



La densification des activités économiques

Dans l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

Du diagnostic au programme d'actions

Rencontre BRUDED – La Mézière

9 novembre 2023



La densification des activités économiques

Le rappel du ZAN et l'impact sur le foncier économique

Les constats sur la densité actuelle

Le plan d'actions

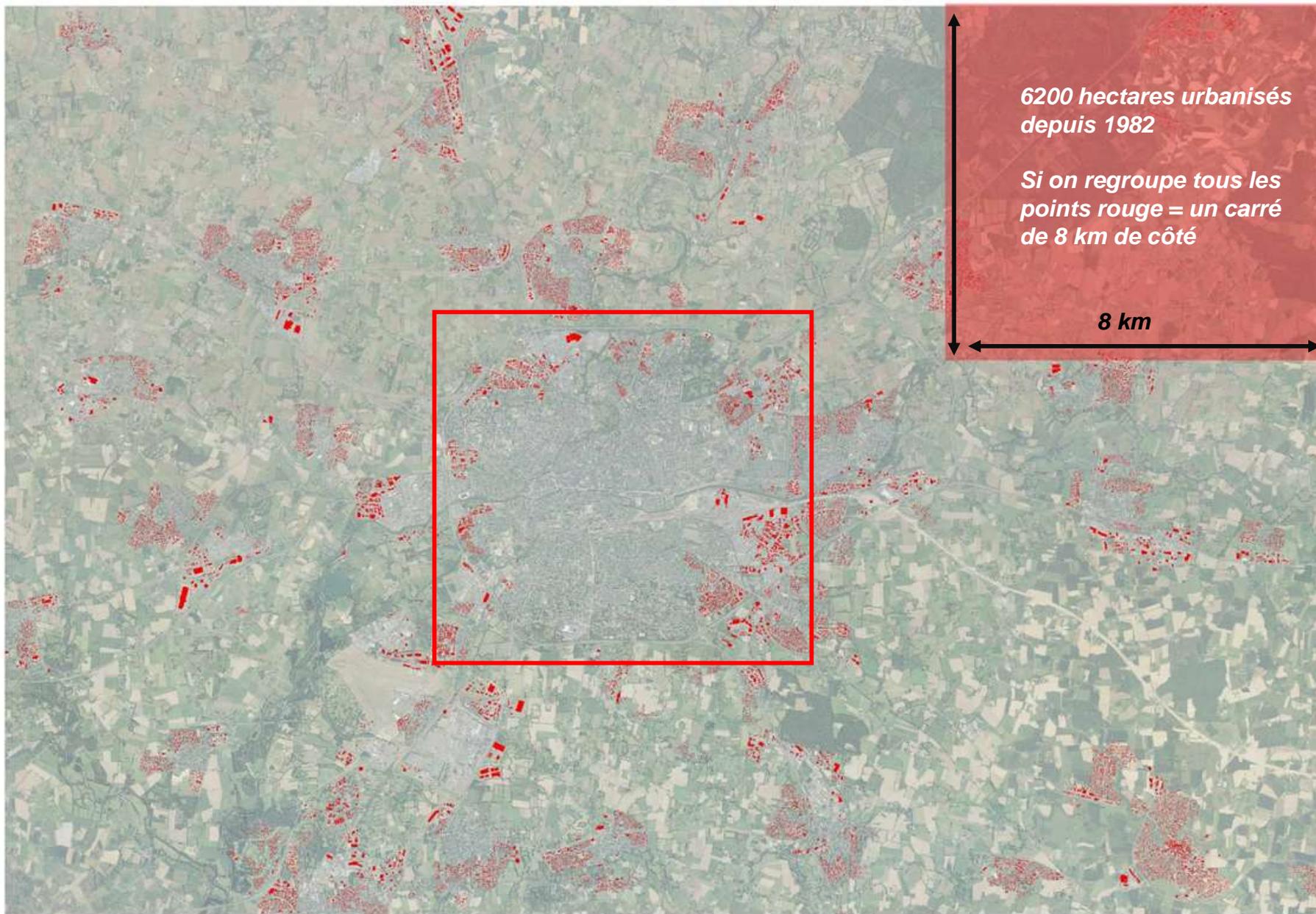
Jean-Marc Legagneur (Vice-Président en charge du commerce, de l'artisanat et des zones d'activités - RENNES METROPOLE)

Michèle LE LOIR (Direction Aménagement Urbain et Habitat – RENNES METROPOLE)



Le rappel du ZAN

Son impact sur le foncier économique



RM : 71 000 ha

**1982 : 12% du territoire de RM consommé
(8 300 ha)**

**2020 : 21% du territoire consommé
(14 600 ha)**

=> L'équivalent de l'intra rocade urbanisé en 40 ans

D'ici 2031 :
Diviser par deux la consommation d'espace
mesurée entre 2011-2021

Entre 2031 et 2050 :
Poursuivre la trajectoire
en réduisant l'artificialisation

Objectif 2050 :

$$\begin{array}{ccc} \boxed{1 \text{ m}^2} & = & \boxed{1 \text{ m}^2} \\ \text{artificialisé} & & \text{renaturé} \end{array}$$

Consommation d'ENAF 2011 - 2021

Pays de Rennes

Destination des espaces consommés



Les espaces consommés à destination de la catégorie « Activités et Commerce » se ventilent entre 324 Ha pour les activités économiques et 10 Ha pour les commerces

Le foncier économique

- Une consommation foncière importante et qui ne diminue pas par rapport aux décennies précédentes, contrairement à l'habitat
- Des interrogations fortes sur la réponse aux besoins des entreprises dans un contexte de sobriété foncière notamment pour les activités nécessitant de l'espace (logistique...)
- Un enjeu de densification des ZA complexe à mettre en œuvre du fait de la spécificité de chaque activité et d'une habitude moindre des acteurs (dont économiques, ex: réserves foncières pour développement ultérieur...)



Le besoin en foncier économique sur Rennes Métropole

Sur la base des périodes précédentes (Moyenne annuelle des cessions sur les ZAE sur la période 2006-2022), la surface de fonciers économiques à mobiliser sur la métropole est évaluée à **15ha cessibles par an** de foncier public en zone productive (hors tertiaire, hors commerces)

Ce rythme de consommation doit être nuancé à l'avenir au regard de plusieurs aspects :

- Une exigence de densification plus importante des nouveaux projets
- Une conjoncture défavorable aux investissements au regard des incertitudes actuelles
- Une inflation des coûts de construction

→ Au total pour répondre à la demande sur le territoire à **niveau constant** il faut dégager 180 hectares cessibles d'ici à 2035

→ En retranchant le stock disponible (y compris options) de cessions à venir sur les opérations en cours, le besoin restant à couvrir est de **65 hectares cessibles**





Quelle répartition entre extension et renouvellement ?

Le scénario à l'étude privilégié d'ici à 2035 :

Comme pour l'habitat, une priorité donnée au renouvellement économique afin de limiter au maximum toute nouvelle extension

Renouvellement économique / des études menées actuellement par la métropole :

- Le secteur élargi de la Janais
- La ZA Nord sur Rennes et Saint Grégoire
- Le secteur Portes du Bois de Soeuvres (Loges-logettes à Chantepie, La Hallerais à Vern du Seiche...)
- La densification de zones d'activités existantes...

Extensions urbaines / un objectif de 16 hectares nouveaux (hors zones déjà lancées) cessibles soit 32 hectares brut, hors logistique

Au global, la cible de 60% en renouvellement urbain et de 40% en extension urbaine, y compris logistique



Les constats sur la densité actuelle

Les obstacles à la densité

L'étude menée sur 20 ZA existantes



Le constat : Les obstacles à la densité

Espace public, bandes enherbées



Ilôt de chaleur



*Les Fontenelles,
Mordelles*

Non alignement du bâti



Réserves foncières conséquentes



Nappe de parking privée sous utilisée



Des bâtiments sans étage



Bâti sans optimisation des parcelles



Reliquats urbains sans usage



Des trames urbaines complexes





Le constat : Exemple d'emprise au sol

Industrie

Hydrachim, La Hautière, L'Hermitage



Bâti : 5 000 m²
UF : 24 500 m²
Emprise au sol : 20 %

M-extend, Acigné



Bâti : 24 500 m²
UF : 92 000 m²
Emprise au sol : 26 %

Brient, Fontenelles, Mordelles



Bâti : 15 000 m²
UF : 32 400 m²
Emprise au sol : 46 %

Locaux
d'activités
TPME -TPMI

La Hautière, L'Hermitage



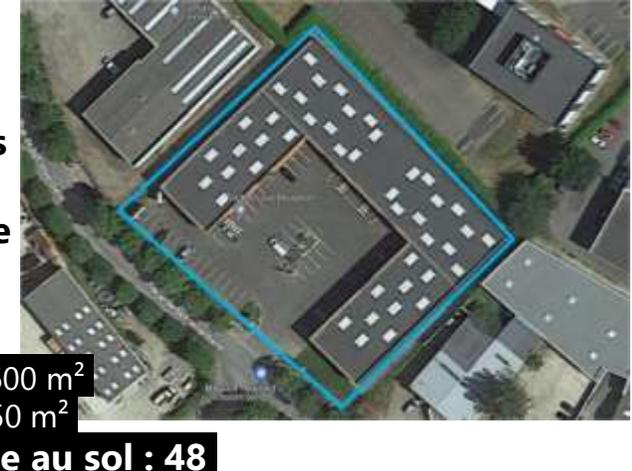
1 local
200 m²
Bâti : 200 m²
UF : 1 800 m²
Emprise au sol : 11 %

La Hallerais, Vern-sur-Seiche



3 fois plus dense
Bâti : 3 000 m²
UF : 9 550 m²
Emprise au sol : 31 %

Le carré Nominoë, Ecopôle Sud-Est



4 fois plus dense
Bâti : 2 600 m²
UF : 5 450 m²
Emprise au sol : 48 %



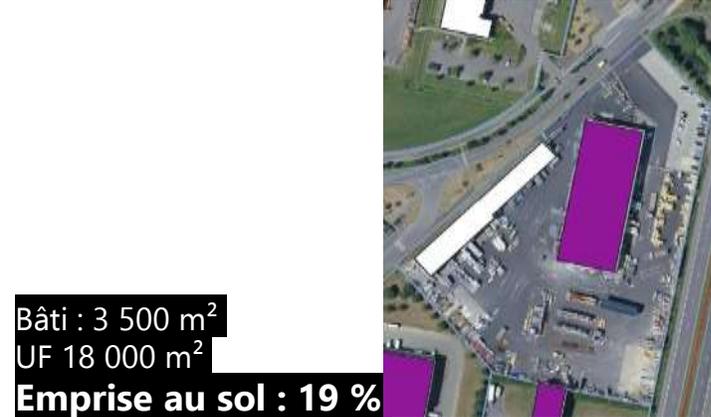
Le constat : Emprise au sol par grands secteurs d'activités

Commerce pour les professionnels (+ avec surfaces extérieures)

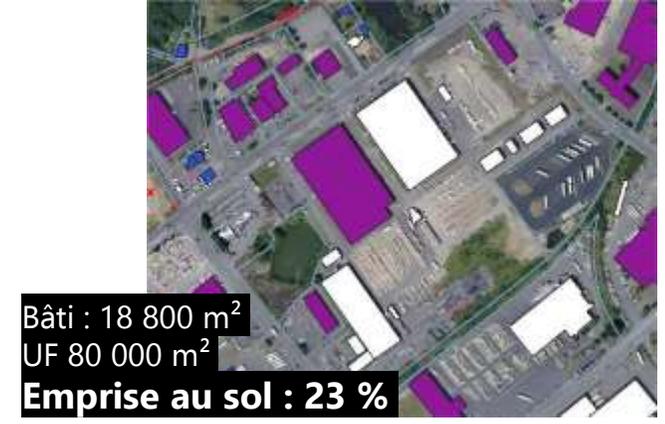
Mercedes-Benz (PL, VL), Rigourdière, Cesson-Sévigné



Denis Matériaux, Le Vallon, Saint-Jacques-de-la-Lande

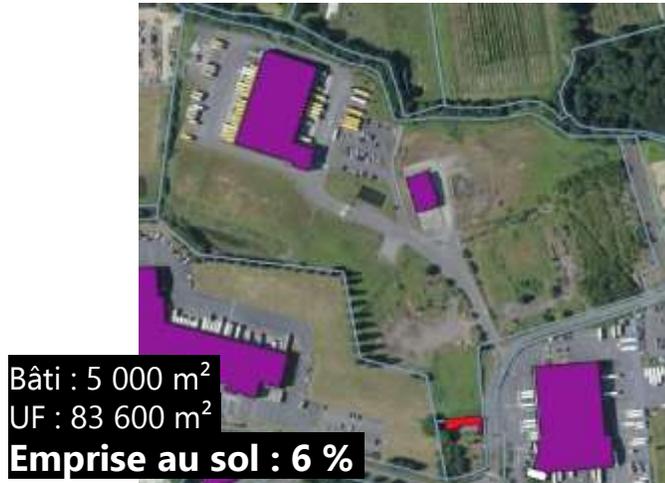


Point P, Haie des Cognets, Saint-Jacques-de-la-Lande



Logistique

Dachser, La Massue, Bruz



Solarenn, Mottais, Saint-Armel



Plate-Forme Colis, Chêne Vert, Le Rheu





Une expérimentation sur 20 ZAE

20 grandes ZA étudiées dans la métropole soit 941 ha et près de 25 % des espaces économiques de la métropole

Une étude expérimentale portant sur 20 sites d'activités au profil varié a permis d'identifier les grandes problématiques pour accompagner l'optimisation foncière des ZA :

- 80 % des potentiels théoriques d'optimisation foncière sont situés dans les grandes unités foncières,
- les potentiels théoriques d'optimisation se concentrent dans les grandes zones d'activités productives,
- L'étude identifie quatre grands profils de zones d'activités pour une politique d'optimisation foncière ;
 - Un travail portant sur l'optimisation des grandes « enveloppes » foncières de la zone,
 - Une réflexion nécessitant un projet d'aménagement économique d'ensemble (ZA à restructurer),
 - Une réflexion qui s'élargit à un enjeu de projet urbain plus large qui dépasse la problématique de zone d'activités (mixité urbaine),
 - Une stratégie qui repose sur l'accompagnement de l'évolution des entreprises et des acteurs concernés.



Une expérimentation sur 20 ZAE

Sur 941 hectares étudiés, un potentiel théorique élevé de 241 hectares optimisables



Exemple de résultats : ZA des Cognets à Saint Jacques-de-la-Lande

POINT DE MÉTHODE : DE QUOI PARLE-T-ON ?

POTENTIELS THÉORIQUES D'OPTIMISATION FONCIÈRE*

= SURFACE DES UNITÉS FONCIÈRES (UF)

Unités foncières avec 5 points ou plus

UF non bâti



UF avec du bâti vacant



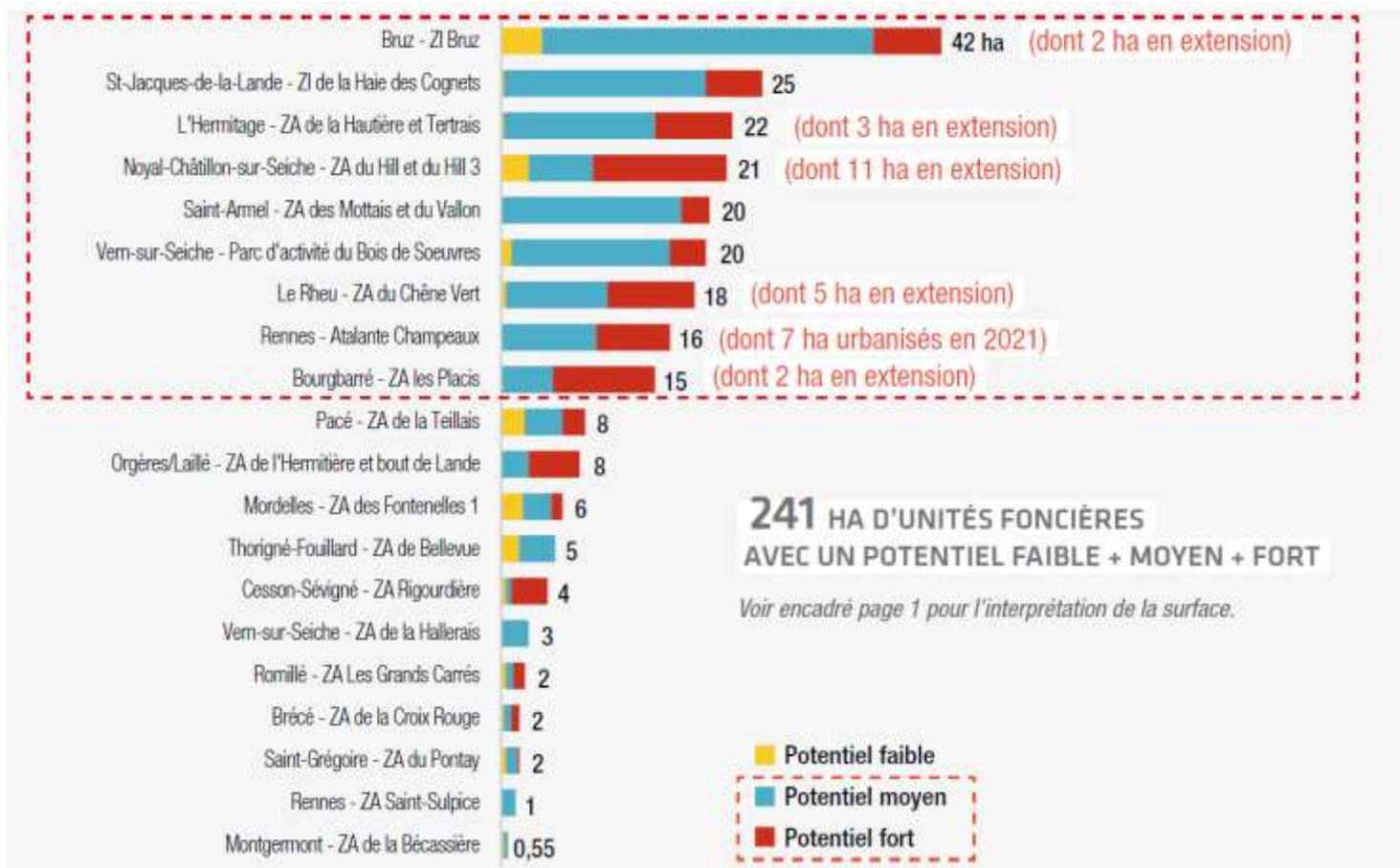
UF occupée, sous optimisée ou potentiellement divisible





Une expérimentation sur 20 ZAE

Sur 941 hectares étudiés, un potentiel théorique élevé de 241 hectares optimisables





Le plan d'actions pour la densification

Dans le cadre du futur Programme local de l'aménagement économique de Rennes Métropole 2023-2035



Le Programme Local de l'Aménagement Economique (PLAE)

Un outil de diagnostic et de planification pour faire se rencontrer l'offre et la demande

- Connaissance des besoins des entreprises en quantité et qualité : besoins différenciés selon les activités :
 - Activités productives
 - Tertiaire
 - NB : Commerce traité à part
- Identification des potentiels fonciers existant sur le territoire : densification et extension
- Orientations :
 - *Définir la programmation foncière pour permettre le parcours résidentiel des entreprises*
 - *Concevoir des aménagements adaptés aux enjeux de transition : sobriété foncière, réduction de l'empreinte environnementale (biodiversité, eau, énergie)*
 - *Développer la servicialisation (mutualisations de services dont l'énergie)*
 - *Interroger les modèles de production de foncier (dissociation foncier / bâti)*

Approbation du PLAE > printemps 2024



Les pistes de réflexion : un plan d'action

Action n°1 :	Retenir les futures opérations en extension à partir de critères objectifs, en recherchant un équilibre territorial
Action n°2 :	Privilégier en extension les grands fonciers structurants et réserver ces futurs fonciers cessibles aux activités industrielles ou logistiques
Action n°3 :	Coupler chaque nouvelle opération d'extension à un périmètre de densification
Action n°4 :	Intervenir en densification hors opération d'aménagement, à la parcelle ou à un groupe de parcelles.
Action n°5 :	Lancer une réflexion d'aménagement sur un ensemble de ZA sur lequel le potentiel de densification est le plus fort, allié à une nécessité de revoir les équipements publics.
Action n°6 :	Définir des objectifs de densité et proposer une évolution des règles d'urbanisme pour favoriser la densité en ZAE. Ces propositions devront être adaptées aux activités, secteurs géographiques et armatures urbaines du territoire.



Action n°1 et n°2 : Prioriser les nouvelles opérations en extension

Des critères appliqués pour objectiver le choix des futures Zones d'Activités Économiques

- Maitrise foncière
- Zonage PLUI
- Portage politique + sensibilité riverains
- Équilibre territorial
- Accessibilité

1^{er} filtre

- Incidences environnementales
- Impacts financiers
- Contraintes d'aménagement et type d'entreprises accueillies

2^d filtre

Les grands fonciers structurants favorisés en extension urbaine et réservés aux activités industrielles ou logistiques : Les artisans et activités avec peu de nuisances se positionnant de manière privilégiée en renouvellement économique, en opération mixte ou même en centralité, tels que le tertiaire, le commerce, les services ou l'artisanat

Un village d'artisans intégré dans chaque nouvelle opération (mutualisation des accès, stationnements...)



Action n°3 : Coupler extension et densification

L'exemple du Hil à Noyal Chatillon sur Seiche :

La ZAC du Hil 3 créée en mars 2022

Réflexion de densification menée en parallèle sur les ZA du Hil 1 et 2



Dispositif d'accompagnement RSE (dès 2024)

Actualisation et consolidation du diagnostic économique (dès 2023)

Réalisation d'une étude de densification (début 2024)

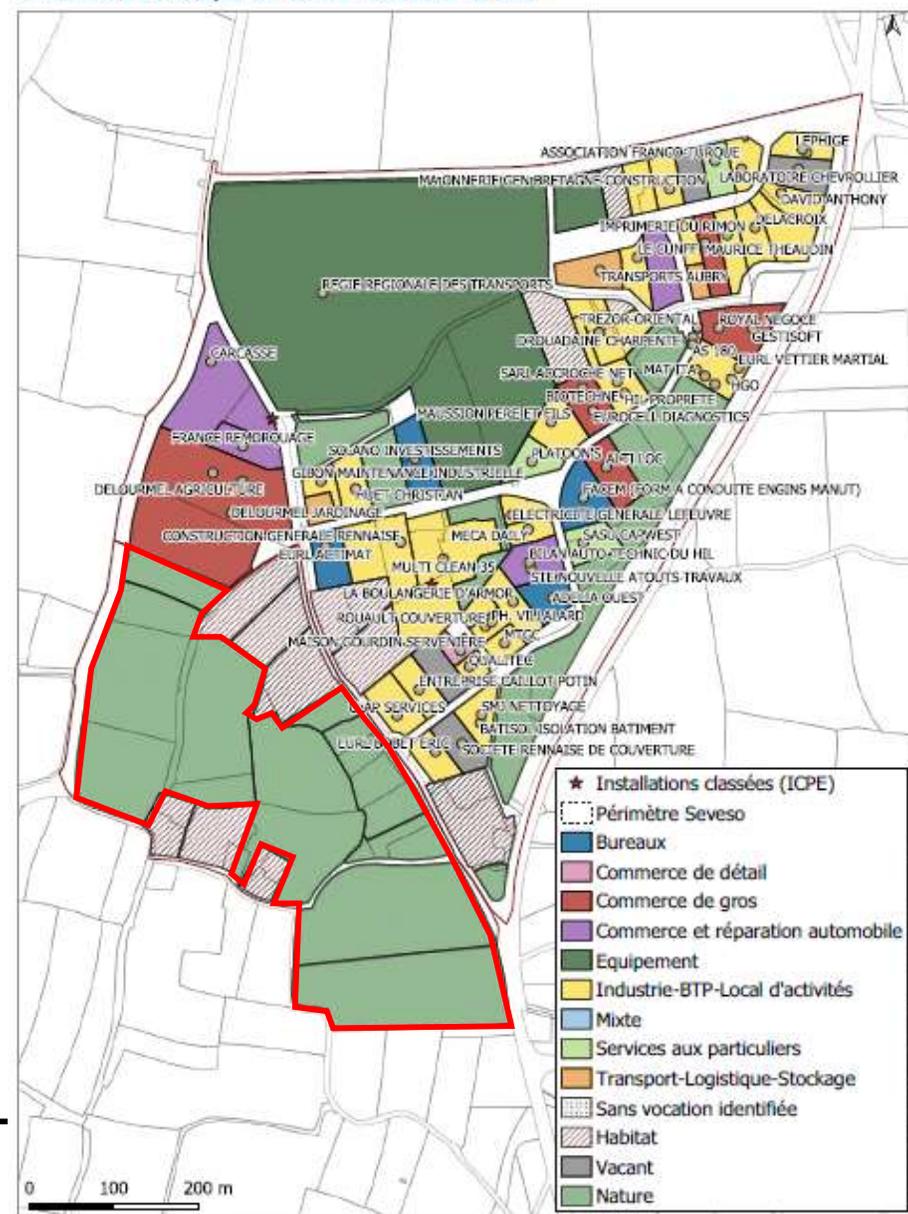
Définition d'une stratégie opérationnelle d'intervention (2024)

Accompagnement réglementaire (dans le cadre de la modification n°2 du PLUI – 2023-2024)

Stratégie foncière (dès 2023)

Accompagnement des entreprises (dès 2023)

VOCATION ÉCONOMIQUE DES UNITÉS FONCIÈRES EN 2020





Densifier une zone d'activités?

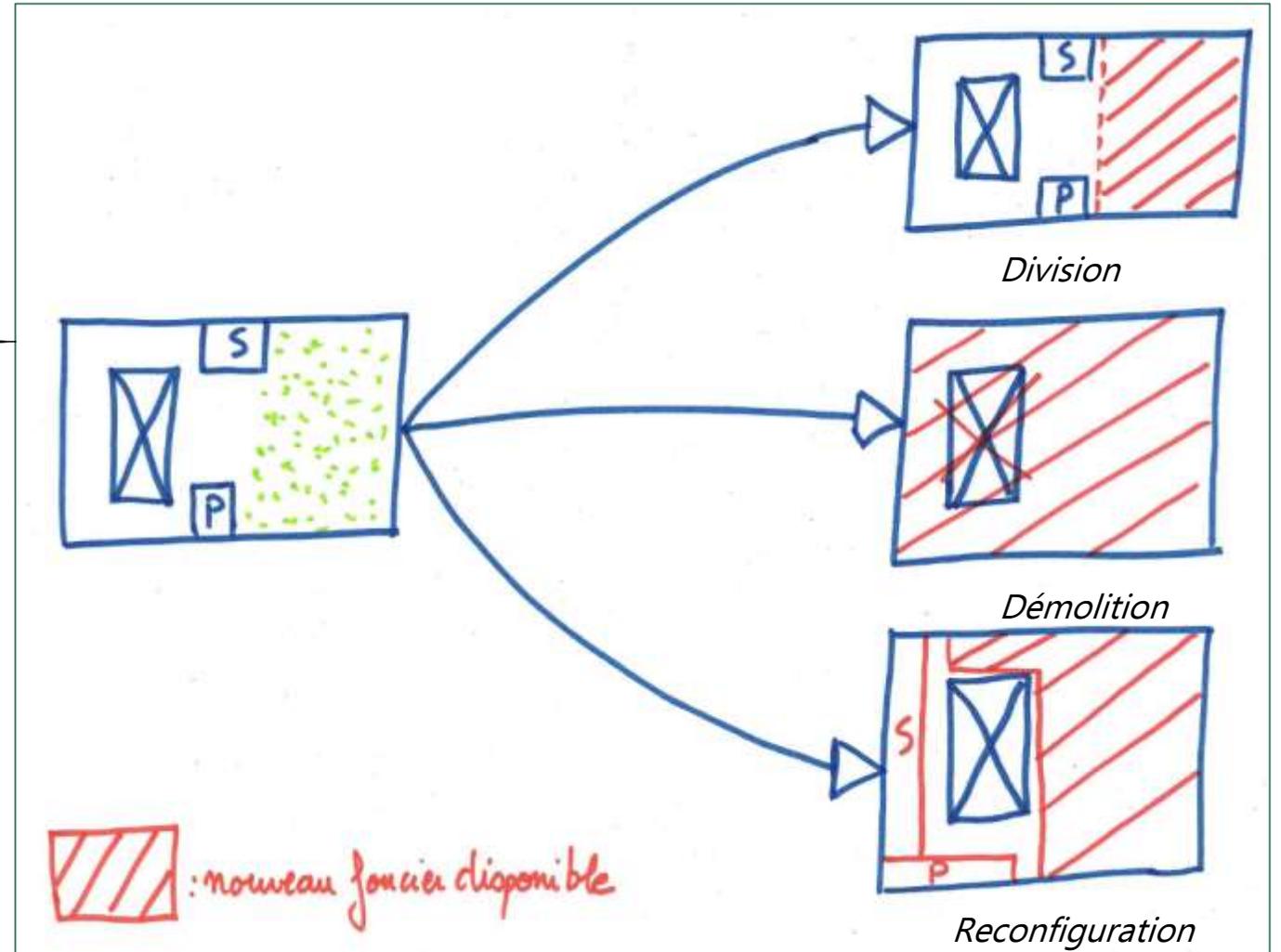
- Créer un **nouveau foncier disponible**

- En divisant une parcelle partiellement bâtie
- En démolissant l'existant pour retrouver un terrain nu
- En reconfigurant une ou plusieurs parcelles bâties "mal" occupées

- **Développer le bâti** sur le foncier existant (extension; surélévation...)

- Travailler à **deux échelles** :

- A l'échelle des parcelles
- A l'échelle de l'ensemble d'une ZA avec une reconfiguration globale en cas de nécessité de revoir les espaces publics pour densifier (voirie, réseaux...)





Action n°4 : Densifier à la parcelle ou à un ensemble de parcelles

Nécessité de **créer un écosystème** pour développer la production de foncier économique en diffus alliant des acteurs publics (binôme RM/Commune) et des acteurs privés

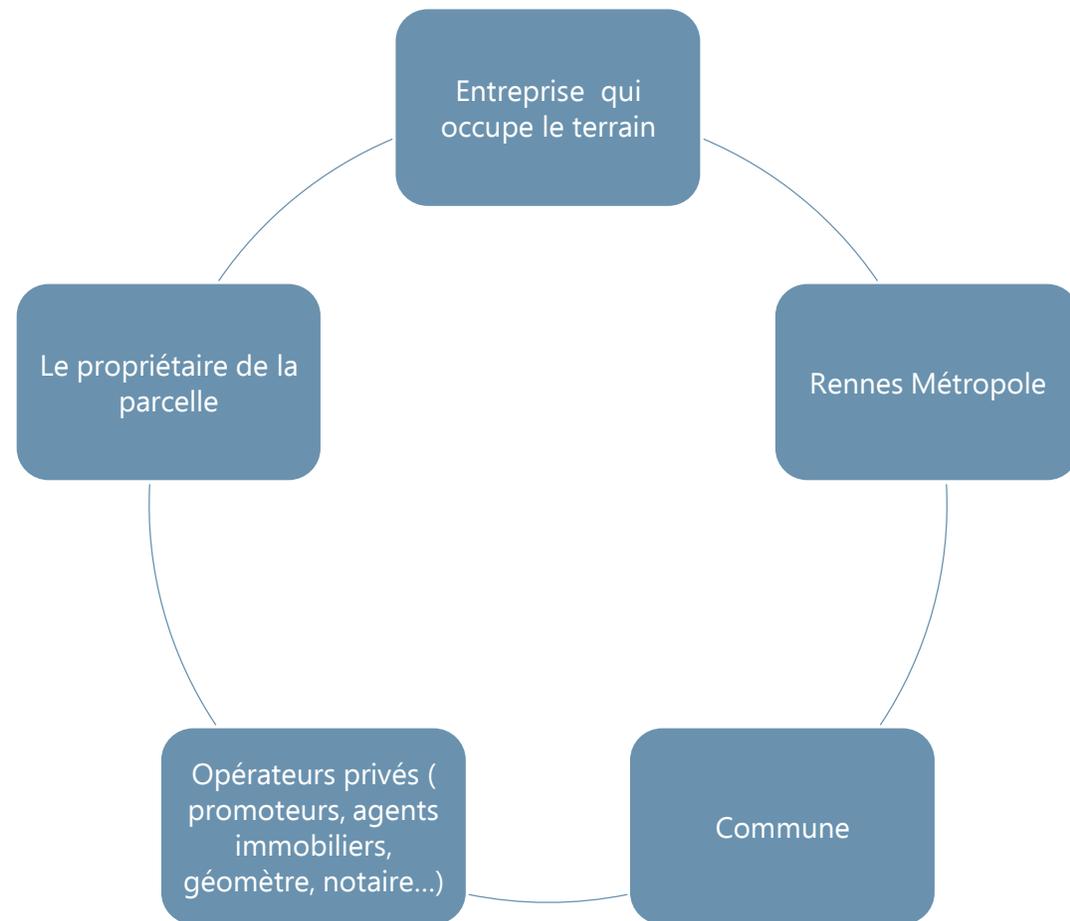
Développer **une stratégie de densification à la parcelle**, par zone ou groupes de zones, à travers deux approches:

— **Intervention Publique** : La collectivité est le maître d'ouvrage de l'action de densification à la parcelle

- Acquisition amiables (fonciers non utilisés)
- Application du Droit de préemption urbain
- Mobiliser un architecte conseil missionné par Rennes Métropole pour des faisabilités

Accompagnement des entreprises : Le propriétaire du terrain est maître d'ouvrage de l'optimisation de son foncier. La collectivité accompagne sur :

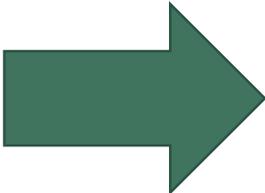
- Le volet économique
- Le volet architectural et urbain (architecte conseil de la métropole)





Action n°5 : Densifier par une réflexion d'aménagement

1. A partir des 20 ZAE étudiées par l'AUDIAR, travailler sur celles qui ont le + fort potentiel de densification pour lancer les nouvelles opérations d'aménagement en renouvellement urbain
2. Coupler avec l'étude « Qualité des ZA » qui a été menée sur ces mêmes 20 ZAE (cela permettra de prioriser les sites où la collectivité doit ré-intervenir : requalification / remise à niveau des VRD...
3. Programme d'études intégrant le cadre d'intervention (le ou les sites), l'élaboration d'un plan guide, les objectifs à atteindre, le chiffrage, les délais prévisionnels et le mode de gouvernance choisi



Les grands objectifs sur lesquels s'accorder :

Compacité

Mutabilité

Réversibilité

Mutualisation

*Équation complexe de renaturation,
désimperméabilisation TOUT en optimisant ces lieux de
production économique*

Pour régénérer une ZAE, il faut se placer à la croisée de l'aménagement et du développement économique, **avec un lien fort avec les acteurs économiques et une implication des entreprises**



Action n°6 : des objectifs de densité / Freins et leviers

- **Bâtir en hauteur :**

La construction sur plusieurs niveaux permet de gagner des m² constructibles. Les surfaces de bureaux pourraient être réservées pour cela.

- ❖ *La réalisation de bâtiments sur plusieurs niveaux se heurte au poids des machines outils, des aires de stockage et de l'accès des camions*

- **Bâtir à l'alignement**

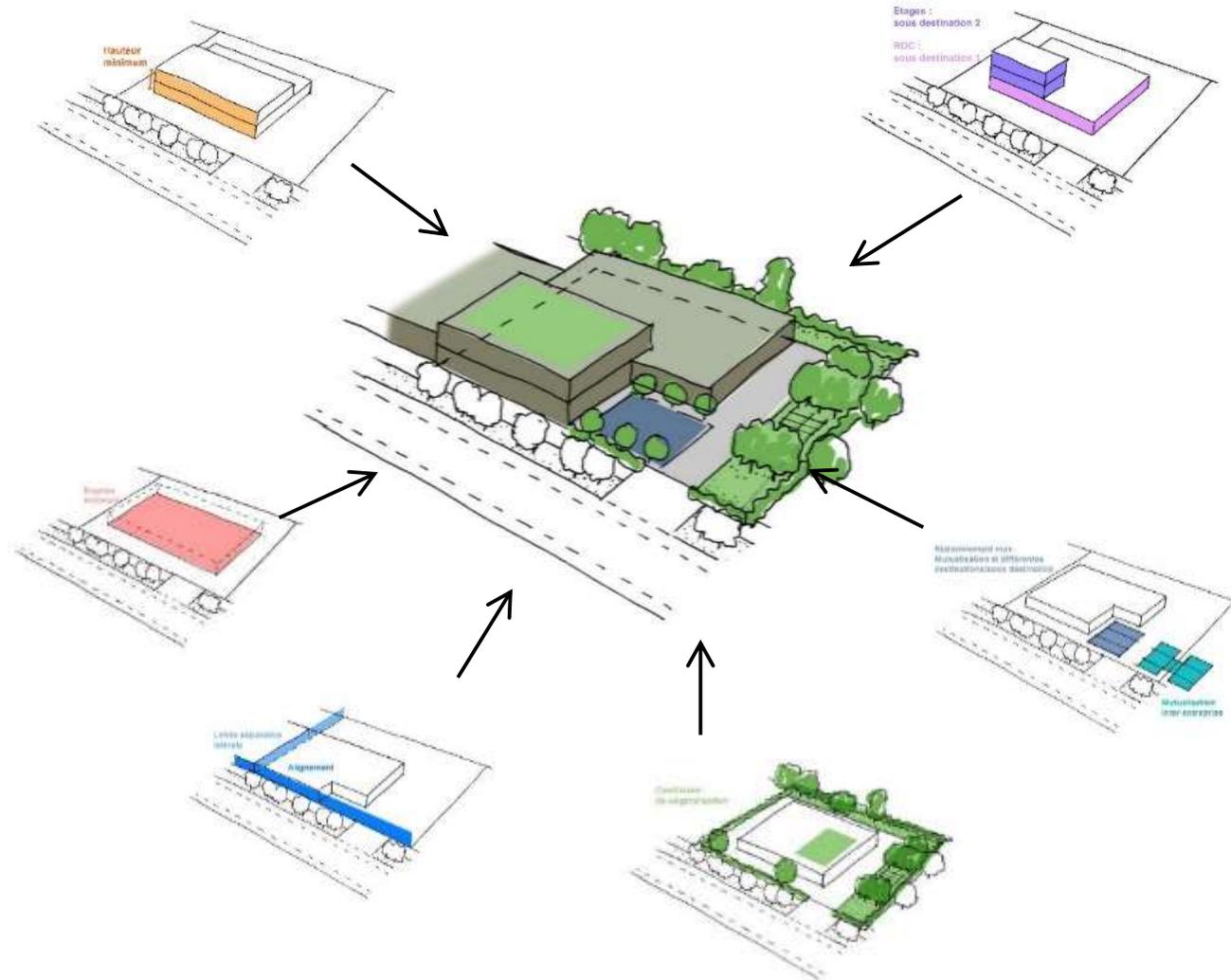
La construction au plus près de la voie permet de densifier la parcelle ainsi que la construction mitoyenne

- ❖ *Les contraintes incendies sont à prendre en compte.*

- **Occuper plus d'emprise au sol**

La densification peut passer par une utilisation plus rationnelle de la parcelle.

- ❖ *Le besoin d'aires de stockage, d'aire de manœuvre et stationnement des salariés limite l'emprise des bâtiments.*





Action n°6 : des objectifs de densité / Freins et leviers

- **Diversifier les fonctions :**

Les activités productives en rez-de-chaussée permettent de retrouver d'autres fonctions et activités en étage
L'implantation de services (offre restauration...) participe à créer des lieux de vie attractifs

- ❖ *Le mélange de fonction est à mettre en regard de l'importance de la zone d'emploi et de l'accessibilité transports en commun pour ne pas créer du flux supplémentaire*

- **Rationaliser les espaces communs**

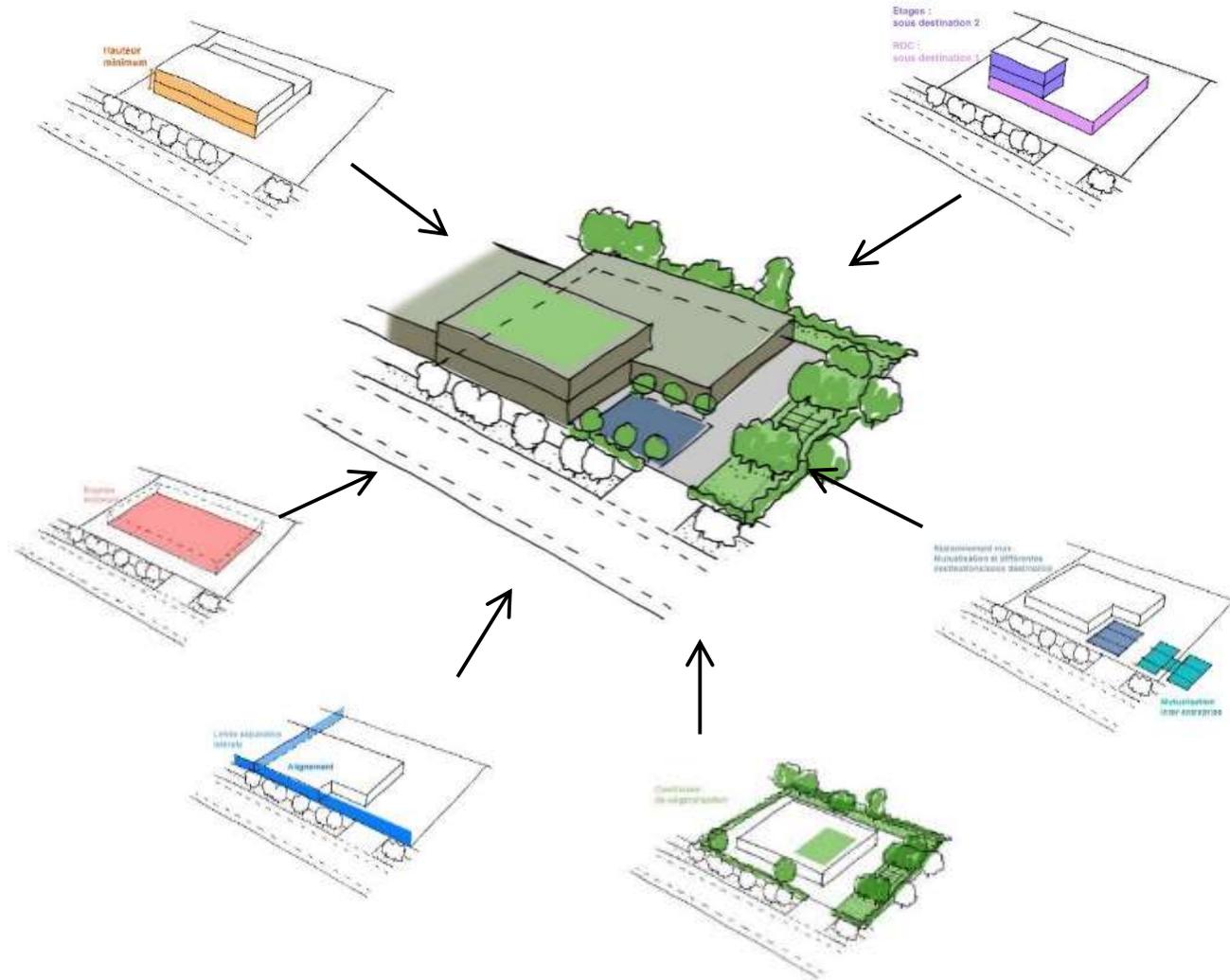
Mutualiser les espaces de desserte, de manœuvre, de stationnement... afin d'optimiser au global l'imperméabilisation des sites

- ❖ *La mutualisation pose la question de qui réalise / paye*

- **Rationaliser les espaces verts**

Mieux occuper l'espace et concentrer de véritables espaces verts (arborés et aménagés sur certaines parties de la parcelles)

- ❖ *La question de l'imperméabilisation des sols peut être contraignante.*





Quelques illustrations de la densification

LA MIXITÉ VERTICALE

SUPERNOVA, BUREAUX ET ATELIERS, LE BOURGET DU LAC, SAVOIE TECHNIOLAC, France, BART



Deux ailes implantées de part et d'autre d'une rue de livraison, permettant de desservir discrètement et en toute sécurité les ateliers situés en rez-de-chaussée. Chacune des ailes comprend cinq niveaux.

DES ESPACES VERTS PARTAGES ET ELARGIS

PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE CALMACÉ, GIGNAC, France



LA MUTUALISATION DES ACCES ET CIRCULATIONS

VILLAGE D'ARTISANS, MARGHES LE GRAND, France



30 cellules d'artisans et un showrooom commun
Mutualisation des aires de livraison, des stationnements, des espaces extérieurs

LES ACTIVITES EN ETAGE

PARIS AIR2, LOGISTIQUE, GENNEVILLIERS, France



LA MIXITE FONCTIONNELLE

ZAC MADELEINE, CELLULES ARTISANALES ET LOGEMENTS, BENNES, France



8 cellules artisanales de 80 à 200m² implantées le long des voies ferrées
Intégrées dans un socle de stationnement pour les logements
Intégrées dans un tissu urbain mixte

LA SURELEVATION

CENTRE DE DISTRIBUTION, ENTREPÔTS ET BUREAUX, D'ERANKENWEG, EDE, Pays-Bas



- 4 à 5 niveaux
- 30.000m²



Le centre de distribution (ex-Kinzo) situé dans le ZI Franklemweg à Ede (Pays-Bas) a fait l'objet d'une opération allant densification et mixité fonctionnelle : une surface de bureaux de 3 102 m² a été développée en étage sur les deux entrepôts. 90 places de parking sont proposées sur le toit.

UNE DENSITE FORTE AU SOL

ZONE D'ACTIVITÉS, ZWOLLE, Pays-Bas



Exemple d'une densité forte obtenue par la conjonction d'une forte emprise au sol, des bâtiments proche de la voie et jointifs, une trame de voirie orthogonale simple qui permet de rationaliser l'espace.

La mutualisation du stationnement et des aires de livraison

Un pôle de service, et des espaces verts à l'échelle du quartier plus vaste



Densifier mais aussi ...

- **Adapter les zones d'activités au changement climatique et reconstituer le fonctionnement écologique**
 - Réduire l'impact carbone et rechercher la sobriété des aménagements et des bâtiments :
 - => Référentiel bas carbone
 - => Mobilités douces
 - => Plantations
 - => Matériaux biosourcés
 - Production d'énergie renouvelable et développement de boucles d'autoconsommation

- **Sanctuariser les ZA à vocation productive**
 - Dissocier le foncier et le bâti en développant l'usage du bail à construction
 - Implanter les bureaux en étage des bâtiments productifs
 - Développer les villages d'entreprises
 - Créer des secteurs de mixité fonctionnelle circonscrits

Développer la servicialisation des ZA via les mutualisations interentreprises

- Dispositif d'accompagnement des transitions, animations