



# SCHÉMA D'ORIENTATION DU COMMERCE, DE L'ARTISANAT ET DES SERVICES

Aix-en-Provence, son centre-ville et ses centralités

Un document stratégique pour guider les projets économiques générateurs de proximité

La stratégie de développement du commerce, de l'artisanat et des services dans le centre-ville d'Aix-en-Provence et ses centralités repose sur l'affirmation d'un positionnement fort et assumé, et sa déclinaison dans un plan spatial d'intervention. Ce schéma d'orientation donne le sens de la mise en œuvre des différents outils réglementaires opérationnels et rend lisible la stratégie de la Ville auprès de l'ensemble des acteurs économiques concernés.



Le commerce et l'artisanat ont une place centrale dans le fonctionnement, la qualité de vie et l'attractivité de la commune d'Aix-en-Provence.

La Ville a élaboré une politique très volontariste pour harmoniser attractivité et qualité de vie des habitants, préserver le charme inimitable du cœur historique et anticiper les évolutions notamment environnementales, économiques et sociales.

Je suis heureuse de vous présenter notre tout nouveau « Schéma d'orientation du commerce, de l'artisanat et des services », qui donne une vision d'ensemble du projet urbain aux commerçants, artisans et investisseurs.

Ce document articule l'ambition stratégique de la Ville avec l'ensemble des outils règlementaires et opérationnels mis en place et rend lisible sa traduction dans l'espace.

L'objectif de cette présentation pédagogique est de rendre plus concrète cette ambition auprès des opérateurs économiques afin de les aider à harmoniser leur installation avec les enjeux urbains :

- enjeu de préservation de la diversité commerciale et artisanale,
- enjeu de maintien des grands équilibres d'activité pour conjuguer les attentes des habitants et celles des visiteurs ou des touristes,
- enjeu de renforcement de l'identité singulière de l'offre marchande du centre-ville avec ses nombreux indépendants et enseignes patrimoniales,
- et enfin enjeu d'affirmation des thématiques marchandes spécifiques présentes sur certains quartiers et qui constituent de vrais bastions d'attractivité commerciale.

À vous tous porteurs de projet qui avez choisi d'installer votre activité à Aix-en-Provence pour son charme, son dynamisme et son rayonnement, je vous souhaite une bonne installation dans le centre-ville d'Aix-en-Provence ou au sein des centralités de quartier et une belle réussite de votre future activité.

Sophie Joissains  
Maire d'Aix-en-Provence

---

## Un document stratégique au service des porteurs de projets économiques

### Traduction dans l'espace de la vision et des outils règlementaires et opérationnels.

Un schéma d'orientation du commerce, de l'artisanat et des services permet de donner une lecture spatiale des thématiques marchandes qui caractérisent les linéaires afin de les affirmer. Ce document sert à mieux anticiper et encadrer les évolutions commerciales du centre-ville pour préserver la diversité de l'offre nécessaire à la qualité de vie quotidienne des résidents.

## AIX, UNE FORTE DYNAMIQUE COMMERCIALE, NOTAMMENT DANS L'HYPERCENTRE

Depuis quelques années le centre-ville d'Aix-en-Provence, observe une disparition progressive de commerces indépendants, au profit de nombreux restaurants, bien que le nombre de commerces indépendants reste largement majoritaire.



**1 650**

établissements  
commerciaux en  
avril 2023

**+5%**

de locaux depuis  
le recensement  
de 2018



**↑ 8%**

des locaux du centre-ville sont vacants en 2024  
7% en 2023  
6% en 2018  
+2%/an depuis 2018



Source : schéma d'orientation du commerce, de l'artisanat et des services, A.I.D

## DES IDENTITÉS COMMERCIALES MULTIPLES À VALORISER TOUT EN PRIORISANT LA DÉCLINAISON DU POSITIONNEMENT

Le centre-ville commerçant d'Aix-en-Provence profite d'une richesse et d'une diversité commerciale existante à assumer et à valoriser.

Naturellement, des identités de « quartiers commerçants » émergent sur l'ensemble du périmètre.

L'exploitation de ces identités, tout en déclinant le positionnement choisi, permet de définir une stratégie spatiale pour le commerce du centre-ville de demain.

## Une évolution importante de la vacance en 5 ans (2018 – 2023)

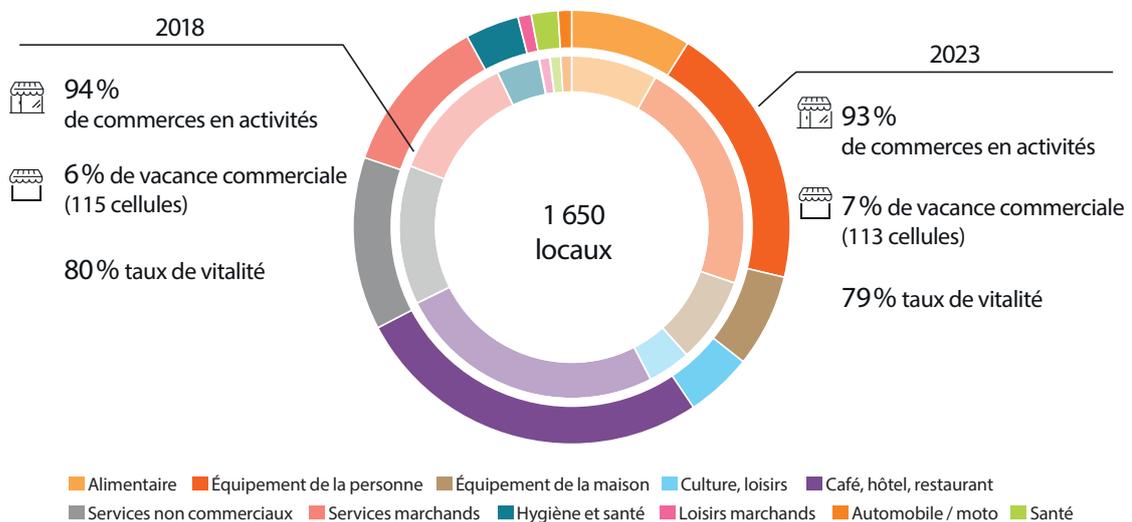
7% de locaux vacants (moyenne nationale : 12-16%)



L'hypercentre quartier avec  
le plus de cellules vacantes

+ 1 point l'évolution de  
la vacance (2018 - 2023)

## Répartition de l'offre commerciale en activité



## Le bilan de la dynamique commerciale



Un centre-ville qui rayonne sur un bassin de vie large et captif aux caractéristiques sociodémographiques très favorables à la consommation et au commerce.

Des flux importants et de nombreuses raisons de le fréquenter : patrimoniales, administratives, commerciales, culturelles y compris des marchés attractifs et diversifiés.

Un parcours marchand lisible et compact, une offre complète et qualitative de 1 600 boutiques, peu de vacance commerciale, dans un immobilier souvent de qualité.

Un écran urbain soigné aux conditions de fréquentation, d'accès et de stationnement qualitatifs, confortables et adaptés.



Des mutations en cours : baisse de la performance de l'équipement de la personne, disparition de la proximité, difficulté de maintenir des indépendants, une offre qui se standardise...

Des signaux faibles qui alertent : moins d'habitants, location saisonnière qui se développe, loyers commerciaux en augmentation, des bailleurs qui grossissent, une offre qui se tourne de plus en plus vers les visiteurs et les étudiants, restauration rapide, dark kitchens...

Un écosystème très libéral mais qui prend conscience de la nécessité de réguler dans un contexte économique favorable permettant d'être exigeant.

# UNE COMMERCIALITÉ DU CENTRE RENFORCÉE PAR DES FLUX EXTÉRIEURS IMPORTANTS



En moyenne chaque jour

**110 000**  
personnes

visitent le centre-ville

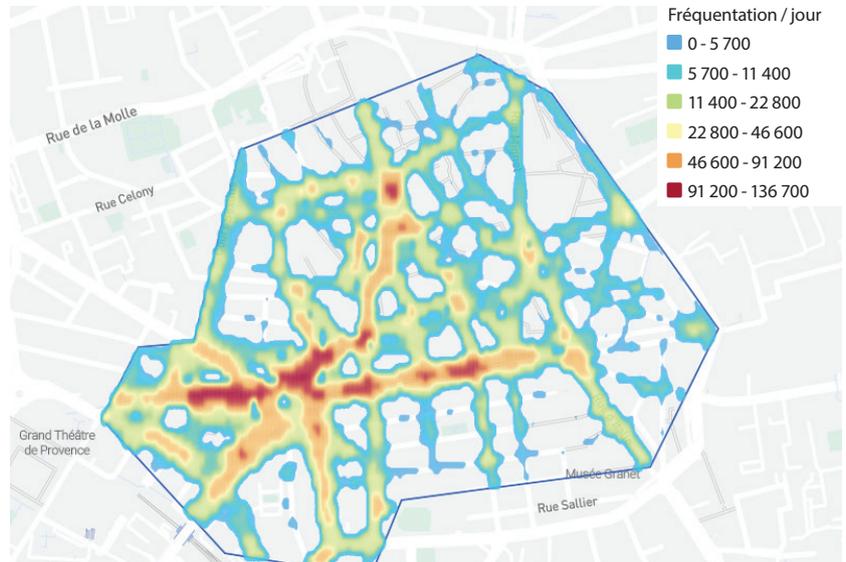


**27%**

de la superficie du périmètre centre-ville + couronne est composée de zones de rencontre et de zones piétonnes (soit 63 ha)

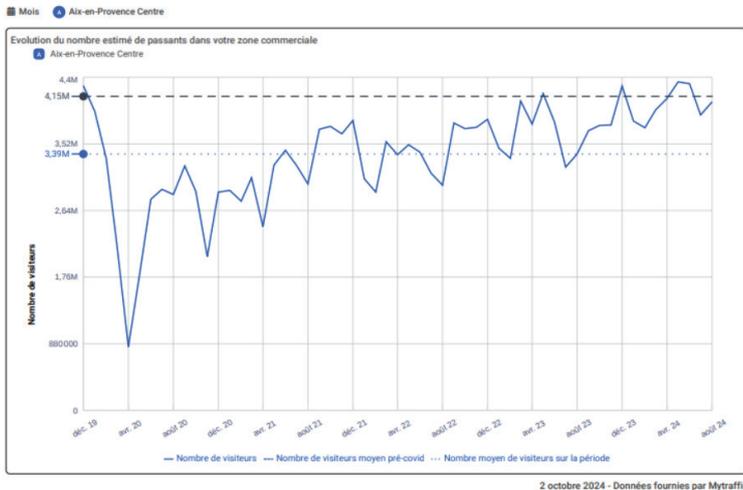
Source : ADAVA Pays d'Aix - 2022

## Heatmap de votre zone commerçante



16 sept. 2024 – Données fournies par Mytraffic

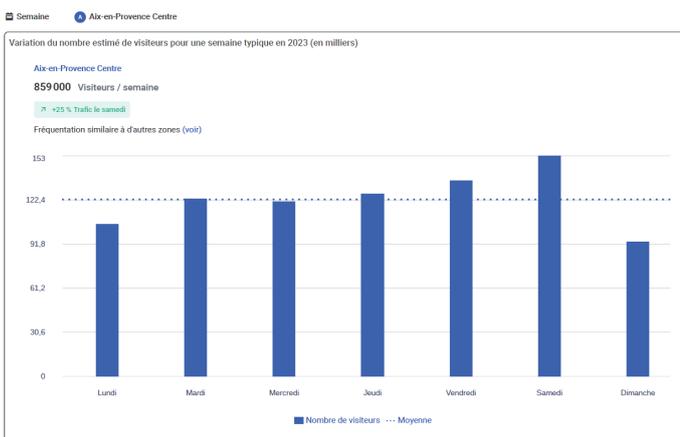
## Évolution du nombre estimé de passants au sein du centre-ville d'Aix-en-Provence



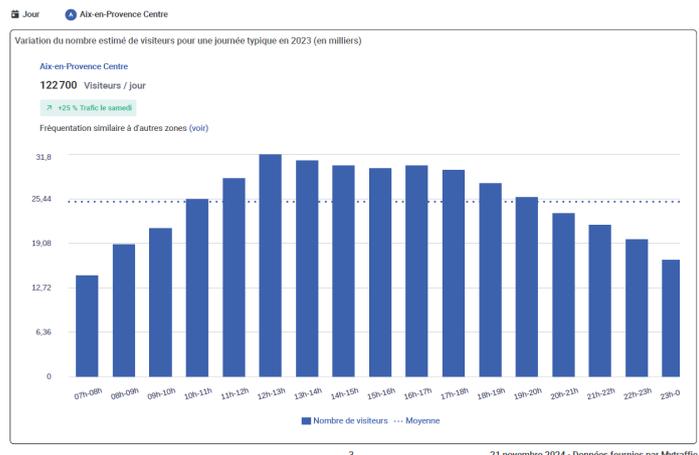
Sur les 10 derniers mois, les plus grandes hausses de flux par rapport à l'année précédente ont été décembre 2023 (+11%), puis janvier 2024 (+10%), février 2024 (+12%), juin 2024 (+13%), juillet 2024 (+21%) et août 2024 (+20%).

L'année 2024 est particulièrement bonne et dépasse les performances de 2023 7 mois sur 8.

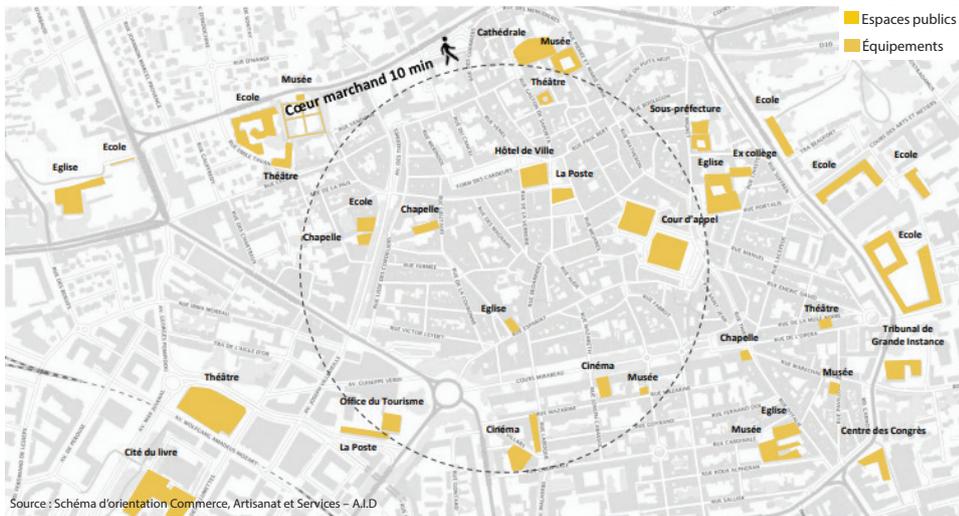
## Une fréquentation régulière en semaine avec un pic de 25% le samedi



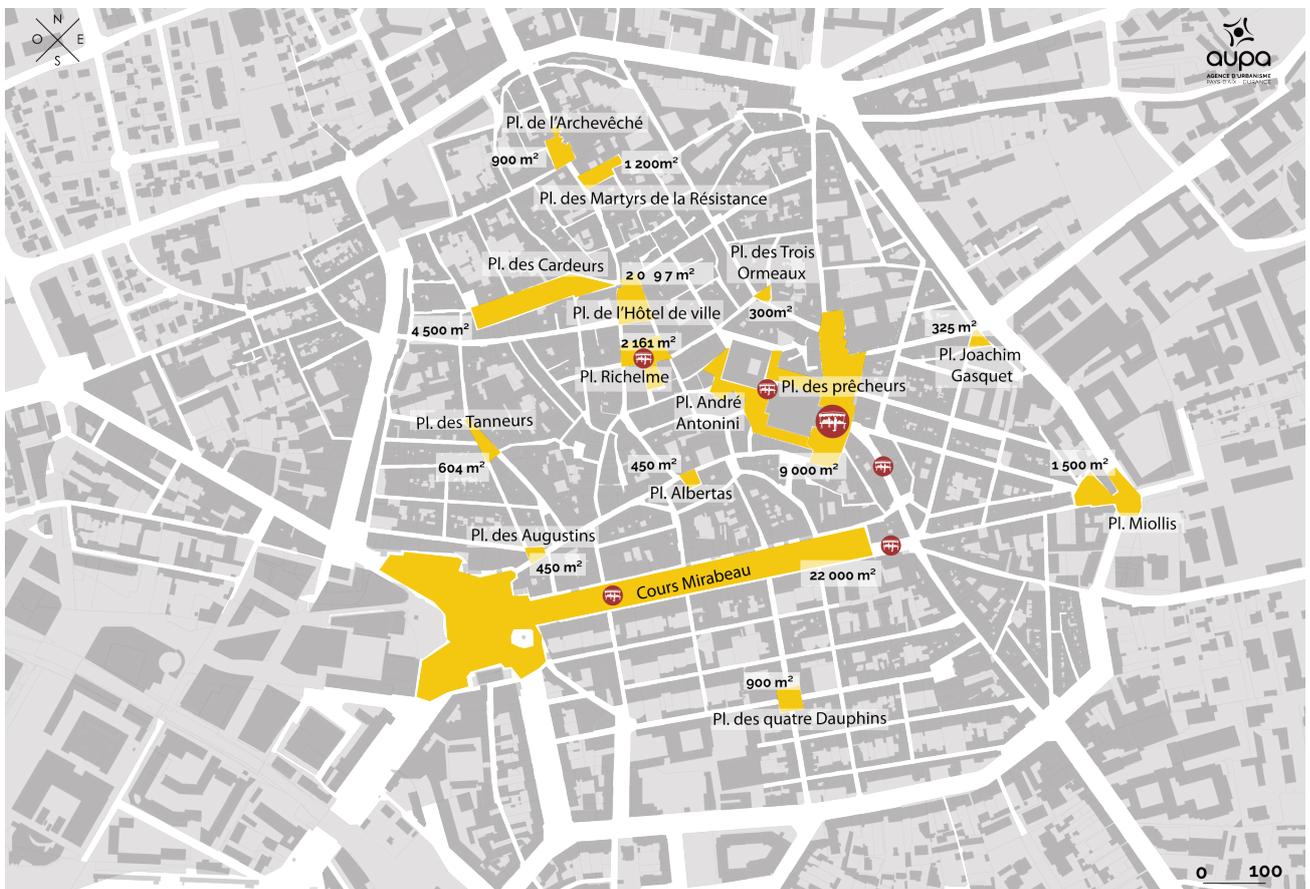
## Une fréquentation soutenue de 11h à 18h



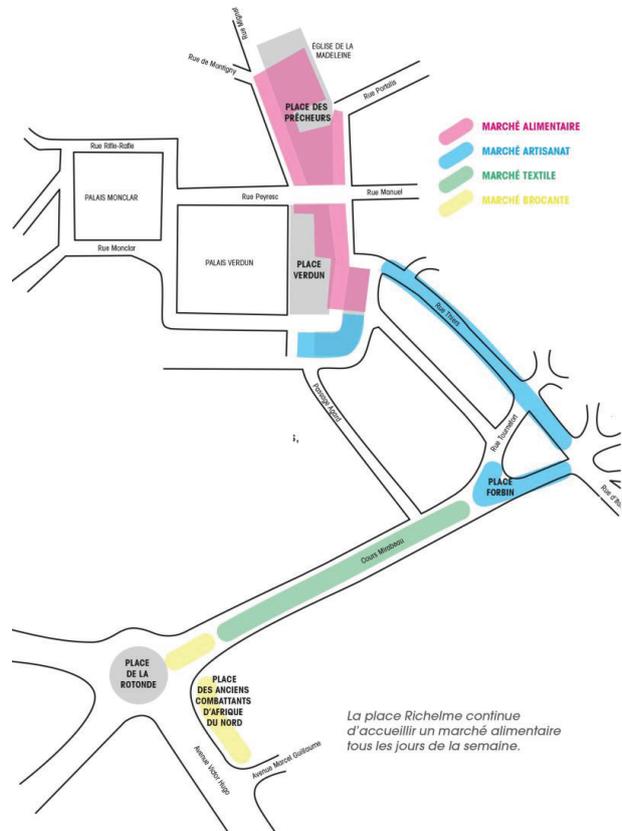
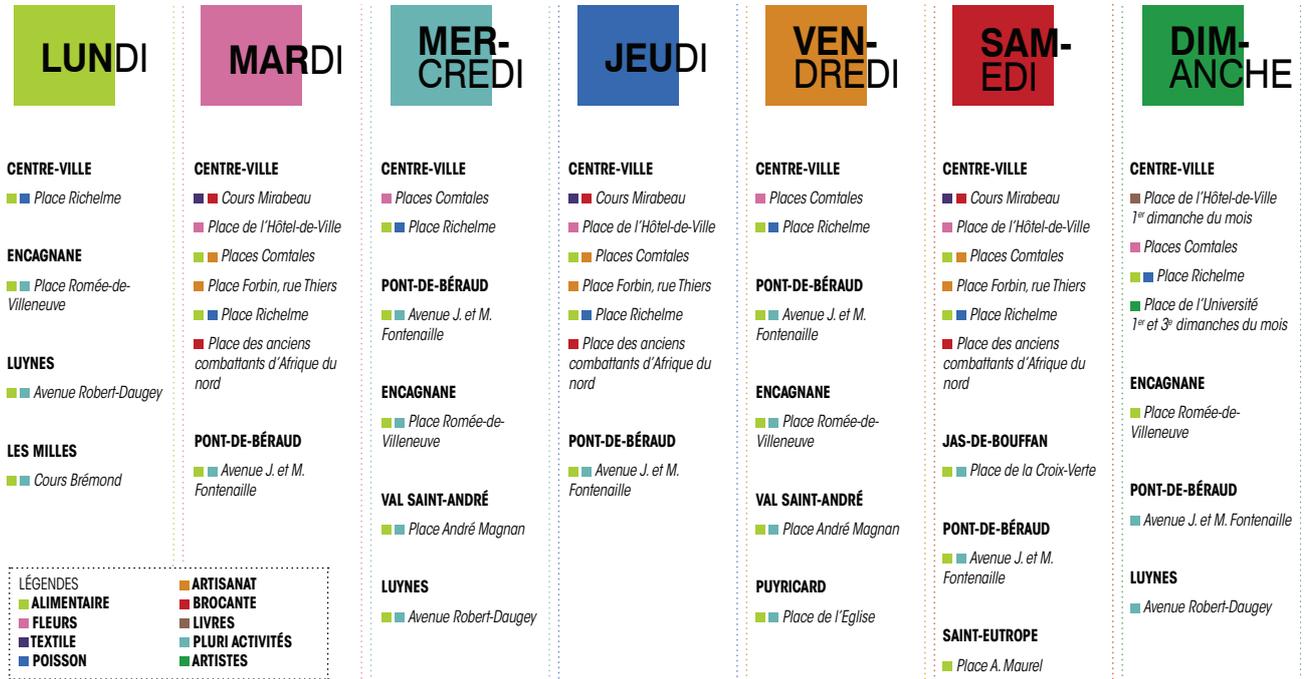
## Des équipements générateurs de flux concentrés dans le centre-ville



## L'espace public et piéton, un atout pour le centre-ville

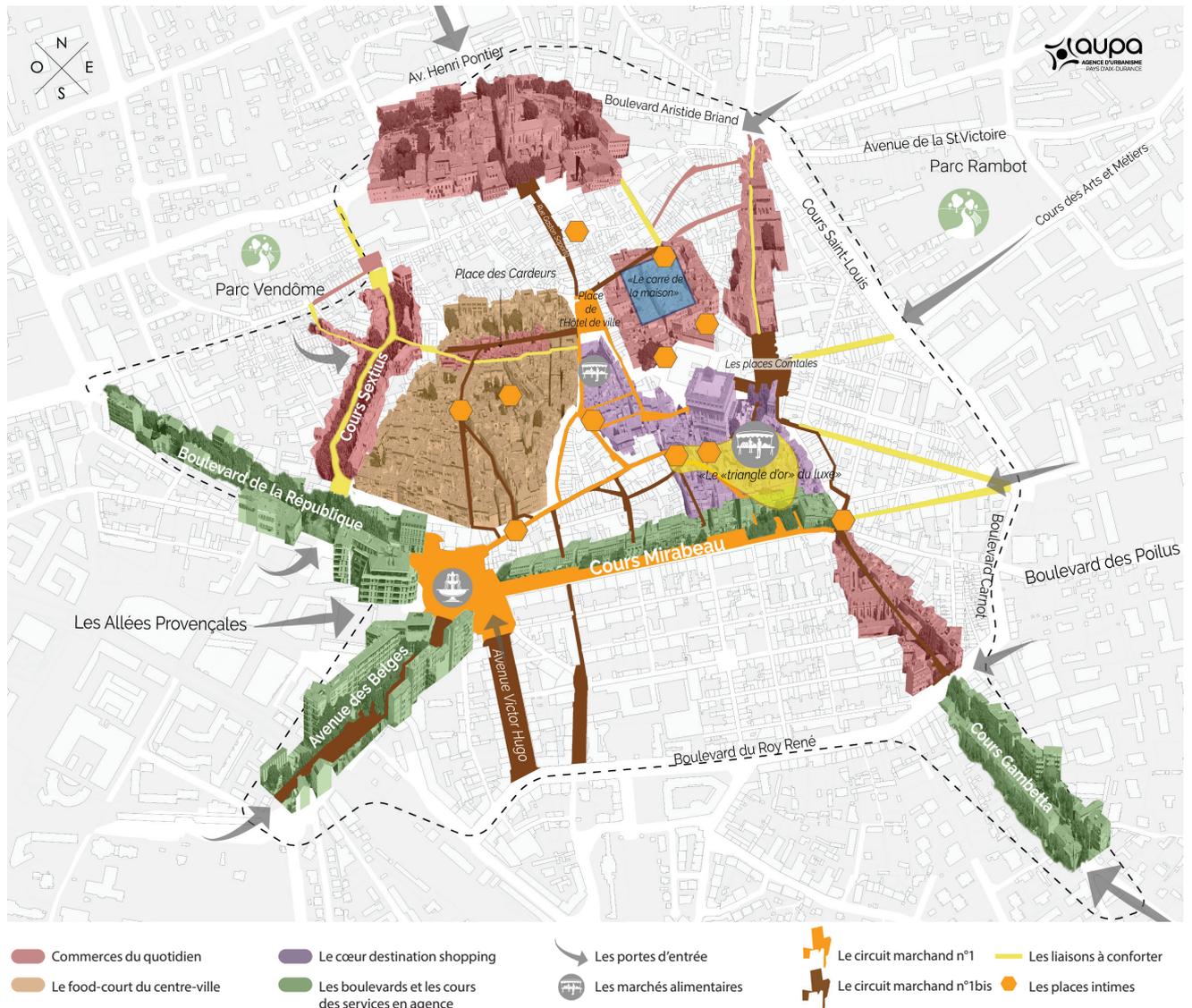


Des marchés qui animent le centre-ville et dynamisent l'activité marchande tout au long de la semaine



# UN SCHEMA D'ORIENTATION DU COMMERCE, DE L'ARTISANAT ET DES SERVICES

Le schéma d'orientation est une feuille de route partagée, ce n'est pas un document réglementaire. Un travail de traduction est envisagé pour retranscrire ces orientations dans le PLUi, le PSMV et les Périimètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat. Le schéma d'orientation viendra en appui pédagogique de ces outils de planification.



## POSITIONNEMENT

### UN CENTRE-VILLE INIMITABLE, CHIC ET CONVIVAL

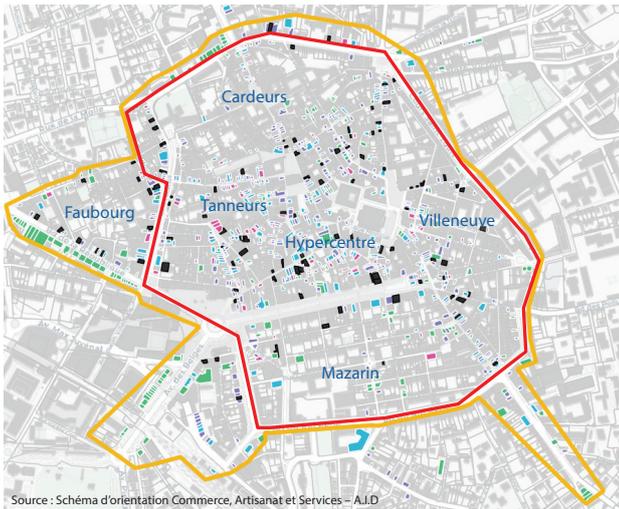
Reconnu pour sa qualité de vie, son patrimoine historique puissant et son attractivité touristique, le centre-ville d'Aix-en-Provence est inimitable et a su jusque-là se préserver des phénomènes de "touristification".

Dans un contexte urbain apaisé et de grande qualité, les habitants et les visiteurs jouissent d'une très grande diversité commerciale, des enseignes phares aux boutiques multimarques les plus chics en passant par d'innombrables et talentueux indépendants, artisans métiers de bouche, marchés et créateurs.

Le tout au sein d'un cœur de ville à taille humaine, rythmé par un réseau de places aux fontaines et aux terrasses conviviales, de grandes artères animées, de ruelles piétonnes pavées et d'hôtels particuliers... qui a inspiré nombre d'artistes de renom.

# UN SCHÉMA D'ORIENTATION DU COMMERCE DE L'ARTISANAT ET DES SERVICES

## Les périmètres



PSMV

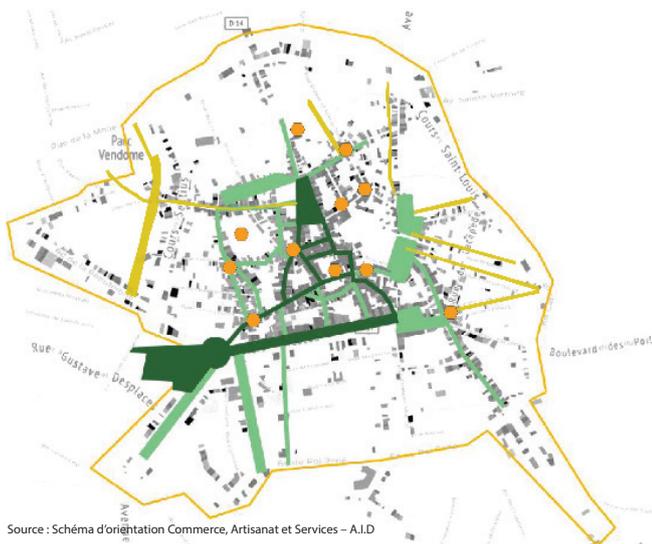
Périmètre de sauvegarde du Commerce et de l'Artisanat

6 quartiers historiques aux identités fortes dont 5 composent le PSMV, tous couverts par le périmètre de sauvegarde du Commerce et de l'Artisanat :

Faubourg, Cardeurs, Tanneurs, Hypercentre, Villeneuve, Mazarin

Source : Schéma d'orientation Commerce, Artisanat et Services – A.I.D

## Places intimes et liaisons à conforter

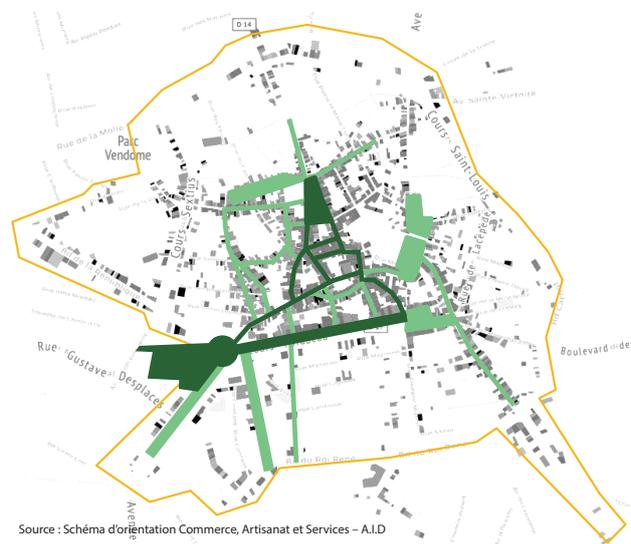


Source : Schéma d'orientation Commerce, Artisanat et Services – A.I.D

Les places intimes  
 place des Martyrs de la Résistance  
 place des Trois Ormeaux  
 place André Antonini  
 rue des Chapeliers  
 place Saint Honoré  
 rue Boulegon  
 place d'Albertas  
 place Ramus  
 place des Tanneurs  
 place des Augustins ...

Les liaisons à conforter :  
 rue de l'Opéra  
 rue de la Mule Noire  
 rue Emeric David  
 cours Sextius  
 rue Cordeliers  
 rue Mignet  
 rue Portalis  
 rue Pierre et Marie Curie

## Les circuits marchands n°1 et n°1 bis

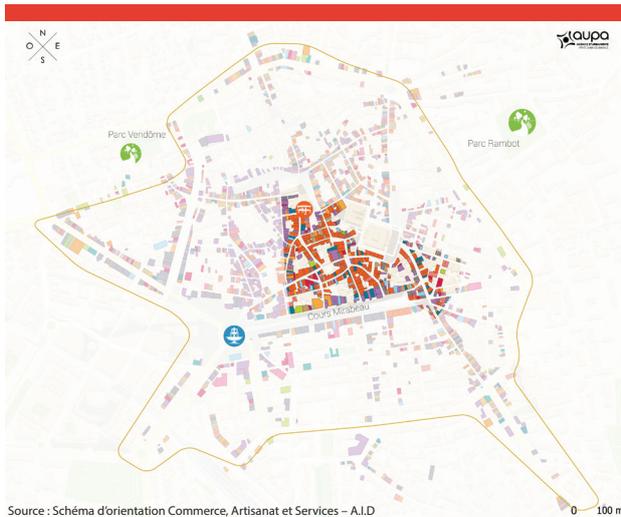


Source : Schéma d'orientation Commerce, Artisanat et Services – A.I.D

Un maillage de places :  
 place des Cardeurs,  
 place de l'Hôtel de Ville,  
 place de Verdun,  
 place des Prêcheurs,  
 place Forbin...

Les voies d'entrée :  
 boulevard de la République,  
 boulevard des Belges,  
 avenue Victor-Hugo,  
 rue Laroque  
 rue d'Italie  
 rue Thiers  
 rue Saporta  
 rue des Cordeliers

Le réseau intérieur de connexion  
 entre les places, le cours Mirabeau  
 et les circuits marchands n°1 et  
 n°1 bis :  
 Rue Espariat  
 Rue Bédarides  
 Rue Aude  
 Rue Maréchal Foch  
 Rue Fauchier  
 Rue Méjanes  
 Rue des Bagniers  
 Rue des Chapeliers  
 Rue Fabrot



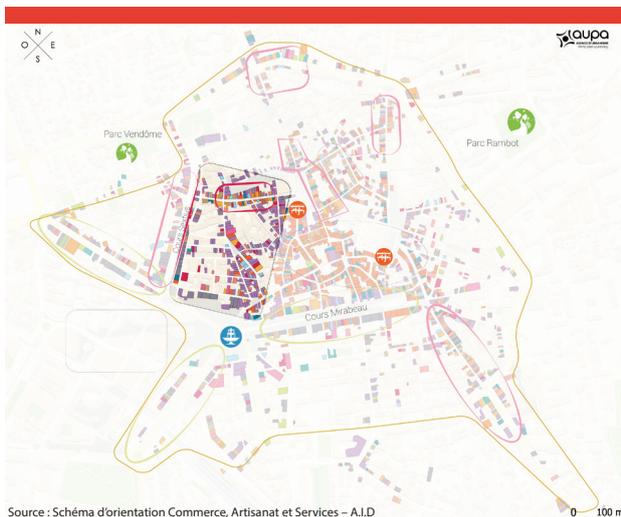
## 1 Le cœur « destination shopping »

### OBJECTIF :

- Maintenir des indépendants de l'équipement de la personne (prêt-à-porter, chaussure, accessoires, maroquinerie, bijouterie, lingerie...)

### ORIENTATIONS STRATÉGIQUES :

- 1/ Conserver la vocation commerciale des rez-de-chaussée
- 2/ Limiter les implantations :
  - de commerces alimentaires,
  - de restauration,
  - de services commerciaux,
  - et de services en agence



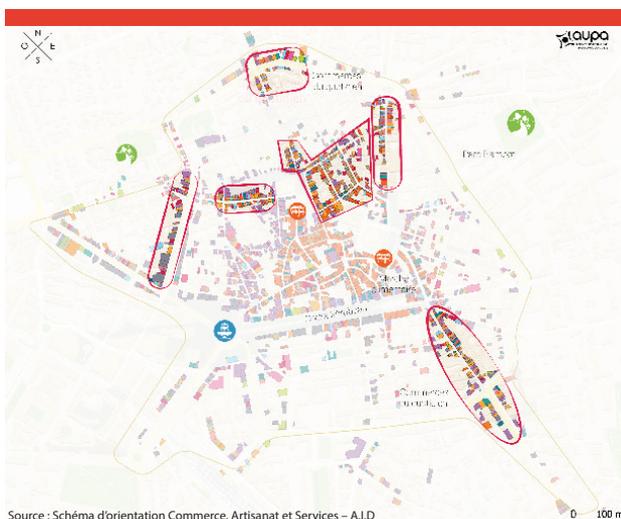
## 2 Le « food-court » du centre-ville

### OBJECTIF :

- Réinstaurer de la diversité dans les activités du secteur et de la variété dans l'offre de cafés, bars et restaurants

### ORIENTATIONS STRATÉGIQUES :

- 1/ Conserver la vocation commerciale des rez-de-chaussée
- 2/ Limiter désormais les nouvelles implantations de cafés, bars et restaurants rapides
- 3/ Encourager les mutations vers de la restauration sur place avec service à table



## 3 Les commerces du quotidien

### OBJECTIF :

- En frange des circuits thématiques, conserver un maillage de commerces et de services de proximité au plus près des habitants (pharmacies, traiteurs, boucheries, boulangeries, primeurs, cavistes, fromagers, supérettes, fleuristes, coiffeurs, cordonniers, auto-écoles, pressings, artisans métiers d'art, etc.)...

### ORIENTATIONS STRATÉGIQUES :

- 1/ Conserver la vocation commerciale des rez-de-chaussée
- 2/ Limiter les implantations de boutiques de prêt-à-porter, de grandes surfaces non alimentaires et de services en agence
- 3/ Encourager les artisans, les métiers d'art et les activités culturelles, notamment dans le secteur Faubourg



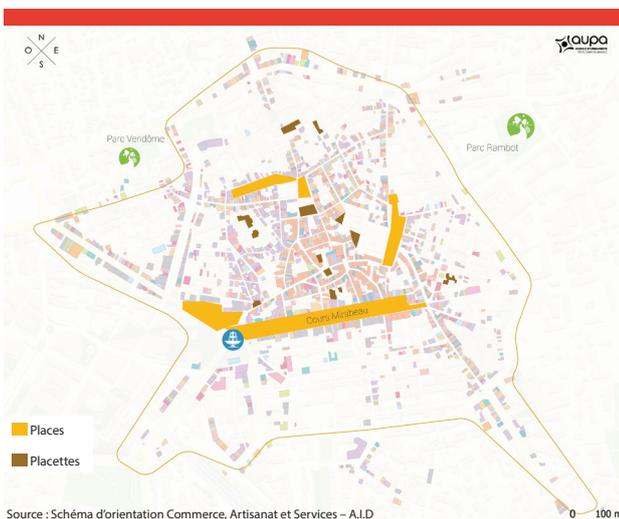
#### 4 Les boulevards (Gambetta, Belges, République)

##### OBJECTIFS :

- Conserver un maillage de commerces et de services de proximité au plus près des habitants
- Limiter les implantations d'activités de bazar, de discount et de moyennes surfaces alimentaires

##### ORIENTATIONS STRATÉGIQUES :

- 1/ Conserver la vocation commerciale des rez-de-chaussée
- 2/ Limiter les nouvelles implantations de commerce de détail
- 3/ Limiter la taille des commerces à moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente



#### 5 Des places, cours et placettes

##### OBJECTIFS :

- Conserver des activités qui animent et profitent de l'espace public sur les places ou les rues larges et généreuses
- Créer des lieux de vie, des étapes dans le cheminement piéton, des archipels de verdure et de charme

##### ORIENTATIONS STRATÉGIQUES :

- 1/ Conserver la vocation commerciale des rez-de-chaussée
- 2/ Limiter les nouvelles implantations de services en agence et commerciaux, de boutiques de prêt-à-porter, et d'équipement de la maison (excepté pour grands locaux)
- 3/ Veiller à l'harmonie entre les commerces et le caractère remarquable du Cours Mirabeau, axe patrimonial aixois emblématique à préserver



#### 6 Les 9 portes d'entrée

##### OBJECTIFS :

- Valoriser les portes d'entrée du centre-ville
- Apaiser l'interface avec les boulevards extérieurs et révéler les perspectives intérieures pour susciter l'intérêt de la visite et des cheminements piétons (mobiliers urbains, propreté, place des piétons, végétalisation, aménagement des terrasses, animations etc.)

##### ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

- 1/ Maintenir et/ou créer des perspectives visuelles attrayantes afin d'améliorer l'expérience urbaine des habitants et visiteurs
- 2/ Porter une attention particulière à la qualité de ces portes d'entrée (harmonie architecturale en lien avec le patrimoine historique)
- 3/ Favoriser la fluidité du passage en régulant l'occupation de l'espace public et en optimisant la signalétique

# LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DU SCHÉMA INTÈGRENT AUSSI LE RENFORCEMENT DU RÔLE DE CENTRALITÉ DES QUARTIERS AIXOIS, À LA PÉRIPHÉRIE DU CENTRE HISTORIQUE

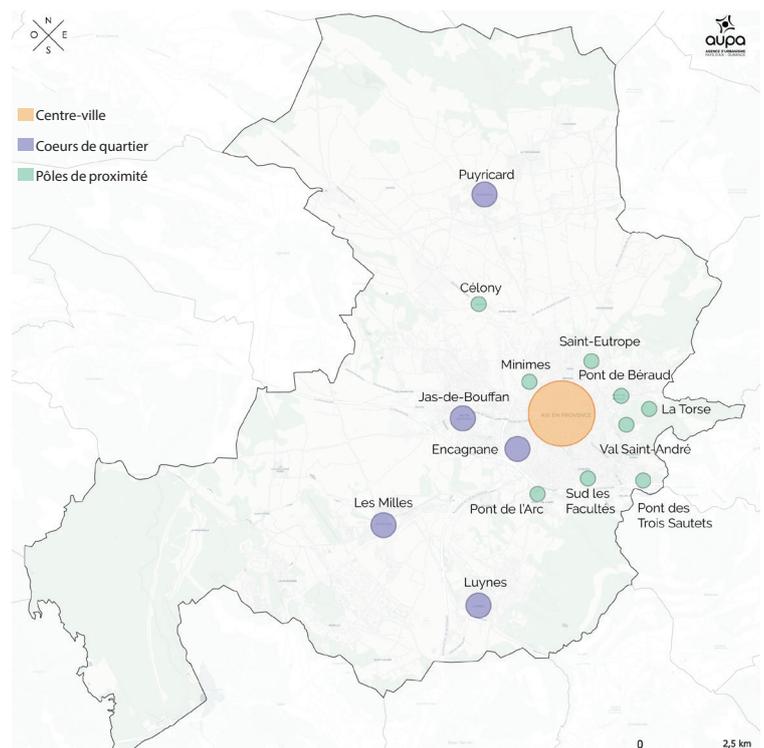
## L'armature forte des centralités aixoises

La stratégie "ville du quart d'heure" d'Aix-en-Provence se traduit notamment par une armature solide de cœurs de quartiers et de pôles de proximité au plus près des lieux où les aixois vivent, travaillent ou étudient. Ce maillage de l'offre de commerces et de services de proximité permet de limiter les déplacements et de maintenir un vrai cadre de vie.

Il est donc nécessaire d'y préserver un bon équilibre dans l'occupation des rez-de-chaussée actifs des centralités, mais également de maintenir des services publics (La Poste) ou des équipements (médiathèques, cinémas, ...) qui soutiennent la fréquentation.

On constate aussi que les activités qui soutiennent des fréquentations liées à la convivialité et au vivre ensemble, comme les cafés, les restaurants ou les marchés, doivent y garder une place de choix.

Les politiques publiques volontaires de la ville d'Aix-en-Provence, devront favoriser le maintien de cette offre de commerces et de services de proximité, métiers de bouche, tabacs/presses, pharmacies, services du quotidien, professionnels de santé, complétés par un petit marché hebdomadaire de plein vent.



## Fréquentation par secteurs d'activités

Fréquentation	Quotidienne	Régulière	Ponctuelle
Activités	Boulangerie/pâtisserie	Bistrot	Laboratoire d'analyse
	Boucherie/traiteur	Coiffure/esthétique	Professionnels de santé
	Supérette	Banque	
	Tabac/presse	Restaurant	
	Pharmacie	Marché de plein vent : primeur, fromager, poissonnier, charcutier	

Pour tout renseignement complémentaire, contacter la Direction de l'aménagement de la Mairie d'Aix-en-Provence au 3 rue Loubet. Tél. : 04 42 91 90 00.

Pour toute information concernant les périmètres de préservation de sauvegarde du commerce et d'artisanat de proximité de la Ville, écrire à :

[droitpreemptioncommercial@mairie-aixenprovence.fr](mailto:droitpreemptioncommercial@mairie-aixenprovence.fr)

Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, faire les dépôts en ligne sur <https://www.geopermis.fr/>

Pour être assisté dans la constitution d'une demande en ligne, utiliser la plateforme gratuite mise à disposition par l'État :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N19808>

Il est toujours possible de déposer une demande directement en version papier, aux horaires d'ouverture, à l'accueil de la Direction de l'urbanisme réglementaire (3 rue Loubet).

La préparation des projets avec les interlocuteurs habituels au sein de la Direction de l'urbanisme est toujours nécessaire à la bonne instruction des demandes.