

Document
d'études

ETAT DE L'OFFRE EN GRANDES SURFACES AU 01 JANVIER 2009

DOCUMENT D'INFORMATION AU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE
DU DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL
DE LA GRANDE AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE



Février 2010

Sommaire

Préambule	5
I –PRINCIPES GENERAUX	7
1 – Armature commerciale et hiérarchie urbaine	9
2 – Potentiel de développement	12
3 – Données de cadrage	13
4 – Guide méthodologique	15
II –L’OFFRE EN GRANDES SURFACES DANS LES PÔLES DE LA GRANDE AGGLOMERATION TOULOUSAIN	17
1 – L’offre dans les pôles majeurs	18
2 – L’offre dans les pôles intermédiaires	20
3 – L’offre dans les pôles de proximité	22
III – L’OFFRE EN GRANDES SURFACES AU NIVEAU COMMUNAL (HORS PÔLES MAJEURS)	24
1 – L’offre communale hors Toulouse	25
2 – L’offre communale dans les secteurs toulousains	28
GLOSSAIRE	29

Préambule

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Agglomération Toulousaine, en cours d'élaboration, 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 Document d'Aménagement Commercial (DAC), véritable volet commercial du SCoT, adopté en Comité Syndical le 17 juin 2009. Le DAC s'inscrit dans le nouveau cadre réglementaire fixé par la Loi de Modernisation de l'Economie (LME) du 4 août 2008. 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 du DAC, un tableau de bord de l'offre en grandes surfaces, véritable 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, exprimées en Surfaces Hors Oeuvre Nettes (SHON), des commerces et ensembles commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente. Il constitue le « TO du Document d'Aménagement Commercial » établi au 1^{er} janvier 2009¹.

Ce tableau de bord du commerce sera régulièrement maintenu à jour sur le périmètre du SCoT.

¹ Cf. DAC p15 « une base de travail établie au 01.01.2009 »

PARTIE 1

Principes généraux

1. ARMATURE COMMERCIALE ET HIERARCHIE URBAINE

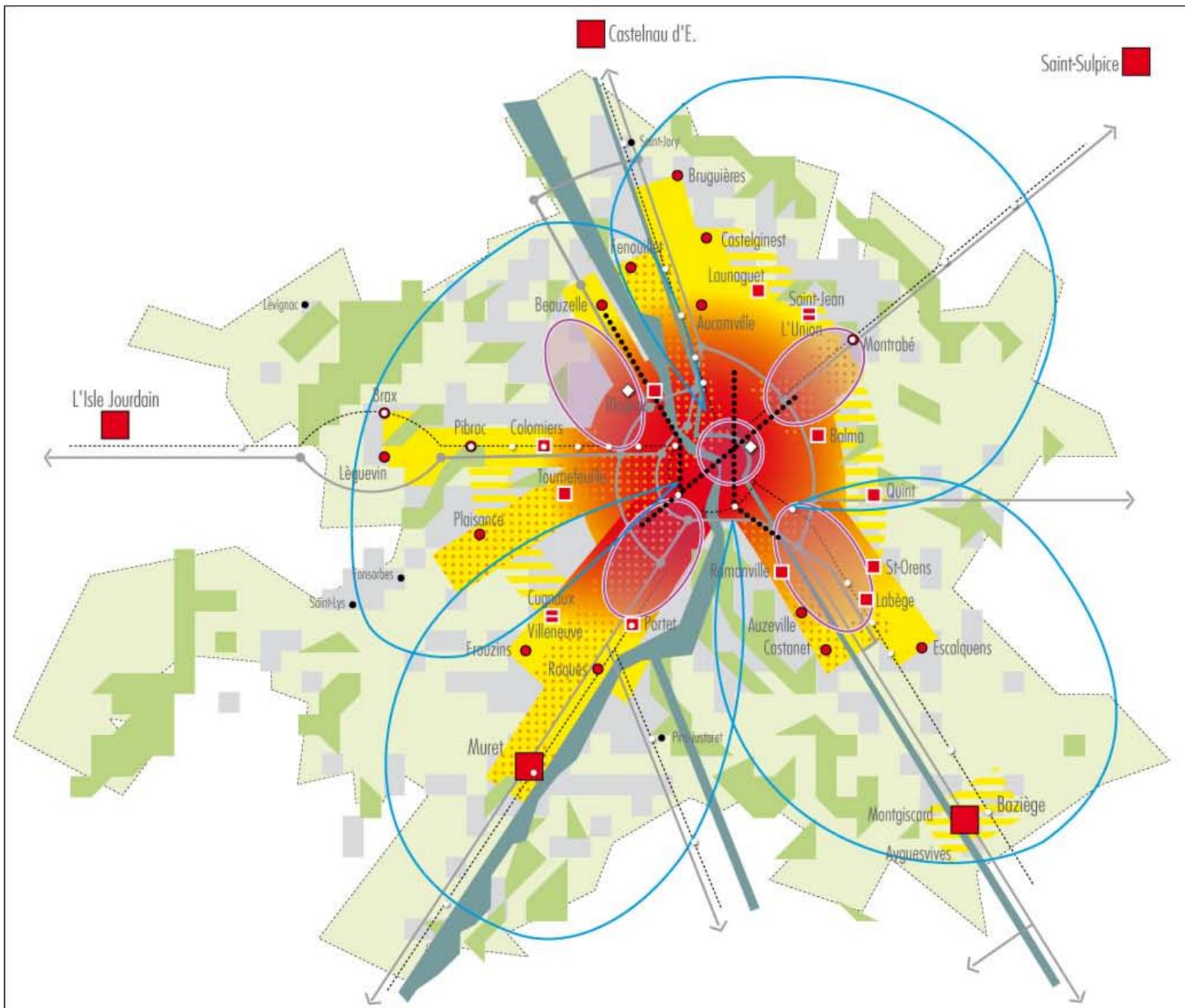
Souhaitant s'inscrire dans le projet de PADD du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine en cours de révision², le DAC est construit sur la base des trois grands principes qui y sont énoncés : « Maîtriser », « Polariser », « Relier ». La maîtrise de l'étalement urbain et une moindre consommation foncière 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 permettant de mieux structurer l'aménagement commercial sur les bases de la hiérarchie urbaine prévue dans le PADD du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine doit se faire suivant deux entrées :

- L'échelle la plus fine est celle du **pôle commercial**.
Un pôle commercial est défini par au moins 2 commerces distants de moins de 150 m l'un de l'autre. Ces pôles des 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 SHON en grandes surfaces alimentaires et non-alimentaires.
 - les **pôles intermédiaires**, plus petits, disposent d'une offre en grandes surfaces comprenant au moins un commerce non alimentaire, et comprise entre 5 000 et 25 000 m² SHON.
 - les autres pôles commerciaux sont des **pôles de proximité**.
 - en revanche, les **grandes surfaces isolées** ne sont pas identifiées comme pôle commercial.
- A l'échelle des **communes**.
Cette offre en pôles commerciaux permet à chaque commune de répondre au besoin 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 4 niveaux de rayonnement commercial sont retenus :
 - **Niveau 1 : rayonnement de proximité**. Equipées de pôles de proximité, de pôles intermédiaires et de grandes surfaces isolées dans la limite totale de 8000 m² SHON, les communes de niveau 1 répondent aux achats quotidiens et de grande proximité, qu'elles assurent à l'échelle d'une commune (ou d'un quartier toulousain).
 - **Niveau 2 : rayonnement intermédiaire**. 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 SHON de plancher commercial. Cette offre communale dessert une clientèle communale et/ou intercommunale (à l'échelle des grands secteurs dans Toulouse), pour des fréquences d'achats hebdomadaires.
 - **Niveau 3 et 4 : rayonnement d'agglomération et métropolitain**. Disposant 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, ces pôles majeurs présentent un choix large, concurrentiel, avec des alternatives pour le consommateur sur un même type de produits. Les enseignes spécialisées ayant besoin d'une zone de chalandise large pour leur activité sont situées dans ces pôles. Les pôles majeurs répondent à des achats ponctuels, spécialisés souvent à un rythme mensuel, excepté en alimentaire, où la consommation en hypermarché est plus proche d'un rythme hebdomadaire. La surface totale des pôles majeurs est supérieure ou égale à 25 000 m². L'offre en pôle majeur peut avoir un caractère spécifique, de niveau métropolitain. Elle repose alors sur des concepts ou enseignes à caractère unique à l'échelle de l'aire métropolitaine. La fréquentation de cette offre est occasionnelle, voire exceptionnelle.

² www.toulouse2015.org / concertation

NIVEAU D'OFFRE	CENTRALITES URBAINES	POTENTIEL MAXIMUM	POLARITES	OFFRE AU SEIN DES POLES
Niveau 1 : PROXIMITE	Toutes communes	Offre totale communale 8 000 m ² SHON	Pôle de proximité	< 5 000 m ² SHON
		2 000 m ² SHON par unité commerciale	Pôle intermédiaire	> 5 000 m ² SHON dont une GS non alim > 1 000 m ² SHON
Niveau 2 : INTERMEDIAIRE	Pôles de services Pôles secondaires Centres urbains	Offre totale communale 20 000 m ² SHON	Pôle de proximité	< 5 000 m ² SHON
		5 000 m ² SHON par unité commerciale	Pôle intermédiaire	> 5 000 m ² SHON dont une GS non alim > 1 000 m ² SHON
Niveau 3 : MAJEUR D'AGGLOMERATION	Pôles majeurs existants	Offre totale du pôle 75 000 m ² SHON / + 20% si TCSP	Pôle majeur d'agglomération existant	> 25 000 m ² SHON
	Centralités sectorielles	Offre totale du pôle 50 000 m ² SHON +20% si TCSP 15 000 m ² SHON par unité commerciale	Nouveau pôle majeur d'agglomération	> 25 000 m ² SHON
Niveau 4 : MAJEUR METROPOLITAIN	Portes métropolitaines	Offre totale du pôle 50 000 m ² SHON	Nouveau pôle majeur métropolitain	> 25 000 m ² SHON



Polariser

Promouvoir un modèle urbain polycentrique hiérarchisé et phasé

Dans la Ville intense, valoriser les sites métropolitains et accueillir la croissance

-  Fortifier le rôle moteur du cœur d'agglomération, inscrire les grands sites métropolitains dans une dynamique urbaine renforcée au sein des portes métropolitaines
-  Favoriser l'accueil de l'emploi et des habitants dans la ville intense :
 -  - favoriser les centres urbains
 -  - développer les pôles secondaires
-  Soutenir un renouvellement urbain dense en quartiers mixtes
-  Organiser des territoires d'équilibres par grands quadrants
-  Accompagner les territoires d'extension par une maîtrise publique

Dans les territoires de développement mesuré, s'appuyer sur une structuration en bassins de proximité

-  Conforter ou faire émerger des centralités sectorielles en relation avec le cœur d'agglomération, disposant d'un bon niveau d'activité économique et de service à la population
 - Assurer, au sein des pôles de service, un niveau essentiel d'équipements, de services et de commerces répondant aux besoins quotidiens des habitants



2. POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

Afin d'assurer une cohérence de l'aménagement commercial à l'échelle des 117 communes du SMEAT, des seuils de développement sont donc identifiés par type d'offre, en respectant les principes suivants :

- Compte tenu de leur rayonnement, la quantification de l'offre des pôles de proximité et intermédiaire se fait par commune, celle des pôles majeurs se fait à l'échelle de chaque pôle.
- L'approche communale est établie sur la base de l'ensemble de l'offre commerciale de plus de 300 m² de surfaces de vente implantée sur la commune, hors pôle majeur.
- Hors opération publique, l'offre commerciale des communes d'implantation d'un pôle majeur est régie par les principes afférents aux pôles de proximité.
- Toute offre située à moins de 500 mètres d'un pôle est comptabilisée dans l'offre du pôle, quelque soit sa commune d'appartenance.
- Afin de tenir compte de la fonction historique spécifique de l'hypercentre toulousain en matière de rayonnement commercial métropolitain, les dispositions du DAC ne s'appliqueront pas à l'hypercentre toulousain.
- Pour l'ensemble des pôles commerciaux intermédiaires et majeurs, aucun nouveau pôle commercial intermédiaire ou majeur ne pourra être créé à moins de 3 km d'un pôle existant (1,5 km dans Toulouse).

Toutefois, deux principes permettent de déroger aux plafonds de développement fixés : mixité urbaine et accessibilité en transports en commun. Ainsi :

- pour toute opération publique de nouvelle urbanisation (ZAC, PAE...), un développement en grandes surfaces pouvant aller jusqu'à 5% de la SHON habitat de l'opération sera autorisé
- des majorations de seuils sont possibles pour les niveaux intermédiaires et majeurs (niveaux 2,3 et 4) dont les pôles bénéficient d'une desserte en Transport en Commun en Site Propre (TCSP : Bus en Site Propre, tramway, métro).

3. DONNEES DE CADRAGE

L'offre en grandes surfaces dans la Grande Agglomération Toulousaine

10 pôles majeurs

→ 792 931 m² SHON

21 pôles intermédiaires

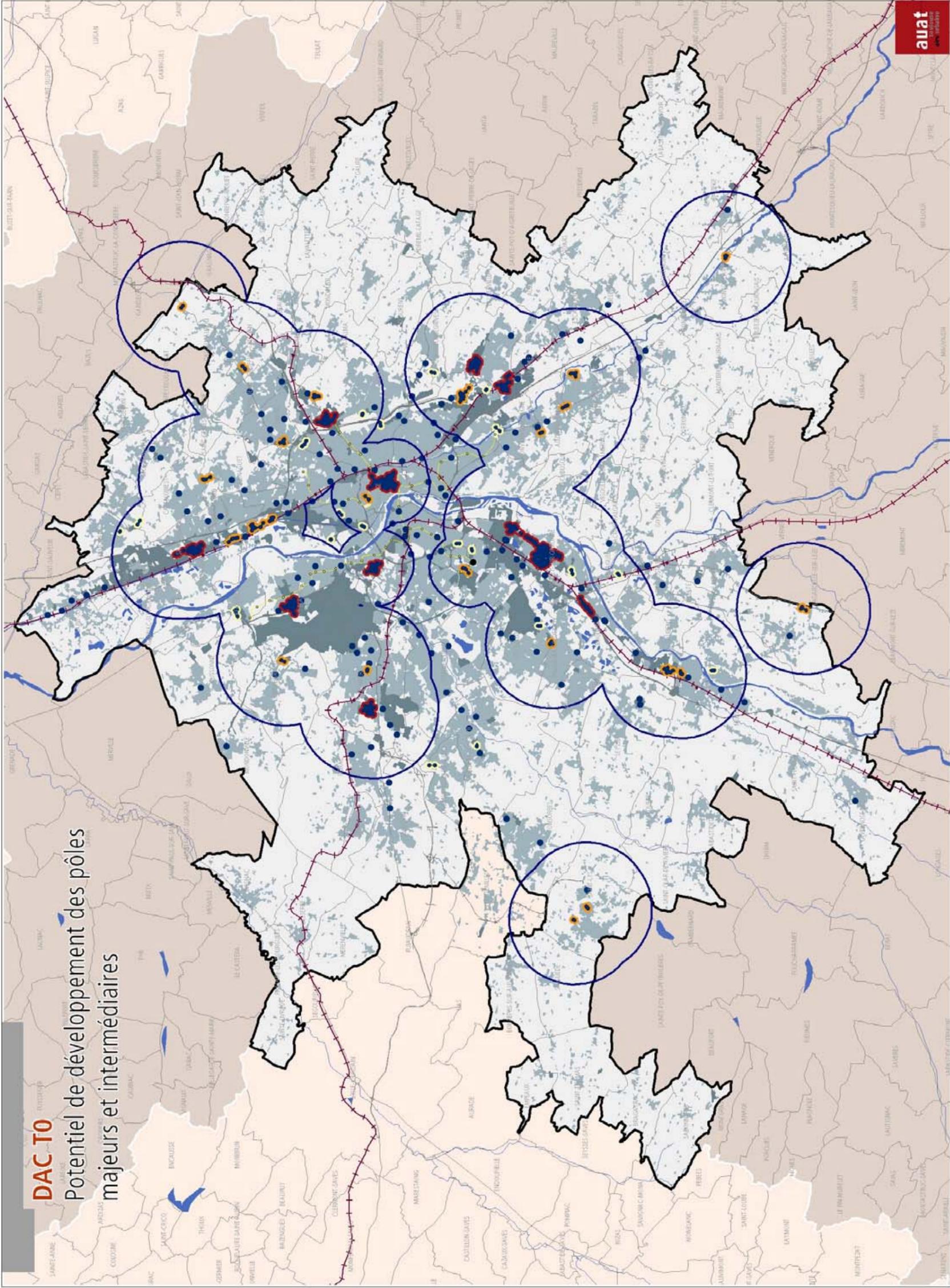
→ 234 291 m² SHON

20 pôles de proximité

→ 58 310 m² SHON

118 grandes surfaces isolées

→ 193 583 m² SHON



DAC T0

Potentiel de développement des pôles majeurs et intermédiaires

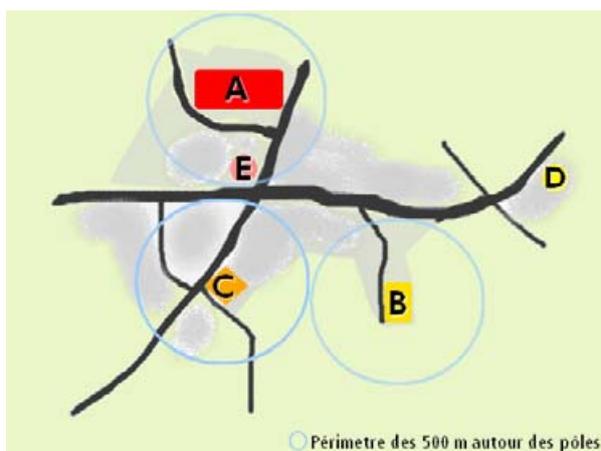


- Périètre du SCoT central
- Périètre communes
- Périètre de l'InterScot
- Tâche urbaine (spot 2007)
- Tâche urbaine à vocation économique (spot 2007)
- Grandes surfaces
- Pôles majeurs
- Pôles intermédiaires
- Pôles de proximité
- Périètre des 3 km (1,5 km dans Toulouse)
- Réseau routier
- Réseau ferré
- Gares
- Réseau TC
- Stations TC

4. GUIDE METHODOLOGIQUE (exemple)

Soit une commune identifiée comme « pôle secondaire » disposant (en SHON) :

- d'un pôle A de 62 600 m²
- d'un pôle B de 11 000 m² avec une grande surface de bricolage de 3 200 m²
- d'un pôle C de 2 600 m²
- d'une grande surface isolée D de 1900 m².
- d'une grande surface isolée E de 400 m² située à 400 m du pôle A



En tant que pôle secondaire de la grande agglomération toulousaine, cette commune peut disposer d'un niveau de rayonnement intermédiaire (niveau 2). L'application du DAC peut donc se traduire de la façon suivante :

- le pôle A fait plus de 25 000 m². Il s'agit donc d'un pôle majeur, non comptabilisé dans l'offre communale.
- le pôle B fait plus 5 000 m² et compte une grande surface non alimentaire. C'est un pôle intermédiaire.
- le pôle C est un pôle de proximité
- la grande surface D, est comptabilisée dans l'offre communale, mais ne constitue pas un pôle.
- La grande surface E, située dans un rayon de 500 m du pôle A est comptabilisée dans l'offre de ce pôle.

Les potentiels de développement commercial sont donc les suivants :

	Rayonnement	Typologie	Surfaces existantes	Seuil DAC	Potentiel restant
Pour le pôle majeur	Pôle majeur existant	Niveau 3	A : 62 600 m ² + E : 400 m ² 63 000 m²	75 000 m ²	12 000 m ²
Pour la commune	Pôle secondaire du SCoT	Niveau 2	B : 11 000 m ² + C : 2 600 m ² + D : 1 900 m ² 15 500 m²	20 000 m ²	4 500 m ²

Ainsi le pôle majeur pourrait accueillir + 12 000 m² de grandes surfaces.

La commune peut développer + 4 500 m² supplémentaires en pôle de proximité ou intermédiaire. Elle pourra ensuite continuer à accueillir des commerces de plus de 300 m² dans le cadre d'une ZAC habitat, à hauteur de 5% de la SHON habitat. (par exemple pour une ZAC de 15 000 m² SHON habitat, on pourra programmer jusqu'à 750 m² SHON commerciale)

PARTIE 2

L'offre en grandes surfaces par pôles de la grande agglomération toulousaine

1. L'OFFRE DANS LES POLES MAJEURS

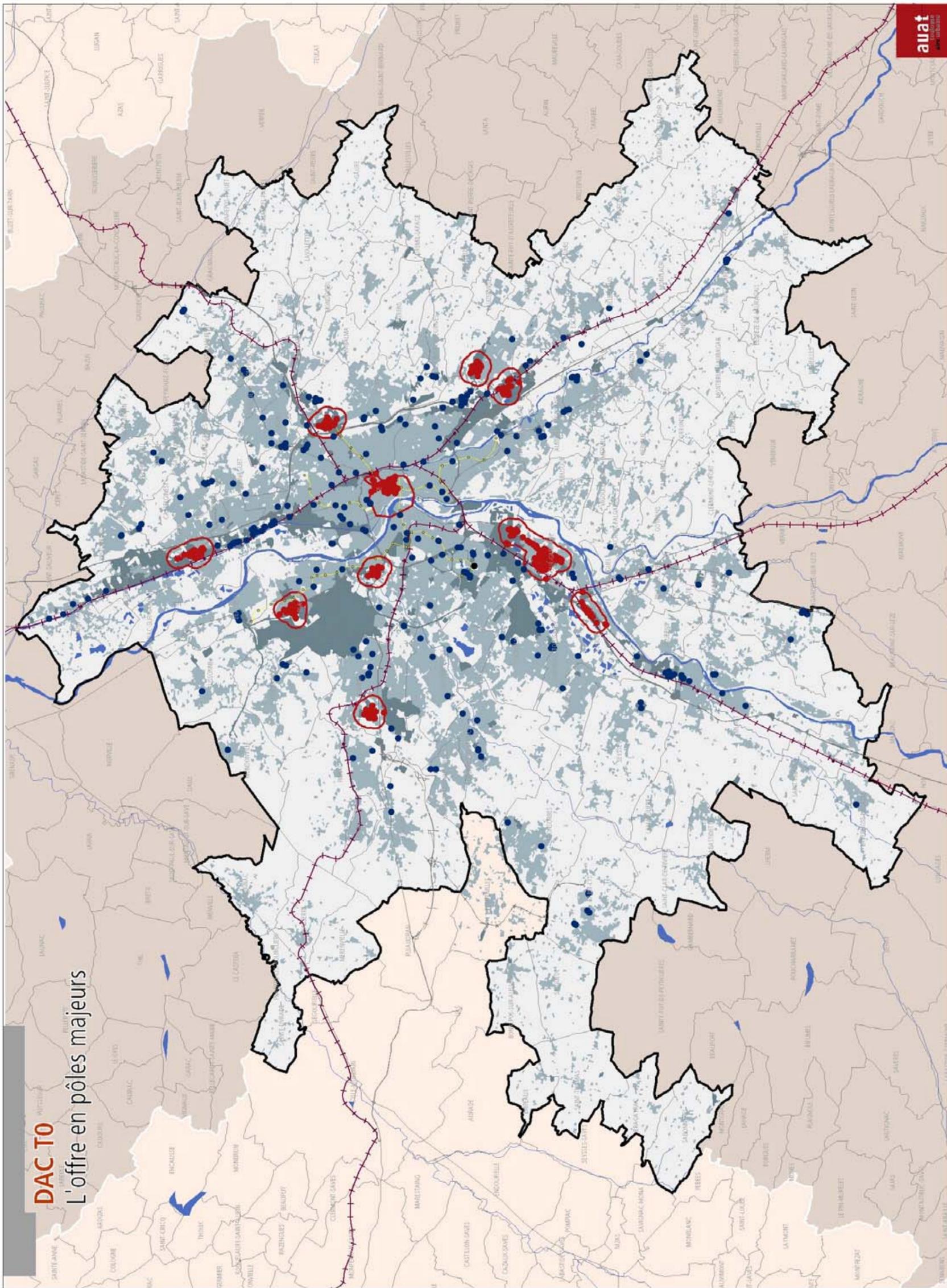
Offre en pôle majeur d'agglomération

→ Offre maximum en grandes surfaces, si TCSP : 90 000 m² SHON

→ Offre maximum en grandes surfaces, sans TCSP : 75 000 m² SHON

Pôles majeurs	m ² SHON existants			m ² SHON en stock
	dans pôle	dans l'environnement du pôle	TOTAL	
Purpan	29 185	-	29 185	-
Fenouillet / Saint-Alban	47 621	-	47 621	-
Gramont	49 774	-	49 774	14 056
Colomiers	55 028	500	55 528	8 563
Portes de Gascogne	-	-	-	79 064
Labège	71 834	2 453	74 286	-
Saint-Orens	73 986	-	73 986	7 488
Blagnac	64 536	16 250	80 786	-
Hypercentre toulousain	86 739	875	87 614	5 084
Roques	72 925	23 600	96 525	-
Portet	180 126	17 500	197 626	7 488

Le stock considéré concerne les autorisations commerciales obtenues avant le 01.01.2009

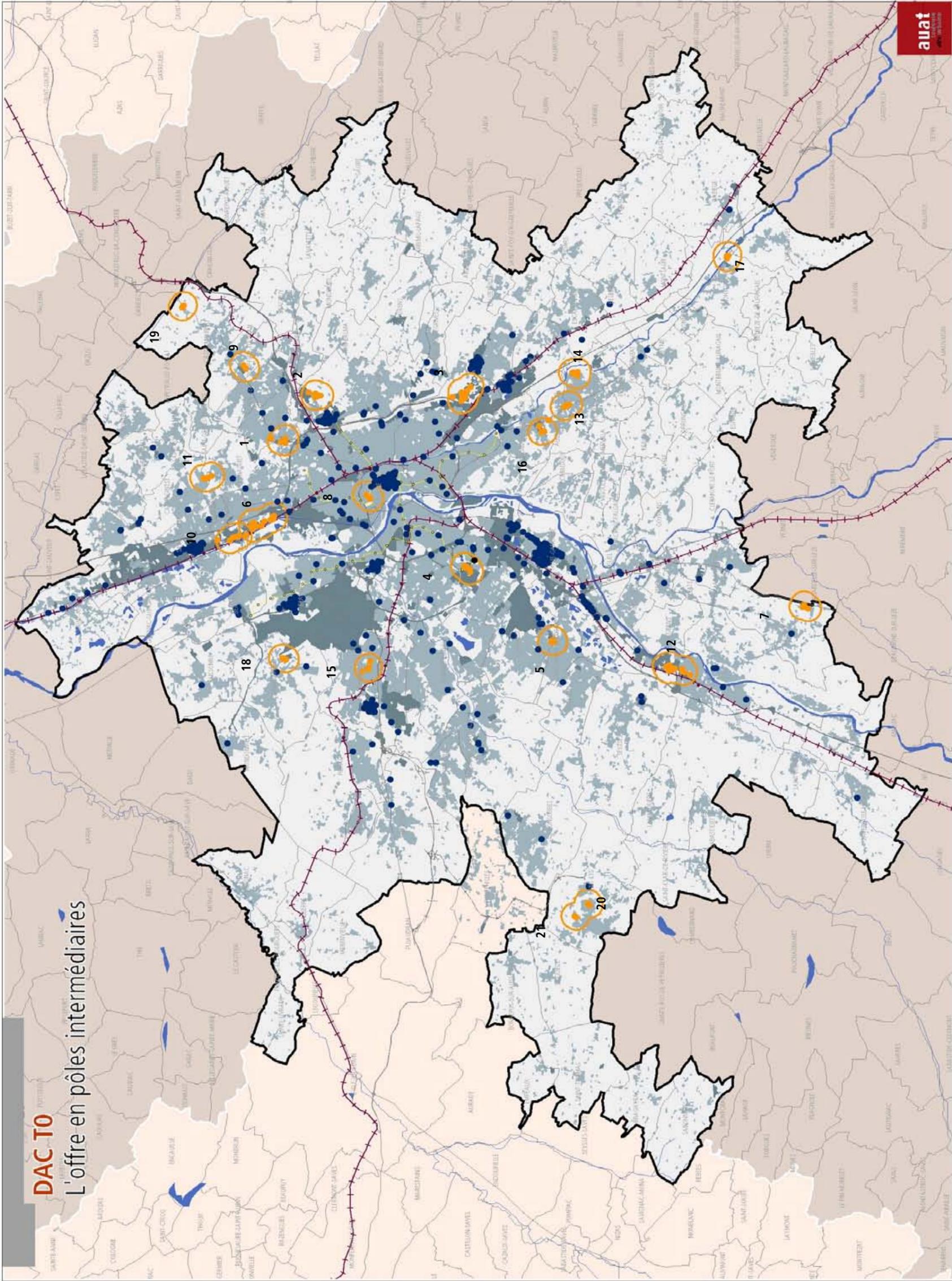


2. L'OFFRE DANS LES POLES INTERMEDIAIRES

Offre en pôle intermédiaire

→ Offre en grandes surfaces : 5 000 m² SHON minimum dont une grande surface non alimentaire de plus de 1 000 m² SHON

Communes	Pôles intermédiaires	m ² SHON existants		
		dans pôle	dans l'environnement du pôle	TOTAL
L'Union	1	22 150	1 500	23 650
Balma	2	20 576	875	21 451
Toulouse	3	16 904	1 000	17 904
Toulouse	4	15 923	1 345	17 268
Cugnaux	5	12 568	-	12 568
Toulouse	6	11 563	1 225	12 788
Eaunes	7	11 145	-	11 145
Toulouse	8	10 788	-	10 788
Rouffiac-Tolosan	9	11 555	-	11 555
Aucamville	10	9 835	3 225	13 060
Launaguet	11	8 606	-	8 606
Muret	12	7 190	1 155	8 345
Castanet-Tolosan	13	8 311	-	8 311
Castanet-Tolosan	14	7 610	-	7 610
Colomiers	15	7 000	3 295	10 295
Ramonville	16	6 568	3 678	10 246
Montgiscard	17	6 186	-	6 186
Cornebarrieu	18	6 066	-	6 066
Castelmaurou	19	5 625	-	5 625
Saint-Lys	20	5 444	-	5 444
Saint-Lys	21	5 381	-	5 381

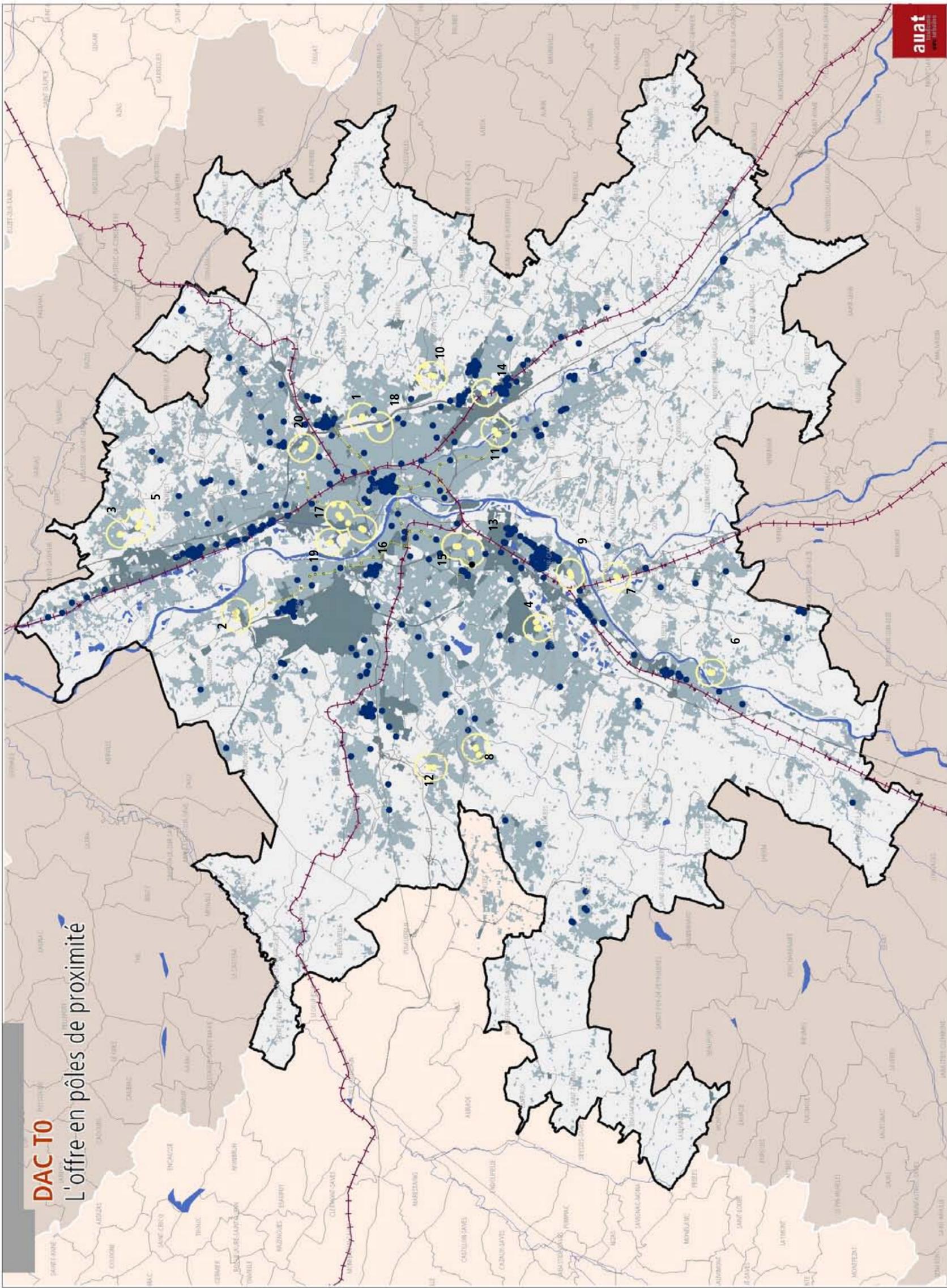


3. L'OFFRE DANS LES POLES DE PROXIMITE

Offre en pôle de proximité

→ Offre en grandes surfaces : 5 000 m² SHON maximum

Communes	Pôles de proximité	m ² SHON existants		
		dans pôle	dans l'environnement du pôle	TOTAL
Balma	1	4 909	-	4 909
Beauzelle	2	4 434	-	4 434
Bruguières	3	2 925	-	2 925
Cugnaux	4	1 718	1 250	2 968
Gratentour	5	2 748	-	2 748
Muret	6	2 545	-	2 545
Pinsaguel	7	3 749	-	3 749
Plaisance	8	3 000	1 438	4 438
Portet	9	1 375	-	1 375
Quint	10	1 625	1 120	2 745
Ramonville	11	1 563	-	1 563
Salvetat	12	2 925	-	2 925
Toulouse	13	2 910	1 345	4 255
Toulouse	14	2 625	-	2 625
Toulouse	15	2 075	-	2 075
Toulouse	16	1 938	-	1 938
Toulouse	17	1 744	3 610	5 354
Toulouse	18	1 625	-	1 625
Toulouse	19	1 393	-	1 393
Toulouse	20	1 721	-	1 721



PARTIE 3

L'offre en grandes surfaces au niveau communal (hors pôles majeurs)

1. L'OFFRE COMMUNALE HORS TOULOUSE

Offre de proximité (niveau 1)

- Offre maximum en grandes surfaces : 8 000 m² SHON
- Taille maximum par unité commerciale : 2 000 m² SHON
- Hors Toulouse : comptabilisation à la commune

Offre intermédiaire (niveau 2)

- Offre maximum en grandes surfaces : 20 000 m² SHON
- Taille maximum par unité commerciale : 5 000 m² SHON
- Hors Toulouse : comptabilisation au secteur

Communes pouvant disposer d'une offre commerciale de proximité / niveau 1

OFFRE COMMUNALE	NIVEAU SCoT	m ² SHON EXISTANTS	NIVEAU ACTUEL
AIGREFEUILLE	proximité	-	proximité
AUREVILLE	proximité	-	proximité
AUSSONNE	proximité	1 500	proximité
AUZIELLE	proximité	-	proximité
AYGUESVIVES	proximité	-	proximité
BALMA	proximité	44 084	intermédiaire
BAZIEGE	proximité	900	proximité
BEAUPUY	proximité	-	proximité
BELBERAUD	proximité	2 313	proximité
BELEBEZE-DE-LAURAGAIS	proximité	-	proximité
BLAGNAC	proximité	2 931	proximité
BONREPOS-RIQUET	proximité	-	proximité
BONREPOS-SUR-AUSSONNELLE	proximité	-	proximité
BRAGAYRAC	proximité	-	proximité
CASTELMAUROU	proximité	5 625	proximité
CLERMONT-LE-FORT	proximité	-	proximité
COLOMIERS	proximité	14 703	intermédiaire
CORNEBARRIEU	proximité	7 703	proximité
CORRONSAC	proximité	-	proximité
DEYME	proximité	3 750	proximité
DONNEVILLE	proximité	-	proximité
DREMIL-LAFAGE	proximité	-	proximité
EAUNES	proximité	11 695	intermédiaire
EMPEAUX	proximité	-	proximité
ESPANES	proximité	-	proximité
FENOUILLET	proximité	3 250	proximité
FLOURENS	proximité	-	proximité
FONBEAUZARD	proximité	4 796	proximité
FOURQUEVAUX	proximité	-	proximité
GAGNAC-SUR-GARONNE	proximité	-	proximité
GAURE	proximité	-	proximité
GOYRANS	proximité	-	proximité
GRATENTOUR	proximité	2 123	proximité
ISSUS	proximité	-	proximité

OFFRE COMMUNALE	NIVEAU SCoT	m ² SHON EXISTANTS	NIVEAU ACTUEL
LABARTHE-SUR-LEZE	proximité	1 764	proximité
LABASTIDE-BEAUVOIR	proximité	-	proximité
LABASTIDETTE	proximité	-	proximité
LABEGE	proximité	2 500	proximité
LACROIX-FALGARDE	proximité	459	proximité
LAMASQUERE	proximité	-	proximité
LASSERRE	proximité	-	proximité
LAUZERVILLE	proximité	-	proximité
LAVALETTE	proximité	-	proximité
LAVERNOSE-LACASSE	proximité	375	proximité
LE FAUGA	proximité	-	proximité
LESPINASSE	proximité	-	proximité
MERENVIELLE	proximité	-	proximité
MERVILLA	proximité	-	proximité
MONDONVILLE	proximité	913	proximité
MONDOUZIL	proximité	-	proximité
MONS	proximité	-	proximité
MONTBERON	proximité	-	proximité
MONTBRUN-LAURAGAIS	proximité	-	proximité
MONTGISCARD	proximité	6 186	proximité
MONTLAUR	proximité	-	proximité
MURET	proximité	13 631	intermédiaire
NOUEILLES	proximité	-	proximité
ODARS	proximité	-	proximité
PECHABOU	proximité	-	proximité
PECHBONNIEU	proximité	2 625	proximité
PECHBUSQUE	proximité	-	proximité
PIN-BALMA	proximité	-	proximité
PINSAGUEL	proximité	3 749	proximité
POMPERTUZAT	proximité	2 875	proximité
PORTET-SUR-GARONNE	proximité	1 375	proximité
POUZE	proximité	-	proximité
PRADERES-LES-BOURGUETS	proximité	-	proximité
REBIGUE	proximité	-	proximité
ROQUES	proximité	1 250	proximité
ROQUETTES	proximité	-	proximité
ROUFFIAC-TOLOSAN	proximité	14 149	intermédiaire
SABONNERES	proximité	-	proximité
SAIGUEDE	proximité	-	proximité
SAINT-ALBAN	proximité	1 235	proximité
SAINT-CLAR-DE-RIVIERE	proximité	-	proximité
SAINTE-LIVRADE	proximité	-	proximité
SAINT-GENIES-BELLEVUE	proximité	-	proximité
SAINT-HILAIRE	proximité	-	proximité
SAINT-LOUP-CAMMAS	proximité	-	proximité
SAINT-MARCEL-PAULEL	proximité	-	proximité
SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE	proximité	499	proximité
SAINT-THOMAS	proximité	-	proximité

OFFRE COMMUNALE	NIVEAU SCoT	m ² SHON EXISTANTS	NIVEAU ACTUEL
SALVETAT-SAINT-GILLES	proximité	2 925	proximité
SAUBENS	proximité	-	proximité
SEILH	proximité	-	proximité
SEYSSES	proximité	7 365	proximité
VARENNES	proximité	-	proximité
VIEILLE-TOULOUSE	proximité	-	proximité
VIGOULET-AUZIL	proximité	-	proximité
VILLATE	proximité	-	proximité

Communes pouvant disposer d'une offre commerciale intermédiaire / niveau 2

OFFRE COMMUNALE	NIVEAU SCoT	m ² SHON EXISTANTS	NIVEAU ACTUEL
AUCAMVILLE	intermédiaire	10 823	intermédiaire
AUZEVILLE-TOLOSANE	intermédiaire	3 511	proximité
BEAUZELLE	intermédiaire	4 434	proximité
BRAX	intermédiaire	-	proximité
BRUGUIERES	intermédiaire	2 925	proximité
CASTANET-TOLOSAN	intermédiaire	15 360	intermédiaire
CASTELGINEST	intermédiaire	3 994	proximité
CUGNAUX	intermédiaire	18 945	intermédiaire
ESCALQUENS	intermédiaire	7 494	proximité
FONSORBES	intermédiaire	3 336	proximité
FROUZINS	intermédiaire	2 250	proximité
LAUNAGUET	intermédiaire	7 534	proximité
LÉGUEVIN	intermédiaire	4 031	proximité
LEVIGNAC	intermédiaire	-	proximité
MONTRABE	intermédiaire	-	proximité
PIBRAC	intermédiaire	3 588	proximité
PINS-JUSTARET	intermédiaire	2 815	proximité
PLAISANCE-DU-TOUCH	intermédiaire	13 484	intermédiaire
QUINT-FONSEGRIVES	intermédiaire	1 625	proximité
RAMONVILLE-SAINT-AGNE	intermédiaire	10 384	intermédiaire
SAINT-JEAN	intermédiaire	2 970	proximité
SAINT-JORY	intermédiaire	17 821	intermédiaire
SAINT-LYS	intermédiaire	12 050	intermédiaire
TOURNEFEUILLE	intermédiaire	7 875	proximité
UNION	intermédiaire	28 081	intermédiaire
VILLENEUVE-TOLOSANE	intermédiaire	1 481	proximité

2. L'OFFRE DANS LES SECTEURS TOULOUSAINS

Offre intermédiaire

- Offre maximum en grandes surfaces : 20 000 m² SHON
- Taille maximum par unité commerciale : 5 000 m² SHON
- Dans Toulouse : comptabilisation au secteur

OFFRE DU SECTEUR	NIVEAU SCoT	m ² SHON EXISTANTS	NIVEAU ACTUEL
TOULOUSE SECTEUR 1 Toulouse Centre (hors hypercentre)	intermédiaire	10 788	intermédiaire
TOULOUSE SECTEUR 2 Toulouse Rive Gauche	intermédiaire	9 900	intermédiaire
TOULOUSE SECTEUR 3 Toulouse Nord	intermédiaire	28 120	-
TOULOUSE SECTEUR 4 Toulouse Est	intermédiaire	10 935	intermédiaire
TOULOUSE SECTEUR 5 Toulouse Sud-Est	intermédiaire	31 583	-
TOULOUSE SECTEUR 6 Toulouse Ouest	intermédiaire	37 474	-



GLOSSAIRE

Centres urbains

Principales communes situées au contact de Toulouse et participant fortement de la « Ville intense » en offrant un haut niveau de services et équipements. Ces communes constituent des lieux par excellence de mixité fonctionnelle et sociale, à conforter en tant que territoires d'accueil des populations.

Pôles secondaires

Les centres urbains sont complétés par des pôles secondaires, communes situées le long des axes forts de transport en commun (TCSP, desserte ferrée de banlieue) et disposant d'un bon niveau de services et d'équipements.

Portes métropolitaines

A l'interface entre le cœur d'agglomération et les autres territoires, ces portes offrent un accès aux grands équipements et services urbains de niveau métropolitain (hôpitaux, universités, recherche, services, équipements sportifs...) ainsi qu'aux pôles majeurs d'emploi. Elles constituent également des pôles d'interconnexion actuels ou à venir entre le cœur d'agglomération et les autres territoires, à la croisée de différents modes de déplacement (transports en commun, réseau ferré, voirie, modes doux).

Centralités sectorielles

Ces centralités jouent un rôle de transition entre la Ville intense et les secteurs périurbains, ainsi qu'entre l'InterSCoT et les territoires extérieurs. Les habitants y accèdent à une gamme intermédiaire d'équipements et de services entre celle du cœur d'agglomération et celle des pôles d'équilibre périurbains : enseignement secondaire, équipements et services publics à vocation plus large que la simple proximité, services de santé spécialisés, offre culturelle diversifiée, connexion à un réseau efficace de transports en commun... Cette offre correspond habituellement à des communes de 15 000 à 25 000 habitants. Le développement futur devra respecter un cahier des charges ambitieux en termes d'environnement et de projets innovants, un accueil de l'activité économique dans des opérations mixtes sera privilégié.

Pôles de services

Ces bourgs constituent des relais des centres urbains et des pôles secondaires. Ils complètent ainsi le maillage urbain : emplois de proximité, offre de services, comparable à celui qu'offrent des communes animant un bassin de vie d'environ 5 000 habitants. Ces pôles disposent également d'un certain potentiel économique lié à cette fonction de proximité (services, commerces, artisanat, BTP...) et de zones d'activités de quelques hectares.

Grandes surfaces

Commerce de détail de plus de 300 m² de surfaces de vente.

Pôle commercial

Ensemble de commerces éloignés de moins de 150 m les uns des autres. Tout commerce situé à moins de 500 m du pôle sera comptabilisé dans l'offre du pôle.

Pôle intermédiaire

Pôle commercial de plus de 5 000 m² SHON dont une grande surface non alimentaire de plus de 1 000 m² SHON.

Surface de vente

Surface ouverte au public à l'exclusion des surfaces de stockage et des services propres aux magasins.

SHON commerciale

Surface hors œuvre nette comprenant la surface de vente et les surfaces de stockage et de services propres aux magasins.