

scot

grande
agglomération
toulousaine
schéma de cohérence territoriale



Construire ensemble
notre territoire

Etat actualisé de l'offre commerciale en grandes surfaces au 1^{er} Janvier 2013



smeat

www.scot-toulouse.org

Vicia Faba L.

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 TOULOUSAINE	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 2013 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 passés 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.

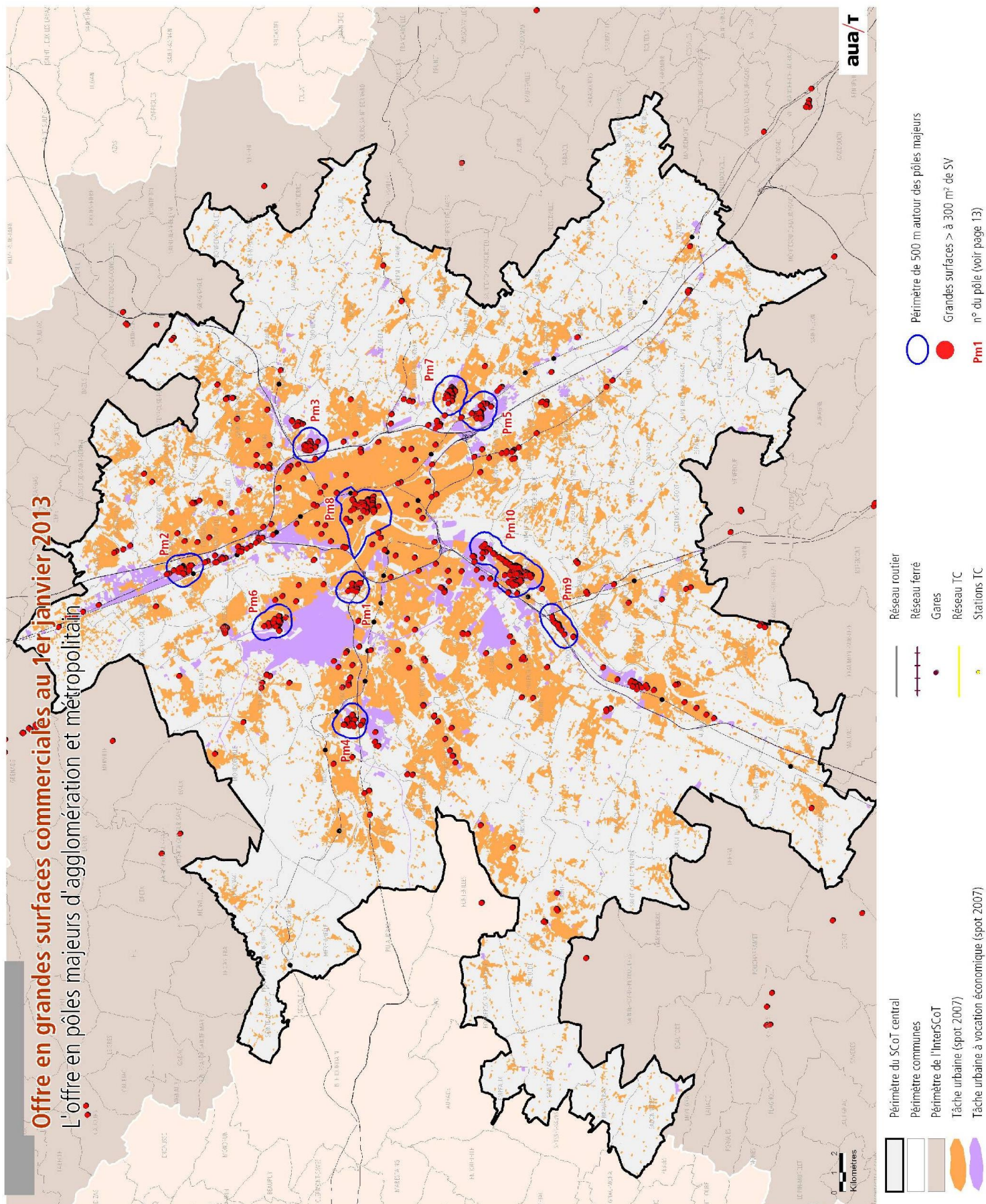
¹ Voir définition en page 24 (Glossaire)

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 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 AU 1^{er} JANVIER 2013

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

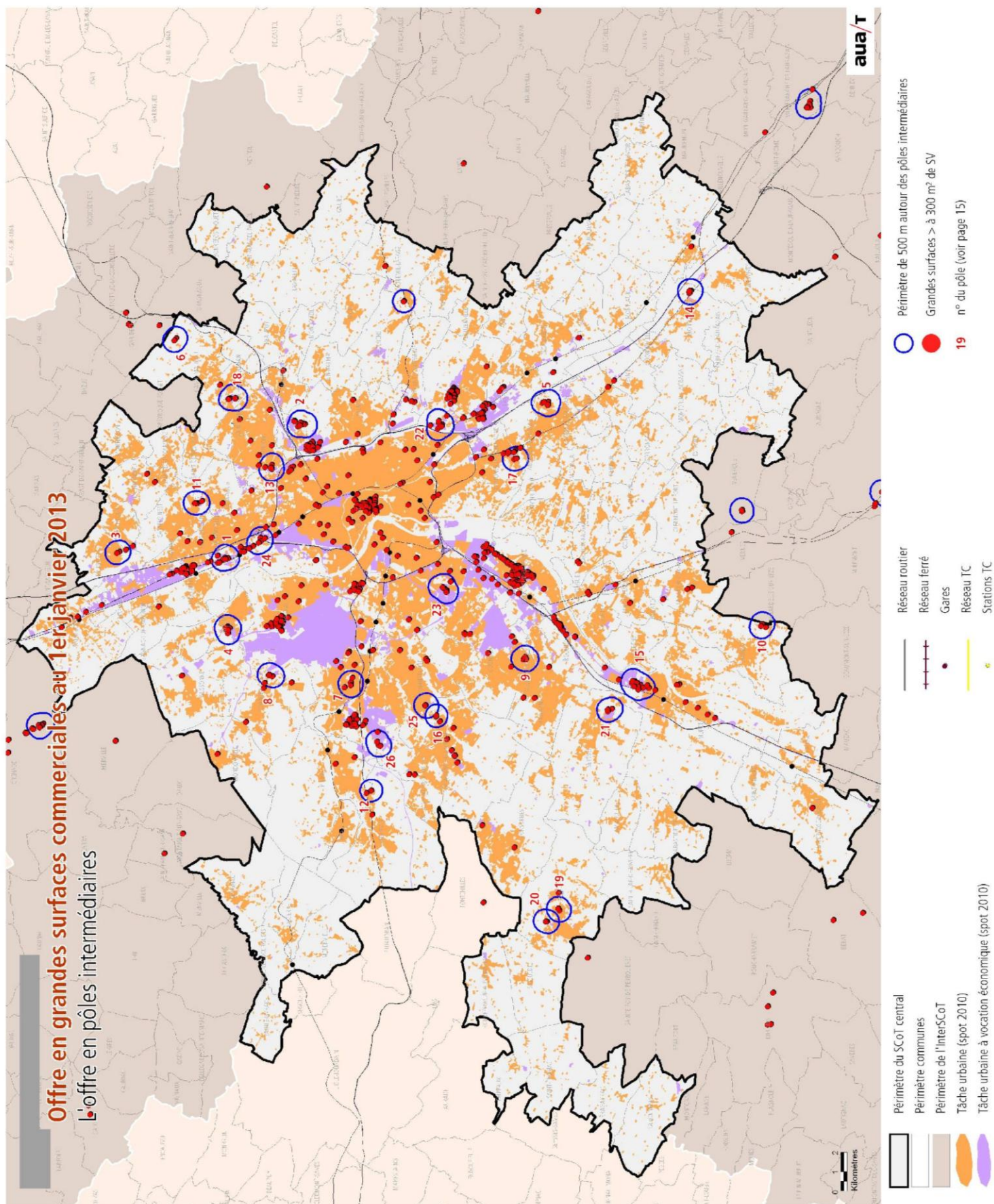
Pôle majeur métropolitain

→ Offre maximum en grandes surfaces, 250 000 m² SC

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	48 371	53 000		101 371
Pm3	Gramont	59 204		553	59 757
Pm4	Colomiers	72 565	2 065		74 630
Pm5	Labège	75 142	2 200		77 342
Pm6	Blagnac	100 841			100 841
Pm7	Saint-Orens	89 505		3 289	92 794
Pm8	Centre-Ville de Toulouse*	103 630	2 650	4 369	110 649
Pm9	Roques	96 550			96 550
Pm10	Portet/Toulouse	208 145	3 089	14 278	225 512
Pm11	Portes de Gascogne	0	79 064		79 064
TOTAL		884 030	142 068	22 489	1 048 587

*Le stock considéré concerne les autorisations commerciales (non ouvertes) obtenues avant le 1^{er} Janvier 2013.

**Surfaces commerciales fermées au 1^{er} janvier 2013 et disposant d'une autorisation commerciale en cours de validité.



2. L'OFFRE DANS LES POLES INTERMEDIAIRES AU 1^{er} JANVIER 2013

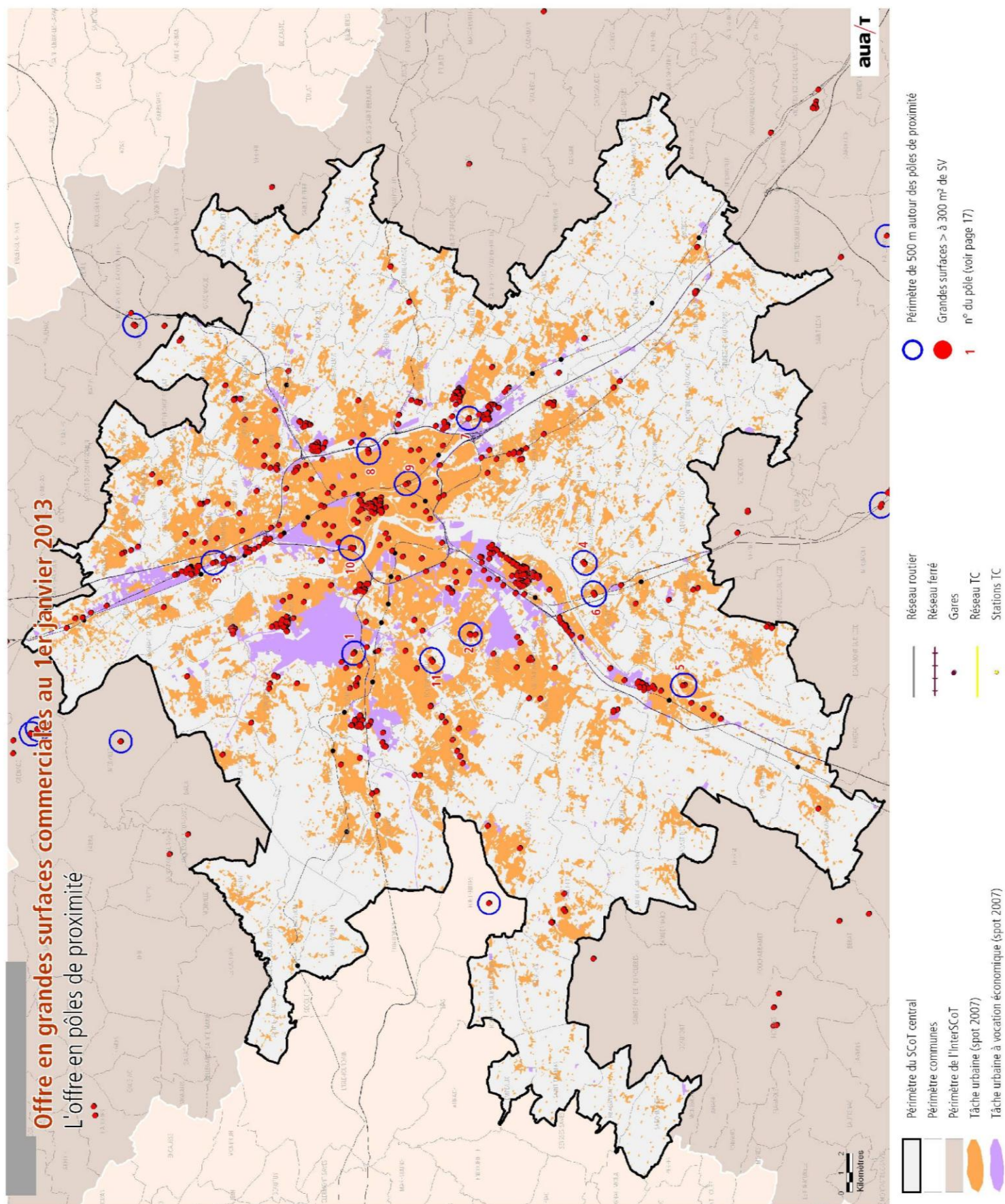
Offre en pôle intermédiaire

→ 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	11 053			11 053
Balma	2	22 186			22 186
Bruguières	3	5 597	1 637		7 234
Beauzelle	4	8 038			8 038
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	12 569	970		13 539
Eaunes	10	13 012			13 012
Flourens	27	5 801	1 770		7 571
Launaguet/Castelginest	11	8 607			8 607
Leguevin	12	6 415	1 558		7 973
L'Union	13	23 828			23 828
Montgiscard	14	6 499			6 499
Muret	15	15 803		720	16 523
Plaisance du Touch	16	10 040			10 040
Plaisance du Touch	26	7 429			7 429
Ramonville	17	13 685			13 685
Rouffiac-Tolosan	18	18 310	2 051		20 361
Saint-Lys	19	5 682			5 682
Saint-Lys	20	5 382			5 382
Seysses	21	9 413	1 916		11 329
Toulouse	22	15 308		500	15 808
Toulouse	23	11 195		2 499	13 694
Toulouse	24	6 688		813	7 501
Tournefeuille	25	6 523			6 523
TOTAL		282 112	9 902	4 532	296 546

*Le stock considéré concerne les autorisations commerciales (non ouvertes) obtenues avant le 1^{er} Janvier 2013.

**Surfaces commerciales fermées au 1^{er} janvier 2013 et disposant d'une autorisation commerciale en cours de validité.



3. L'OFFRE DANS LES POLES DE PROXIMITE AU 1^{er} JANVIER 2013

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
Colomiers	1	1 875			1 875
Cugnaux	2	4 669			4 669
Fenouillet*	3	2 375	1 960		4 335
Lacroix Falgarde	4	1 623			1 623
Muret	5	2 545			2 545
Pinsaguel	6	3 749			3 749
Toulouse	7	2 625			2 625
Toulouse	8	1 625			1 625
Toulouse	9	4 043			4 043
Toulouse	10	3 688			3 688
Tournefeuille	11	1 238			1 238
TOTAL		30 055	1 960		32 015

*Le stock considéré concerne les autorisations commerciales (non ouvertes) obtenues avant le 1^{er} Janvier 2013.

**Surfaces commerciales fermées au 1^{er} janvier 2013 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 2013

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 01-01-2013	m ² SC en stock*	Surfaces commerciales fermées**	TOTAL
AIGREFEUILLE	1	-	-		-
AUCAMVILLE	2	11 928	1 776		11 928
AUREVILLE	1	-	-		-
AUSSONNE	1	2 500	-		2 500
AUZEVILLE-TOLOSANE	2	3 388	4 697		8 085
AUZIELLE	1	-	-		-
AYGUESVIVES	2	-	-		-
BALMA (Pm3)	2	45 428	-		45 428
BAZIEGE	2	900	-		900
BEAUPUY	1	-	-		-
BEAUZELLE	2	8 038	-		8 038
BELBERAUD	1	2 313	-		2 313
BELEBEZE-DE-LAURAGAIS	1	-	-		-
BLAGNAC (Pm6) ²	2	3 512	2 328		5 840
BONREPOS-RIQUET	1	-	-		-
BONREPOS-SUR-AUSSONNELLE	1	-	-		-
BRAGAYRAC	1	-	-		-
BRAX	1	-	-		-
BRUGUIERES	2	4 563	2 112		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
CORRONSAC	1	-	-		-
CUGNAUX	2	21 867	2 363		24 230
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 01-01-2013	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	3 625	1 960		5 585
FLOURENS	1	5 801	1 770		7 571
FONBEAUZARD	1	4 797	-		4 797
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
GAURE	1	-	-		-
GOYRANS	1	-	-		-
GRATENTOUR	1	3 157	-		3 157
ISSUS	1	-	-		-
LABARTHE-SUR-LEZE	1	5 340	-		5 340
LABASTIDE-BEAUVOIR	1	-	-		-
LABASTIDETTE	1	-	-		-
LABEGE (Pm5)	2	2 500	-		2 500
LACROIX-FALGARDE	1	1 623	-		1 623
LAMASQUERE	1	-	-		-
LASSERRE	1	-	-		-
LAUNAGUET	2	8 334	1 487		9 821
LAUZERVILLE	1	-	-		-
LAVALETTE	1	-	-		-
LAVERNOSE-LACASSE	1	1 400	-		1 400
LE FAUGA	1	-	-		-
LEGUEVIN	2	7 446	1 558		9 004
LESPINASSE	1	-	-		-
LEVIGNAC	2	-	-		-
L'UNION	2	28 510	-		28 510
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	26 244	-	720	26 964
NOUEILLES	1	-	-		-
ODARS	1	-	-		-
PECHABOU	1	-	-		-
PECHBONNIEU	1	3 226	-		3 226
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 01-01-2013	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	2 188	-		2 188
RAMONVILLE-SAINT-AGNE	2	13 885	-		13 885
REBIGUE	1	-	-		-
ROQUES (Pm9)	1	1 250	-		1 250
ROQUETTES	1	-	-		-
ROUFFIAC-TOLOSAN	1	19 660	2 051		21 711
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	12 289	-		12 289
SAINT-MARCEL-PAULEL	1	-	-		-
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	9 413	1 916		11 329
TOURNEFEUILLE	2	11 024	-		11 024
VARENNES	1	-	-		-
VIEILLE-TOULOUSE	1	-	-		-
VIGOLET-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 2013.

**Surfaces commerciales fermées au 1^{er} janvier 2013 et disposant d'une autorisation commerciale en cours de validité.

2. L'OFFRE COMMUNALE DANS LES SECTEURS TOULOUSAINS AU 1^{er} JANVIER 2013

Offre de niveau 2

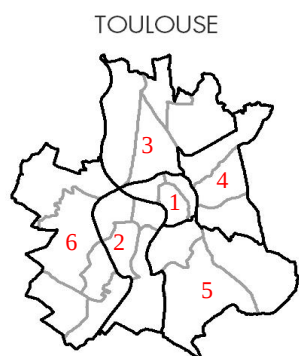
→ Offre maximum en grandes surfaces : 50 000 m² SC

→ Taille maximum par unité commerciale : 5 000 m² SC

OFFRE COMMUNALE	NIVEAU	m ² SC existants au 01-01-2013	m ² SC en stock*	Surfaces commerciales fermées**	TOTAL
TOULOUSE SECTEUR 2 (Pm11)	2	9 044	12 655	1 750	23 449
TOULOUSE SECTEUR 3	2	29 923	14 624	813	45 360
TOULOUSE SECTEUR 4 (Pm3)	2	11 035	-		11 035
TOULOUSE SECTEUR 5	2	30 583	-	2 646	33 229
TOULOUSE SECTEUR 6 (Pm1)	2	29 288	-	2 937	32 225

*Le stock considéré concerne les autorisations commerciales (non ouvertes) obtenues avant le 1^{er} Janvier 2013.

**Surfaces commerciales fermées au 1^{er} janvier 2013 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 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 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 300m² de surface de vente
- Galerie marchande
- Ensemble commercial

