

**RENNES MÉTROPOLE**

**concorde**

**ZA du Hil 1 et 2**

**Noyal-Chatillon-sur-Seiche**

*rencontres EPF Bretagne*

# **EXPÉRIMENTATION FONCIER ÉCONOMIQUE**

*Septembre 2024*

*S. Jeuland*

*N. Persyn*



# UN CONTEXTE DE TENSION FONCIÈRE

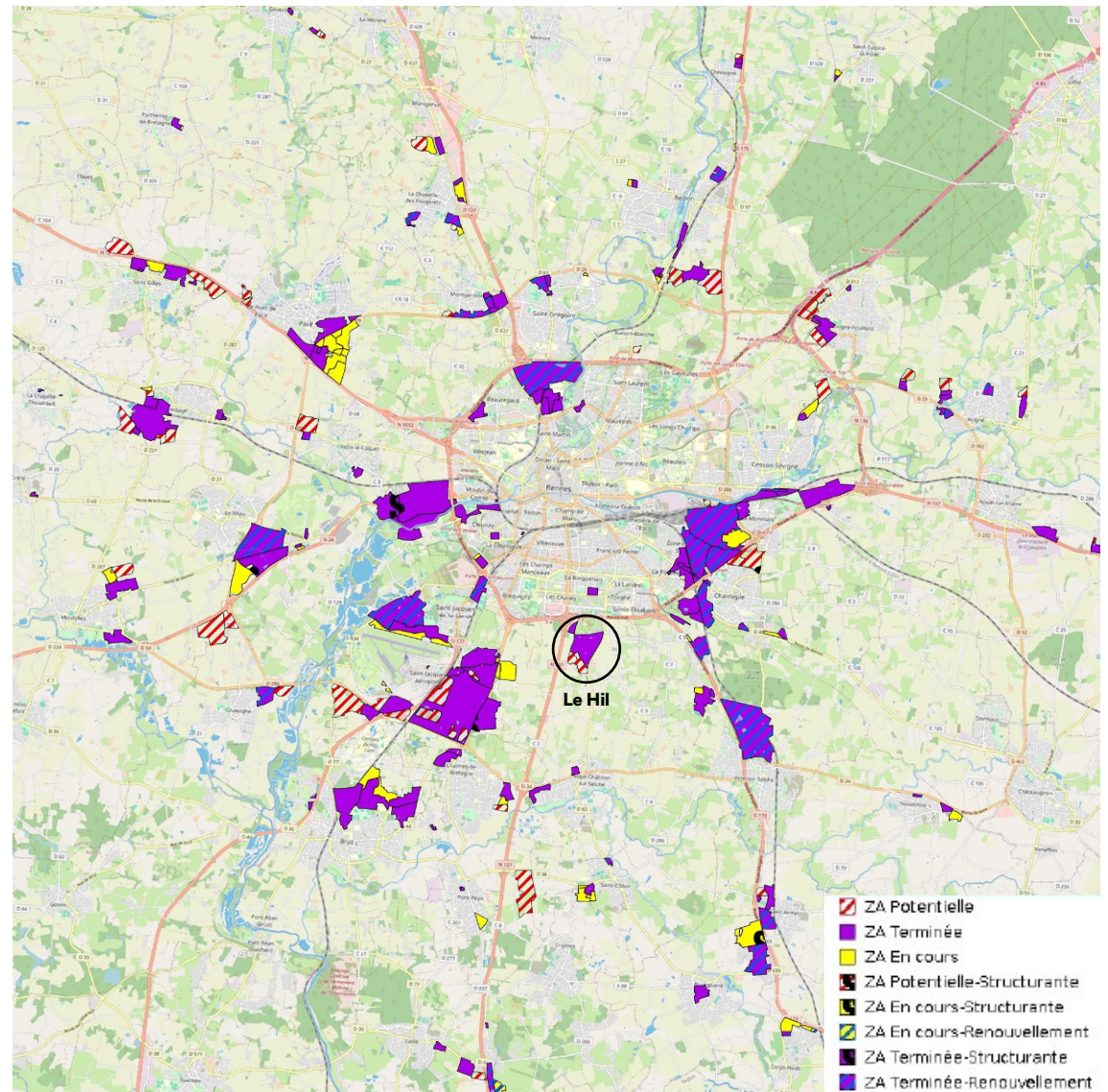
## TRANSITIONS

**Rennes Métropole. Fortes tensions sur le marché de l'immobilier d'entreprise qui manque de terrains pour soutenir la demande**

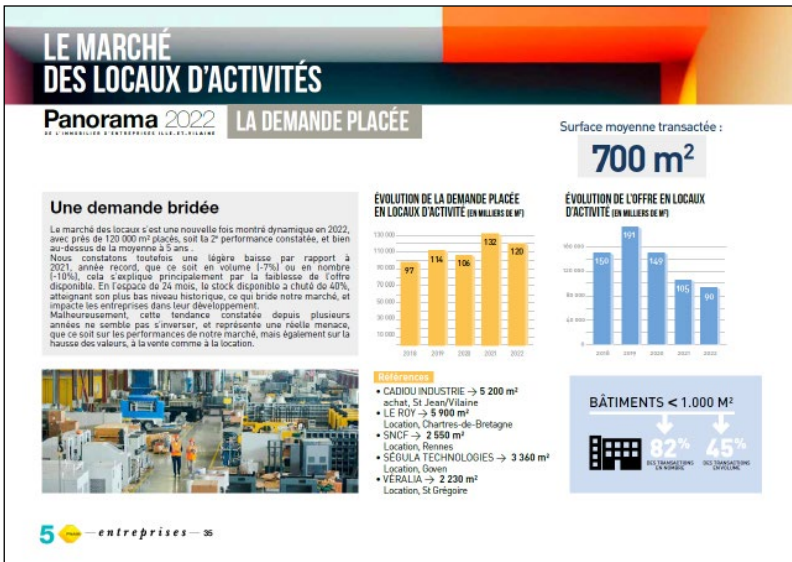
Véronique Maignant, le 9 mars 2023

## L'immobilier d'entreprise en tension dans la métropole de Rennes

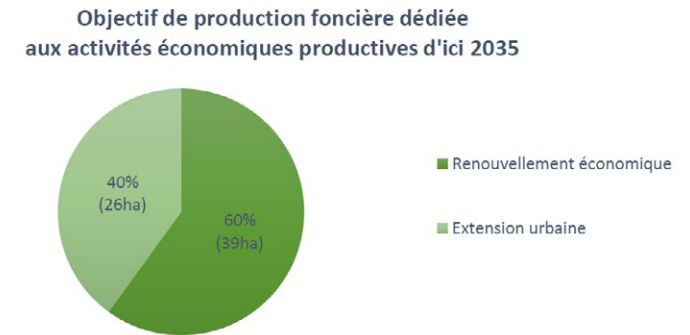
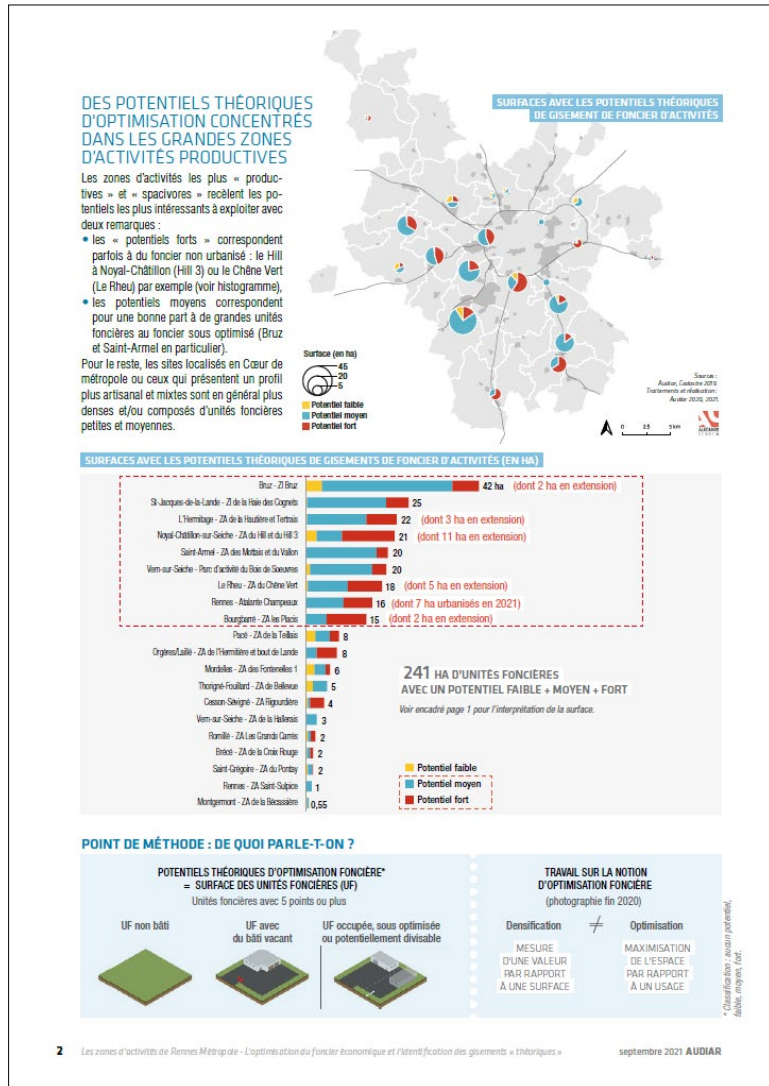
Bureaux, locaux d'entreprises et entrepôts. Les sociétés continuent de s'installer ou de s'étendre dans la métropole rennaise (Ille-et-Vilaine), d'après le baromètre 2022 de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) 35. Mais l'offre, elle, est de plus en plus tendue.



Zones d'activités de Rennes Métropole



# UNE STRATÉGIE MÉTROPOLITAINE QUI SE MET EN PLACE



Deux **modes d'intervention complémentaires** seront mobilisés pour assurer la production des 39 hectares cessibles par renouvellement économique : l'intervention par opération d'aménagement et l'intervention à la parcelle dans le diffus.

**Le renouvellement des zones d'activités existantes par opération d'aménagement :**

**Le renouvellement des zones d'activités existantes par une action à la parcelle :**

# QUELQUES PRINCIPES

# LES ZAE, RÉSULTANTE D'UNE VIEILLE EQUATION

foncier en extension



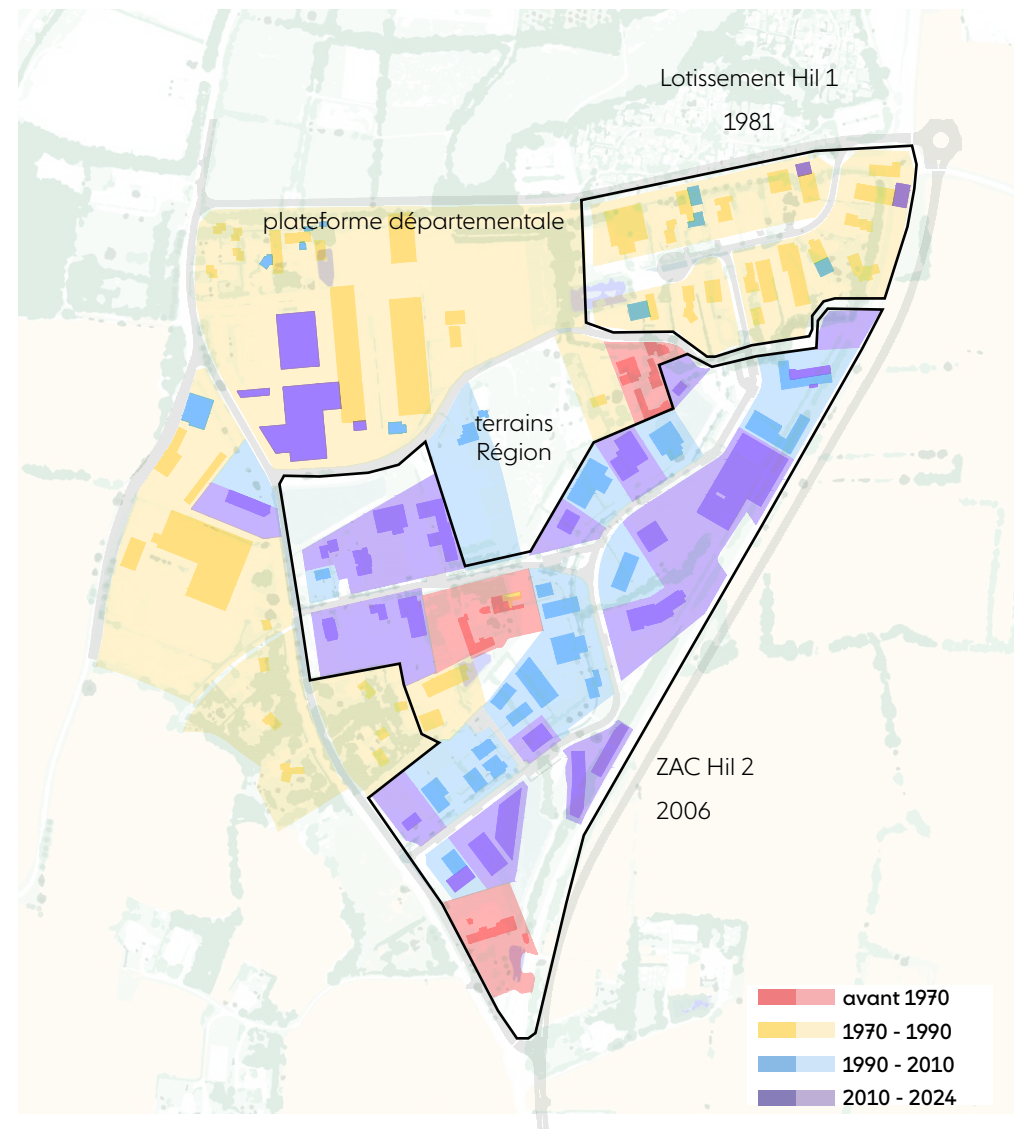
aménagement à bas coût,  
uniquement fonctionnel



commercialisation de  
lots « individuels » viabilisés  
à prix coûtant

=

**morcellement foncier et dualité des statuts**  
**multiplication des équipements individuels**  
**logique infrastructurelle**  
**faibles qualités**



# UNE VISION CONTEMPORAINE DES ESPACES D'ACTIVITÉS PRODUCTIVES

## L'optimisation au service de toutes les transitions

**décarbonation**

**sobriété  
énergétique**

**biodiversité  
vivant**

## Réintroduire les figures de l'urbain

**communs  
copropriété  
collectif**

**passage, venelle  
services, mixité**

**verticalité  
superposition des  
programmes**

## Un démarche de projet urbain

**concertation  
partenariat**

**de l'offre  
foncière  
à l'offre urbaine**

**économie  
d'opération**

## L'ÉQUIPE

### **concorde**

architecture urbanisme

### **Atelier Iris Chervet**

paysage

### **Abeil**

VRD

### **Urban water**

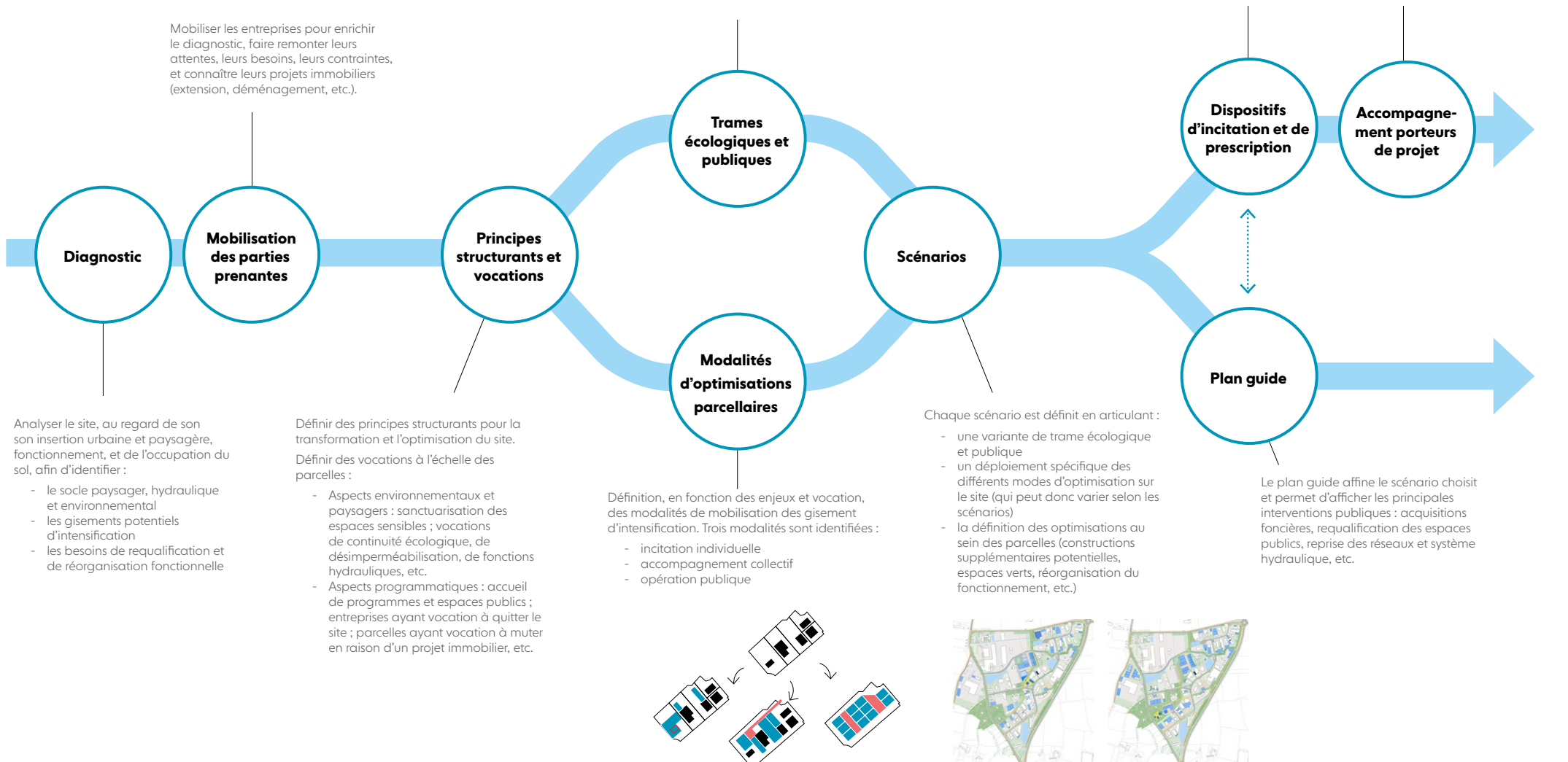
hydrologie

### **Une Autre Ville**

environnement, énergie, carbone

# DÉMARCHE-OUTIL POUR L'OPTIMISATION D'UNE ZAE MÉTROPOLITAINE

Cette démarche-outil se veut à la fois expérimentale et reproductible pour d'autres sites. Elle connaît donc des ajustements en cours de travail et devra être évaluée en fin de mission.



# **ASSOCIATION DES PARTIES PRENANTES**

# ATELIER DE TRAVAIL



# ATELIER DE TRAVAIL



Stationnement en toiture

Poche publique de stationnement

Stationnement en bord de voirie

Parking public à étage



Surélévation de bâtiments

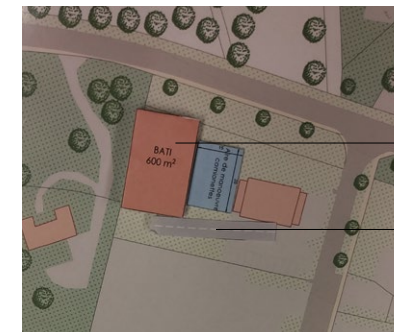
Parking à étages



Constructions denses

Espaces fonctionnels partagés

Stationnements complémentaires



Construction en fond de parcelle

Nouveaux accès et organisation des circulations



Voie nouvelle

Réouverture de la rue Ampère



Extension de bâtiment existant

Construction en mitoyenneté

# QUESTIONNAIRE EN LIGNE

Entreprises : 7 réponses

Propriétaires : 9 réponses

## Appréciation du site

	Très mauvais(e)	Plutôt mauvais(e)	Moyen	Plutôt bon(ne)	Très bon(ne)
La localisation de la ZA	0	0	0	3	4
L'accessibilité au site pour les véhicules professionnels et les circulations	0	1	3	3	0
L'accessibilité pour les véhicules des salariés	1	0	2	3	1
L'organisation du stationnement	1	0	1	5	0
La qualité paysagère du site	0	0	2	5	0
Le cadre de travail général pour les salariés	0	0	0	5	2

## Disponibilité foncière

seuls 2 répondants sur 16 disent qu'il reste de la place sur leur parcelle (Théaudin, Adelia)

## Projets immobiliers

3 agrandissements

1 déménagement

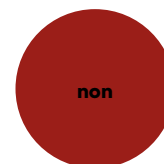
2 ventes envisagées (Theaudin, Carcasse)

## Mutualisation

Stationnement



Stockage



Accès / Circulations



## Intérêt pour l'accompagnement individuel

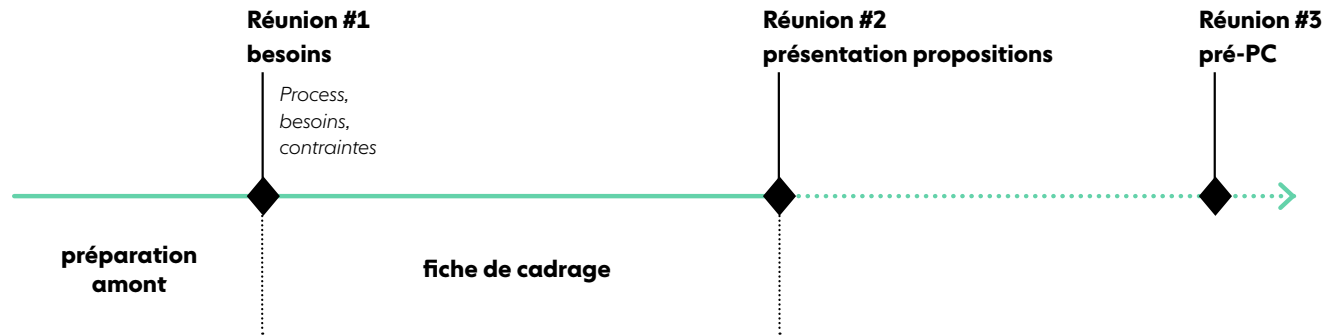
10 pourquoi pas

5 non

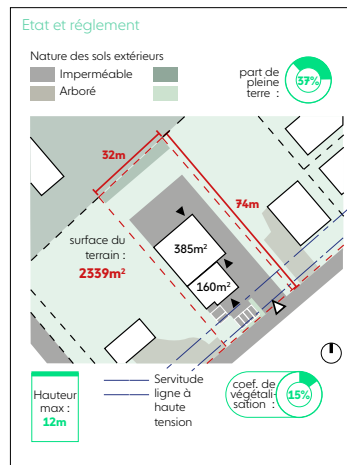
1 oui (Eurolev)

# ACCOMPAGNEMENT EN 2025

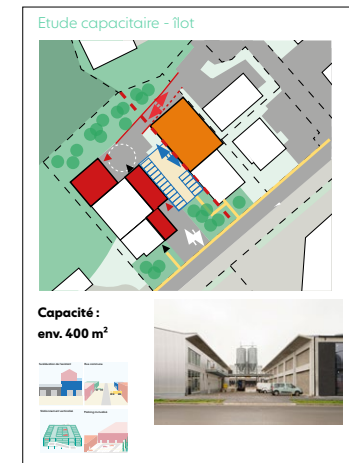
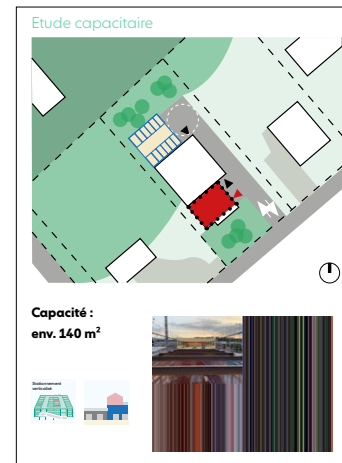
> Accompagner une dizaine d'entreprises / propriétaires dans la définition fine des conditions d'optimisation



- Fiche de suivi :
- Identification
  - Surfaces
  - PLU
  - Potentiels et conditions
  - Grille EBC



- Synthèse contraintes et besoins*
- Propositions spatialisées, étude capacitaire*
  - implantation des bâtiments, contraintes d'alignement et de gabarits,
  - ré-organisation des circulations
  - espaces verts et de pleine terre, gestion de l'eau
- Les prescriptions thématiques*
  - architecture et matériaux
  - paysage et végétal
  - gestion de l'eau
  - énergie et réseaux



**DIAGNOSTIC**

# DIAGNOSTIC

**ZAE : 38 hectares**

**Hil 1 : 5,5 hectares**

**Hil 2 : 20 hectares**

## Bâtiments

66 000 m<sup>2</sup>

**17 %**



## Circulation, stationnement, stockage

130 000 m<sup>2</sup>

**43 %**



## Pleine terre, espaces verts, eau

154 000 m<sup>2</sup>

**40 %**



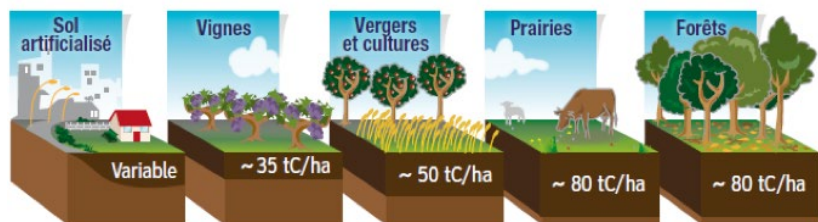
# DIAGNOSTIC







cinq systèmes

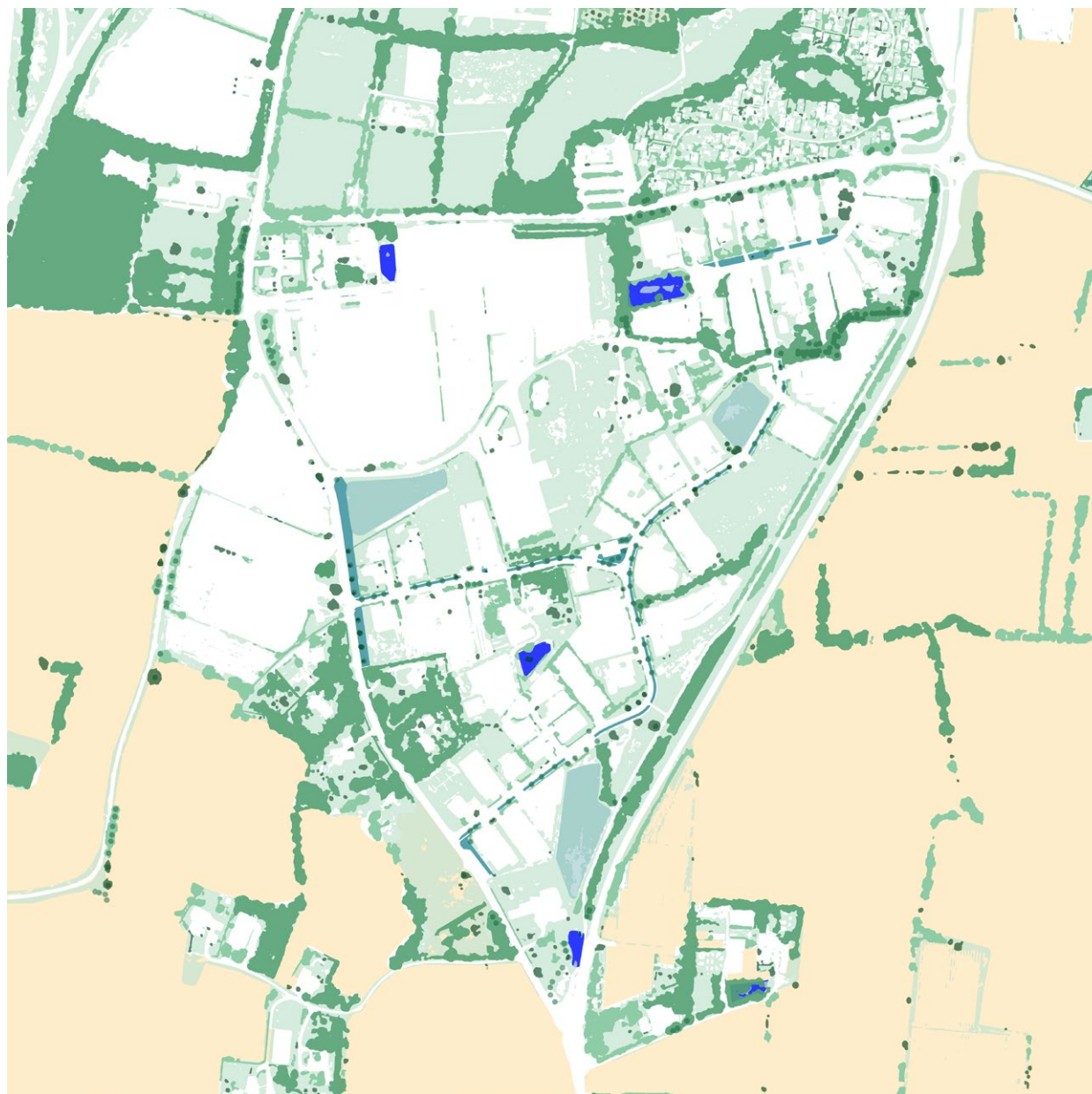


# DIAGNOSTIC

## cinq systèmes



	Herbacés	<b>29,3 %</b>	moyenne à forte valeur de captation
	Haies	<b>6,3 %</b>	forte valeur de captation
	Bosquets / Bois	<b>21,3 %</b>	forte valeur de captation
	Bandes plantées (noues)	<b>0,9 %</b>	faible valeur de captation
	Bassins de rétention	<b>3,5 %</b>	faible à moyenne valeur de captation
	Sols imperméabilisés	<b>42 %</b>	valeur de captation nulle



# DIAGNOSTIC

## cinq systèmes

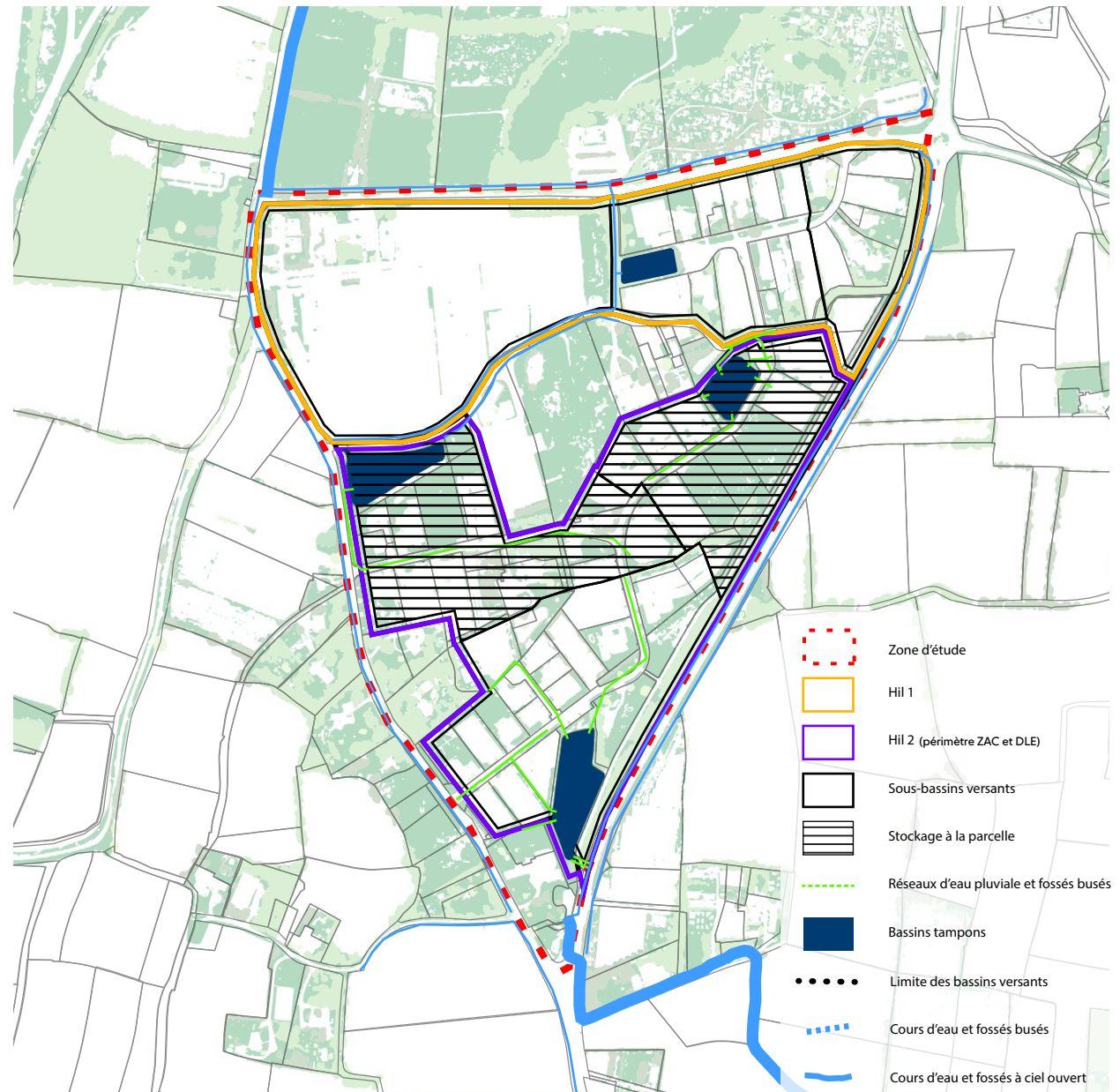
4 bassins permettent aujourd'hui d'assurer la gestion des eaux pluviales.

Dans la ZA Hil 1,

un bassin toujours en eau recueille le ruissellement des eaux des parcelles adjacentes. En l'absence de réglementation spécifique à l'époque de l'aménagement, il surverse directement au fossé à l'ouest. Le sous-bassin versant le plus à l'est se rejette directement aux fossés.

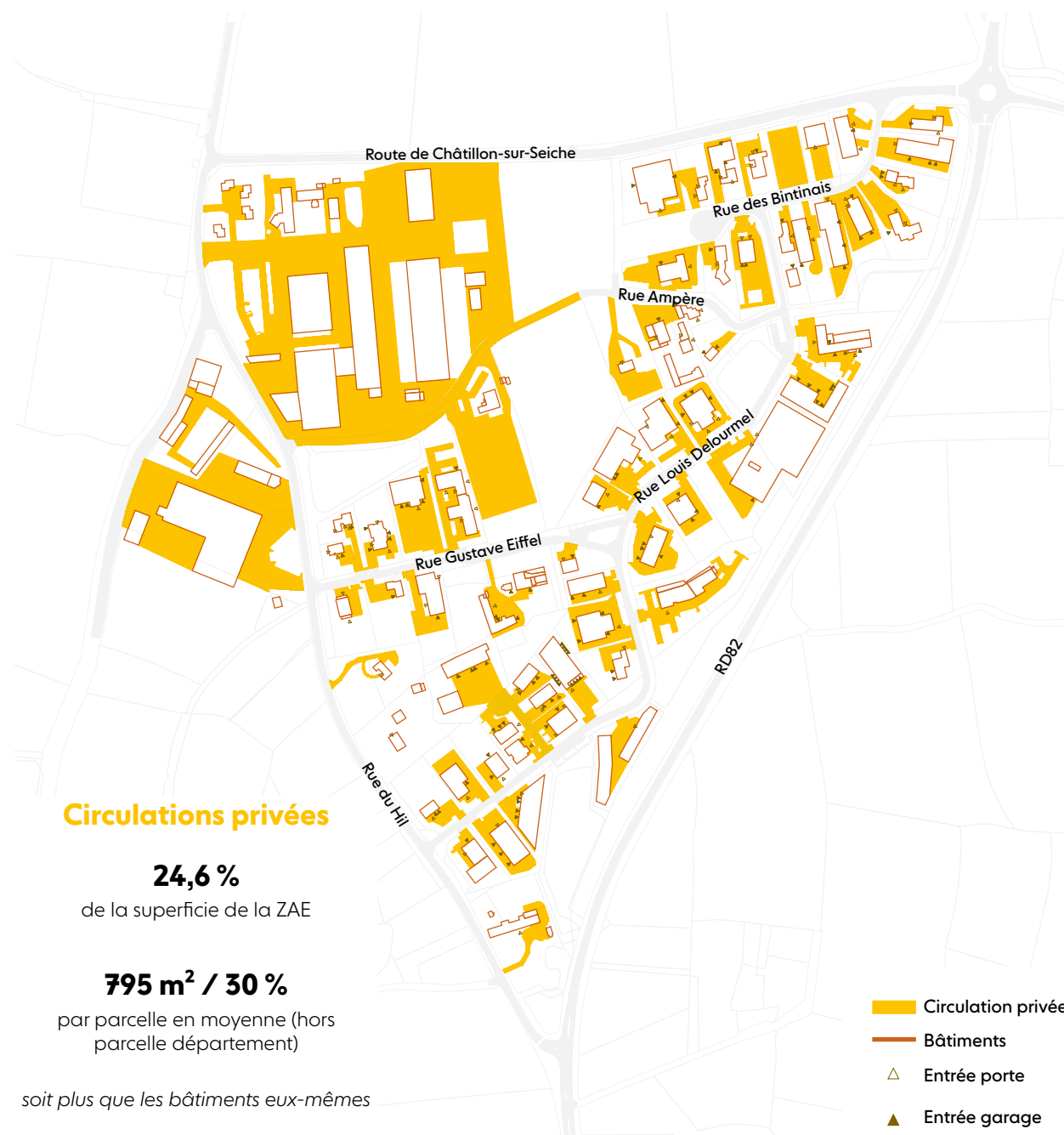
Dans la ZAC Hil 2, le dossier « loi sur l'eau » détaille l'installation de 3 bassins

- le bassin nord-ouest peut contenir 3 753 m<sup>3</sup> d'eau :
  - il est dimensionné pour une pluie centennale
  - se rejette à débit régulé (11 L/s) dans le fossé ouest
  - il est complété par 320 m<sup>3</sup>/ha de stockage par parcelle privée (rejeté dans ce bassin à un débit limité à 4 L/s/ha)
  - aucune information ne permet de confirmer ou d'infirmer l'aménagement effectif de ces stockages.
- le bassin nord-est peut contenir 1 873 m<sup>3</sup> d'eau
  - il est dimensionné pour une pluie centennale
  - se rejette à débit régulé (9 L/s) dans le fossé nord-est
  - il est complété par 320 m<sup>3</sup>/ha de stockage par parcelle privée (rejeté dans ce bassin à un débit limité à 8 L/s/ha)
  - aucune information ne permet de confirmer ou d'infirmer l'aménagement effectif de ces stockages.
- le bassin sud peut contenir 1 718 m<sup>3</sup> d'eau
  - il est dimensionné pour une pluie vingtennale
  - se rejette à débit régulé (13 L/s) dans le fossé sud
  - Ce bassin sud fait l'objet d'un dimensionnement différencié prévu au dossier « loi sur l'eau ». Il est situé dans le bassin versant de la Seiche et de l'Orson.



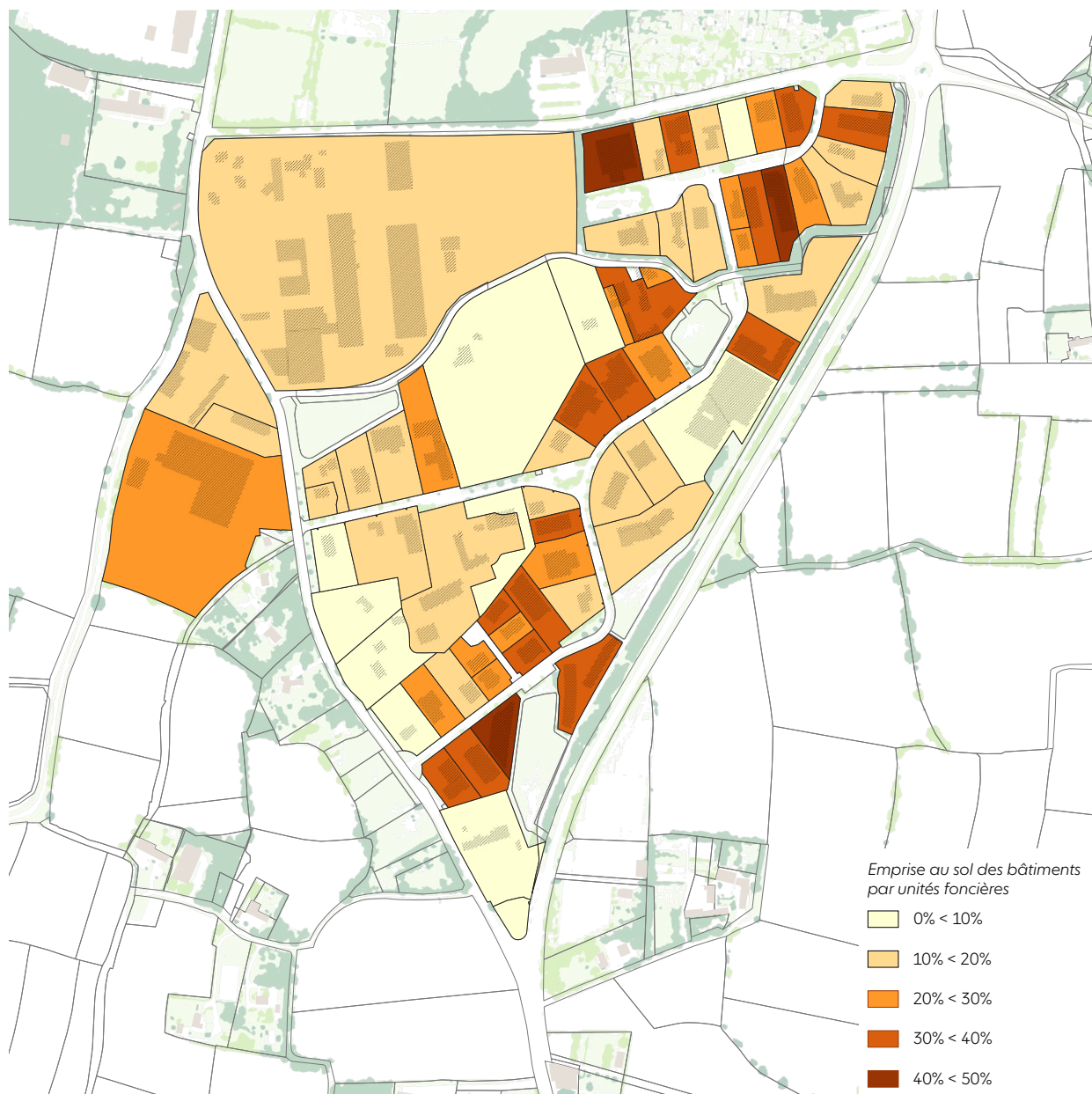
# DIAGNOSTIC

## cinq systèmes

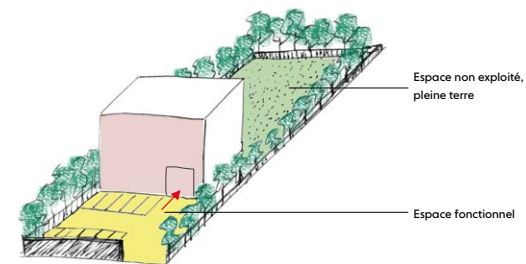


# DIAGNOSTIC

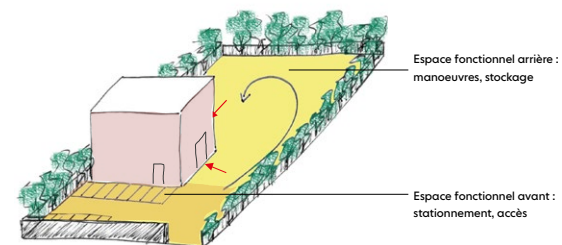
## cinq systèmes



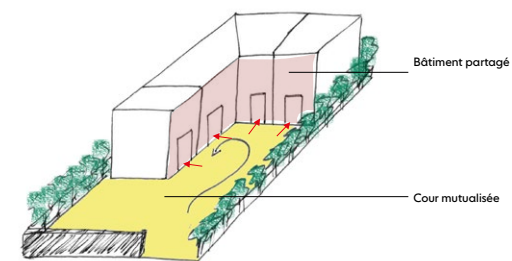
### 1. La façade active



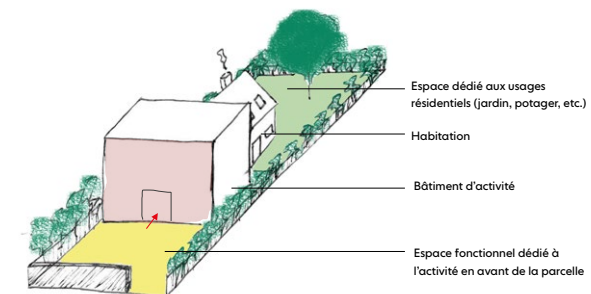
### 2. La cour arrière



### 3. La cour commune



### 4. La résidence active

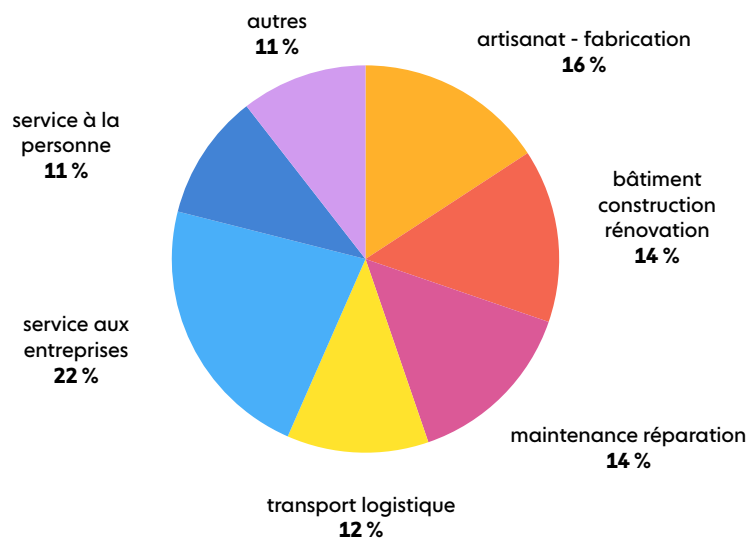


# DIAGNOSTIC

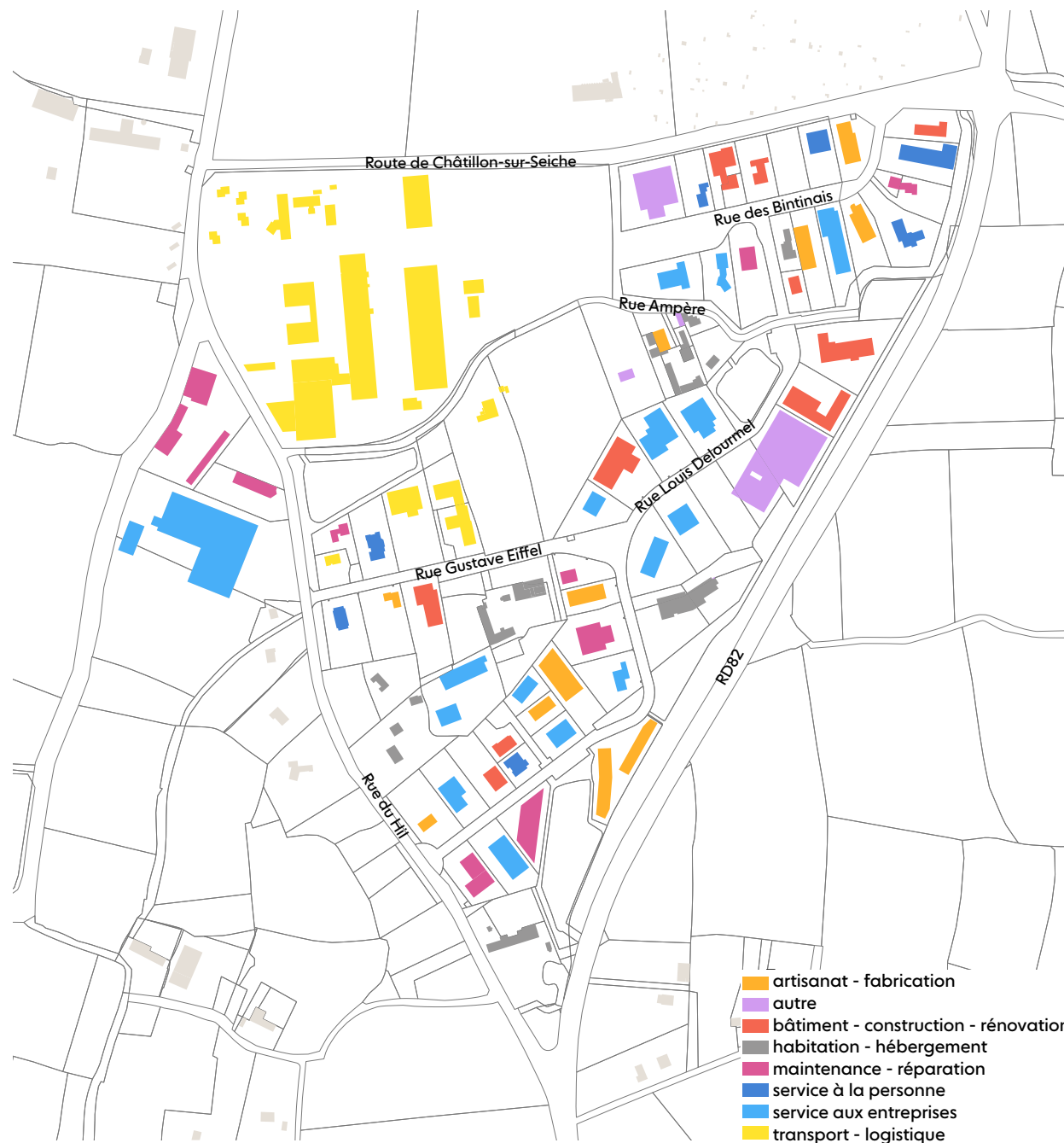
## cinq systèmes

**76** établissements

**800** emplois

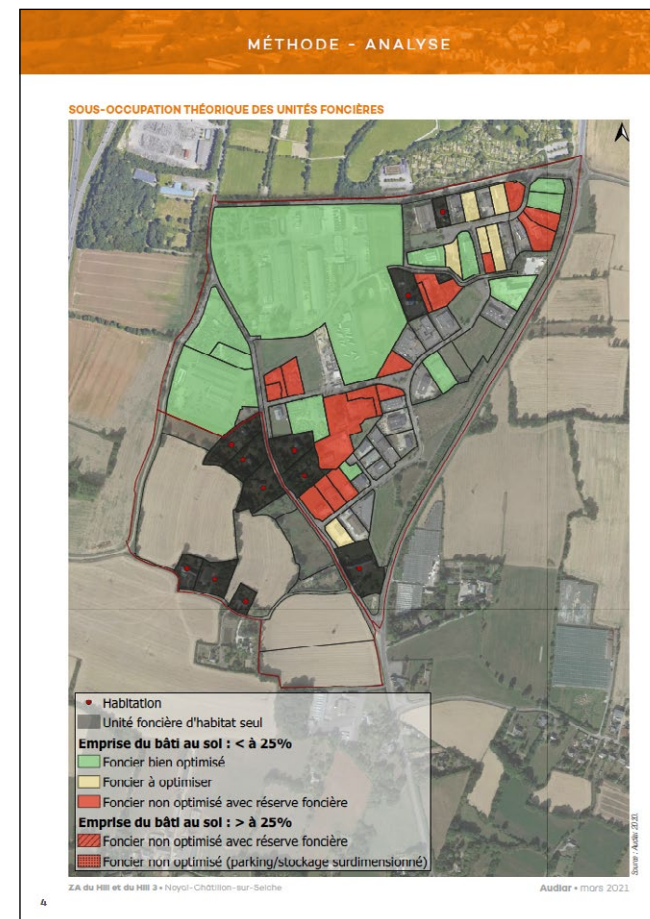
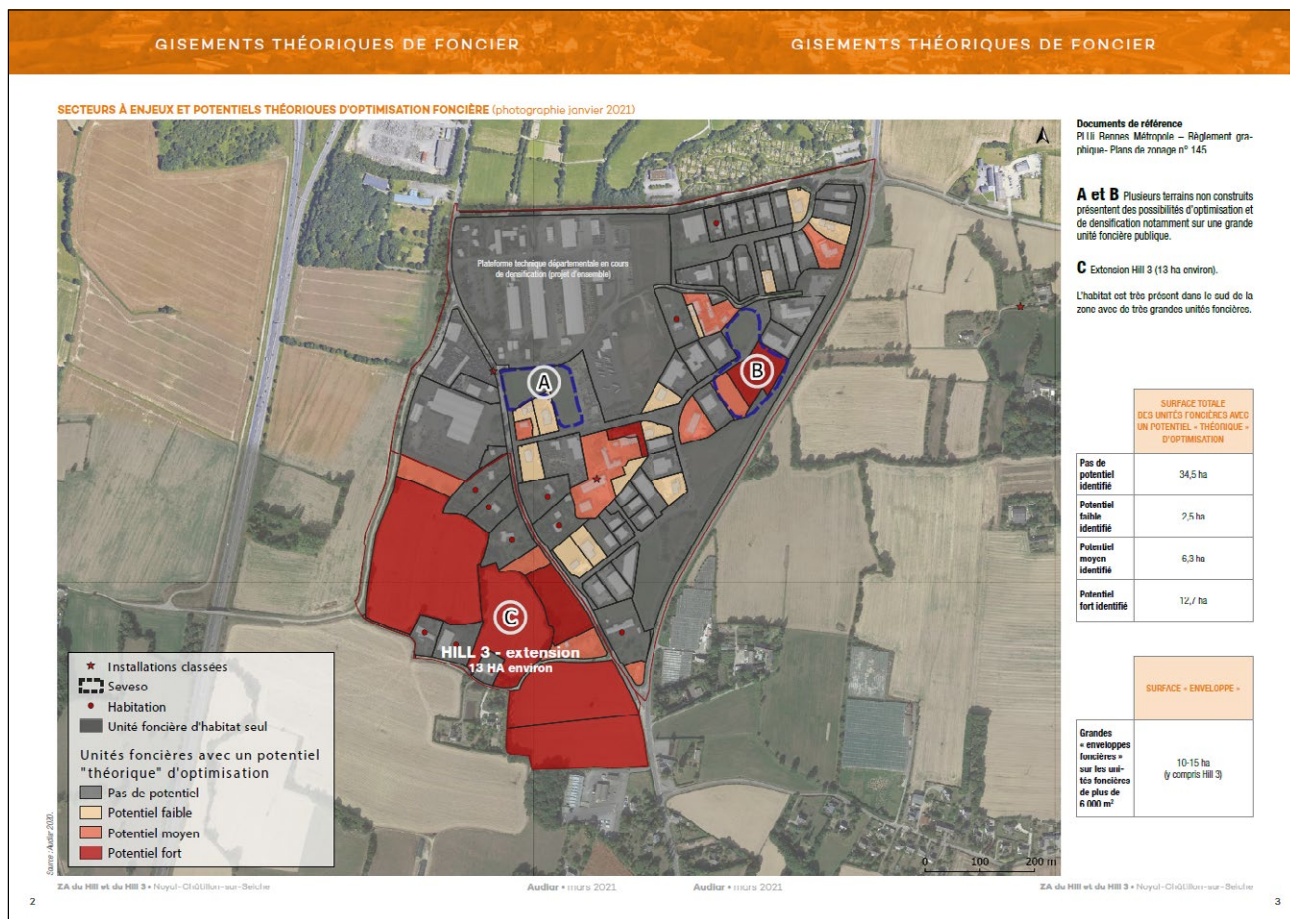


Répartition des entreprises par type d'activité (% du nombre d'entreprises sur site)



# DIAGNOSTIC

## la question des gisements



# DIAGNOSTIC

## la question des gisements

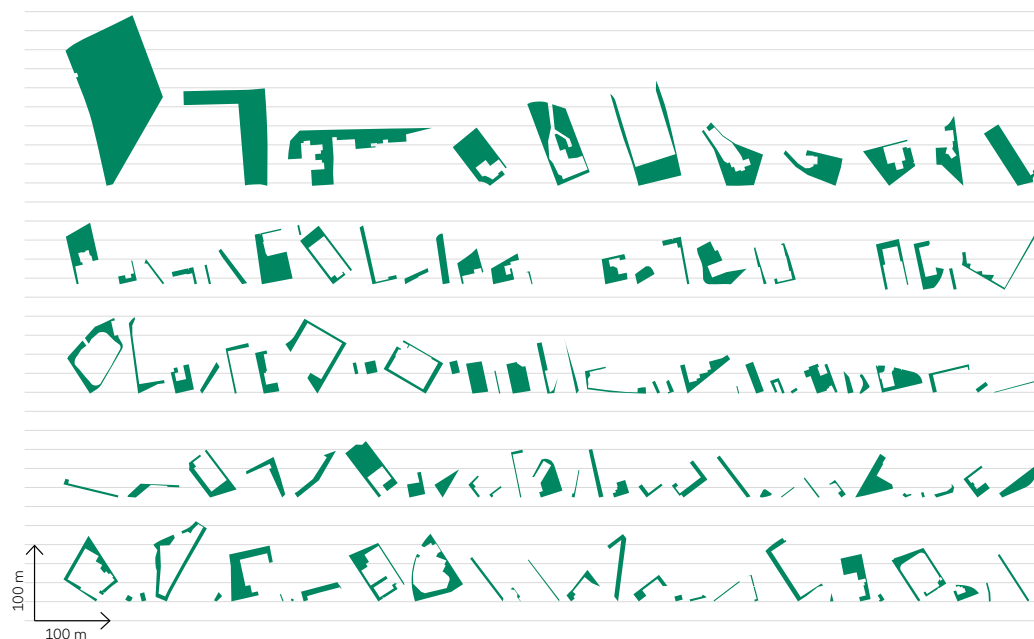
### Surfaces de circulation privées et de stockage

Taille moyenne : 560 m<sup>2</sup>  
33% font moins de 300 m<sup>2</sup>



### Surfaces de pleine terre

Taille moyenne : 750 m<sup>2</sup>  
42% font moins de 300 m<sup>2</sup>



## la question des gisements



30262 m<sup>2</sup>

### Réserves foncières en pleine terre

Il s'agit d'emprises de dimensions relativement importante, qui sont laissés en réserve au sein des parcelles, et n'ont pas d'usages. Certaines présentent de réelles qualités paysagères ou environnementales, et la plupart jouent un rôle dans la gestion de l'eau (infiltration). Elle ne doivent donc pas être considéré comme des espaces absolument disponible pour bâtir.



15277 m<sup>2</sup>

### Jardins et boisements

Ce sont des espaces, souvent en fond de parcelle, qui accueillent des usages résidentiels ou qui sont en partie arborés. Comme pour la catégorie de réserves, il ne faut pas les considérer comme des gisement nécessairement disponible, leur mobilisation requérant une réflexion approfondie, et un arbitrage quand aux usages attendus au sein du Hil.



39882 m<sup>2</sup>

### Espaces fonctionnels sous-utilisés

Ces espaces extérieurs, de stationnement, circulation ou stockage, apparaissent comme sous-utilisés, au regard de leur taille, et leur fonctionnement et usages pourraient être optimisés. Même s'ils représentent une grande surface, il faut considérer qu'une partie importante restera utilisée, et ne pourra donc pas accueillir de bâti supplémentaire.



2446 m<sup>2</sup>

### Bâtiments vacants ou obsolètes

Certains bâtiments sont vacants au moment où nous conduisons cette analyse. D'autres, apparaissent comme obsolètes au regard de leur état.



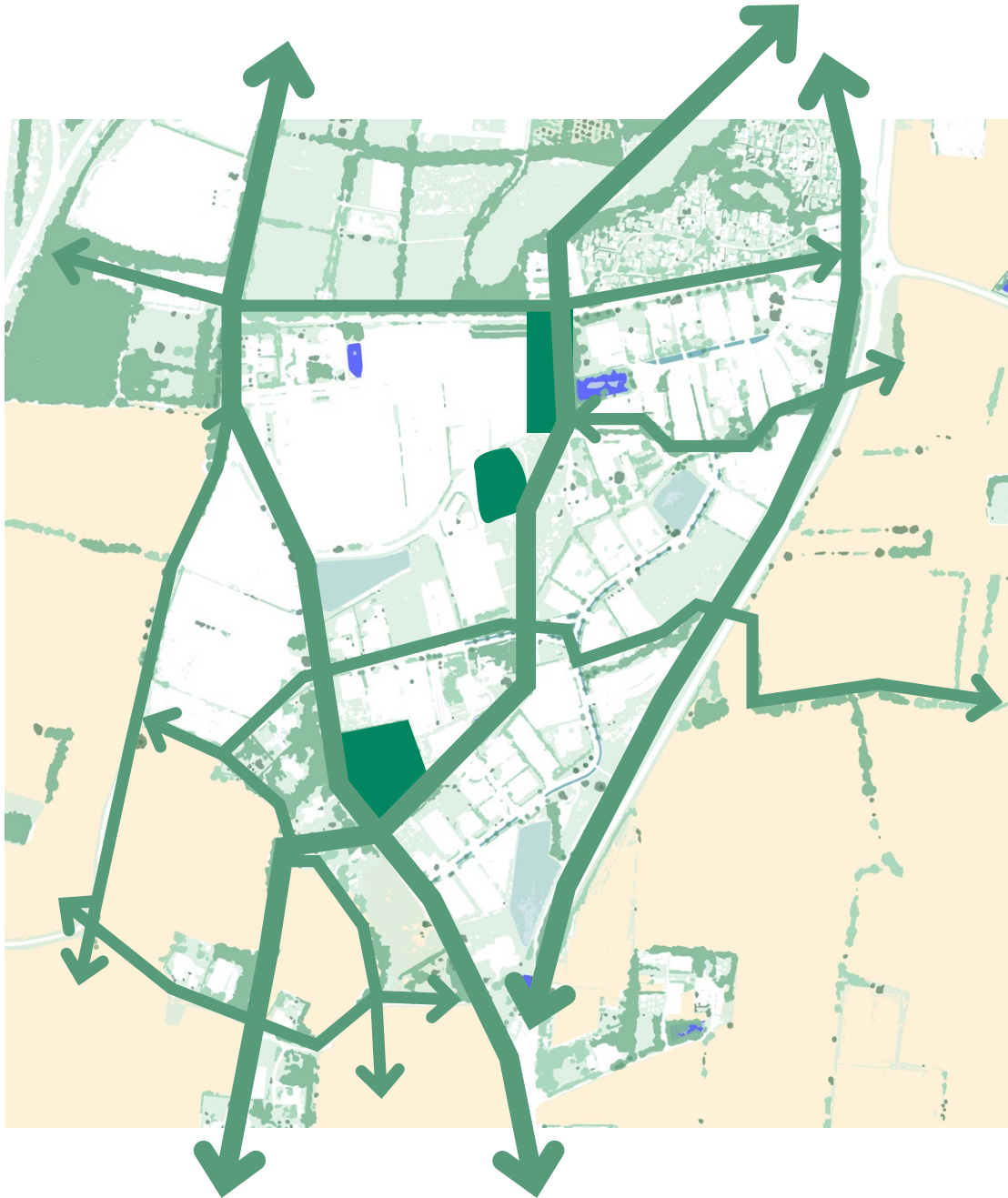
# DIAGNOSTIC

## la question des gisements



# SCÉNARIOS D'OPTIMISATION

# VOCATIONS



# VOCATIONS



## Sanctuarisation / Protection

- Protection des espaces naturels et paysagers majeurs
- Protection du patrimoine bâti

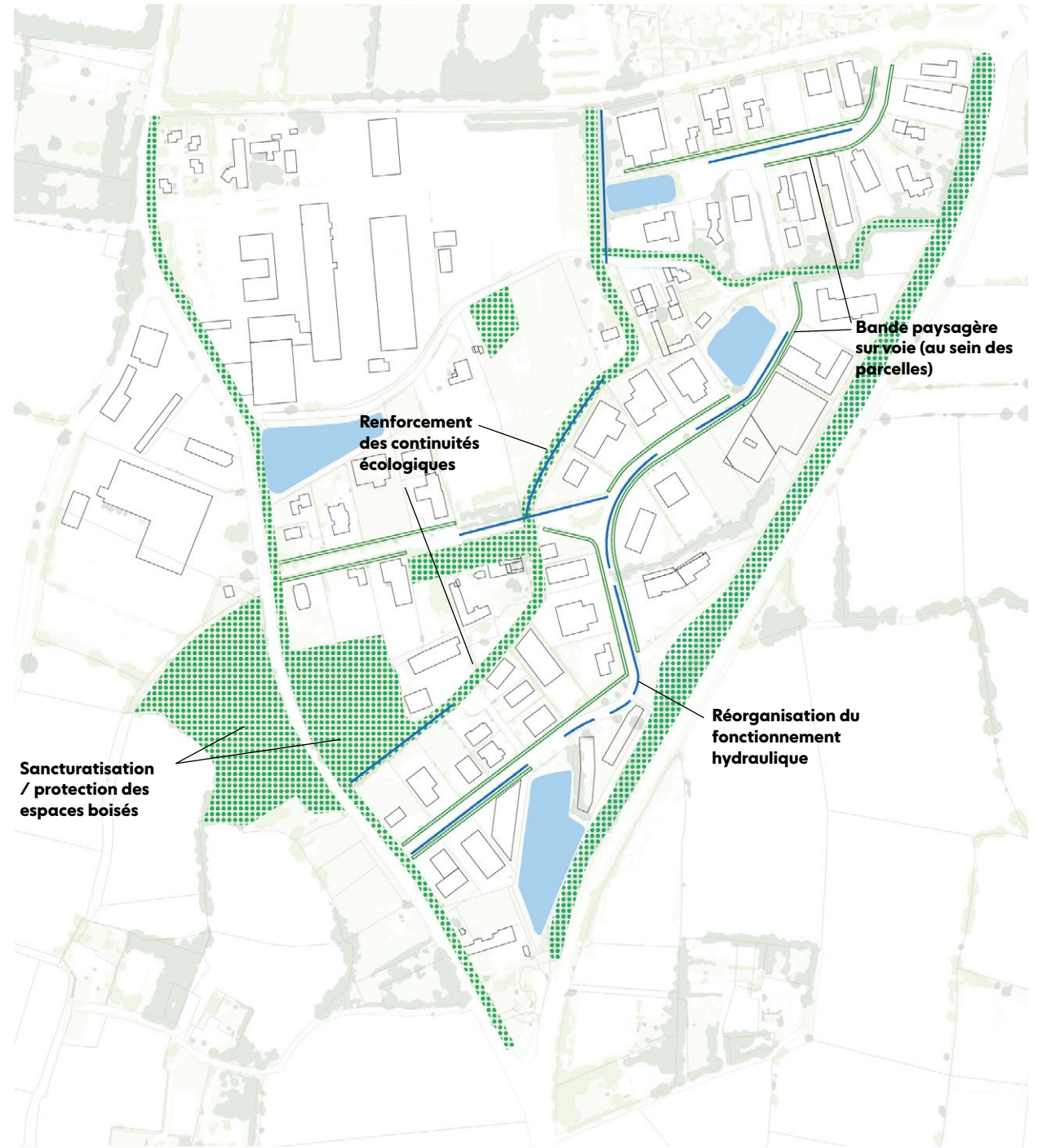
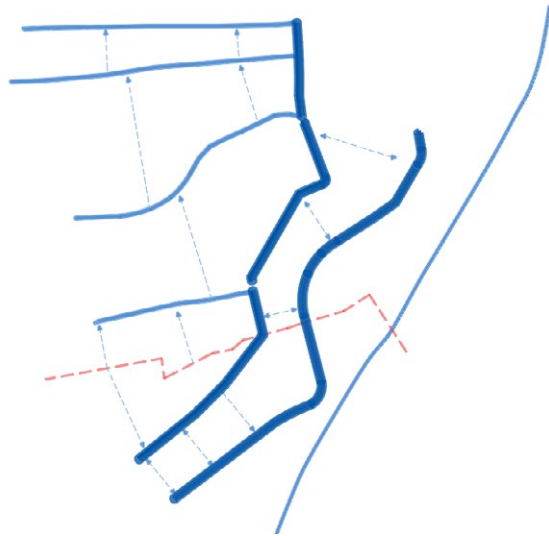
## Vocation par parcelle

- continuités écologiques
- désimpermeabilisation, fonctions hydrauliques
- densification prioritaire (qualité bâti, projet immobilier, activité ayant vocation à changer de localisation, etc.).

# TRAME ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGÈRE

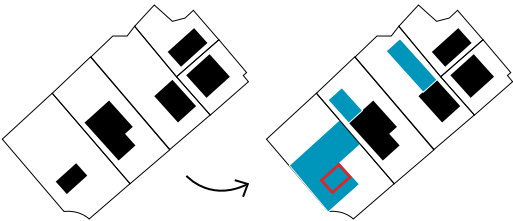
Principe de gestion des EP

-  noue principale
-  noue secondaire
-  fossés
-  chemin
-  centralité «communs»

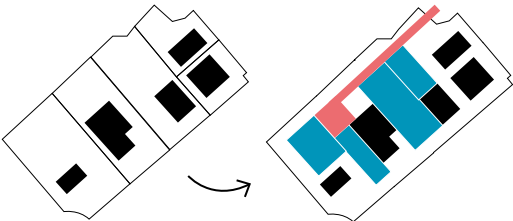


# TRAME FONCTIONNELLE

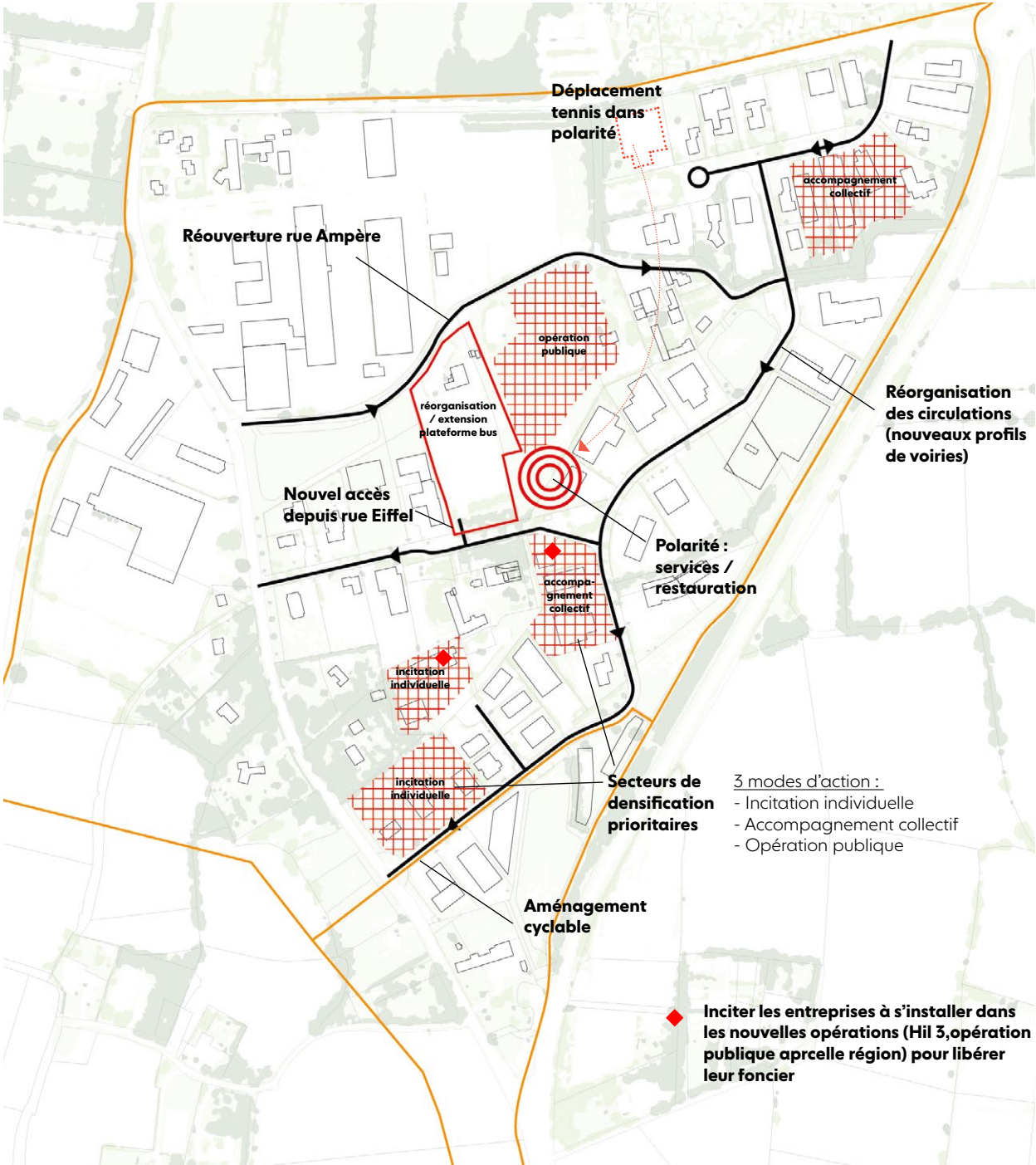
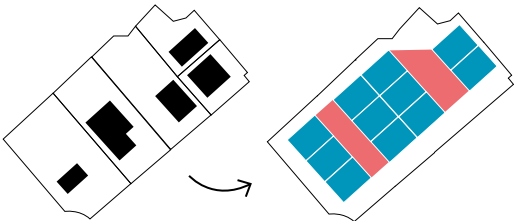
**incitation individuelle**



**accompagnement collectif**



**opération publique**



# SCÉNARIO 1

**+ 20 000 m<sup>2</sup>**

de surf. utile activités soit **+45 %**

dont

opération publique centre  
7000 m<sup>2</sup>

accompagnement collectif  
1500 m<sup>2</sup>

incitation individuelle  
11500 m<sup>2</sup>

**13 000 m<sup>2</sup>**

espaces publics paysagers



Construction neuve indépendante

Extension d'un bâtiment existant

Surrélévation

Rénovation

Polarité équipée

Voie cyclable

Cheminement piéton

# SCÉNARIO 1

**+ 29 000 m<sup>2</sup>**

de surf. utile activités soit **+65 %**

dont

opération publique centre  
6300 m<sup>2</sup>





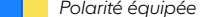


opération casse  
4000 m<sup>2</sup>

accompagnement collectif  
5500 m<sup>2</sup>

incitation individuelle  
13200 m<sup>2</sup>

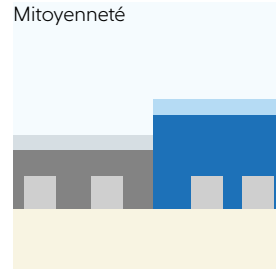
**23 000 m<sup>2</sup>**

espaces publics paysagers

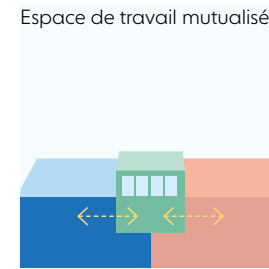
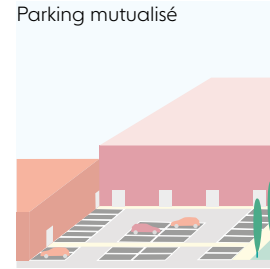
-  Construction neuve indépendante
-  Extension d'un bâtiment existant
-  Surrélévation
-  Rénovation
-  Polarité équipée
-  Voie cyclable
-  Cheminement piéton



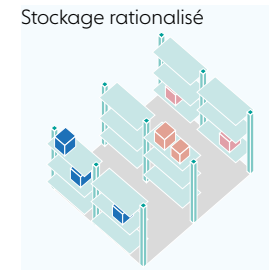
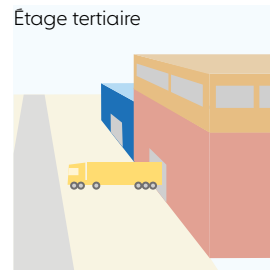
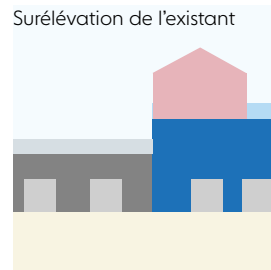
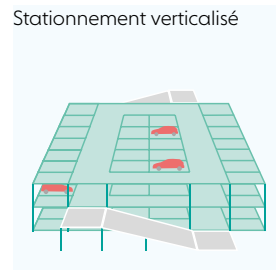
RAPPROCHER



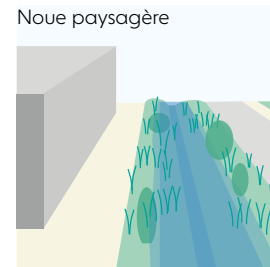
MUTUALISER



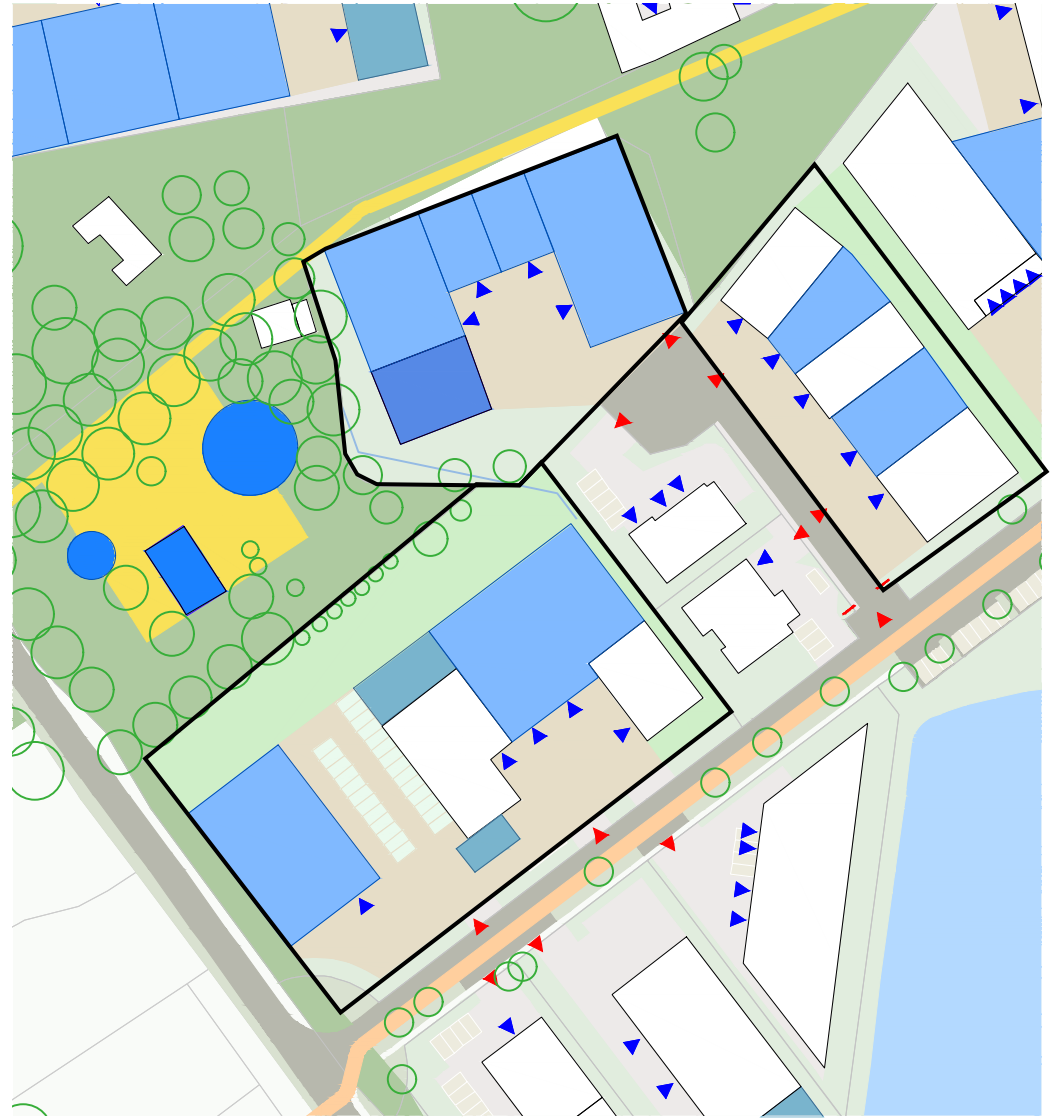
VERTICALISER



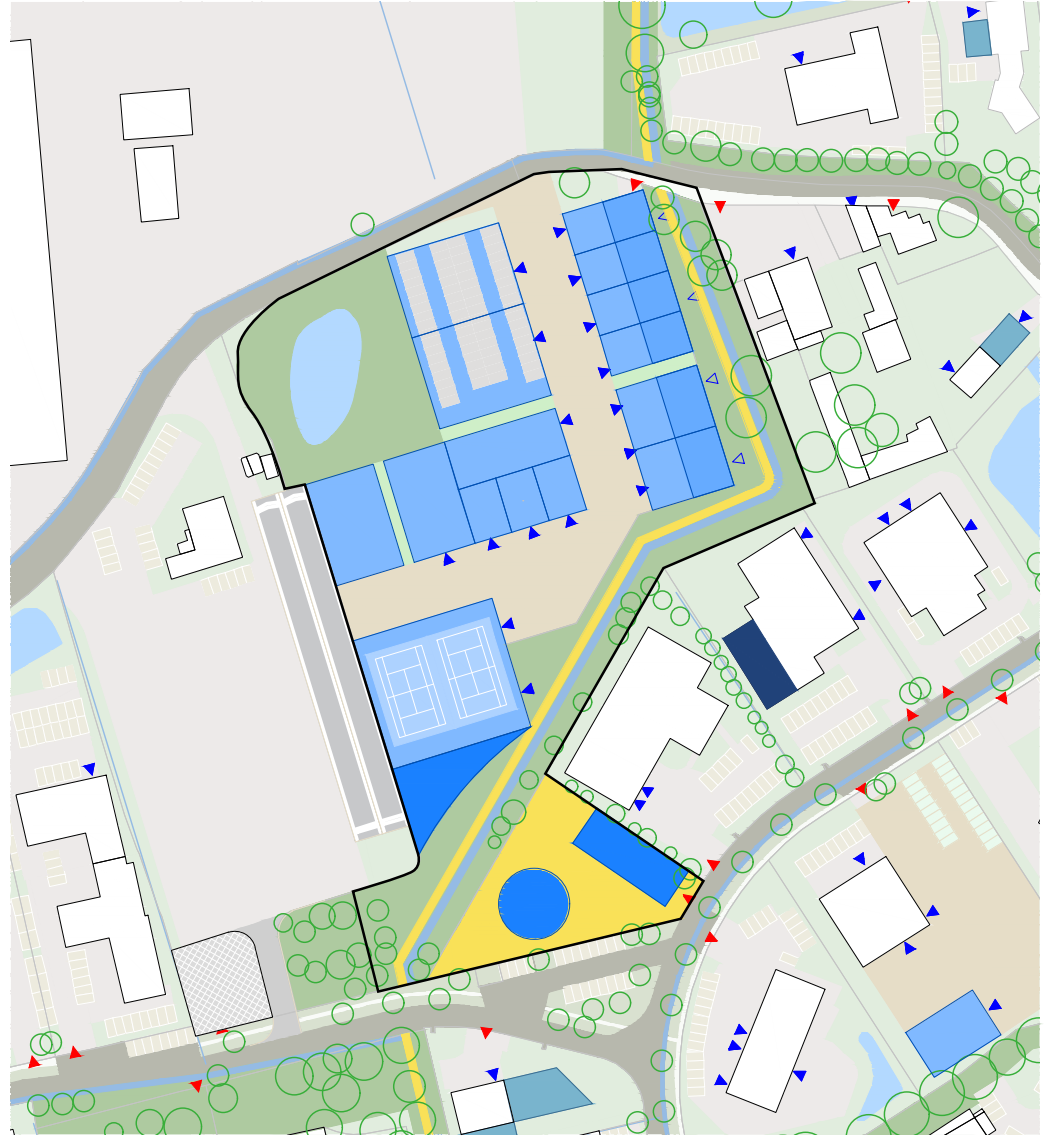
GÉRER ENSEMBLE











# SUITES ET QUESTIONS

# PLAN GUIDE

## MODALITÉS DE CONDUITE DU CHANGEMENT

### **Phasage**

en fonction des capacités à muter

-

**Hiérarchiser** les interventions publiques en fonction de leur effet levier

-

Définir les **coûts d'investissement** en tenant compte des capacités infrastructures actuelles

## DISPOSITIFS DE PRESCRIPTION ET INCITATION

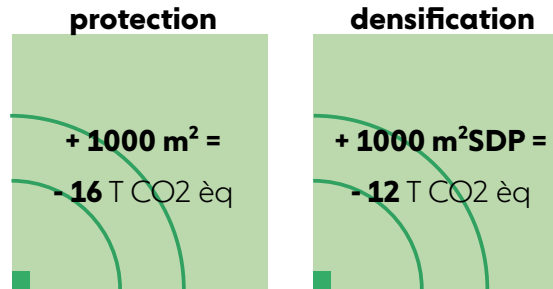
Identifier les **outils pour déclencher les mutations** privées (sur les secteurs prioritaires)

-

**Prescriptions** pour les projets privés (paysage, eau, énergie, fonctionnement)

# APPROCHE CARBONE

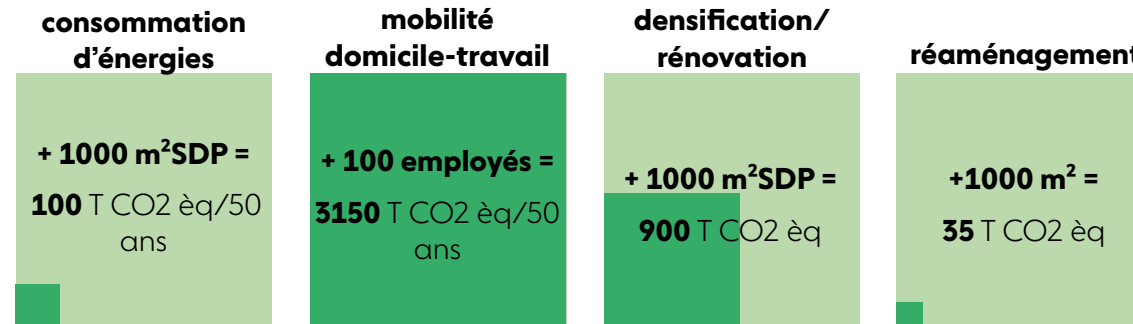
## Éviter



■ Représentation relative de la valeur absolue de l'ordre de grandeur

⤿ Attention ! Le comptage carbone masque les co-bénéfices écologiques majeures des stratégies d'évitement et de renaturation !

## Réduire



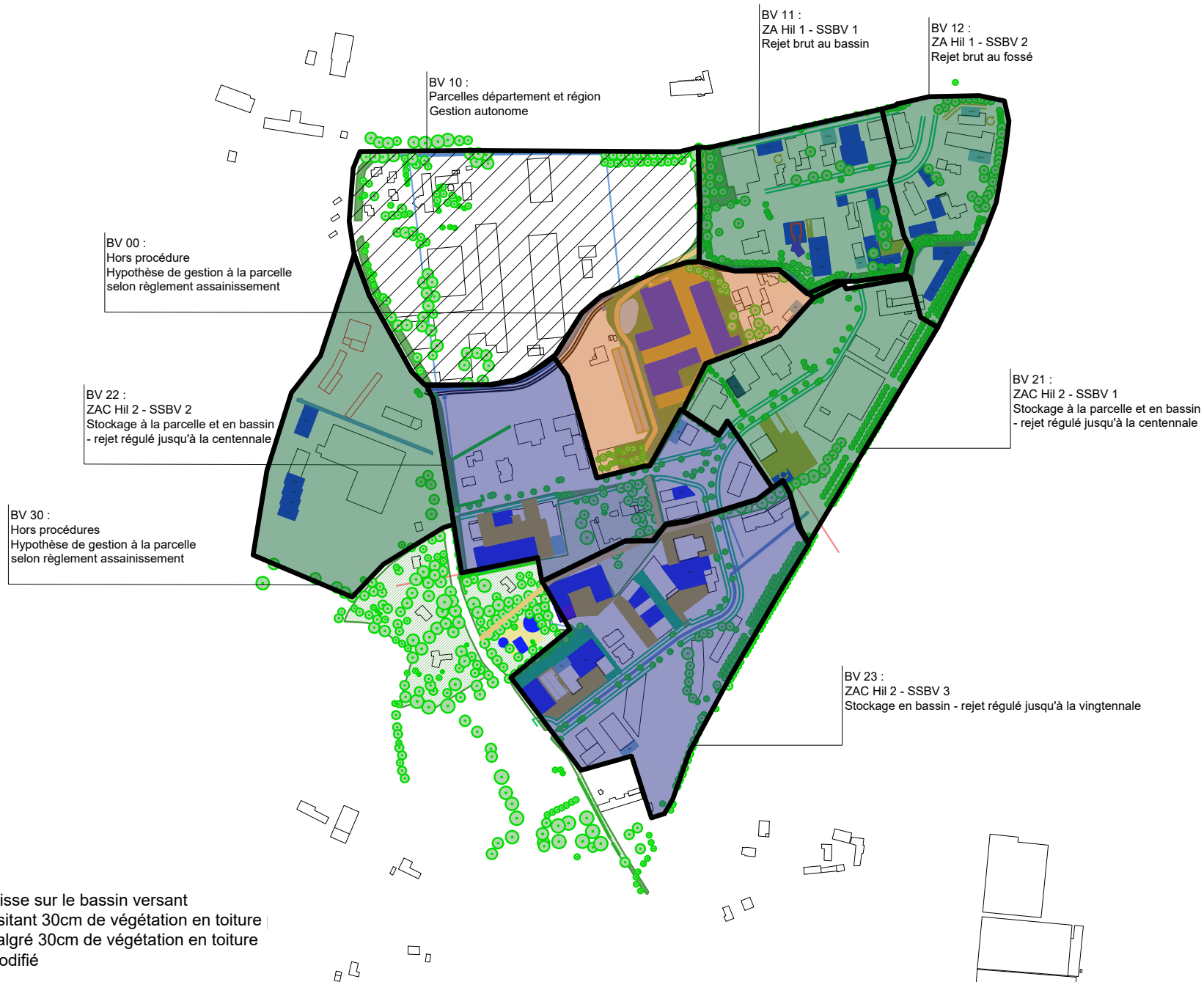
## Compenser

1 arbre sauvegardé =  
- 0,6 T

1 arbre planté =  
- 0,24 T

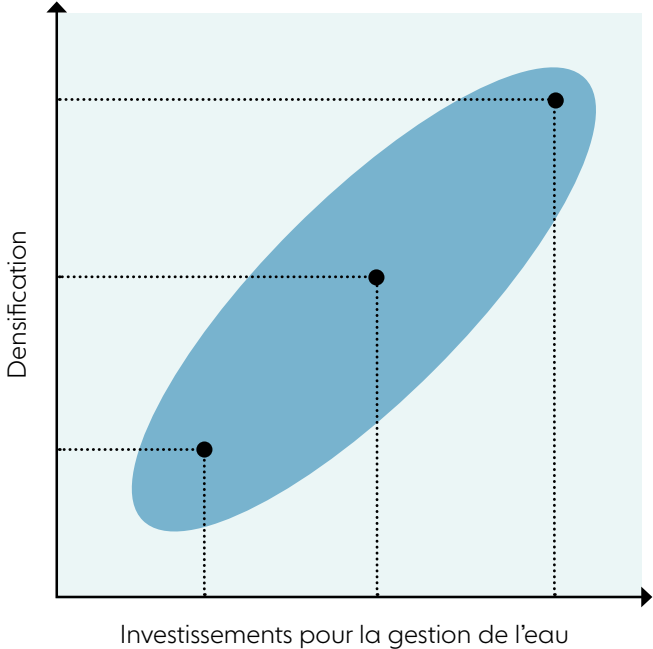
1000 m<sup>2</sup> de sol débitumé et replanté =  
- 4 T ou +

# LA QUESTION DE LA GESTION DE L'EAU

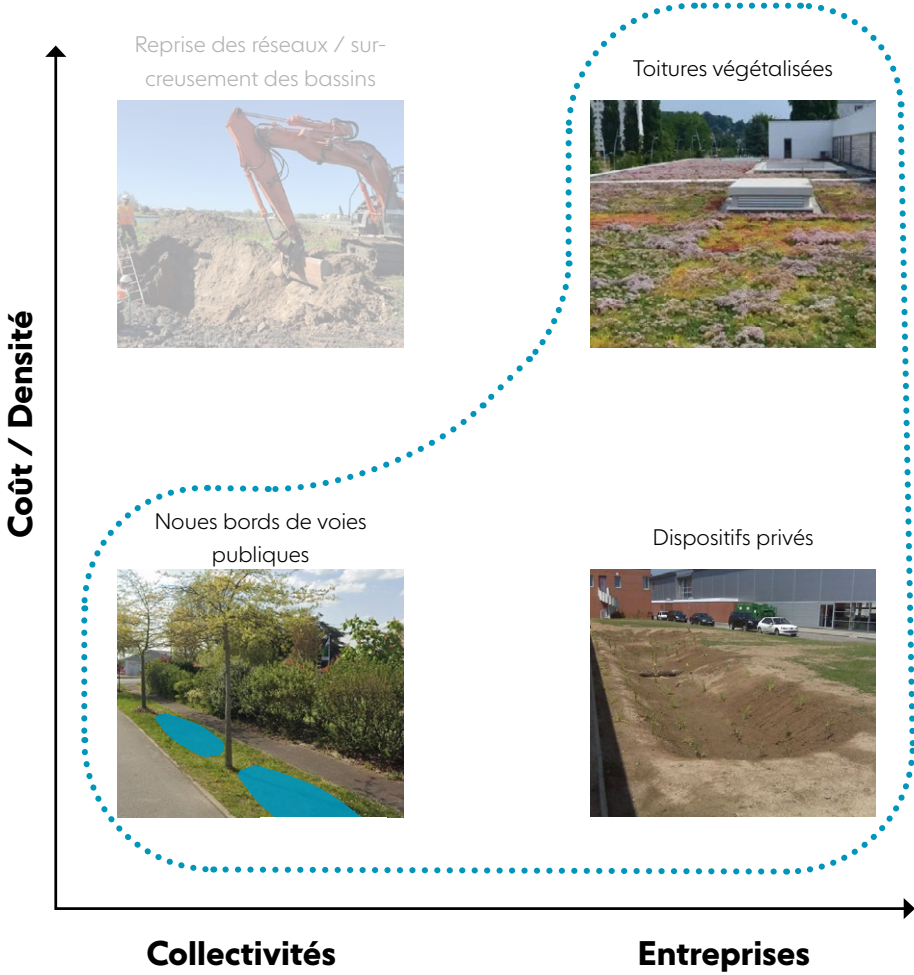


# LA QUESTION DE LA GESTION DE L'EAU

## Le niveau d'investissement déterminant de la densité



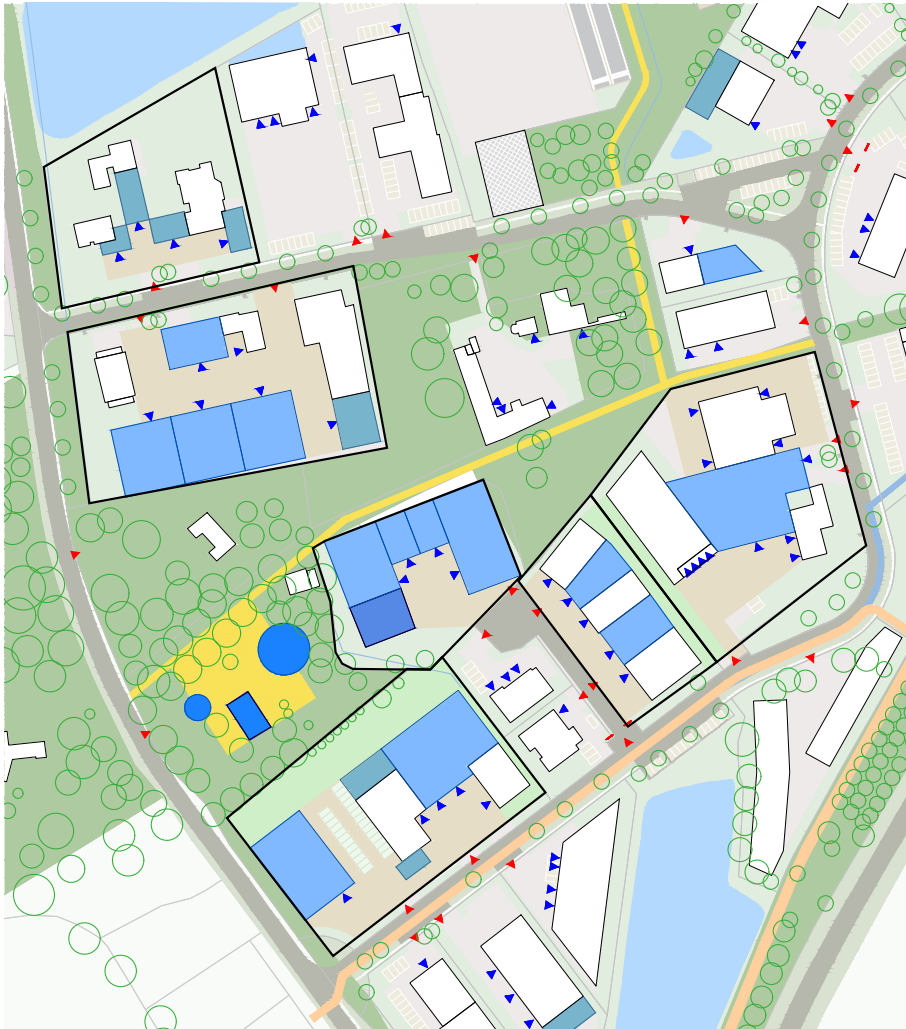
## Répartition des coûts public / privé



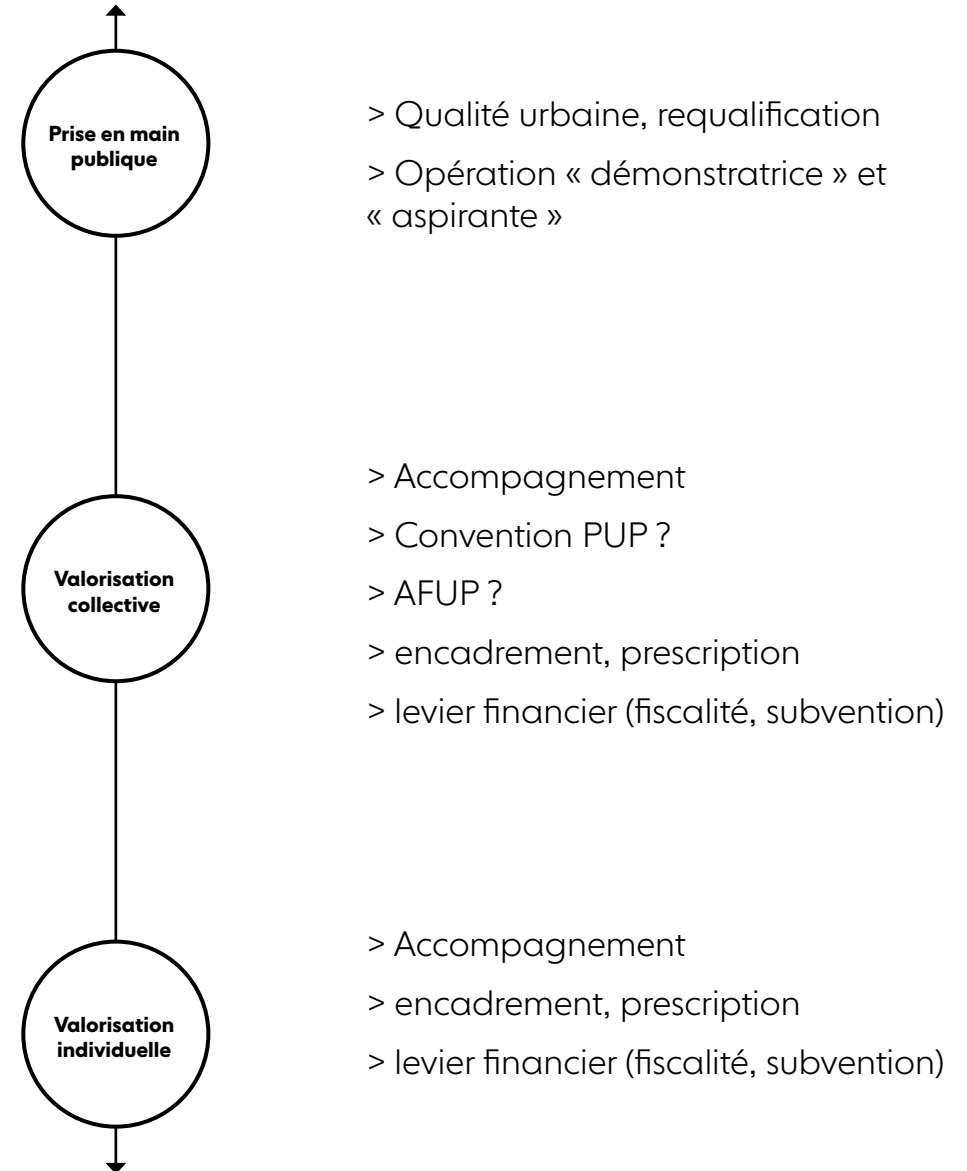
# LA PRÉSENCE DES HABITATIONS



# LE DÉCLENCHEMENT DES OPTIMISATIONS PRIVÉES ET COLLECTIVES



## Action publique



# RENNES MÉTROPOLE

Mission d'études Urbaines pour l'optimisation de la densité des constructions des sites existants de la

## **ZA du Hil 1 et 2**

### **Scénarios**

septembre 2024