



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Communauté de Communes Val d'Ille-Aubigné (35)

Requalification de la ZAE de La Bourdonnais : tendre vers l'exemplarité environnementale

Optimisation du foncier, mobilités, gestion de l'eau, économies d'énergie, intégration paysagère, économie circulaire : la ZA de la Bourdonnais a été choisie comme zone pilote de requalification, afin d'en faire un parc d'activités pleinement intégré dans son environnement.

La Zone d'Activité Economique (ZAE) de la Bourdonnais est située sur la commune de La Mézière, à 10 kms au Nord de Rennes. À proximité immédiate de la « Route du meuble », la zone couvre une superficie de 30 ha au PLUi dont 10 ha sont prévus en extension.

↗ Une zone typique des 80'

« C'est une zone qui s'est développée depuis les années 70 au fil des opportunités de commercialisation » explique Pascal Goriaux, Vice Président au développement économique à la Communauté de Communes Val d'Ille-Aubigné. En conséquence, le parcellaire présente de nombreuses dents creuses et des fonds de parcelle inoccupés car mal desservis. La zone initialement dédiée à l'artisanat et aux PME accueille également une quinzaine de pavillons, initialement les logements dédiés aux entrepreneurs à proximité des sièges d'entreprises. Vieillissante, la zone souffrait d'un déficit d'image avec des départs en retraites prévus, sans reprise d'activité derrière.

↗ Requalifier la ZAE

La ZA de la Bourdonnais a été choisie par l'EPCI comme zone pilote de requalification, afin d'en faire un parc d'activités « pleinement intégré dans son environnement et répondant aux attentes nouvelles des entreprises utilisatrices ». Ce programme s'inscrivait alors dans la démarche régionale de labellisation Qualiparc ainsi que dans l'Agenda 21 de la Communauté de Communes définissant une stratégie favorisant



Largeurs des voiries, modes doux, intégration paysagère, végétalisation et biodiversité sont autant d'enjeux qui ont été pris en compte dans le projet de restructuration.

l'introduction de critères environnementaux et plus largement de développement durable dans les zones d'activités communautaires.

↗ Etudes et acquisition foncières

La Communauté de Communes confie la réalisation d'une étude de faisabilité au cabinet Alter Paysage dès 2008. Entre 2010 et 2012, elle engage les dossiers de création et réalisation de ZAC avec appui du cabinet SETUR. Côté foncier, l'EPCI a fait l'acquisition d'une trentaine de parcelles entre 2011 et 2016. En parallèle, elle conventionne avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) en juillet 2011 pour mener des interventions en renouvellement urbain et au gré des opportunités, permettant ainsi de réaliser deux acquisitions à l'amiable et une par préemption avec contentieux (voir fiche correspondante).

Objectifs politiques

Des objectifs de restructuration et d'extension de la ZA ont été définis dès la création de la ZAC:

- Économiser le foncier en créant un parc d'activité dense et en valorisant les dents creuses et friches
- Requalifier le parc en travaillant sur des espaces publics de qualité, et en ayant une exigence renforcée sur les espaces privés
- Créer un maillage piétonnier sur l'ensemble du parc
- Re-créer une trame verte et bleue (maillage bocager, coulée verte et bleue, gestion en aérien des EP)
- Créer un parc d'activité économe et produisant de l'énergie
- Accueillir en priorité des activités de la croissance verte . ■

➤ Aménager des espaces publics de qualité

Les acquisitions foncières ont permis de concevoir une restructuration en profondeur de l'ensemble du parc existant et d'anticiper son extension.

Mobilités : un réseau de cheminement doux connectés aux sentiers de randonnées à proximité a été mis en oeuvre sur l'ensemble du parc. Par ailleurs, les voiries sont essentiellement en sens unique et à largeur limitée de 3,5 mètres permettant ainsi le ralentissement des vitesses mais aussi l'optimisation du foncier. Plusieurs zones de stationnement mutualisées ont été aménagées. Enfin, un arrêt du réseau STAR a pu être mutualisé à environ 1 km de la ZAE, ceci dans le cadre du contrat de coopération avec Rennes Métropole, le réseau desservant déjà La Chapelle des Fougeretz, commune jouxtant la ZA.

Eau : Un important travail sur la gestion des eaux pluviales a été mené avec l'aménagement de zones perméables et de noues d'infiltration permettant une limitation du nombre et de la taille des bassins de rétention. Sur les lots privés, une imperméabilisation maximale de 60 % du terrain est autorisée.

Paysage et biodiversité : la ZAE est intégrée dans le schéma global de trame verte et bleue de l'EPCI. Un linéaire de plantations est

“ Parmi les objectifs de départ, il y avait la volonté de travailler la sobriété foncière, l'intégration dans la trame verte et bleue, mais aussi l'économie circulaire.



” Pascal Goriaux, VP à l'économie

réalisé le long des voiries sur le domaine public afin de s'assurer de leur bonne mise en oeuvre. Bien que cela engendre une charge d'entretien, la collectivité maîtrise ainsi le type de plantation et l'intégration paysagère en limite séparative de propriété. D'autres dispositions sont obligatoires sur les parcelles privées : installations de clôtures végétalisées en limite de voie publique, plantation de haies bocagères en limite séparative et en fond de parcelle.

➤ Agir sur le foncier privé

La Communauté de Communes a mis en place des outils permettant d'avoir une exigence sur les espaces privés :

- Le PLUi qui spécifie les zonages : activité commerciale, de services, ou d'industrie. Des obligations concernent le stationnement vélo et la récupération des EP : à partir de 100 m² construits, une cuve de récupération de 300L minimum est imposée.
- Le cahier de prescriptions (CPEAP) qui vient compléter le PLUi : cadrage

sur le type d'activités, urbanisme, architecture, eau intégration paysagère, énergie, déchets...

- La fiche récapitulative que la collectivité demande de remplir aux porteurs de projets voulant s'installer ; elle aborde les points clés pour s'assurer de la compatibilité du projet avec les prescriptions de la ZA et la capacité technique en termes d'énergie, eau, etc.

Un binôme élu-agent de l'EPCI rencontre le porteur de projet et le maître d'oeuvre le plus en amont possible du projet afin de leur présenter ces éléments. Celui-ci a l'obligation de transmettre son projet de permis de construire avant dépôt officiel afin d'obtenir un avis croisé des services Economie et Energie du Val d'Ille Aubigné

➤ Eléments financiers

Dépenses

Etudes	181 K€
Travaux	3 407 K€
Acquisitions foncières	2 108 K€
Frais divers	358 K€
Total	6 055 K€

Recettes

Subventions.....	315 K€
Commercialisation.....	6 127 K€
Redevance et participation des constructeurs	255 K€
Total	6 442 K€

2023 : 62€ HT/m² et 130 € HT/m² pour une parcelle à vocation commerciale.

Les ZA sont généralement des projets déficitaires pour les collectivités. Ici, l'opération va pouvoir s'équilibrer car :

- Un mixte entre requalification et extension
- Une attractivité économique du secteur qui permet d'avoir un prix de vente élevé
- Une procédure de ZAC pour valoriser la participation des projets sur terrain privés. ■



Aire de stationnement mutualisées, végétalisées et perméables

CONTACT

Communauté de Communes Val d'Ille Aubigné
Service économie - 02 99 69 86 86 - economie@valdille-aubigne.fr

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Communauté de Communes Val d'Ille-Aubigné (35)

Acquisitions et négociations pour requalifier et optimiser le foncier de la ZAE de La Bourdonnais

Après de nombreuses opérations pour maîtriser le foncier, la collectivité travaille à présent à optimiser au maximum les parcelles de la zone. Négociations avec les propriétaires privés, divisions parcellaires, portage foncier : retour sur les différents procédés mis en oeuvre.

Zone typique des années 80, la ZA de la Bourdonnais a été choisie par l'EPCI comme zone pilote de requalification, à la fois sur les sujets d'aménagement : mobilité, gestion des eaux, paysage, énergie (cf fiche), mais aussi avec un objectif fort en terme de gestion foncière : «Économiser le foncier en créant un parc d'activités dense et en valorisant les dents creuses et friches ».

↗ Choix d'une procédure ZAC

La Zac a été la procédure adaptée à cette opération afin de répondre à plusieurs enjeux :

- Combiner requalification (et donc intervention sur des terrains privés) et extension
- Recourir à des outils pour opérer des acquisitions,
- Adopter une cohérence dans l'approche notamment en ayant une continuité entre l'espace public et l'espace privé,
- Trouver un équilibre financier entre les ventes de terrains et les participations des projets privés,

« La maîtrise foncière a été la question la plus laborieuse. Une trentaine de parcelles cadastrales ont été acquises, comprenant à la fois du foncier bâti et non bâti. » explique Pascal Goriaux, Vice-Président au développement économique à la Communauté de Communes Val d'Ille-Aubigné. En parallèle, la Communauté de Communes conventionne avec l'Etablissement Public Foncier (EPF)



L'EPF a fait l'acquisition de la parcelle avec la maison, a porté la déconstruction de cette dernière et le recyclage foncier du terrain avant revente à la collectivité.

pour mener une stratégie foncière globale sur la zone et intervenir sur du foncier bâti à faire muter avec des démolitions à prévoir.

↗ Intervention de l'EPF

L'EPF est notamment intervenu sur 3 parcelles : deux ont été acquises à l'amiable et une par préemption avec contentieux.

Focus sur deux d'entre elles :

En 2013, l'EPF a fait l'acquisition à l'amiable de la parcelle AM 208 avec maison d'habitation, d'une surface d'environ 1690 m² pour un montant de 216 000 €. L'EPF a ensuite porté la déconstruction de la maison et la réhabilitation des sols avant de revendre le lot à un porteur de projet pour un montant de 123 224 € TTC. Une entreprise est nouvellement installée depuis 2022.

Un village d'entreprise

L'opérateur Kermarrec entreprise porte un projet de 9 cellules d'activités de 242 m² à 301m² avec un parking mutualisé en plus des 2 ou 3 places devant chaque entreprise

Les stationnement vélo et récupération des eaux de pluie sont inscrits dans le PLUi (EP : à partir de 100 m² construits, cuve de 300L minimum) : la CCVIA contrôle au moment du dépôt du PC.

Dans l'acte de vente de la CCVIA à Kermarrec, une clause spécifique que, les 5 premières années, la collectivité doit être informée des projets de cession et de location des cellules d'activités. Cette forme de « droit de regard » permet à la CCVIA de s'assurer de la compatibilité des activités avec le projet. Aujourd'hui, 85 % des cellules sont commercialisées. ■

Parcelle AM 34 : acquisition par l'EPF dans le cadre d'une procédure de préemption pour un montant de 345 000 €. La parcelle accueillait un bâti délabré ainsi que des dépôts sauvages suite à l'installation d'un squat. L'EPF a porté la remise en état du site. La cession de ce foncier par l'EPF à un porteur de projet privé est en cours d'organisation en lien avec la cession de parcelles adjacentes (propriété de la CCVIA) pour la mise en oeuvre d'un projet d'ensemble : un bâtiment de 1100 m² en vue d'accueillir des activités tertiaires sur deux niveaux, trois cellules commerciales de 300 m² chacune et une cellule d'activité.

Pour ces deux interventions, l'EPF a appliqué le dispositif de «minoration foncière travaux» consistant en une prise en charge jusqu'à 60% du montant des travaux de déconstruction / dépollution.

➤ Optimiser le foncier

Une fois propriétaire du foncier, la collectivité a une marge de manœuvre pour négocier avec les entreprises.

Par exemple, une entreprise déjà installée voulant acheter un terrain adjacent en vue d'un éventuel développement ne sera pas prioritaire par rapport à d'autres acheteurs : «Aujourd'hui, les porteurs de projets ne peuvent plus faire de réserves foncières » précise Pascal

“ Un paramètre qui a changé par rapport au passé est que l'on travaille maintenant systématiquement et très en amont sur l'optimisation foncière



” Pascal Goriaux, VP à l'économie

Goriaux. « Il nous faut du factuel pour passer à la phase de cession de terrain : un projet avec une demande de PC ».

Autre exemple, la collectivité a été contactée par une entreprise qui souhaite s'installer sur deux fonciers libres qu'elle a repéré : l'une des parcelles est publique, l'autre est privée. La cession du foncier public a été conditionnée au fait que l'acheteur réussisse à acquérir le foncier privé.

➤ Les réseaux : un sujet complexe

Le plan initial de la zone définit un pré-découpage des lots. « On a un plan hypothétique avec des grands lots, des lots moyens. On essaie d'anticiper sur les re-découpages éventuels en analysant la typologie des demandes d'implantations » explique Aurélie Arhan, chargée de mission à l'EPCI. Toutefois, une vigilance particulière est nécessaire en cas de division parcellaire quand au recalibrage des réseaux : « si on densifie, il faut anticiper une augmenta-

tion de la puissance requise par rapport au schéma de départ » Ce fut le cas sur un terrain de 16 000 m², redécoupé en 3 lots distincts. La collectivité a réalisé des travaux pour les traversées des réseaux sous voirie ce qui implique un prix de cession à la hausse.

➤ Mutualiser les stationnements ou le stockage

Plusieurs poches de stationnement mutualisées ont été aménagées sur la zone par la collectivité. Concernant le stockage « cela pourrait intéresser certaines entreprises mais la question des assurances se pose rapidement (sécurité infraction, incendie...). Cela dépend du type de matériel à stocker » indique Aurélie Arhan. Sur la ZAE, l'entreprise CBS (Cartonnage Bretagne Services) propose du stockage aux autres entreprises (sous forme de location).

➤ Dialogue et animations entre les entreprises

Il n'y a pas aujourd'hui d'associations ou de clubs d'entreprise sur la ZAE. Toutefois la CCVIA initie des échanges thématiques au sein de la ZAE et entre les différentes ZAE du territoire sur divers sujets : projets photovoltaïques, synergies inter-entreprises...

➤ Prix de vente des terrains

En 2015 le coût était de 58,35 € HT/m² et 120 € pour une parcelle à vocation commerciale.

En 2023 : 62€ HT/m² et 130 € pour la parcelle à vocation commerciale.

Le prix peut varier selon la typologie d'activité et la visibilité par rapport à la route du meuble. ■



Aire de stationnement mutualisées, végétalisées et perméables. En arrière plan, l'entreprise CBS propose de louer des espaces de stockage.

CONTACT

Communauté de Communes Val d'Ille Aubigné
Service économie - 02 99 69 86 86 - economie@valdille-aubigne.fr

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :

