



Commune de Grabels

DROIT DE PREEMPTION COMMERCIAL

Etude préalable à la mise en place d'un périmètre de
sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

Avril 2025



Table des matières

I) Contexte	2
II) Enjeux liés au commerce	4
A) <i>Enjeux relatifs au village</i>	5
B) <i>Enjeux relatifs à la Valsière et entrée de ville Est</i>	7
C) <i>Enjeux liés à l'entrée de ville Sud-Est</i>	10
III) Annexes	12
A) <i>Périmètre</i>	13
1) <i>Périmètre Village</i>	13
2) <i>Périmètre Valsière</i>	15
3) <i>Périmètre Entrée de ville Est</i>	18
B) <i>Liste des commerces</i>	19

I) Contexte

Ce diagnostic se focalise principalement sur les activités de commerce sur la commune de Grabels. Il a été réalisé en interne par les services de la ville, sur la base de deux sources principales. D'une part, les données et éléments produits dans le cadre de l'élaboration du SDUC par les services de la Métropole, accompagnés par le bureau d'étude AID, ont été mobilisés. D'autre part, une étude a été lancée en fin d'année 2024 par la ville de Grabels pour anticiper la programmation commerciale sur le quartier de la Valsière, dans la perspective de sa requalification. Les données extraites dans ce contexte ont également servi de base à ce diagnostic.

En 2022, la commune de Grabels compte 9 060 habitants. Située dans la Métropole de Montpellier, elle est limitrophe de la ville centre. La population municipale connaît une croissance soutenue ces dernières années (+13% entre 2015 et 2021 selon l'INSEE). La ville de Grabels a la caractéristique d'être structurée autour de deux polarités. D'une part, le centre-bourg, organisé autour du cœur historique du village, qui concentre plus de la moitié de la population municipale et est dominé par la maison individuelle et le tissu pavillonnaire. D'autre part, le quartier de La Valsière, séparé du village par une véritable rupture d'urbanisation. Il se situe en limite de la commune de Montpellier. Quartier plus récent marqué par de nombreuses constructions depuis le début des années 2000, il réunit les deux tiers des logements sociaux de la commune.

Le Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial (SDUC) en cours d'élaboration au niveau métropolitain identifie ces deux centralités comme des polarités commerciales sur la commune de Grabels. La polarité du village est qualifiée de centralité relais, tandis que la Valsière est classée comme périphérie relais.

Le village présente une offre commerciale de proximité diversifiée, avec des commerces de détail spécialisés, qui répond aux besoins quotidiens de la population. Les commerces du bourg font l'objet d'une concurrence des supermarchés situés aux alentours. De plus, l'arrivée d'un nouveau commerce de 1 000 m² et d'une galerie marchande en cours de construction au niveau du rond-point du Salinier va modifier les équilibres d'attractivité commerciale.

La Valsière concentre une offre moins variée, marquée par la présence de deux grandes surfaces (Auchan et Grand Frais). Cette offre est répartie le long de la rue de la Valsière, important axe de flux qui voit passer près de 8 000 véhicules par jour. Ce secteur, et notamment le cœur du quartier situé autour du Auchan, fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain global, soutenu par l'Etat au titre du Plan de Transformation des

Zones Commerciales dont la commune est lauréate. La vocation de ce projet est de faire du centre de la Valsière un cœur de quartier vivant, articulé autour d'une offre commerciale de proximité en rez-de-chaussée d'immeubles.

Comme le préconise le SDUC, la commune de Grabels veut mettre en place un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur ces deux secteurs, afin d'accompagner au mieux les mutations du commerce sur son territoire. En effet, le document catégorise la polarité du village comme devant faire l'objet d'un « renforcement », et celle de la Valsière d'une « reconfiguration ». Pour la commune, il est primordial de préserver le commerce de proximité, celui-ci étant une réponse aux besoins primaires et quotidiens de la population, mais également un catalyseur de lien social et un facteur de convivialité.

Enfin, le Plan de Transformation des Zones Commerciales lancé par l'Etat vise entre autres à traiter les enjeux liés aux entrées de ville, notamment en matière d'implantation commerciale nouvelle et de qualité paysagère et urbaine. La commune, en cohérence avec sa candidature au Plan, accorde une attention particulière à ce sujet. C'est pourquoi le périmètre proposé est étendu aux parcelles de la déchèterie des Hauts-de-Massane et de celles qui sont en retrait. En effet, ce secteur constitue une entrée de ville Est pour le village et les Hauts-de-Massane. Ce secteur constitue une interface entre les communes de Grabels et de Montpellier.

II) Enjeux liés au commerce

En matière d’environnement commercial, Grabels se situe à proximité de trois pôles majeurs au niveau métropolitain : le centre commercial Trifontaine à Saint-Clément-de-Rivière, les portes du soleil à Juvignac et le centre de Montpellier. De plus, on trouve en proximité d’autres polarités intermédiaires : le Auchan de Malbosc, l’Intermarché du rond-point de la Lyre, les halles de la Mosson. L’influence de la polarité de Trifontaine est prégnante, la locomotive alimentaire de celle-ci, un Carrefour de 10 000 m² si situant à moins de 10 minutes du village et à moins de 5 minutes de la Valsière en voiture. Globalement, Grabels est inséré dans un territoire très bien doté en mètres carrés commerciaux, avec une moyenne de 435 m² commerciaux pour 1 000 habitants, contre 366 m² pour 1 000 au niveau national¹. Malgré la croissance démographique dynamique, la pression concurrentielle est donc importante pour les commerces présents sur la commune.

A l’échelle de la ville, on compte 72 activités. Le secteur le plus représenté est « Café – Hôtel – Restaurant » (CHR), qui réunit 28% des activités. Viennent ensuite « Hygiène – Santé – Beauté » (22%) et les commerces alimentaires (14%).

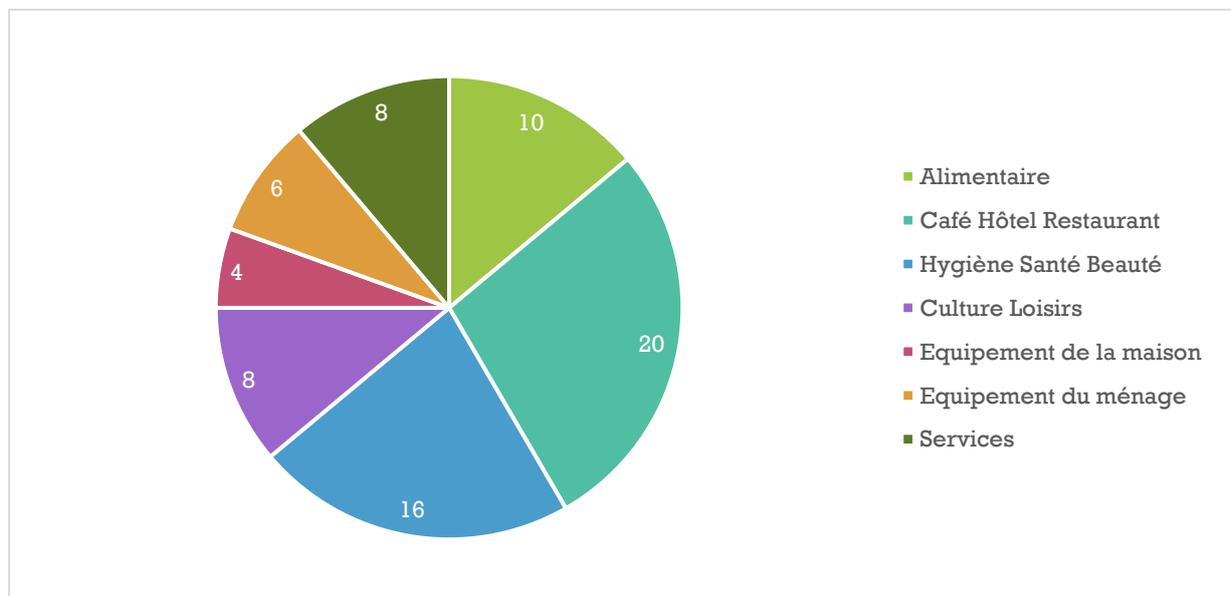


Figure 1. Répartition des secteurs d'activité à l'échelle de la commune (données internes commune de Grabels)

¹ Données issues de l'étude commerce menée par LA !, décembre 2024

A) Enjeux relatifs au village

Le village rassemble 41 commerces (liste détaillée en annexe). Parmi eux, on trouve 5 commerces alimentaires (soit 50% de l’offre de la commune), et 10 commerces du secteur « Hygiène-Santé-Beauté » (soit 62,5% de l’offre de la commune). On compte seulement 8 commerces du secteur « CHR ».

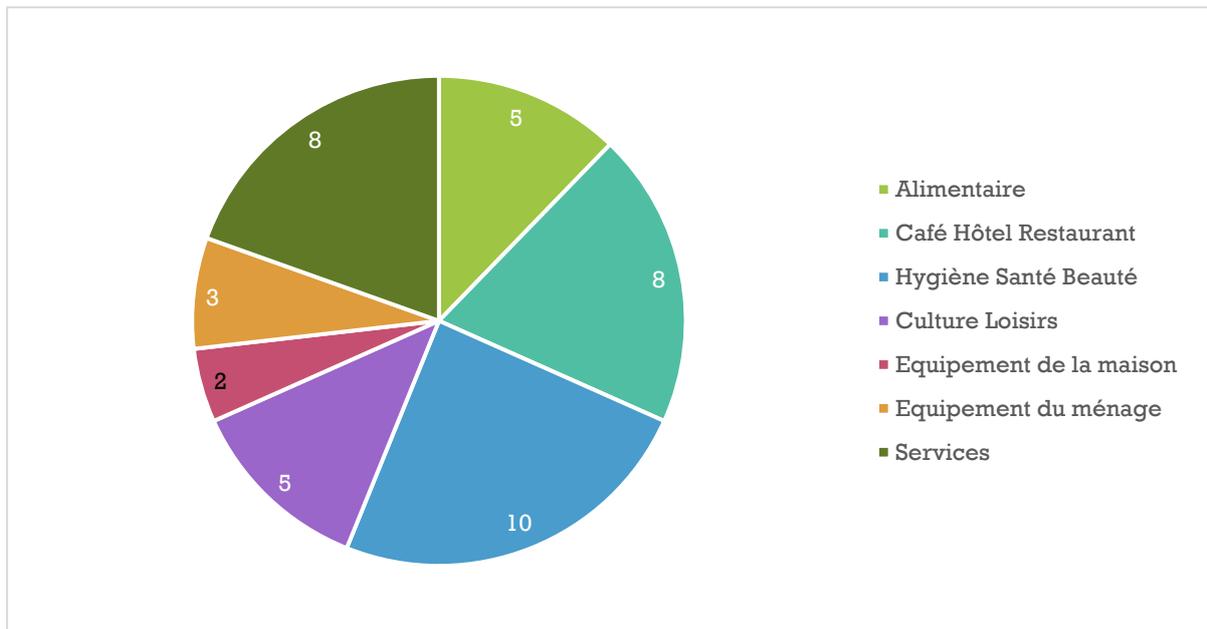


Figure 2. Répartition des secteurs d'activité à l'échelle du village (données internes commune de Grabels)

L’offre commerciale du centre est répartie en plusieurs points, le long de la route D127, principal axe de circulation qui traverse le village d’Est en Ouest. Dans la partie Est, caractérisée par un tissu pavillonnaire peu dense, on retrouve les foyers d’implantation suivants : autour du bâtiment multiservices issu de la restructuration de l’ancien garage (au niveau de la rue des Cévennes), de part et d’autre rue du Grand Champ à l’angle de la route de Montpellier, et au niveau du petit centre commercial du Saint-Charles. La partie Ouest est marquée au niveau de la rue des Ecoles et de la rue du Château par un tissu plus ancien, avec l’implantation de locaux commerciaux en rez-de-chaussée d’immeubles. De plus, un marché hebdomadaire se tient Place Jean Jaurès.

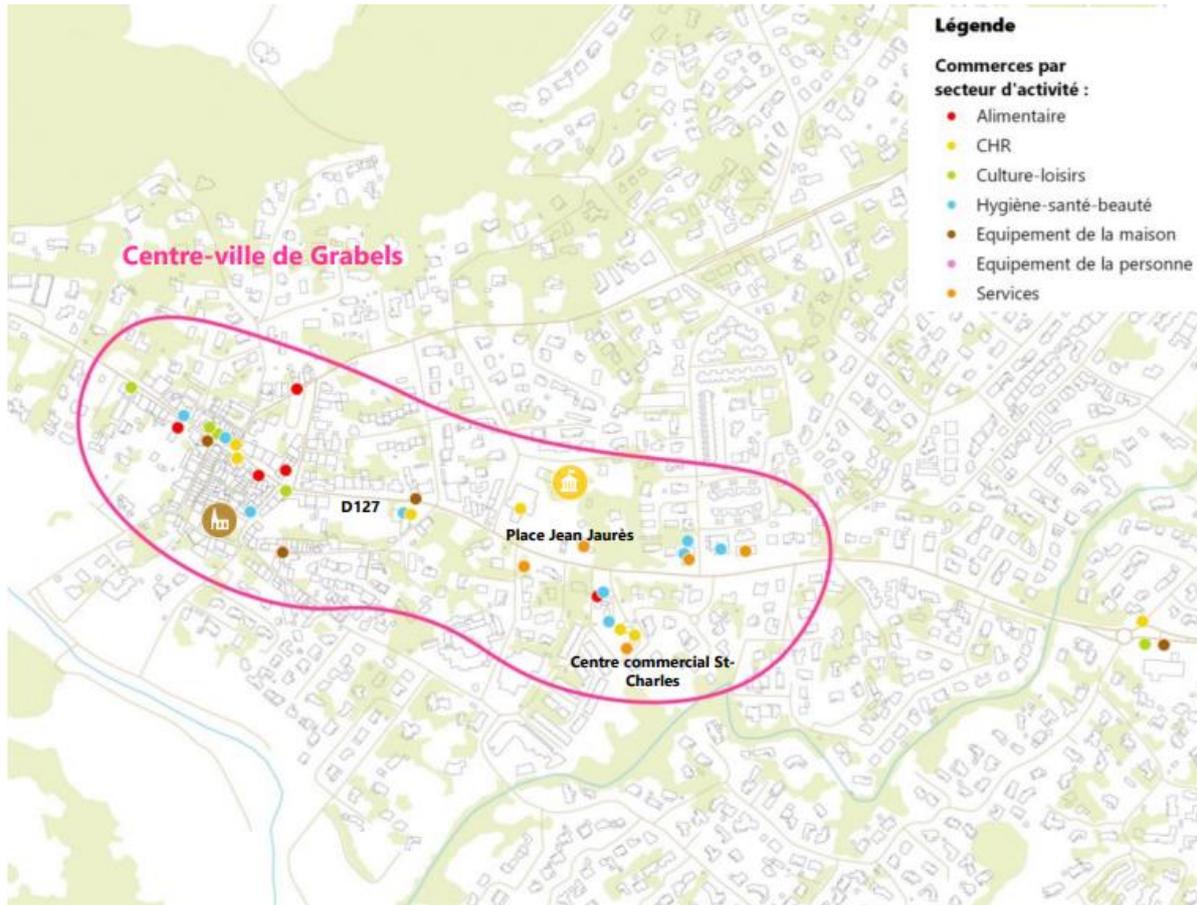


Figure 3. Organisation de l'offre commerciale à l'échelle du village (étude commerce LA I, décembre 2024)

Le village n'accueille pas de véritable locomotive commerciale sous la forme d'un supermarché. Les commerces alimentaires (deux boulangeries, une boucherie et une épicerie généraliste) font pourtant face au contexte concurrentiel prégnant sur le secteur. En effet, le centre se situe à moins de 10 minutes en voiture du Auchan et du Grand Frais de la Valsière. Cet équilibre va être modifié avec l'implantation d'un commerce de 1 000 m² au niveau du Rond-Point du Salinier (moins de 5 minutes en voiture). Avec la mise en œuvre du droit de préemption commercial, la commune veut préserver la diversité des commerces de proximité sur le centre bourg, afin de répondre aux besoins de premières nécessités de la population.

Au-delà de cet enjeu, un objectif d'amélioration de l'offre « CHR » et le développement d'une activité de bar ou de cafés permettant de créer de la convivialité et du lien social est identifié par la commune. En effet, on compte un seul commerce permettant de boire un verre le soir en centre bourg.

Le périmètre proposé se trouve en annexe de ce document.

B) Enjeux relatifs à la Valsière et entrée de ville Est

Le quartier de la Valsière réunit 31 commerces (liste détaillée en annexe). L'offre est structurée autour d'une importante proposition du secteur CHR, avec 12 activités. Le quartier concentre par ailleurs 50% des commerces alimentaires de la commune. Cependant il faut nuancer ce chiffre : contrairement au village, on retrouve à la Valsière des enseignes nationales (Auchan, Grand Frais et Marie Blachère).

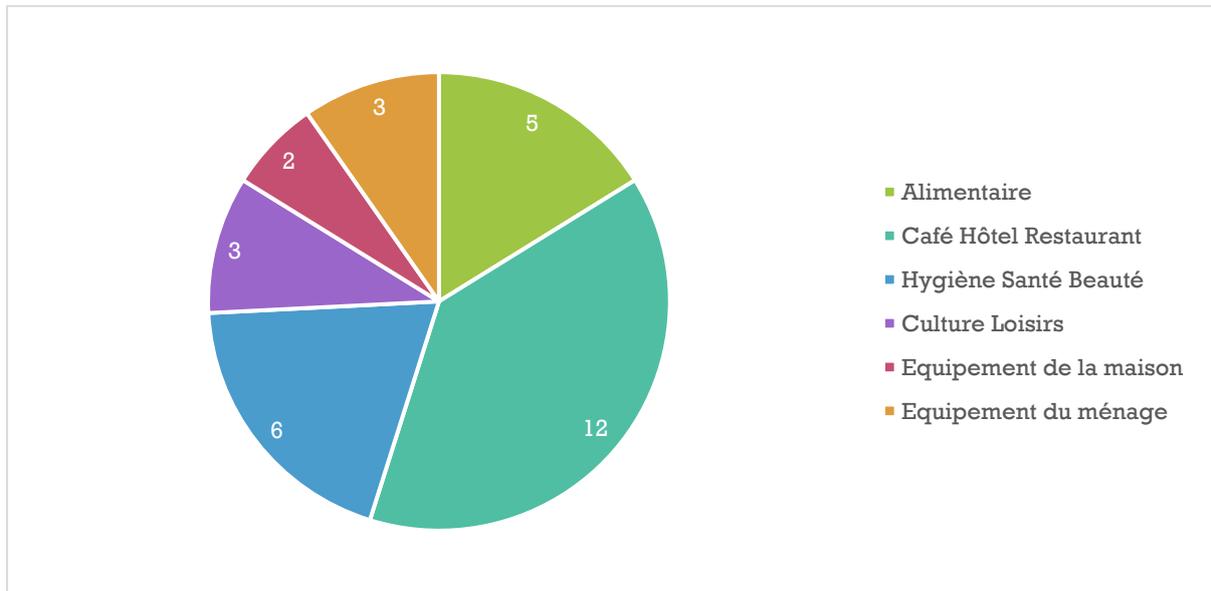


Figure 4. Répartition des secteurs d'activité à l'échelle de la Valsière (commune de Grabels)

Les cellules commerciales sont réparties le long de la rue de la Valsière et de la rue Gaston Planté, axe de flux qui voit passer près de 8 000 véhicules par jour. Le Auchan constitue un point d'agrégation important, puisqu'il dispose d'une galerie marchande comptant 7 cellules commerciales (dont 3 sont vides aujourd'hui). Un autre pôle s'organise autour du Grand Frais, de part et d'autre de la rue de la Valsière et en contrebas, rue Dante Alighieri.

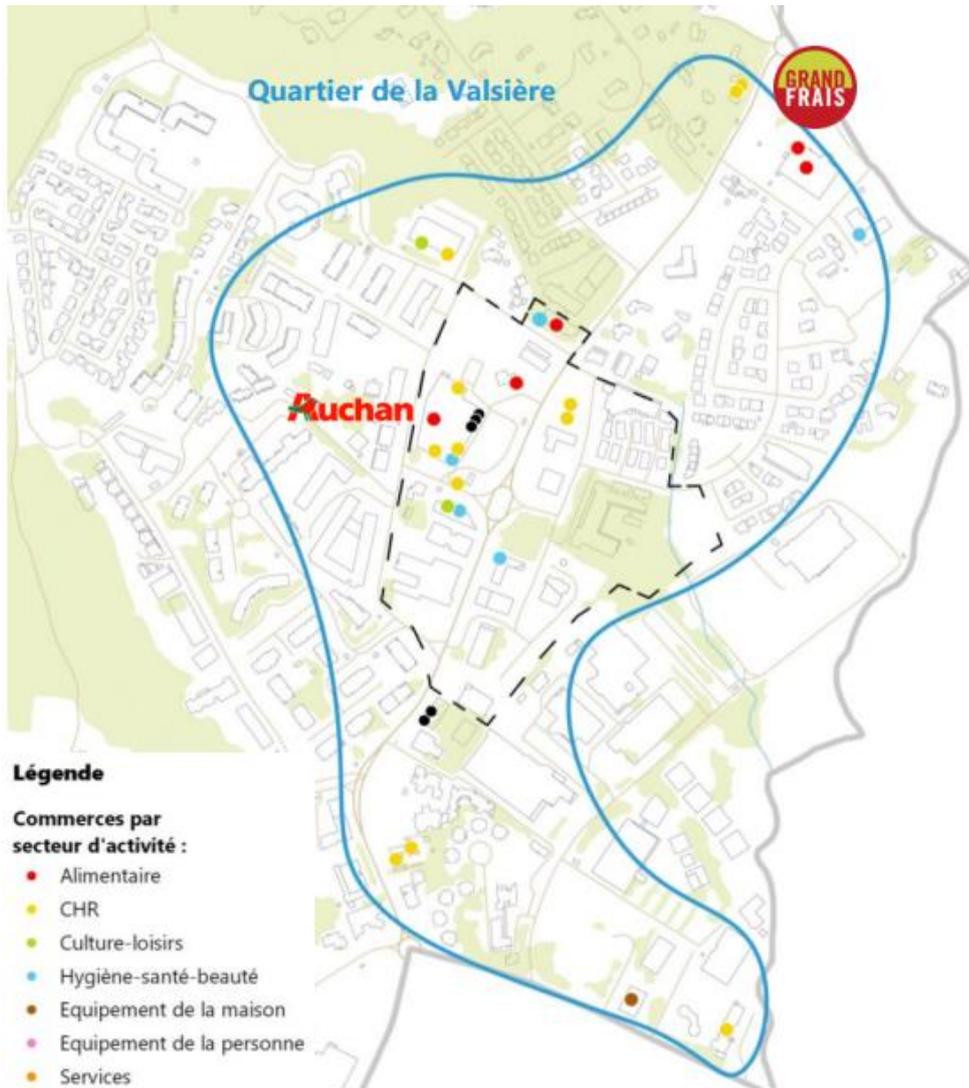


Figure 5. Organisation de l'offre commerciale à l'échelle de la Valsière (étude commerce LA !, décembre 2024)

Le quartier se caractérise par une croissance démographique importante sur les dernières années, qui devrait continuer à croître du fait des projets urbains : deux OAP sont inscrites au PLUi sur le quartier (Centre Valsière et Colline de la Valsière) et deux autres en proximité immédiate (Euromédecine II et ZAC Gimel). Au total, c'est l'arrivée de 1 775 habitants supplémentaires qui est anticipée dans les années à venir dans un périmètre de 20 minutes à pied².

Par ailleurs, il faut prendre en compte la présence importante d'actifs dans le périmètre. Dans un rayon de 20 minutes à pied on dénombre aujourd'hui 7 550 actifs³. Ce

² Données issues de l'étude commerce réalisée par LA !, décembre 2024.

³ Idem.

nombre va également augmenter avec l'implantation de nouveaux projets sur la ZAC Euromédecine.

Malgré cette zone de chalandise importante et en constante progression, les commerces du quartier, et notamment alimentaires, font face à la densité de l'offre : Auchan et Grand Frais sont réunis dans un périmètre resserré, entre le Carrefour Trifontaine à Saint-Clément-de-Rivière et le futur commerce du rond-point du Salinier. La concurrence est également interne au quartier : la boulangerie située à proximité du Auchan est également placée en concurrence directe avec le Marie Blachère localisé au niveau du Grand Frais. Enfin, les secteurs de la commune de Saint-Clément-de-Rivière limitrophes de Grabels, Hélène de Savoie et Bissy 3, accueillent des logements, ainsi qu'un pôle de services médicaux et paramédicaux.

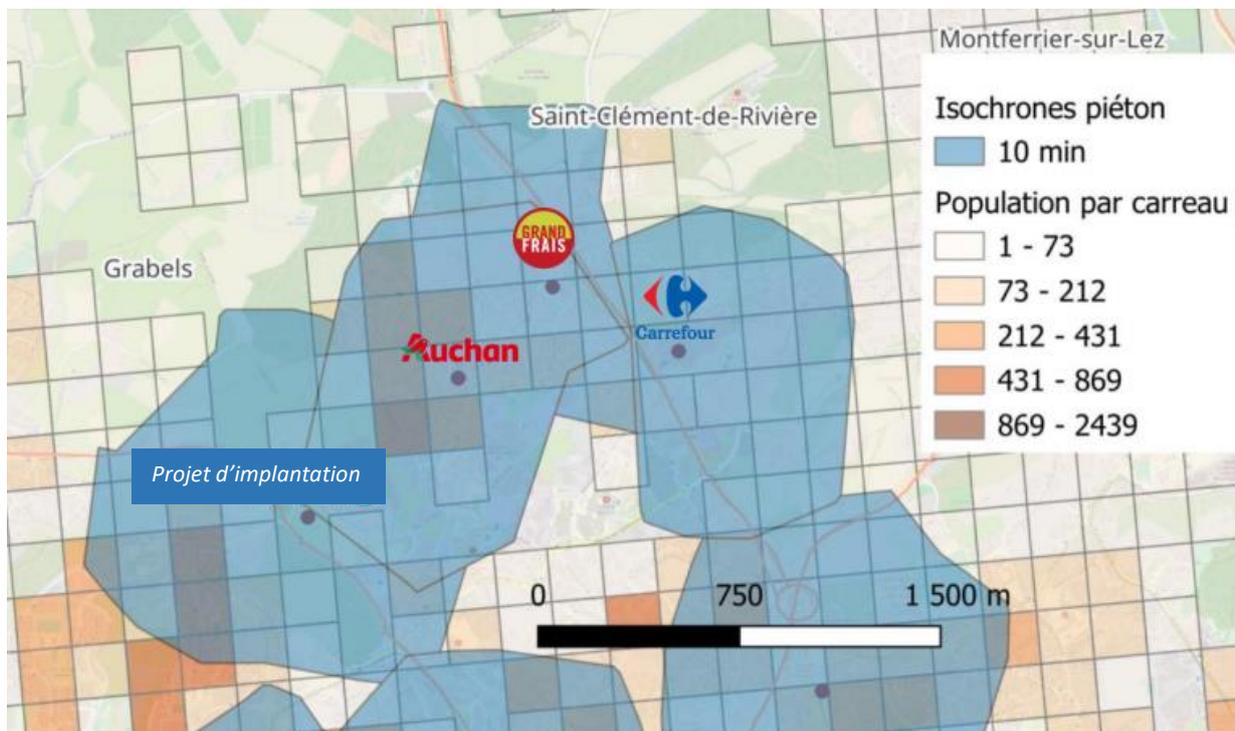


Figure 6. Zone de chalandise des supermarchés du quartier de la Valsière et des alentours, (étude commerce LA I, décembre 2024)

L'OAP Centre Valsière inscrite au PLUi a pour but de transformer le périmètre situé autour du Auchan, en un cœur de quartier vivant. Le projet urbain sur ce périmètre a été retenu par l'Etat comme l'un des projets lauréats de l'appel à projets Plan de Transformation des Zones Commerciales. En effet, le quartier est aujourd'hui structuré autour d'un modèle dépendant de la voiture individuelle, caractérisé par une forte

artificialisation. La volonté de la commune est de créer sur ce périmètre des espaces publics de qualité, adaptés aux mobilités douces.

Cette création d'un cœur de quartier vivant passe aussi par la présence de commerces de proximité, notamment alimentaires, et d'une offre de services de base. Des ateliers populaires d'urbanisme ont été organisés en 2023 avec la population du quartier et ont permis de mettre en évidence l'absence de certains de ces services : bureau de poste, agence bancaire équipée d'un distributeur automatique de billets.

Par ailleurs, l'étude commerciale menée sur le quartier, a permis d'identifier des potentiels d'implantation pour certains commerces : bar, librairie-presse, fleuriste... Comme pour le village, il n'existe pas de bar ou café ouvert le soir, l'offre du secteur CHR étant plutôt tournée vers la restauration, spécifiquement le midi. Une offre de ce type contribuerait à l'animation social du quartier, et répondrait également à une demande identifiée des actifs alentours.

Ainsi, c'est pour répondre à cet enjeu de maintien et d'amélioration de l'offre commerciale de proximité que la commune a la volonté de se doter du droit de préemption commercial sur ce périmètre (périmètre détaillé en annexe).

C) Enjeux liés à l'entrée de ville Sud-Est

L'étude commerce menée sur le quartier de la Valsière a permis de mettre en avant le risque que l'implantation de nouvelles surfaces de vente (notamment alimentaires) en périphérie des pôles de la commune peut faire peser sur les commerces de proximité. L'implantation de commerces le long de la D127 est à éviter entre Euromédecine et l'entrée du village. En effet, de telles implantations viendraient s'ajouter à un maillage commercial déjà dense.

Ce type de commerces en entrée de ville répond à une logique de captation du flux automobile sur un axe passant, modèle en contradiction avec le concept de ville du quart d'heure mis en avant dans le SDUC métropolitain.

Les terrains non bâtis qui bordent la D127 au Nord entre Euromédecine et le Rond-Point du salinier font partie de la ZAC Euromédecine, objet d'une OAP. Sur ce même tronçon mais au Sud, les parcelles entrent dans l'OAP Gimel. La ZAC Gimel prévoit la création de 850 logements et l'implantation de 6 500 m² d'activités et de commerces, dont le traitement est spécifique à la procédure. Entre le Rond-Point du Salinier et l'entrée du village, au Nord, il s'agit de terrains classés en zones agricoles.

En revanche, les terrains situés en retrait du Rond-Point du Salinier, derrière la déchèterie des Hauts-de-Massane sont classés en zone UD au PLUi et pourraient faire l'objet de l'implantation d'activités de commerce ou d'artisanat. Aujourd'hui, il comprend les locaux de l'agence grabelloise de la Coopérative d'Electricité de Saint-Martin-de-Londres (CESML). Une implantation à ce niveau, en interface entre le village, les Hauts-de-Massane et le futur quartier de Gimel pour lequel des surfaces commerciales sont déjà prévues viendrait encore densifier l'offre. Cet emplacement d'entrée de ville a un caractère stratégique du fait de sa position d'interface, mais il répond à une logique de captation des flux, et non de proximité. C'est pour éviter ce scénario dans une logique de



Figure 7. Secteur d'entrée de ville concerné par le périmètre (périmètre détaillé en annexe)

concentration de l'offre au cœur des polarités de la commune que le périmètre proposé inclut cette zone (périmètre détaillé en annexe).

III) Annexes

A) Périmètre

1) Périmètre Village

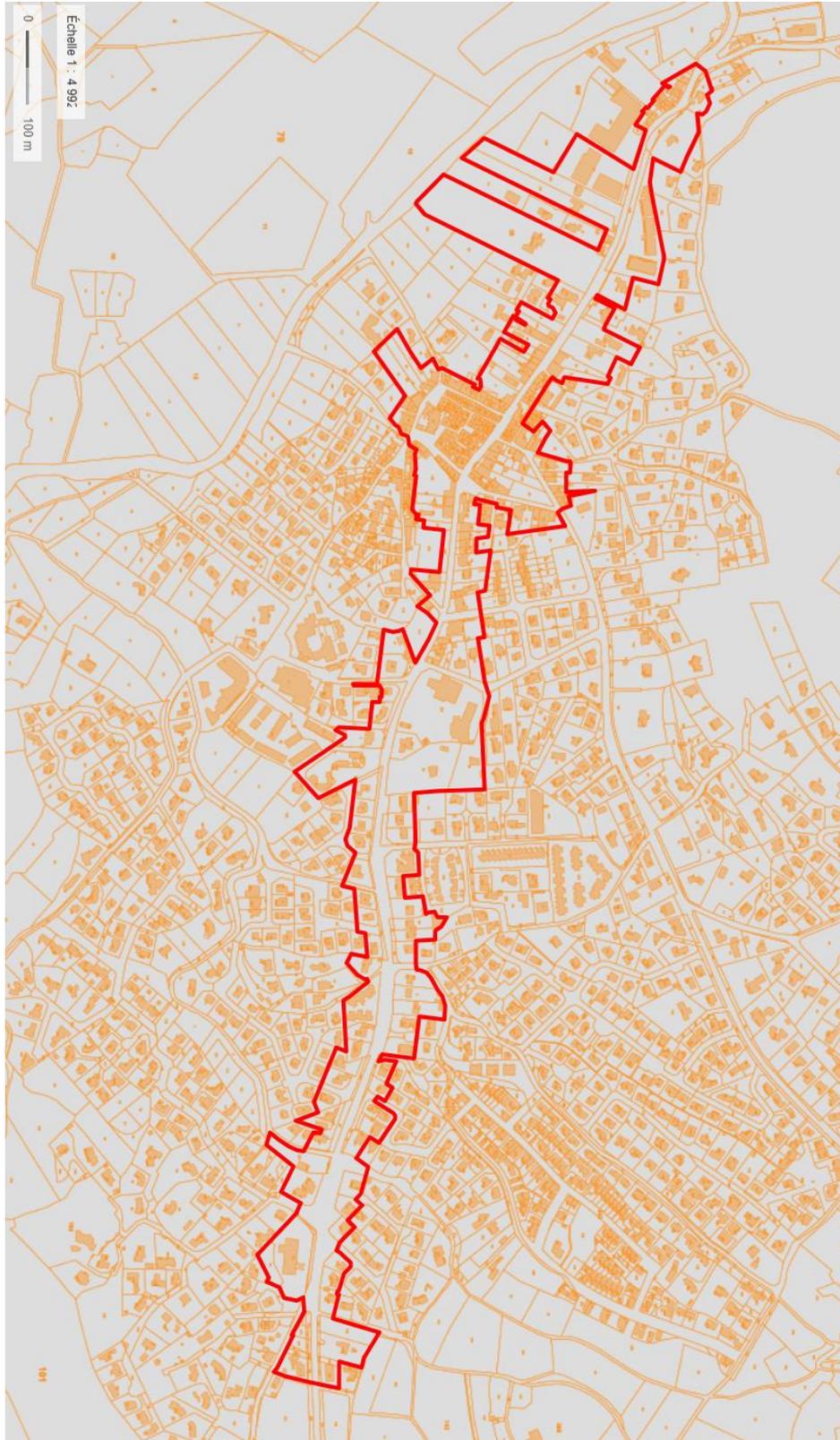


Figure 8. Périmètre global village



Figure 9. Périmètre village détail 1



Figure 10. Périmètre village détail 2

2) Périmètre Valsière

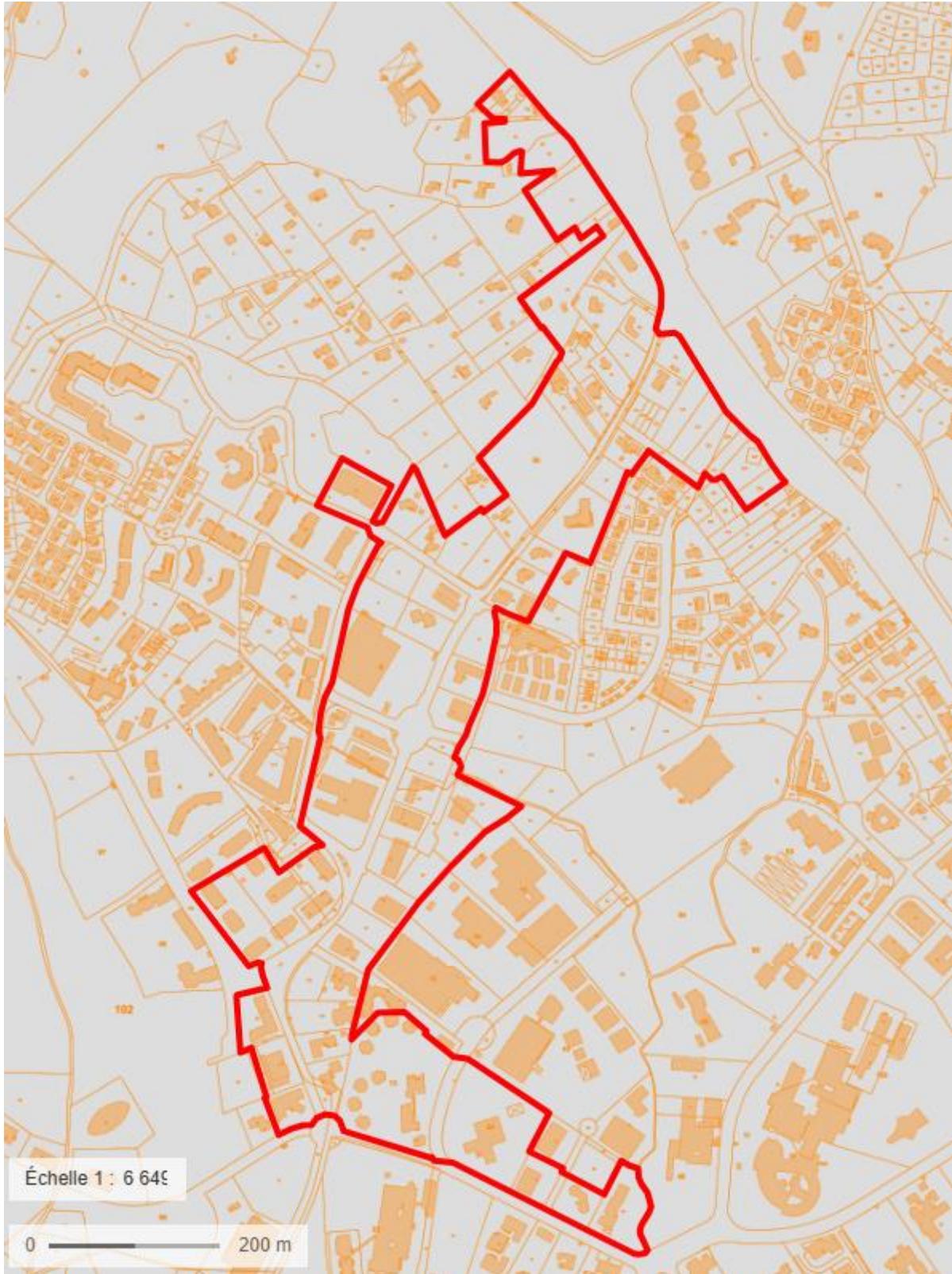


Figure 11. Périmètre Global Valsière

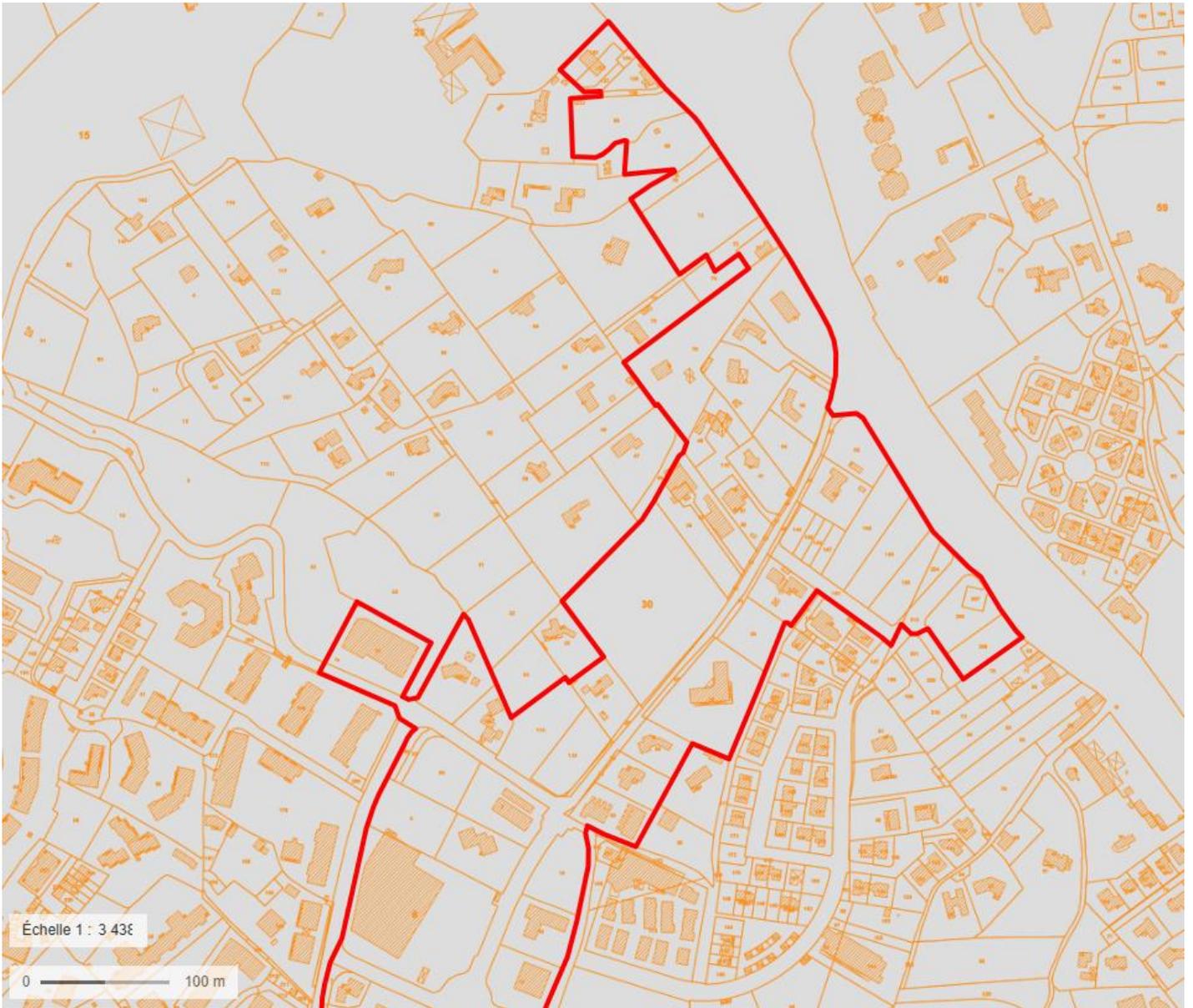


Figure 12. Périmètre Valsière détail 1

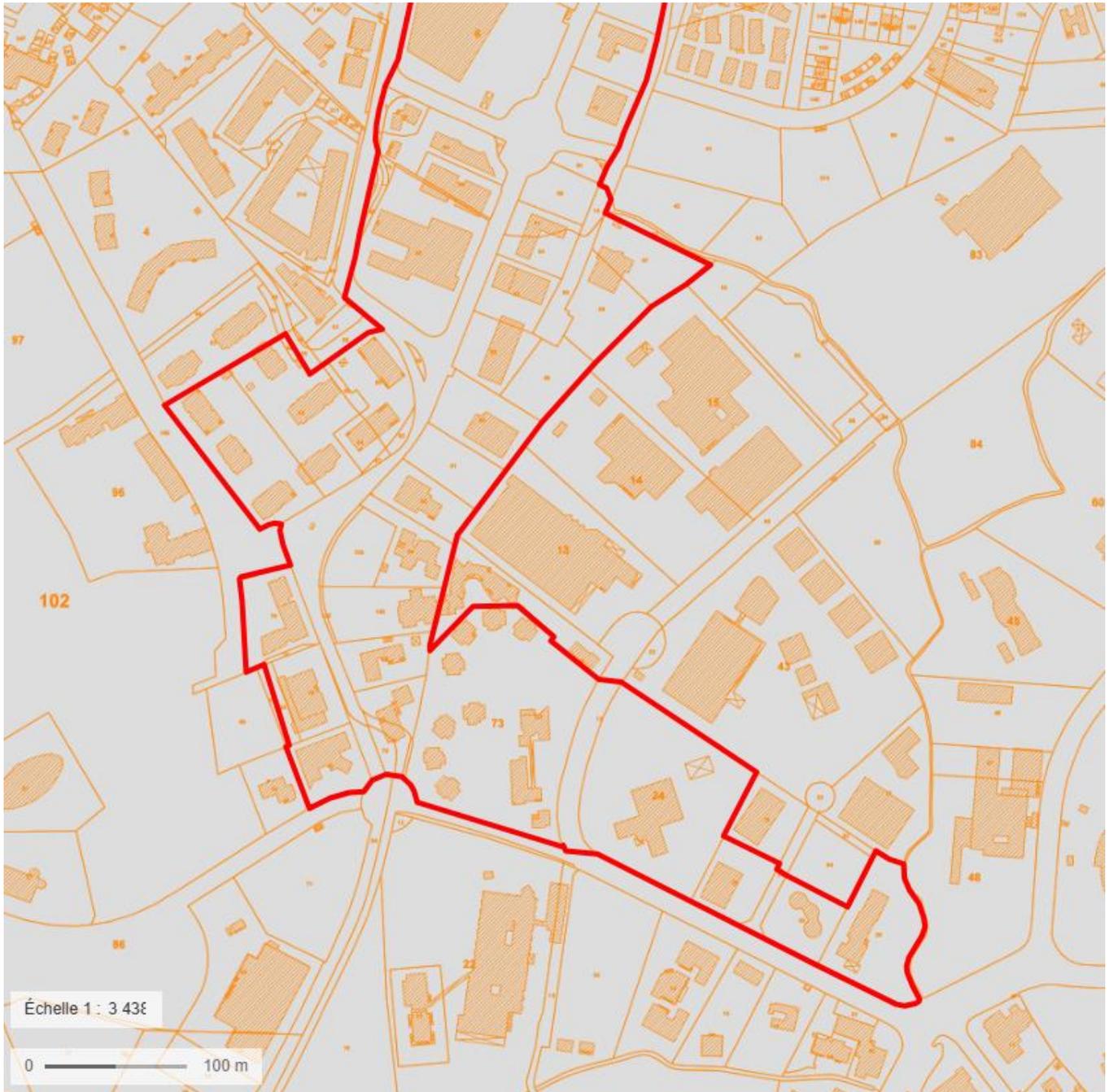


Figure 13. Périmètre Valsière détail 2

3) Périmètre Entrée de ville Est

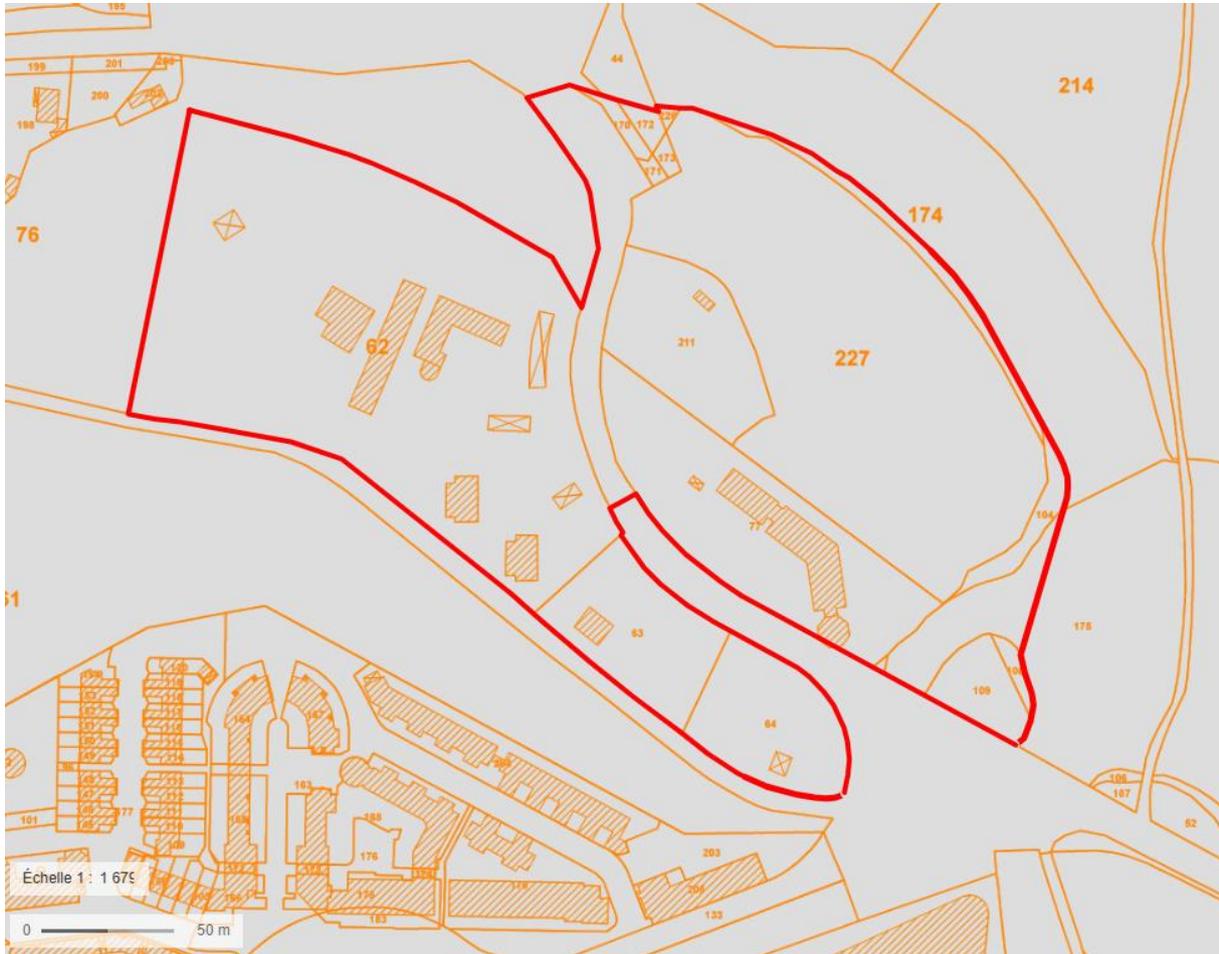


Figure 14. Périmètre Entrée de ville Est

B) Liste des commerces

Liste des commerces dans le Centre-Bourg (décembre 2024)				
Rue	Numéro	Commerce	Activité	Secteur
Place des Ecoles		Julien Michel	Boulangerie	Alimentaire
Place Jean Jaurès		La Pétanque	Restaurant	Café Hôtel Restaurant
Route de Montpellier	11	Antoin'pizza	Restauration	Café Hôtel Restaurant
Route de Montpellier	21	Art Studio Coiffure	Salon de coiffure	Hygiène Santé Beauté
Route de Montpellier	2	Axa Prévoyance et patrimoine	Assurance	Service
Route de Montpellier	13	Crédit agricole du Languedoc	Banque	Service
Route de Montpellier	21	Orpi	Agence immobilière	Service
Route de Montpellier	927	Jad Auto	Garage	Equipement du ménage
Route de Montpellier	2	Natera Immobilier	Agence immobilière	Service
Route de Montpellier	3	La Banque Postale	Banque	Service
Route de Montpellier	21	La Casa	Restaurant	Café Hôtel Restaurant
Route de Montpellier	21	Le Mekong	Restaurant	Café Hôtel Restaurant
Route de Montpellier	21	Le Moulin Gourmand	Boulangerie	Alimentaire
Route de Montpellier	21	Ecole de conduite Grabelloise	Ecole de conduite	Service
Route de Montpellier	21	Amplifon Audioprothésiste	Magasin d'appareils auditifs	Hygiène Santé Beauté
Route de Montpellier	790	Chez Talia	Magasin d'articles pour animaux	Equipements du ménage
Route de Montpellier	790	Lei Vaporizza	Boutique de cigarettes électroniques	Culture Loisir
Route de Montpellier	790	Laverie de grabels	Laverie automatique	Equipements de la maison

Rue de Montferrier	15	La fabrique à vins	Caviste	Café Hôtel Restaurant
Rue des Ecoles	16	Comptoir des vins	Caviste	Alimentaire
Rue des Ecoles	14	Edwige Coiffure	Salon de coiffure	Hygiène Santé Beauté
Rue des Ecoles	2	Les jardins de la fontaine	Fleuriste	Culture Loisir
Rue des Genêts	1	Tacos Phénomène	Restaurant	Café Hôtel Restaurant
Rue du Calvaire	2	Thérabox	Boutique santé et beauté	Hygiène Santé Beauté
Rue du Château	10	Cybelle Institut	Institut de beauté	Hygiène Santé Beauté
Rue du Château	45	Diag Auto	Garage	Equipement du ménage
Rue du Château	7	La Grabelloise	Epicerie	Alimentaire
Rue du Château	1	Maison du Pakistan	Boutique créateur	Culture Loisir
Rue du Château	21	Atelier Archambault	Tapissier	Equipement de la maison
Rue du Grand Champ	1	Beauté méditerranée	Institut de beauté	Hygiène Santé Beauté
Rue du Grand Champ	1	La franchise immobilière	Agence immobilière	Service
Rue du Grand Champ	1	Delphine Moreau	Office notarial	Service
Rue du Grand Champ	1	Atol	Opticien	Hygiène Santé Beauté
Rue du Grand Champ	2	Pharmacie de Grabels	Pharmacie	Hygiène Santé Beauté
Rue du Portail	7	Bessière er Fils	Boucherie	Alimentaire
Rue du portail	24	LG Barbière	Salon de coiffure	Hygiène Santé Beauté
Rue du portail	5	Aurélien Bontemps	Artisan Luthier	Culture Loisir
Rue du portail	30	Tabac le Grabellois	Bureau de tabac	Culture Loisir
Rue du Portail	24	l'naya Beauté	Institut de beauté	Hygiène Santé Beauté
Rue du Presbytère	5	Gîte d'étape communal	Hébergement	Café Hôtel Restaurant

Liste des commerces dans le quartier de La Valsière (décembre 2024)

Rue	Numéro	Commerce	Activité	Secteur
Impasse Virgile	9	Epic Cycles	Magasin de vélos	Culture Loisir
Impasse Virgile	9	Le Fournil	Food Truck	Café Hôtel Restaurant
Impasse Virgile	31	Valsière Automobile	Garage	Equipement du ménage
Impasse Virgile	31	Vals'hair	Salon de coiffure	Hygiène Santé Beauté
Place Pablo Neruda		Cookooling	Restaurant	Café Hôtel Restaurant
Place Pablo Neruda		La Cantina	Restaurant	Café Hôtel Restaurant
Place Pablo Neruda		Tonton Lazhar	Food Truck	Café Hôtel Restaurant
Rue Antoine Jérôme Balard	44	Barber Shups	Salon de coiffure	Hygiène Santé Beauté
Rue Antoine Jérôme Balard	44	La Salle à Manger	Restaurant	Café Hôtel Restaurant
Rue Antoine Jérôme Balard	44	Passion Playmo 34	Boutique de jouets	Culture Loisir
Rue Antoine Jérôme Balard	44	Carré d'Eau	Installateur de salle de bains	Equipement de la maison
Rue de la Valsière	404	Artisanes	Salon de coiffure	Hygiène Santé Beauté
Rue de la Valsière	89	Grand Frais	Supermarché	Alimentaire
Rue de la Valsière	404	Le Panier Lozérien	Epicerie fine	Alimentaire
Rue de la Valsière		Les Deux Bérets	Food Truck	Café Hôtel Restaurant
Rue de la Valsière	89	Marie Blachère	Boulangerie	Alimentaire
Rue de la Valsière	60	Queen Burger	Restaurant	Café Hôtel Restaurant
Rue de la Valsière	1191	Tandem	Restaurant	Café Hôtel Restaurant
Rue de la Valsière	60	Pièces Auto Montpellier	Magasin de pièces automobile	Equipement du ménage
Rue du Caducée	2	Hôtel parc Euromédecine	Hôtel	Café Hôtel Restaurant
Rue du Caducée	162	Coste Peintures	Magasin de peintures	Equipement de la maison
Rue François Ranchin		Uncle Steve	Food Truck	Café Hôtel Restaurant

Rue Gaston Planté	2	Maison Franny	Boulangerie	Alimentaire
Rue Gaston Planté	7	Harmonie Médicale	Magasin de matériel médical	Hygiène Santé Beauté
Rue Nicolas Appert	2	Auchan	Supermarché	Alimentaire
Rue Nicolas Appert	2	Bistrot François	Restaurant	Café Hôtel Restaurant
Rue Nicolas Appert	2	Oam Cuisine Thaïlandaise	Restaurant	Café Hôtel Restaurant
Rue Nicolas Appert	3	Tabac de la Valsière	Bureau de tabac	Culture Loisir
Rue Nicolas Appert	2	Opti Plus	Opticien	Hygiène Santé Beauté
Rue Nicolas Appert	3	Pharmacie Pierre Boissier	Pharmacie	Hygiène Santé Beauté