

Les zones d'activités de Rennes Métropole

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

ENSEIGNEMENTS SUR LES 20 ZONES D'ACTIVITÉS ÉTUDIÉES

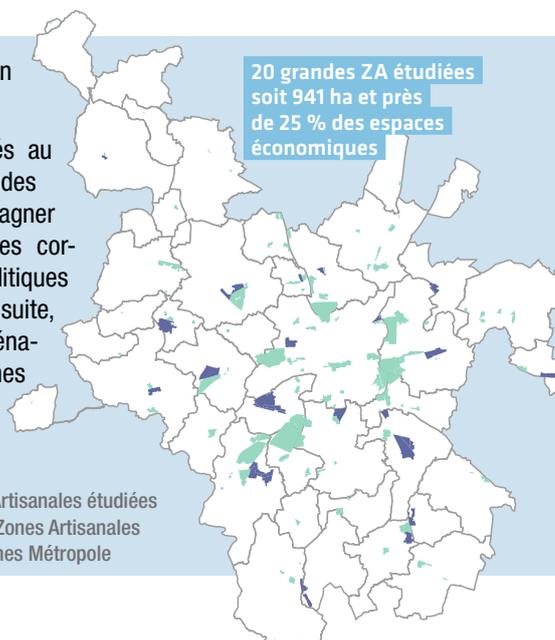
Atteindre l'objectif « zéro artificialisation nette » en matière économique appelle à une profonde évolution d'un modèle d'aménagement. Il s'agit de faire évoluer les règles et les pratiques pour favoriser l'optimisation et la densification des zones d'activités mais aussi renaturer des espaces artificialisés sans usage.

C'est l'une des principales orientations pour limiter les extensions urbaines. Sa mise en œuvre apparaît incontournable dans un contexte de fortes tensions entre l'attractivité économique de la Métropole, la raréfaction du foncier d'activités disponible et la moindre acceptabilité so-

ciale au sujet de l'artificialisation d'espaces agricoles et naturels.

L'étude sur 20 sites d'activités au profil varié identifie quatre grandes problématiques pour accompagner leur optimisation foncière. Elles correspondent à un éventail de politiques publiques. Il conviendra par la suite, dans le futur Schéma d'aménagement économique de Rennes Métropole, de proposer des stratégies à mettre en œuvre, des moyens à mobiliser et des outils à déployer.

■ Zones Artisanales étudiées
■ Autres Zones Artisanales de Rennes Métropole



80 % DES POTENTIELS THÉORIQUES D'OPTIMISATION FONCIÈRE SONT SITUÉS DANS LES GRANDES UNITÉS FONCIÈRES

Les grandes unités foncières (6000 m² et plus) concentrent les potentiels les plus intéressants à exploiter (forts et moyens). Même si la méthode employée (surpondération des grands fonciers) et l'effet « taille » favorise ce constat, il n'en reste pas moins qu'il s'agit d'une cible prioritaire dans l'exploitation des gisements potentiels de foncier d'activités.

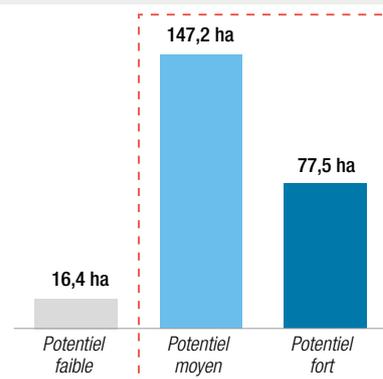
Les unités foncières de taille moyenne (3000 - 6000 m²) concentrent presque exclusivement des potentiels plus restreints. Quant aux petites unités foncières (< 3000 m²), elles révèlent des potentiels plus difficiles à exploiter (faibles et moyens). Ces fonciers ne sont pas à négliger pour autant mais à replacer dans une réflexion plus large, davantage en termes de projet

d'ensemble à l'échelle d'une zone d'activités.

Attention : les potentiels identifiés ne sont pas des surfaces brutes d'optimisation foncière exploitables. Ils correspondent à la surface des unités foncières souvent occupée (mais aussi vacante ou non urbanisée) et qui dispose d'un potentiel théorique d'optimisation.

SURFACE ET NIVEAU DE POTENTIEL THÉORIQUE D'OPTIMISATION FONCIÈRE (EN HA)

Taille des unités foncières	SURFACE DES UNITÉS FONCIÈRES			
	Pas de potentiel	Potentiel faible	Potentiel moyen	Potentiel fort
< à 3 000 m ²	89,6	13,0	5,9	1,0
3 000 à 6 000 m ²	93,5	1,8	24,2	1,8
> à 6 000 m ²	413,1	1,7	117,1	74,8
Total unités foncières	596,3	16,4	147,2	77,5



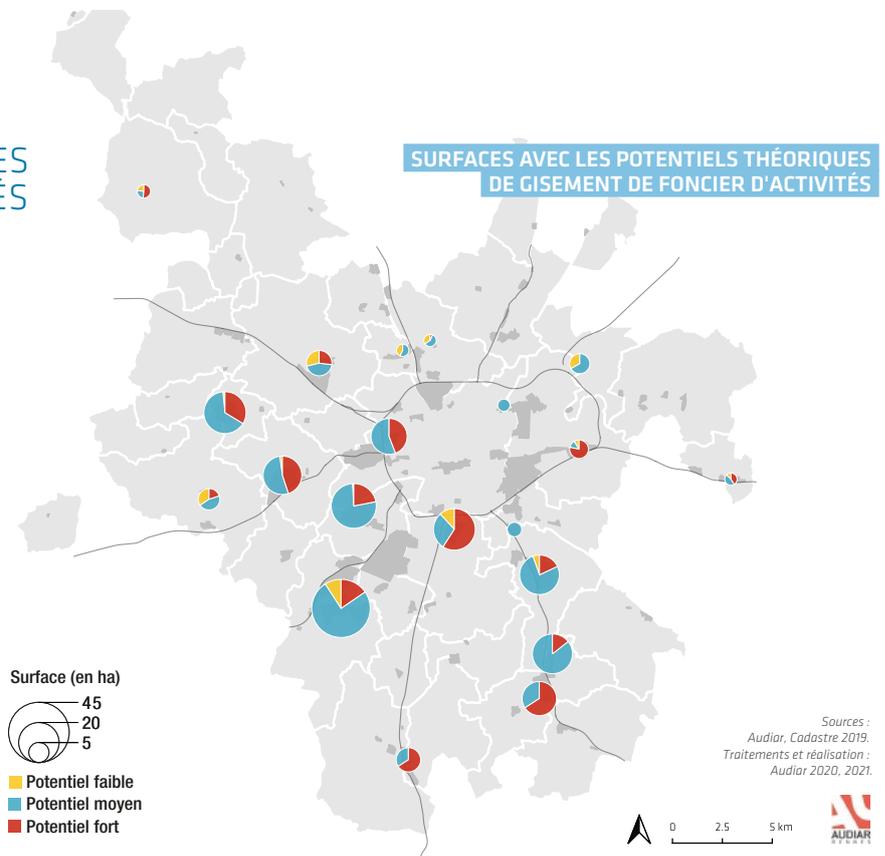
Source : Audiar, 2020, 2021.

DES POTENTIELS THÉORIQUES D'OPTIMISATION CONCENTRÉS DANS LES GRANDES ZONES D'ACTIVITÉS PRODUCTIVES

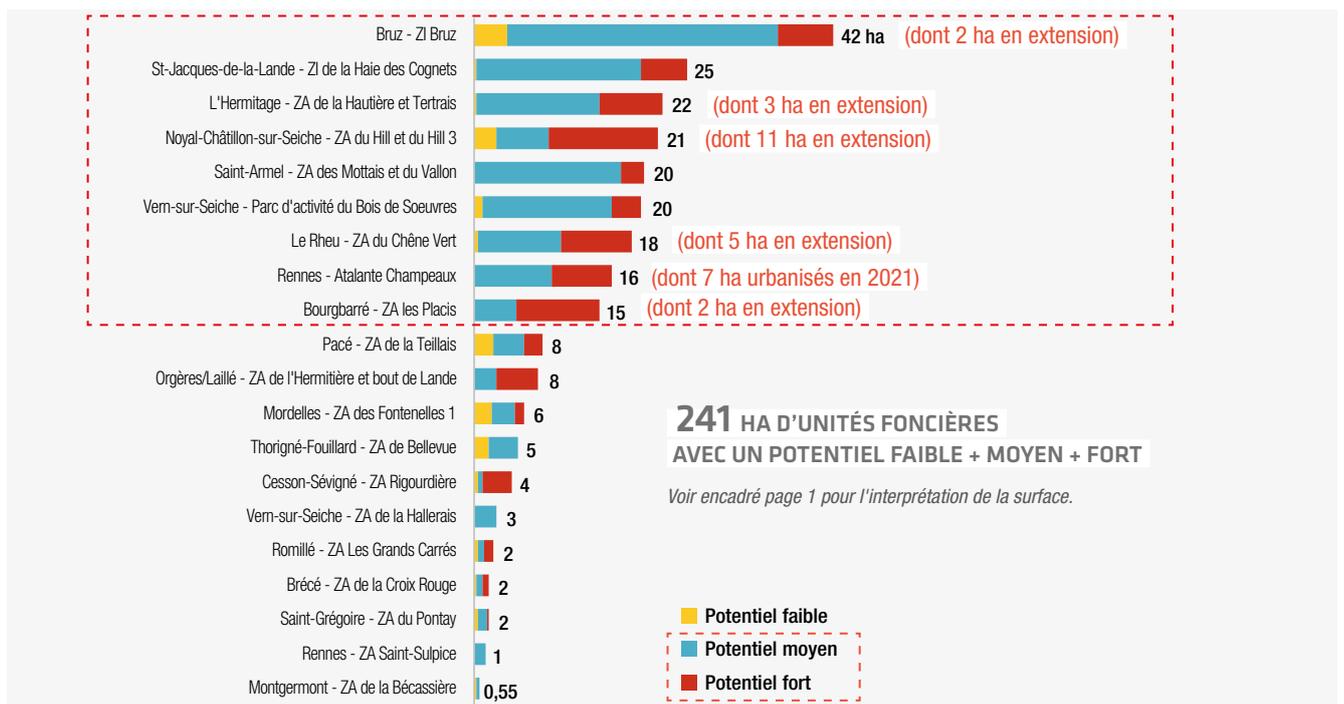
Les zones d'activités les plus « productives » et « spacivores » recèlent les potentiels les plus intéressants à exploiter avec deux remarques :

- les « potentiels forts » correspondent parfois à du foncier non urbanisé : le Hill à Noyal-Châtillon (Hill 3) ou le Chêne Vert (Le Rheu) par exemple (voir histogramme),
- les potentiels moyens correspondent pour une bonne part à de grandes unités foncières au foncier sous optimisé (Bruz et Saint-Armel en particulier).

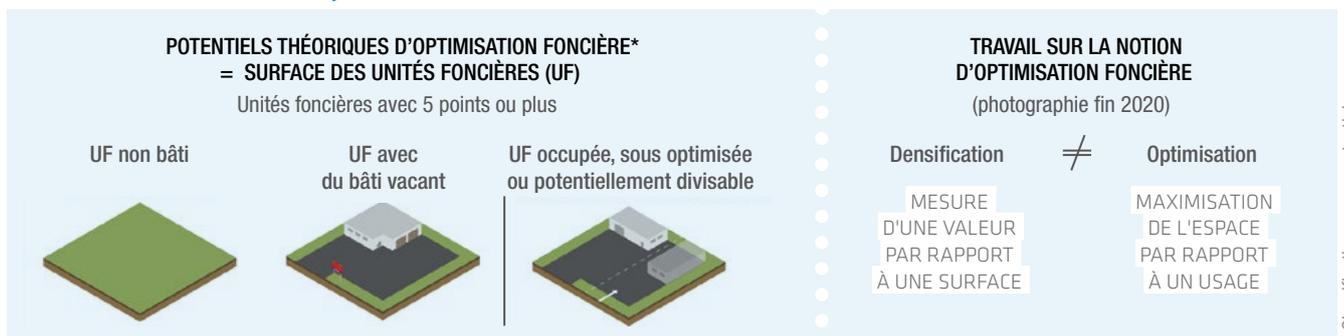
Pour le reste, les sites localisés en Cœur de métropole ou ceux qui présentent un profil plus artisanal et mixtes sont en général plus denses et/ou composés d'unités foncières petites et moyennes.



SURFACES AVEC LES POTENTIELS THÉORIQUES DE GISEMENTS DE FONCIER D'ACTIVITÉS (EN HA)



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



QUATRE GRANDS PROFILS DE ZONES D'ACTIVITÉS POUR UNE POLITIQUE D'OPTIMISATION FONCIÈRE

Les potentiels théoriques identifiés recouvrent des réalités différentes selon les sites. Quatre grands profils de zones d'activités illustrent l'éventail des politiques publiques d'optimisation foncière. Ces profils ne sont pas exclusifs à chaque zone d'activités étudiée, mais ils apportent un élément de cadrage utile pour une éventuelle stratégie d'intervention de la collectivité.

Profil 1 : la présence de grandes « enveloppes » foncières théoriques

Un exercice théorique s'est efforcé de dessiner des polygones de foncier non exploités dans les grandes unités foncières (6000 m² et plus). Ces polygones correspondent à des surfaces non optimisées par une entreprise en activité (réserve ou rétention foncières). Ils peuvent correspondre également, dans les limites de la zone d'activités (référentiel de Rennes Métropole), à de grandes surfaces encore non urbanisées en extension urbaine.

Sont ainsi identifiées, sans investigation pré-opérationnelle, de grandes « poches » foncières qui n'ont pas d'usage productif à ce jour.

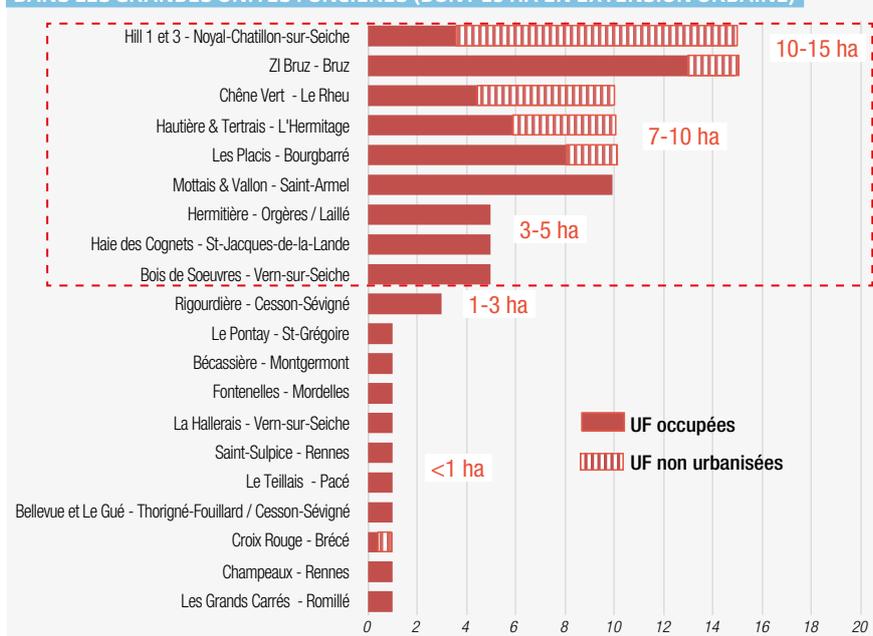
Profil 2 : la réflexion sur un projet d'aménagement économique d'ensemble

Certaines zones d'activités posent la question non pas d'une intervention ciblée sur des unités foncières mais d'un projet d'aménagement d'ensemble en raison :

- d'une forte présence de l'habitat ;
- de nombreuses petites unités foncières avec un potentiel d'optimisation ;
- d'un ensemble d'unités foncières contiguës à enjeux ;
- d'un projet d'extension à vocation économique en continuité d'un site historique. Cette situation peut porter en germe un site à deux vitesses en termes qualitatifs (exemple des Fontenelles à Mordelles).

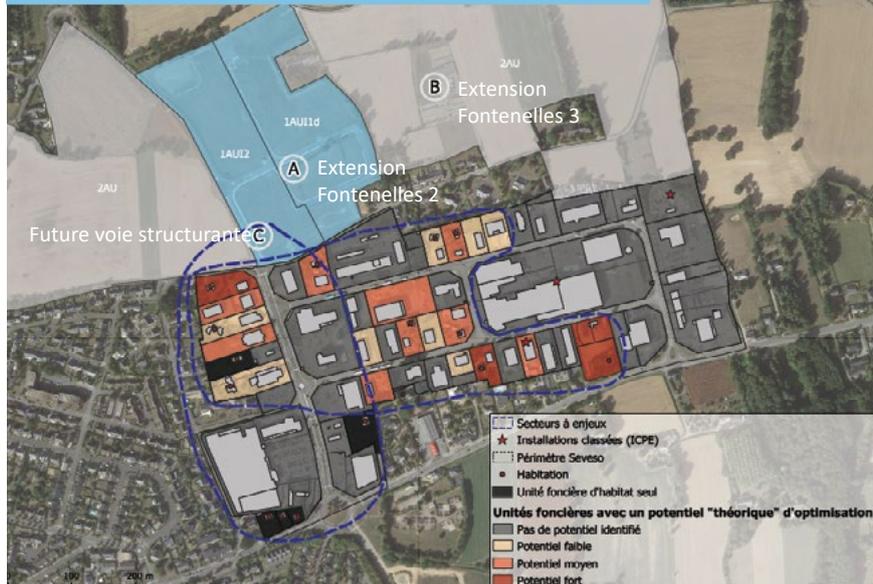


PROFIL 1 : ENVIRON 80 HA DE GRANDES « ENVELOPPES » FONCIÈRES THÉORIQUES DANS LES GRANDES UNITÉS FONCIÈRES (DONT 25 HA EN EXTENSION URBAINE)



Source : Audiar, 2020, 2021.

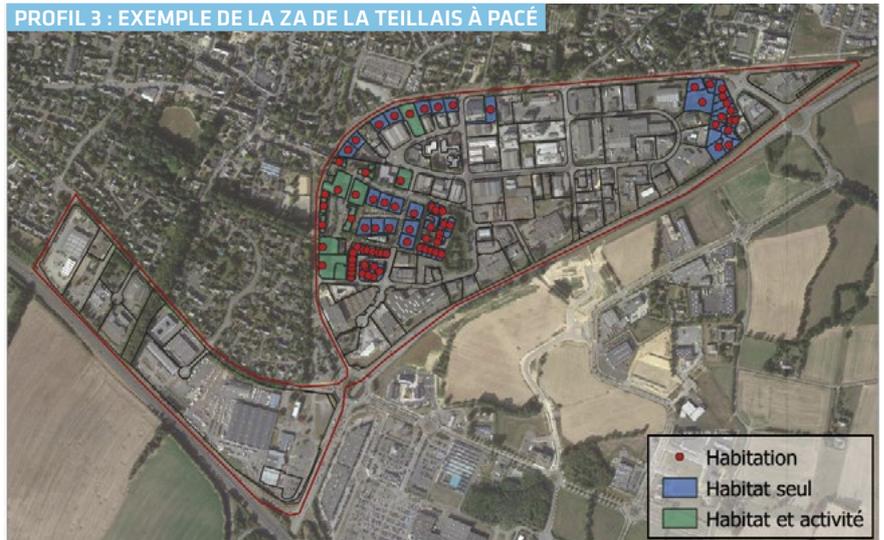
PROFIL 2 : EXEMPLE DE LA ZA DES FONTENELLES À MORDELLES



Profil 3 : l'enjeu d'un projet urbain

Une réflexion urbaine plus large et non pas exclusivement économique peut s'imposer dans une réflexion d'optimisation foncière. Ainsi, certaines zones d'activités, aménagées à l'origine en « périphérie » et à proximité des grands axes de communication, se sont vues progressivement rattrapées par l'urbanisation au point d'être enserrées aujourd'hui dans le tissu urbain. Plusieurs cas de figure se présentent, comme la ZA de la Teillais à Pacé, avec une très forte présence de l'habitat ou bien, à l'instar de la Rigourdière à Cesson-Sévigné, une interface complexe à gérer entre une opération d'habitat dense, un site commercial modernisé et des activités « productives » génératrices de flux.

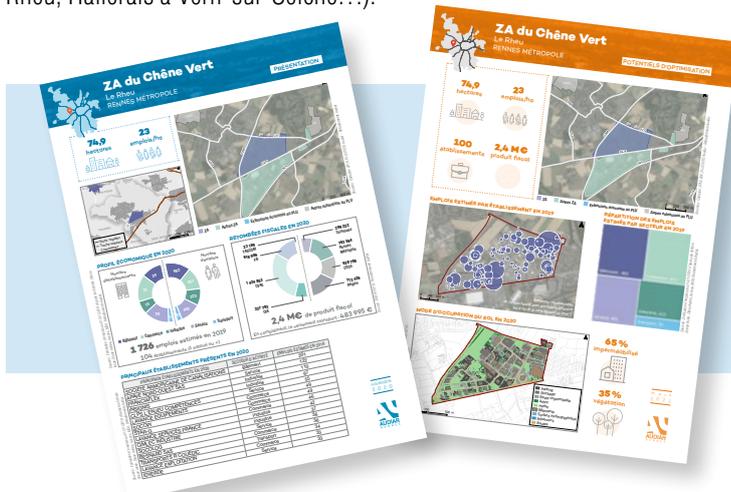
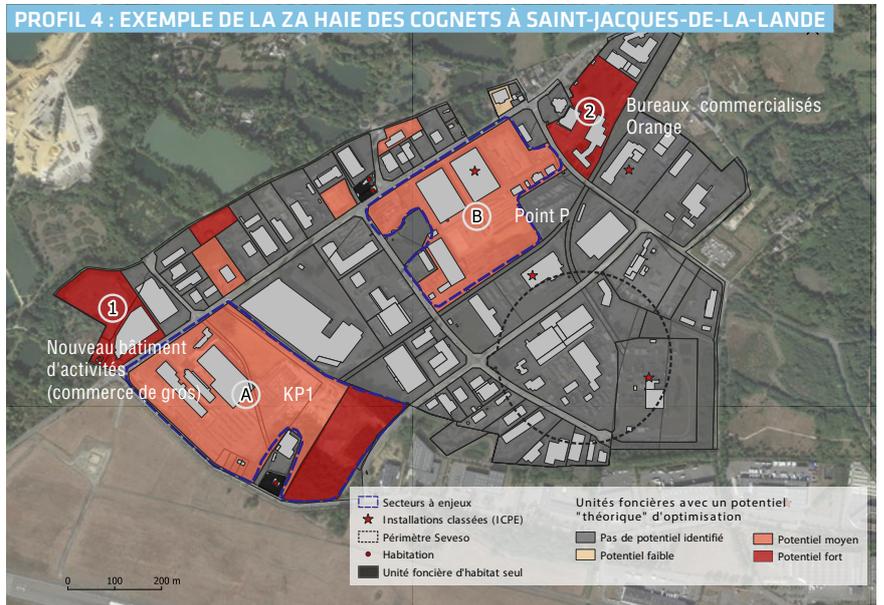
PROFIL 3 : EXEMPLE DE LA ZA DE LA TEILLAIS À PACÉ



Profil 4 : l'accompagnement des entreprises et des acteurs concernés

Fort heureusement de nombreux sites restent attractifs et dynamiques malgré leur ancienneté. Ni obsolète ni en déclin, avec une quasi-absence de friches et de vacance, le secteur privé y intervient de manière très active et régule le marché de l'immobilier d'activité. Dans ces cas assez courants, une démarche de sensibilisation, de veille et d'accompagnement de la collectivité peut s'avérer utile pour orienter des opérations de rénovation, réhabilitation, reconstruction dans un sens plus favorable à l'optimisation foncière et la densification des opérations. De grandes zones d'activités industrielles rennaises sont dans ce cas de figure (Haie des Cognets, Chêne Vert au Rheu, Hallerais à Vern-sur-Seiche...).

PROFIL 4 : EXEMPLE DE LA ZA HAIE DES COGNETS À SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE



DEUX PUBLICATIONS POUR CHAQUE ZONE D'ACTIVITÉS (accessibles aux membres de l'Audiar)

- Volet 1 : Présentation (16 pages).
- Volet 2 : Potentiel d'optimisation (8 pages).



AGENCE D'URBANISME ET DE DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE

3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz - CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2
T : 02 99 01 86 40 - www.audiar.org - @Audiar_infos

Contact

Jérôme Malle
02 99 01 86 61
j.malle@audiar.org