 888
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	14 135	-	-	14 135
REBIGUE	1	-	-	-	-
ROQUES (Pm9)	1	-	-	1 250	1 250
ROQUETTES	1	-	-	-	-
ROUFFIAC-TOLOSAN	1	22 230	2 000	2 063	26 293
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	5 001	-	-	5 001
SAINT-JORY	2	19 424	-	-	19 424
SAINT-LOUP-CAMMAS	1	-	-	-	-
SAINT-LYS	2	12 267	-	1 883	14 150
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	13 905	-	750	14 655
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 2021.

**Surfaces commerciales fermées au 1^{er} janvier 2021 et disposant d'une autorisation commerciale en cours de validité.

2. L'OFFRE COMMUNALE DANS LES SECTEURS TOULOUSAINS AU 1^{er} JANVIER 2021

Offre de niveau 2 (secteurs de Toulouse)

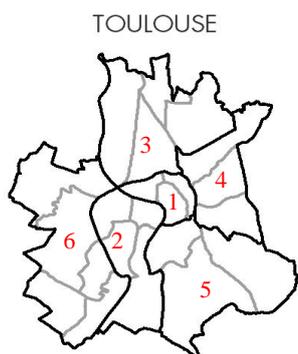
→ Offre maximum en grandes surfaces : 50 000 m² SC

→ Taille maximum par unité commerciale : 5 000 m² SC

OFFRE COMMUNALE	NIVEAU	m ² SC existants au 01-01-2021	m ² SC en stock*	Surfaces commerciales fermées**	TOTAL
TOULOUSE SECTEUR 2 (Pm11)	2	16 590	4 160	11 275	32 025
TOULOUSE SECTEUR 3	2	38 512	-	2 719	41 231
TOULOUSE SECTEUR 4 (Pm3)	2	11 229	-	-	11 229
TOULOUSE SECTEUR 5	2	25 317	7 213	2 838	35 368
TOULOUSE SECTEUR 6 (Pm1)	2	29 087	1 856	-	30 943

*Le stock considéré concerne les autorisations commerciales (non ouvertes) obtenues avant le 1^{er} Janvier 2021.

**Surfaces commerciales fermées au 1^{er} janvier 2021 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 2018 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

