

Ville archipel  
 Démographie  
 Habitat  
 Cohésion sociale  
 Mobilités  
 Attractivité économique  
 Logistique  
 Agriculture et paysage  
**CONSOMMATION  
 D'ESPACE**  
 Coopérations



## L'ANNEAU MÉTROPOLITAIN 2050

### Densité et consommation d'espace

La lutte contre l'étalement urbain est souvent considérée comme l'une des variables clés de la ville durable. Pour de nombreux habitants, si arrêter « d'étendre la ville » présente un avantage environnemental certain, l'intensification urbaine leur apparaît comme une solution difficilement acceptable. Pourtant l'équilibre du couple extension/intensification est bien la seule réponse possible à une urbanisation contrôlée et à l'étalement urbain.

#### LA CONSOMMATION D'ESPACE SOUS CONTRÔLE

La question de la consommation foncière est en train de devenir crucial dans l'organisation du territoire. Le législateur a ainsi clairement décidé d'imposer la densification urbaine, via l'édiction de règles d'urbanisme à tous les échelons du territoire. Les signaux donnés par l'État indiquent un renversement de tendances (de par le Grenelle de l'environnement) à tel point que l'on peut se questionner sur la validité de certains documents d'urbanisme en vigueur, et leur possible remise en question d'ici quelques années.

Mais comment mesurer objectivement l'étalement urbain, densité et capacité de renouvellement urbain. Derrière cette analyse, c'est la forme de la ville rennaise qui est questionnée et son rapport à la ceinture verte qui l'entoure. La politique de limitation de la consommation

d'espaces naturels est tributaire de trois indicateurs qu'il convient de mesurer le plus objectivement possible :

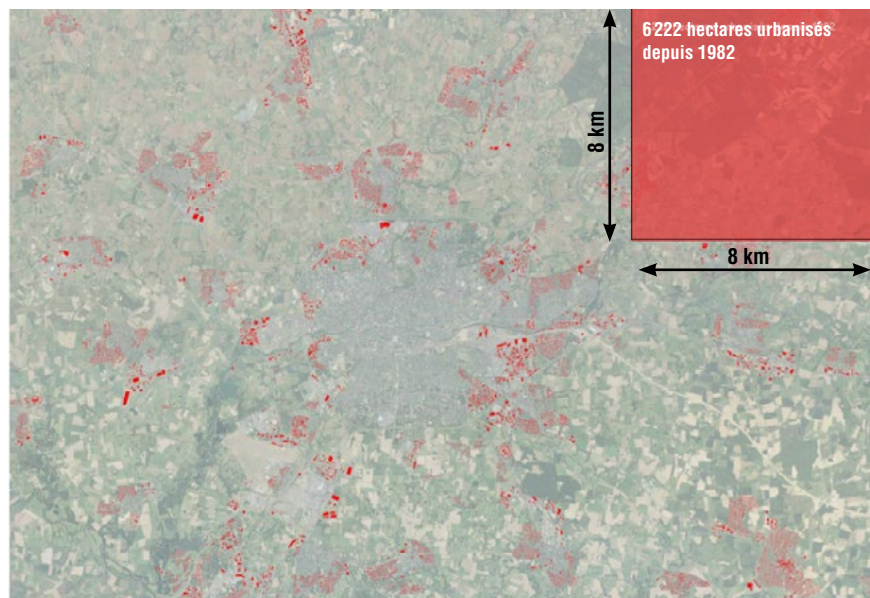
- les besoins engendrés par les constructions liées à l'habitat, aux équipements et aux activités mais aussi tous les espaces d'infrastructures qui accompagnent ce développement ;
- la capacité des tissus déjà urbanisés à absorber une partie de ce développement en mutant, en se renouvelant et en se densifiant ;
- la capacité d'accueil des extensions urbaines en fonction de leur densité programmatique qui contribue à limiter la consommation d'espaces naturels.

La métropole rennaise s'inscrit dans un contexte particulier. La dynamique démographique induit des besoins fonciers soutenus. En parallèle, le territoire est contraint par les limites administratives de la ville-centre et par la présence de la rocade qui enserme le cœur de métropole à la manière des remparts d'autrefois. Ainsi, le terme traditionnel d'intra-muros est régulièrement remplacé par celui d'intra rocade ce qui en dit beaucoup sur l'importance de cette infrastructure dans la perception de la ville.

En périphérie, la croissance urbaine est forte mais elle est récente. Les tissus urbains ont pour la plupart moins de 30 ans. Ils sont récents, ce qui limite leur capacité d'évolution. Dans ce contexte, reporter le développement urbain hors les murs sans consommer de nouveaux espaces apparaît très difficile à réaliser. L'examen de la consommation sur cette dernière décennie confirme cette impression.

#### CARTOGRAPHIE DE L'ÉVOLUTION DU BÂTI DEPUIS 1982

*L'urbanisation depuis 1982 (en rouge sur la carte) équivaut à 6 222 hectares soit une superficie de 8 km sur 8 km.*



## L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

### La consommation d'espace est ralentie mais reste importante

#### Sur la métropole

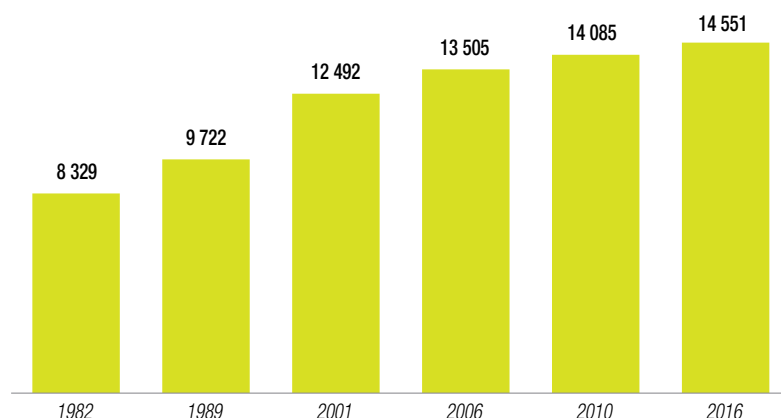
En trente-quatre ans, de 1982 à 2016, la métropole rennaise a consommé plus de 6 000 hectares ce qui représente une moyenne de 183 hectares par an. Cette moyenne est en constante diminution. Elle est passée de 219 hectares entre 1982 à 2001, à 156 hectares entre 2001 et 2010 et à 91,5 hectares depuis une décennie.

Ce constat d'une poursuite de la consommation d'espace, mais d'une baisse de la moyenne consommée par an, souligne les efforts faits par le territoire en matière d'utilisation modérée des espaces agricoles, naturels et forestiers au fil des ans. Cette dynamique volontariste est à observer au regard de la dynamique de développement de l'agglomération qui s'est accélérée ces 15 dernières années en retrouvant un équilibre par rapport au reste de l'aire urbaine. En effet, les efforts en termes d'accueil et de production de nouveaux logements depuis le PLH de 2005, ont permis de proposer sur la métropole une variété de modes d'habitat et donc des choix résidentiels multiples, limitant ainsi une périurbanisation lointaine et parfois contrainte sur le reste de l'aire urbaine, avec des modes d'urbanisation moins vertueux en termes de consommation d'espaces.

#### SURFACES URBANISÉES SUR RENNES MÉTROPOLE

Année	1982	1989	2001	2006	2010	2016
Surfaces urbanisées	8 329	9 722	12 492	13 505	14 085	14 551
Surfaces urbanisées hors infrastructures	8 329	9 722	12 492	13 316	13 897	14 320

#### ÉVOLUTION DES SURFACES URBANISÉES SUR RENNES MÉTROPOLE



#### CONSOMMATION ANNUELLE MOYENNE

	Avec infra	Sans infra
1982-1989	199	199
1989-2001	231	231
2001-2010	177	156
2006-2016	105	100
<b>2001-2016</b>	<b>137</b>	<b>122</b>

Année	1982-1989	1990-2001	2002-2010	2006-2016	2010-2016
Surface consommée	1 393	2 770	1 594	1 047	468
Population nouvelle	27 909	39 302	35 824	46 259	33 535
Habitants par hectare	20	14	22	44	72

Cette évolution est à mettre en rapport avec le nombre d'habitants et d'emplois qui ont été accueillis dans la même période. Ce que nous montre cette comparaison, c'est que la croissance de population est largement supérieure à la croissance urbaine. Il y a donc une différence qui renvoie à un ratio simple celui du nombre d'habitants accueillis par hectare. Ce ratio est différent de celui de la densité d'opération. Il exprime la totalité des surfaces consommées qui permettent à la métropole d'accueillir un habitant de plus.



Ainsi le nombre d'habitant par hectare urbanisé a augmenté passant de 20 en 1982 à 44 habitants sur les dix dernières années (et même 72 sur la période 2010-2016 !). Par comparaison, ce rapport est de 34 pour la ville de Bordeaux entre 2006 et 2013.

Population et espace urbanisé augmentaient donc à des rythmes différents ce qui conduit la densité de population à se renforcer. Si l'on rapporte uniquement le nombre d'habitant aux surfaces à vocation d'habitat, on compte 57 habitants par hectare. Il y a donc eu une densification urbaine depuis 1982.

Ce ratio est bien différent des ratios habituellement utilisés dans les documents d'urbanisme, qui consiste à calculer le nombre de logement par hectare. Ainsi, le PLU actuel prévoit un potentiel constructible de 2 200 hectares environ calibré pour l'accueil de 77 000 habitants d'ici 2035 soit 35 habitants par hectare consommé.





## La vocation des espaces urbanisés depuis 2006

Autres indicateur pouvant être renseigné, la vocation des espaces à urbaniser est intéressante. Ainsi, comparativement, le profil du diagramme entre le territoire de Rennes Métropole et celui de l'anneau métropolitain est sensiblement identique. L'activité est légèrement sur représentée dans l'anneau métropolitain (35 % au lieu de 31 %) ce qui s'explique par l'attractivité économique de la 2<sup>ème</sup> ceinture. Par contre, la

comparaison avec le cœur de métropole est intéressante. Ainsi, on constate que 66 % des espaces consommés l'ont été pour de l'activité. Cela dit simplement que les effets portés sur le renouvellement urbain permettent de limiter la consommation foncière à vocation d'habitat, ce qui n'est pas encore fait pour l'accueil des activités.

### VOCATION DES SURFACES URBANISÉES

	2006-20016	Moyenne/an	%
Activité	321	32,1	31%
Équipement	83	8,3	8%
Espaces verts	57	5,7	5%
Habitat	544	54,4	52%
Infrastructures	42	4,2	4%
<b>Total</b>	<b>1 047</b>	<b>104,7</b>	<b>100%</b>

### Sur l'anneau métropolitain

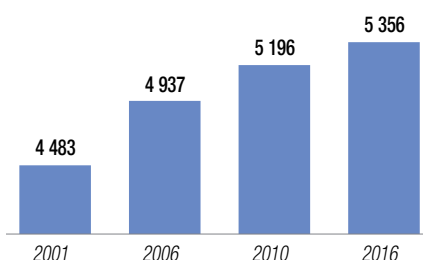
Si on se concentre sur le périmètre d'étude des 14 communes de l'anneau métropolitain, la consommation annuelle **entre 2001 et 2016 a été de 58,2 hectares et entre 2006 et 2016 de 49,1 ha** (soit 46 % de la consommation de la métropole). Dans le même temps, l'anneau métropolitain accueillait 43 % de la croissance démographique.

Ainsi, 1 hectare consommé sur les dix dernières années permet d'accueillir 44 habitants à l'échelle des 43 communes, 48 habitants dans l'anneau métropolitain et 92 habitants pour le cœur de métropole.

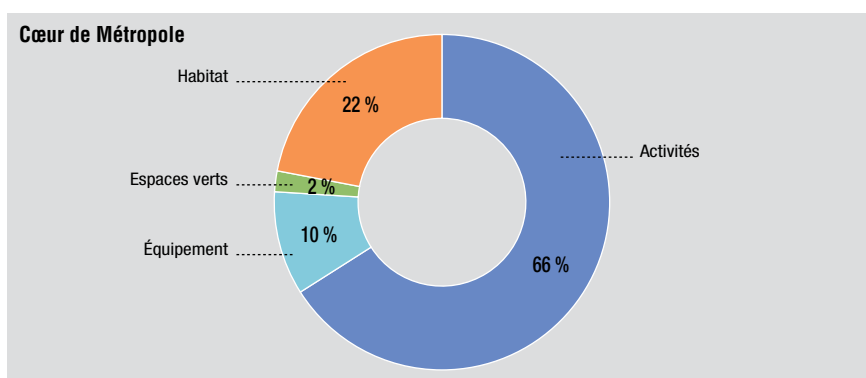
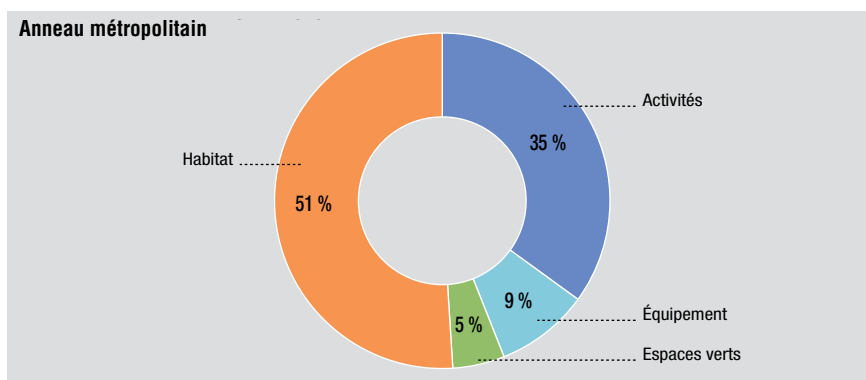
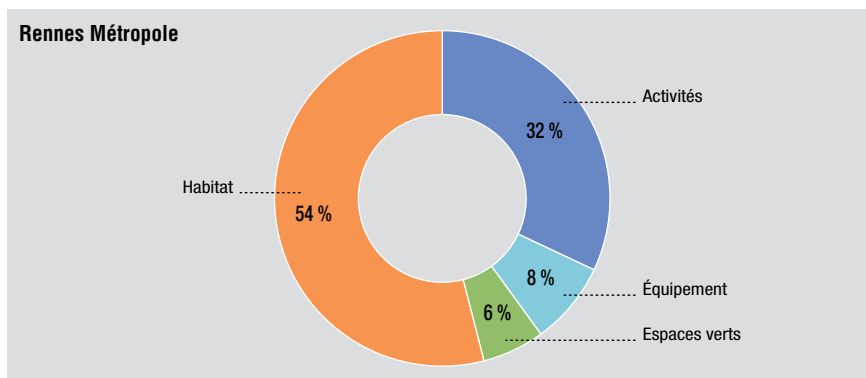
### SURFACES URBANISÉES SUR L'ANNEAU MÉTROPOLITAIN - CONSOMMATION ANNUELLE MOYENNE

	Avec infra	Sans infra
2001-2010	91,5	79,3
2006-2016	41,9	41,9
2010-2016	<b>26,6</b>	<b>26,6</b>
<b>2001-2016</b>	<b>65,5</b>	<b>58,2</b>

### ÉVOLUTION DES SURFACES URBANISÉES SUR L'ANNEAU MÉTROPOLITAIN (HORS INFRASTRUCTURES)



### AFFECTATION DES SURFACES CONSOMMÉES ENTRE 2006 ET 2016



## LA DENSITÉ ACTUELLE ET LE POTENTIEL DE DENSIFICATION

### Le coefficient d'occupation du sol

La densité actuelle des tissus bâtis peut être mesurée de plusieurs façons. La première unité de mesure est le COS (coefficient d'occupation du sol) qui permet de rapporter la surface construite (ou surface de plancher) à la surface de la parcelle. Il est mesurable quel que soit le tissu bâti. Le tableau ci-dessous est basé sur les zones bâties (îlots morphologiques). Ceux-ci couvrent une surface totale de 10530 hectares dont 5975 hectares à vocation d'habitat. Sont exclus les grands équipements.

À l'échelle de la métropole, le COS de ces 10530 hectares de tissus bâtis est de 0,22 en moyenne (soit 2200 m<sup>2</sup>/ha). Il est de 0,31 pour le cœur de métropole, 0,17 pour l'anneau métropolitain et 0,13 pour le reste de la métropole. Il y a donc une rupture très forte entre le cœur de métropole et sa première couronne mais aussi entre la première couronne et le reste de la métropole.

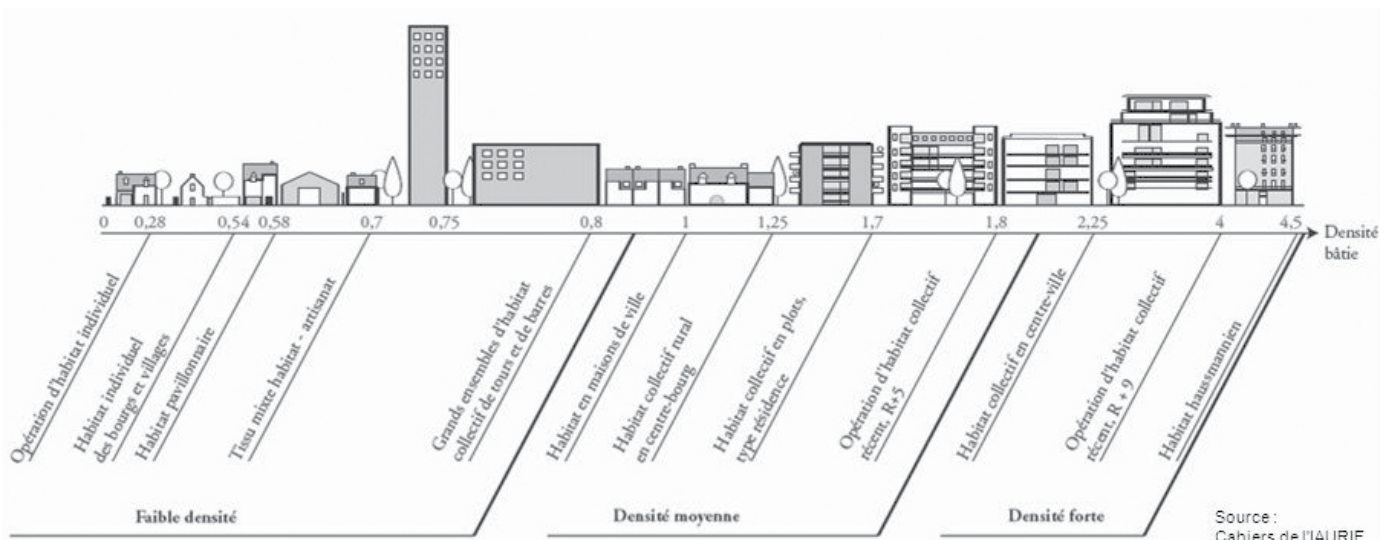


Autre indication, la densité de l'habitat collectif du cœur de métropole (0,84) est forte par rapport à l'habitat individuel (0,24), mais aussi avec l'habitat collectif situé en périphérie (0,41). Si on observe la cartographie de la densité, il est clair qu'une grande partie des tissus bâtis ont un COS de moins de 0,20. Les efforts de densification entrepris depuis le dernier PLH n'ont encore eu un effet limité et sur des surfaces peu importantes.

Ainsi, si on s'intéresse plus spécifiquement à l'habitat sur 5974 ha à vocation d'habitat, 3314 ha ont un COS inférieur à 0,20 (entre 15 et 20 logements hectares).

Si on doublait la densité de ce tissu en 30 ans, on estime que près des 2/3 des besoins en logements pourraient être couverts. Ainsi, sur la métropole, la capacité de densification **est d'environ 70 000 logements** (avec une moyenne de 80 m<sup>2</sup> par logements nouveaux). Cela concerne, notamment, **l'anneau métropolitain avec près de 30 000 logements potentiels en densification.**

Destination	Cœur de Métropole (4 communes)	Anneau métropolitain (14 communes)	Reste de la métropole (15 communes)	Total
Activité économique	0,27	0,17	0,14	0,20
Bâtiment rural agricole	0,00	0,04	0,00	0,02
Équipement	0,08	0,07	0,04	0,07
Habitat collectif	0,84	0,41	0,31	0,71
Habitat individuel	0,24	0,17	0,13	0,18
Secteur opérationnel en mutation	0,04	0,12	0,07	0,06
<b>Total général</b>	<b>0,31</b>	<b>0,17</b>	<b>0,13</b>	<b>0,22</b>



## L'emprise au sol

L'emprise au sol nous donne des indications sur une densité perçue et elle est un bon indicateur pour la densité des activités économiques. Ainsi la densité des activités économiques avec une emprise moyenne de 0,24 (soit un bâtiment de 240 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 100 m<sup>2</sup>) est relativement faible (par exemple, le coefficient d'emprise au sol de la ZI Sud-Est et de la ZA Nord est plus proche de 0,35 en moyenne).

Autre indication à retenir, la différence entre COS et CES est peu importante, excepté pour les collectifs. Et la différence est encore plus importante pour les collectifs du cœur de métropole.

Cette analyse tend à montrer que la densification des activités est une piste à explorer car celles-ci sont responsables de 32 % de la consommation foncière. Cette part a des difficultés à se réduire ainsi que le montre la consommation d'espaces dans le cœur de métropole (avec une forte réduction de l'habitat mais une stabilisation de l'activité). Il est économiquement plus facile de faire du renouvellement urbain avec de l'habitat qu'avec de l'activité.

## La densité en logements

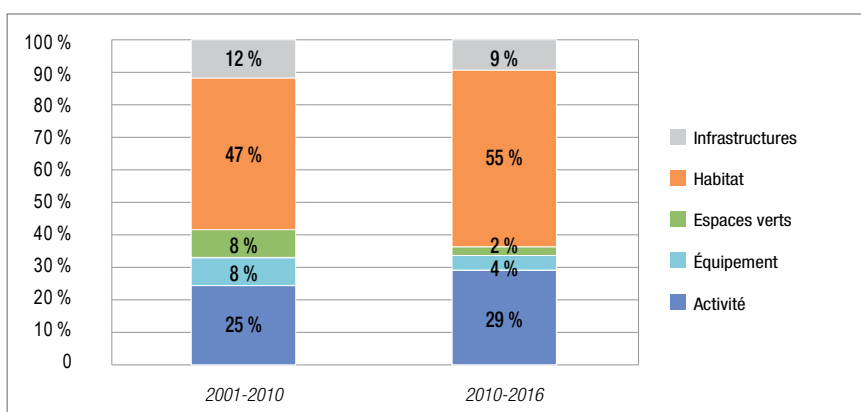
Le calcul de la densité en logements n'est pertinent que sur les îlots à vocation d'habitat. Ceux-ci couvrent sur l'ensemble de la métropole, une surface de 5 975 hectares. Sur ces 5 975 hectares, presque la moitié a une densité de moins de 15 logements/hectare. Cela fait exactement 2 686 hectares.

Sur ces 2 686 hectares, la densité moyenne est de 8,4 logements/hectare. Si l'on densifiait pour atteindre une moyenne de 30 logements/hectare, **le gisement foncier est estimé à 60 000 logements.**

Si l'on s'intéresse uniquement à l'anneau métropolitain, sur les 14 communes du périmètre d'étude, la surface des zones bâties à moins de 15 logements par hectare est de 1 186 hectares avec une densité moyenne de 9 logements/hectare. Ainsi, suivant le même mode de calcul, **sur le périmètre de l'anneau métropolitain, le gisement foncier est estimé à 25 000 logements nouveaux.**

Destination	Cœur de Métropole (4 communes)	Anneau métropolitain (14 communes)	Reste de la métropole (15 communes)	Total
Activité économique	0,26	0,25	0,18	0,24
Bâtiment rural agricole	0,09	0,19	0,28	0,22
Équipement	0,16	0,15	0,13	0,15
Habitat collectif	0,33	0,24	0,22	0,30
Habitat individuel	0,23	0,18	0,16	0,19
Secteur opérationnel en mutation	0,15	0,14	0,09	0,13
<b>Total général</b>	<b>0,23</b>	<b>0,20</b>	<b>0,16</b>	<b>0,21</b>

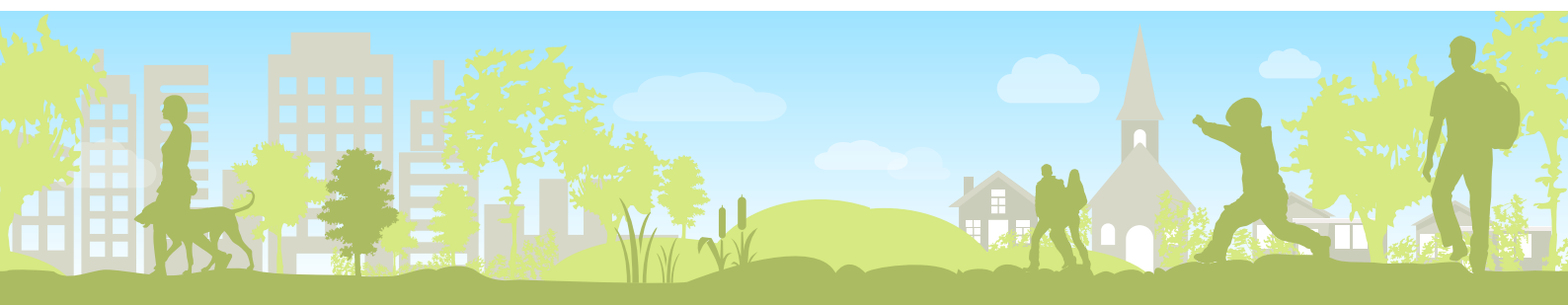
## ÉVOLUTION DES DYNAMIQUES DE CONSOMMATION SELON L'AFFECTATION DES ESPACES



## SURFACE DES ÎLOTS D'HABITAT EN FONCTION DE LA DENSITÉ DE LOGEMENTS PAR HECTARE

Anneau métropolitain	Anneau métropolitain	Cœur de métropole	Reste de la métropole	Total général
15,0	1 186	449	1 051	2 686
30,0	819	492	426	1 737
45,0	91	261	37	389
80,0	197	908	59	1 163
<b>Total général</b>	<b>2 292</b>	<b>2 111</b>	<b>1 572</b>	<b>5 975</b>

Il est intéressant de remarquer que les deux méthodes utilisées, que ce soit par le nombre de logements/hectare ou par la densité, donnent un résultat similaire avec un potentiel d'environ 60 000 logements et environ 30 000 dans l'anneau métropolitain.



Capacité de Mutation (extrait d'une étude exploratoire de l'Audiar sur un quartier de Bruz)



Surface de plancher > 1656 m<sup>2</sup>  
 Surface du terrain > 4808 m<sup>2</sup>  
 COS > 0,34 m<sup>2</sup>  
 Logements/ha > 30 (15 initialement)

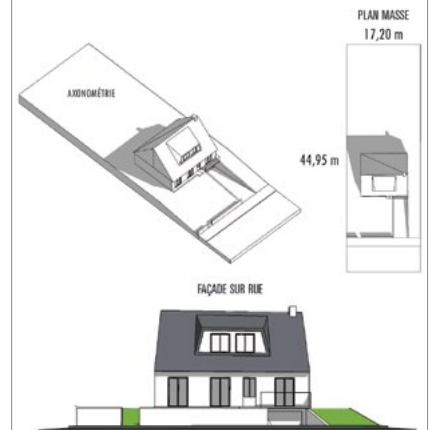
**Ensemble des scénarios de vie sur un îlot.**

Vue de l'ensemble de l'îlot depuis la rue.

Vue côté rue.

Vue côté jardin.

Composition à l'échelle de la parcelle.



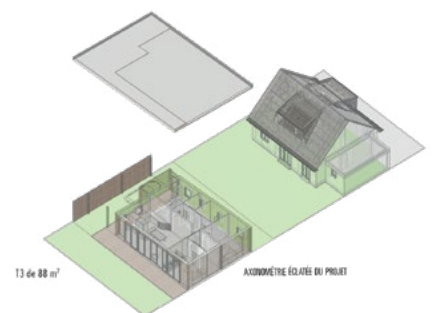
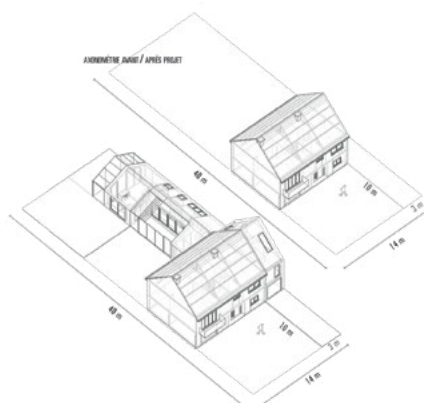
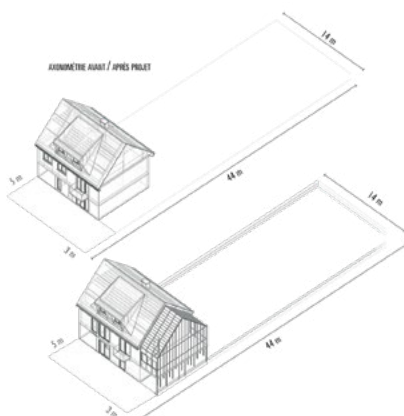
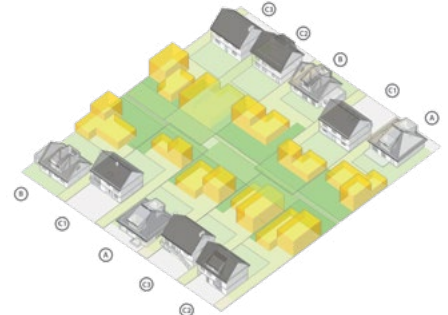
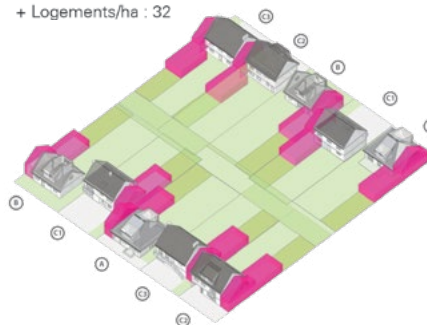
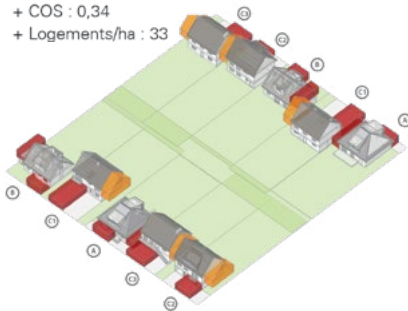
**Maison sur sous-sol enterré**  
 175 maisons / 1 057 soit 16 % du tissu urbain  
 Typologie principalement présente sur le sud-ouest de la ville. Boulevard Pasteur - Rue Jean Mermoz. Lorsqu'elles sont isolées au sein d'autres typologies, ces maisons surprennent. Économie d'espace dans la largeur, coût supérieur à la construction.

**Données existantes :**  
 Surface de plancher > 929 m<sup>2</sup>  
 Surface du terrain > 6024 m<sup>2</sup>  
 COS > 0,15 m<sup>2</sup>  
 Logements/ha : 16

**Scénarios 1 et 2 - Un aménagement intérieur avec des extensions**  
 + Surface de Plancher : 2 070 m<sup>2</sup>  
 + Surface du Terrain : 6 024 m<sup>2</sup>  
 + Surface de plancher par logement 103 m<sup>2</sup>  
 + COS : 0,34  
 + Logements/ha : 33

**Scénario 3 - La maison accolée**  
 + Surface de Plancher : 2 704 m<sup>2</sup>  
 + Surface du Terrain : 6 024 m<sup>2</sup>  
 + Surface de plancher par logement 135 m<sup>2</sup>  
 + COS : 0,44  
 + Logements/ha : 32

**Scénario 4 - Une maison au fond du jardin**  
 + Surface de Plancher : 2 924 m<sup>2</sup>  
 + Surface du Terrain : 6 024 m<sup>2</sup>  
 + Surface de plancher par logement 146 m<sup>2</sup>  
 + COS : 0,48  
 + Logements/ha : 32



## Émergences et signaux faibles

### Retour sur les objectifs du PLUi

Le PLUi de Rennes Métropole s'inscrit dans durée de 15 ans de 2020 à 2035, soit à mi-parcours de la prospective 2050.

Parmi les scénarios de développement envisagés, l'hypothèse retenue prévoit **65 700 nouveaux logements**. La répartition de la production se fait de la façon suivante :

- environ 35 330 logements en extension urbaine (54 % de la production globale)
- environ 30 440 logements en renouvellement urbain (46 % de la production globale).

Le scénario de développement final affiche ainsi les besoins d'extensions suivants :

- l'objectif de produire d'ici 2035 environ 54 % des logements (35 274 logements) en extension urbaine, ce qui nécessite d'identifier un besoin de **1 162 ha** (sur la base de l'application des règles de densité du SCoT) ;
- l'extension urbaine pour les activités : le scénario médian est retenu. Il identifie un besoin de **750 ha** ;
- l'extension urbaine pour les équipements : les besoins identifiés sont d'environ 150 ha
- l'extension urbaine pour les infrastructures et les enjeux opérationnels. Les besoins identifiés sont de l'ordre de **300 ha**.

Soit un total de 2 362 hectares. Si l'on admet que les zones 2AU sont des réserves pour l'après 2035, la consommation serait de 2 062 hectares pour un gain de 70 000 habitants.

**Soit 34 habitants nouveaux par hectare sans les zones 2AU et 30 habitants nouveaux par hectare avec les zones 2AU.**

### La limite à l'acceptation de la densification

Jusqu'à quel niveau la densification urbaine est-elle socialement acceptable ? Dans de nombreux lotissements, la distribution en impasse favorise un repli entre voisins qui génère facilement une opposition à tous projets de densification. Cela a des raisons objectives (la mise en danger des enfants par la circulation, la perte d'intimité...) mais aussi des raisons moins avouables (le refus de mixité sociale, le sentiment d'insécurité). Hors, les besoins en logements changent et les produits se diversifient. La nature des logements produits va-t-elle changer fondamentalement et impacter sur la densité produite ? Va-t-on vers la fin du modèle pavillonnaire ?

La densification spontanée peut être encouragée avec le départ des babyboomers (vente de pavillons des années 70-2000). Cette division spontanée peut être positive ou permettre au contraire l'émergence d'un processus de division « spontanée » du tissu pavillonnaire en réaction aux tensions du marché et pouvant entraîner la constitution de multiples micro-copropriétés dégradées (phénomène observé en Ile-de-France).

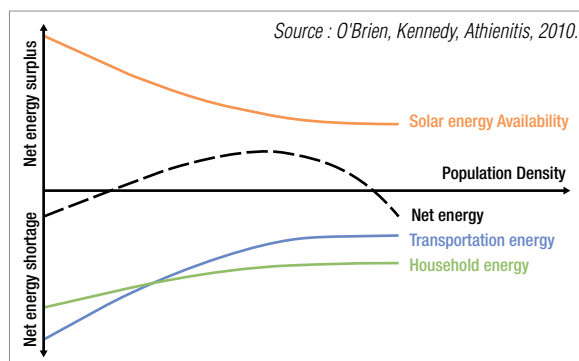
### Une trop forte densité est-elle éco-compatible ?

Jusqu'à quel niveau la densification urbaine est-elle un bienfait pour l'environnement ?

Des chercheurs ont mis en avant une externalité négative d'une trop forte densification. Des études tendent à montrer le phénomène selon lequel les habitants des centres-villes, à revenu identique, ont une plus grande propension à se déplacer pour leurs loisirs que les habitants du périurbain. Ces comportements pourraient être dus au fait que les urbains fuiraient des environnements résidentiels trop denses, peu propices au repos et dans lesquels l'absence d'espaces privatifs extérieurs (jardin, terrasse...) les inciterait à quitter la ville le week-end. Les périurbains auraient, eux, davantage la possibilité de profiter de leur cadre de vie, et d'espaces privatifs de qualité.

Ce postulat des déplacements compensatoires est également connu dans la littérature sous le vocable « d'effet barbecue ». Ces habitants des quartiers urbains denses qui fuient leur cadre de vie en avalant des kilomètres en voiture, en avion ou en train, pour rejoindre un cadre plus proche de la nature seraient ainsi responsables d'une consommation énergétique qui inviterait à remettre en cause les vertus attribuées jusqu'ici à la ville compacte en matière de mobilité.

### ÉVOLUTION DES TROIS POSTES ÉNERGÉTIQUES EN FONCTION DE LA DENSITÉ DE POPULATION



### Vers la fin des grandes zones commerciales ?

**Randall Park Mall ou l'infortune d'un centre commercial aux USA**

« Le Randall Park Mall, dans l'État américain de l'Ohio a ouvert ses portes en 1976. Il détient alors le titre de plus grand centre commercial du monde. Cependant, il a rapidement perdu de sa compétitivité, et en 2000, le centre commercial était déserté à près de 92 %.

Le 25 août 2017, Amazon annonce la démolition des derniers magasins du centre commercial pour y construire un entrepôt de 855 000 pieds carrés, générant 2 000 emplois à temps plein dans la région. Un résultat qui prouve sans mal que le shopping en ligne est devenu bien plus compétitif que le shopping dans les centres

commerciaux, ou comment "l'informatique va dévorer le commerce" ».

La fin des grands centres commerciaux ? Selon le dernier bilan de la Fédération pour l'urbanisme et le développement du commerce spécialisé (Procos), au 1<sup>er</sup> janvier 2017, 5 millions de m<sup>2</sup> de grands projets à construire étaient encore au programme pour les mois à venir, dont 89 % des surfaces situées en périphérie.

## FORMULATION DES HYPOTHÈSES

### HYPOTHÈSE 1

On s'inscrit dans la poursuite du mouvement actuel soit 46 % de logements produits en RU (42 % depuis 10 ans à l'échelle de RM, Rennes y compris). Les prédictions du PLUi se réalisent en 2035. La consommation d'espaces se poursuit jusqu'en 2050 avec une part de renouvellement urbain identique à celle du PLUi (50/50). En 2050, la métropole présente une nouvelle répartition espaces urbanisés/espaces naturels. La consommation foncière à l'horizon 2050 sera ainsi d'environ 4 000 ha.

Cette hypothèse privilégie l'urbanisation le long de corridor urbain desservi par des transports en commun performants afin de limiter les déplacements.

Une urbanisation en doigts de gants se dessine en direction des pôles urbains attracteurs (Bruz/Chartres, Pacé, Vern, Saint-Grégoire/Montgermont, Thorigné). Cela s'accompagne évidemment d'un réseau de transports en commun ultra performant et d'une augmentation des véhicules hybrides...).

Le modèle de la ville archipel s'avère résilient au réchauffement climatique puisqu'il

évite le phénomène d'îlot de chaleur en l'absence d'une densification trop poussée.

La perte des terres agricoles remet en cause la place de l'agriculture. Le niveau de densité des tissus urbains évolue peu (moins de 0,30) soit environ des opérations en moyenne à 25 logements/ha. Les opérations les plus denses se réalisent dans les corridors urbains.

### HYPOTHÈSE 2

La tension sur les espaces s'accroît du fait de la rareté du foncier agricole et de la demande croissante en terres arables. La préservation de la biodiversité crée des contraintes de plus en plus fortes. On observe un atterrissage de la consommation dès 2030. Les potentiels urbanisables du PLUi ne sont atteints qu'en 2050 (2 000 hectares consommés environ).

La volonté des élus est de répondre à la demande forte des habitants d'habiter proches des espaces naturels et de grands parcs. Les extensions urbaines sont urbanisées à hauteur de 2 400 ha à l'horizon 2050. Elles sont en partie compensées par la renaturation de certaines friches (anciens hangars agricoles, démolition d'activités situées en campagne, « dépave » de grandes emprises de bitume, etc.

La densité des secteurs urbanisés à vocation d'habitat augmente sensiblement dans l'anneau métropolitain pour atteindre une moyenne de 30 logements hectares (COS de 0,2 / 0,3). C'est une densité de maisons de ville qui ne remet pas en cause fondamentalement le modèle périurbain. Dans le cœur de métropole, la pénurie foncière est plus forte notamment avec l'épuisement progressive des gisements de renouvellement urbain (grandes emprises de l'État, la défense, les ZA).

Les zones d'activités se densifient. Des efforts sont menés sur les abords des bâtiments (les délaissés) et les hauteurs du bâti. On privilégie les activités moins consommatrices d'espaces au regard des emplois offerts (moins d'entreprises spacivores).

### HYPOTHÈSE 3

Un objectif national d'aller vers « zéro consommation foncière » dès 2025 oblige Rennes Métropole à repenser sa politique foncière. Les opérations en cours sont finalisées, ce qui permet de remplir les objectifs jusqu'en 2030. Cela se fait grâce à une politique de compensation systématique. La ceinture verte est renaturée avec la disparition des verrues paysagères qui l'encombre aujourd'hui (anciennes activités, hangars agricoles... Dans le même temps, la densification des tissus urbanisés permet d'assurer la plus grande partie de besoins en logements.

La densité dans l'anneau métropolitain se rapproche de la densité du cœur de métropole (0,30) avec des pôles structurants qui se densifient. 30 000 à 40 000 logements sont construits en renouvellement. Cela permet de renforcer les centres-bourgs et redynamiser la vie des communes.

Par ailleurs, les mutations des grandes zones commerciales qui connaissent de plus en plus de vacance sont engagées. Des gisements fonciers émergent. Les nouveaux modèles commerciaux s'inscrivent dans les tissus urbains existants et favorisent une mixité urbaine qui encourage une desserte de transports en commun performante.



Projet quartier saint-Isidore à Nice - Wilmotte et Associés.

## CHIFFRES-CLÉS



**14 551 hectares**  
de zones urbanisées  
de la surface de Rennes Métropole



**6 222 hectares**  
urbanisés entre 1982 et 2016  
soit 42% des surfaces actuelles

**Rennes  
Métropole**

**1 04,7 ha**  
consommés par an  
depuis 2006  
(55% pour l'habitat)

**Anneau  
métropolitain**

**58,2 ha**  
consommés par an  
depuis 2006

**Rennes  
Métropole**

**0,22**  
de densité moyenne  
(rapport m<sup>2</sup> / surface parcelle)

**Anneau  
métropolitain**

**0,17**  
de densité moyenne