



ALPHASIS SAINT GRÉGOIRE 2050

Préparé par :

Aline Leblanc
Caroline Roux
Lény Calo
Luan Héron
Marine Ollivier
Sacha Levasseur

WORKSHOP

SOMMAIRE

01

Introduction

02

Alimentation/ Restauration

03

Mobilités

04

Activité tertiaire

05

Activité résidentielle

06

Renaturation du site



S'adapter au changement climatique, un enjeu fort pour demain

Les dérèglements climatiques bouleversent nos quotidiens et ces bouleversements se feront davantage ressentir en 2050. Pour les anticiper et se projeter dans cet avenir, nous vous présentons le quotidien d'un personnage fictif, Emy, qui s'est adaptée aux enjeux du changement climatique.

Le mode de vie de chacun.e des individu.es est crucial, c'est pourquoi nous montrons un mode de vie imaginé (parmi tant d'autres) d'un personnage qui s'adapte aux enjeux pour réduire le dérèglement climatique.

Face à de tels enjeux, les transformations doivent être systémiques. Ainsi, Emy vous parlera de ses modes de déplacements, de sa manière de se nourrir, d'habiter, de travailler et de sa façon de vivre plus globalement.

Emy, 35 ans, vit dans la ZAE Alphasis-Saint Grégoire, un territoire métamorphosé par des décennies d'évolution urbaine et environnementale. Enseignante-chercheuse en droit de l'urbanisme à Villejean, elle incarne la nouvelle génération de citoyens, adaptés à des modes de vie flexibles et durables. Elle se déplace à vélo.

La ZAE Alphasis se situe à Saint Grégoire, au nord de Rennes. Alors qu'en 2025, elle comportait 110 entreprises, majoritairement destinées à des activités de tertiaires, la zone a vu ses usages évoluer. Une grande partie de sa surface était également destinée au stationnement des voitures. Nous allons vous présenter un nouvel aménagement de cette zone, à l'horizon 2050.



Se restaurer à Alphasis 2050



Espaces de restauration



Epicerie locale



Rizières



Champignonnière verticale



Points de collecte des déchets alimentaires

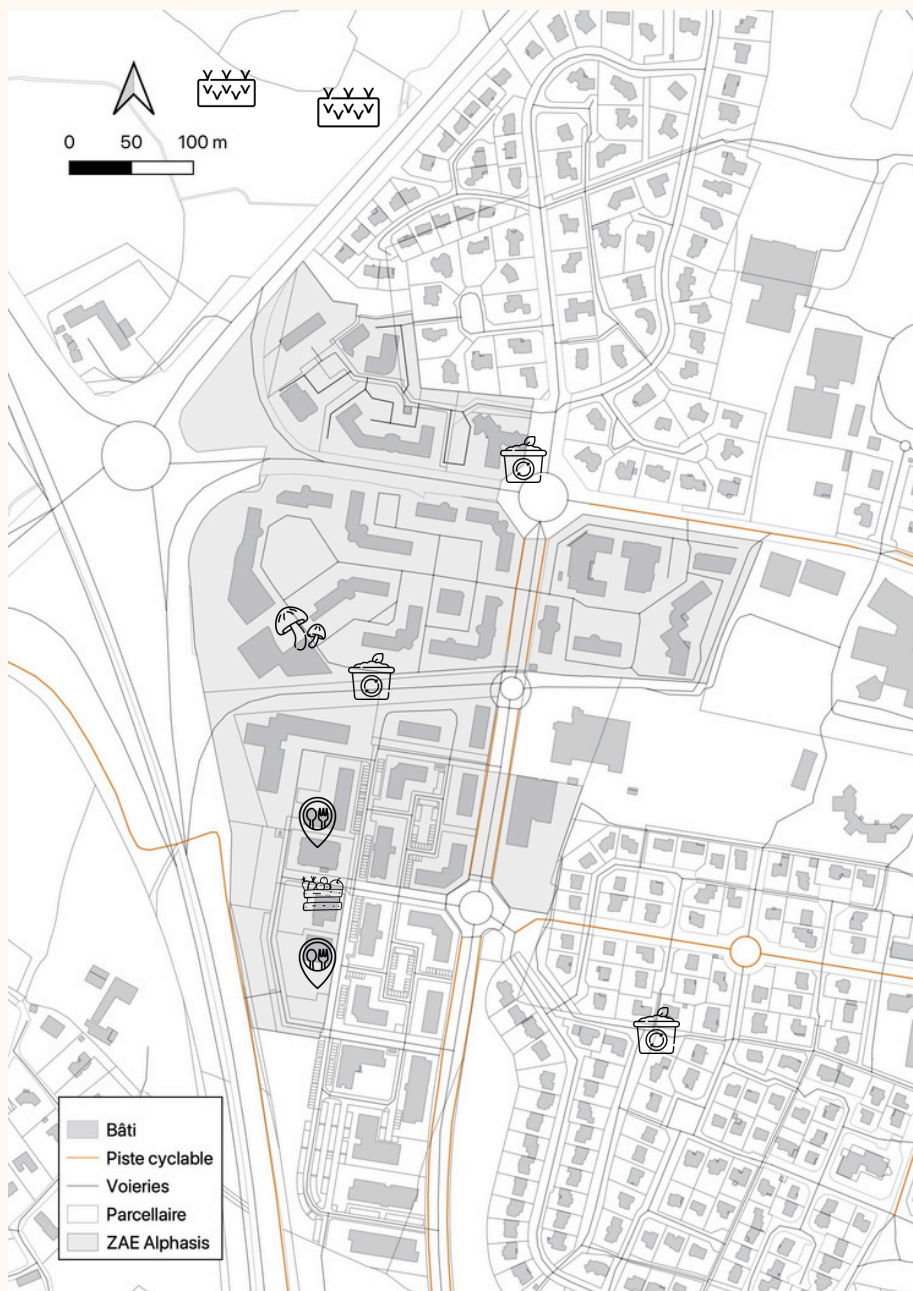
Emy habite dans la zone d'activité économique Alphasis. Elle n'y travaille pas et pourtant, elle profite des nombreux services ouverts sur le quartier, à commencer par la restauration. Si autrefois on trouvait trois restaurants qui permettaient de sortir de son bureau pour manger entre collègues à midi, l'offre a bien changé.

Le dérèglement climatique impacte beaucoup l'agriculture, et inversement, certains modèles agricoles causent plus de dégâts à l'environnement. Le modèle agricole étant lié au mode de consommation, c'est un système global qui s'est transformé pour trouver un équilibre en 2050. Les exploitations agricoles ont adapté leurs productions au climat de plus en plus humide et soumis aux risques d'inondations. On trouve désormais des rizières sur les champs qui bordent la Vilaine et ses affluents. Un des nombreux immeubles de bureaux d'Alphasis a su prendre ce tournant dans l'agriculture. Ce ne sont plus des ordinateurs par centaines, mais des champignons par milliers que l'on retrouve à chaque étage de cette champignonnière verticale.

Profitant du fort taux d'humidité, ce lieu de production alimente la zone Alphasis mais rayonne également dans les communes alentours. L'un des premiers redistributeurs des champignons Alphasis se trouve dans l'ancien "Del Arte" de la même zone. Ici, on ne cuisine pas seulement le midi pour les employés de la Zone, on vend également les produits de saisons dans l'épicerie accolée au restaurant. Emy passe deux fois par semaine pour y récupérer un panier de produits frais et les recettes que les cuisinier.es proposent. Le soir et le weekend, ce sont les habitants qui occupent le restaurant. La semaine prochaine, Emy occupera la cuisine et la salle à manger pour organiser son anniversaire dans ce lieu festif idéal.





En 2050, le régime alimentaire des humains a réduit la présence de viande dans les repas. Cela libère de l'espace de production dans les champs pour l'agriculture nourricière, qui tend à alimenter localement son territoire. Emy a pris l'habitude de ne manger de la viande qu'à certaines occasions, surtout le weekend lors des soirées de quartier, mais ses parents ont encore du mal à s'adapter à ces changements, et consomment encore de la viande tous les jours, malgré les normes imposées visant à l'inverse.

La gestion des déchets alimentaires est également partie prenante de la politique locale. Les points de collecte établis en 2024 se sont multipliés, et la filière d'engrais naturels s'est ainsi développée, jusqu'à ce que plus aucun intrant chimique et nocif ne soit employé aujourd'hui. En sortant de chez elle, Emy aperçoit d'ailleurs des agriculteurs en train de récupérer du compost dans les bacs de la zone.

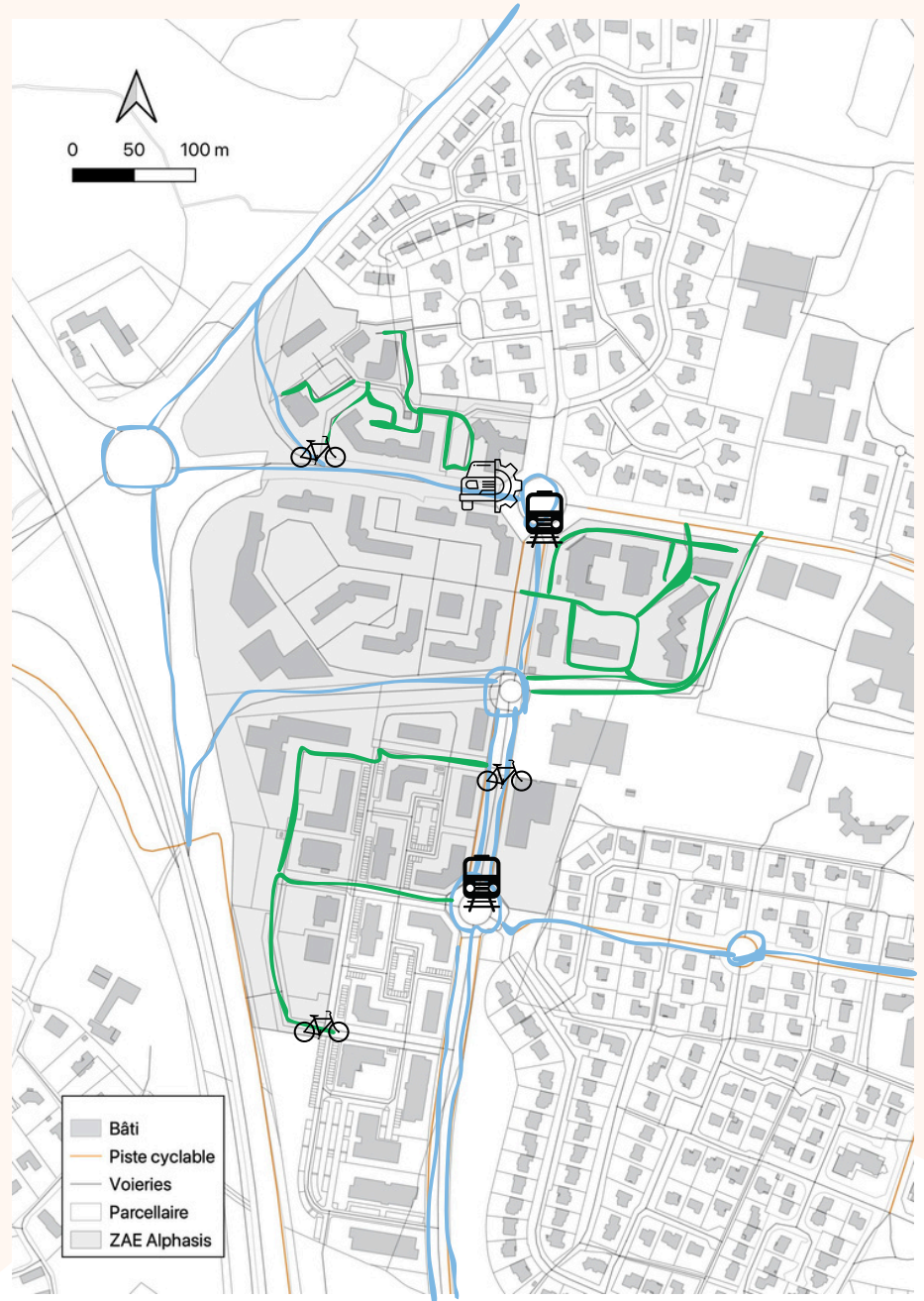




Légende 2050

-  Voies cyclables
-  Voies cyclables partagé avec les véhicules motorisés
-  Station vélo libre service
-  Station voiture partagé + borne de recharge véhicule électrique
-  Arrêt desservi par un transport en commun dessiné uniquement dans la zone Alphas







Depuis quelques années, Emy se lève le matin et prend son vélo pour aller travailler. Elle a déménagé pour habiter plus proche de son lieu de travail depuis qu'elle n'a plus de voiture. Elle a son propre vélo, utilisé quotidiennement en semaine pour se rendre à Villejean et le weekend pour aller au marché ou rencontrer ses ami.es. Finalement, son vélo est un indispensable, sans ce dernier son quotidien serait embêtant. Emy pourrait en cas de non possibilité d'accès à son vélo prendre les transports en commun, qui sont assez performants et deux fois plus développés qu'il y a vingt-cinq ans, mais en vélo, son trajet domicile-travail est de 20 minutes, alors qu'en transport en commun cela lui ajoute 10 minutes à son trajet. Son voisin, travaille non loin de Villejean, ainsi lorsqu'ils travaillent aux mêmes horaires, ils font le trajet ensemble, deux fois par semaine.



Cependant son voisin n'a pas son propre vélo, lui il a un abonnement pour les vélos en libre-service, il trouve cela plus pratique car il y a une station vélo à tous les coins de rue, soit plus de 150 stations-vélos. Les trajets sont facilités, car il y a maintenant des pistes cyclables partout, c'est plutôt l'inverse qu'autrefois, il y a des voies où les voitures ne peuvent plus passer et ce n'est uniquement des voies cyclables. De toute façon cela ne rimerait à rien d'avoir toutes les voies accessibles aux voitures puisqu'elles ne sont vraiment plus très nombreuses dans nos quotidiens rennais. La voiture est utilisée de temps en temps par Emy mais uniquement dans des cas très spécifiques, surtout depuis la loi covoiturage de 2042 [1]. Emy utilise les voitures électriques partagées pour certains de ces week-ends lorsqu'elle va voir sa mère qui habite dans la campagne sans station de train à proximité. Comme la grande majorité des habitants, Emy n'a pas sa propre voiture, elle doit réserver quelques jours à l'avance, le système de voiture partagé mis en place par Rennes Métropole (système de réservation de voiture uniquement électrique pour un temps choisi). Mais suite à la loi covoiturage, elle doit mutualiser les trajets avec un de ses amis d'enfance qui rentre en même temps voir ses parents à la campagne.

[1] Loi covoiturage de 2042 oblige les individus dans une voiture à faire du covoiturage, sous peine d'amende s'élevant à 50€ et de retrait de 1 point sur le permis en cas de présence seule dans une voiture

Evolution des activités sur la ZAE Alphasis - Saint Grégoire

-  Espace résidentiel modulable en espace bureau
-  Bâtiments de restauration
-  Hotel, Espace bien-être
-  Espace réservé aux entreprises "vertes", modulable selon leur utilisation
-  Services numériques pour répondre à l'essor du télétravail, de la digitalisation, et des centres de données.
-  Espaces flexibles, modulables, permettant une reconfiguration aisée des zones selon l'évolution des besoins économiques et démographiques.

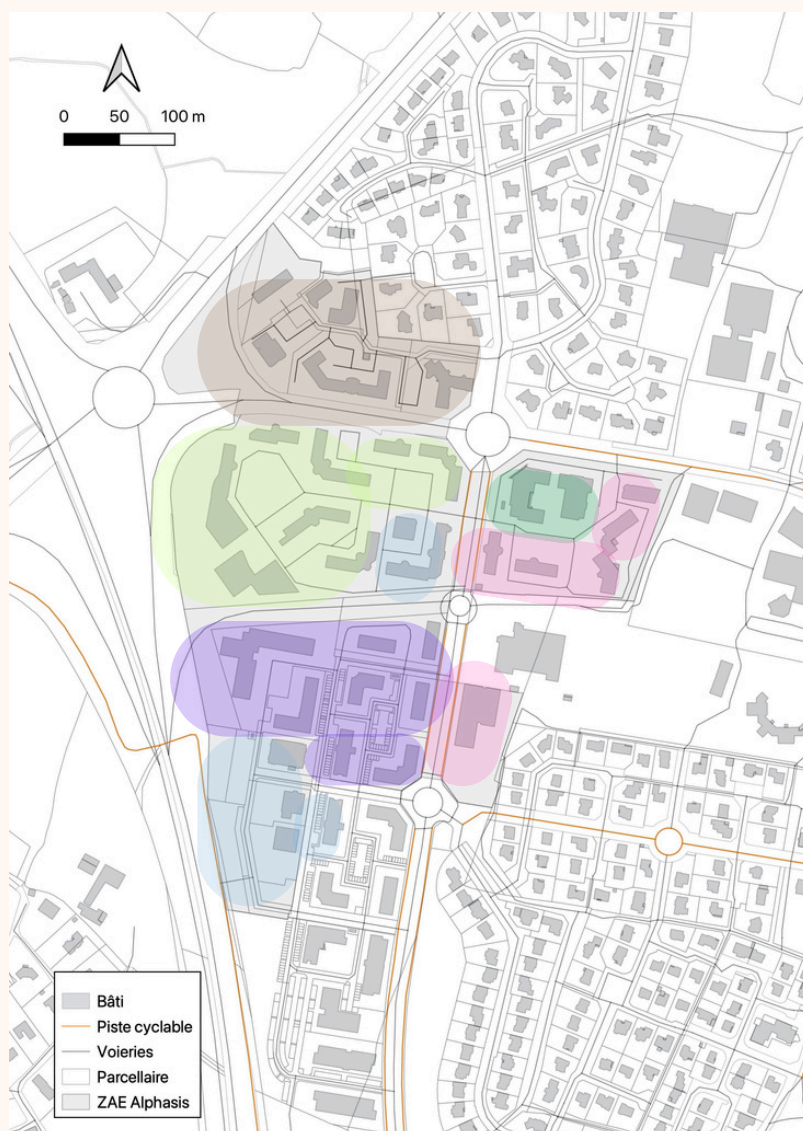
Chaque matin, Emy traverse des paysages urbains où nature et technologie coexistent harmonieusement. La ZAE d'Alphasis est aujourd'hui un espace hybride, où les bureaux peuvent se transformer en logements en quelques ajustements modulaires. Les bâtiments, pensés pour réduire leur empreinte carbone, sont dotés de toitures végétalisées, de panneaux solaires et de systèmes sophistiqués de récupération des eaux pluviales.

Emy entretient un lien profond avec la ZAE Alphasis-Saint Grégoire, qu'elle considère comme bien plus qu'un simple lieu de résidence. Ce quartier modulable reflète ses propres valeurs d'adaptabilité et de durabilité. Elle aime observer comment les espaces se transforment au fil des besoins : des bureaux deviennent des logements familiaux, des halls industriels se métamorphosent en lieux culturels, et des toitures abritent aujourd'hui des potagers suspendus. Cette flexibilité inspire Emy dans ses recherches en droit de l'urbanisme, en résonance avec les principes de réversibilité des usages et d'optimisation des ressources.


Après ses cours à Villejean, elle se rend souvent au café associatif d'Alphasis. L'Alphestif est un espace convivial où se croisent habitants, travailleurs et étudiants. Ces lieux, véritables carrefours sociaux, reflètent l'esprit communautaire d'une époque où l'individualisme a cédé la place à la collaboration et à l'échange. Le café, aménagé dans un ancien entrepôt réhabilité, est un symbole de cette transformation continue : les murs sont recouverts de fresques participatives et l'espace s'adapte selon les activités du jour. Le soir, à Alphasis, Emy retrouve son appartement modulable. Selon ses besoins, il peut s'ouvrir pour accueillir des amis ou se réorganiser en espace de télétravail. Les murs mobiles, les solutions domotiques intelligentes et l'efficacité énergétique sont devenus la norme, répondant aux enjeux écologiques et sociétaux de 2050.

Emy est le reflet d'une génération pour qui la ville n'est plus un simple cadre de vie, mais un écosystème adaptatif, où chaque espace, chaque bâtiment, chaque trajet participe à un projet plus vaste : celui d'une harmonie retrouvée entre l'humain et son environnement, avec la ZAE Alphasis-Saint Grégoire comme modèle vivant de cette symbiose. La ZAE favorise le développement d'entreprises plus vertes, notamment celles spécialisées dans le reconditionnement de produits, contribuant ainsi à l'économie circulaire et à la réduction des déchets.

De plus, toutes les entreprises souhaitant s'implanter dans la zone doivent obligatoirement respecter une charte environnementale. Cette charte définit des normes écologiques précises, telles que la gestion durable des ressources, la réduction de l'empreinte carbone, l'efficacité énergétique des bâtiments, ou encore la promotion de la mobilité douce. On y retrouve un écosystème économique durable, en cohérence avec les enjeux environnementaux actuels.

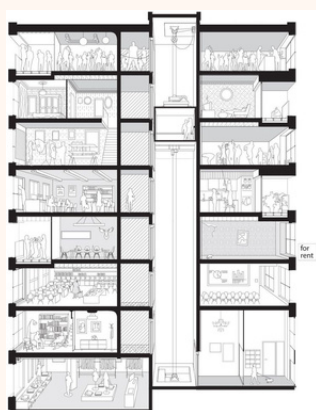


Se loger à Alphasis en 2050

 Immeubles mixtes logements/activités tertiaires

 Activités économiques uniquement

 RDC commercial



©DIVISARE: ZAC Saussure Pont Cardinet, Ilot 4.2, Paris

Ce matin, Emy commence à 10 h avec ses étudiants de master 1 à l'université Rennes 2. Elle a donc le temps de faire quelques courses pour la semaine. Rien de plus simple : il lui suffit de descendre de son immeuble, car un petit Carrefour se trouve au rez-de-chaussée.

Elle habite au 4^e étage et, pour faire un peu d'exercice, elle décide de remonter par les escaliers.

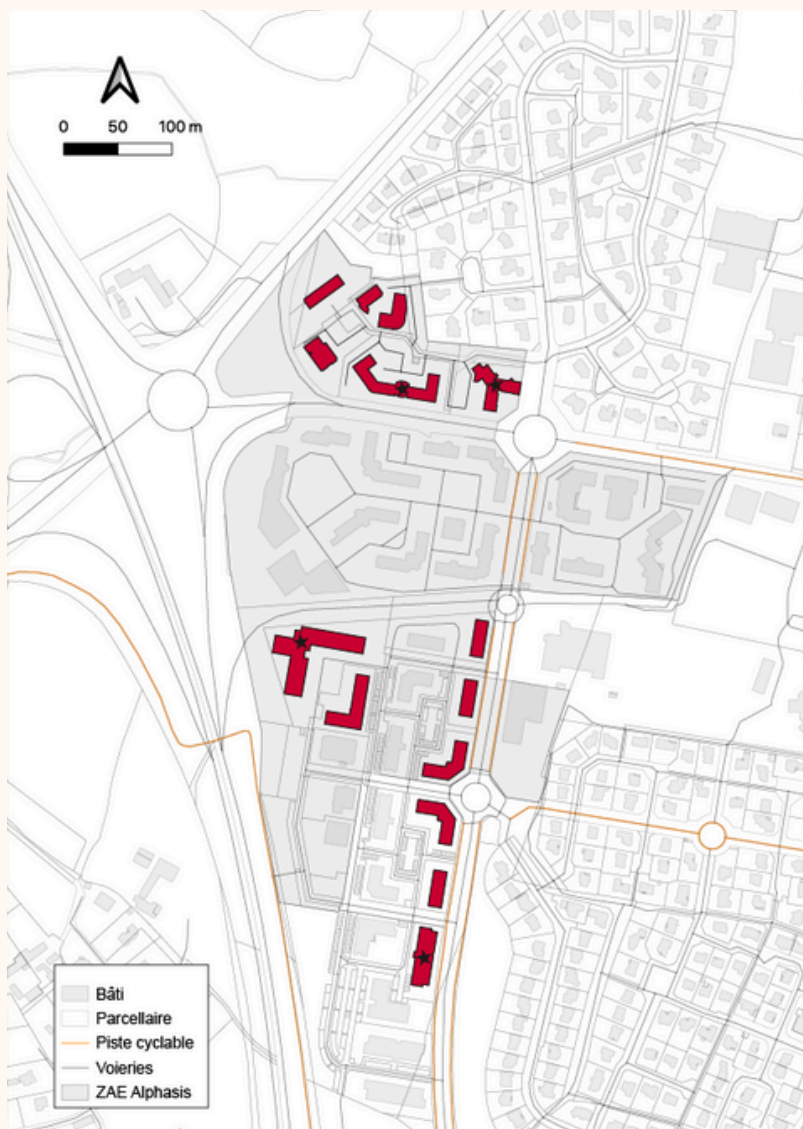
En chemin, elle croise plusieurs personnes qui travaillent au 1^{er} étage, où sont regroupées différentes entreprises en location. Tout l'étage est consacré à des activités tertiaires, une véritable fourmilière où se côtoient freelances, start-ups et services aux entreprises.

La réglementation a évolué ces dernières années, et un nouveau modèle de bail emphytéotique s'est généralisé aux immeubles multifonctionnels. À l'image du foncier, les bâtiments ne sont plus possédés individuellement, mais loués à un bailleur foncier – une nouvelle génération de bailleurs sociaux. Chaque résident ou entreprise reverse ainsi une modique somme chaque mois, en échange de quoi il peut aménager et entretenir son espace librement, selon ses besoins.

Emy arrive au 2^e étage, dédié aux activités médicales. Un cabinet d'orthodontie y regroupe trois praticiens. Dans le couloir, elle croise un petit groupe d'adolescentes surexcitées, venues se faire retirer leurs bagues. Elles échangent des éclats de rire, impatientes de découvrir enfin leur nouveau sourire.

Le 3^e étage, quant à lui, est bien plus calme : c'est l'espace résidentiel. Ici, la mixité sociale est une réalité tangible. Les logements sociaux, privés et en accession cohabitent sous le même régime de bail emphytéotique. Ce modèle favorise un véritable esprit de communauté. Elle croise Angèle, une adorable grand-mère d'origine réunionnaise, qui lui promet comme chaque lundi son fameux rougail saucisse. Quelle chance d'avoir des voisins aussi bienveillants !

Vivre dans le quartier Alphasis en 2050, c'est évoluer dans un cadre dense, dynamique et convivial, où les espaces sont pensés pour favoriser les interactions et la diversité des usages. Plusieurs immeubles ont été conçus et gérés selon ce même principe, et le succès est indéniable : la demande pour s'y installer ne cesse de croître, et les logements vacants se font rares.

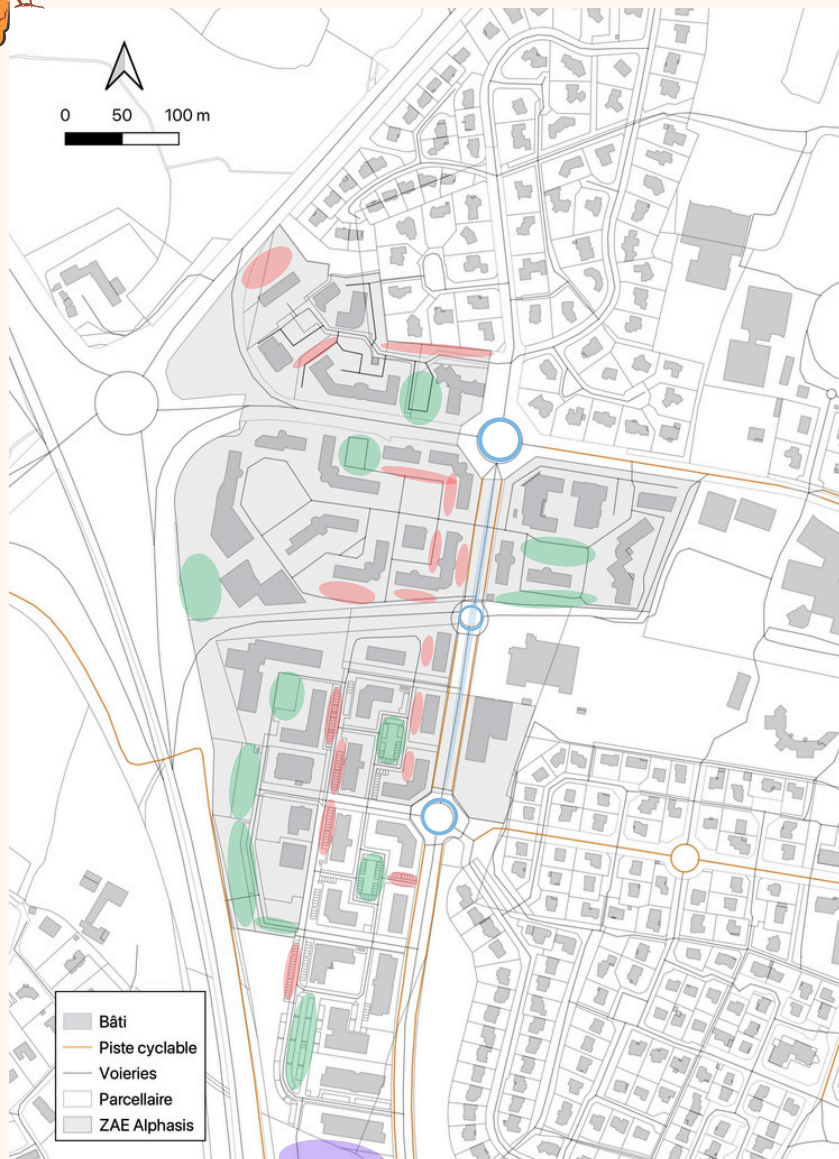


En 2050



- Suppressions d'anciens parkings + revégétalisation du site
- Parkings revégétalisés
- Noues
- Reforestation

Emy a été actrice mais aussi spectatrice de l'évolution de la ZAE ces dernières années. Alphasis cherche à se refaire une beauté verte en se revégétalisant. Cette renaturation a pour objectif de favoriser la biodiversité sur la zone, de donner une seconde vie à un sol imperméabilisé sous perfusion, mais aussi de renforcer le bien-être des travailleuses et des personnes résidentes. Entre 2025 et 2050, cette renaturation a pris forme, Emy est bien plus heureuse qu'avant lorsqu'elle sort de chez elle et observe un environnement verdissant plutôt que grisâtre. Mais le processus de désimperméabilisation des sols et de sa renaturation prend du temps du fait de la forte dynamique présente sur la ZAE. Aujourd'hui, en 2050, plusieurs parkings de la zone ont été supprimés puis revégétalisés, car le sol, usé par la vie et les voitures, a eu besoin d'une dose d'oxygène. Pour ce faire, les parkings ont été désimperméabilisés, puis un revêtement alvéolaire a été déposé pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales. Les routes autour des stationnements ont aussi changées de visage. Un revêtement meuble minéral (mélange argilo-calcaire) y a été déposé, aussi pour faciliter l'infiltration de l'eau, tout en gardant la possibilité aux voitures de rouler dessus sans encombre. Cette idée ne sort pas de nulle part et Emy le sait très bien ! La Croix Verte [2] sur



le campus de Beaulieu a intéressé bon nombre d'aménageurs du territoire sur la désimperméabilisation des sols et la renaturation d'un milieu. Des noues ont aussi été implantées au niveau des ronds points et le long de la route principale pour éviter le ruissellement en surface. Les inondations à Rennes en 2025 sont restées dans les mémoires des habitant.e.s. C'est pour cela que des solutions pour faciliter l'infiltration de l'eau ont été mises en place. Emy a vu également l'émergence d'une petite forêt implantée au sud de la ZAE sur une petite parcelle qui permettrait à long terme de favoriser les continuités écologiques, notamment pour certains oiseaux, entre l'Ouest et l'Est de la D137.

Mais Emy s'est surtout rendue compte d'une chose qui a fortement modifié le paysage. Une politique de gestion différenciée a été appliquée sur l'ensemble de la ZAE. Fini les greens de golf coupés à ras le sol parce que c'est "esthétique" ! Un "réensauvagement" prend forme sur cette zone. Le fait de ne plus du tout entretenir la majorité des espaces verts, et laisser la végétation pousser librement fait gagner un temps considérable aux paysagistes. De plus, plusieurs insectes et micromammifères se sont installés pour y trouver habitat et nourriture.

En somme, le processus de désimperméabilisation et de renaturation de la ZAE est en cours. L'objectif à long terme est de réduire davantage les stationnements de parkings afin de favoriser la mobilité douce et de réensauvager cette zone d'activité économique. Les ZAE, par leur dynamisme et leur achalandage, jouent un rôle majeur dans le processus de reconnexion de l'humain avec son environnement.

[2] La Croix Verte : La croix verte est un aménagement sur le campus de Beaulieu qui a été créée en mesure compensatoire des dégradations environnementales générées par la construction de la ligne B du métro de Rennes. C'est une surface entièrement désimperméabilisée, où se trouvent trois mares, des arbres, de la végétation ainsi que des chemins en revêtement perméable la traversant et permet un réservoir de biodiversité pour favoriser les continuités écologiques avec les milieux environnants.

