

# PERIMETRES DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE

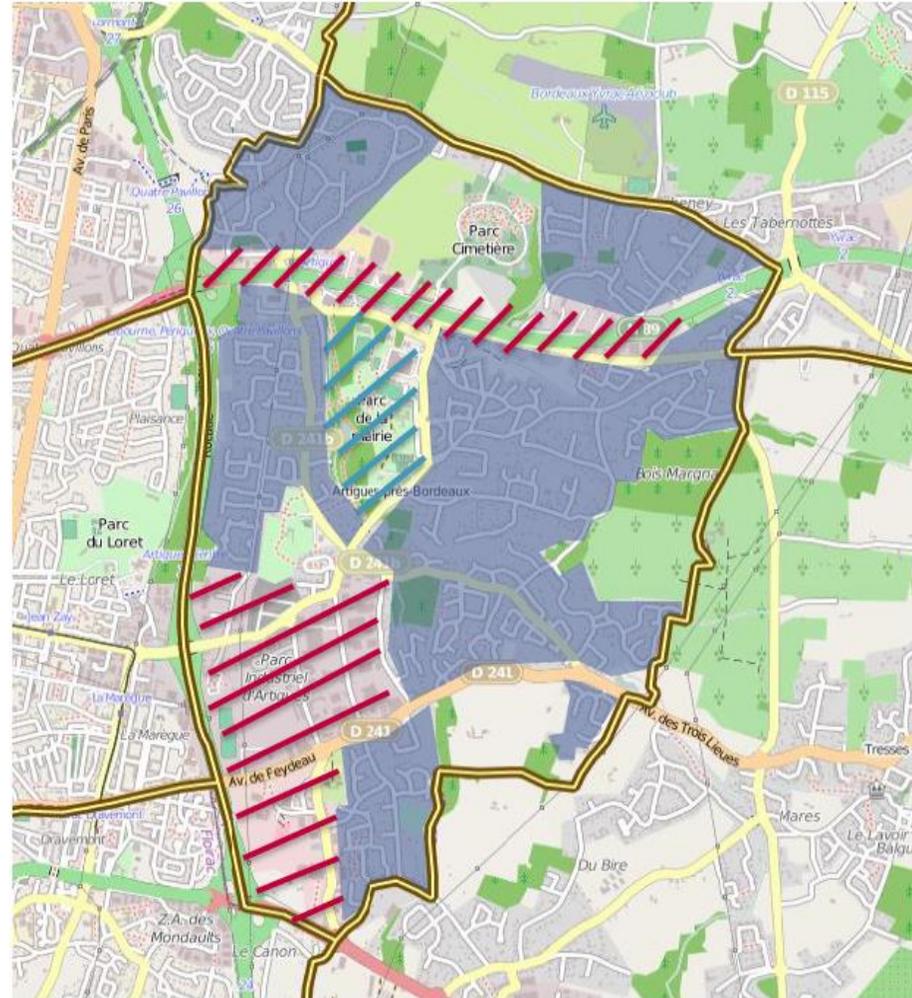
DROIT DE PREEMPTION COMMERCIAL  
VILLE D'ARTIGUES PRES BORDEAUX



# VUE D'ENSEMBLE

---

Envoyé en préfecture le 07/07/2025  
Reçu en préfecture le 07/07/2025  
Publié le 07/07/2025  
ID : 033-213300130-20250630-DELIB\_2025\_060-DE

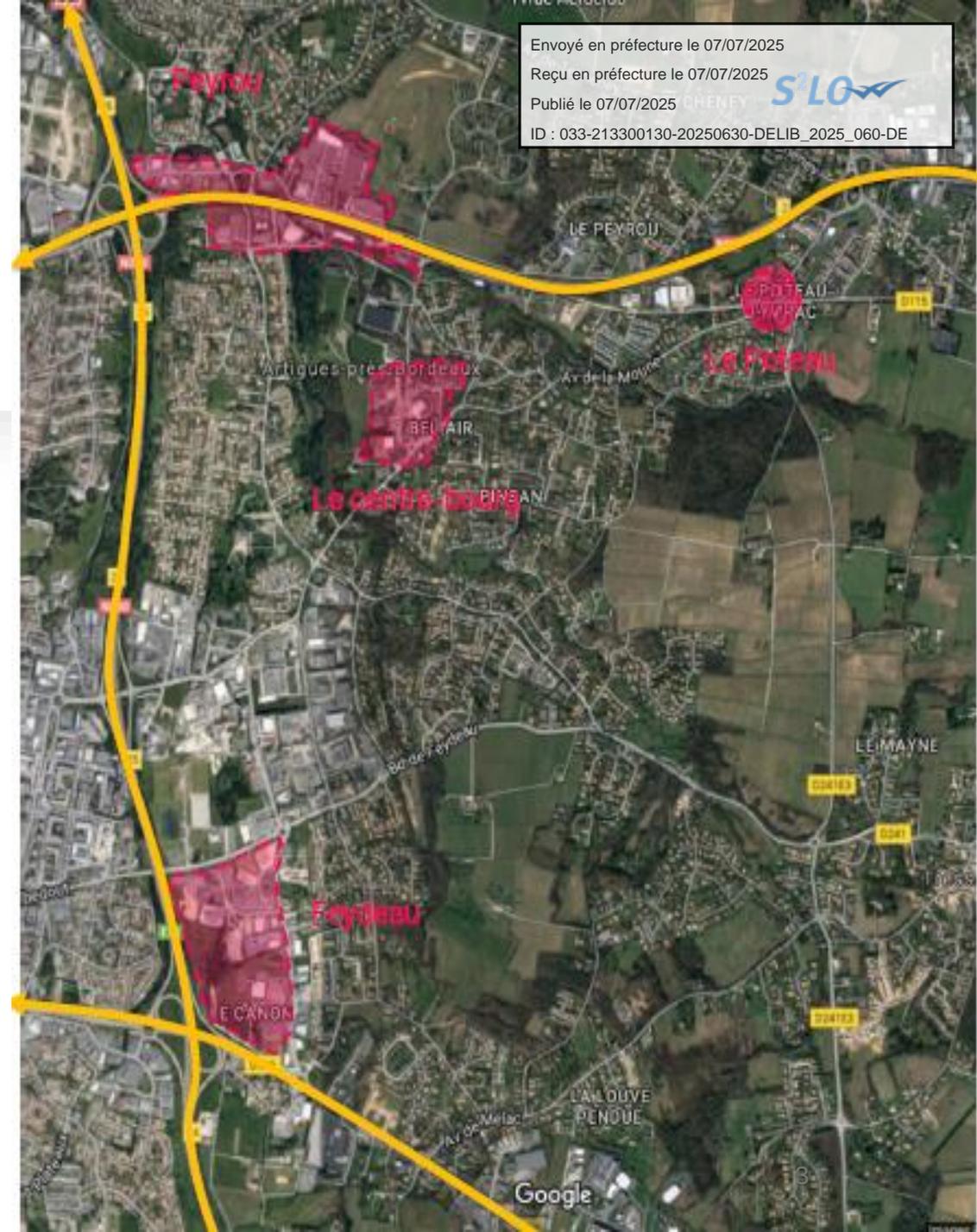


-  Centre bourg
-  Zones à vocations économiques
-  Zones résidentielles majoritairement pavillonnaires

# ARMATURE COMMERCIALE

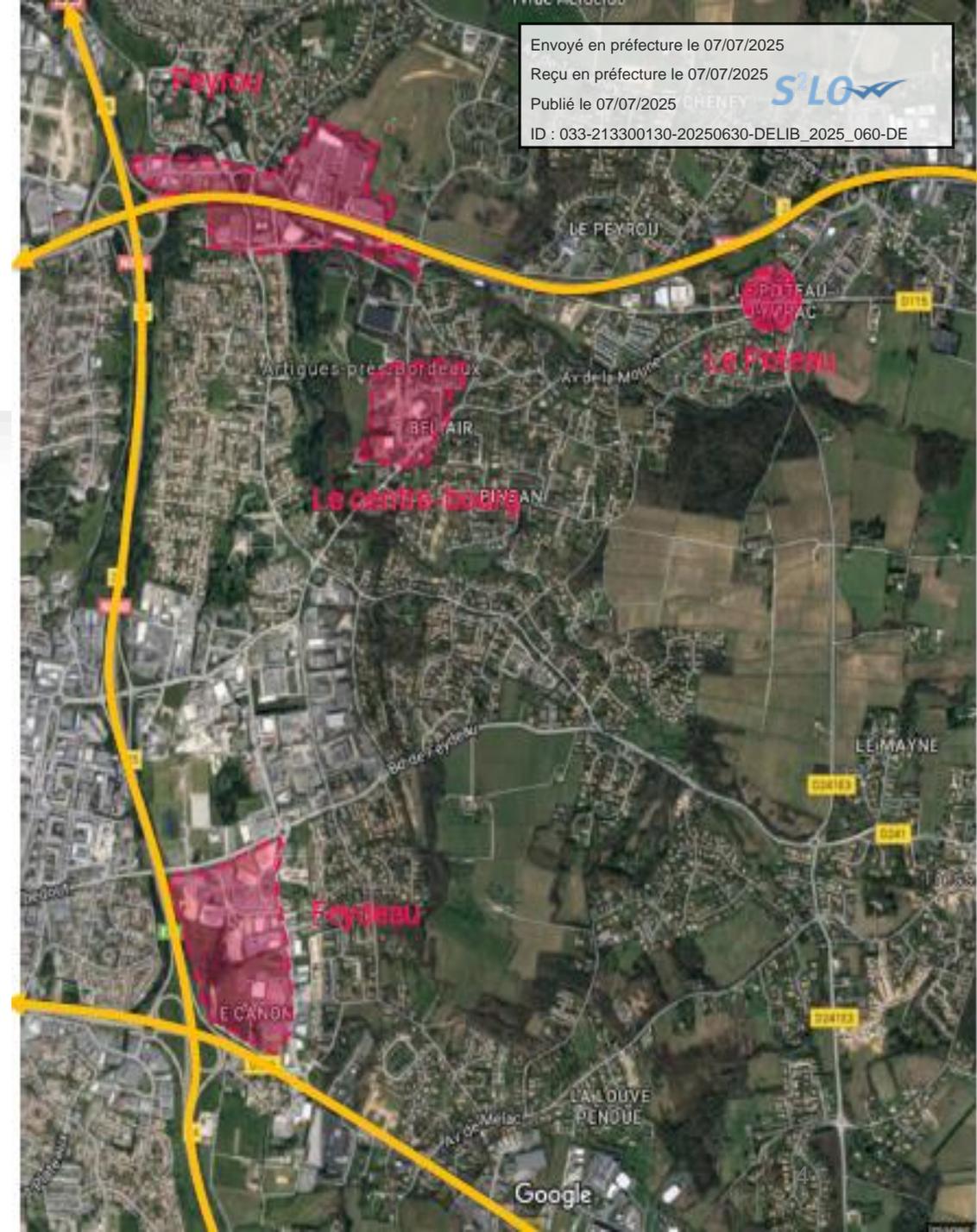
L'armature commerciale d'Artigues près Bordeaux s'organise autour de polarités:

- Le centre bourg
- Le Poteau (« à cheval » sur Artigues et Yvrac)
- Peyrou (au Nord, portée par Auchan)
- Feydeau (au Sud avec une locomotive « Intermarché »)



# ARMATURE COMMERCIALE – composition

- **Le centre bourg** a une superficie limitée du fait du fort dénivelé de la commune. Il se concentre autour de la place du parc, de la mairie et des écoles, On y recense 19 cellules commerciales (1 alimentaire, 3 en CHR et 15 en services). Cet espace commercial bénéficie de stationnement et de la proximité des équipements scolaires.
- **Le Poteau** (« à cheval » sur Artigues et Yvrac) compte 9 commerces de proximité. Sont présents 5 commerces alimentaires, 2 non alimentaires et 2 CHR. Cette polarité de proximité bénéficie d'un parking et du flux routier de l'A89 et de la D115 et est complétée par la présence voisine de l'Intermarché d'Yvrac,
- **Peyrou** compte 14 GMS et un drive pour 21 558 m<sup>2</sup> de surface commerciale. Ce pôle a la particularité d'être coupé en deux par la N89. Sa partie nord est très orientée vers l'équipement de la maison et l'auto-moto. Sa partie sud compte un Auchan qui joue le rôle de locomotive alimentaire pour les habitants.
- **Feydeau** (au Sud) compte 8 GMS et un drive. Ce pôle est organisé autour de deux locomotives commerciales Jardiland et Intermarché. Cette polarité a évolué ces 5 dernières années et s'est densifiée avec l'extension d'Intermarché.



# CONTEXTE

---

La commune d'Artigues-près-Bordeaux s'est engagée avec Bordeaux Métropole dans la co-construction d'un projet urbain pour impulser une nouvelle dynamique de son centre-ville jusqu'ici peu marqué par une offre visible de commerces et de services limitant de fait son attractivité.

A l'appui d'une étude urbaine réalisée entre 2017 et 2021 et de diagnostics commerciaux établis par la Chambre de Commerces et d'Industrie de Bordeaux sur la même période (actualisés en janvier 2025), un plan d'actions global visant à conforter cette centralité a pu émerger.

De grands principes urbains ont ainsi été définis concernant notamment les interventions sur l'îlot Bel Air (ancienne école maternelle) avec entre autres une programmation mixte : commerces et services en rez-de-chaussée et logements dans les étages.

Les diagnostics réalisés par la CCI ont par ailleurs fait apparaître 3 autres polarités commerciales sur la commune : Peyrou (nord commune, portée par Auchan Supermarché), Feydeau (sud commune, portée par une « locomotive » : Intermarché), le Poteau (« à cheval » sur Artigues-près-Bordeaux et Yvrac)

Ces pôles de proximité répondent aux besoins quotidiens de la population. Toutefois, leurs zones de chalandise se chevauchent et limitent la fréquentation du « centre bourg ». Compte-tenu de cette forte concurrence et du manque de spécificité marchande (55% d'activités tertiaires), son attractivité se trouve donc naturellement limitée.

Aussi, afin d'affirmer cette position et fonction de « cœur de ville » tant par ses commerces et services que par ses animations, équipements et fonctions publiques, la collectivité souhaite instaurer le droit de préemption commercial sur ce secteur.

Par ailleurs, pour permettre d'assurer le suivi et la cohérence des transactions commerciales et artisanales et observer leur dynamique, cet outil sera également déployé sur la zone dite du « poteau », en concurrence directe avec le secteur dit du « centre bourg ».

# DIAGNOSTIC

---

La commune d'Artigues-près-Bordeaux accueille 177 commerces dit « traditionnels » de superficie inférieure à 300m<sup>2</sup>. La répartition de ces commerces et services par activités montre un taux de commerce à 58%, un taux de Café, Hôtel, Restaurant (CHR) à 14% et de services à 28%,

Le taux de service est une valeur à prendre en considération. En effet, on observe qu'au-delà d'un ratio de 30% de services, le fonctionnement d'une zone peut être perturbé et plus particulièrement son activité,

A l'échelle de la commune, cette problématique se pose au niveau du **cœur de ville (polarité Centre bourg)** où le **taux de services représente 55%**.

En centre ville, les commerces du fond du « U » n'offrent pas ou peu de visibilité marchande. Une « locomotive » reste à trouver pour stabiliser les commerçants existants et renforcer l'offre.

Aussi, le choix de définir des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité – en sus des linéaires commerciaux inscrits au PLU 3.1 – sur le territoire de la commune est défini par 3 objectifs:

- Accompagner le projet urbain sur le secteur « centre bourg » (ouverture de la halle de marché, projet LA BELLE AIRE, requalification de la place du Centre)
- Redynamiser le secteur « centre bourg » à l'appui d'une stratégie de marketing territorial
- Accompagner les futurs porteurs de projet dans une programmation commerciale cohérente au gré du potentiel repéré

# Enjeux - risques & opportunités

Si la compétence développement économique n'appartient pas au champ des compétences communales, la collectivité souhaite toutefois pouvoir agir sur les leviers relatifs à l'attractivité de son territoire. Pour ce faire, cela passe par la cartographie des dynamiques commerciales, la nécessité de travailler la complémentarité entre offre commerciale et artisanale de proximité, périphérique et de centre ville.

C'est donc dans ce contexte visant à préserver la diversité que la collectivité a souhaité se doter d'un outil réglementaire et souscrire à l'instauration du droit de préemption commercial.

Ce dernier viendra en complément des linéaires commerciaux inscrits au PLU.i 3.1 et permettra ainsi d'établir un **observatoire** des ventes et cessions de baux commerciaux, murs et terrains à visée commerciale ou artisanale de proximité.

Les mutations, les créations ou départs sont fréquents sur la commune. Cependant, ces informations ne remontent pas automatiquement auprès de la collectivité, la privant ainsi de tout soutien ou accompagnement des acteurs économiques du territoire. Ce manque d'informations est préjudiciable tant pour la collectivité (dans sa mission d'orientation et d'animation) que pour les commerçants et artisans. Une meilleure connaissance du tissu économique permettra donc de mieux informer les commerçants et artisans sur les possibilités d'aides et d'accompagnement offertes notamment par les chambres consulaires (CCI et CMA).

Il convient de relever que les activités commerciales et artisanales de proximité sont pour la plupart vulnérables à la pression exercée par la concurrence des grandes surfaces présentes sur le territoire (INTERMARCHE, AUCHAN) et à proximité immédiate (INTERMARCHE YVRAC). En centre ville, les commerces du fond du « U » n'offrent par ailleurs pas ou peu de visibilité marchande. Une « locomotive » reste à trouver pour stabiliser les commerçants existants et renforcer l'offre.

Ainsi, l'instauration du droit de préemption commercial permettra d'une part d'ouvrir le dialogue et faciliter la réimplantation de commerçants et d'artisans de proximité pour conserver un équilibre qualitatif et diversifié de l'offre sur le territoire et d'autre part, de répondre aux besoins et attentes exprimés par la population au cours de l'étude urbaine notamment.

Une attente a été exprimée quant à l'installation de commerces de proximité de type :salon de thé, boulangerie, poissonnerie, fleuriste ou encore commerce de petits producteurs.

# Enjeux - risques & opportunités

## 2.1. ARMATURE COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE D'ARTIGUES-PRES-BORDEAUX

### ACTIVITES ET FLUX GENERES

A l'analyse des flux générés par les activités présentes, on observe que le fond de la place est d'ores-et-déjà occupé par des activités dites « froides ».

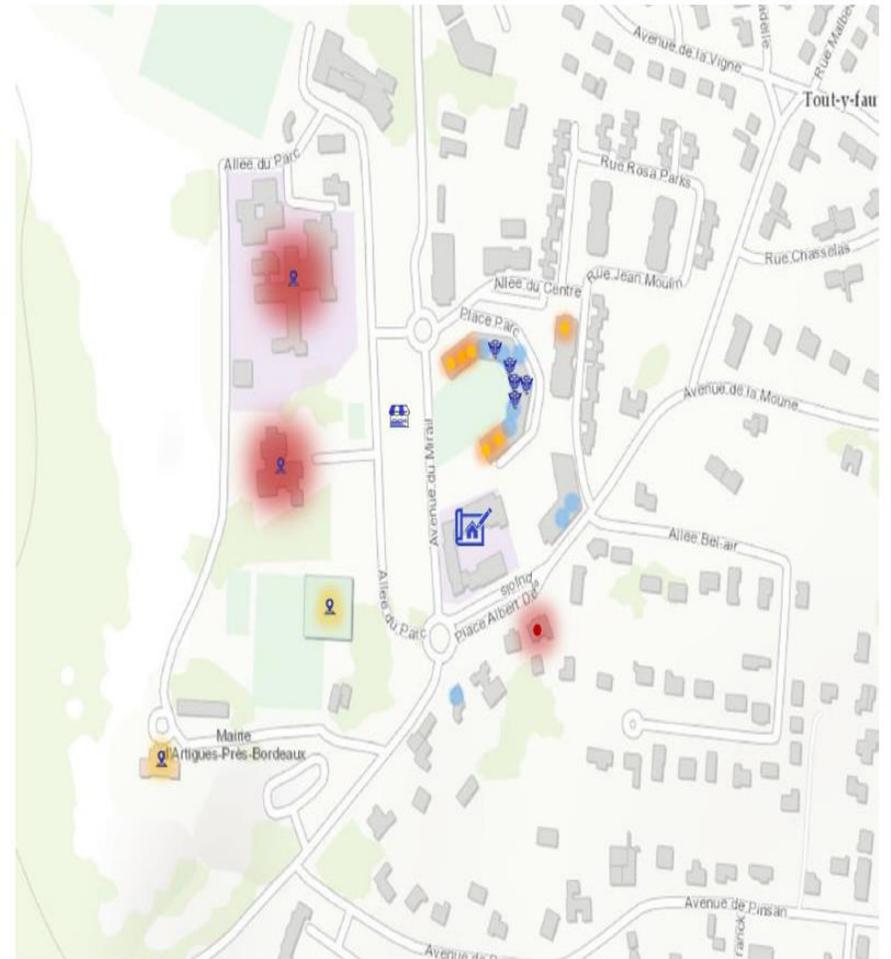
Les activités positionnées dans le fond de la place ne demandent pas une visibilité « vitrine » importante. Elles génèrent leur propre flux notamment sur rendez-vous. Les activités médicales s'intègrent également dans cette catégorie.

Sur les côtés de la place sont positionnées des activités avec des flux moyens ou dits de destination comme la restauration ou l'alimentaire de bouche.

De façon globale, le centre-ville bénéficie peu d'activités commerciales « locomotive » générant des flux importants, seul le bar tabac joue ce rôle.

#### LÉGENDE

-  Locomotive commerciale génératrice de flux important
-  Activité de destination ou flux moyen
-  Activité avec flux sur rendez-vous ou faible
-  Equipement non marchand vecteur de flux important
-  Equipement non marchand vecteur de flux moyen



# Enjeux - risques & opportunités

## 2.2. POSITIONNEMENT DE LA CONCURRENCE

### ANALYSE DE LA CONCURRENCE A PROXIMITE

Dans un **rayon de 8 minutes en voiture** autour du centre-ville d'Artigues-près-Bordeaux, on note une concurrence commerciale dense avec la **présence de 4 polarités commerciales plus ou moins diversifiées**.

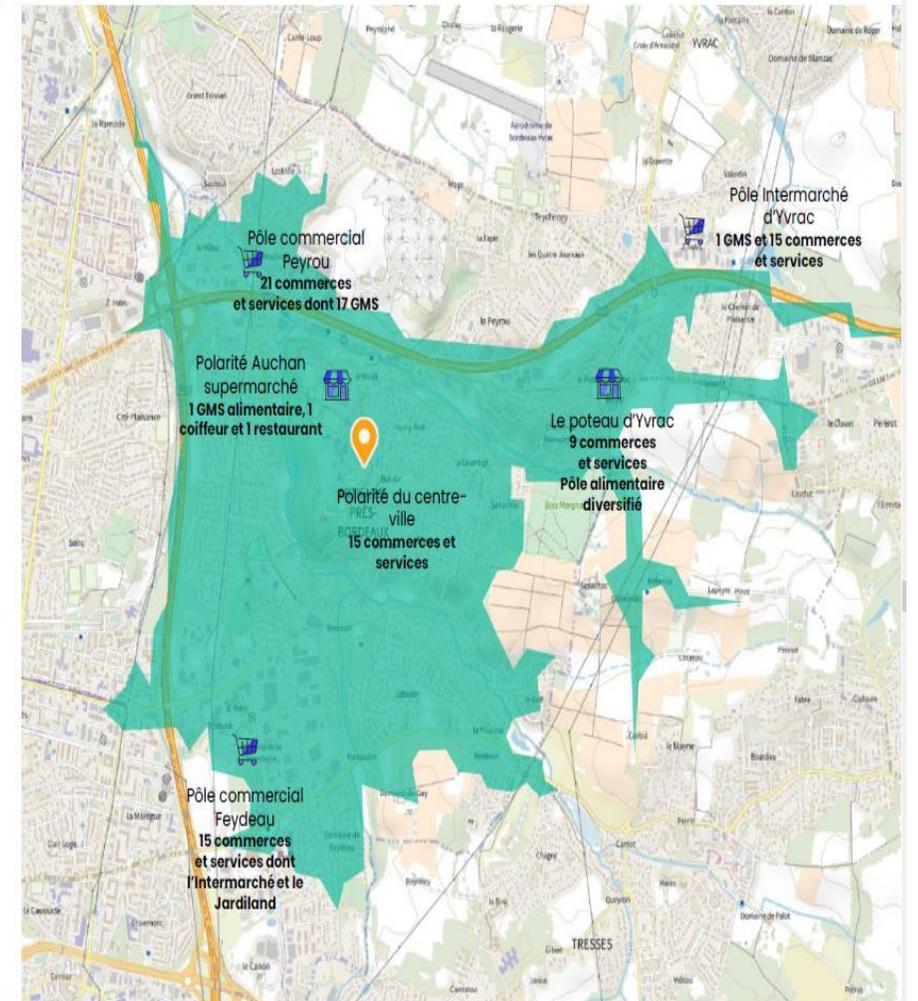
- **2 polarités de proximité** sont situées à moins de 5 minutes du centre-ville avec une offre alimentaire diversifiée. D'une part, on trouve le Auchan supermarché proposant une offre alimentaire généraliste et d'autre part la polarité du Poteau d'Yvrac où se situe 4 commerces de bouche. Cette offre présente impacte de faite le développement de l'offre alimentaire dans le centre-ville.
- **2 pôles commerciaux** au nord et au sud de la commune. Au nord, le **pôle commercial Peyrou** concentre plus d'une quinzaine de **GMS** avec un **positionnement vers l'équipement du foyer et la culture - loisirs**.  
La **zone commerciale Feydeau**, située au sud de la commune, bénéficie de la présence de l'Intermarché et du Jardiland. Cette **polarité est en expansion** avec l'agrandissement de l'Intermarché et l'arrivée de nouvelles enseignes comme Action, V&B et Optical Center.

Le **pôle commercial de l'Intermarché d'Yvrac** à la frange des 8 minutes en voiture est également diversifié avec **1 GMS alimentaire** et **15 commerces et services de proximité**.

#### LÉGENDE

-  Polarités de quartier
-  Pôle commercial

### ISOCHRONE DE 8 MIN AUTOUR DU CENTRE-VILLE D'ARTIGUES- PRÈS- BORDEAUX



Source : Traitement du fichier Data Com Janvier 2025 - CCIBG

# POLARITE CENTRE BOURG

## 2.1. ARMATURE COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE D'ARTIGUES-PRES-BORDEAUX

### SPATIALISATION DE L'OFFRE COMMERCIALE ET ARTISANALE

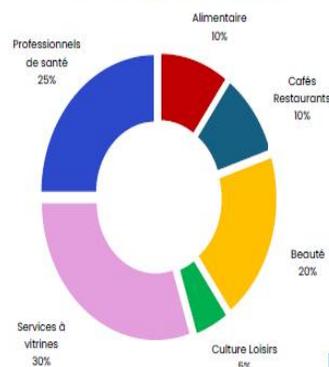
L'offre commerciale du centre-ville d'Artigues-près-Bordeaux est concentrée sur la Place du Parc qui va faire l'objet d'une requalification prochaine. Y sont présents, **10 activités commerciales et de services** ainsi que **5 cabinets de professionnels de santé**.

**5 autres activités commerciales et de services** sont également présentes à proximité de la place avec notamment Le Central (Bar Tabac), locomotive en termes de flux commerciaux dans le cœur de ville.

L'offre est complétée le samedi par les commerçants non sédentaires du marché.

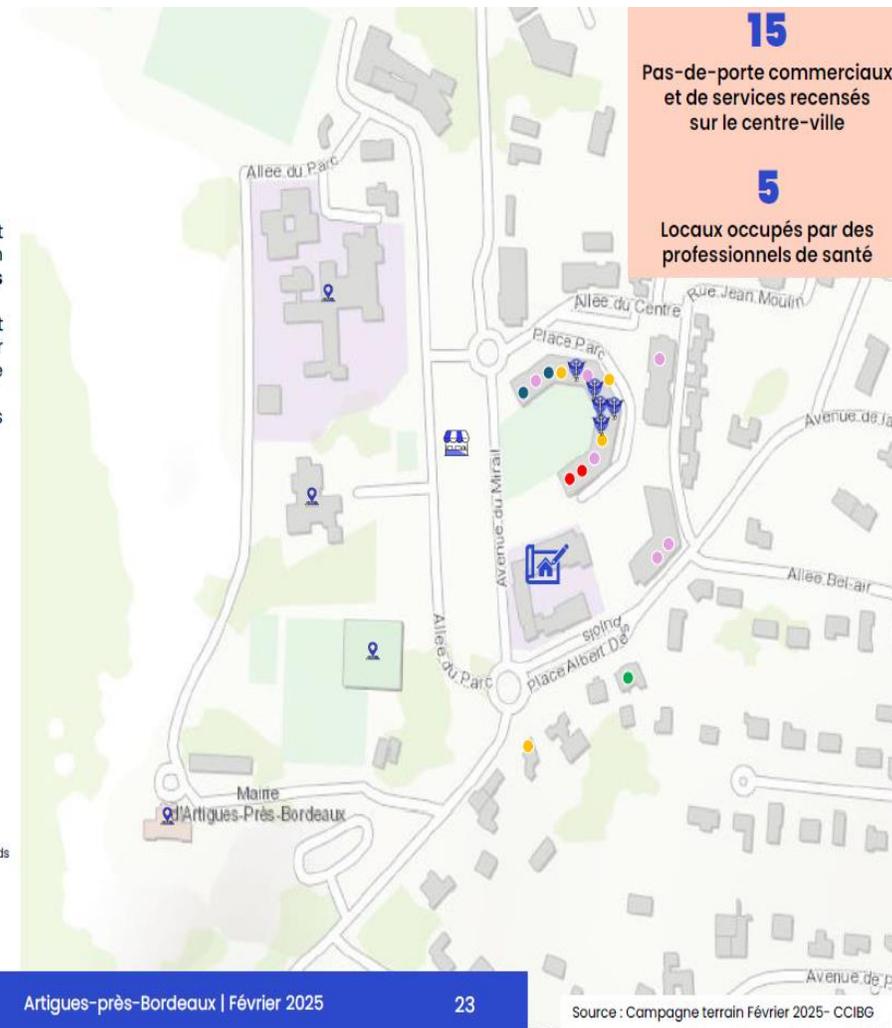
Il n'y a pas de locaux vacants dans le centre-ville.

### REPARTITION DE L'OFFRE COMMERCIALE SUR LE QUARTIER PAR FAMILLES D'ACTIVITE



#### LÉGENDE

- Alimentaire
- Cafés restaurants
- Beauté
- Culture loisirs
- Services à vitrines
- 📅 Marché hebdomadaire
- 📍 Equipements non marchands
- 👨‍⚕️ Professionnels de santé
- 🏠 Projet Véalis



# POLARITE CENTRE BOURG

Le périmètre de sauvegarde est délimité par l'axe central des voies suivantes :

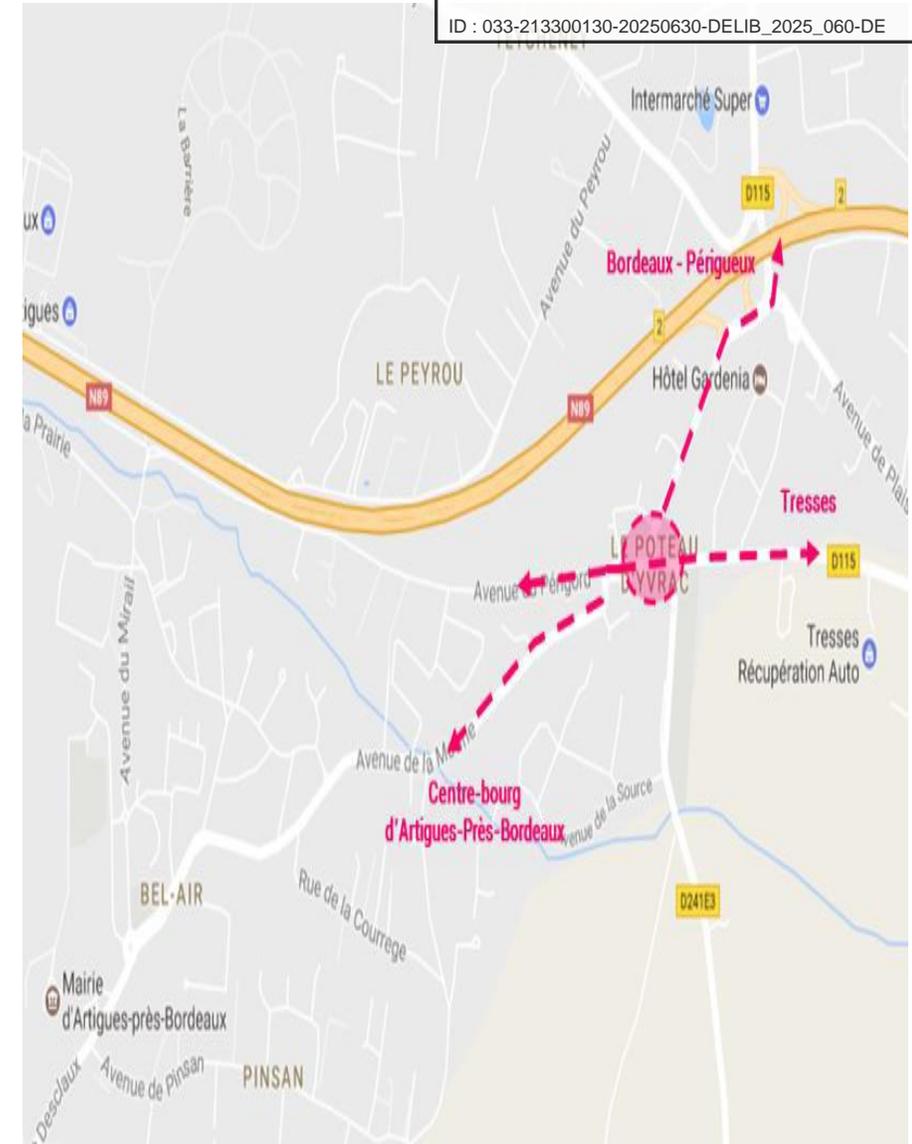
- Place Albert Despujols : côté pair du n° 2 au 8, côté impair du n° 1 au 3
- Allée du Centre: tous côtés du n°1 au 13
- Avenue du Mirail: (numérotation à venir, programme LA BELLE AIRE) côté pair du n° 2 au 6



# POLARITE LE POTEAU

## FONCTIONNEMENT

- En concurrence directe avec la polarité “centre bourg”
- Situation à proximité des flux routiers
- Diversité commerciale
- Activités génératrices de flux (poissonnerie)
- Concentration des activités
- Bonne visibilité
- Stationnement facilité
- Pôle de proximité complète par la présence voisine de l’Intermarché d’Yvrac





# Démarche partenariale

Courant 2022, la ville s'est engagée aux côtés de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Nouvelle-Aquitaine Gironde (CMA NA 33) en signant « **la charte de soutien à l'activité de proximité** ».

Envoyé en préfecture le 07/07/2025  
Reçu en préfecture le 07/07/2025  
Publié le 07/07/2025  
ID : 033-213300130-20250630-DELIB\_2025\_060-DE

## **Les objectifs :**

- Mener une politique affirmée de valorisation de l'artisanat auprès de la population
- Soutenir les entreprises artisanales situées sur le territoire de la commune.

La mobilisation de la collectivité porte sur **quatre** priorités :

- la communication en direction des professionnels et des consommateurs
- la maîtrise du coût du foncier des locaux commerciaux et d'activité
- la facilitation des transmissions/reprises d'entreprises
- le soutien à la politique volontariste de la CMA NA 33.

Par ailleurs, afin d'impulser une nouvelle dynamique au service de l'économie de proximité et accompagner la mutation du cœur de ville notamment, la Ville a initié une démarche partenariale supplémentaire.

Dans la perspective de la livraison fin 2026 du programme LA BELLE AIRE porté par l'opérateur VEALIS et composé d'une résidence intergénérationnelle avec commerces en rez de chaussée, un projet visant l'émergence et la préservation d'une économie de proximité sur le secteur est en cours de co-construction entre la Ville, la Société d'Economie Mixte In Cité et VEALIS.

## **Les objectifs:**

- Conforter et structurer le développement des commerces, de l'artisanat et des services de proximité (boulangers, fleuristes, boucheries...)
- Valoriser et développer les polarités commerciales et pieds d'immeubles par une requalification et/ou une organisation foncière assurant leur évolution et mise en valeur
- Construire des solutions au développement durable

Face aux enjeux environnementaux et à l'évolution des modes de consommation, le développement de l'économie de proximité correspond de plus en plus aux attentes des citoyens.

Outil complémentaire des linéaires commerciaux et de la charte « Vivons Local, vivons artisanal », le droit de préemption commercial permettra de faire converger l'intérêt général et les initiatives privées au service du développement du territoire.