

DAC

Document
d'aménagement
commercial



Acigné
Andouillé-Neuville
Aubigné
Bécherel
Betton
La Bouexière
Bourgbarré
Brécé
Bruz
Cesson-Sevigné
Chancé (commune déléguée)
Chantepie
La Chapelle-Chaussée
La Chapelle-des-Fougeretz
La Chapelle-Thouarault
Chartres-de-Bretagne
Chasné-sur-Illet
Châteaugiron
Châteaugiron (commune déléguée)
Chavagne
Chevaigné
Cintré
Clayes
Corps-Nuds
Domloup
Dourdain
Ercé-près-Liffré
Feins
Gahard
Gévezé
Gosné
Guipel
L'Hermitage
Laillé
Langan
Langouët
Liffré
Livré-sur-Changeon
Melesse
La Mézière
Mézières-sur-Couesnon
Miniac-sous-Bécherel
Montgermont
Montreuil-le-Gast
Montreuil-sur-Ille
Mordelles
Mouazé
Nouvoitou
Noyal-Châtillon-sur-Seiche
Noyal-sur-Vilaine
Orgères
Ossé (commune déléguée)
Pacé
Parthenay-de-Bretagne
Piré-Chancé
Piré-sur-Seiche (commune déléguée)
Pont-Péan
Rennes
Le Rheu
Romillé
Saint-Armel
Saint-Aubin-d'Aubigné
Saint-Aubin-du-Cormier
Saint-Aubin-du-Pavail (commune déléguée)
Saint-Erblon
Saint-Germain-sur-Ille
Saint-Gilles
Saint-Gondran
Saint-Grégoire
Saint-Jacques-de-la-Lande
Saint-Médard-sur-Ille
Saint-Sulpice-la-Forêt
Saint-Symphorien
Sens-de-Bretagne
Servon-sur-Vilaine
Thorigné-Fouillard
Le Vergier
Vern-sur-Seiche
Vezin-le-Coquet
Vieux-Vy-sur-Couesnon
Vignoc

SOMMAIRE

Conditions générales d'implantation	5
Conditions spécifiques de développement	9
Les zones d'aménagement commercial du Pays de Rennes	12
1 LES ZACOM DU CŒUR DE MÉTROPOLE	15
Route de Lorient – Rennes / Vezin-le-Coquet	16
Nord Rode – Rennes / Saint-Grégoire	17
Alma – Rennes	18
Sud Rode – Chantepie	19
Cleunay – Rennes	20
Rigourdière – Cesson-Sévigné	21
Gaité – Saint-Jacques-de-la-Lande	22
Les Longchamps – Rennes	23
2 LES ZACOM DES PÔLES STRUCTURANTS DE BASSIN DE VIE	25
Rive Ouest – Pacé	26
Cap Malo – Melesse / La Mézière	27
Bruz – site de Mons Rouaudière	28
Châteaugiron – site Univer	29
Liffré – site Beaugé	30
Mordelles – site Les Platanes	31
Saint-Aubin-d'Aubigné – site de Saint-Médard	32
Melesse – site de la Métairie	33
3 LES ZACOM DES PÔLES D'APPUI AU CŒUR DE MÉTROPOLE	35
Vern-sur-Seiche – site du Val d'Orson	36
Chartres-de-Bretagne – site La Croix aux Potiers	37
4 LES ZACOM DES SITES MAJEURS SPÉCIFIQUES INDÉPENDANTS DE L'ARMATURE URBAINE	39
Route du Meuble / Route de Saint-Malo	40
Route du Meuble / Route de Saint-Malo – séquence Sud – Montgermont / La Chapelle-des-Fougeretz	41
Route du Meuble / Route de Saint-Malo – séquence Nord – Melesse / La Mézière / Saint-Grégoire / La Chapelle-des-Fougeretz	42
Village La Forme – Betton	43

Le document d'aménagement commercial (DAC) précise les objectifs relatifs à l'aménagement urbain et au développement commercial et délimite précisément les zones d'aménagement commercial (ZACom).
Le DAC se lit en complément du D00, en particulier des dispositions du thème 2.

CONDITIONS GÉNÉRALES D'IMPLANTATION



Les équipements commerciaux doivent se localiser préférentiellement dans les centralités des communes. Le rôle commercial des Pôles structurants de bassin de vie convient d'être renforcé en améliorant la diversité de leur offre commerciale. Le centre-ville de Rennes, première centralité du territoire, doit être conforté. Les sites commerciaux majeurs doivent être adaptés, améliorés et modernisés pour répondre aux évolutions du commerce tout en s'inscrivant dans une économie de l'espace.

1.1 CONDITIONS GÉNÉRALES

Pour chaque ZACom, sont définis les enjeux, la stratégie et les conditions de développement. Les développements commerciaux dans les ZACom sont subordonnés à des conditions générales d'implantation des commerces et spécifiques le cas échéant selon leurs caractéristiques propres.

Critères de délimitation des ZACom

Dans l'objectif ambitieux de limiter la consommation foncière, le SCoT vise la forte restriction des possibilités d'extension des zones commerciales et la recomposition des sites commerciaux sur eux-mêmes. Il s'agit de valoriser les espaces commerciaux déjà urbanisés ou en projet d'urbanisation et d'accélérer les mutations de ces espaces dont la qualité est insuffisante, en privilégiant une conception dense et compacte.

Ainsi, la délimitation des ZACom s'appuie sur le périmètre actuel de leur emprise urbanisée ou à urbaniser afin de réduire la consommation foncière.

Les principes de développement

Les droits à construire

Pour chaque ZACom est indiqué un droit à construire de nouvelles surfaces de vente exprimé en m² de surface de vente. Chaque nouveau développement commercial (création, extension) de plus de 300 m² de surfaces de vente et tout nouveau commerce situé en ensemble commercial sera comptabilisé dans l'enveloppe de développement de chaque ZACom.

Les surfaces commerciales d'un bâtiment existant, démolies et reconstruites dans le cadre d'une démolition-reconstruction ne sont pas comptabilisées dans l'enveloppe de développement de chaque ZACom.

Les droits à construire au sein d'une ZACom sont définitivement réduits lorsque de nouvelles surfaces de vente y sont **réalisées** ou en cours de réalisation à compter de l'approbation du SCoT.

Les droits à construire au sein de la ZACom sont provisoirement réduits des nouvelles surfaces de vente **autorisées**. Dès lors que ces surfaces autorisées ne peuvent pas ou plus être réalisées (par exemple abandon du projet, impossibilité juridique de le réaliser...), ces surfaces sont réaffectées au crédit des droits à construire de la ZACom.

La mise en oeuvre des indicateurs de suivi du SCoT assure en continu les décomptes des droits à construire attribués dans chaque ZACom.

Les plafonds exprimés par le DAC ne s'opposent pas aux opérations de modernisation - extension des bâtiments commerciaux existants à la date d'approbation du SCoT n'ayant pas bénéficié d'extensions récentes (de moins de 5 ans) à condition que ces opérations permettent l'amélioration de la qualité architecturale et l'intégration paysagère des bâtiments et des parkings existants, et concourent à la limitation de l'impact environnemental de ces équipements commerciaux (ressource en eau, énergie, déchets, économie de l'espace...). Se reporter au 1.2. ci-après « Conditions d'implantation des équipements commerciaux au sein des ZACom ».

Les nouvelles surfaces de vente résultant de ces opérations de modernisation - extension des bâtiments commerciaux, y compris lorsque ces opérations impliquent des démolitions-reconstructions, ne sont pas comptabilisées dans les enveloppes de droits à construire du DAC :

- dans le cas d'une extension, jusqu'à 5 % maximum de la surface de vente du bâtiment existant ;
 - dans le cas de démolition/reconstruction, ou de restructuration majeure du bâti, jusqu'à 10 %

- maximum de la surface de vente du bâtiment détruit ou restructuré ;
 2. et dans la limite de 1 000 m² de surface de vente nouvelle.

Les transferts

Les transferts de commerces existants sont assimilés à des créations du point de vue réglementaire et nécessitent donc une autorisation d'exploitation commerciale. Or le SCoT vise la localisation préférentielle des commerces dans les centralités et dans les ZACom, et encourage donc les transferts des activités commerciales vers ces sites.

C'est pourquoi les transferts vers une ZACom ou internes à une même ZACom sont régis de la façon suivante :

- si les surfaces commerciales libérées ont vocation à être affectées ou restent affectées à un usage commercial, le droit à construire au sein de la ZACom « d'accueil » est réduit des surfaces transférées ;
- si les surfaces commerciales libérées ont vocation à être affectées ou sont affectées à un autre usage que commercial, le droit à construire de la ZACom « d'accueil » n'est alors pas réduit des surfaces commerciales transférées si et seulement si, au plus tard au moment du transfert, la nouvelle vocation non commerciale des surfaces libérées est établie.

Pour les transferts de la **centralité vers les ZACom**, le droit à construire au sein de la ZACom d'accueil est réduit des surfaces transférées, sauf en cas d'opération de renouvellement urbain dans la centralité (démolition-reconstruction) quelle que soit la vocation de l'opération de renouvellement urbain.

SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS PRÉCÉDENTES

Localisation du site d'origine	Vocation du site d'origine après transfert	Décompte dans la ZACom d'accueil
Centralité	Si opération de renouvellement urbain (y compris avec du commerce)	Non
	Dans tous les autres cas	Oui
ZACom	Commerciale	Oui
	Non commerciale	Non
Autre	Commerciale	Oui
	Non commerciale	Non

Par ailleurs, les dispositions du DAC relatives aux transferts ne sont pas exclusives de celles relatives à la modernisation des bâtiments existants.

Les vocations des zones

Au sein des ZACom peuvent être identifiés des secteurs différenciés ;

- selon des enjeux d'aménagement du territoire,
- auxquels est conférée une orientation relative à leur évolution (développement / modernisation / mutation),
- dans le respect des enveloppes de droit à construire prévues.

Ils correspondent dans les fiches descriptives de chacune des ZACom à la légende suivante :

	Les secteurs de développement (en rouge) sont destinés à accueillir de nouvelles implantations commerciales par création, transfert ou restructuration qui nécessitent d'être couplées à du développement de surfaces de vente. Les projets de restructuration feront l'objet d'un projet global favorisant l'intégration urbaine du site, son ouverture sur les quartiers environnants et la modernisation de ses conditions d'accessibilité pour tous les modes.
	Les secteurs de modernisation (en bleu) sont des secteurs dans lesquels sont possibles des opérations de réhabilitation ou d'adaptation des équipements commerciaux existants aux attentes des consommateurs, à de nouveaux modes d'exploitation, à des enjeux environnementaux, économiques, réglementaires ou d'accessibilité... Cette modernisation a lieu soit dans les enveloppes existantes et/ou déjà autorisées en CDAC, soit dans le cadre d'un développement commercial limité, qui ne compromet pas la vocation du secteur de développement de la ZACom.
	Les secteurs de mutation vers des fonctions mixtes (en vert) sont des secteurs commerciaux ayant vocation à muter vers des fonctions diversifiées (habitat, activités, équipements, loisirs, ...). Les transferts d'activités commerciales depuis ces secteurs s'effectuent prioritairement vers les secteurs de développement. Lorsque de nouvelles implantations commerciales sont envisagées, qui ne compromettent pas la vocation du secteur de développement de la ZACom, elles sont programmées dans le cadre d'opérations de programmation mixte et doivent répondre préférentiellement aux besoins des nouvelles populations du secteur. Ces nouvelles implantations ne doivent pas s'accompagner du développement de nouveaux parcs de stationnements dédiés. L'extension des commerces existants dans ces zones doit rester limitée.

1.2 CONDITIONS D'IMPLANTATION DES ÉQUIPEMENTS COMMERCIAUX AU SEIN DES ZACOM

Le SCoT vise l'amélioration de la qualité des équipements commerciaux du territoire et la limitation de leurs impacts sur l'environnement naturel et urbain. Ainsi, tout nouveau projet d'implantation, qu'il s'agisse d'une création ou d'une extension, doit :

Concernant l'amélioration de l'accessibilité globale des sites commerciaux

- Analyser son impact sur les flux de transport générés (VP, PL) tant du point de vue de l'accès que des déplacements internes et étudier les conditions permettant l'amélioration de l'accessibilité et de la mobilité interne.
- Examiner la possibilité de développement des transports en commun.
- Traiter de manière privilégiée les liaisons sécurisées et continues pour les modes actifs (cheminements piétons, itinéraires cyclables), depuis les lieux de vie (habitat, emploi) et les centralités les plus proches ainsi que, le cas échéant, depuis les arrêts de transports en commun mais aussi sur la zone elle-même et depuis les autres commerces.

Concernant l'amélioration de la qualité architecturale et de l'intégration paysagère des équipements commerciaux

- Porter un effort particulier à l'intégration paysagère des bâtiments et des parkings (impact visuel, hauteurs, volumes...) ainsi qu'à la qualité architecturale des bâtiments et des extérieurs.
- Réduire les effets d'enclavement de certains sites monofonctionnels au sein du tissu urbain en ouvrant le projet vers la rue...
- Prendre en compte le fonctionnement naturel du site et de ses abords (haie-talus-fossé, biodiversité, continuités écologiques, choix de la palette végétale...).

Concernant la limitation de l'impact environnemental des équipements commerciaux

- Contribuer à la préservation de la ressource en eau ; à la gestion des eaux de pluie notamment en

favorisant la rétention des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération (noues, bassins en surface ou enterrés, toitures végétalisées...) pour soulager les réseaux et en réduisant les surfaces imperméabilisées, au traitement des eaux usées ; à la réutilisation des eaux de pluie.

- Intégrer la prise en compte de la problématique énergétique, en prévoyant des dispositifs d'économie d'énergie principalement pour le chauffage-climatisation, l'isolation, l'éclairage et les équipements frigorifiques mais aussi en proposant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (eau chaude solaire, énergie électrique...).
- Favoriser la valorisation des déchets.

Concernant la densité des aménagements commerciaux, dans une logique d'économie d'espace

- Garantir une gestion économe du foncier en proposant des solutions de densification des sites commerciaux au niveau de la conception du magasin et du stationnement.
- Favoriser la mutualisation des stationnements notamment dans les nouveaux projets.
- Utiliser prioritairement les surfaces commerciales vacantes.

CONDITIONS SPÉCIFIQUES DE DÉVELOPPEMENT



LE CENTRE-VILLE DE RENNES

Le centre-ville de Rennes, premier pôle de rayonnement commercial du Pays de Rennes, porte un double enjeu, singulier pour le territoire : à la fois capitale régionale, Rennes est également une commune de 210 000 habitants.

Il s'agit de développer des concepts innovants susceptibles de marquer sa singularité, de moderniser son offre commerciale notamment sur des sites emblématiques (Colombia – 3 Soleils, Visitation...) mais aussi de poursuivre la valorisation de l'environnement urbain (continuités piétonnières et commerciales, mobilier urbain, ...).

Aussi sur le centre-ville, défini par un périmètre de centralité dans le PLU et non par une ZACom dans le DAC, les développements sont libres, sans contrainte, ni sur la taille des bâtiments ni sur la typologie des besoins.

LES SITES COMMERCIAUX MAJEURS

Le diagnostic évalue un potentiel de développement des surfaces commerciales limité. Aussi un potentiel de droits à construire de nouvelles surfaces de vente sur l'ensemble des sites commerciaux majeurs de près de ~~48 500~~ **42 500 m²** a été évalué. L'encadrement de leur développement vise à mettre en œuvre le projet d'armature urbaine en accompagnant la croissance démographique par le développement des centralités sur l'ensemble du territoire et à permettre la consolidation des pôles structurants de bassin de vie.

Des droits à construire de nouvelles surfaces de vente sont attribués à chaque ZACom. Ils sont justifiés par des considérations d'aménagement du territoire.

Sites commerciaux majeurs	Droit à construire de nouvelles surfaces de vente
Cap Malo et Route du Meuble / Route de Saint Malo – séquence Nord	4 500 6 500 m ²
Rive Ouest	28 000 8 000 m ²
Route du Meuble / Route de Saint Malo – séquence Sud	1 000 m ²
Sites majeurs du Cœur de métropole, continuum commercial mutualisé :	12 000 24 000 m ²
Nord Rocade, Cleunay, La Gaité, Alma, Sud Rocade, Rigourdière, Route de Lorient	
Village La Forme	3 000 m ²

Parce que les sites commerciaux majeurs du Cœur de métropole constituent un continuum commercial pour les consommateurs qui génère des flux interdépendants, et parce que ces sites présentent également tous des enjeux de restructuration urbaine, d'insertion dans le tissu urbain et d'accessibilités TC, les droits à construire de nouvelles surfaces de vente pourront être mutualisés entre les sites commerciaux majeurs au profit de certains de ces sites. Ce principe de mutualisation doit toutefois être utilisé sans permettre à l'un des sites concernés de dépasser 40 % des droits à construire des sites commerciaux majeurs du Cœur de métropole. La mobilisation de cette enveloppe mutualisée se fera de façon prioritaire dans les sites commerciaux majeurs répondant à l'une au moins des conditions suivantes :

- ne pas concerner un site commercial de création récente ou un site commercial ayant fait l'objet, à la date d'approbation du SCoT, d'une modernisation récente (ouverture de moins de 5 ans) ;
- concerner un site commercial présentant des enjeux majeurs de requalification urbaine ou de mutations fonctionnelles s'inscrivant dans un projet urbain.

LES PÔLES STRUCTURANTS DE BASSIN DE VIE

Les pôles structurants de bassin de vie sont consolidés. Ils disposent de droits à construire, justifiés par des critères d'aménagement pour une offre de réponse aux besoins occasionnels en moyennes surfaces.

Pour renforcer les centralités de ces pôles et conforter l'animation de la vie urbaine, le développement de ces ZACom ne pourra pas prévoir la création de galeries, ni l'implantation de commerces susceptibles de s'implanter dans une centralité. Lorsque ces galeries existent, elles ne pourront s'étendre que de manière limitée, sans porter atteinte à la diversité commerciale des centralités.

Le diagnostic évalue un potentiel de développement limité. Aussi un potentiel de droits à construire de nouvelles surfaces de vente de **16 000 m²** sur l'ensemble des pôles structurants de bassin de vie a été attribué.

Droits à construire de nouvelles surfaces de vente des ZACom des pôles de bassin de vie	
Bruz	3 000 m ²
Châteaugiron	3 000 m ²
Liffré	3 000 m ²
Mordelles	3 000 m ²
Saint-Aubin-d'Aubigné	3 000 m ²

Pour Melesse, 1 000 m² de droits à construire sur le site de la Métairie.

Pour Saint-Aubin-d'Aubigné, une ZACom est définie en cohérence avec le projet qui vise à conférer à ce pôle un statut de pôle structurant de bassin de vie à moyen-long terme. Au sein de sa ZACom peuvent être accueillies, à l'ouest de la route du Chêne Sec, des activités répondant aux besoins courants et occasionnels du bassin de vie en lien avec le développement démographique progressif du territoire **et** ; à l'est de la route du Chêne Sec, des activités répondant uniquement aux besoins occasionnels, pour ne pas fragiliser la centralité, selon un potentiel de droits à construire de nouvelles surfaces de vente de 3 000 m² ; **et enfin à l'ouest, le secteur a vocation à n'accueillir qu'une réponse aux besoins occasionnels sur des formats qui ne trouveraient pas place en centralité.**

Pour Pacé, pôle structurant de bassin de vie, Rive Ouest, « site commercial majeur », présente une offre commerciale conséquente répondant déjà aux besoins occasionnels et exceptionnels des populations vivant sur le bassin de vie voire au-delà. De ce fait, ce site majeur tient place de ZACom pour son bassin de vie, il ne pourra pas en être créé de nouvelle. En cohérence avec la vocation de la route du Meuble / Route de Saint-Malo, le site Rive Ouest n'a pas vocation à accueillir des nouvelles grandes surfaces spécialisées dans le secteur du meuble.

Pour Melesse, Cap Malo, site commercial majeur de rayonnement spécifique, tient compte de ZACom pour accueillir les besoins occasionnels et exceptionnels du bassin de vie, il n'en sera pas créé d'autre. En raison de la localisation de Cap Malo, en discontinuité de la tache urbaine et éloignée de la centralité de Melesse, ce site n'a vocation qu'à répondre à des besoins occasionnels et exceptionnels par sa dimension loisirs. Aucun besoin courant ne pourra y être développé.

Les besoins courants se développent dans les centralités. En conséquence, la ZACom de la Métairie ne peut accueillir qu'un développement limité sur les besoins occasionnels uniquement : 1 000 m² de droit à construire de nouvelles surfaces de vente.

LES PÔLES D'APPUI AU CŒUR DE MÉTROPOLE

Compte tenu de leur proximité au Cœur de métropole, dans les ZACom lorsqu'ils en ont, le développement commercial pour la réponse aux besoins occasionnels est limité à 1 000 m² de surfaces de vente. Pour renforcer les centralités de ces pôles et conforter l'animation de la vie urbaine, le développement de ces ZACom ne pourra pas prévoir la création de galeries de boutiques, ni l'implantation de commerces susceptibles de s'implanter dans une centralité. Lorsque ces galeries existent, elles ne pourront s'étendre que de manière limitée, sans porter atteinte à la diversité commerciale des centralités.

Droits à construire de nouvelles surfaces de vente sur la ZACom

Chartres-de-Bretagne	1 000 m ²
Vern-sur-Seiche	1 000 m ²

LES SITES DE RAYONNEMENT SPÉCIFIQUES QUI SONT INDÉPENDANTS DE L'ARMATURE URBAINE

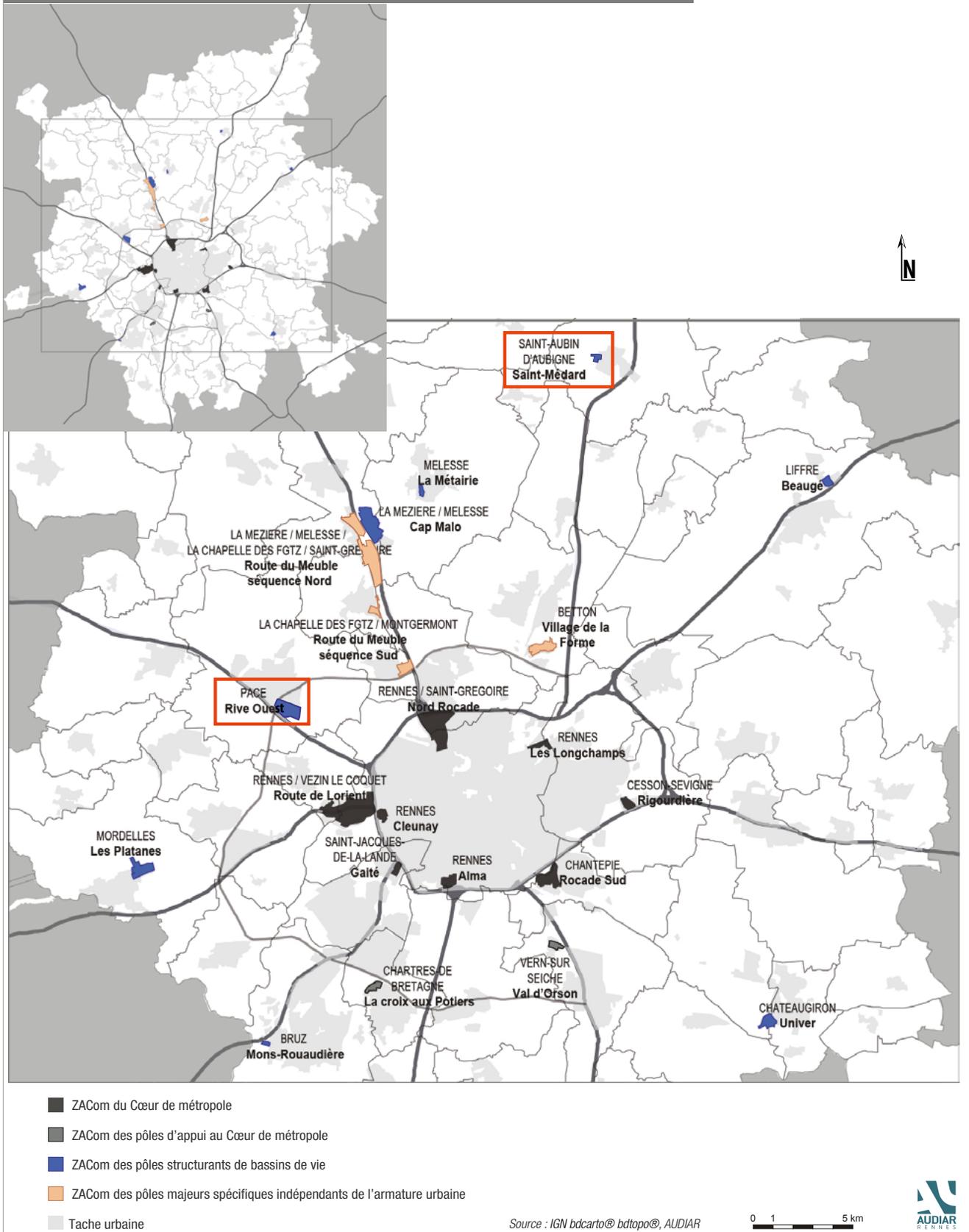
Ce sont les sites de la route du Meuble / Route de Saint-Malo et de Village La Forme. Parce que leur rôle commercial s'exerce indépendamment de la commune d'implantation (déconnexion physique de la tache urbaine et éloignement significatif des centralités des communes), que leur rayonnement est assis sur une thématique dominante voire unique, ces sites ne pourront pas répondre aux besoins courants des populations en raison des développements de flux de déplacement réguliers qu'ils génèreraient.



LES ZONES D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL DU PAYS DE RENNES

ZONES D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL	
Cœur de métropole	<p>Site commercial majeur Route de Lorient – Rennes / Vezin-le-Coquet, Nord Rode – Rennes / Saint-Grégoire, Alma – Rennes, Sud Rode – Chantepie, Cleunay – Rennes, Rigourdière – Cesson-Sévigné, La Gaité – Saint-Jacques-de-la-Lande.</p> <p>Autre site Les Longchamps – Rennes</p>
Pôle structurant de bassin de vie	<p>Site commercial majeur Rive Ouest – Pacé Cap Malo – Melesse / La Mézière</p> <p>Site de Pôle structurant de bassin de vie Bruz – site Mons-Rouaudière, Châteaugiron – site Univer, Liffré – site Beaugé, Mordelles – site Les Platanes, Saint-Aubin-d'Aubigné – Site de Saint-Médard</p> <p>Autre site Melesse – site de la Métairie en lien avec Cap Malo</p>
Pôle d'appui au Cœur de métropole	<p>Site de Pôle d'appui du Cœur de métropole Vern-sur-Seiche – site du Val d'Orson, Chartres-de-Bretagne – site la Croix aux Potiers</p>
Site indépendant de l'armature urbaine	<p>Site commercial majeur Route du Meuble / Route de Saint-Malo – séquence Sud – Montgermont / La Chapelle-des-Fougeretz Route du Meuble / Route de Saint-Malo – séquence Nord – Melesse / La Mézière / Saint-Grégoire / La Cha- pelle-des-Fougeretz Village La Forme – Betton</p>

Les zones d'aménagement commercial (ZACom) du Pays de Rennes



1

Les ZACom du **Cœur de métropole**

ROUTE DE LORIENT – RENNES / VEZIN-LE-COQUET

TYPLOGIE : site majeur spécifique du Cœur de métropole, site d'entrée de ville

COMMUNES CONCERNÉES : Rennes, Vezin-le-Coquet

VOCATION DE LA ZONE : besoins occasionnels et exceptionnels

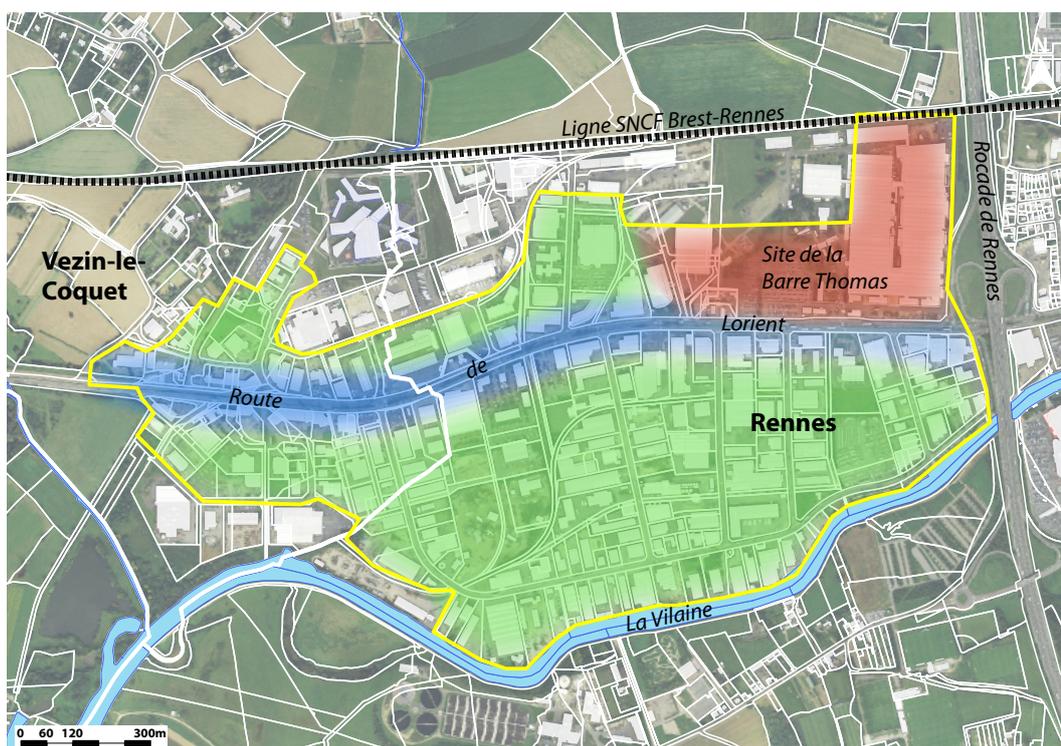
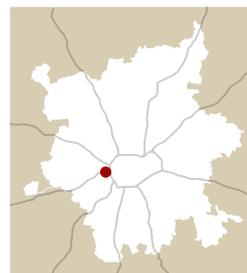
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

Favoriser le transfert des activités commerciales notamment ceux de la zone vers le site de Barre Thomas (zone rouge).

Le site Barre Thomas est la zone d'accueil des transferts notamment ceux de la zone et de développements nouveaux. Les réflexions à venir notamment dans le prolongement du projet Vilaine Aval permettront d'identifier les secteurs de mutation ou de modernisation.

DROITS À CONSTRUIRE DE NOUVELLES SURFACES DE VENTE : dans le respect de l'enveloppe mutualisée des sites commerciaux majeurs du Cœur de métropole de ~~42 000~~ 24 000 m² (40 % maximum par site).

SURFACES DE VENTE EXISTANTES OU AUTORISÉES (À TITRE INDICATIF) : 23 600 m²



Sources : Cadastre 2012, BD ORTHO 2012 – Données Aucler

- Secteur de développement
- Secteur de modernisation des équipements existants
- Secteur de mutation



NORD ROCADE – RENNES / SAINT-GRÉGOIRE

TYPOLOGIE : site majeur généraliste du Cœur de métropole

COMMUNES CONCERNÉES : Rennes, Saint-Grégoire.

VOCATION DE LA ZONE : besoins occasionnels et exceptionnels

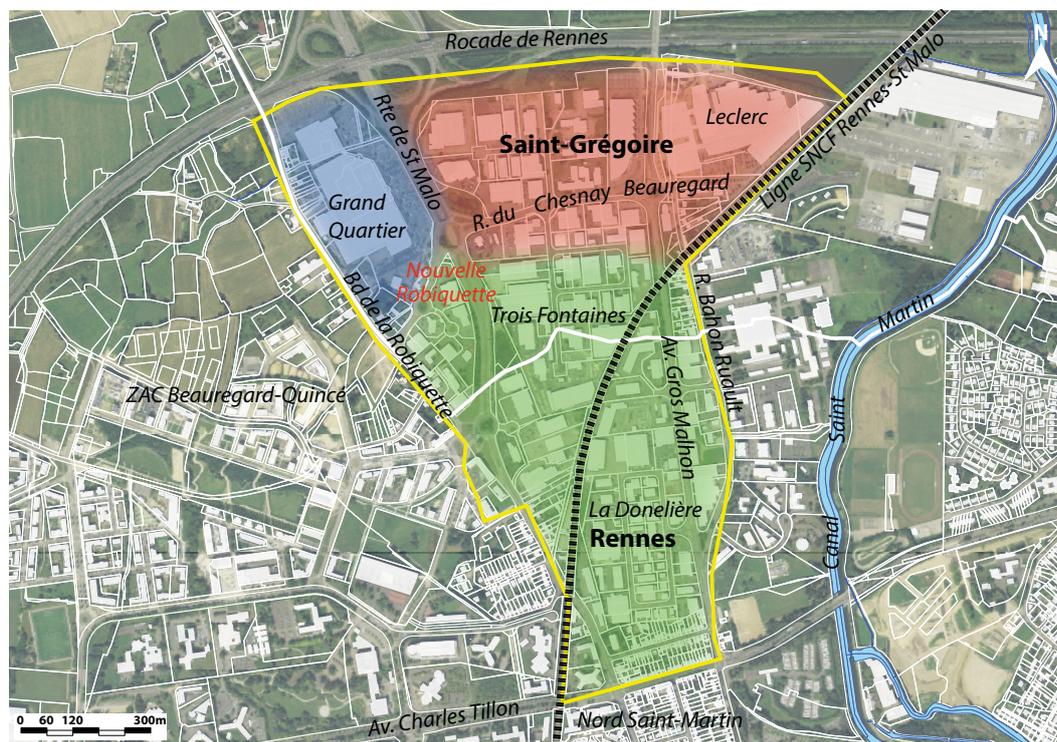
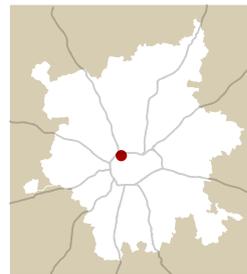
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

Les enjeux de maintien et de renforcement des vocations actuelles, dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble mixte, avec notamment :

- L'anticipation, dans le cadre d'un projet d'ensemble, de la restructuration du secteur de développement (zone rouge) afin d'aboutir à terme à un pôle de commerce urbain qui sera zone d'accueil des transferts (notamment ceux des secteurs de mutation) et qui permettra de nouveaux développements, de part et d'autre de l'axe Chesnay-Beauregard qui relie les deux locomotives commerciales (zone bleue). L'objectif est notamment de favoriser l'accueil de transferts ;
- le maintien de l'activité artisanale au cœur du site sur le secteur de mutation (Donelière, les Trois Fontaines) (zone verte) et l'engagement de la mutation aux abords de l'axe Gros Malhon et du quartier Nouvelle Robiquette. Le transfert des activités commerciales de ce secteur se fait notamment vers le secteur de développement.

DROITS À CONSTRUIRE DE NOUVELLES SURFACES DE VENTE : dans le respect de l'enveloppe mutualisée des sites commerciaux majeurs du Cœur de métropole de ~~12 000~~ 24 000 m² (40 % maximum par site).

SURFACES DE VENTE EXISTANTES OU AUTORISÉES (À TITRE INDICATIF) : 85 000 m², auxquelles il convient d'ajouter la création d'un ensemble commercial de 3 974 m² (autorisation en CDAC de 27/11/2014).



Sources : Cadastre 2012, BD Cartho 2012 – Données Aurillac

- Secteur de développement
- Secteur de modernisation des équipements existants
- Secteur de mutation



ALMA – RENNES

TYPLOGIE : site majeur généraliste du Cœur de métropole

COMMUNE CONCERNÉE : Rennes

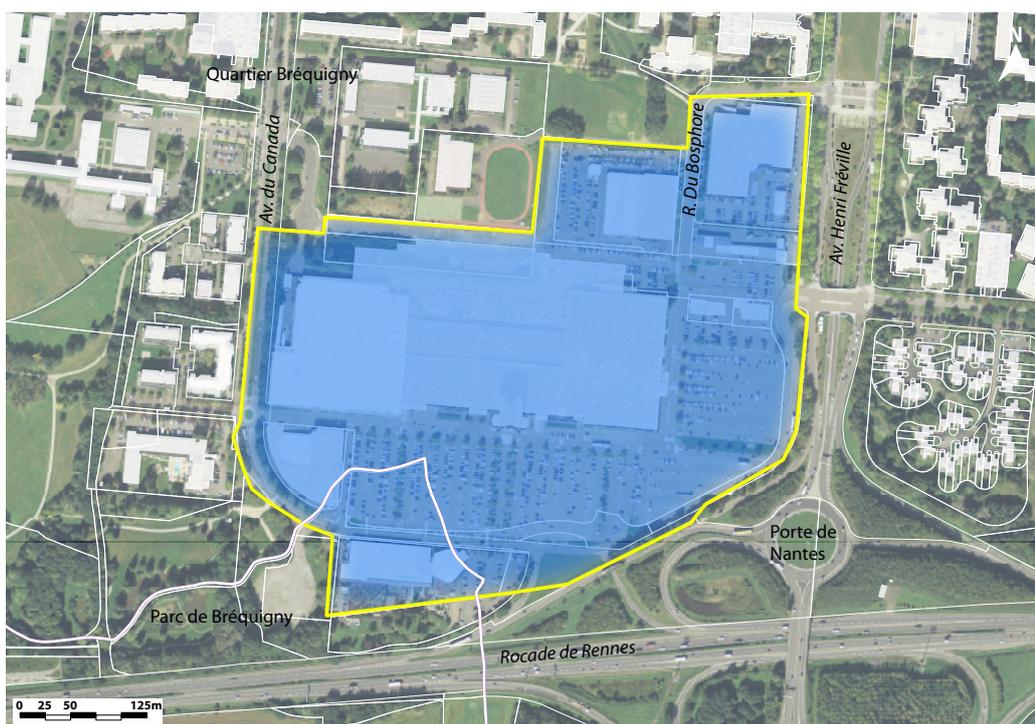
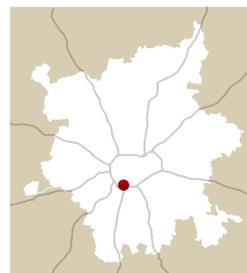
VOCATION DE LA ZONE : besoins occasionnels et exceptionnels.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Au-delà de la restructuration récente du centre commercial Alma, enjeu de modernisation de ce site qui bénéficie de la desserte du métro.
- Enjeu d'ouverture sur le quartier au nord
- Une éventuelle modernisation des commerces sur la frange Est devra prendre en compte une requalification urbaine en lien avec l'avenue Henri-Fréville.

DROITS À CONSTRUIRE DE NOUVELLES SURFACES DE VENTE : dans le respect de l'enveloppe mutualisée des sites commerciaux majeurs du Cœur de métropole de ~~42 000~~ 24 000 m² (40 % maximum par site).

SURFACES DE VENTE EXISTANTES OU AUTORISÉES (À TITRE INDICATIF) : 45 500 m²



 Secteur de modernisation des équipements existants



SUD ROCADE – CHANTEPIE

TYPOLOGIE : site majeur spécifique du Cœur de métropole

COMMUNE CONCERNÉE : Chantepie

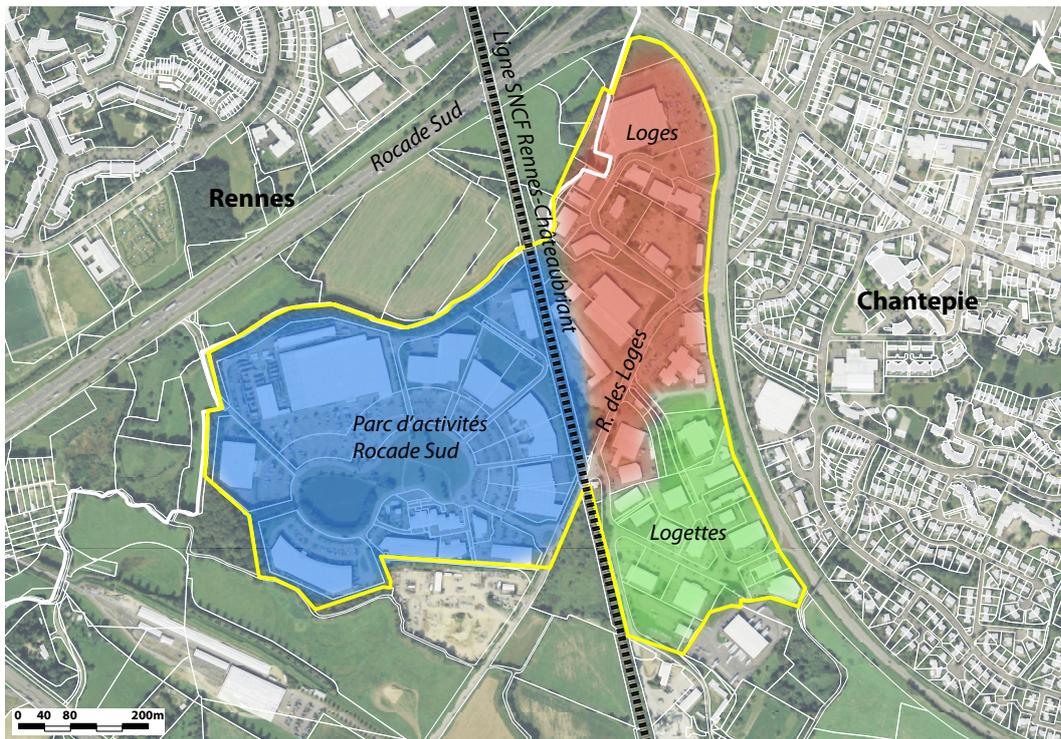
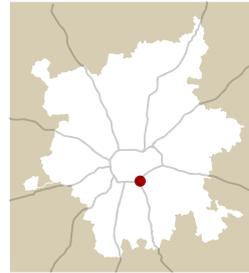
VOCATION DE LA ZONE : besoins occasionnels et exceptionnels.

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN :

- Enjeu de modernisation du parc Sud Rocade
- Enjeu de restructuration-requalification des Loges-Logettes, conditionné à l'introduction de mixité de fonction sur les secteurs de mutation et à la définition d'un projet d'ensemble.

DROITS À CONSTRUIRE DE NOUVELLES SURFACES DE VENTE : dans le respect de l'enveloppe mutualisée des sites commerciaux majeurs du Cœur de métropole de ~~42 000~~ 24 000 m² (40 % maximum par site).

SURFACES DE VENTE EXISTANTES OU AUTORISÉES (À TITRE INDICATIF) : 57 700 m²



Sources : Cadastre 2012, BD ORTHO 2012 – Données Auclart

-  Secteur de développement
-  Secteur de modernisation des équipements existants
-  Secteur de mutation



CLEUNAY – RENNES

TYPLOGIE : site majeur généraliste du Cœur de métropole

COMMUNE CONCERNÉE : Rennes

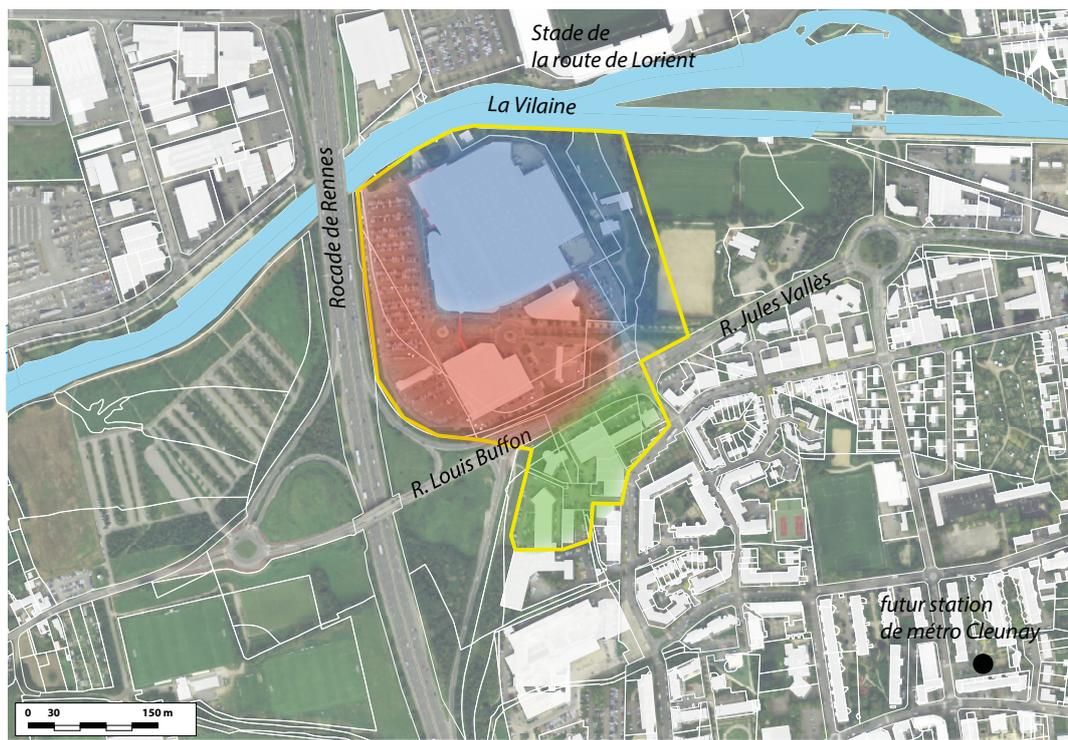
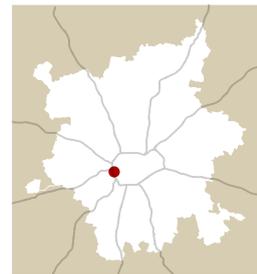
VOCATION DE LA ZONE : besoins occasionnels et exceptionnels

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT :

Modernisation des équipements existants **et développement de nouveaux équipements** dans le cadre d'un projet d'ensemble en lien avec l'arrivée du métro, l'ouverture du quartier Cleunay vers le nord et la valorisation du stade de la Route de Lorient.

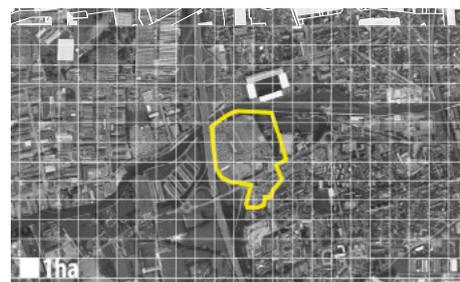
DROITS À CONSTRUIRE DE NOUVELLES SURFACES DE VENTE : dans le respect de l'enveloppe mutualisée des sites commerciaux majeurs du Cœur de métropole de **42 000 24 000 m²** (40 % maximum par site).

SURFACES DE VENTE EXISTANTES OU AUTORISÉES (À TITRE INDICATIF) : 15 800 m²



Sources : Cadastre 2012, BD ORTHO 2012 – Données Auclier

-  Secteur de développement
-  Secteur de modernisation des équipements existants
-  Secteur de mutation



RIGOURDIÈRE – CESSON-SÉVIGNÉ

TYPOLOGIE : site majeur généraliste du Cœur de métropole

COMMUNE CONCERNÉE : Cesson-Sévigné

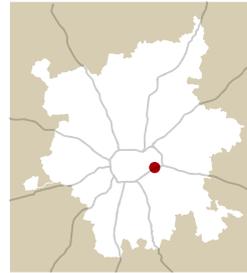
VOCATION DE LA ZONE : besoins occasionnels et exceptionnels.

OBJECTIF DE DÉVELOPPEMENT URBAIN :

Enjeu de modernisation du centre commercial s'accompagnant d'un développement limité et de la requalification des espaces extérieurs.

DROITS À CONSTRUIRE DE NOUVELLES SURFACES DE VENTE : dans le respect de l'enveloppe mutualisée des sites commerciaux majeurs du Cœur de métropole de 12 000 m² (40 % maximum par site).

SURFACES DE VENTE EXISTANTES OU AUTORISÉES (À TITRE INDICATIF) : 15 480 m²



 Secteur de modernisation des équipements existants



GAITÉ – SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE

TYPLOGIE : site majeur spécifique du Cœur de métropole

COMMUNE CONCERNÉE : Saint-Jacques-de-la-Lande

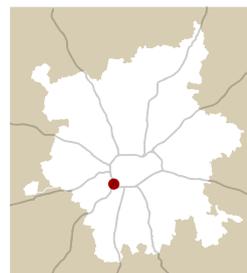
VOCATION DE LA ZONE : besoins occasionnels et exceptionnels.

OBJECTIF DE DÉVELOPPEMENT URBAIN :

Enjeu de modernisation des équipements commerciaux.

DROITS À CONSTRUIRE DE NOUVELLES SURFACES DE VENTE : dans le respect de l'enveloppe mutualisée des sites commerciaux majeurs du Cœur de métropole de 12 000 m² (40 % maximum par site).

SURFACES DE VENTE EXISTANTES OU AUTORISÉES (À TITRE INDICATIF) : 17 900 m²



Sources : Cadastre 2012, BD ORTHO 2012 – Données Aulrier

-  Secteur de modernisation des équipements existants
-  Secteur de mutation



LES LONGCHAMPS – RENNES

TYPOLOGIE : zone commerciale du Cœur de métropole

COMMUNE CONCERNÉE : Rennes

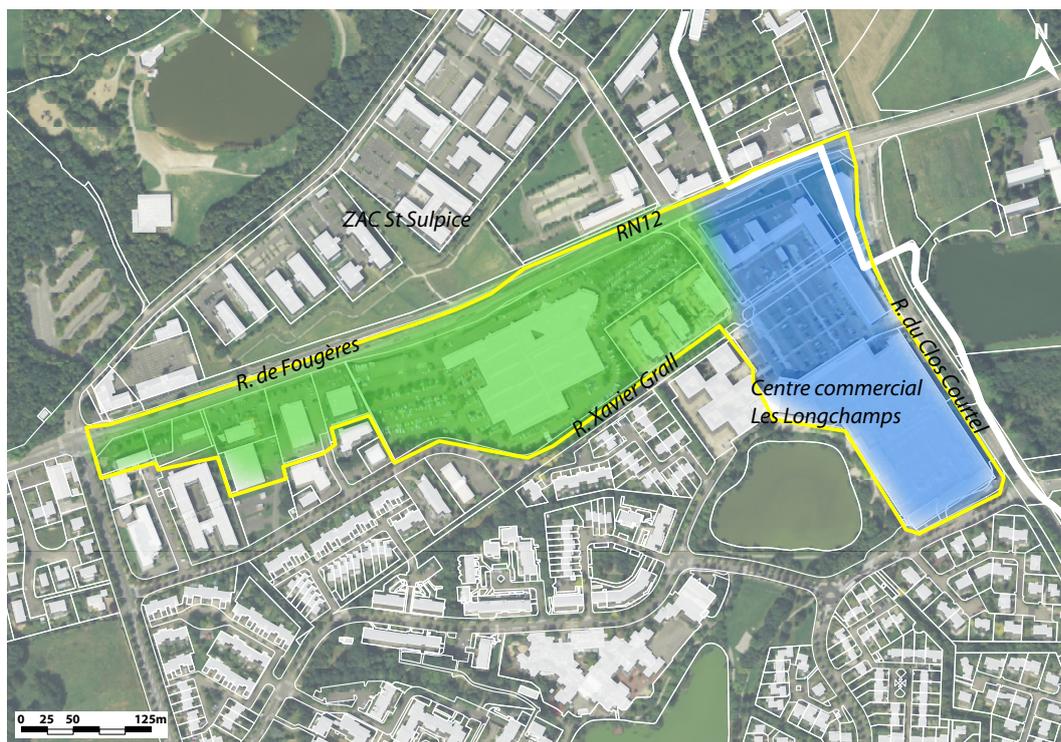
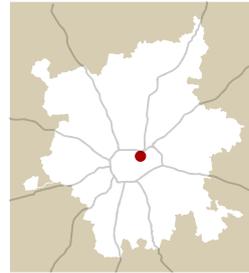
OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN :

- Enjeu de modernisation des équipements commerciaux sur le site des Longchamps
- Enjeu de concentration des activités commerciales à l'Est de la zone.

DROITS À CONSTRUIRE DE NOUVELLES SURFACES DE VENTE :

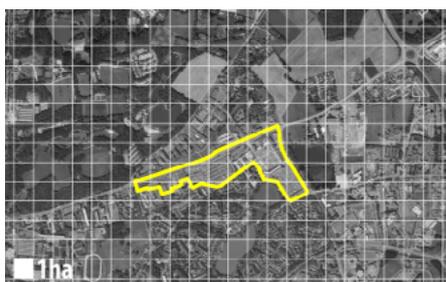
Pas de droits à construire de nouvelles surfaces de vente mais possibilité d'utiliser l'ensemble des surfaces de planchers existantes ou déjà accordées en CDAC.

SURFACES DE VENTE EXISTANTES OU AUTORISÉES (À TITRE INDICATIF) : 15 170 m²



Sources : Cadastre 2012, BD Cartho 2012 – Données Aurcler

-  Secteur de modernisation des équipements existants
-  Secteur de mutation



2 Les ZACom des **pôles structurants de bassin de vie**

RIVE OUEST – PACÉ

TYPLOGIE : site majeur généraliste

COMMUNE CONCERNÉE : Pacé

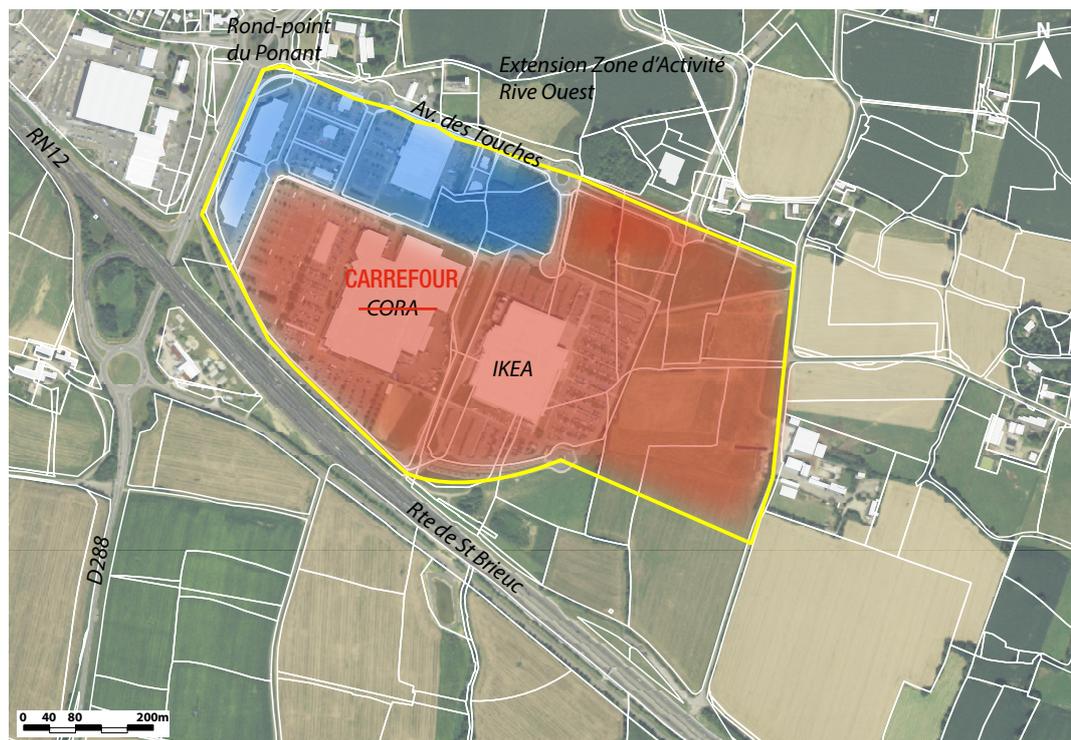
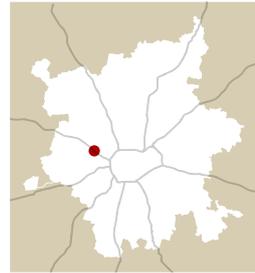
VOCATION DE LA ZONE : besoins occasionnels et exceptionnels.

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN :

- Secteur de développement sur le secteur artificialisé Carrefour /Ikea et l'extension de Rive Ouest
- Modernisation de la galerie du CC Opéra sur le reste du secteur artificialisé

DROITS À CONSTRUIRE DE NOUVELLES SURFACES DE VENTE : ~~28 000~~ 8 000 m²

SURFACES DE VENTE EXISTANTES OU AUTORISÉES (À TITRE INDICATIF) : 45 600 m², auxquelles s'ajoutent les autorisations suivantes : création d'un ensemble commercial de 26 250 m² (autorisation en CDAC le 10/02/2014), extension de la galerie marchande de l'ensemble commercial de l'hypermarché de 1600 m² (autorisation en CDAC le 26/01/2015).



Sources : Cadastre 2012, BD ORTHO 2012 – Données Auclair

-  Secteur de développement
-  Secteur de modernisation des équipements existants



CAP MALO – MELESSE / LA MÉZIÈRE

TYPOLOGIE : site majeur spécifique

COMMUNE CONCERNÉE : Melesse, La Mézière

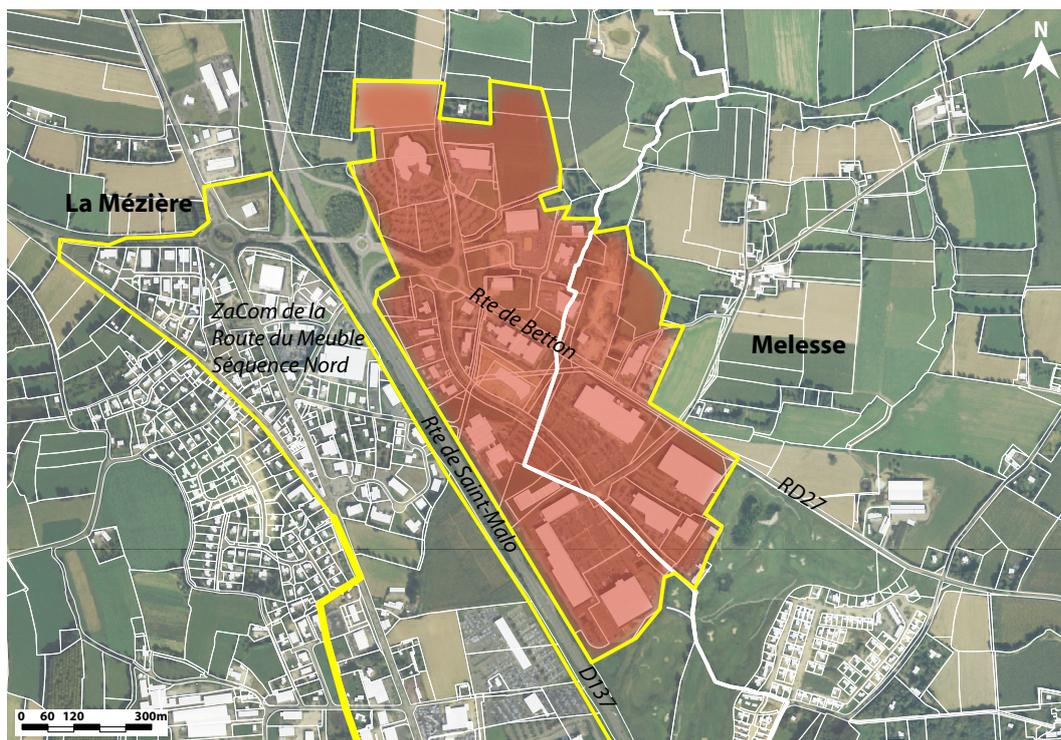
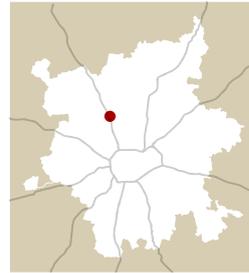
VOCATION DE LA ZONE : besoins occasionnels et exceptionnels.

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN :

- Secteur de développement par création et transfert
- Enjeu de modernisation, de densification et renforcement de la mixité de la zone.

DROITS À CONSTRUIRE DE NOUVELLES SURFACES DE VENTÉ : dans la limite de l'enveloppe de ~~4 500~~ 6 500 m² pour Cap Malo et la Séquence Nord de la Route du Meuble - Route de Saint-Malo.

SURFACES DE VENTE EXISTANTES OU AUTORISÉES (À TITRE INDICATIF) : 43 700 m²



Sources : Cadastre 2012, BD ORTHO 2012 – Données Aurillac

 Secteur de développement



BRUZ – SITE DE MONS ROUAUDIÈRE

TYPLOGIE : site commercial de Pôle structurant de bassin de vie

COMMUNE : Bruz

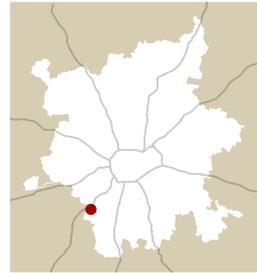
VOCATION DE LA ZONE : Offrir en complément de la centralité du pôle, une offre commerciale répondant aux besoins occasionnels de la population du bassin de vie et susceptible de constituer une alternative « de proximité » aux sites commerciaux majeurs.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

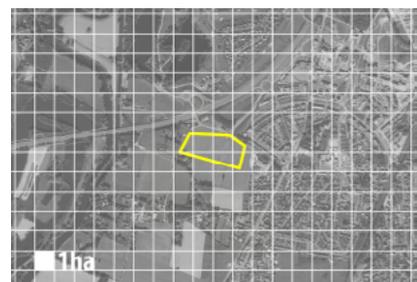
- Compléter la gamme d'activités de l'offre commerciale
- Transfert possible d'activités déjà présentes sur la commune

DROITS À CONSTRUIRE DE NOUVELLES SURFACES DE VENTE : 3 000 m²

SURFACES DE VENTE EXISTANTES OU AUTORISÉES (À TITRE INDICATIF) : 0



 Secteur de développement



CHÂTEAUGIRON – SITE UNIVER

TYPLOGIE : site commercial de Pôle structurant de bassin de vie

COMMUNE : Châteaugiron

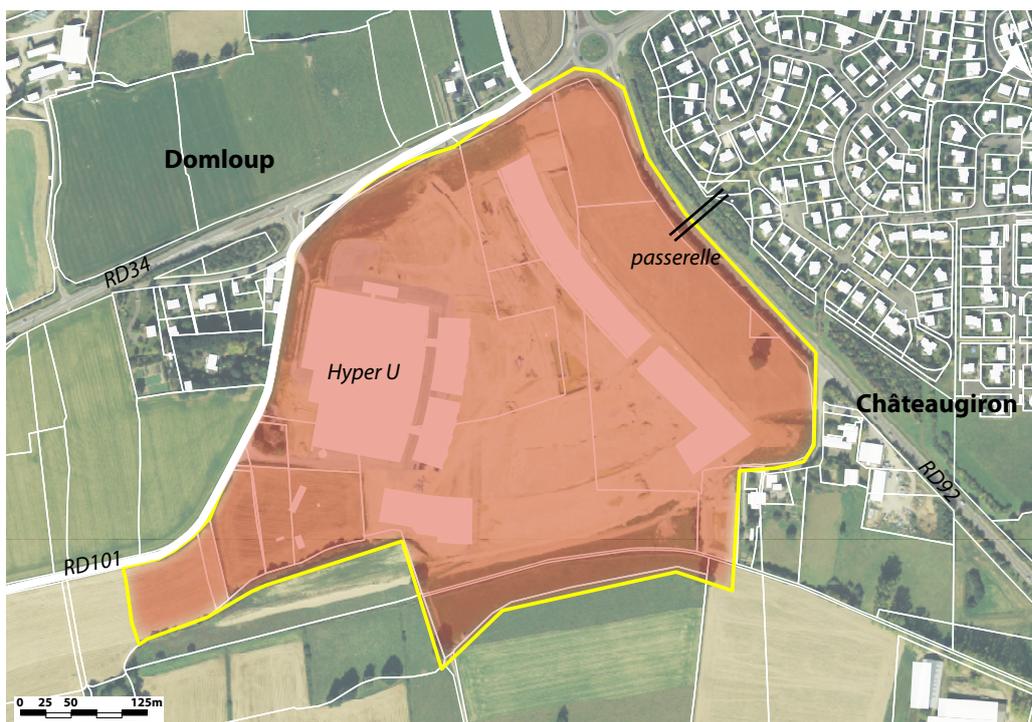
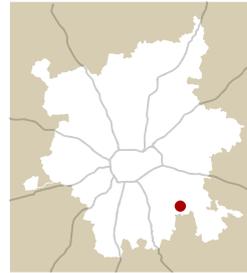
VOCATION DE LA ZONE : Offrir en complément de la centralité du pôle, une offre commerciale répondant aux besoins occasionnels de la population du bassin de vie et susceptible de constituer une alternative « de proximité » aux sites commerciaux majeurs.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Compléter la gamme d'activités de l'offre commerciale
- Transfert possible d'activités déjà présentes sur la commune

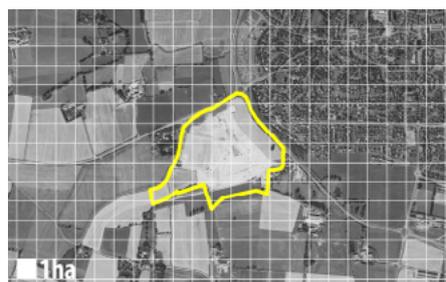
DROITS À CONSTRUIRE DE NOUVELLES SURFACES DE VENTE : 3 000 m²

SURFACES DE VENTE EXISTANTES OU AUTORISÉE (À TITRE INDICATIF) : 13 611 m²



Sources : Cadastre 2012, BD ORTHO 2012 – Données Auclair

 Secteur de développement



LIFFRÉ – SITE BEAUGÉ

TYPLOGIE : site commercial de Pôle structurant de bassin de vie

COMMUNE : Liffré

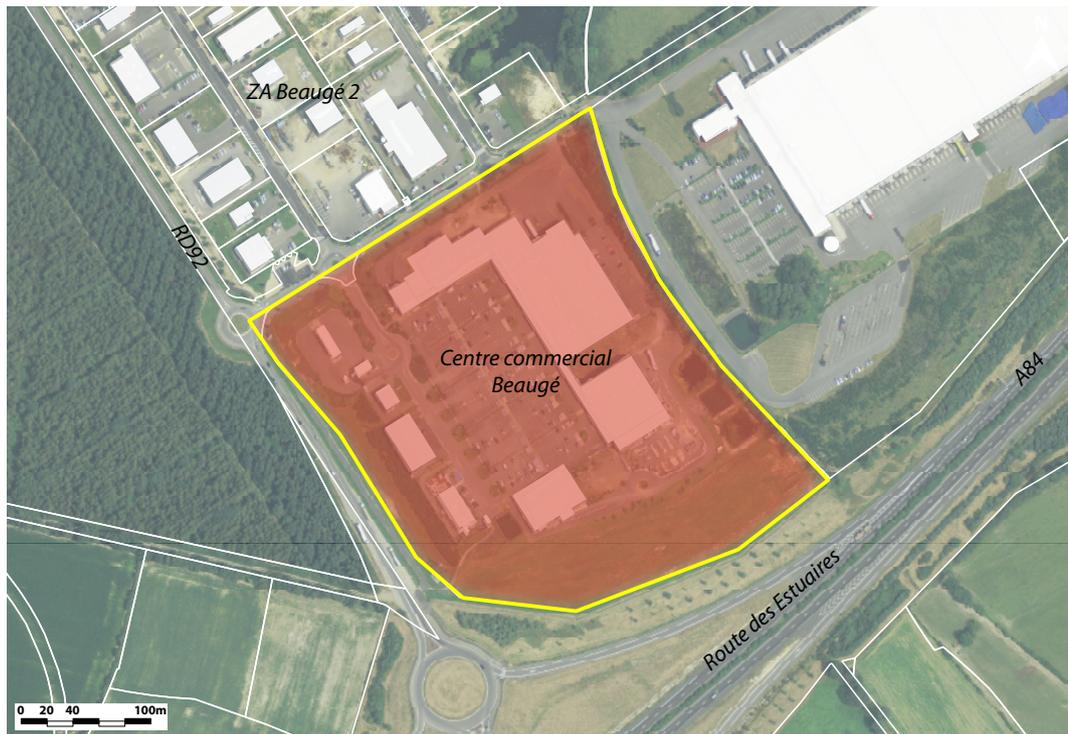
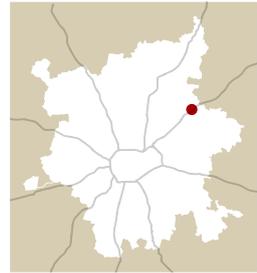
VOCATION DE LA ZONE : Offrir en complément de la centralité du pôle, une offre commerciale répondant aux besoins occasionnels de la population du bassin de vie et susceptible de constituer une alternative « de proximité » aux sites commerciaux majeurs.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

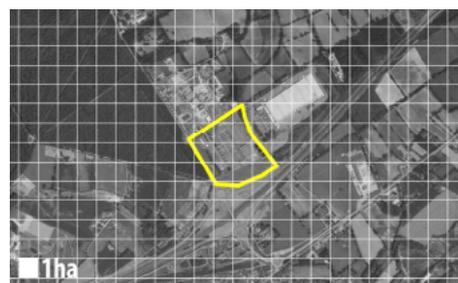
- Compléter la gamme d'activités de l'offre commerciale
- Transfert possible d'activités déjà présentes sur la commune

DROITS À CONSTRUIRE DE NOUVELLES SURFACES DE VENTE : 3 000 m²

SURFACES DE VENTE EXISTANTES OU AUTORISÉE (À TITRE INDICATIF) : 8 313 m²



 Secteur de développement



MORDELLES – SITE LES PLATANES

TYPLOGIE : site commercial de Pôle structurant de bassin de vie

COMMUNE : Mordelles

VOCATION DE LA ZONE : Offrir en complément de la centralité du pôle, une offre commerciale répondant aux besoins occasionnels de la population du bassin de vie et susceptible de constituer une alternative « de proximité » aux sites commerciaux majeurs.

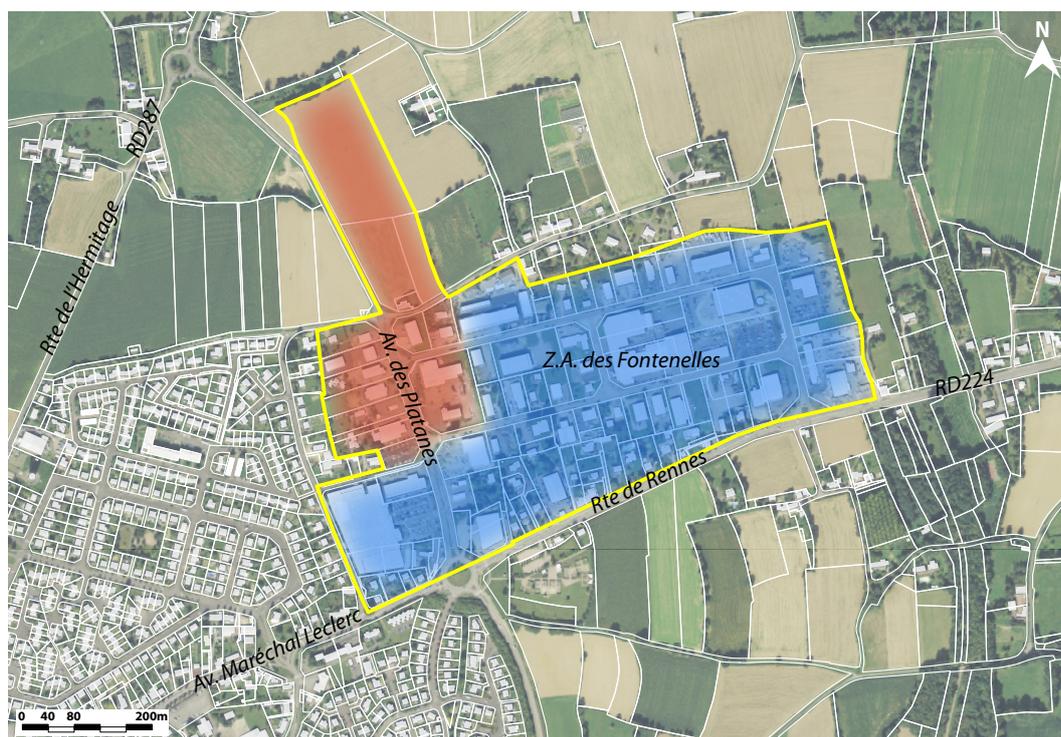
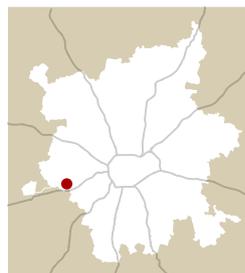
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

Cette zone s'inscrit dans un projet de développement global sur la partie nord.

- Compléter la gamme d'activités de l'offre commerciale
- Transfert possible d'activités déjà présentes sur la commune

DROITS À CONSTRUIRE DE NOUVELLES SURFACES DE VENTE : 3 000 m²

SURFACES DE VENTE EXISTANTES OU AUTORISÉE (À TITRE INDICATIF) : 7 208m²



Sources : Cadastre 2012, BD Cartho 2012 – Données Aurillac

-  Secteur de développement
-  Secteur de modernisation des équipements existants



SAINT-AUBIN-D'AUBIGNÉ – SITE DE SAINT-MÉDARD

TYPLOGIE : site commercial de Pôle structurant de bassin de vie

COMMUNE : Saint-Aubin d'Aubigné

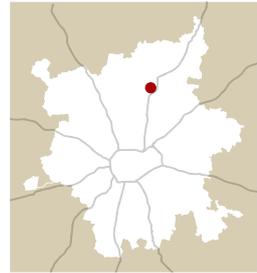
VOCATION ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE :

Des enjeux différenciés au sein de la ZACom, située à proximité du nouveau quartier au nord (ZAC du Chêne Romé) :

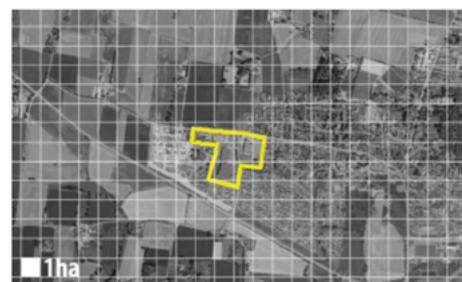
1. à l'ouest de la route du Chêne Sec : s'agissant d'un pôle structurant de bassin incomplet sur certaines fonctions, cette zone peut accueillir des activités répondant aux besoins courants et occasionnels du bassin de vie en lien avec le développement démographique progressif du territoire ;
2. à l'est de la route du Chêne Sec : ce secteur a vocation à faire l'objet d'une requalification autour d'un projet mixant habitat, services et commerces répondant uniquement aux besoins occasionnels du bassin de vie,
3. secteur ayant vocation à n'accueillir qu'une réponse aux besoins occasionnels sur des formats qui ne trouveraient pas place en centralité.

DROIT À CONSTRUIRE DE NOUVELLES SURFACES DE VENTE : 3 000 m²

SURFACES DE VENTE EXISTANTES OU AUTORISÉE (À TITRE INDICATIF) : 2 500 m²



 Secteur de développement



MELESSE – SITE DE LA MÉTAIRIE

TYPOLOGIE : zone commerciale

COMMUNE : Melesse

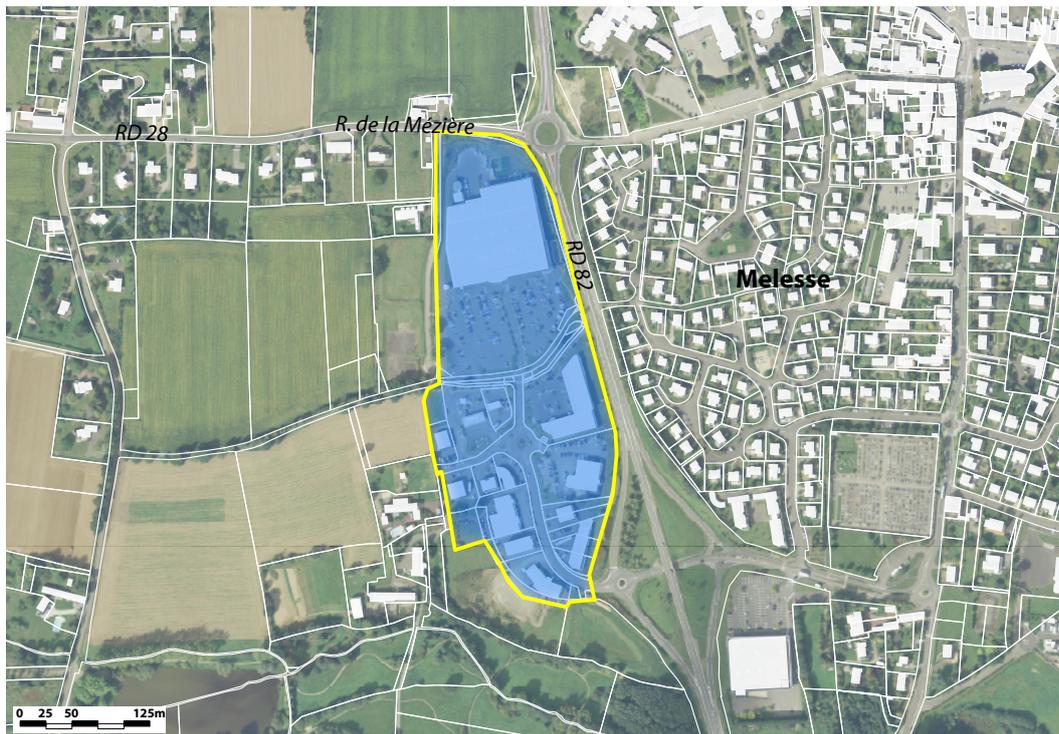
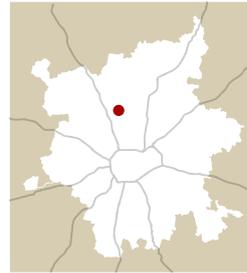
VOCATION DE LA ZONE : Compte tenu de la proximité du site commercial majeur Cap Malo, qui répond aux besoins occasionnels et exceptionnels du bassin de vie, cette zone ne peut accueillir qu'un développement limité, pour une réponse uniquement sur des besoins occasionnels.

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT :

Modernisation des équipements existants

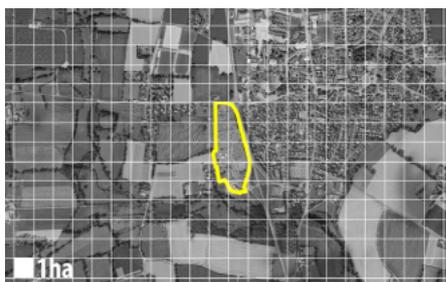
DROITS À CONSTRUIRE DE NOUVELLES SURFACES DE VENTE : 1 000 m²

SURFACES DE VENTE EXISTANTES OU AUTORISÉE (À TITRE INDICATIF) : 2 980 m²



Sources : Cadastre 2012, BD ORTHO 2012 – Données Auclair

 Secteur de modernisation des équipements existants



3 Les ZACom des pôles d'appui au Cœur de métropole

VERN-SUR-SEICHE – SITE DU VAL D'ORSON

TYPLOGIE : site commercial de Pôle d'appui au Cœur de métropole

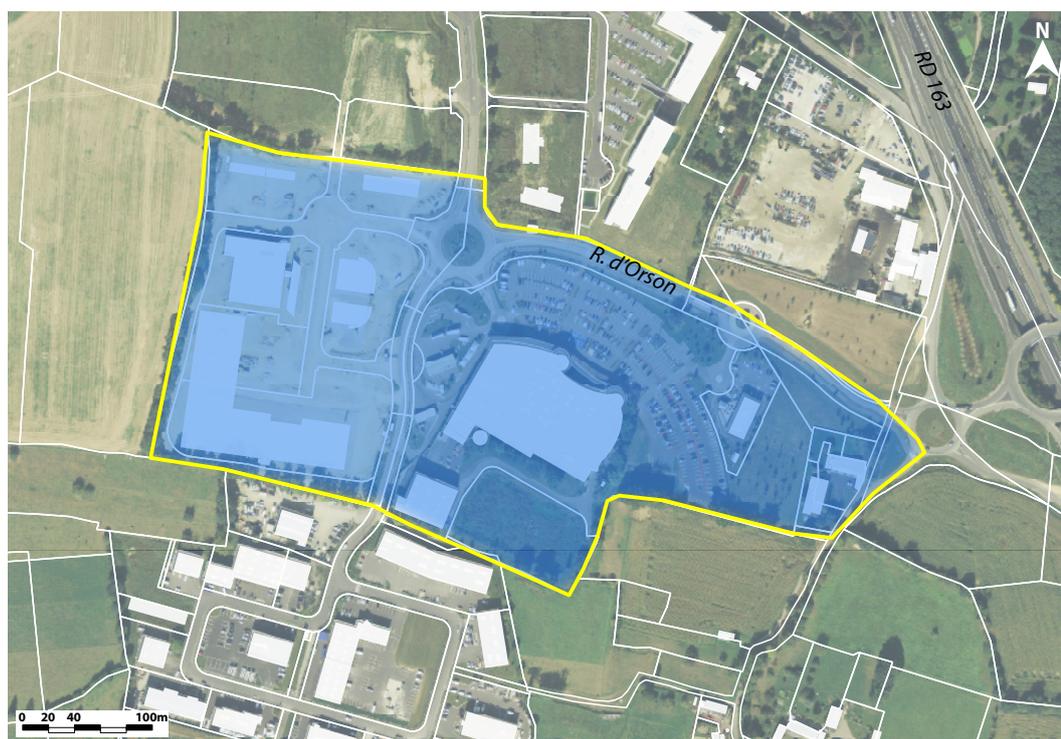
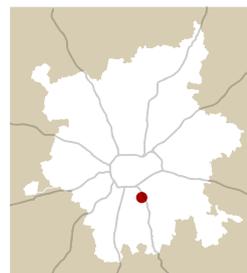
COMMUNE CONCERNÉE : Vern-sur-Seiche

VOCATION DE LA ZONE : Compte tenu de la proximité au Cœur de métropole et aux sites commerciaux majeurs, le développement commercial de cette zone est limité.

OBJECTIF DE DÉVELOPPEMENT URBAIN :
modernisation des équipements existants.

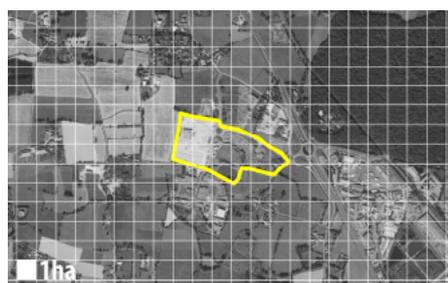
DROITS À CONSTRUIRE DE NOUVELLES SURFACES DE VENTE : 1 000 m²

SURFACES DE VENTE EXISTANTES OU AUTORISÉES (À TITRE INDICATIF) : 8 500 m²



Sources : Cadastre 2012, BD ORTHO 2012 – Données Aulicr

 Secteur de modernisation des équipements existants



CHARTRES-DE-BRETAGNE – SITE LA CROIX AUX POTIERS

TYPOLOGIE : site commercial de Pôle d'appui au Cœur de métropole

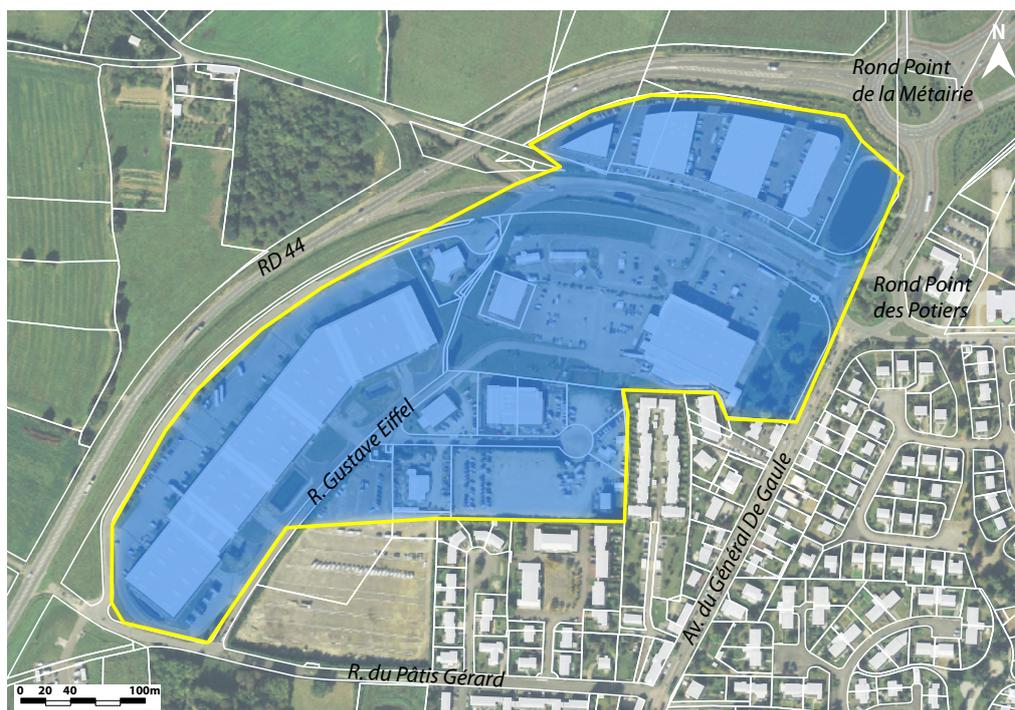
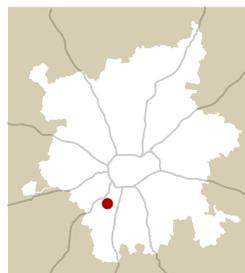
COMMUNE CONCERNÉE : Chartres-de-Bretagne

VOCATION DE LA ZONE : Compte tenu de la proximité au Cœur de métropole et aux sites commerciaux majeurs, le développement commercial de cette zone est limité.

OBJECTIF DE DÉVELOPPEMENT URBAIN :
modernisation des équipements existants

DROITS À CONSTRUIRE DE NOUVELLES SURFACES DE VENTE : 1 000 m²

SURFACES DE VENTE EXISTANTES OU AUTORISÉES (À TITRE INDICATIF) : 2 880 m²



Sources : Cadastre 2012, BD ORTHO 2012 – Données Auclair

 Secteur de modernisation des équipements existants



4 Les ZACom des **sites majeurs spécifiques indépendants de l'armature urbaine**

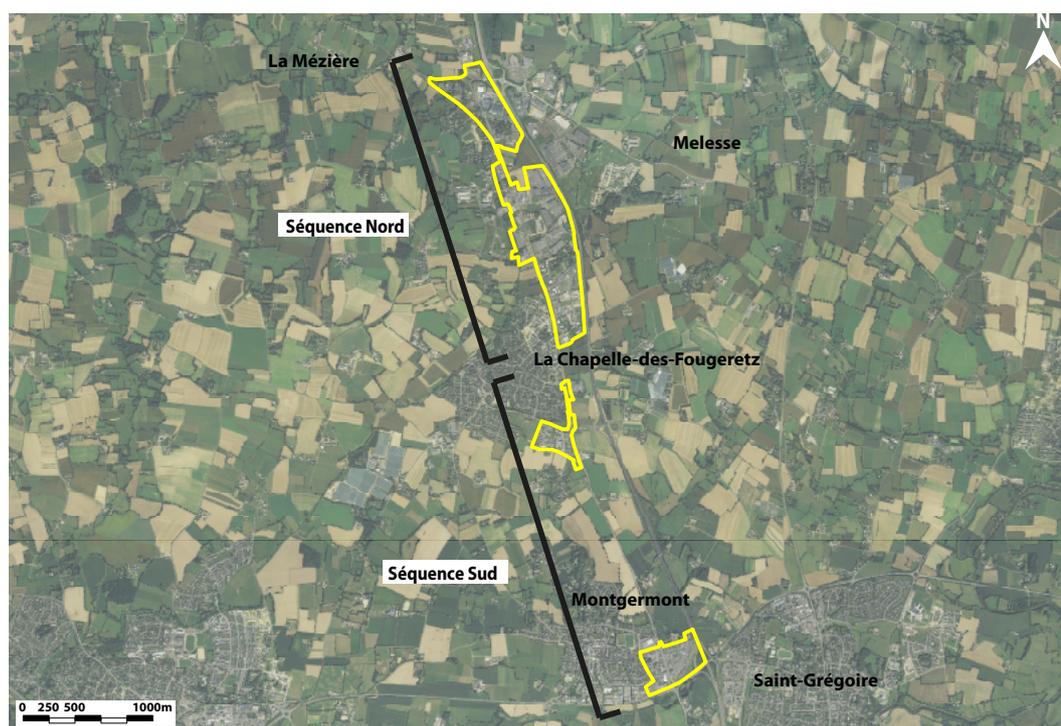
ROUTE DU MEUBLE / ROUTE DE SAINT-MALO

TYPLOGIE : site majeur spécifique

COMMUNE CONCERNÉE : Montgermont, La Chapelle-des-Fougeretz, la Mézière, Melesse, Saint-Grégoire

VOCATION DE LA ZONE : besoins occasionnels et exceptionnels.

SURFACES DE VENTE EXISTANTE OU AUTORISÉE (À TITRE INDICATIF) : 56 500 m²



ROUTE DU MEUBLE / ROUTE DE SAINT-MALO – SÉQUENCE SUD

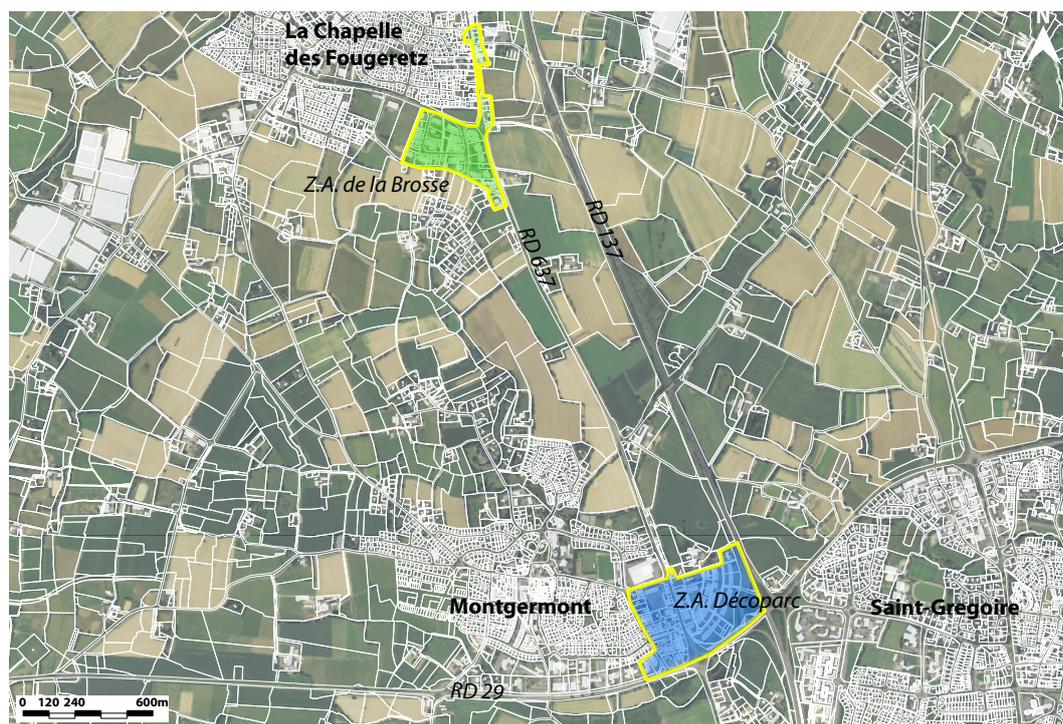
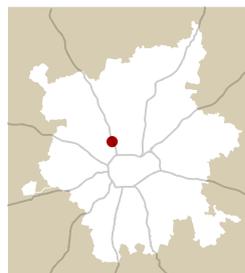
COMMUNES CONCERNÉES : Montgermont, La Chapelle-des-Fougeretz

VOCATION DE LA ZONE : besoins occasionnels et exceptionnels.

OBJECTIF DE DÉVELOPPEMENT URBAIN :

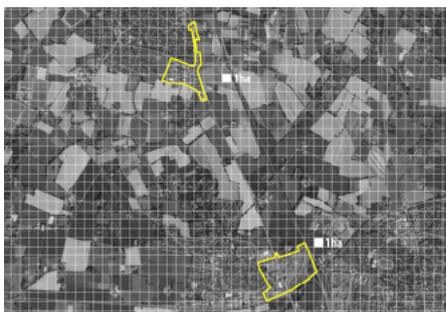
Modernisation des équipements existants sur le site de Décoparc et mutation progressive des activités commerciales du site de la Brosse.

DROITS À CONSTRUIRE DE NOUVELLES SURFACES DE VENTE : 1 000 m²



Sources : Cadastre 2012, BD Cartho 2012 – Données Auclair

-  Secteur de modernisation des équipements existants
-  Secteur de mutation



ROUTE DU MEUBLE / ROUTE DE SAINT-MALO – SÉQUENCE NORD

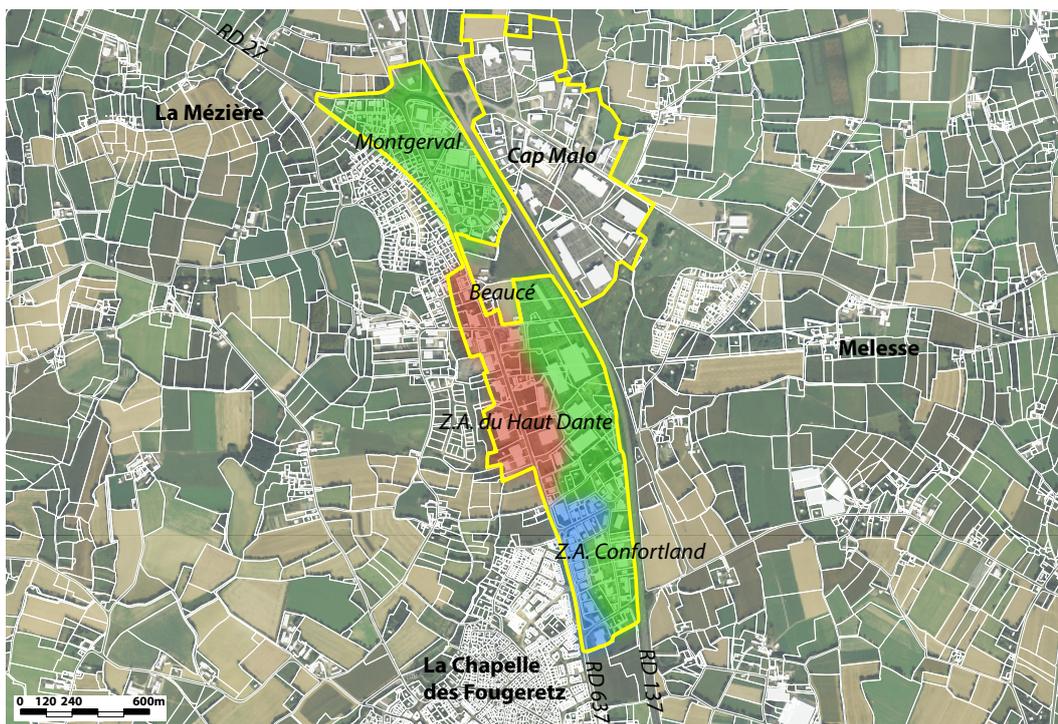
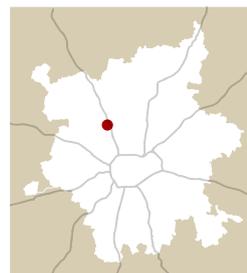
COMMUNES CONCERNÉES : Melesse, La Mézière, La Chapelle-des-Fougeretz, Saint-Grégoire

VOCATION DE LA ZONE : besoins occasionnels et exceptionnels.

OBJECTIF DE DÉVELOPPEMENT URBAIN :

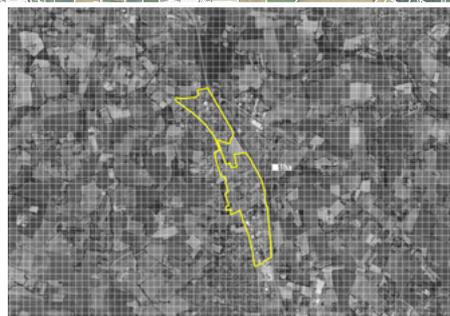
Le site de Beaucé est identifié comme un secteur de développement commercial et les secteurs de Montgerval au nord et Confortland au sud comme des secteurs de mutation.

DROITS À CONSTRUIRE DE NOUVELLES SURFACES DE VENTE : dans la limite de l'enveloppe de 4 500 6 500 m² pour Cap Malo et la Séquence Nord de la Route du Meuble / Route de Saint-Malo.



Sources : Cadastre 2012, BD ORTHO 2012 – Données Auclair

-  Secteur de développement
-  Secteur de modernisation des équipements existants
-  Secteur de mutation



VILLAGE LA FORME

TYPLOGIE : site majeur spécifique

COMMUNE CONCERNÉE : Betton

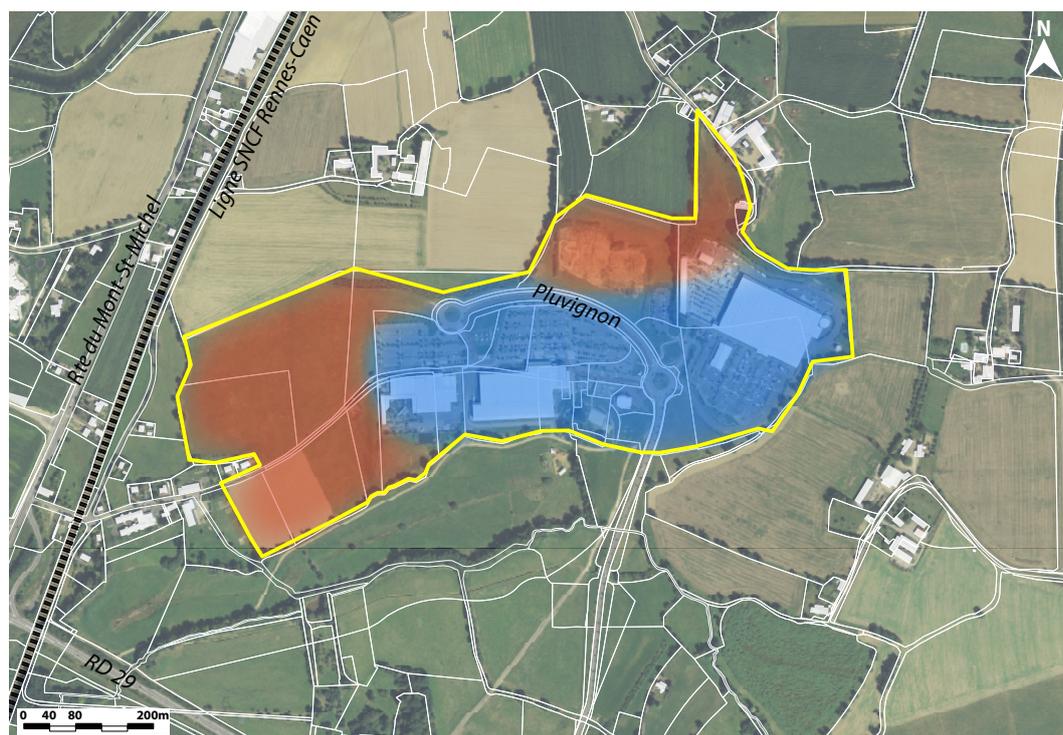
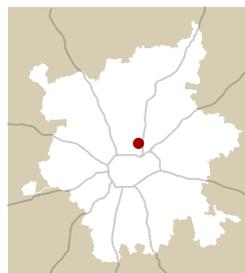
VOCATION DE LA ZONE : besoins occasionnels et exceptionnels.

OBJECTIF DE DÉVELOPPEMENT URBAIN :

Modernisation des équipements existants et développement commercial limité pour conforter le site.

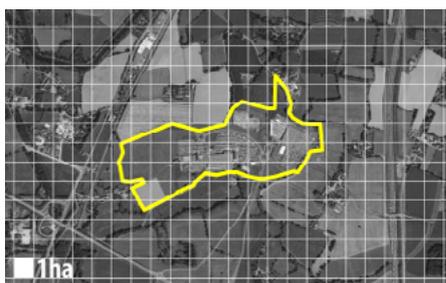
DROITS À CONSTRUIRE DE NOUVELLES SURFACES DE VENTE : 3 000 m²

SURFACES DE VENTE EXISTANTES OU AUTORISÉES (À TITRE INDICATIF) : 27 600 m²



Sources : Cadastre 2012, BD Cartho 2012 – Données Auclair

-  Secteur de développement
-  Secteur de modernisation des équipements existants





Le Pays de Rennes
10 rue de la Sauvaie
35000 RENNES
www.paysderennes.fr



Agence d'Urbanisme
de Rennes
3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2
www.audiar.org

Avec la participation de

