

# Les zones d'activités de Rennes Métropole

## L'optimisation du foncier économique et l'identification des gisements « théoriques »

### ENJEUX ET MÉTHODE

Dans le cadre du futur Schéma d'aménagement économique de Rennes Métropole, l'AudiAR est chargée d'identifier les potentiels d'optimisation foncière et de densification dans les zones d'activités existantes. Une méthode a été mise en œuvre croisant une expertise géomatique automatisée et un travail de terrain tout au long du processus.

La méthode a été déployée dans 20 zones d'activités de taille et au profil économique variés. Les unités foncières présentant des capacités « théoriques » de densification ont été ciblées sans pour autant que cela valide un caractère opérationnel. Des études urbaines plus poussées devront être alors engagées, site par site, dès lors que des opportunités (foncière ou d'aménagement) se présenteront.

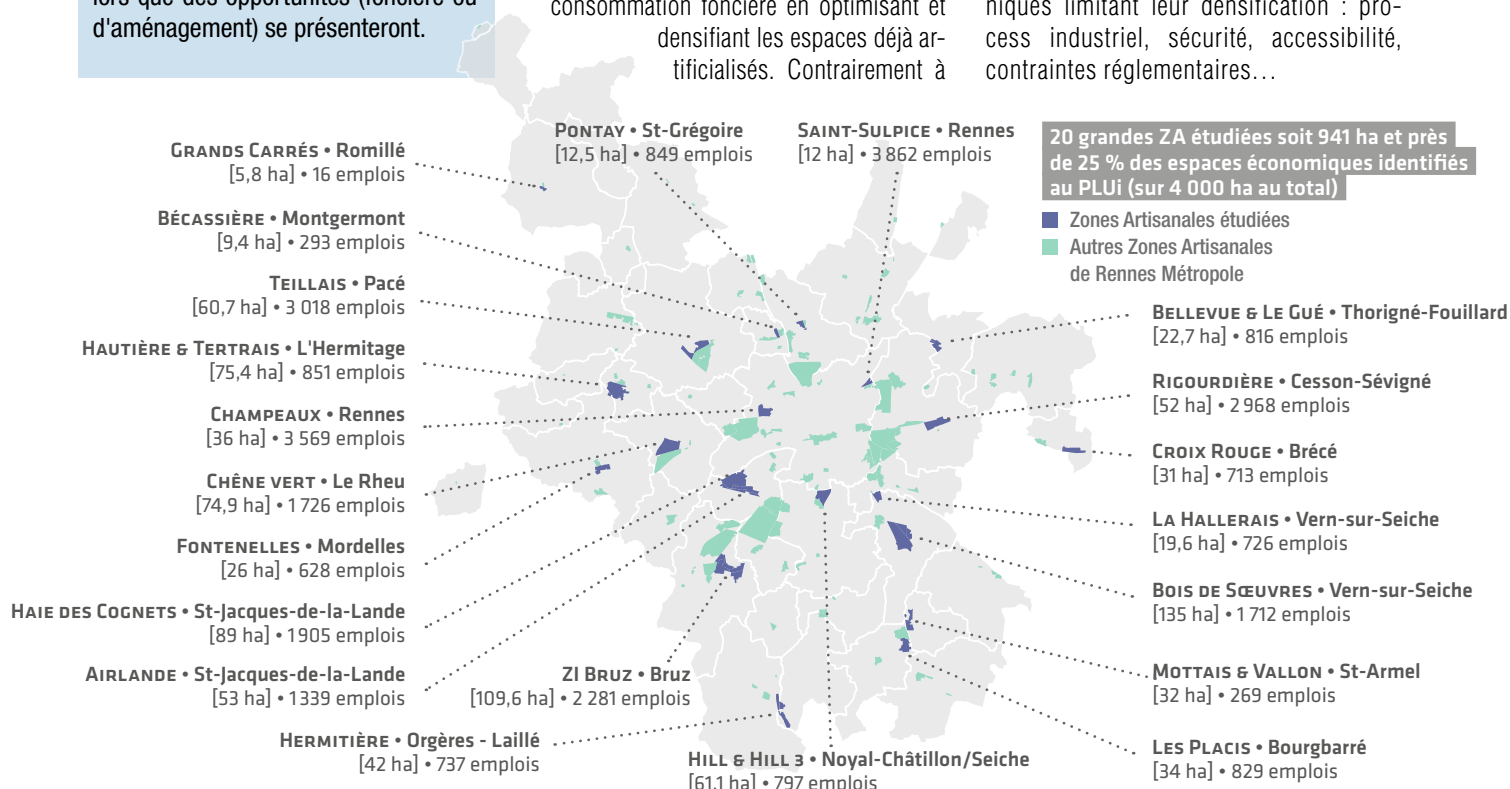
### LE FONCIER D'ACTIVITÉS : UN POTENTIEL « THÉORIQUE » D'OPTIMISATION IMPORTANT ET UNE NOTION DE « DENSITÉ » À MULTIPLES FACETTES

Au sein de Rennes Métropole, les activités représentent 21% des espaces urbanisés en 2017 (3 000 ha) et un tiers de la consommation d'espace entre 2010 et 2017 (+ 150 ha). 4 000 hectares de zones d'activités sont identifiés par un zonage spécifique au PLUi, soit l'équivalent des 4/5<sup>e</sup> de la Ville de Rennes. Les activités représentent donc une part conséquente des zones urbanisées, mais aussi de la consommation des espaces naturels et agricoles.

Dans le cadre de l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN), la question du foncier d'activités prend une place particulière. Rappelons que l'ambition de « ZAN » porte la priorité sur l'effort de réduction de la consommation foncière en optimisant et densifiant les espaces déjà artificialisés. Contrairement à

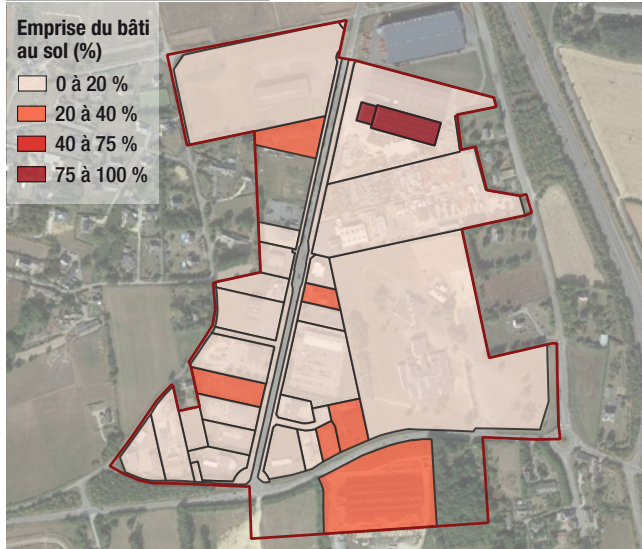
l'habitat, les potentiels de densification et de renouvellement urbain dans les zones d'activités n'ont pas fait l'objet d'études larges et documentées.

La « densité » s'appréhende d'ailleurs différemment selon leur vocation économique. Au regard de l'emploi par exemple, les zones commerciales, mixtes et productives sont les moins denses avec une vingtaine d'emplois à l'hectare. Ce chiffre constitue d'ailleurs une référence en France. Les sites tertiaires peuvent en revanche accueillir dix à quinze fois plus d'emplois à l'hectare. Les problématiques sont distinctes. Les sites productifs sont souvent soumis à des difficultés techniques limitant leur densification : process industriel, sécurité, accessibilité, contraintes réglementaires...



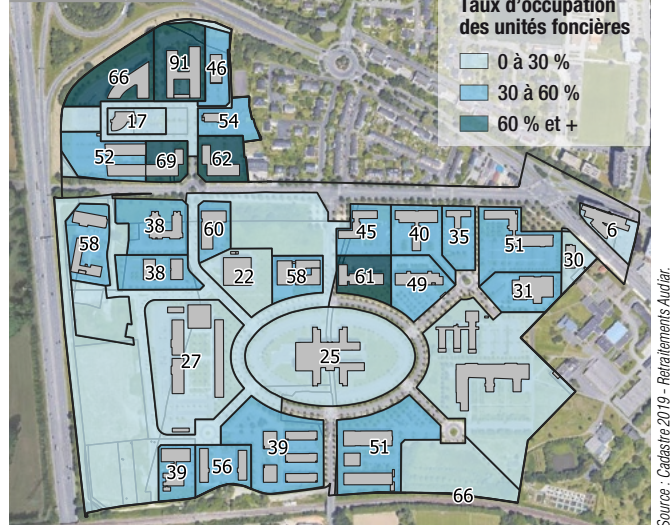
## Une notion de densité appréhendée sous différents regards

### EMPRISE DU BÂTI AU SOL



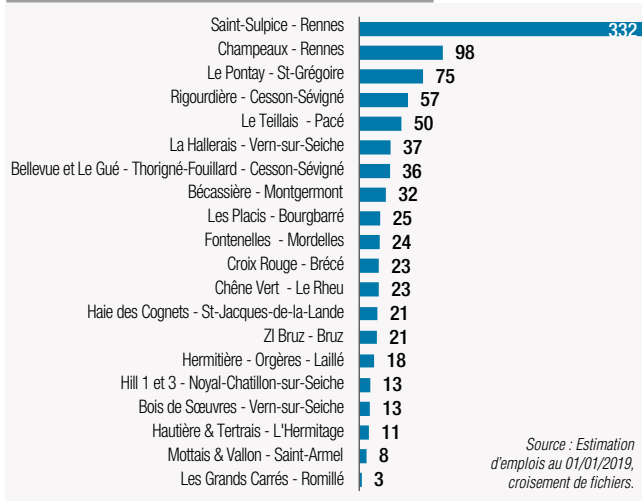
Identifier les unités foncières sous-occupées.

### OCCUPATION DES SURFACES DE BUREAUX SUR L'UNITÉ FONCIÈRE (EN %)



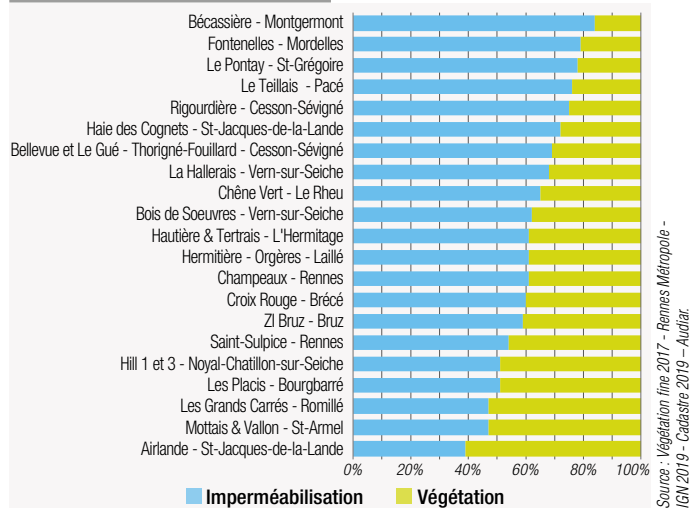
Révéler la densité du bâti tertiaire.

### NOMBRE D'EMPLOIS À L'HECTARE EN 2019



Calculer un ratio selon le profil économique du site.

### MODE D'OCCUPATION DES SOLS



Souligner les enjeux de végétalisation.

## UNE CAPACITÉ OPÉRATIONNELLE D'EXPLOITATION DES GISEMENTS FONCIERS À ÉTUDIER AU CAS PAR CAS

Si l'objectif reste bien de répertorier les unités foncières constructibles non bâties et celles pouvant être densifiées ou faire l'objet d'un détachement de parcelle, **des sujets plus larges complexifient néanmoins l'intervention dans les zones d'activités existantes** :

- **la place de l'habitat** : de nombreuses zones d'activités mixtes voire productives accueillent de l'habitat seul ou mixé avec un local d'activité. L'habitat seul n'a pas été catégorisé comme un gisement « théorique » car la notion de mixité fonctionnelle semble à étudier au cas par cas. Deux options peuvent se justifier :

une séparation stricte des fonctions peut être privilégiée au regard des nuisances générées par certaines activités ou à l'inverse, des politiques d'aménagement peuvent souhaiter limiter la juxtaposition d'ensembles monofonctionnels et rompre l'isolement des zones d'activités vis-à-vis des cœurs de bourg ou de ville,

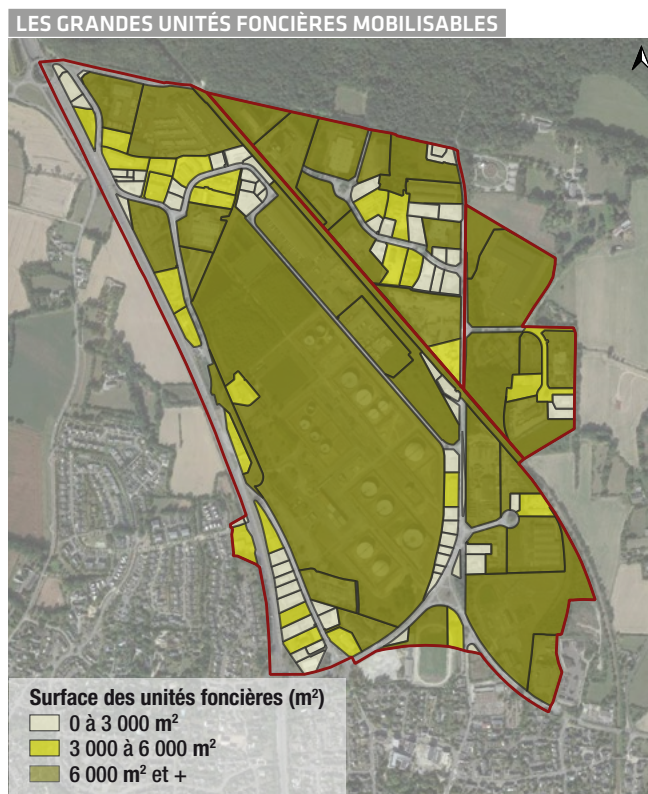
- **la végétalisation et la renaturalisation** : les zones d'activités sont d'autant plus concernées par les enjeux d'adaptation aux changements climatiques que leurs sols imperméabilisés sont importants (de 51 à 79 % selon les sites). Un équilibre exigeant se dessine donc entre l'optimisation du foncier économique et la nécessaire place du végétal ; celui-ci offrant des solutions pour limiter les effets négatifs des bouleversements à venir sur la santé et le cadre de vie des salariés,

- **l'opportunité d'un projet d'ensemble**. 1<sup>er</sup> cas de figure : la zone d'activités est dans un cycle de dévalorisation nécessitant un projet économique. Face à un processus de paupérisation économique un réinvestissement lourd peut être le passage obligé pour une redynamisation. 2<sup>e</sup> cas : de nouvelles extensions en continuité des sites existants sont prévues avec un risque de relocalisations « opportunistes » du site ancien vers le site plus récent (sans réelle valeur ajoutée) ; sans vision, le risque est d'avoir un site à deux « vitesses ». 3<sup>e</sup> cas : la zone d'activités est rattrapée par le tissu urbain avec des difficultés à terme d'interface avec les activités productives ; se pose ici la question du projet urbain.

Unité foncière : îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (définition Conseil d'État).



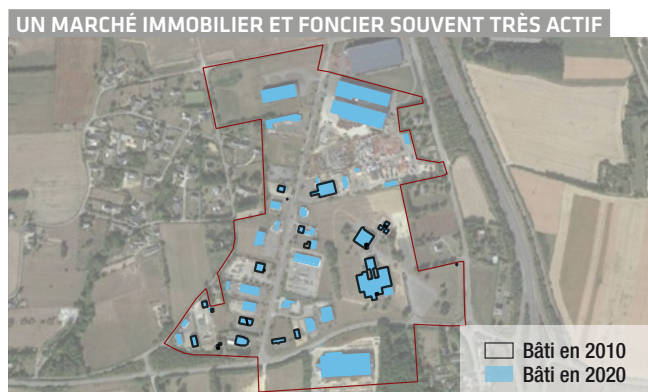
## Exemples de quatre questions révélées par les études de cas



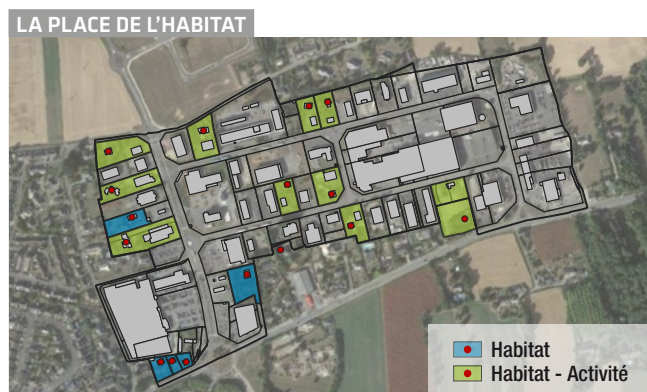
Cibler les grands gisements « théoriques » de foncier.



Réfléchir à un projet d'ensemble en raison de multiples petites unités foncières.



Intervenir ou laisser faire dans des zones attractives.



Questionner le maintien ou non de la mixité fonctionnelle.

### UNE MÉTHODE POUR IDENTIFIER DES GISEMENTS « THÉORIQUES » DE FONCIER

**L'étude identifie des gisements « théoriques » de foncier à densifier ou à faire muter.** L'exploitation des gisements peut se décliner de la façon suivante : en foncier résiduel, en renouvellement urbain (démolition / reconstruction, réhabilitation), en urbanisation nouvelle, en changement d'usage (reconversion ou requalification). Au-delà de l'analyse des potentiels, où se dessinent parfois des gisements morcelés, incertains et aux potentiels limités, se pose la question, pour certaines zones d'activités,

d'un projet d'ensemble qu'il soit économique ou mixte. Une clarification du projet économique des zones d'activités s'avère dans bien des cas un préalable nécessaire. **Ces potentiels d'optimisation foncière sont qualifiés de « théoriques »** car l'étude ne traite pas la question de la dureté foncière, soit la difficulté à mobiliser ou acquérir des terrains par rapport au découpage parcellaire, au(x) profil(s) de(s) propriétaire(s) et à la complexité des partages de droit de propriété. Par ailleurs, certains fonciers identifiés peuvent être qualifiés de réserves foncières dans la perspective d'un futur projet (espaces enherbés...) ou peuvent faire l'objet d'une rétention foncière, soit des terrains « dormants » que le pro-

priétaire ne souhaite ni vendre ni transformer. **Au préalable de politiques lourdes d'aménagement,** dont le déploiement nécessite une analyse approfondie (multi-propriétés, servitudes, pollution...), l'identification des potentiels d'optimisation foncière offre **d'autres possibilités aux collectivités.** À l'échelle de la Métropole, les gisements « théoriques » peuvent compléter une politique de veille foncière, étape incontournable pour cibler des secteurs stratégiques à densifier. À l'échelle des zones d'activités, les gisements peuvent aussi enrichir une gestion plus active en accompagnant des propriétaires à densifier leur unité foncière.



# Méthode pour identifier les gisements « théoriques » de foncier d'activités

