

## **Orientations d'aménagement et de programmation**

OAP trame verte et bleue

OAP patrimoine et paysage

OAP commerce

OAP route du Meuble

Cahiers communaux

Approuvé le 25 février 2020



[www.valdille-aubigne.fr](http://www.valdille-aubigne.fr)



## Introduction

L'OAP commerce a pour objet de préciser les conditions de développement du commerce de détail sur le territoire, en cohérence avec les objectifs du DOO et du DAC du SCoT du Pays de Rennes. Elle poursuit trois orientations complémentaires.

La première est de favoriser le maintien et le développement du commerce dans les centres-bourgs et les centres-villes en particulier les commerces répondant aux besoins courants. En effet, les commerces favorisent l'animation, l'identité et la cohésion sociale des centres-bourgs et centres-villes. Ils assurent un service indispensable aux personnes peu mobiles. L'objectif est de maintenir au mieux ce tissu commercial. Cela s'appuie notamment sur des politiques publiques dont celle dite du dernier commerce.

La seconde orientation est de conforter les zones commerciales existantes. Celles-ci, sous la contrainte notamment du développement du commerce en ligne, sont appelées à muter vers davantage de qualité et d'intégrer des objectifs de développement durable. La pérennisation de ces sites permet d'avoir une vision à long terme justifiant des investissements en ce sens.

La troisième orientation vise à lutter contre la dispersion du tissu commercial au sein des zones agglomérées qui engendre de multiples déplacements et vient en contradiction avec la volonté de préserver les centres-bourgs et les centres-villes.

Pour cela, cette OAP propose des développements commerciaux différenciés selon les territoires : les centralités, les zones d'aménagement commercial (ZACOM) et le reste de la tâche urbaine. La centralité est définie sur le plan de zonage par des périmètres spécifiques. Les ZACOM dispose d'un zonage adapté à leur vocation commerciale. Pour le reste de la tâche urbaine, elle couvre l'ensemble des zones urbanisées hors centralités (zones urbaines à vocation d'habitat ou d'activités).

La localisation préférentielle des commerces est justifiée par la prise en compte de la fréquence d'achat des consommateurs, qui génère des déplacements plus ou moins nombreux mais aussi des enjeux d'aménagement. Les achats ont ainsi été répartis en 3 catégories de besoins : courants, occasionnels, exceptionnels.

Types de besoins	Exemple d'activités	Fréquence d'achat	Enjeux d'aménagement
Courants	Boulangerie, boucherie, tabac-presse, épicerie, alimentaire...	Achat très régulier	Enjeu de proximité géographique et d'accessibilité pour tous ; déplacements nombreux et fréquents ; animation de la vie urbaine.
Occasionnels	Légers : habillement, chaussure, optique, parfumerie, bijouterie...	Achat régulier	Enjeu de proximité géographique, d'accessibilité TC forte et mode actif.
	Lourds : bricolage, jardinage...	Achat occasionnel	Accessibilité TC et voiture, emprise plus importante.
Exceptionnels	Mobilier, gros électroménagers, aménagement de la cuisine...	Achat exceptionnel	Effet masse de l'offre commerciale, accessibilité TC et voiture

## **Orientation 1 - Maintenir et développer les commerces dans les centralités**

---

L'objectif est de conforter les commerces existants de centres-bourgs en privilégiant le développement commercial dans les centralités.

Ces centralités se caractérisent par une densité et une continuité du bâti ainsi que par une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements publics, activités de services, commerces...). Lieux de contact, de lien social et d'échanges, ce sont des espaces privilégiés pour développer des synergies commerciales. Ces centralités sont sur un périmètre restreint afin de favoriser les modes actifs et sont déconnectés des flux importants correspondant aux voiries importantes du territoire. Sur la base de cette définition tout en tenant compte des projets urbains communaux, notamment des opérations de renouvellement urbain, des périmètres de centralité ont été définis dans chaque commune de la CC Val d'Ille-Aubigné et reportés au plan de zonage.

Dans ces périmètres, le développement commercial est favorisé pour tous les types de besoins.

Il s'accompagne dans les communes les plus importantes de la mise en place de linéaires commerciaux sur le plan de zonage. Ces linéaires instituent une règle interdisant leur changement de destination des commerces existants vers l'habitat. En préservant les commerces existants, cette règle assure le maintien de la continuité et de la compacité de l'offre commerciale sur un périmètre restreint

## **Orientation 2 - En dehors des centralités, privilégier le développement commercial dans les zones d'aménagement commercial existantes**

---

Afin de ne pas diluer l'offre commerciale sur le territoire et engendrer, par la même, une politique consommatrice d'espaces et génératrice de déplacements, quatre sites ont été identifiés dans le SCoT du Pays de Rennes comme zone d'aménagement commercial (ZACoM) pour y accueillir de nouveaux développements commerciaux : la Route du Meuble-Cap Malo sur Melesse et La Mézière, la Métairie à Melesse et le site de la Route de Saint-Médard à Saint-Aubin d'Aubigné. Ces zones concernent des sites qui par leur taille, leur localisation ou leurs caractéristiques urbaines sont porteuses d'enjeux en termes d'aménagement du territoire.

LA ROUTE DU MEUBLE - CAP MALO (cf. OAP Route de Meuble-Cap Malo),

LA METAIRIE A MELESSE

- Typologie : zone commerciale
- 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 m<sup>2</sup>

LE SITE DE LA ROUTE DE SAINT-MEDARD A SAINT-AUBIN D'AUBIGNE.

- Typologie : site commercial de Pôle structurant de bassin de vie
- 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.

Droit à construire de nouvelles surfaces de vente : 3 000 m<sup>2</sup>

Pour renforcer les centralités de pôles structurants existant ou en devenir 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.

### **Orientation 3 - Restreindre le développement du commerce dans le reste de la tache urbaine**

---

Dans la tache urbaine hors centralité et ZACom, le développement commercial est limité afin d'éviter l'éparpillement commercial, le développement de problème de circulation et l'affaiblissement des centralités. Ainsi, l'extension mesurée des commerces existants et la création de commerces de petites tailles seront autorisés, si, et seulement si, ce développement ne fragilise pas les centralités, dans une logique de proximité et afin de répondre aux seuls besoins de la population de la commune. Toute forme de développement commercial de grande ampleur pourra être refusée s'il n'est pas compatible avec les objectifs de cette orientation d'aménagement. Ainsi, cela ne devra en aucun cas favoriser l'émergence d'un nouvel ensemble commercial.

De plus, dans les zones agglomérées, y compris les zones d'activités, les espaces en bordure des axes de flux (voir carte en annexe) font l'objet d'une attention particulière. L'implantation de commerce sur ces espaces notamment ceux répondant aux besoins courants sont susceptibles de créer des nuisances (sécurité, circulation...) et de fragiliser les centralités des communes situées sur ces axes. Ainsi, dans une bande de 50 mètres à partir de l'axe de la voie, toute activité commerciale répondant aux besoins courants est interdite.

Les besoins courants correspondent aux achats très réguliers entraînant les déplacements nombreux et fréquents. Les commerces des réponses aux besoins courants concernent les commerces alimentaires spécialisés et les généralistes (boulangerie, boucherie-charcuterie, tabac-presse, fleuriste, épicerie, service, alimentaire généraliste, surgelés, alimentaire spécialisé, etc.)

Le PLUi interdit donc la création de nouveaux commerces sur des secteurs identifiés comme axes de flux. Il s'agit des routes D175, D82, D637 ainsi que la D25 à la sortie de Vignoc.

Nonobstant les dispositions ci dessus, le PLUi autorise les possibilités de diversification de l'agriculture vers des activités connexes (vente directe, agrotourisme) et de nouveaux circuits de distribution (vente directe sur le site de l'une des exploitations, magasins de producteurs sur le site d'exploitation ou à proximité, AMAP, marchés non sédentaires...) dans le respect des dispositions du Code de l'urbanisme<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> "dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricole, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors que qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à a sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la CDPENAF » (art. L 151-11 II du code de l'urbanisme).

