



AUCAME  
Caen Normandie

OBSERVATOIRE  
FONCIER

Juin 2016



# *L'occupation du sol dans les centres commerciaux périphériques caennais*

*Premiers éléments  
de connaissance*

Juin 2016

# Sommaire

---

<b>LES CENTRES COMMERCIAUX PÉRIPHÉRIQUES DE LA MÉTROPOLE CAENNAISE</b>	<b>4</b>
Une prise en compte législative tardive	5
Une occupation spatiale importante sur la bassin caennais	7
Des espaces non bâtis non négligeables	8
Une occupation végétale hétérogène	8
L'importance des axes de communication	8
Une consommation importante de l'espace dédié au stationnement	8
Des espaces potentiellement « densifiables »	9
Une tendance à l'optimisation spatiale	10
Une offre intermodale insuffisante	11
<b>CONCLUSION</b>	<b>13</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>14</b>
I - Tableaux des données	14
II - Fiches des centres commerciaux en secteur urbain	16
III - Fiches des centres commerciaux hors secteur urbain	38

**À** partir des années 60, les centres commerciaux se sont multipliés hors de la ville, en périphérie, sur de vastes sites conquis souvent sur des terres agricoles que l'on ne pouvait atteindre qu'en voiture. Véritables « boîtes à chaussures », l'architecture et le design n'étaient pas pleinement intégrés, le consommateur étant alors surtout sensible à une offre large à prix bas et accessible.



Ainsi, on rencontre aujourd'hui de nombreuses problématiques urbanistiques pour ces centres commerciaux périphériques :

- Des formes urbaines peu attractives
- Une accessibilité majoritairement en véhicule individuel
- Une consommation foncière importante

Dans un contexte de foncier disponible rare en milieu urbain et d'une volonté de densifier de la part du législateur, une connaissance de la consommation foncière engendrée par ces centres commerciaux est à apporter. Cette étude souhaite amener des premiers éléments de connaissance sur l'occupation du sol des entités commerciales, phénomène assez méconnu.

# Les centres commerciaux périphériques de la métropole caennaise

## UNE PRISE EN COMPTE LÉGISLATIVE TARDIVE

La prise de conscience du législateur face à ces problématiques d'aménagement débute avec la loi du 13 Décembre 2000. Dans ses objectifs et sa « philosophie », la loi « SRU » (Solidarité et renouvellement urbains) affirme rechercher l'équilibre entre le renouvellement urbain et le développement urbain maîtrisé, la diversité des fonctions urbaines, l'économie et l'équilibre dans l'utilisation des espaces. Les localisations préférentielles du commerce doivent être mentionnées et justifiées, de même que la cohérence vis-à-vis des systèmes de transport, spécialement collectifs. Aussi, le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) doit accompagner tant les schémas de cohérence territoriale (documents de planification), que les Plans Locaux d'Urbanisme, documents régissant l'occupation et l'utilisation du sol. SCoT et PLU sont l'objet d'enquêtes publiques et opposables ensuite aux tiers.

Depuis cette loi « SRU », de nombreuses lois sont venues compléter l'arsenal juridique. Afin d'encadrer l'utilisation de l'espace dans ces espaces commerciaux, la loi ALUR modifie le premier alinéa de l'article L.111-6-1 du code de l'urbanisme : « l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut être supérieure aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. »

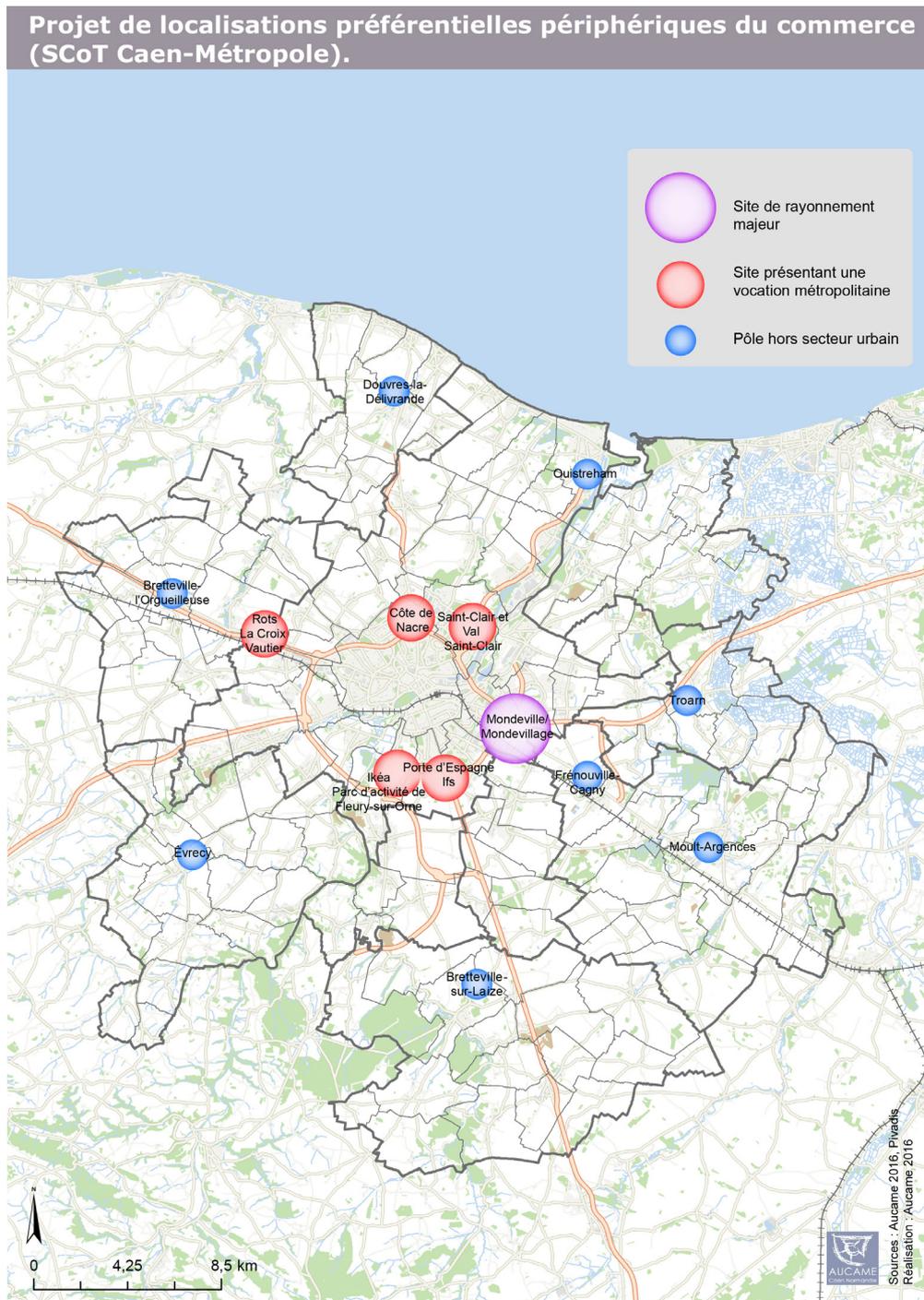
Le schéma de cohérence territoriale fixe les règles de l'implantation commerciale à travers différentes thématiques :

- Les considérations du commerce dans son environnement urbain
- Le contenu du document d'orientation et d'objectifs du SCoT
- La possibilité de créer un document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC)

Les autorisations d'aménagement commercial doivent être compatibles avec ce document qui détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, seront susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire. Il localise les secteurs d'implantation périphérique et centralités urbaines, qui pourront inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines dans lesquelles se poseront des enjeux spécifiques.



Cette étude a été réalisée à partir de l'analyse de l'occupation du sol des secteurs d'implantation préférentielle périphérique du commerce envisagés dans le schéma de cohérence territoriale de Caen-Métropole.



Ces secteurs peuvent être caractérisés par la présence de plusieurs centres commerciaux comme indiqué sur la carte. Cette analyse a été réalisée à partir des 18 centres commerciaux suivants :

Centre commercial *	Emprise totale (en m <sup>2</sup> )	Surface bâtie (en m <sup>2</sup> )	Surface commerciale (en m <sup>2</sup> )	Part de la surface commerciale sur l'emprise totale (en %)
Mondevillage	118 476	45 128	36 600	31
CC Saint-Clair	95 043	42 080	26 950	28
Castorama - Fleury	54 475	16 085	12 950	24
CC Côte de Nacre	87 414	27 436	15 388	18
CC Ouistreham	43 110	14 358	7 858	18
Ikea - Fleury	113 833	23 161	19 500	17
CC Douvres	48 647	9 709	8 239	17
Val Saint-Clair	37 228	15 926	6 170	17
Leroy Merlin	98 478	31 180	14 400	15
Mondeville 2	545 733	116 311	63 905	12
CC Evrecy	20 455	4 383	2 270	11
CC Rôts	303 762	58 139	30 760	10
CC Argences/Moult	84 242	16 703	7 295	9
CC Bretteville/ Laize	9 409	1 231	880	9
Leclerc - Ifs	156 771	40 735	10 412	7
CC Troarn	34 911	7 126	2 337	7
Oxylane - Mondeville	169 914	13 643	9 200	5
CC Frénouville/ Cagny	19 835	2 739	830	4
MOYENNE	113 433	27 004	15 330	14
TOTAL	2 041 796	486 073	275 944	-

\* Les centres commerciaux sont classés dans l'ordre décroissant à partir du ratio entre la surface commerciale et l'emprise totale du terrain d'étude

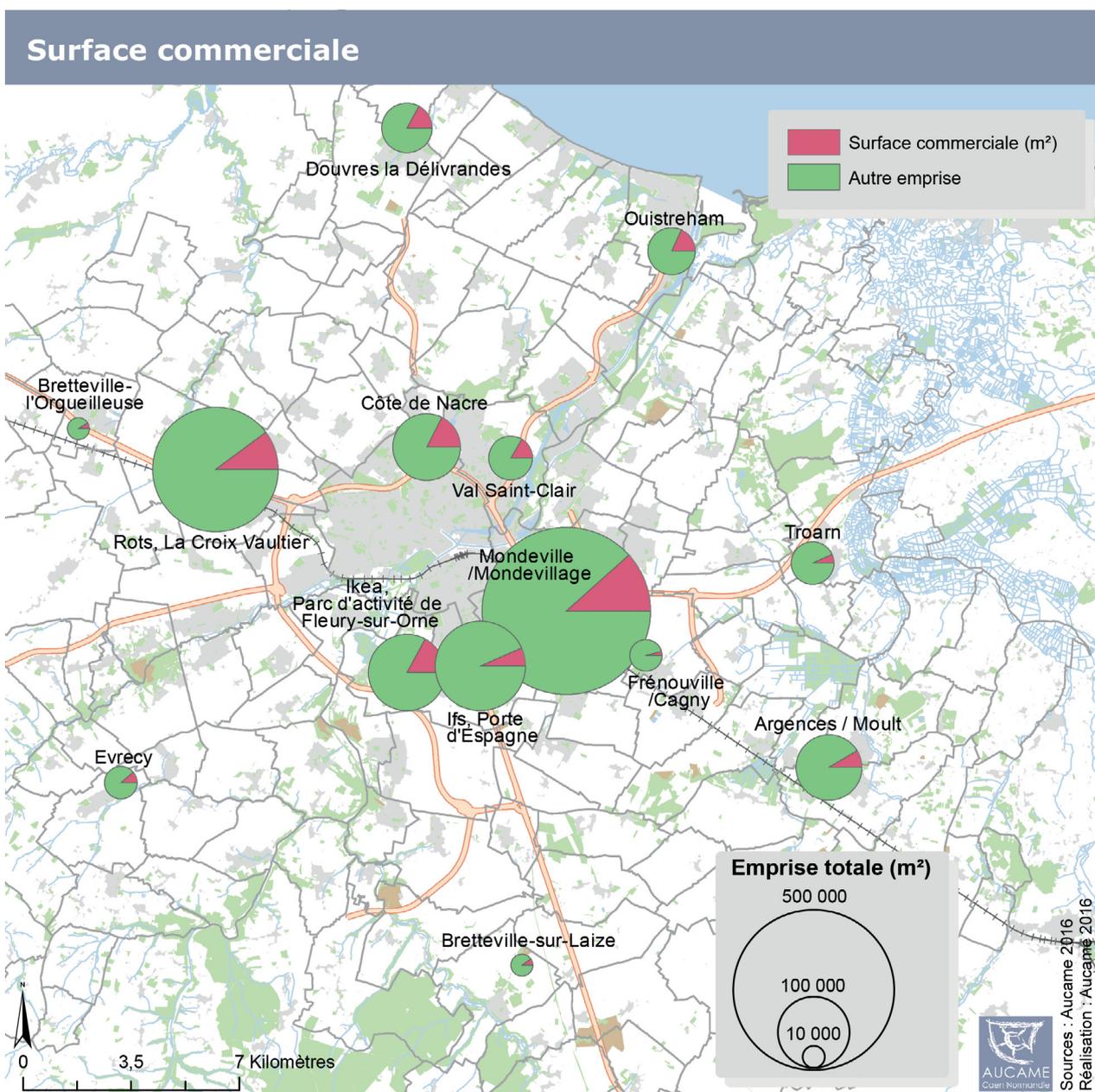
## UNE OCCUPATION SPATIALE IMPORTANTE SUR LE BASSIN CAENNAIS

Ces 18 centres commerciaux représentent une surface totale de 204 hectares, soit environ 285 terrains de football pour une surface commerciale d'environ 28 hectares ou 10 % de la superficie de Caen.

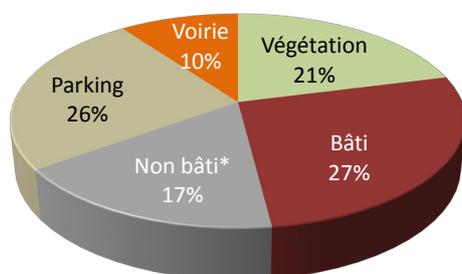
En moyenne, l'emprise totale d'un centre commercial est de 114 000 m<sup>2</sup>. L'emprise

minimale en milieu urbain est de 37 000 m<sup>2</sup> pour le centre commercial Val Saint-Clair et un maximum, presque 15 fois supérieur, de 546 000 m<sup>2</sup> pour Mondeville 2. L'emprise minimale hors secteur urbain est de 9 500 m<sup>2</sup> pour l'espace commercial situé à Bretteville-sur-Laize.

La surface commerciale totale pour ces centres commerciaux est de 276 000 m<sup>2</sup> soit seulement 14 % de l'emprise totale.



L'occupation du sol  
dans les centres commerciaux étudiés



\* Le non bâti des emprises commerciales est caractérisé par des espaces de stockage extérieur, des espaces vierges ainsi que des expositions extérieures.

Ce graphique nous amène à deux constats principaux :

- **La faible emprise bâtie** de ces espaces commerciaux, avec des bâtiments qui ont une part de moins de 30 % de la surface totale avec, pour rappel, une surface dédiée au commerce qui représente 14 % de la surface totale.
- **La forte emprise dédiée au stationnement** avec une moyenne de 26 % de l'occupation spatiale.

### Chiffres clés :

Une **surface** totale de **plus de 200 hectares**



**55 hectares** dédiés aux parkings soit **plus du quart** de l'emprise totale

Environ **20 000 places** dédiées au stationnement



Une surface commerciale qui représente **14 %** de l'emprise totale

**73 %** de l'emprise totale **non affectée au bâti**

## DES ESPACES NON BÂTIS NON NÉGLIGEABLES

Les espaces non bâtis (hors parking, voirie et végétation), caractérisés précédemment, représentent 17 % de la surface totale, avec un maximum de 37 % pour le centre commercial de Frénoville et de 21,4 % pour le centre commercial Leclerc Ifs en milieu urbain. Le minimum est de 3,2 % pour Oxy-lane à Mondeville. Au total, ces espaces non bâtis génèrent une surface totale de plus de 200 000 m<sup>2</sup> pour les pôles étudiés.

## UNE OCCUPATION VÉGÉTALE HÉTÉROGÈNE

En moyenne, les formations végétales ont une part de 21 % de la surface de ces 18 centres commerciaux, avec un minimum de 0,9 % de la surface pour le centre commercial de Côte de Nacre et un maximum de 64,6 % pour Oxy-lane Mondeville. Ce dernier ratio important est lié au potentiel d'extension de ce site. Pour les centres commerciaux qui ne bénéficient pas de potentiel d'extension, le maximum est de 16,7 % pour le centre commercial Leclerc Ifs.

## L'IMPORTANCE DES AXES DE COMMUNICATION

La voirie a une part de en moyenne 10 % de l'occupation du sol de ces centres commerciaux pour une surface totale de plus de 220 000 m<sup>2</sup>. L'emprise maximale est de 20,1 % pour Mondevillage contre seulement 2,4 % pour le Castorama de Fleury-sur-Orne.

## UNE CONSOMMATION IMPORTANTE DE L'ESPACE DÉDIÉ AU STATIONNEMENT

Les parkings représentent le quart de la surface totale de centres commerciaux de cette étude. Le nombre total de places de stationnement, hors parking en ouvrage, est de 20 000 places soit 8,2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface commerciale. Le minimum est de 3,4 places pour 100 m<sup>2</sup> pour le centre com-

mercial de Mondevillage. Le maximum est de 18,3 places pour le centre commercial de Frénoville/Cagny et de 11,7 places à lfs en milieu urbain.

Centre commercial *	Nombre de places pour 100 m <sup>2</sup> de surface commerciale
Mondevillage	3,4
Fleury - Castorama	3,8
CC Ouistreham	3,8
CC Bretteville-sur-Laize	5
Mondeville - Leroy Merlin	5,5
CC Douvres-la-Délivrande	5,8
CC Saint-Clair	6,3
Fleury - IKEA	6,9
Mondeville - Oxyane	7,2
CC Rôts	7,8
Mondeville 2	8,7
CC Evrecy	8,9
CC Côte de Nacre	9,6
Val Saint-Clair	10,3
CC Argences/Moult	10,7
CC Leclerc lfs	11,7
CC Troarn	13,5
CC Frénoville/Cagny	18,3
<b>Moyenne</b>	<b>8,2</b>

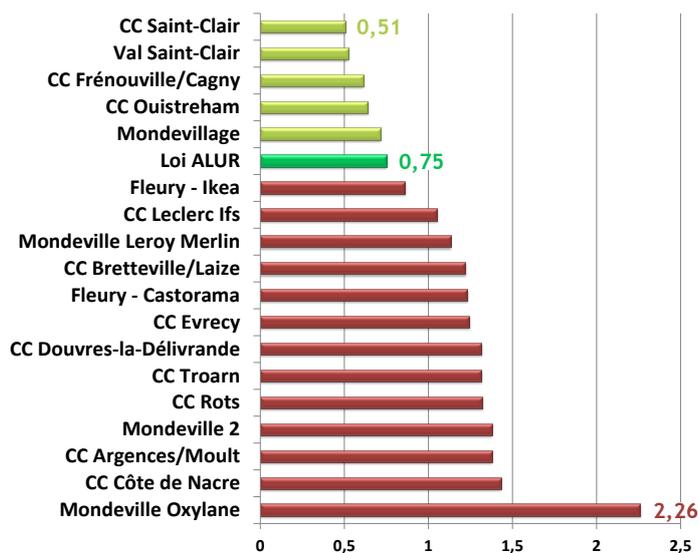
\* Les centres commerciaux sont classés dans l'ordre croissant à partir du nombre minimal de places de stationnement pour une surface commerciale de 100 m<sup>2</sup>.

La majorité de ces espaces commerciaux ont un ratio de surface dédiée au stationnement supérieur à la norme encadrée dans la loi ALUR (0,75) calculée à partir du ratio surface de parking et surface bâtie, comme le montre le tableau ci-après.

Seulement cinq espaces commerciaux (représentés en vert) sur les 18 étudiés, se trouvent en-dessous du seuil de la Loi ALUR. Ces chiffres nous indiquent qu'il n'y a pas de norme quant à la consommation de l'espace dédiée aux parkings. En effet, les cinq

centres commerciaux, qui sont aujourd'hui dans la norme, ont des localisations variées dans le tissu urbain.

Rapport surface de parking / surface bâtie



Si les ratios supérieurs à 0,75 étaient ramenés à cette proportion cela engendrerait une économie d'espace de plus de 200 000 m<sup>2</sup> soit plus de 20 hectares, ce qui correspond à plus de quatre fois l'emprise totale du centre commercial de Douvres-la-Délivrande.

## DES ESPACES POTENTIELLEMENT « DENSIFIABLES »

Les centres commerciaux étudiés représentent une emprise foncière importante, en proche périphérie caennaise, liée notamment à des espaces non affectés au bâti importants (73 % de la surface totale). Cependant, ce chiffre nous indique que l'optimisation spatiale de ces espaces existants est possible notamment à travers la réduction des espaces dédiés au stationnement qui représente à ce jour plus de 550 000 m<sup>2</sup> dans ces 18 centres commerciaux. En effet, le parking est le lieu idéal de cette densification car il est sous utilisé 6 jours sur 7 et 9 heures sur 12. Cette densification sera possible avec la disposition d'une offre de transports en commun bien développée ou encore la construction de parking en ouvrage.

## UNE TENDANCE À L'OPTIMISATION SPATIALE

Nous avons souhaité étudier ici la corrélation entre les dates de construction des centres commerciaux et l'utilisation de l'espace de ces derniers. Cette comparaison est réalisée entre les sites présentant une vocation métropolitaine. Celle-ci ne prend pas en compte les données sur les sites d'Oxylane et de Leroy Merlin à Mondeville car ces derniers sont identifiés comme des sites isolés avec un potentiel d'extension.

Nous avons comparé ces centres commerciaux à partir de trois indicateurs : surface commerciale, surface bâtie et surface de parking par rapport à l'emprise totale du terrain. Les centres commerciaux construits avant et après la loi SRU ont été dissociés.

Part de la **surface commerciale** sur la surface totale :

- Moyenne avant 2000 : 15 %
- Moyenne après 2000 : 22 %

Part de la **surface bâtie** sur la surface totale :

- Moyenne avant 2000 : 29 %
- Moyenne après 2000 : 33 %

Part de la **surface de parking** sur la surface totale :

- Moyenne avant 2000 : 30 %
- Moyenne après 2000 : 26 %

On constate une augmentation moyenne des surfaces commerciales et bâties sur les centres commerciaux urbains construits entre 2000 et 2010, ainsi qu'une diminution de la surface dédiée au stationnement.

Centre commercial	Année d'ouverture	Emprise totale (en m <sup>2</sup> )	Part de la surface commerciale sur l'emprise totale (en %)	Part de la surface bâtie sur la surface totale (en %)	Part de la surface dédiée au parking sur la surface totale (en %)
Mondevillage	2013	118 476	31	38,1	27,2
Val Saint-Clair	2012	37 228	17	42,8	22,4
Fleury - Ikea	2011	113 833	17	20,3	17,5
Fleury - Castorama	2008	54 475	24	29,5	36,4
Mondeville 2	1995	545 733	12	21,3	29,4
CC Rots	1995	303 762	10	19,1	25,3
CC Leclerc lfs	1988	156 771	7	26	27,4
CC Saint-Clair	1976	95 043	28	45,5	22,4
CC Côte de Nacre	1970	87 414	18	33	44,9
Moyenne*	-	113 433	14,0	26,5	26,4

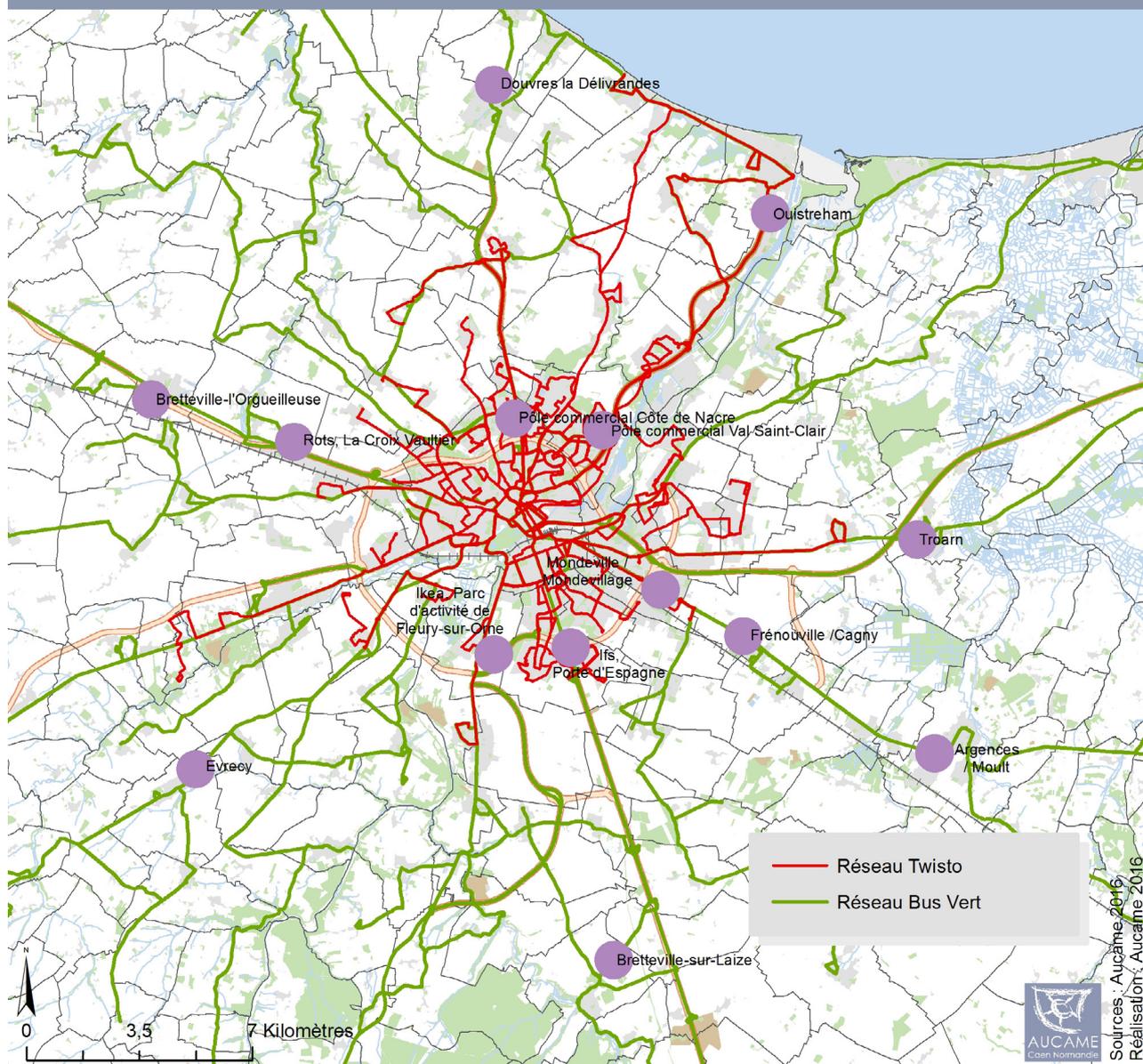
\* Les moyennes sont calculées à partir de l'ensemble des données présentes sur les 18 centres commerciaux étudiés.

## UNE OFFRE INTERMODALE INSUFFISANTE

Seuls les centres commerciaux d'Hérouville Saint-Clair et de Côte de Nacre ont une offre de transports en commun conséquente avec le passage du tramway et de lignes de bus régulières (Twisto).

Les autres centres commerciaux connaissent eux une offre très faible à ce jour avec uniquement le passage d'une ou deux lignes de bus.

### Bus urbain et interurbain



Centre commercial *	Ligne de Tramway	Ligne(s) Bus Twisto	Ligne(s) Bus Verts	Fréquence passage TC ** (en min)	Aménagements cyclable
CC Saint-Clair	1	9	0	8	oui
Val Saint-Clair	1	9	0	8	non
CC Côte de Nacre	1	4	1	8	oui
Mondeville 2	0	2	2	10	oui
Fleury-sur-Orne - IKEA	0	1	0	15	oui
Fleury-sur-Orne - Castorama	0	1	1	15	oui
CC Leclerc lfs	0	1	0	15	oui
Mondevillage	0	1	0	40	non
Mondeville Oxlane	0	1	0	40	non
Leroy Merlin	0	1	0	40	oui
CC Douvres	0	0	1	60	oui
CC Ouistreham	0	1	0	60	non
CC Argences/Moult	0	0	1	85	non
CC Frénoville/Cagny	0	0	1	100	non
CC Evrecy	0	0	1	120	non
CC Troarn	0	0	1	200	non
CC Rôts	0	0	1	300	non
CC Bretteville-sur-Laize	0	0	0	-	non

\* Les centres commerciaux sont classés dans l'ordre croissant à partir de la fréquence de transports en commun la plus élevée.

\*\* Fréquence moyenne sur la ligne la plus fréquente calculée du lundi au samedi entre 9h et 19h.

Concernant l'accessibilité en vélo, 45 % de ces centres commerciaux ont des aménagements cyclables.

L'offre intermodale est donc insuffisante pour accéder à ces centres commerciaux en secteur urbain ; elle est d'autant plus faible dans les centres commerciaux situés hors secteur urbain, accessibles majoritairement en véhicule individuel.



*Ces centres commerciaux périphériques ont une consommation foncière importante avec une part de l'emprise bâtie qui est inférieure au tiers de la surface totale. Cette consommation est notamment liée à une emprise dédiée au stationnement qui reste importante sur le territoire.*

*Cette étude nous montre également qu'il n'y a pas de norme quant à la consommation foncière sur ces espaces même si quelques tendances opèrent. Les centres commerciaux plus proches de l'unité urbaine caennaise sont moins consommateurs et on observe une légère baisse de l'emprise totale sur les centres commerciaux les plus récents.*

*Cependant, malgré la diminution de ces emprises, la grande majorité de ces lieux sont assez loin des normes édictées par la nouvelle législation mise en œuvre sur ces espaces.*

*L'avenir des centres commerciaux est en question, avec les nouvelles pratiques commerciales qui émergent, comme le e-commerce. Ce modèle, caractérisé par la distribution de masse, est aujourd'hui dépassé.*

*Cette étude nous montre, en raison d'une occupation du sol peu dense, que les possibilités de reconversion, d'innovation et d'évolution de ces entités, sont des enjeux pour demain.*

## I - TABLEAUX DES DONNÉES

Centre commercial	Année ouverture	Surface totale en m <sup>2</sup>	Places parking	Part du non bâti en %	Part de la surface commerciale en %	Part du bâti en %	Part dédiée au parking en %	Part de l'emprise routière en %	Part de l'emprise végétale en %
CC Saint-Clair	1976	95 043	1 700	17,8	28	45,5	22,4	11,6	2,7
Val Saint-Clair	2012	37 228	635	27,2	17	42,8	22,4	3	4,6
CC Côte de Nacre	1970	87 414	1 476	8,4	18	33	44,9	12,4	0,9
CC Rots	1995	30 3762	2 406	10,6	10	19,1	25,3	12,2	28,9
Fleury - Ikea	2011	113 833	1 343	4,7	17	20,3	17,5	11,9	45,6
Fleury - Castorama	2008	54 475	495	8,4	24	29,5	36,4	2,4	22,4
CC Leclerc Ifs	1988	156 771	1 214	21,4	7	26	27,4	8,2	16,7
Mondeville 2	1995	545 733	5 542	7,3	12	21,3	29,4	13,1	28,9
Mondevillage	2013	118 476	1 250	8,7	31	38,1	27,2	20,1	5,9
Mondeville Oxylane	2010	169 914	663	3,2	5	8	18,1	2,5	64,6
Mondeville Leroy Merlin	-	98 478	796	13	15	31,7	35,9	7,3	12,1
Douvres	-	48 647	481	22,5	17	20,0	26,2	9,1	22,3
Argences/Moult	-	84 242	777	20,0	9	19,8	27,3	13,7	19,1
Ouistreham	-	43 110	302	31,9	18	33,3	21,4	9,8	3,6
Troarn	-	34 911	316	18,2	7	20,4	26,9	14,3	20,2
Evrecy	-	20 455	201	20,7	11	21,4	26,6	7,6	23,6
Frénuville/Cagny	-	19 895	152	37,0	4	20,8	12,7	3,4	26,1
Bretteville sur Laize	-	9 409	44	13,8	9	13,1	15,9	-	47,8
<b>Moyenne</b>	-	<b>113 431</b>	<b>1 100</b>	<b>16,5</b>	<b>14,0</b>	<b>26,5</b>	<b>26,4</b>	<b>9,6</b>	<b>20,5</b>
<b>Total</b>		<b>204 1796</b>	<b>19 793</b>	-	-	-	-	-	-

Centre commercial	Places parking	Emprise totale en m <sup>2</sup>	Surface commerciale en m <sup>2</sup>	Surface bâtie en m <sup>2</sup>	Surface de parking en m <sup>2</sup>	Surface de voirie en m <sup>2</sup>	Surface espaces verts en m <sup>2</sup>
CC Saint-Clair	1 700	95 043	26 950	42 080	21 313	10 993	2 575
Val Saint-Clair	635	37 228	6 170	15 926	8 337	1 127	1 725
CC Côte de Nacre	1 476	87 414	15 388	27 436	39 271	10 861	793
CC Rots	2 406	303 762	30 760	58 139	76 814	37 210	87 725
Fleury - Ikea	1 343	113 833	19 500	23 161	19 926	13 510	51 885
Fleury - Castorama	495	54 475	12 950	16 085	19 808	1 324	12 222
CC Leclerc Ifs	1 214	156 771	10 412	40 735	42 887	12 903	26 234
Mondeville 2	5 542	545 733	63 905	116 311	160 257	71 458	157 723
Mondevillage	1 250	118 476	36 600	45 128	32 245	23 783	6 956
Mondeville Oxylane	663	169 914	9 200	13 643	30 829	4 185	1 098 013
Mondeville Leroy Merlin	796	98 478	14 400	31 180	35 340	7 188	11 942
Douvres	481	48 647	8 239	9 709	12 764	4 404	10 837
Argences/Moult	777	84 242	7 295	16 703	23 031	11 542	16 122
Ouistreham	302	43 110	7 858	14 358	9 213	4 213	1 565
Troarn	316	34 911	2 337	7 126	9 387	4 979	7 063
Evrecy	201	20 455	2 270	4 383	5 448	1 558	4 835
Frénoville/Cagny	152	19 895	830	2 739	3 103	818	6 144
Bretteville sur Laize	44	9 409	880	1 231	1 500	0	4 498
<b>Moyenne</b>	<b>1 100</b>	<b>113 433</b>	<b>15 330</b>	<b>27 004</b>	<b>30 637</b>	<b>12 336</b>	<b>83 825</b>
<b>Total</b>	<b>19 793</b>	<b>2 041 796</b>	<b>275 944</b>	<b>486 073</b>	<b>551 473</b>	<b>222 056</b>	<b>1 508 857</b>

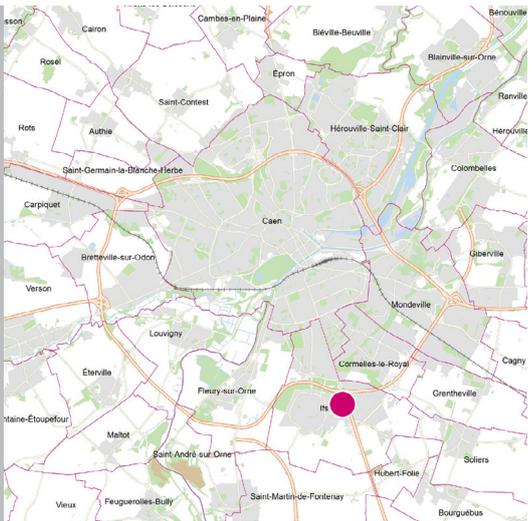
## II - FICHES DES CENTRES COMMERCIAUX EN SECTEUR URBAIN

Ifs

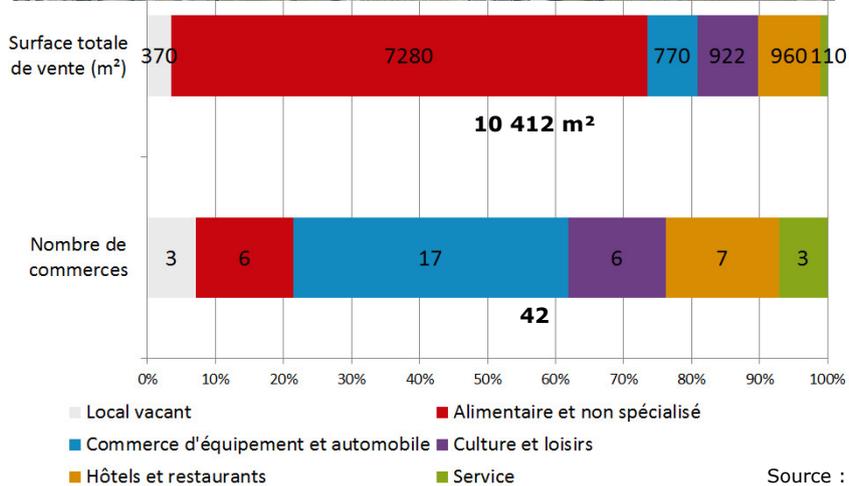
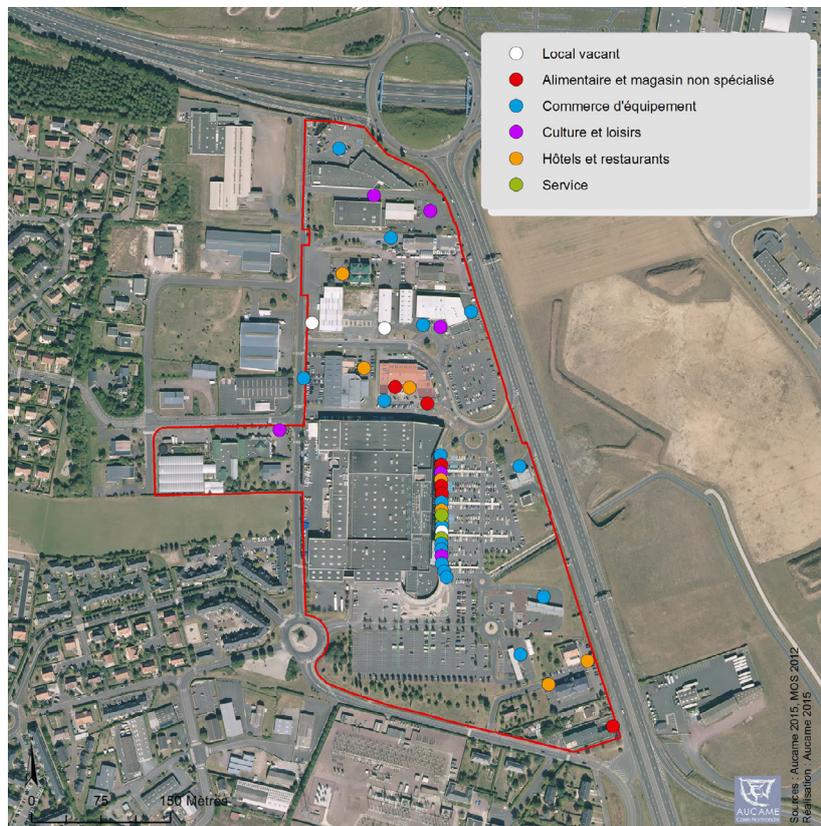
# LECLERC



ouverture en **1988**  
 une zone commerciale de **15,7 ha**  
**10 500 m<sup>2</sup>** de surface commerciale  
**1 214** places de stationnement

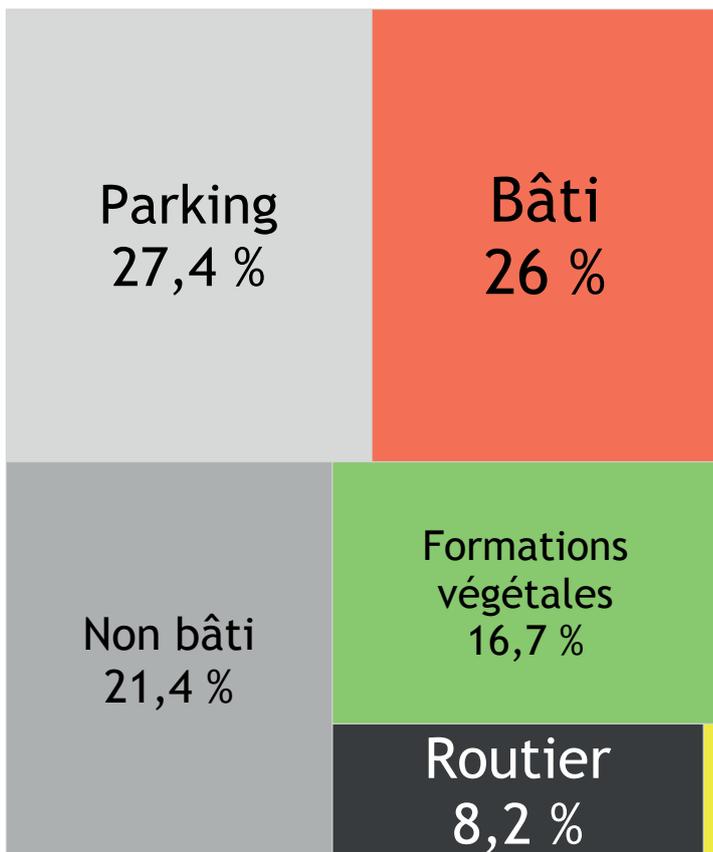
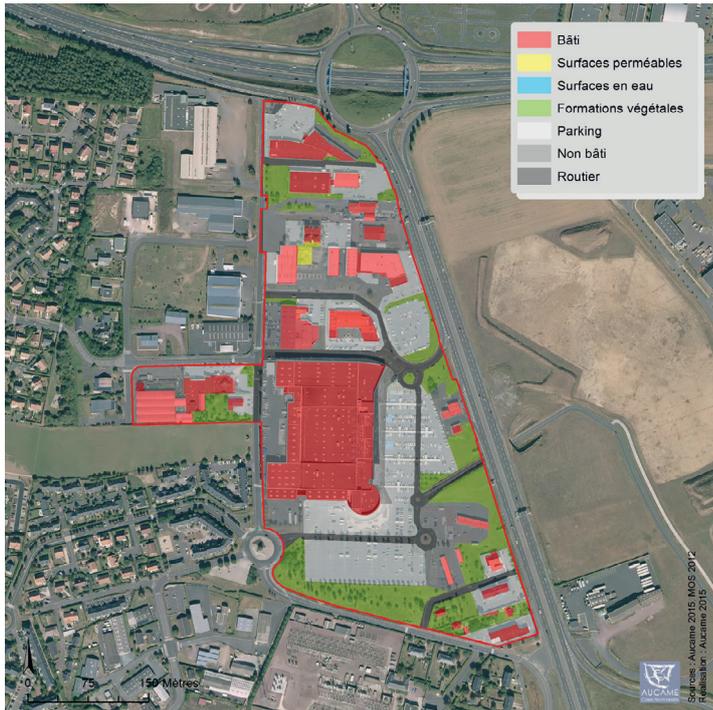


### Les commerces



Source : Pivadis 2013

## L'occupation du sol



Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole  
 19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN  
 Tel : 02 31 86 94 00  
 contact@aucame.fr  
 www.aucame.fr

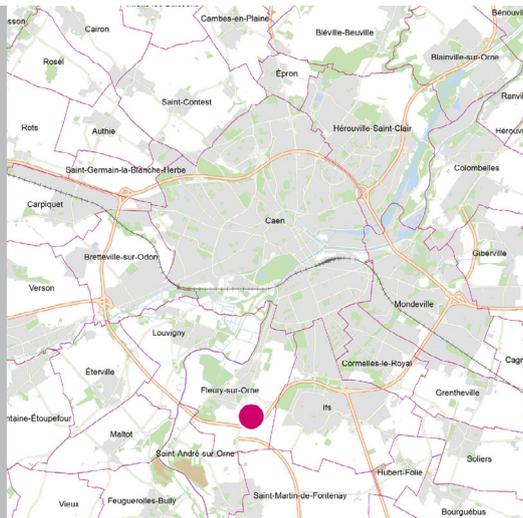


Septembre 2015

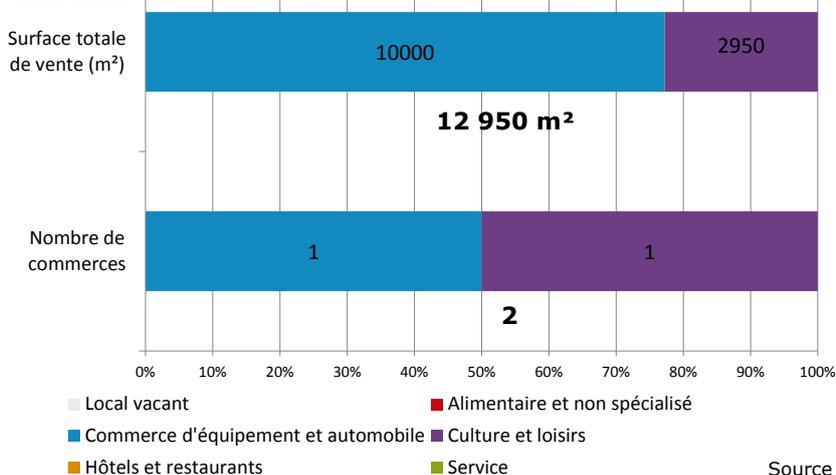
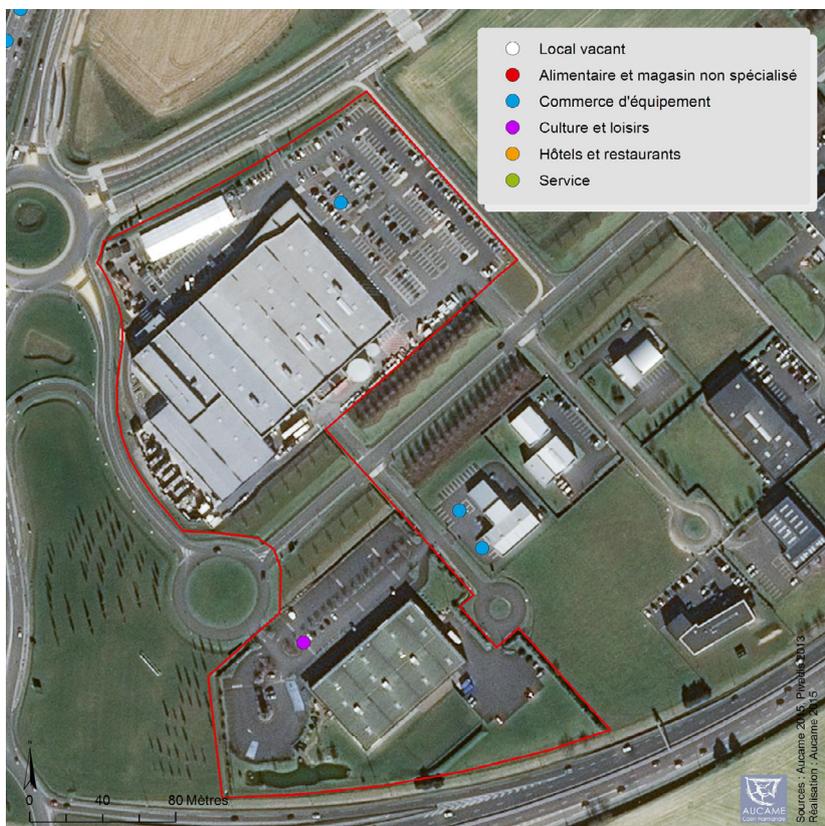
# Fleury-sur-Orne CASTORAMA



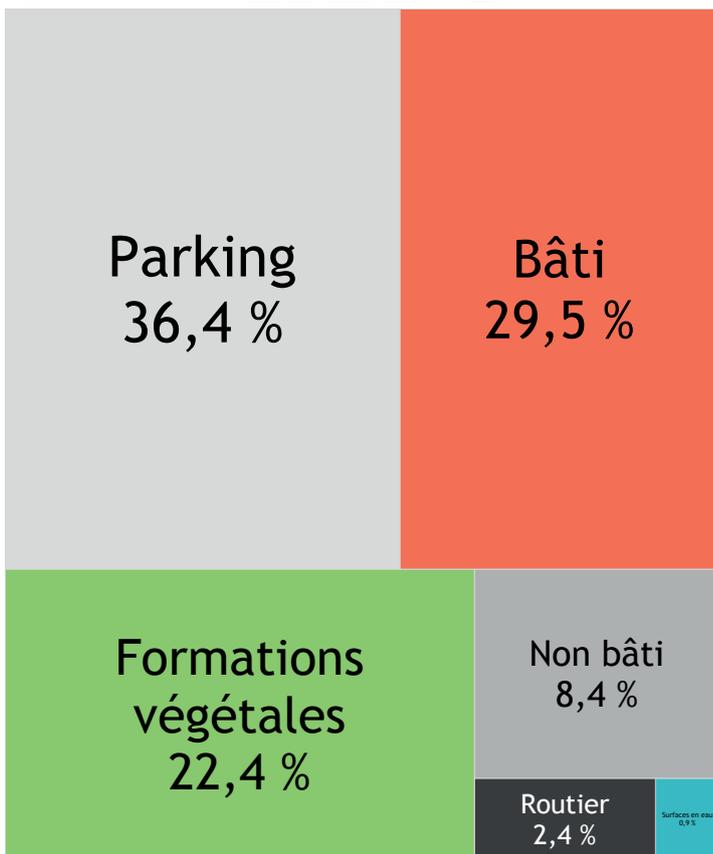
ouverture en **2008**  
une zone commerciale de **5,5 ha**  
**13 000 m<sup>2</sup>** de surface commerciale  
**495** places de stationnement



## Les commerces



## L'occupation du sol



**Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole**  
 19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN  
 Tel : 02 31 86 94 00  
 contact@aucame.fr  
 www.aucame.fr



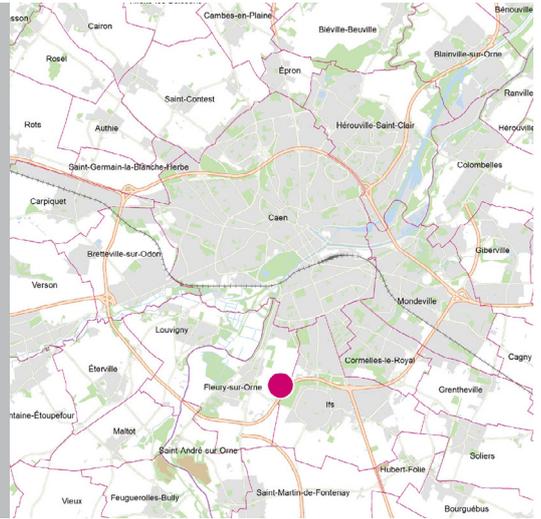
Septembre 2015

Fleury-sur-Orne

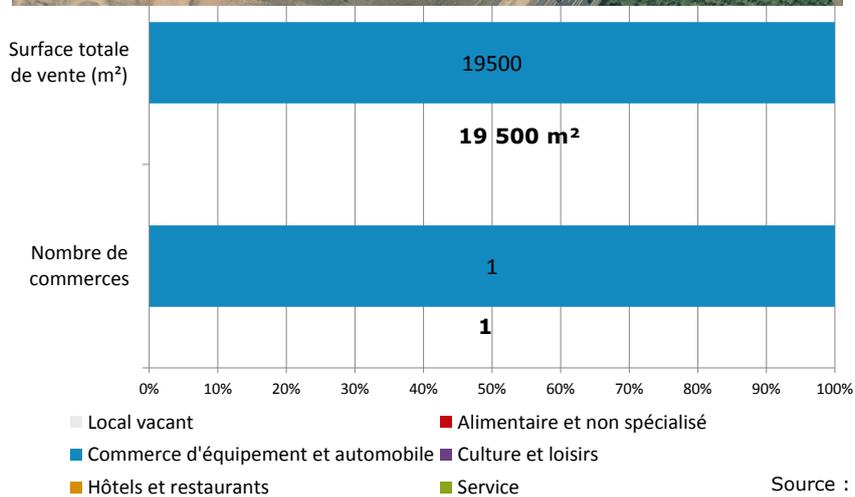
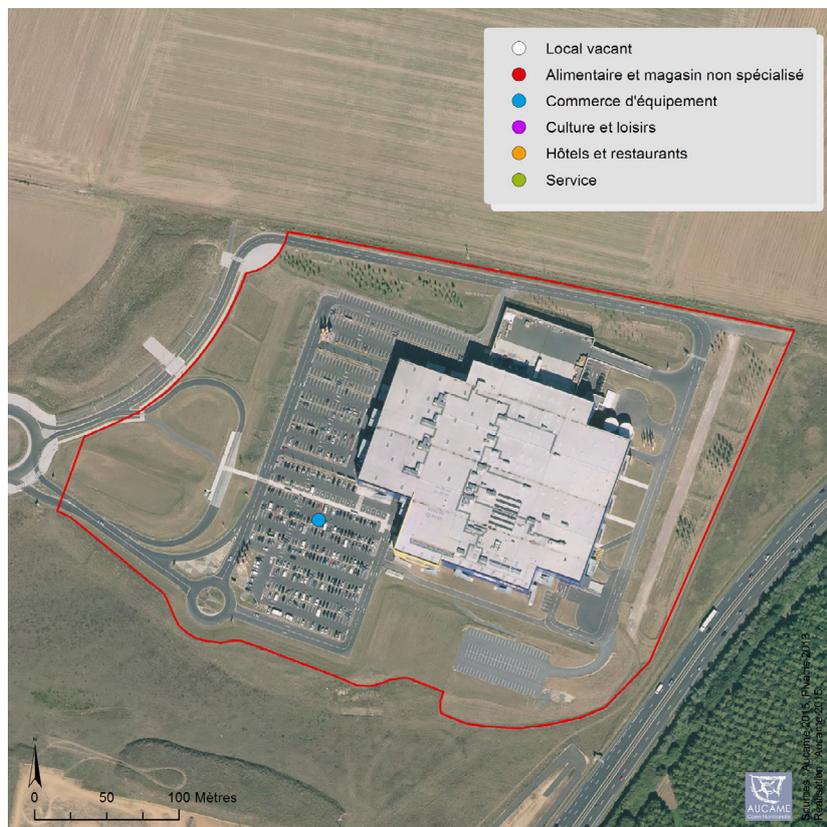
**IKEA**



ouverture en **2011**  
 une zone commerciale de **11,4 ha**  
**19 500 m<sup>2</sup>** de surface commerciale  
**1 343** places de stationnement

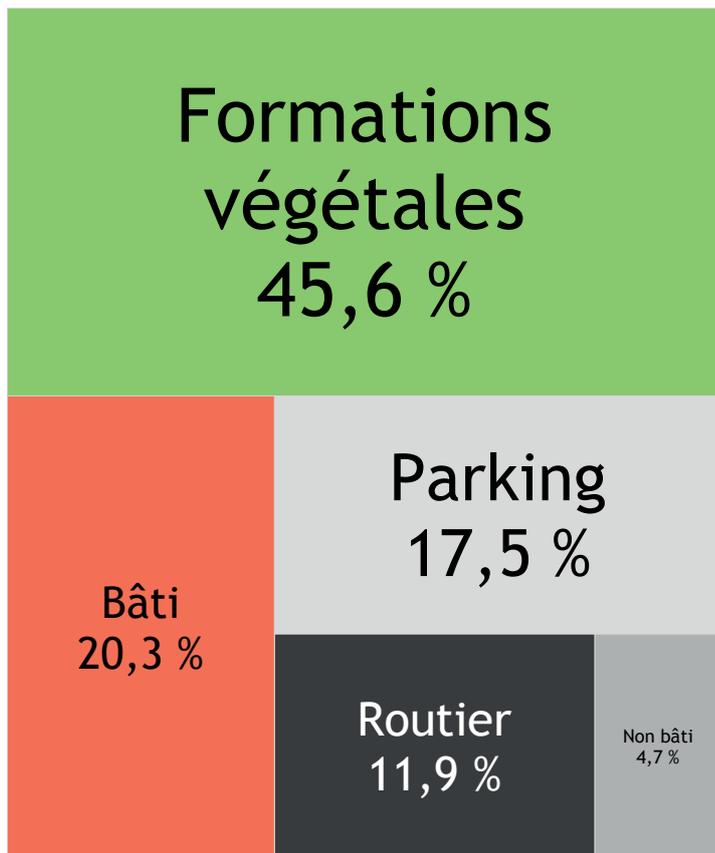


**Les commerces**



Source : Pivadis 2013

## L'occupation du sol



Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole  
 19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN  
 Tel : 02 31 86 94 00  
 contact@aucame.fr  
 www.aucame.fr

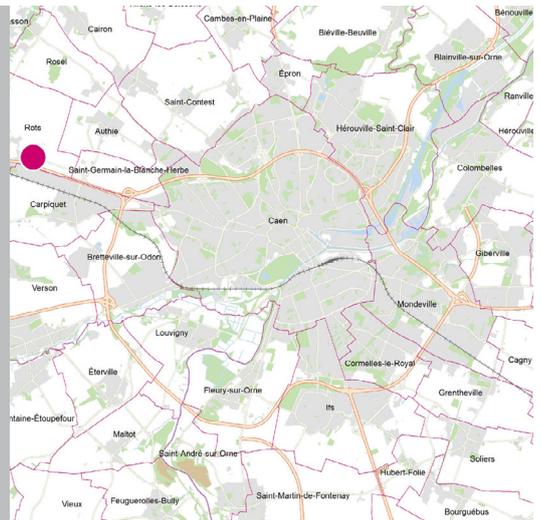


Septembre 2015

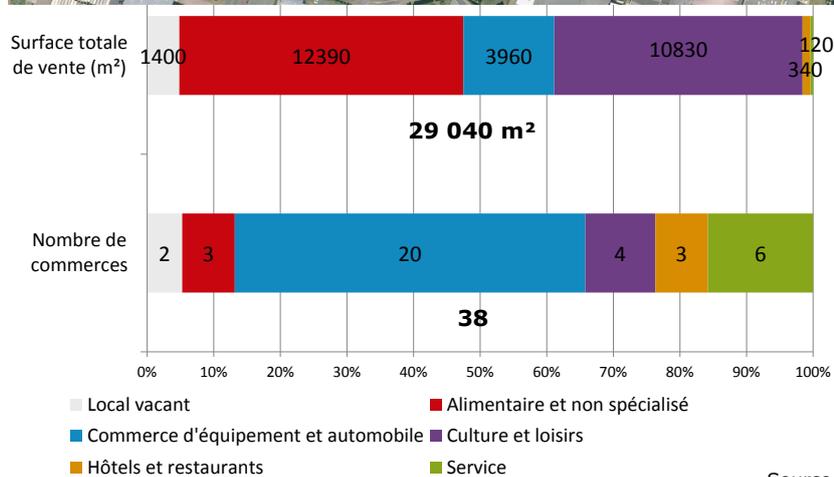
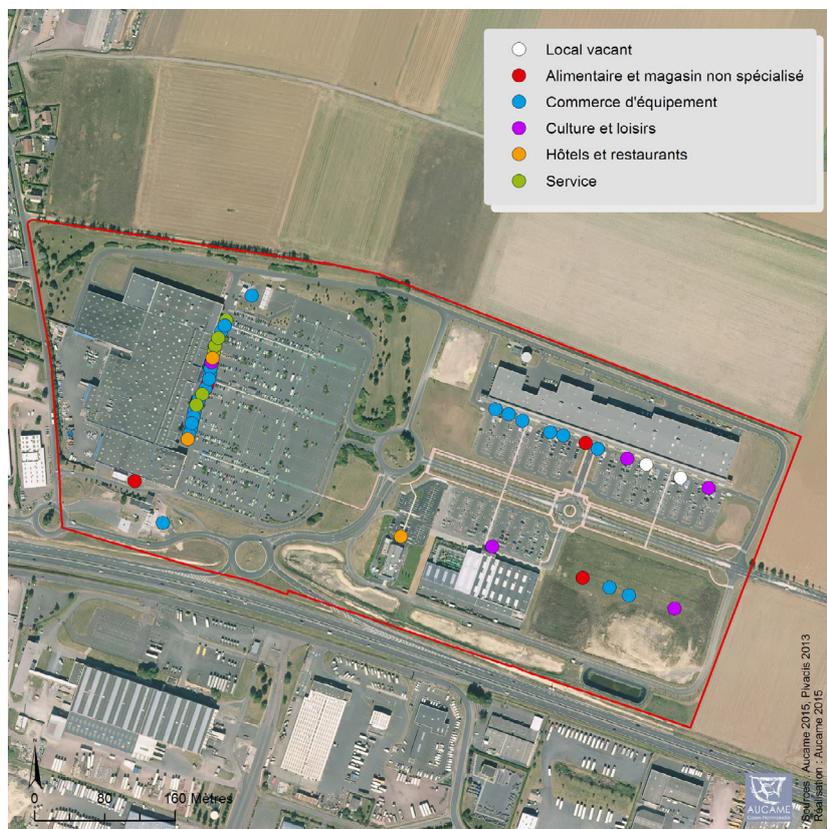
# Rots CORA



ouverture en **1995**  
une zone commerciale de **30,4 ha**  
**30 800 m<sup>2</sup>** de surface commerciale  
**2 406** places de stationnement

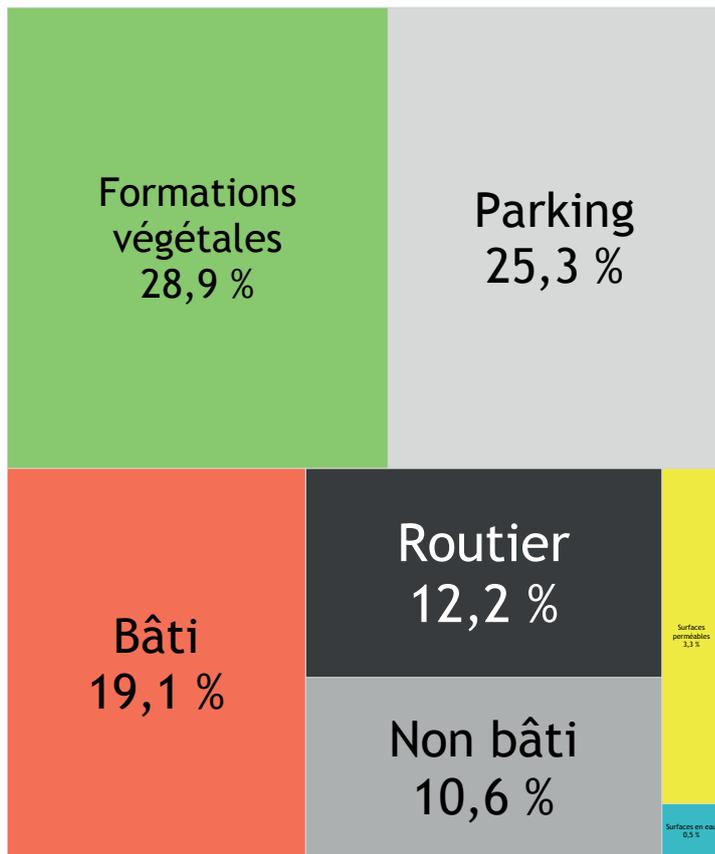
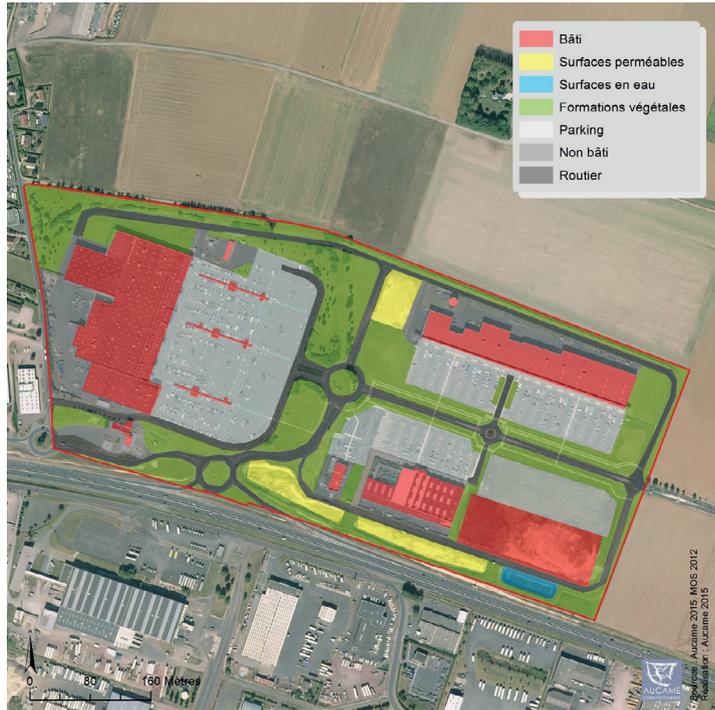


## Les commerces



Source : Pivadis 2013

## L'occupation du sol



**Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole**  
 19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN  
 Tel : 02 31 86 94 00  
 contact@aucame.fr  
 www.aucame.fr



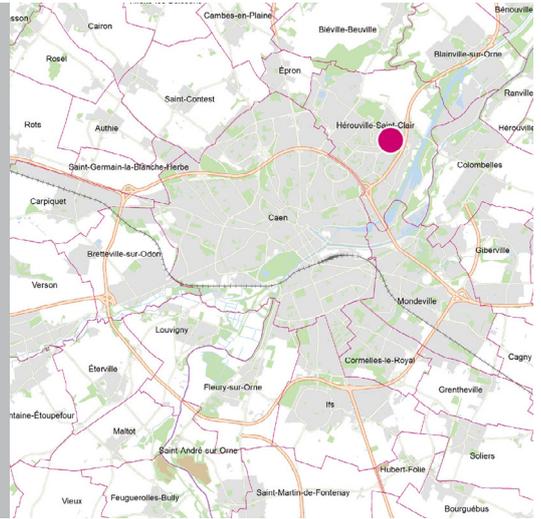
Septembre 2015

# Hérouville Saint-Clair

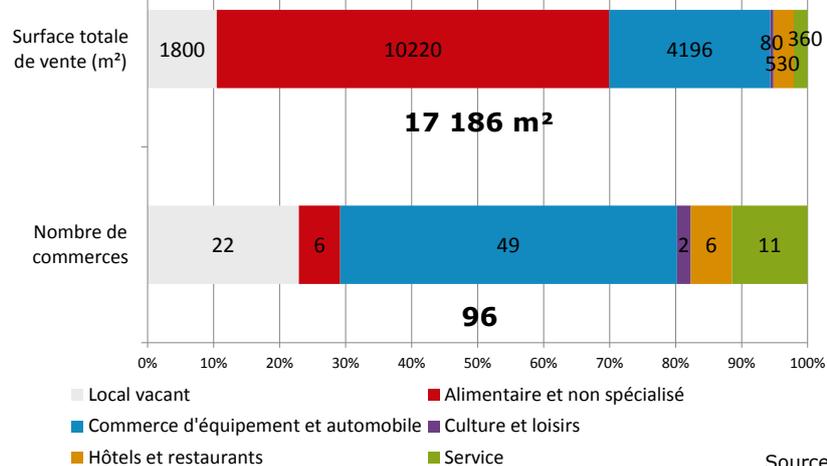
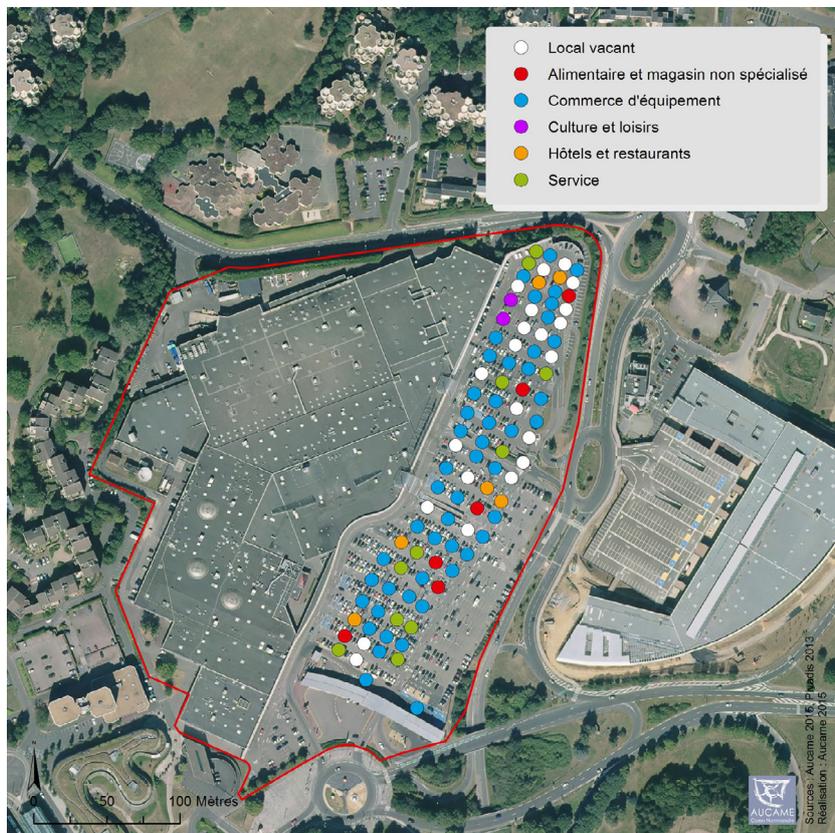
## Cc SAINT-CLAIR



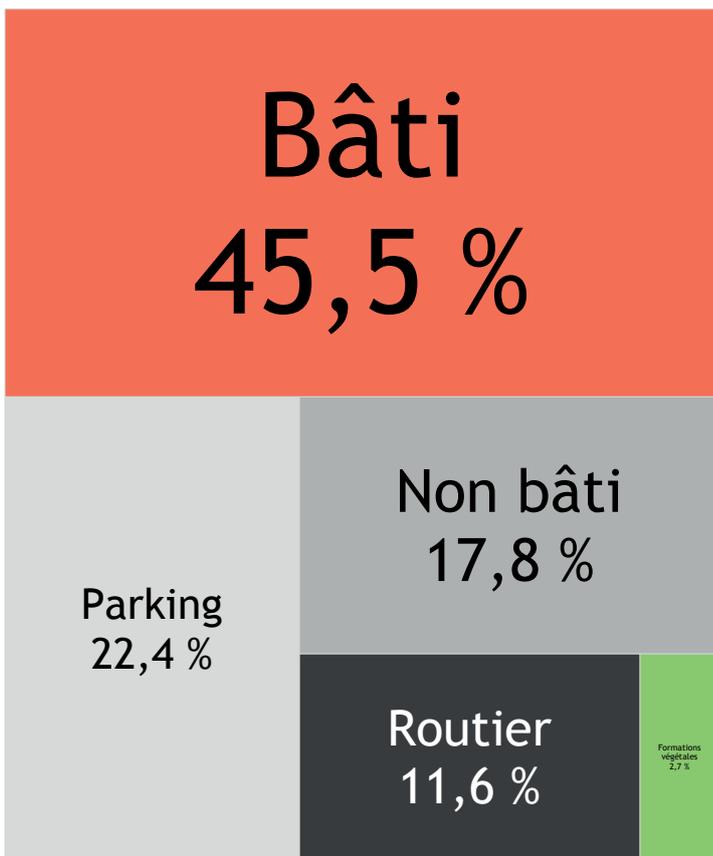
ouverture en **1976**  
 une zone commerciale de **9,5 ha**  
**26 950 m<sup>2</sup>** de surface commerciale  
**1 700** places de stationnement



### Les commerces



## L'occupation du sol



**Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole**  
 19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN  
 Tel : 02 31 86 94 00  
 contact@aucame.fr  
 www.aucame.fr



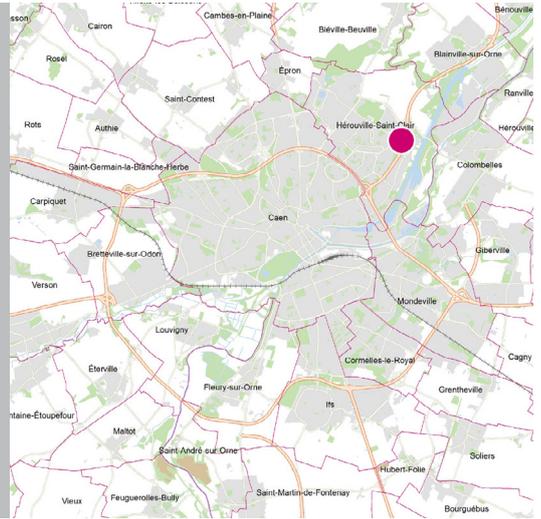
Septembre 2015

# Hérouville Saint-Clair

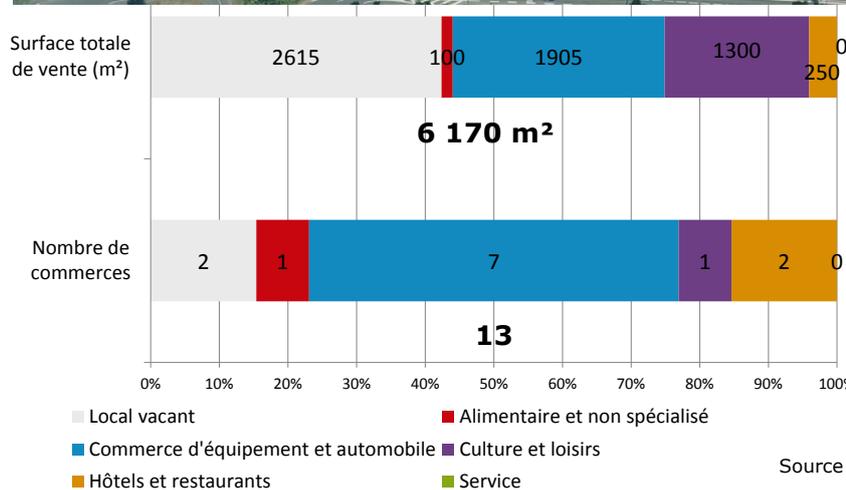
## VAL SAINT-CLAIR



ouverture en **2012**  
 une zone commerciale de **3,7 ha**  
**6 200 m<sup>2</sup>** de surface commerciale  
**635** places de stationnement



### Les commerces



## L'occupation du sol



**Bâti**  
**42,8 %**

**Non bâti**  
**27,1 %**

**Parking**  
**22,4 %**

**Formations végétales**  
**4,6 %**

**Routier**  
**3 %**



**Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole**  
 19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN  
 Tel : 02 31 86 94 00  
 contact@aucame.fr  
 www.aucame.fr



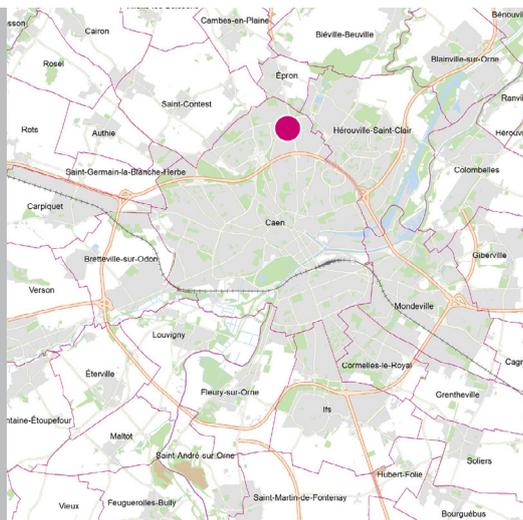
Septembre 2015

# Caen

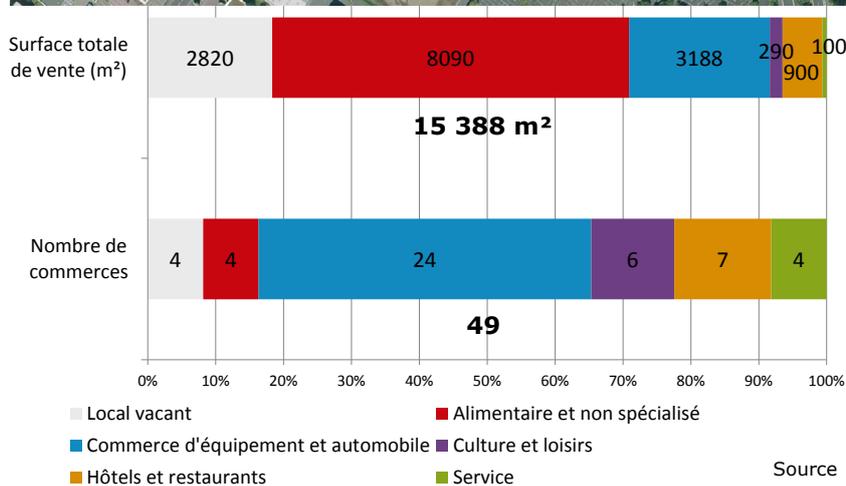
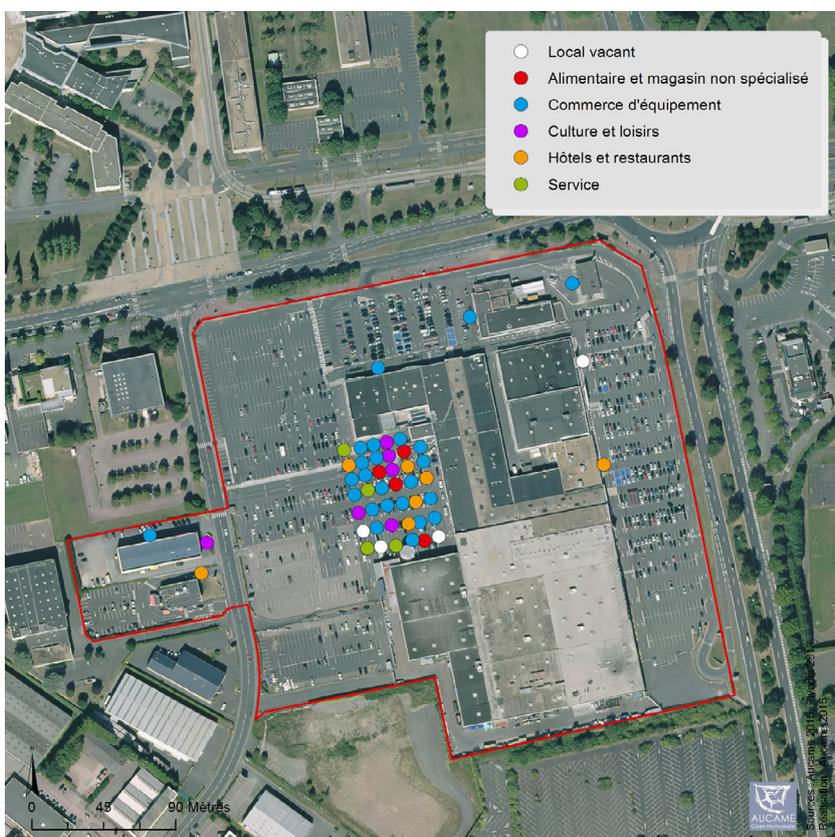
## Cc CÔTE DE NACRE



ouverture en **1970**  
 une zone commerciale de **8,7 ha**  
**15 400 m<sup>2</sup>** de surface commerciale  
**1 476** places de stationnement

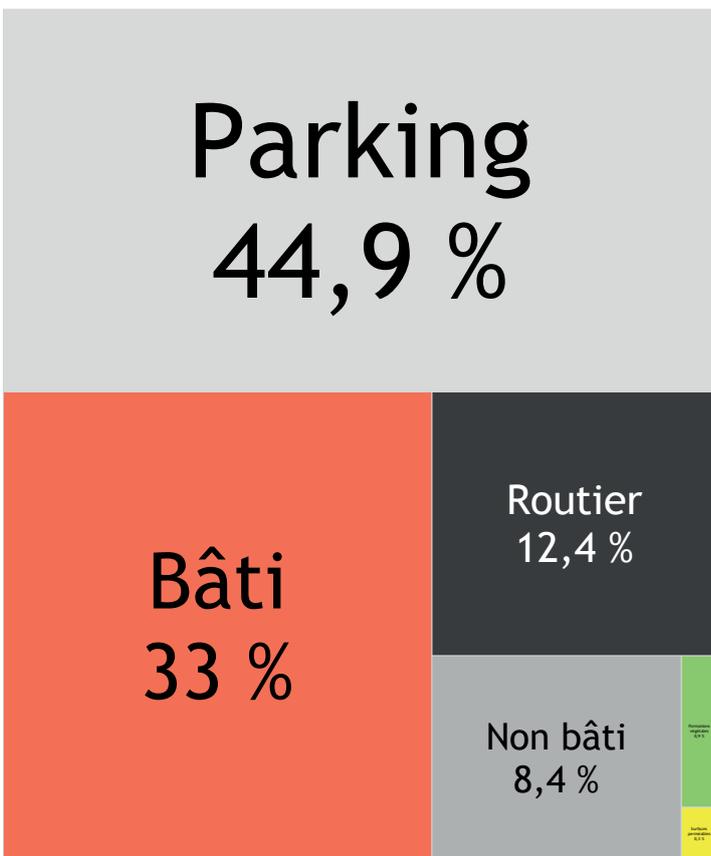
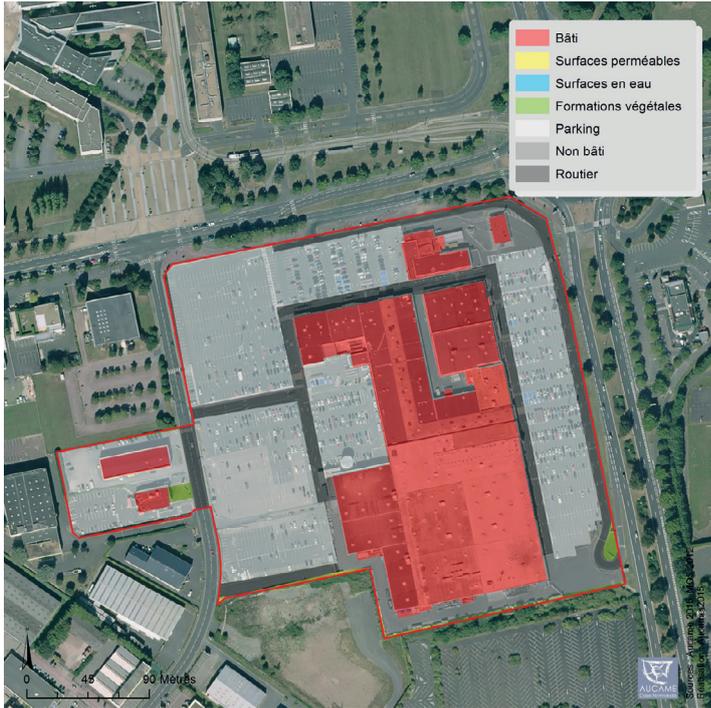


### Les commerces



Source : Pivadis 2013

## L'occupation du sol



Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole  
 19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN  
 Tel : 02 31 86 94 00  
 contact@aucame.fr  
 www.aucame.fr

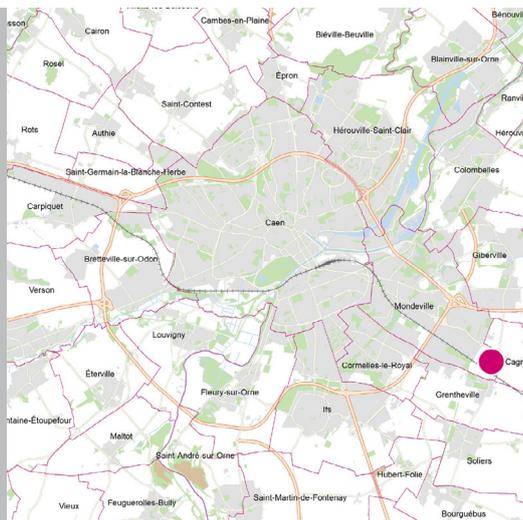


Septembre 2015

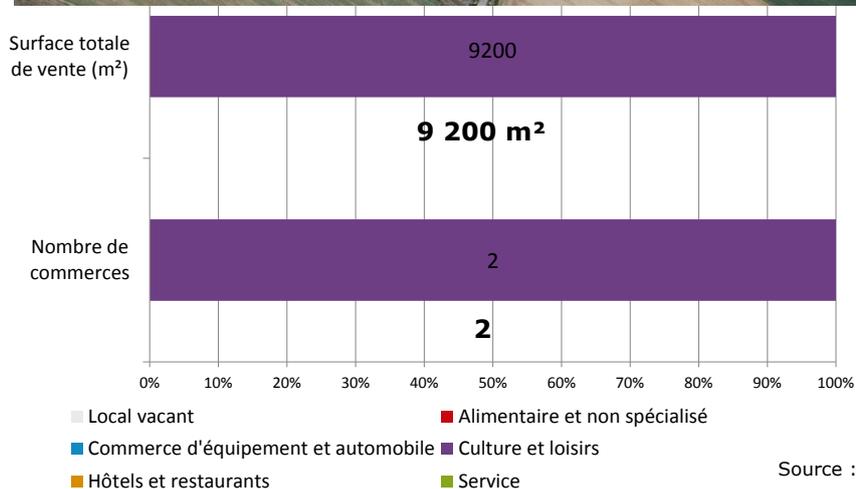
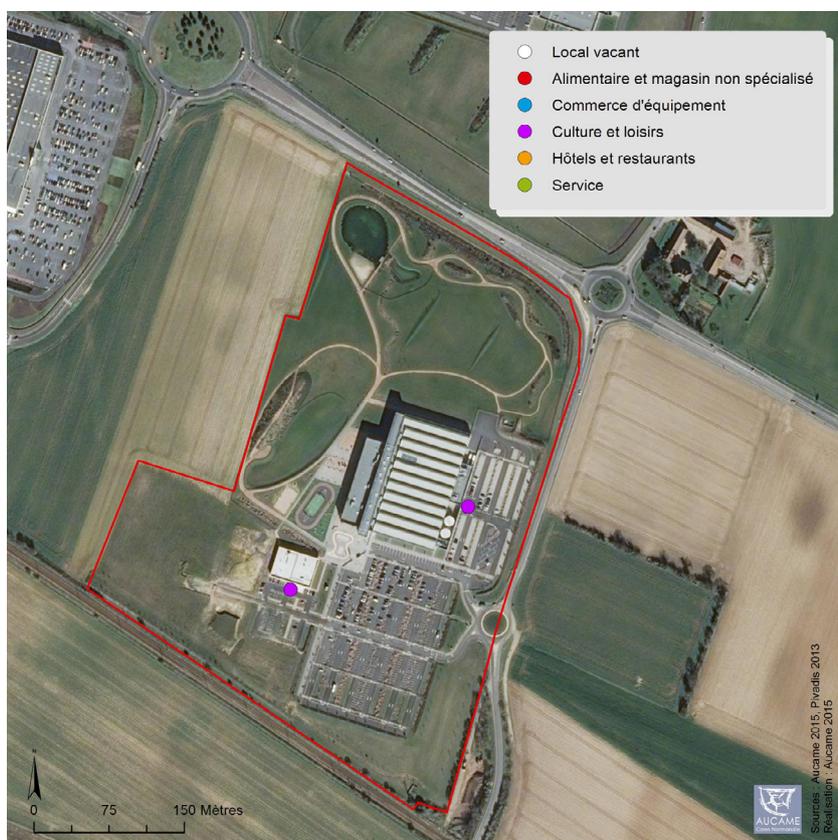
# Mondeville OXYLANE



ouverture en **2010**  
une zone commerciale de **17 ha**  
**10 400 m<sup>2</sup>** de surface commerciale  
**663** places de stationnement

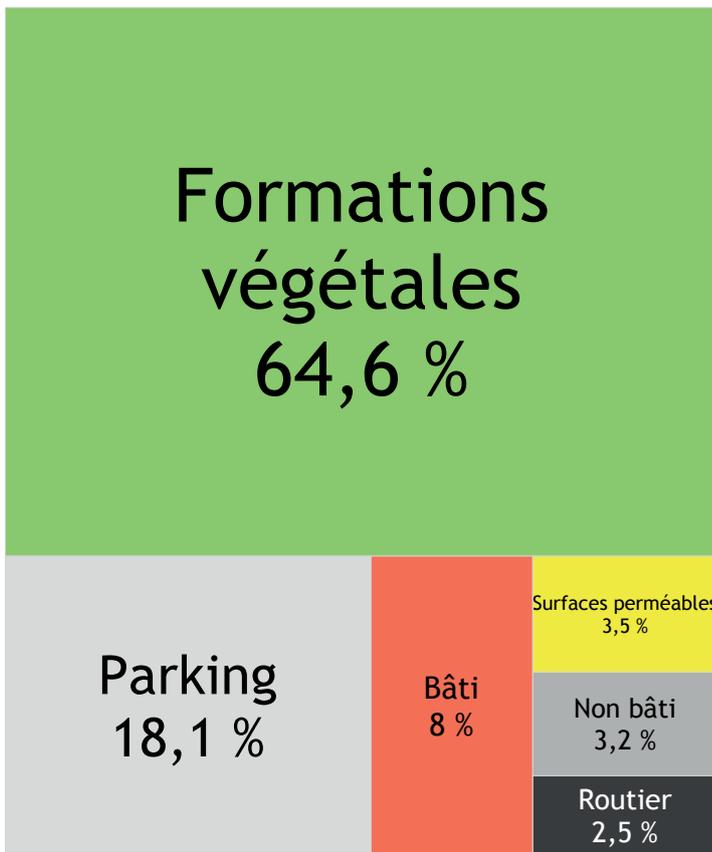


## Les commerces



Source : Pivadis 2013

## L'occupation du sol



Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole  
19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN  
Tel : 02 31 86 94 00  
contact@aucame.fr  
www.aucame.fr

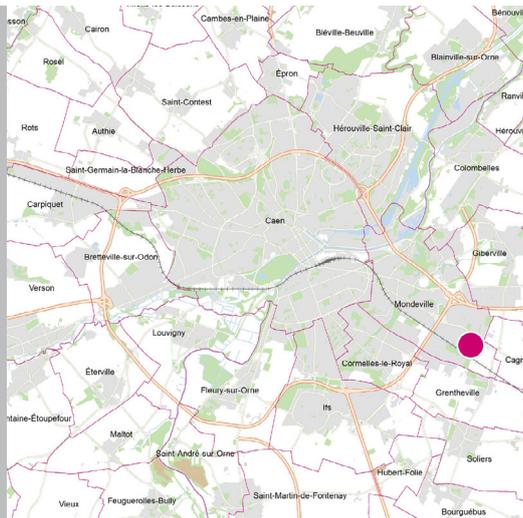


Septembre 2015

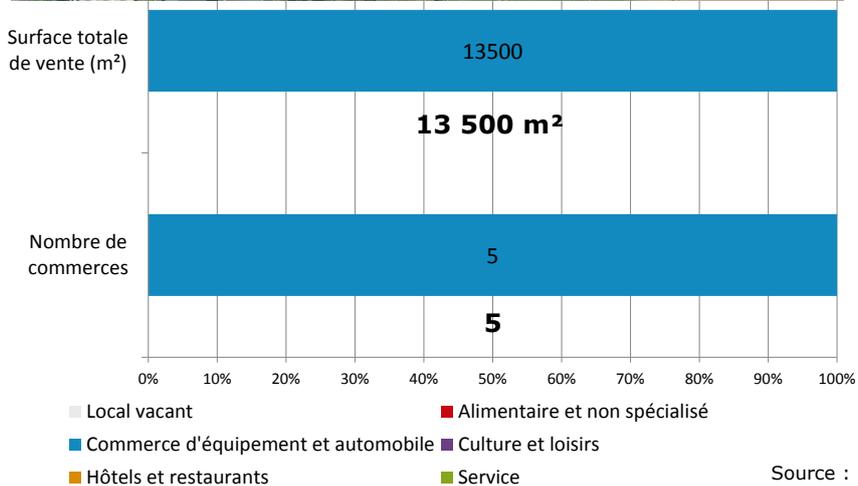
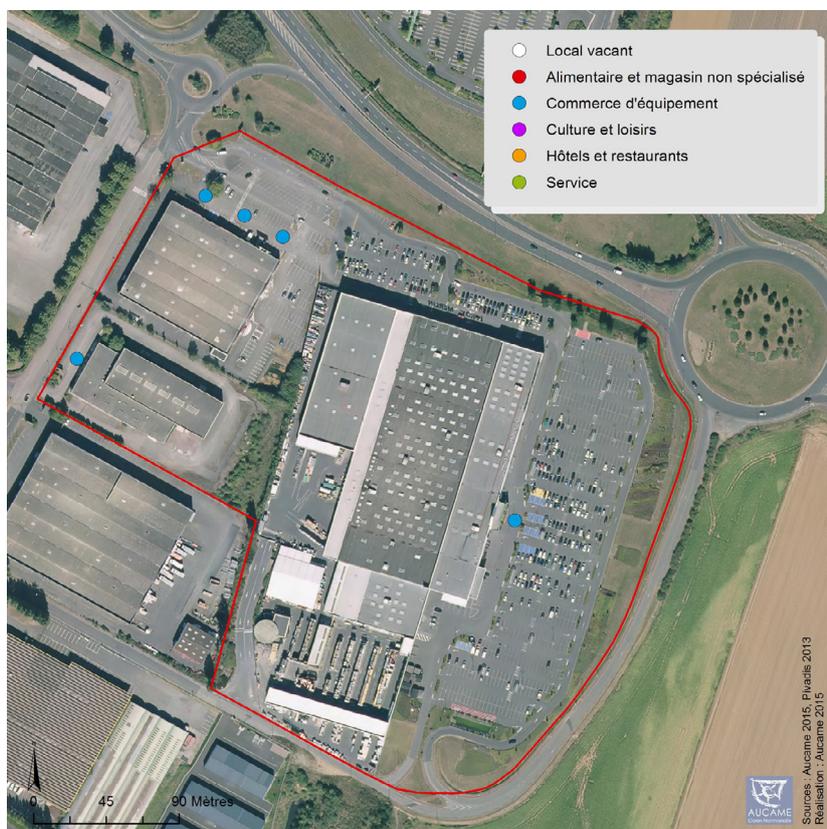
# Mondeville LEROY MERLIN



ouverture en **1978**  
une zone commerciale de **9,8 ha**  
**14 400 m<sup>2</sup>** de surface commerciale  
**796** places de stationnement

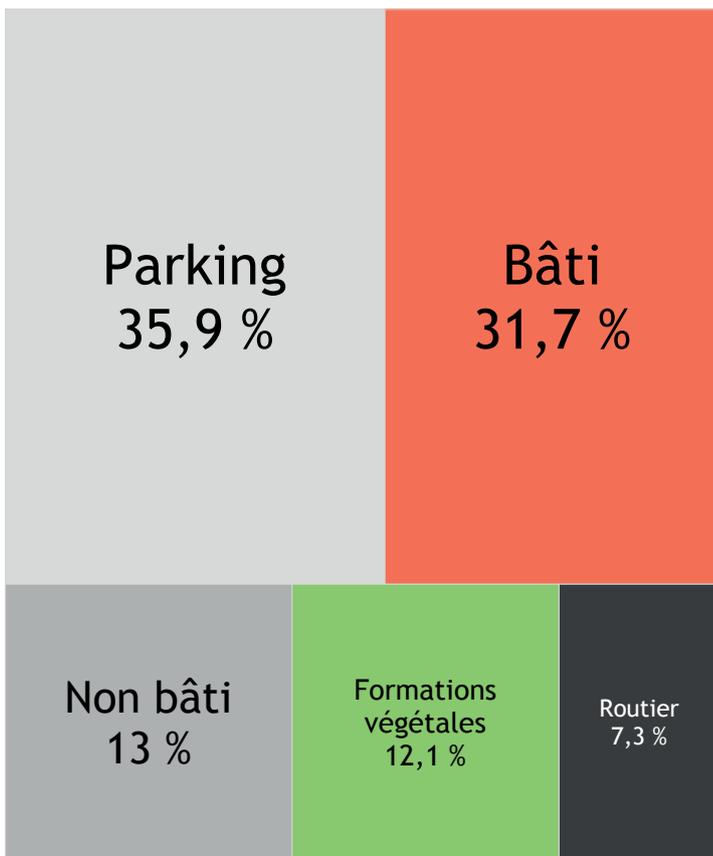
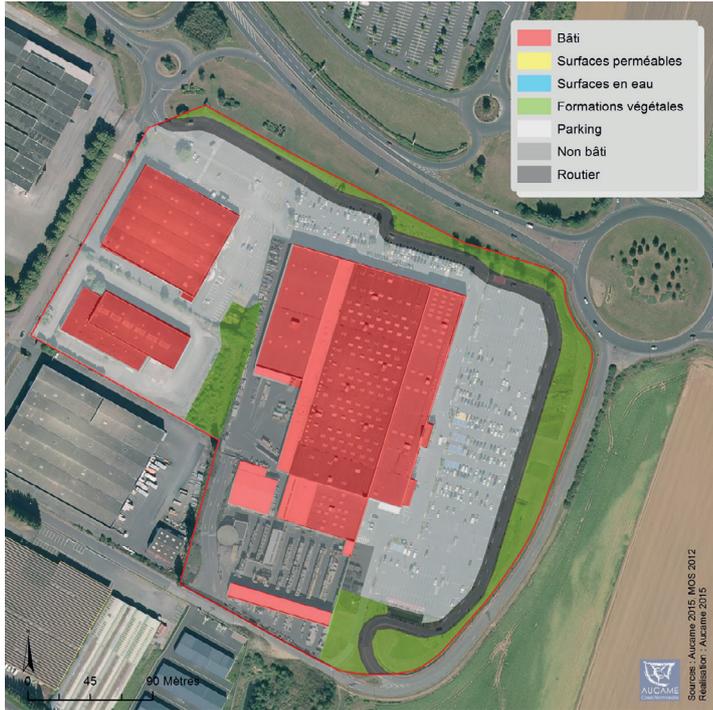


## Les commerces



Source : Pivadis 2013

## L'occupation du sol



**Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole**  
 19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN  
 Tel : 02 31 86 94 00  
 contact@aucame.fr  
 www.aucame.fr

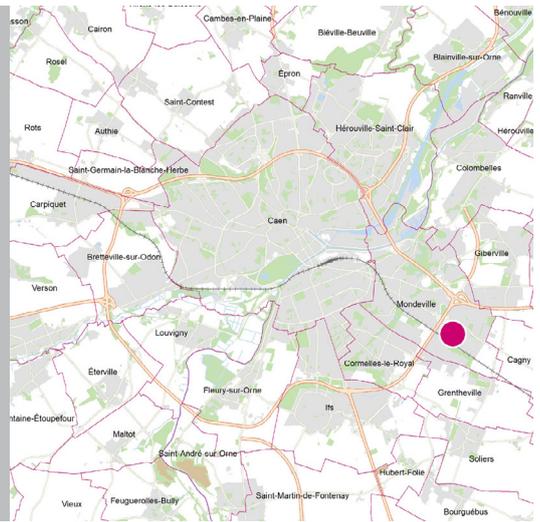


Septembre 2015

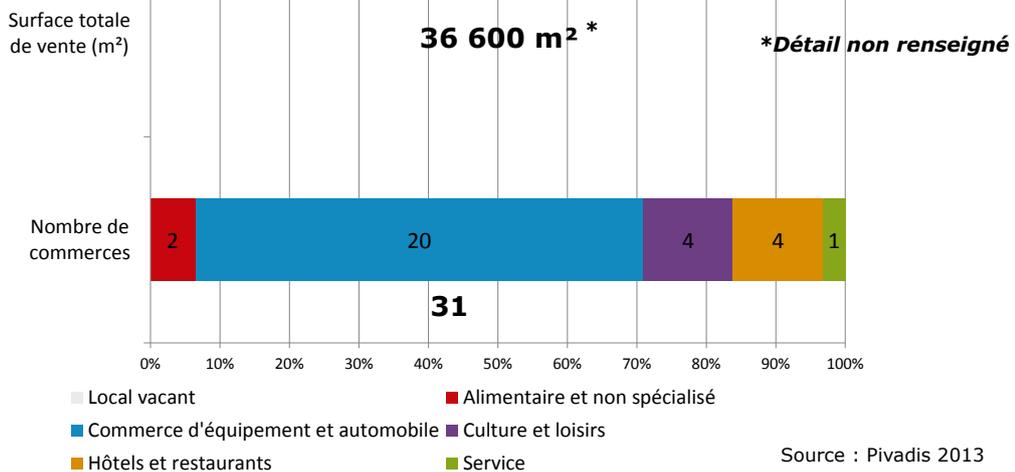
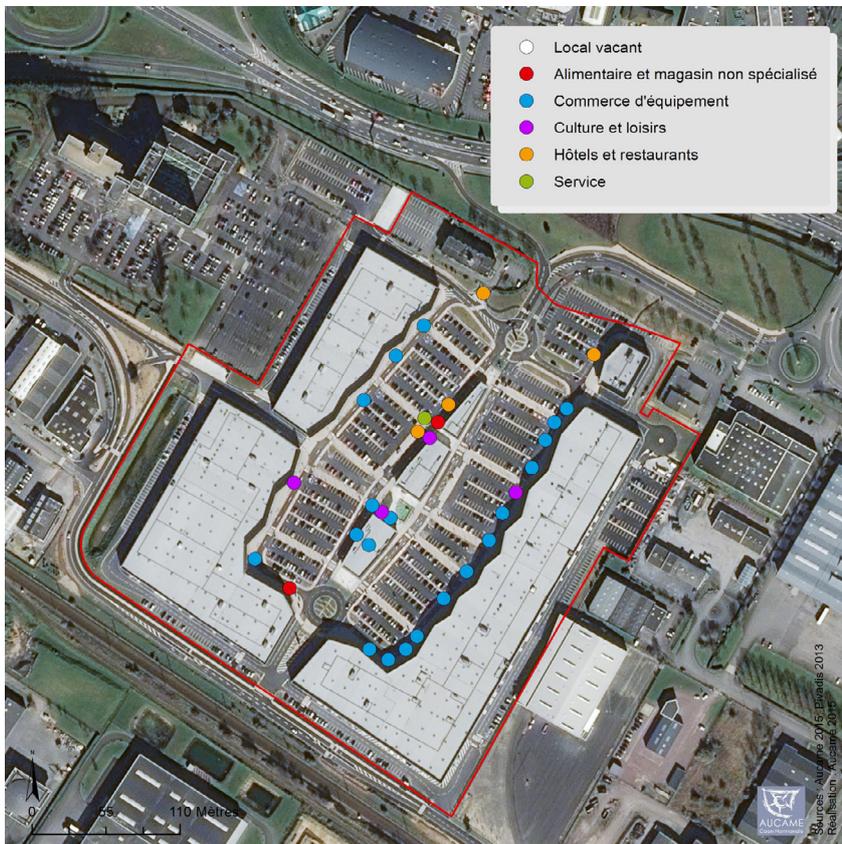
# Mondeville MONDEVILLAGE



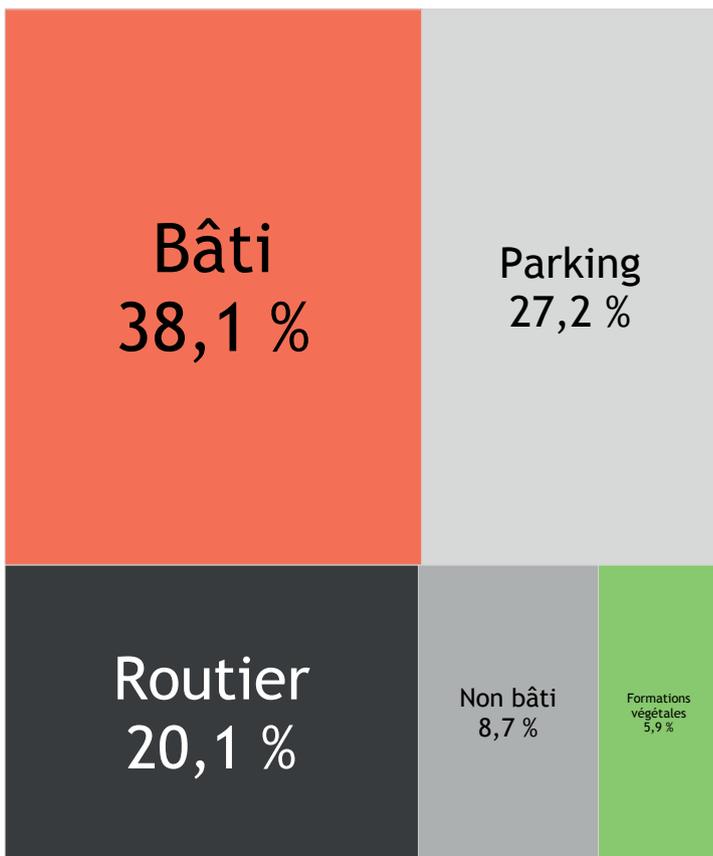
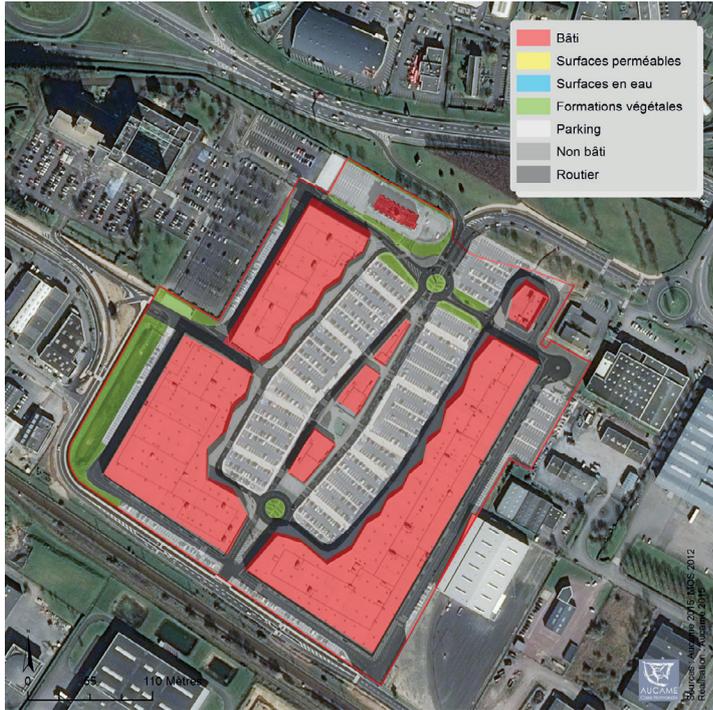
ouverture en **2013**  
une zone commerciale de **11,8 ha**  
**36 600 m<sup>2</sup>** de surface commerciale  
**1 250** places de stationnement



## Les commerces



## L'occupation du sol



**Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole**  
 19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN  
 Tel : 02 31 86 94 00  
 contact@aucame.fr  
 www.aucame.fr

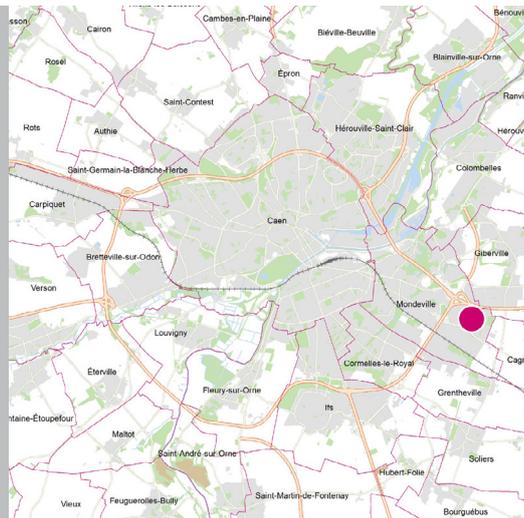


Septembre 2015

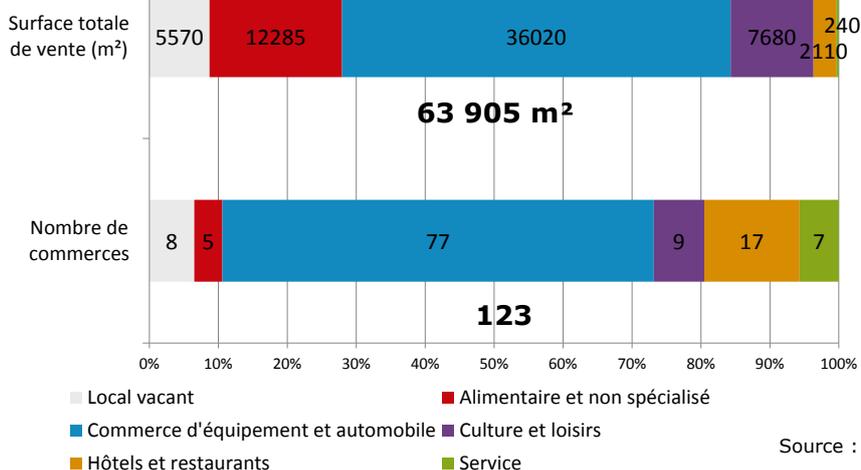
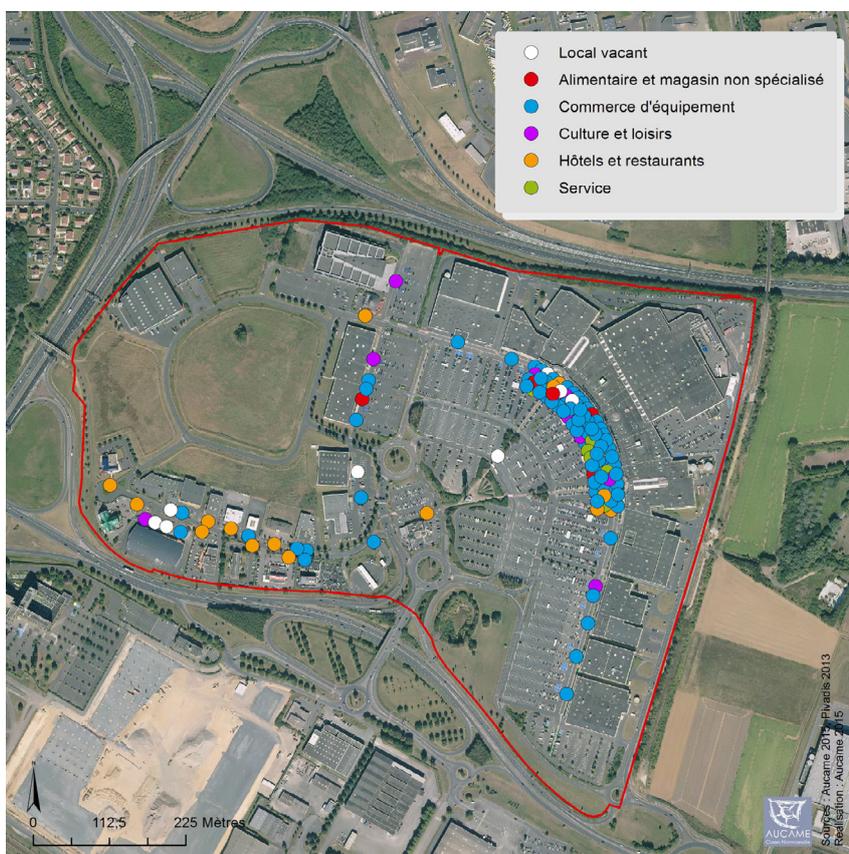
# Mondeville MONDEVILLE 2



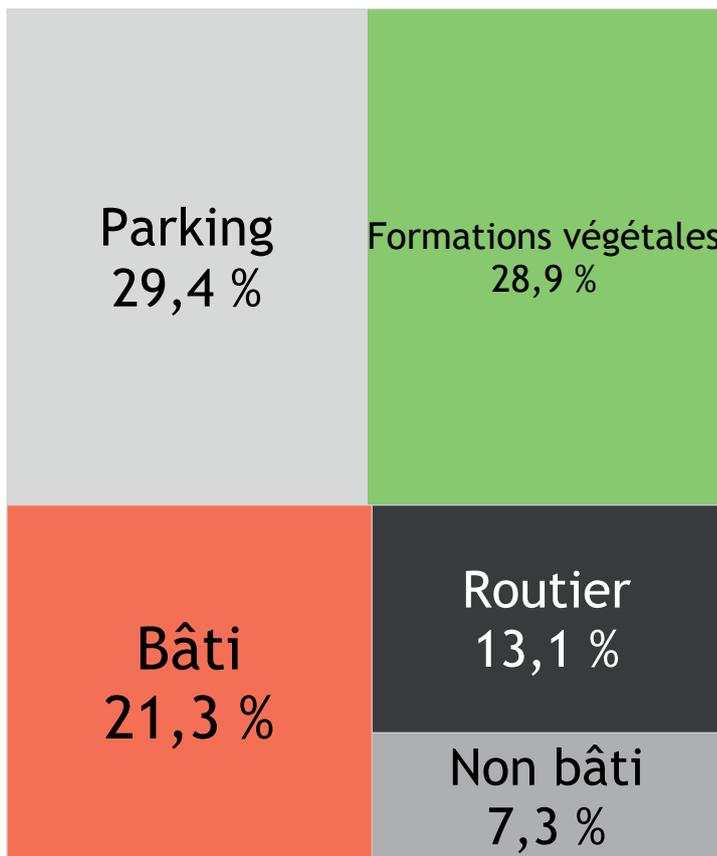
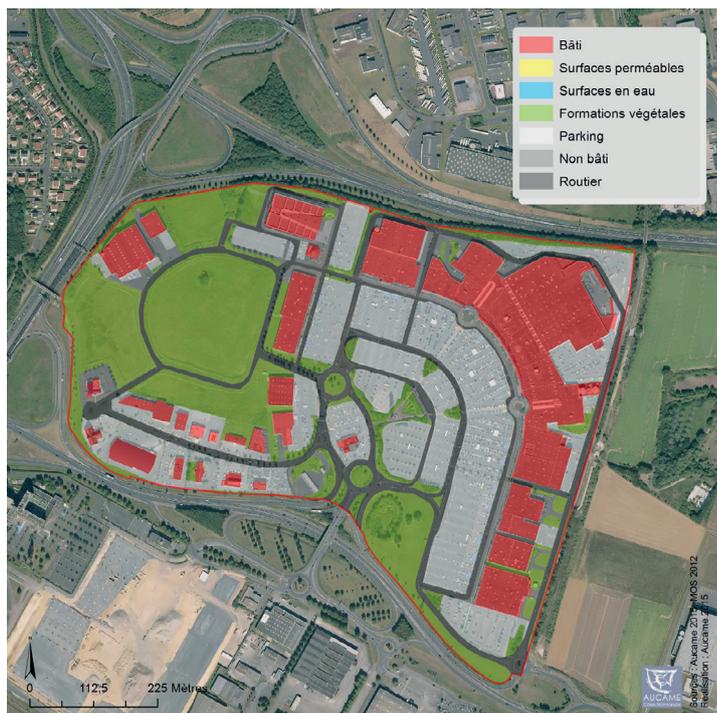
ouverture en **1995**  
une zone commerciale de **54,6 ha**  
**64 000 m<sup>2</sup>** de surface commerciale  
**5 542** places de stationnement



## Les commerces



## L'occupation du sol



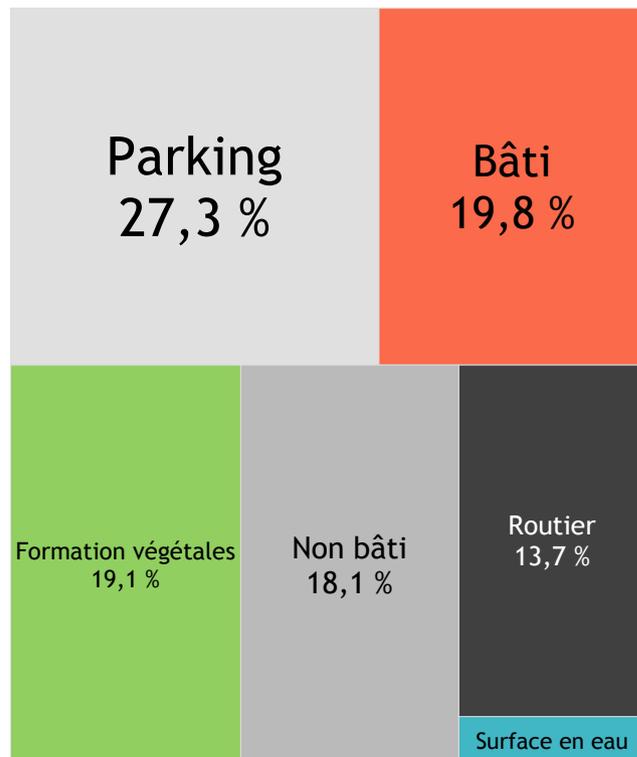
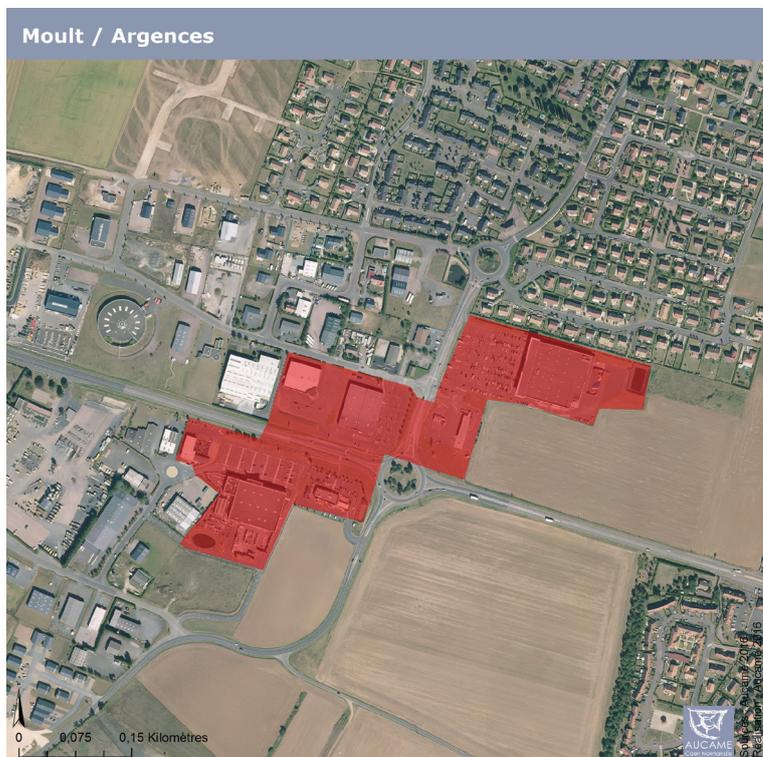
**Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole**  
 19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN  
 Tel : 02 31 86 94 00  
 contact@aucame.fr  
 www.aucame.fr



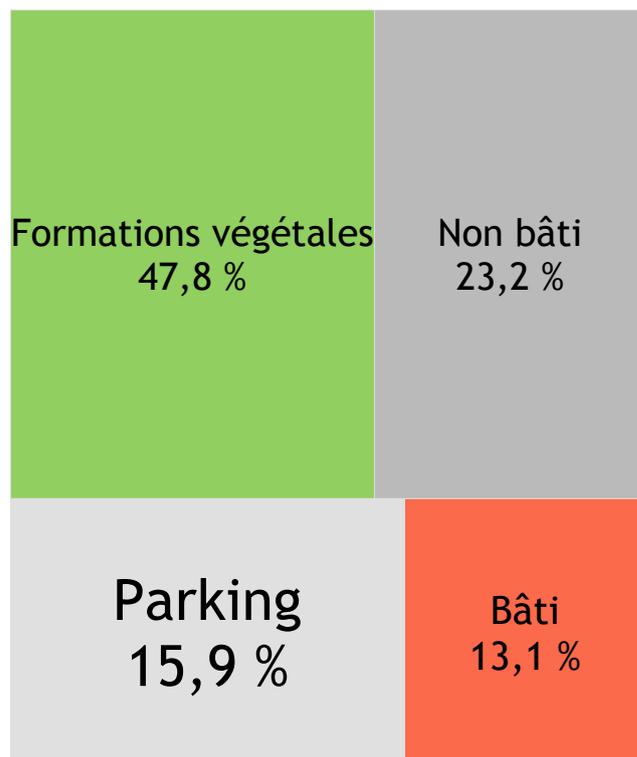
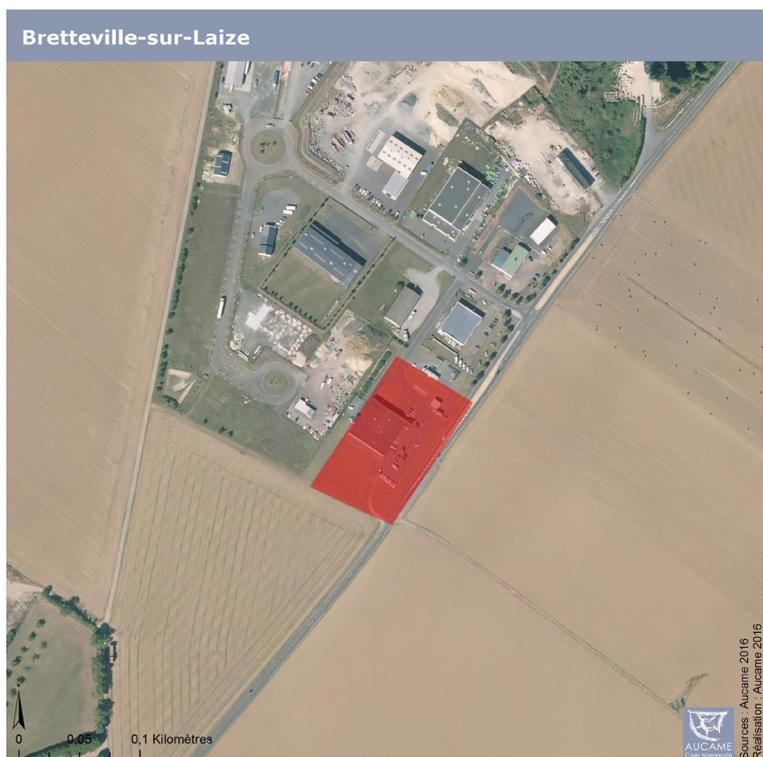
Septembre 2015

### III - FICHES DES CENTRES COMMERCIAUX HORS SECTEUR URBAIN

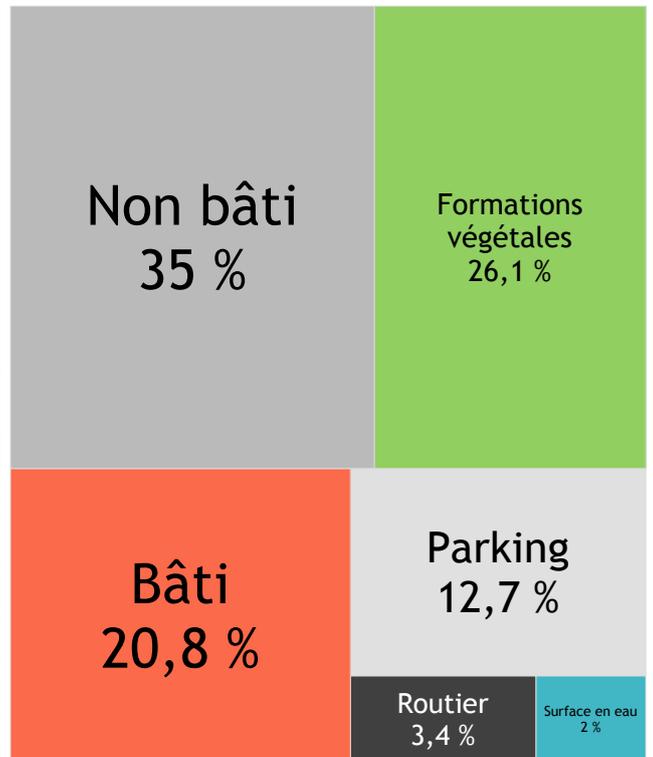
#### CC Argences/Moult



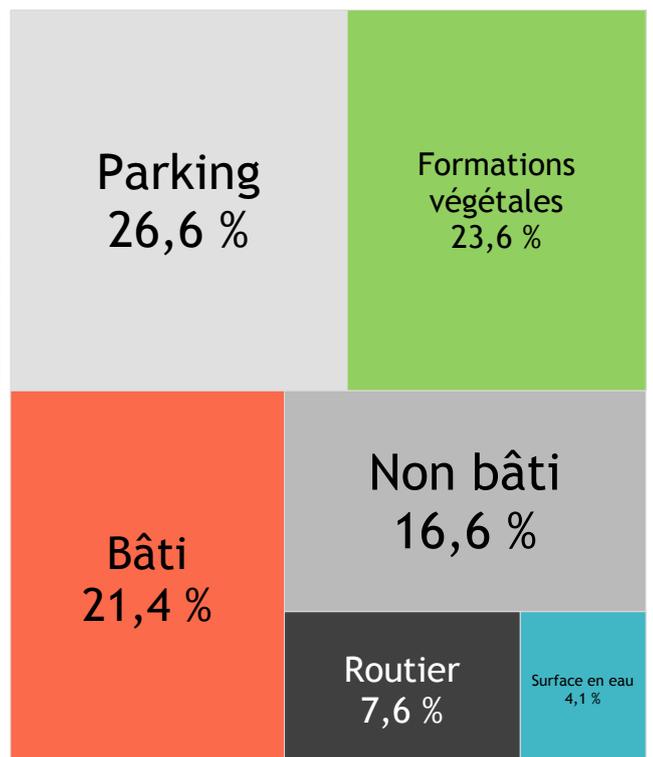
#### CC Bretteville/Laize



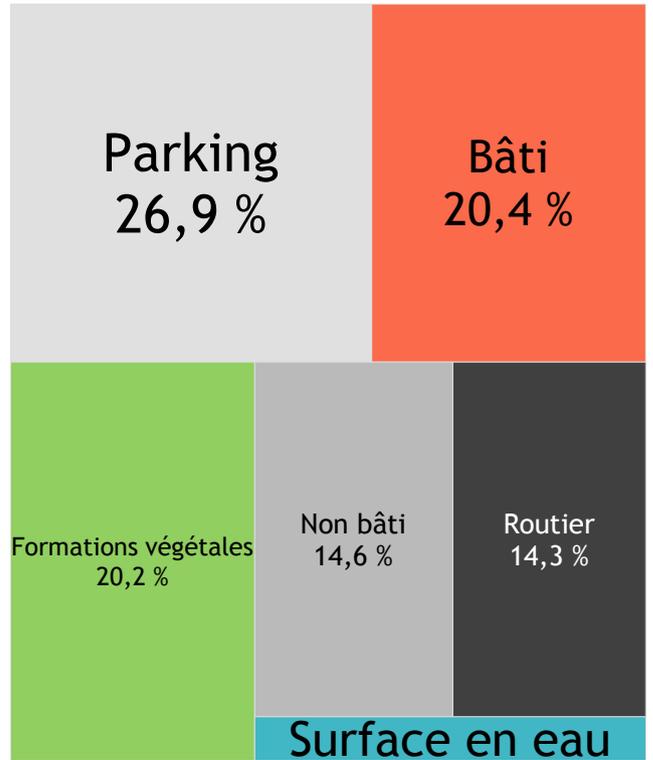
## CC Frénoville/Cagny



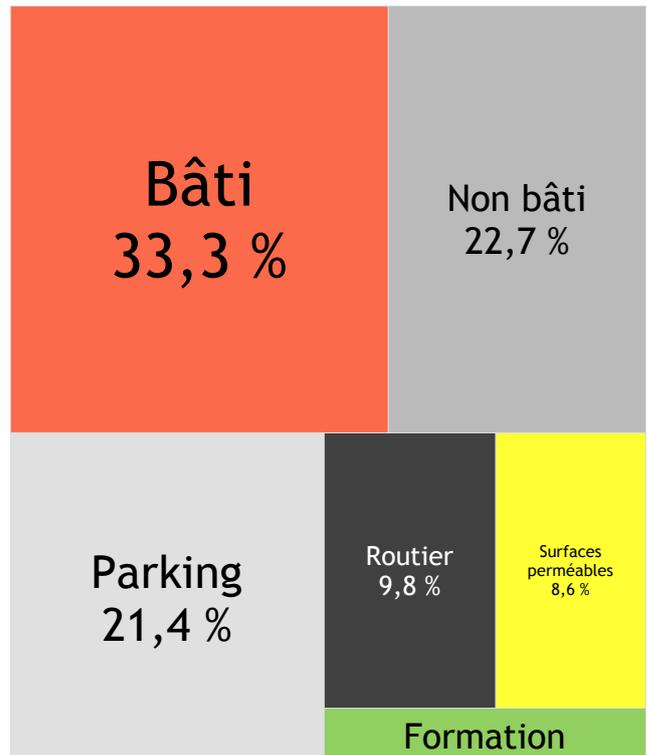
## CC Evrecy



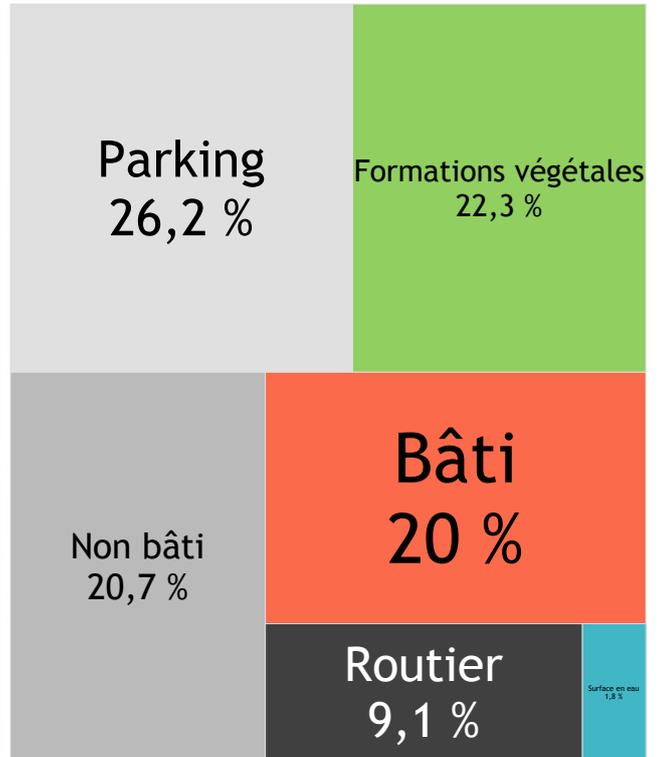
## CC Troarn



## CC Ouistreham



## CC Douvres-la-Délivrande







*Directeur de publication : Patrice DUNY*  
*Réalisation : Aucame 2016*  
*contact : paul.andre@aucame.fr*  
*Photographies : Aucame (sauf mention contraire)*



AUCAME  
Caen Normandie

*Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole*  
19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN  
Tel. : 02.31.86.94.00  
email : [contact@aucame.fr](mailto:contact@aucame.fr) / site web : [www.aucame.fr](http://www.aucame.fr)