



*Programme Local de l'Aménagement
Économique 2023-2035 de Rennes
Métropole*

*Webinaire du 18 décembre – foncier éco "entre
requalification et intensification"*



Orientations opérationnelles Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) de Rennes Métropole



Opérations en extension urbaine retenue au PLAE 2023-2035

- *Placis de la Touche (Parthenay de Bretagne)*
- *Les Trois Prés (Laillé)*
- *Le Hil 3 (Noyal Chatillon sur Seiche)*
- *Le Val Blanc (Chantepie)*
- *La Haie de Terre (Vezin Le Coquet)*

➤ **26 ha (40% de l'offre foncière)**

Secteurs de renouvellement économique prioritaires :

- *ZI Nord (Rennes – Saint-Grégoire)*
- *ZA du Pontay (Saint-Grégoire)*
- *ZA de la Rigourdière (Cesson-Sévigné)*
- *ZA de la Hallerais (Vern-sur-Seiche)*
- *ZA de la Motte (Vern-sur-Seiche)*
- *ZA des Mottais (Saint-Armel)*
- *ZA Les Placis (Bourgbarré)*
- *ZA La Massue (Bruz)*
- *ZA du Hil (Noyal Chatillon Sur Seiche)*
- *ZA Les Trois Prés (Laillé)*

➤ **39 ha (60% de l'offre foncière)**

Production foncière en RU = 39 Ha

✓ **20 Ha via une action publique renforcée** (secteurs prioritaires gisements/requalification + DPU)

✓ **19 Ha via un accompagnement de l'initiative privée en diffus** (fonction des gisements et opportunités de renouvellement + complémentarité avec 1^{ère} approche – mobilisation préalable)



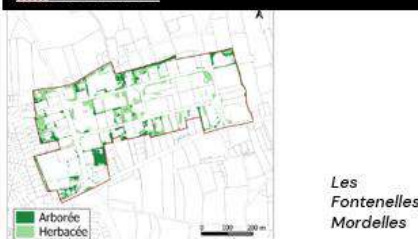
I - Le foncier productif : État des lieux

- Plus d'une centaine de ZAE sur le territoire
- Logique « individualiste » / fonctionnement « à la parcelle »
- 2 250 ha de foncier productif / 260 ha « mobilisable » dont 100 ha non bâtis
- 70 % d'espaces imperméables mais seulement 20% d'emprises bâties...

Espace public, bandes enherbées



Îlot de chaleur



Non alignement du bâti



Réserves foncières conséquentes



Nappe de parking privée sous utilisée



Des bâtiments sans étage



Bâtis sans optimisation des parcelles



Reliquats urbains sans usage



Des trames urbaines complexes



RENNES
MÉTROPOL

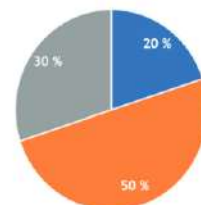
CONSTATS

LA RÉPARTITION DE L'USAGE DES SOLS D'UNE ZONE D'ACTIVITÉ EST EN MOYENNE DE :

15 à 25%
de la surface totale pour le bâti.

40 à 60%
pour la voirie et le stationnement.

25 à 35%
pour les espaces verts et les bassins de rétention.



● Bâti ● Stationnement ● Espaces verts/bassins de rétention



Étude gisements AUDIAR (potentiels d'optimisation et densification)



124 zones d'activités économiques en 2023...
...sur **2 253,9 hectares**

POTENTIELS D'OPTIMISATION FONCIÈRE

102,3 ha de foncier non bâti



134,2 ha de foncier optimisable



26,6 ha de recyclage urbain

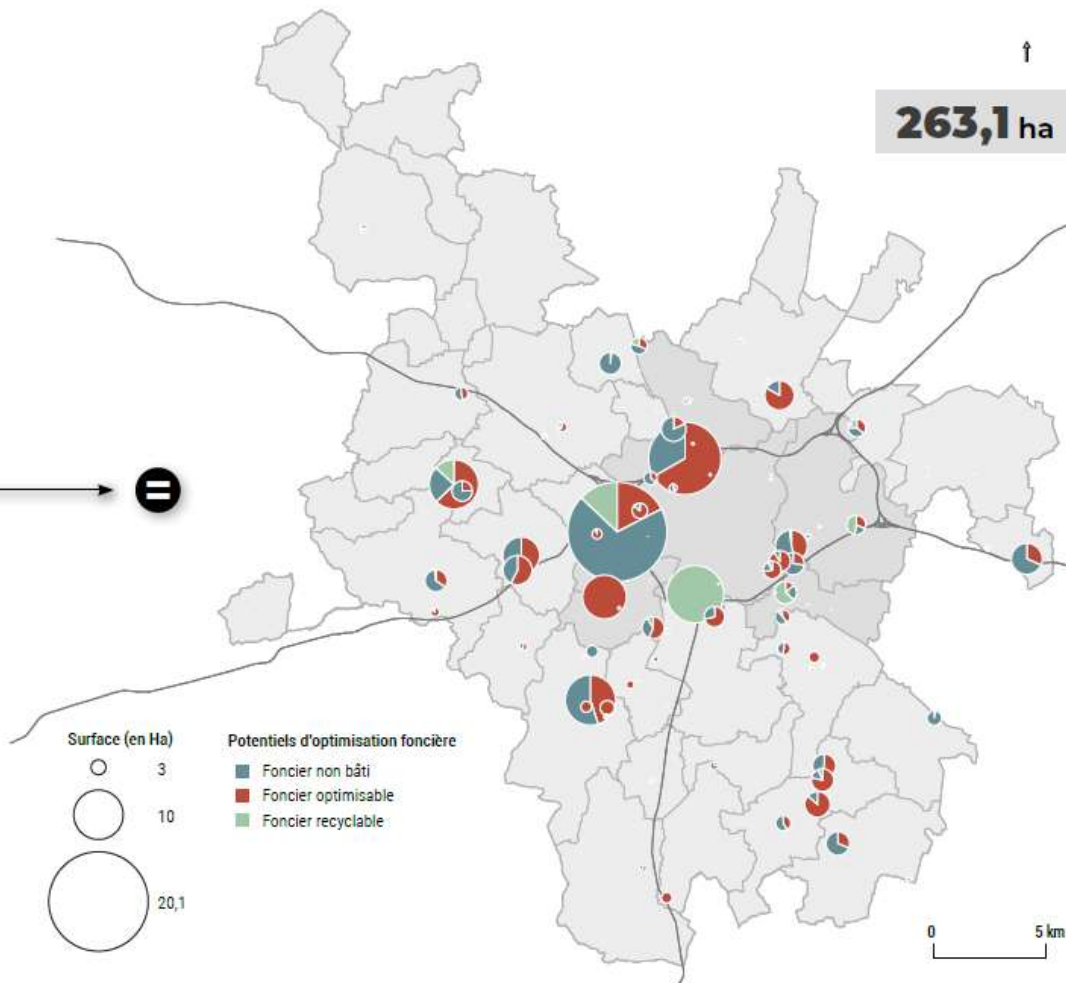


Potentiel théorique total :
263,1 hectares



Source et traitements : AudiAR.

Foncier non bâti, foncier optimisable et foncier recyclable



Sources : Rennes Métropole, AudiAR, BD Topo. Traitements AudiAR.

		Part de l'UF en potentiel de densification (en %)
Foncier non bâti		100 %
Foncier optimisable	Potentiel fort	40 %
	Potentiel moyen	25 %
	Potentiel faible	10 %
Foncier sans potentiel de densification		0 %
Foncier recyclable	Habitat seul	0 %
	Habitat et activités	0 %
	Enjeu de renouvellement urbain	60 %

Source : AudiAR.



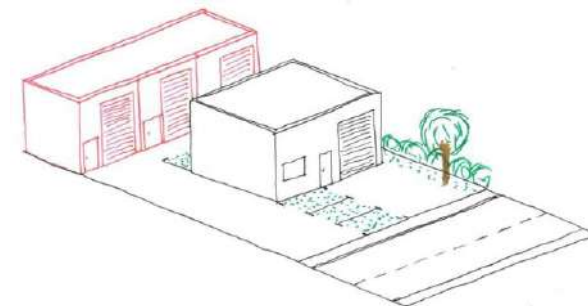
Augmenter la densité du bâti

- ✓ Réduire la place accordée au non-bâti artificialisé (voirie de desserte interne de parcelle, parkings, aires de manœuvre et stockage de plein air) et exploiter les fonds de parcelle.
- ✓ Dégager des emprises suffisantes pour agrandir le local actuel ou implanter une structure nouvelle, que ce soit pour sa propre activité ou une nouvelle entreprise.
- ✓ Privilégier l'implantation du bâti en mitoyenneté ou en limite séparative de parcelle pour maximiser l'espace et éviter de générer des délaissés inexploitable.

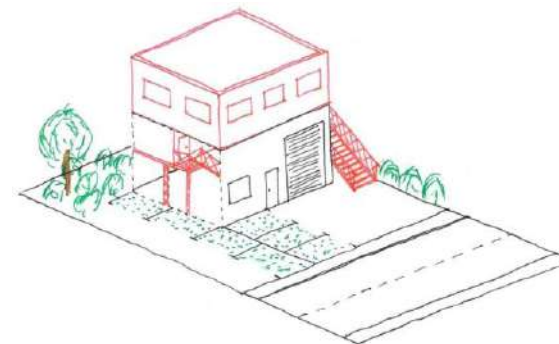
Extension du bâti existant en limite séparative de propriété pour y développer des activités productives



Construction sur des emprises parcelaires non bâties



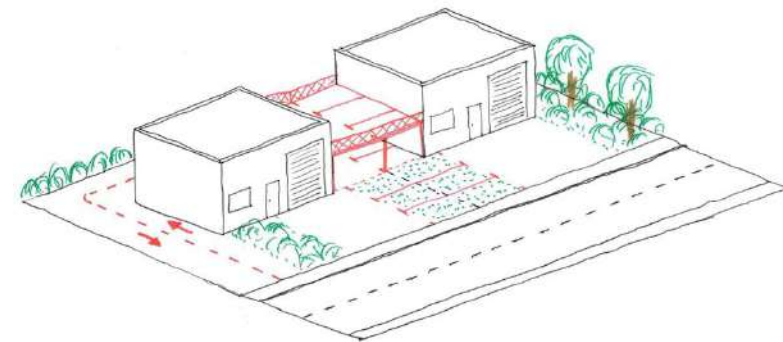
Production de bureaux en étage





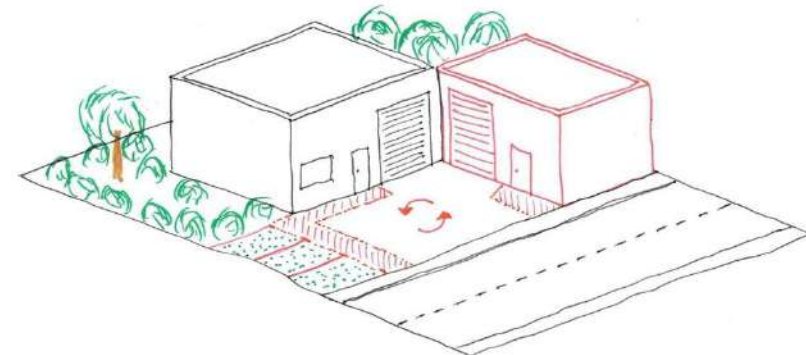
Le stationnement :

- ✓ Partager et centraliser des places avec ses voisins, aménager des parkings silo via des constructions légères, différencier parkings employés et clients



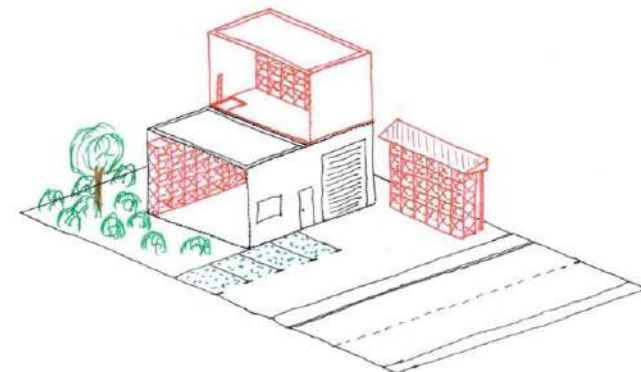
Les espaces de circulation :

- ✓ Privilégier les livraisons en façade de bâtiments pour éviter les accès sur le côté et l'arrière des parcelles.
- ✓ Aménager autour d'un espace de manœuvre central et commun : accès piéton, zone de manœuvre pour les véhicules et les poids lourds, espace de déchargement.
- ✓ Partager des espaces avec ses voisins : aire de retournement PL, etc...



Le stockage

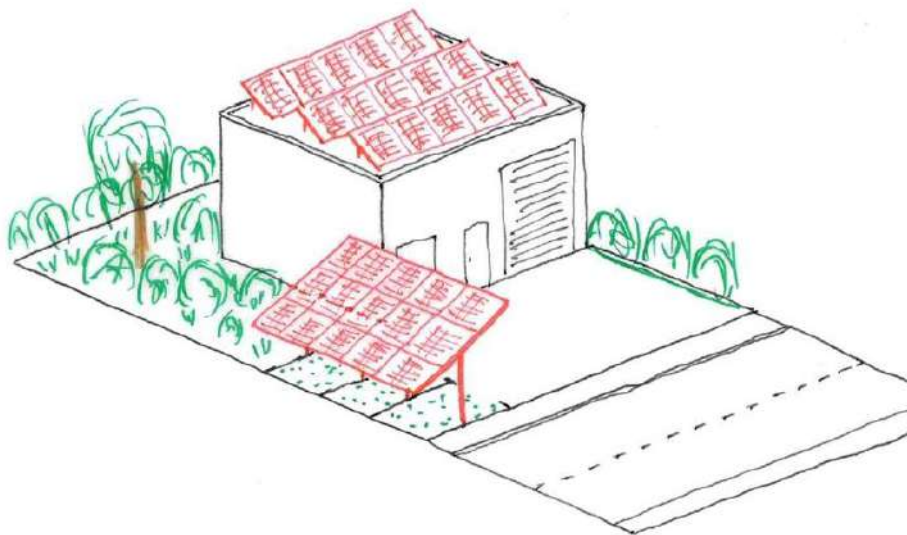
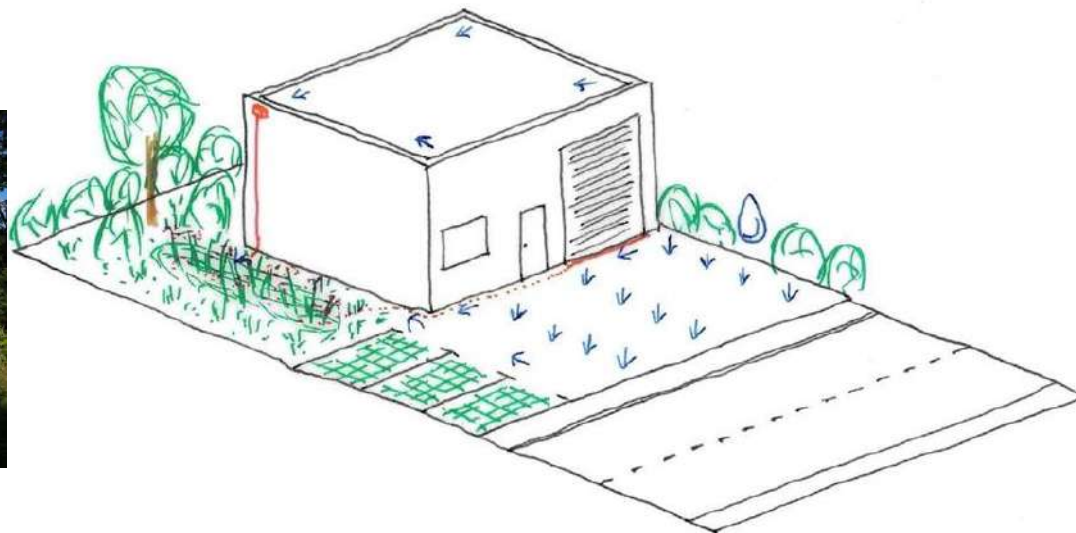
- ✓ Standardiser le stockage
- ✓ Stocker à la verticale





S'inscrire dans une logique environnementale et bas carbone :

- ✓ *Lutter contre les îlots de chaleur (dés-imperméabilisation / gestion des espaces verts)*
- ✓ *Des bâtiments d'activités plus résilients face au changement climatique (matériaux biosourcés, évolutivité des bâtiments, Performance thermique du bâti, production d'énergie renouvelable)*





Modification N°2 PLUI de Rennes Métropole (septembre 2025)

Le PLUi comme la traduction réglementaire du PLAE :

- Préserver la vocation productive des zones d'activités économiques, industrielles et artisanales
- Favoriser la densification et le renouvellement des zones d'activités économiques :
 - ✓ Des règles de performance énergétique et d'adaptation au changement climatique*
 - ✓ Des normes de stationnement ajustées pour favoriser la mutualisation et l'optimisation de ces espaces,
 - ✓ Une nouvelle règle imposant la récupération des eaux de pluie collectée en toiture

(*) : une règle minimum à retenir :

- **Production d'énergie renouvelable** (+10 % / à la proportion de surface de toiture imposé par la réglementation nationale)
- **Construction bas carbone** (IC c 2025 -5%)

		Sous destinations	UI1a	UI1b
Commerce et activités de services		Artisanat et commerce	Interdit	
		Restauration	Nouveaux restaurants interdits + extensions limitées à 30% de l'existant dans la limite de 300m ² (existant + extension)	
		Commerce de gros	Autorisé	
		Services	Interdit (sauf activités incompatibles par leur nature et leur importance avec le tissu urbain mixte)	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires		Industrie	Autorisé	
		Entrepôt	Autorisé	
	Bureau	Lié à l'activité productive	Autorisé sous conditions : - Dans la même construction que l'activité productive (industrie, entrepôt, commerce de gros) - Ne peut pas dépasser en surface la partie dédiée au productif	
		Non lié à l'activité productive	Autorisé sous conditions : - Limitée à 500 m ² de SP max - Doit être intégré en étage de la constructions dédiée à une activité productive (industrie, entrepôt, commerce de gros)	

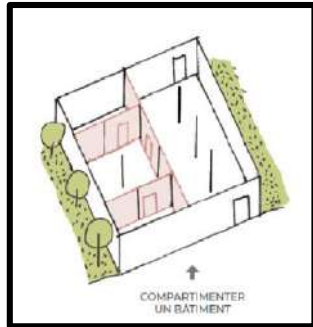


Guide de recommandations pour une gestion durable et efficace du foncier d'activités économiques productives

- Complémentaire au règlement du PLUi (en annexe du règlement littéral)
- A destination des porteurs de projet qui envisagent de construire un bâtiment d'activité (artisanal ou industriel) ou d'aménager ses abords
- Des illustrations pour faciliter la compréhension et la visualisation de solutions d'aménagement

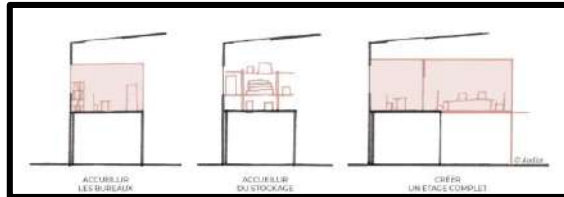
Optimiser le bâti et son implantation

- ✓ Des formes urbaines simples, modulables et durables
- ✓ Implantation cohérente



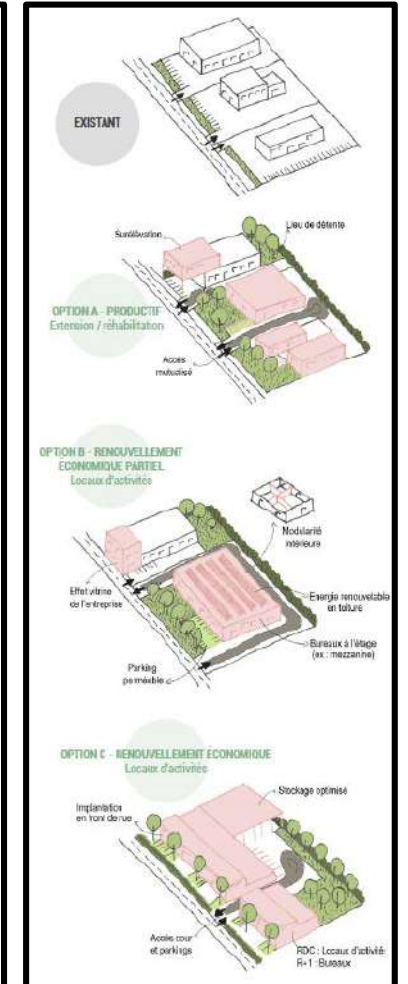
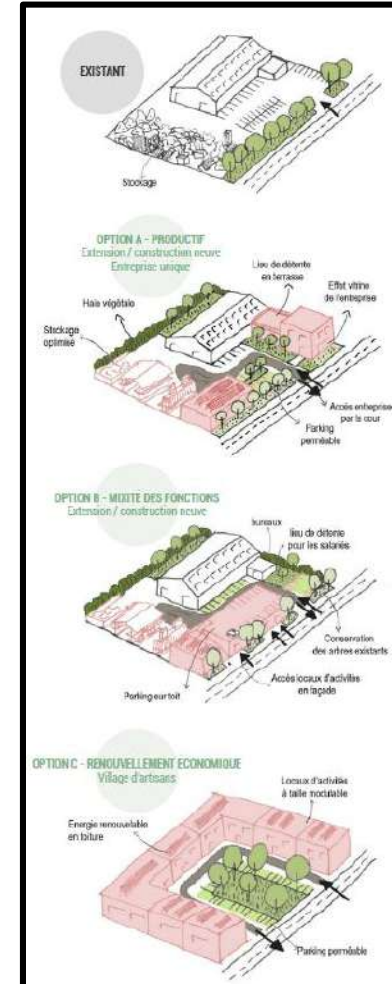
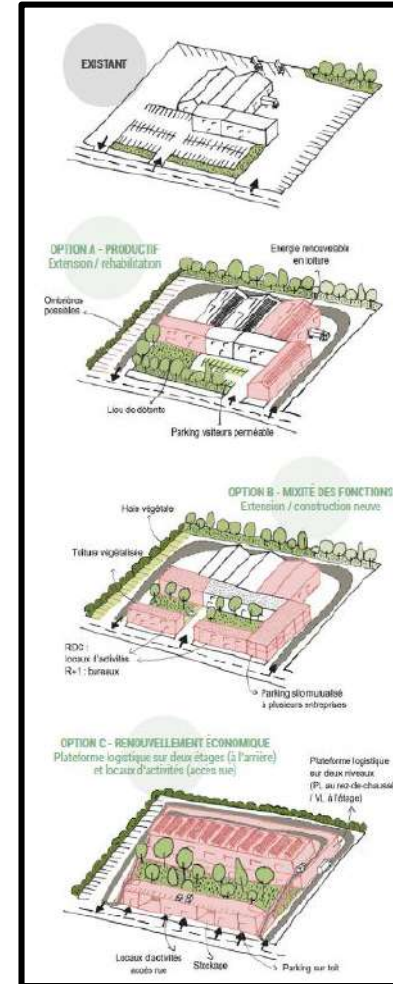
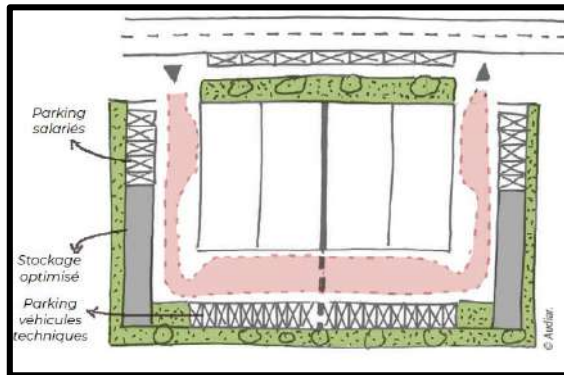
Optimiser les espaces extérieurs

- ✓ Circulation internes
- ✓ Livraisons
- ✓ Stationnement



S'adapter au changement climatique

- ✓ Intensifier le végétal
- ✓ Gérer les eaux pluviales
- ✓ Produire de l'énergie renouvelable





Des interventions publiques engagées et à poursuivre

- ✓ **Lancement d'études urbaines :**
 - ❖ 1- Études urbaines « classiques » / plan-guide
 - ❖ 2- Études de gisements (Expertise conseil Synopter – Glv)
 - ❖ 3 – Études de renouvellement (Mandat d'études à SEM Territoires)

- ✓ **Accompagnements des acteurs économiques**
 - ❖ En cours
 - ❖ Expertise conseil ZAE

- ✓ **Poursuite structuration politique publique :**
 - ❖ Sensibilisation / mobilisation des acteurs
 - ❖ Veille foncière
 - ❖ Observation du foncier économique



VALORISATION DE L'EXISTANT AVEC EXTENSION



ZA la Hallerais, Vern-sur-Seiche. Extension d'un bâtiment existant. Crédit : © Audiar.



Illustration – étude urbaine (Le Hil à Noyal Chatillon Sur Seiche) - 1

- Recentrer la définition des capacités d'intervention selon 3 logiques :
 - ✓ **Opération(s) publique(s) / secteurs de mobilisation prioritaire / secteurs de veille**
- Des analyses capacitaires tenant compte :
 - ✓ **Des logiques d'urbanisme bioclimatique (implantations des bâtiments / approche bas-carbone)**
 - ✓ **De l'enjeu de gestion des eaux pluviales et de désimperméabilisation**
- Des propositions opérationnelles tenant compte :
 - ✓ **D'un phasage des interventions sur l'espace public, phasées (CT/MT/LT) et conditionnées à la densification des emprises privées**
 - ✓ **D'un accompagnement à la densification des emprises privées**

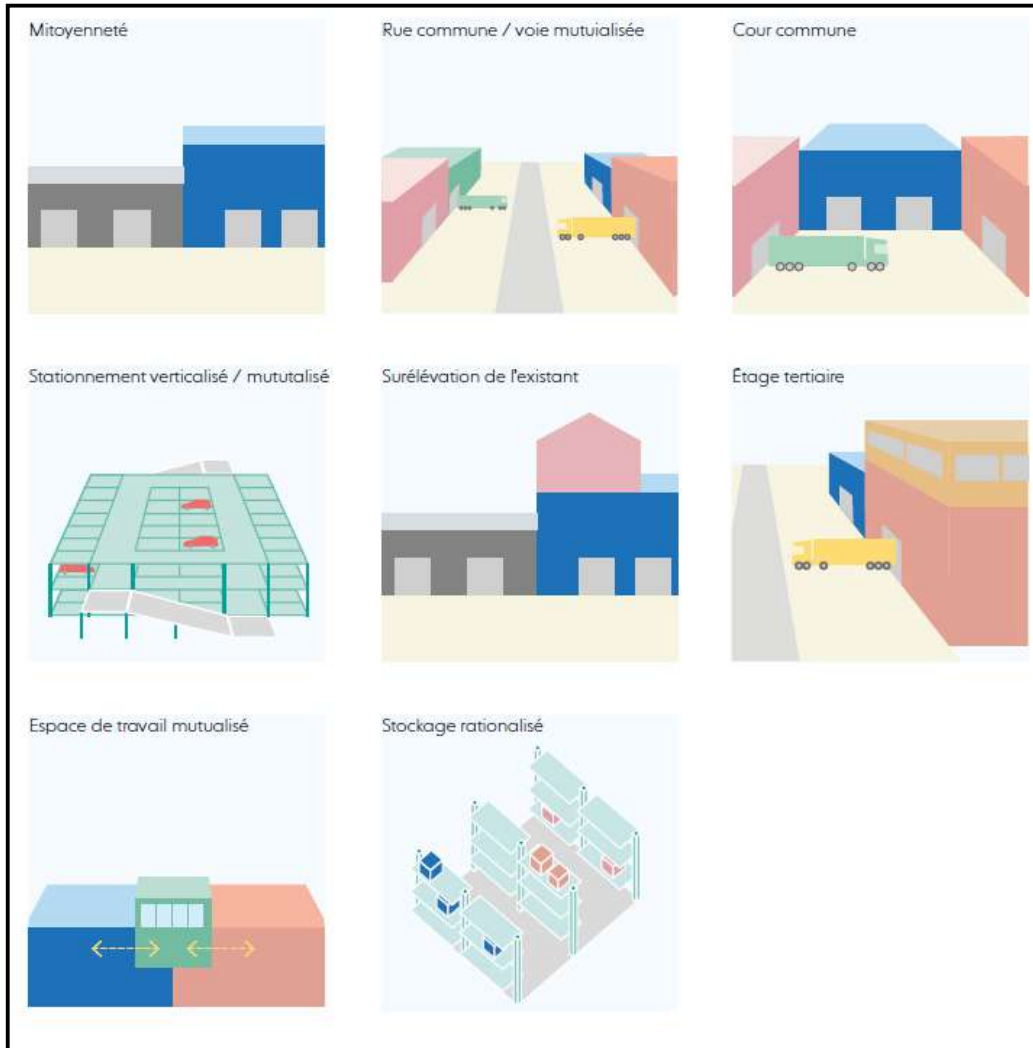
+ 10 à 15 000m² de SDP





Illustration – étude urbaine (Le Hil à Noyal Chatillon Sur Seiche) - 2

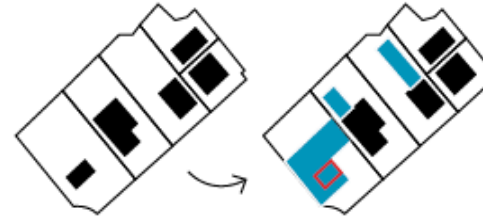
Dispositifs morphologiques :



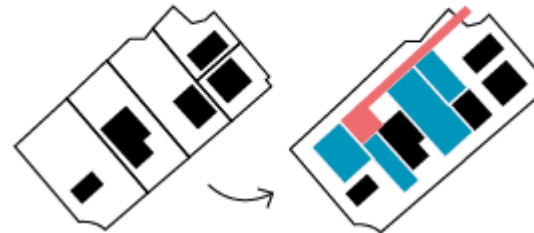
Modalités d'optimisation :

Des logiques d'intervention différenciées

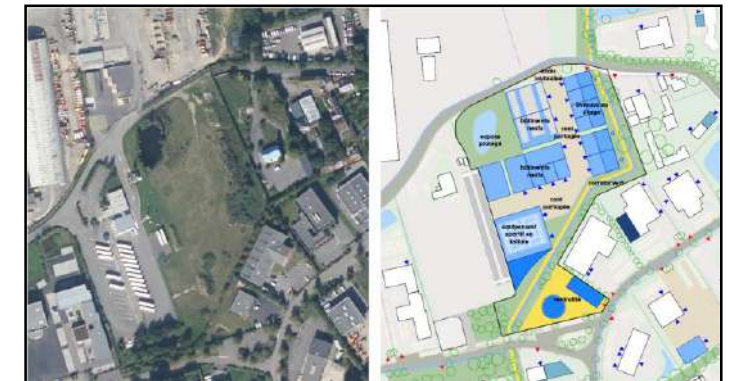
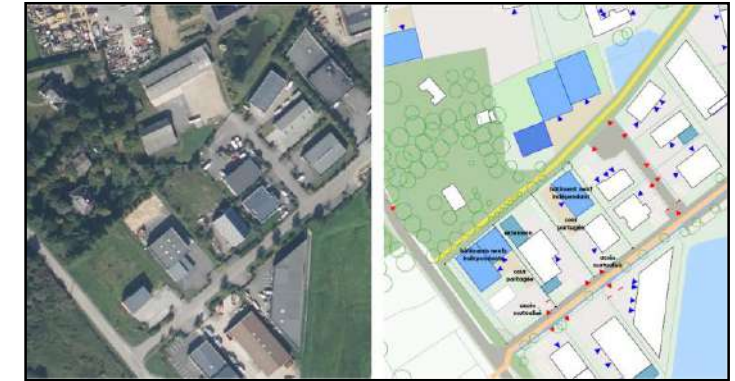
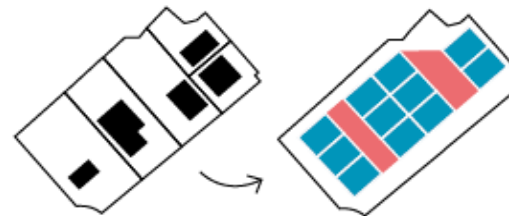
incitation individuelle



accompagnement collectif



opération publique



1- Accompagnement des Acteurs économiques / porteurs de projets

- ✓ Donner aux maitres d'ouvrages et propriétaires des solutions d'optimisation foncière et immobilière dès leur avant-projet : densification/optimisation des espaces, verticalisation des locaux, mutualisation d'espaces, optimisation du stockage...
 - **Prestation mise à disposition des détenteurs de gisement et/ou porteurs de projets (entreprises, propriétaires fonciers)**

2- Étude « Flash » de gisements

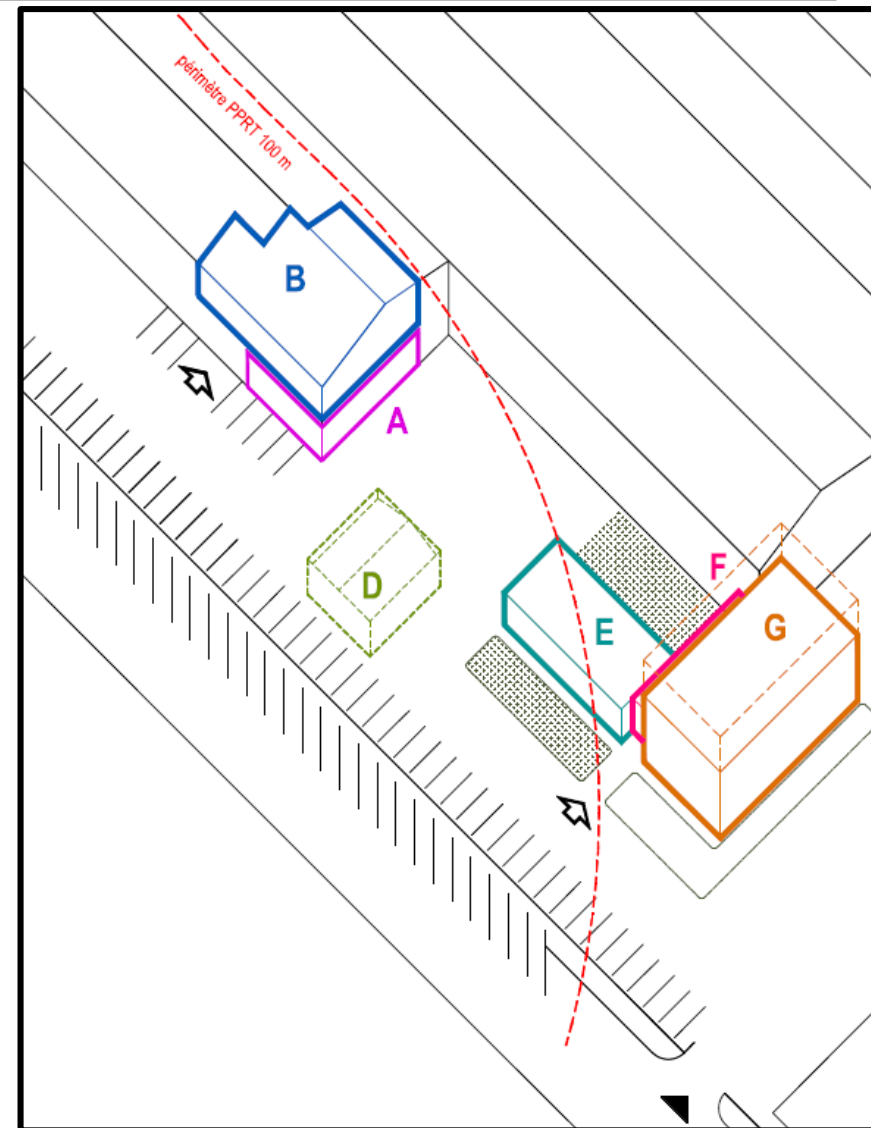
- ✓ Analyse macro à l'échelle d'une zone d'activités permettant de diagnostiquer le potentiel d'optimisation et les conditions de mise en œuvre du renouvellement de la zone d'activités
 - **Volet « diagnostic et identification des gisements »**
 - **Volet « orientations urbaines et préconisations d'intervention »**





Accompagnement N°1 – constructeur de machines agricoles

- ✓ Prise en compte du périmètre de prévention des risques technologiques (PPRT)
- ✓ Besoin d'agrandissement et d'adaptation des surfaces de bureaux
- ✓ Une rencontre organisée sur site



Un accompagnement en 2 temps :

- ❖ Préparation organigramme fonctionnel (I)
- ❖ Préconisations d'implantation (II)

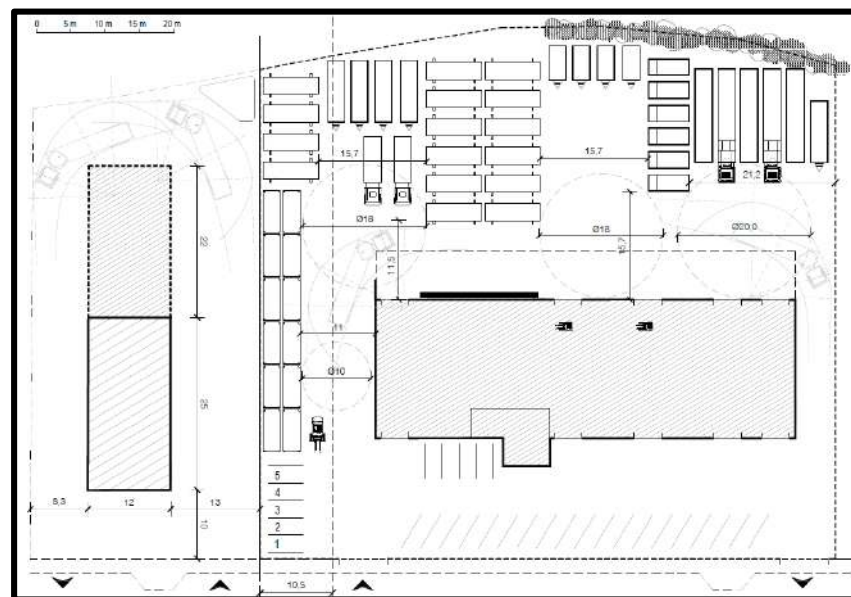
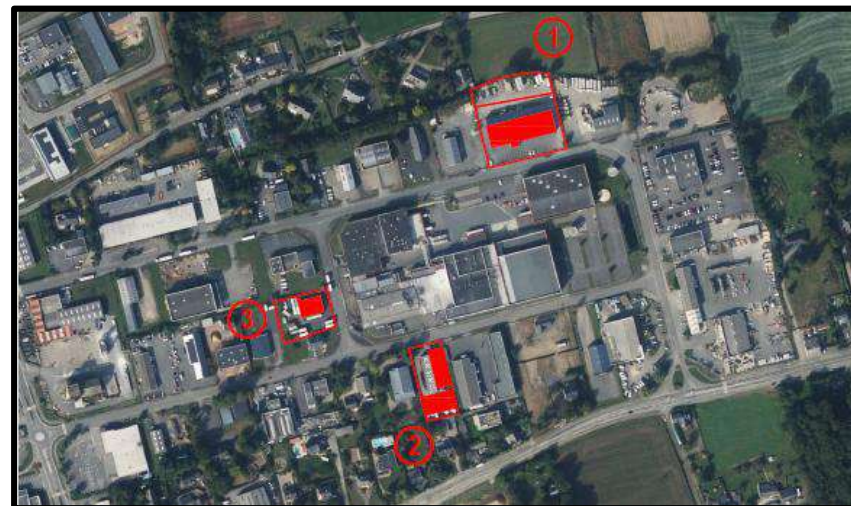
Une restitution sous la forme de scénarios :

- ❖ +30% de surfaces à consacrer aux espaces « tertiaires »
- ❖ Des scénarios différenciés selon la configuration du site, les contraintes techniques et l'enveloppe budgétaire



Accompagnement N°2 – entreprise de transport

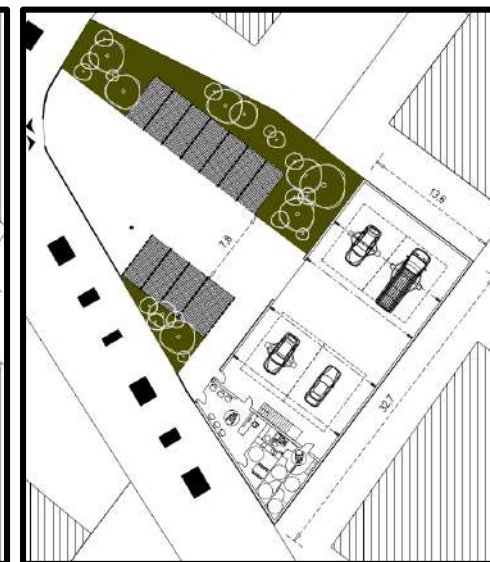
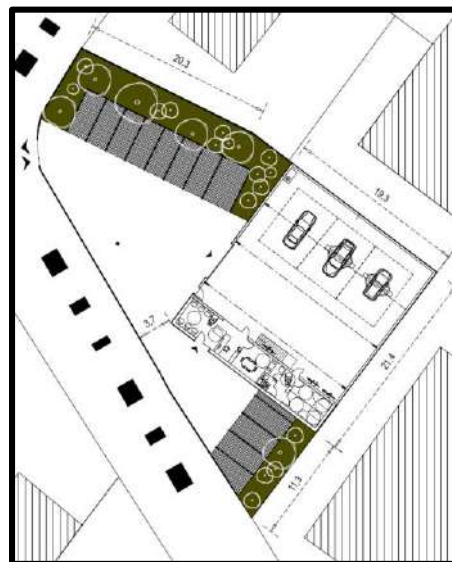
- ❑ Une synthèse graphique des enjeux (emprises foncière / bâtie + usages)
- ❑ La définition d'un préprogramme :
 - ✓ *Énumérant et décrivant les équipements de stockage et véhicules de l'entreprise*
 - ✓ *Traduit dans un document graphique*
- ❑ Des propositions d'aménagement tenant compte des périodes d'activité
- ❑ Des scénarios envisageant des emprises foncières « augmentées » en concertation avec les entreprises voisines





Accompagnement N°3 – étude capacitaire sur foncier préempté

- ❑ Prémption 1^{er} semestre 2025 (120 € / m²)
- ❑ Projet : cession avec clauses suspensives :
 - ✓ Être sur un coefficient d'occupation bâti supérieur ou égal à 40% (soit à minima une emprise au sol de 400 m²)
 - ✓ Prévoir une implantation des bureaux en étage de la construction
 - ✓ Garantir une gestion des eaux pluviales à la parcelle
 - ✓ Justifier d'une implantation en limite de propriété
 - ✓ Une imperméabilisation des emprises extérieures la plus limitée possible
 - ✓ Respecter la sous destination INDUSTRIE autorisée sur la parcelle
- ❑ L'étude capacitaire comprendra le programme et sa formalisation sous la forme d'esquisses, intégrables à un projet de cession foncière. La prestation comprendra également un avis PC de conformité





Étude de gisement N°1

- ✓ **Identification des caractéristiques de la ZAE**
 - ❖ *Bâtiments en voie d'obsolescence,*
 - ❖ *Projets de développement en cours ou à venir,*
 - ❖ *Dynamiques foncières et immobilières en cours.*
- ✓ **Définition des éléments d'amélioration du cadre de vie à conforter**
 - ❖ *Circulations,*
 - ❖ *Désimperméabilisation et aménagements paysagers,*
 - ❖ *etc...*
- ✓ **Articulation des logiques d'interventions à mener**
 - ❖ *Information,*
 - ❖ *Animation et accompagnement des entreprises,*
 - ❖ *Accompagner l'évolution des usages,*
 - ❖ *Préemption.*





Étude de gisement N°2

✓ Enseignements issus du diagnostic :

- ❖ Des transactions récentes et nombreuses
- ❖ Des qualités paysagères
- ❖ Un fonctionnement hydraulique qui interroge
- ❖ Des espaces publics vieillissants et à « requalifier »
- ❖ Des renouvellements d'activités en cours

✓ Les premières pistes d'amélioration :

- ❖ Une amélioration des flux à organiser
- ❖ Un renouvellement de certaines parcelles à accompagner
- ❖ Définir un projet pour les parcelles métropolitaines

