IAUR institut d'aménagement et d'urbanisme de Rennes

Rennes Métropole

IRIS-E

ZAE 2050 :

IMAGINER L'AVENIR DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

WORKSHOP 2026

14ème édition

Crédit photo : Ben & Sara

Université Rennes 2 · SciencesPo Rennes · ENSAB · INSA Rennes · Université de Rennes · EHESP

Introduction

WORKSHOP 2026
14ème édition

Accueil

Benoît Feildel, vice-président sciences et société, partenariats de l'Université Rennes 2, président de l'IAUR

François Rouault, directeur économie, emploi, innovation, Rennes Métropole

Présentation du sujet et du déroulé de la semaine

Jean-Pascal Josselin, directeur de l'IAUR

Michèle Le Loir, directrice adjointe de l'aménagement urbain et de l'habitat, Rennes Métropole

Les 118 participants

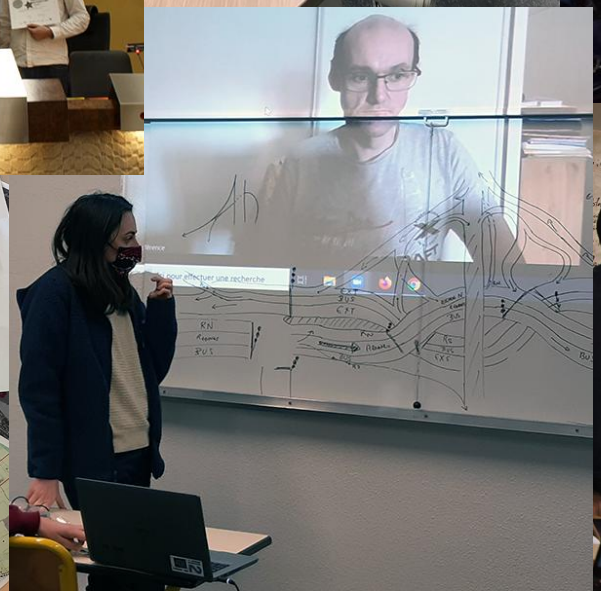
WORKSHOP 2026
14ème édition

19 ACT	20 AUDIT	17 MOUI	9 ENSAB - MOUI
9 INSA GCU	19 ERPUR	18 SIGAT	7 EMMD

UNIVERSITÉ RENNES 2 · ENSAB · INSA RENNES · Université de Rennes

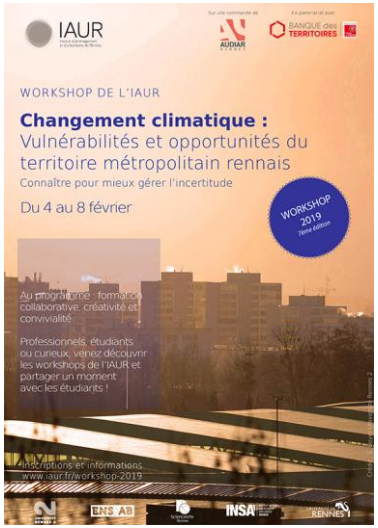
14 ans d'interdisciplinarité

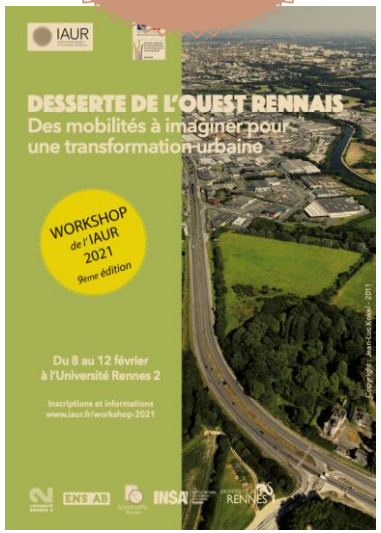
WORKSHOP
2026
14ème édition



14 ans d'interdisciplinarité

WORKSHOP 2026
14ème édition





Contexte de la commande

WORKSHOP 2026
14ème édition

- Loi climat et résilience en 2021, **et en particulier le Zéro Artificialisation Net** (ZAN)
- **Aménagement et transition écologique à concilier**,
- Mise en application de la séquence **«éviter-réduire-compenser»** dans une stratégie territoriale d'aménagement,
- **Programme Local d'aménagement économique** (PLAE) adopté en septembre 2024 par Rennes Métropole pour la période 2023-2035 : fixe les grandes orientations en matière d'accueil et de structuration des espaces à vocation économique

Contexte de la commande

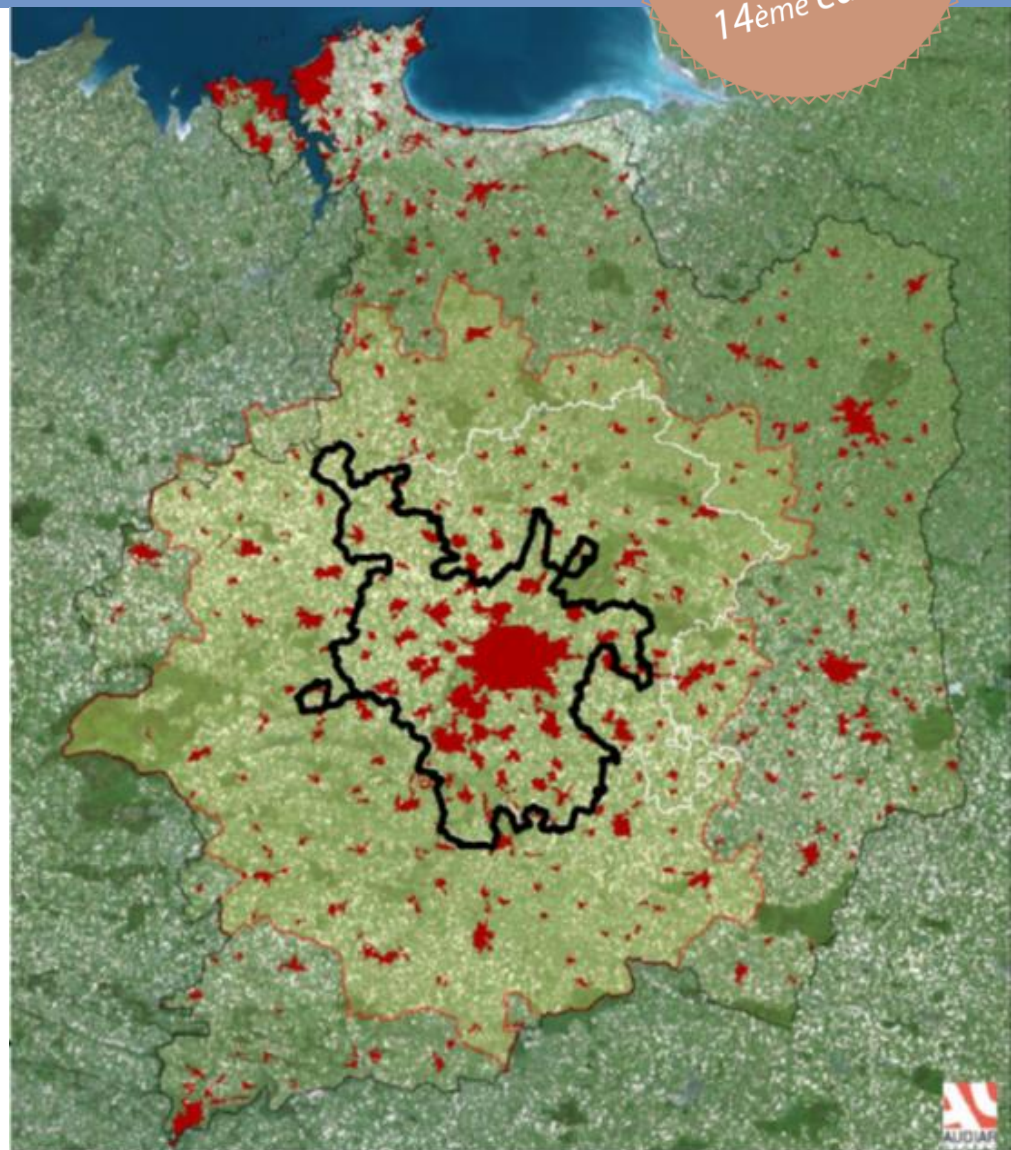
WORKSHOP 2026
14ème édition

Rennes Métropole dans son grand territoire

Périmètre noir,
Rennes Métropole, 43 communes
PLUI approuvé en 2019 (450 000 hab)

Périmètre blanc,
Pays de Rennes, 76 communes
SCoT approuvé en 2015 (535 000 hab)

Périmètre orange,
Aire d'Attraction de Rennes
Bassin de vie de plus de 180 communes (750 000 hab)

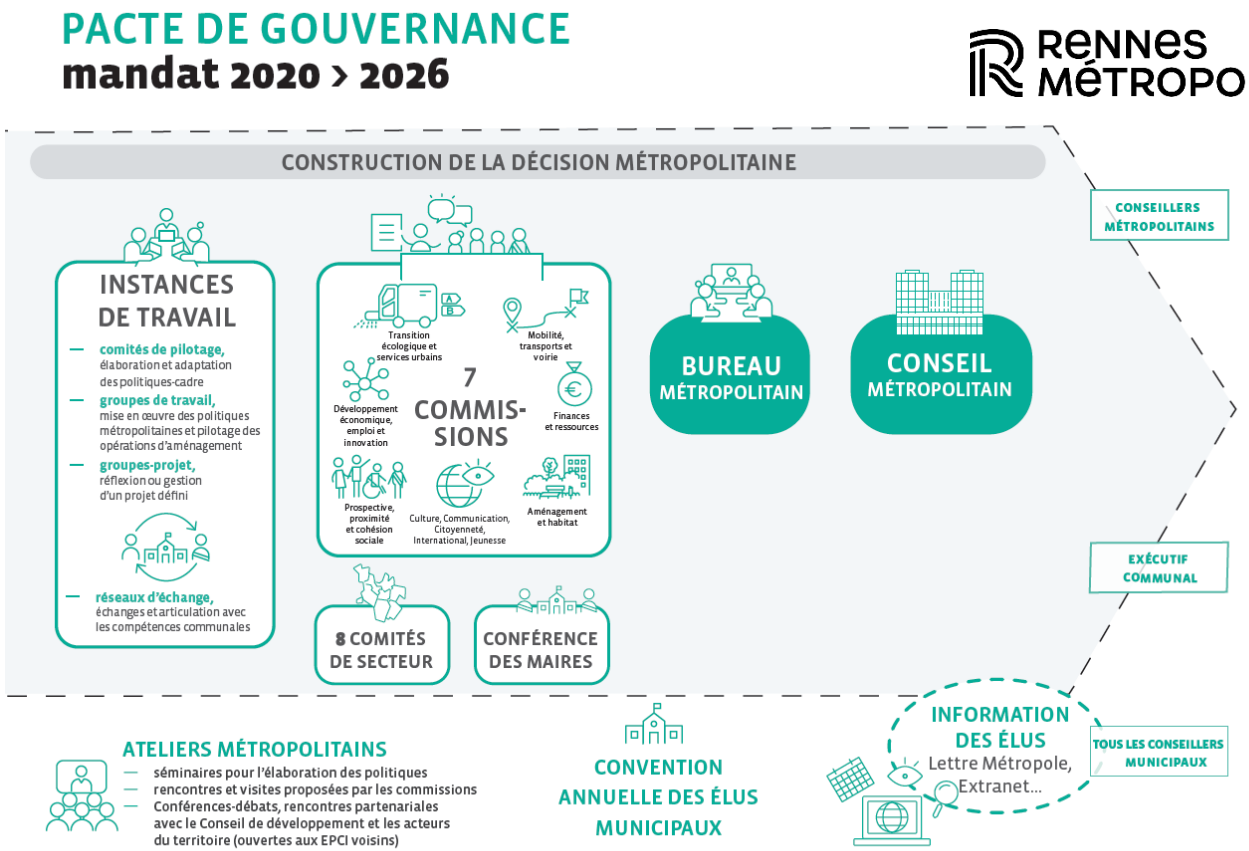


Contexte de la commande

WORKSHOP 2026
14ème édition

Rennes Métropole : une métropole depuis le 1er janvier 2015

- 43 communes – 705 km²
- 462 580 habitants (01/01/2020) + 1,1% / an – 242 832 logements - 656 hab / km²
- Variation due au solde naturel : RM 0,6 % - France 0,3 %
- 112 élus
- Budget 2023 : 975 M€.



Aménagement économique = une compétence de droit depuis la loi MAPTAM - 2014

Contexte de la commande

WORKSHOP 2026
14ème édition

Les principaux documents cadre et de référence

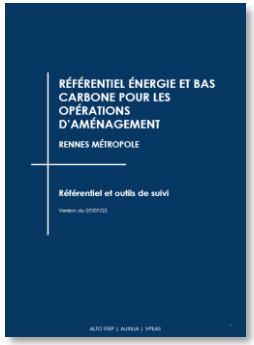
Les documents réglementaires :

- SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
- PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (+ Guide recommandations pour une gestion durable des fonciers activités économiques productives…)

Les grandes orientations de politiques publiques :

- PLH : Programme Local de l'Habitat Rennes Métropole
- PLAE : Programme Local d'Aménagement Économique
- PDU : Plan de Déplacements Urbains
- Le Plan Climat-Air-Energie
- Le Plan pour une agriculture et une alimentation durable…

- **Les cadres, guides et référentiels :**
- le Référentiel Energie Bas Carbone
- Le Guide de l'Aménagement des Espaces Publics 2022
- Le guide 2022 relatif à la récupération des eaux de pluie…



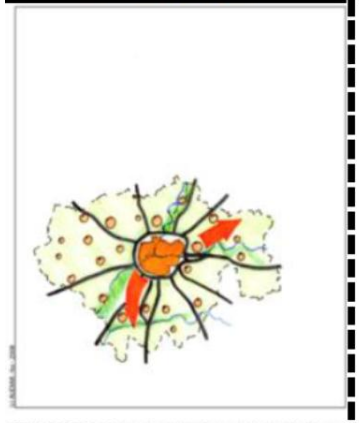
La Ville Archipel

WORKSHOP 2026
14ème édition

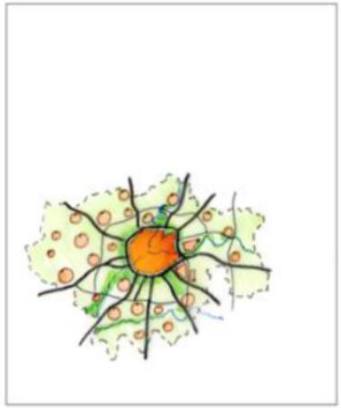
L'armature urbaine de Rennes Métropole

Un schéma de type « ville-nouvelle »

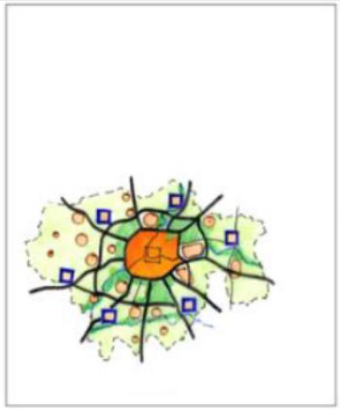
Un choix de ville-archipel depuis 40 ans qui se structure autour des polarités



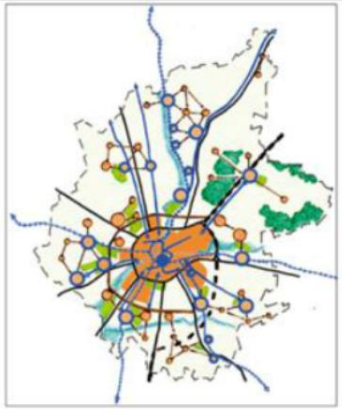
SDAU 1974 - Une urbanisation continue le long d'axes lourds de transport en commun, type ville-nouvelle



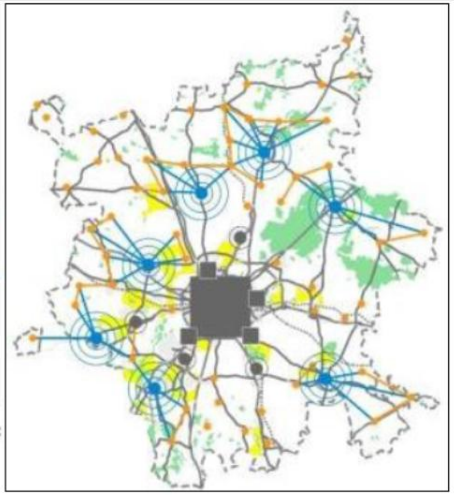
SD 1983 - Le "SD vert des villettes": un développement équilibré sur l'ensemble des communes dans la ceinture verte



SD 1994 - L'alternance et l'équilibre entre la ville et la campagne, une structuration autour de pôles d'appui



SCoT 2007 - Un changement d'échelle et d'outils : la ville-archipel en réseau



Une organisation polycentrique depuis 1983

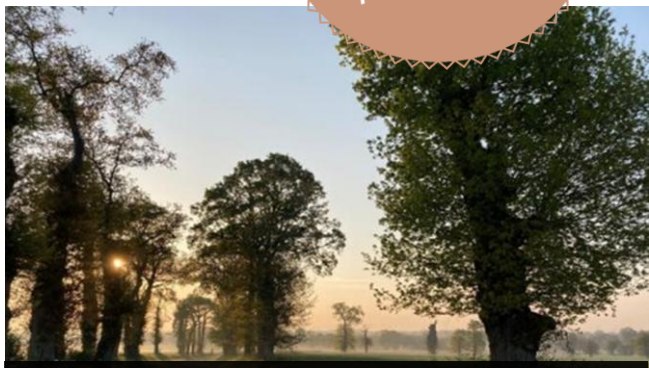
Un SCoT 2015 qui :

- S'appuie sur les réflexions antérieures…
- … en poursuivant le développement sous la forme d'une ville-archipel,
- Mais de façon différenciée entre les communes,
- Dans une logique diversité/complémentarité.

La Ville Archipel

WORKSHOP 2026
14ème édition

L'alternance Ville Campagne comme principe



Un paysage de bocage en toute proximité
de chaque commune

Un rapport ville-campagne choisi depuis plusieurs décennies

La présence de ceintures vertes qui participent au cadre de vie en conciliant l'activité agricole et l'accueil de populations

Une métropole sans banlieue

Sobriété foncière et ZAN

WORKSHOP 2026
14ème édition

Les objectifs de la loi Climat et Résilience / ZAN

2021 : loi climat et résilience

2031 : -50%

2050 : ZAN

2011-2021
Rythme conso observée

2021-2031 :
Division par 2 rythme conso

Réduction artificialisation

Réduire de moitié le rythme :

- Au niveau national
- De manière différenciée et territorialisée

Le vrai défi est à long terme

Jusqu'en 2031, approche sur la base de la consommation d'espace

=> Urbanisation des surfaces « enlevées » aux espaces naturels, agricoles et forestiers

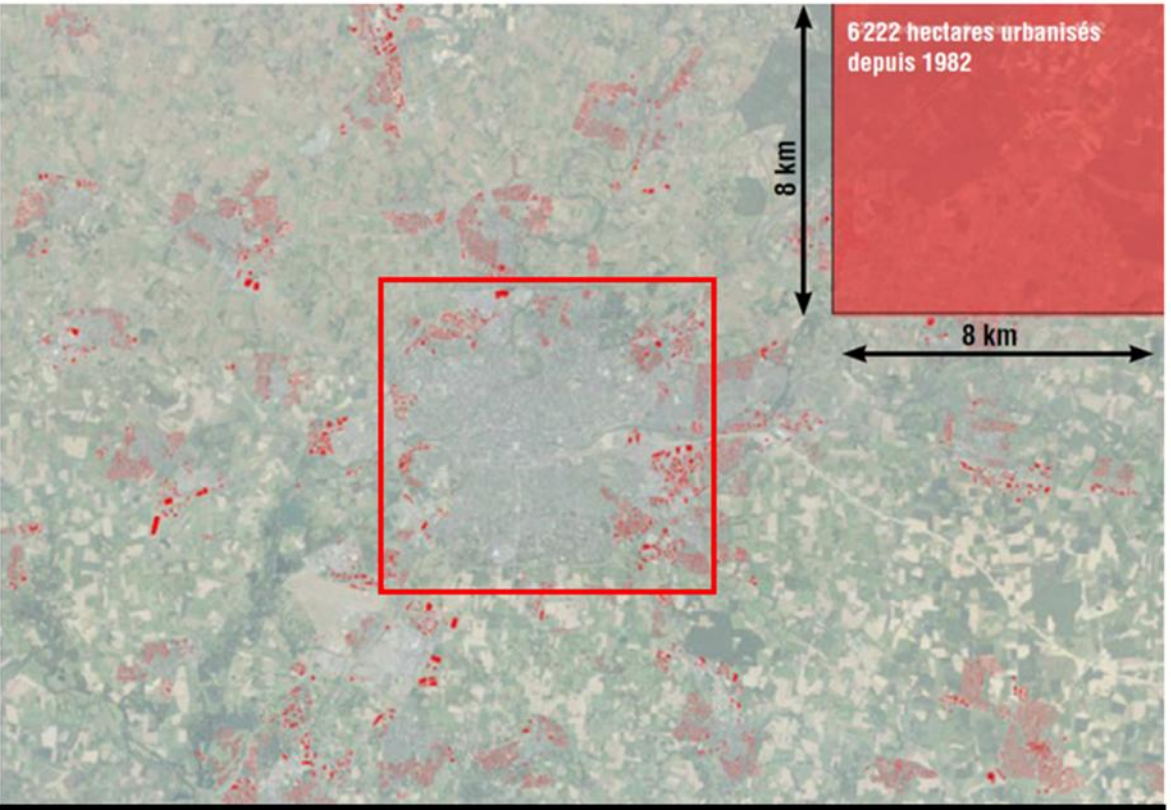
Après 2031, notion d'artificialisation remplace la notion de conso d'espace

⇒ Prise en compte de la multifonctionnalité des sols

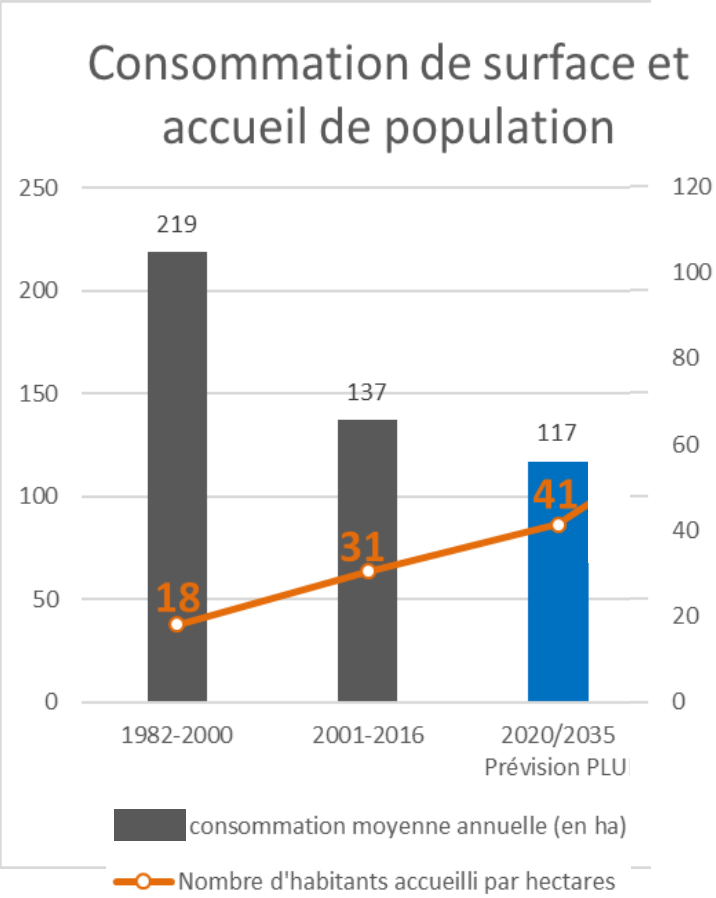
Sobriété foncière et ZAN

WORKSHOP 2026
14ème édition

Une consommation foncière importante, une dynamique de sobriété vertueuse… … qui reste insuffisante / enjeux environnementaux et objectifs du ZAN



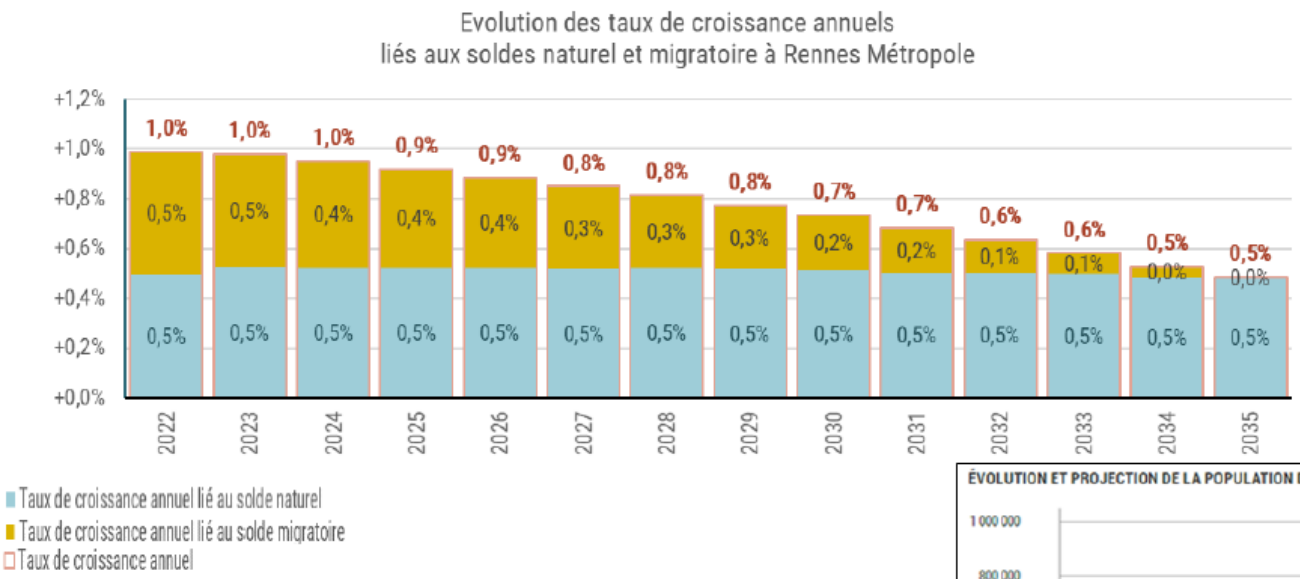
L'équivalent de l'intra rocade urbanisé depuis 1982



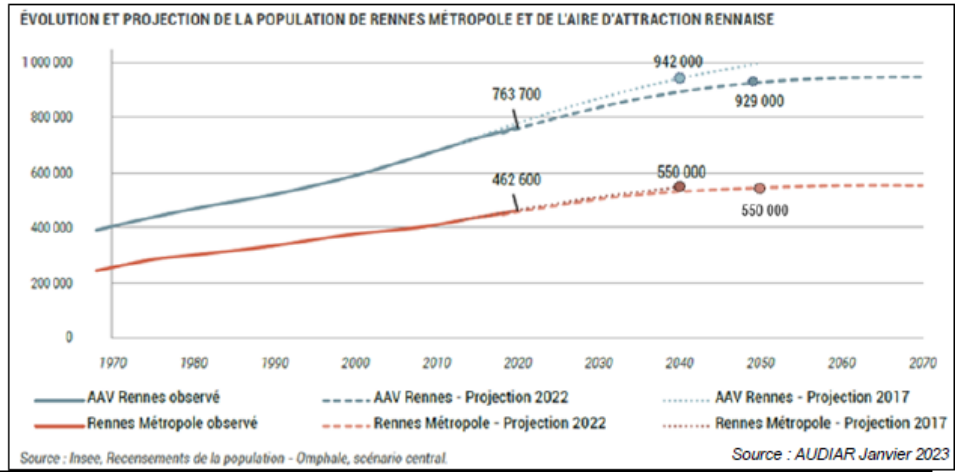
Sobriété foncière et ZAN

WORKSHOP 2026
14ème édition

Une croissance démographique qui va se poursuivre moins rapidement



Un nombre de naissances qui se maintient
2022 : 5 156 naissances pour 3 222 décès



Environ 550 000 habitants en 2050

Sobriété foncière et ZAN

WORKSHOP 2026
14ème édition

Les besoins et objectifs du territoire de Rennes Métropole

Des besoins sociaux et économiques

550 000 hab. en 2040 sur RM…
… avec un solde naturel qui se maintient

28 000 demandes de logements sociaux en 2023

En 2040, 19% de la population aura plus de 65 ans
(contre 15% aujourd'hui)

Accès à une alimentation saine et à des secteurs de loisirs/rafraichissements

Accès aux emplois, services, commerces

Des ressources et un environnement contraints

Nombre de jours chauds observés (> 30°C):
- 152 entre 1980 et 1999
- 207 entre 2000 et 2020

Nombre de jours très chauds (> 35°C) :
- 0 entre 1976 et 2005
- Entre 1 et 5 par an en 2050

Érosion de la biodiversité

Diminution de la ressource en eau

Enjeux des matériaux et de l'énergie

Nombre de jours de pollution par an

Des objectifs à atteindre, avec le foncier comme fil rouge

Construire 5000 nouveaux logements par an

Poursuivre la production de foncier productif (15ha par an)

Développer les alternatives à la voiture

Être un territoire neutre en carbone en 2050

Conserver
55 % du territoire métropolitain en Surface Agricole Utile (SAU)

Stratégies eau/biodiversité
Feuille de route économie circulaire
…

Sobriété foncière et ZAN

WORKSHOP 2026
14ème édition

L'approche ERC pour se projeter dans la trajectoire ZAN

EVITER

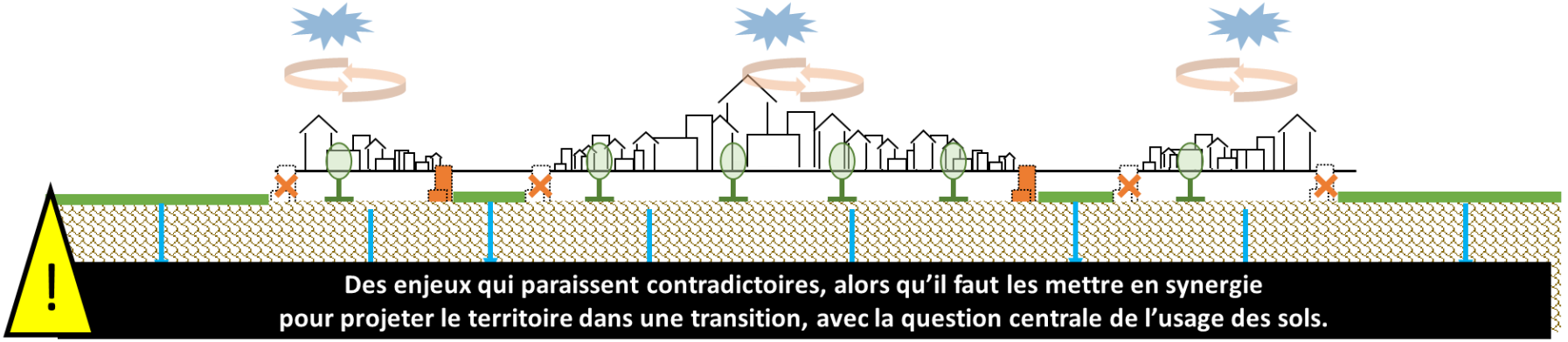
- Préserver les terres agricoles et renforcer la biodiversité : alimentation, paysage, loisirs, qualité de vie…
- Réutiliser la ville existante : recyclages des matériaux, réversibilité des bâtiments…

REDUIRE

- Mieux utiliser les zones déjà ouvertes, ou à ouvrir à l'urbanisation
- Limiter les extensions urbaines

COMPENSER

- Renaturer et désimperméabiliser la ville existante
- Infiltrer les eaux pluviales à la source
- Rafraichir les villes pour lutter contre l'ilot de chaleur urbaine
- Gérer l'usage des sols dans une approche qualitative



Des enjeux qui paraissent contradictoires, alors qu'il faut les mettre en synergie pour projeter le territoire dans une transition, avec la question centrale de l'usage des sols.

Sobriété foncière et ZAN

WORKSHOP 2026
14ème édition

La stratégie ZAN à intégrer dans le document d'urbanisme

Trajectoire ZAN de RM

1 Intensification urbaine

- Renouvellement urbain
- Densification
- Surélévations
- Intensification des usages

2 Renaturation

- Enjeux de la nature en ville/rafraichissement
- Enjeux des la TVB et liens avec stratégie eau&biodiv
- Enjeux des compensations
- Identifier les secteurs à renaturer
- Comptabiliser et suivre les secteurs déjà renaturés

3 Limiter et optimiser les extensions

- Prise en compte de la qualité des sols
- Revoir les critères et conditions des ouvertures
- Décliner la territorialisation du SCoT

4 Rétrozonage

- Secteurs d'extensions urbaines à repasser en A ou N
- ENAF urbains à repasser en A ou N
- Impacts sur l'agriculture
- Impacts financiers

L'aménagement économique

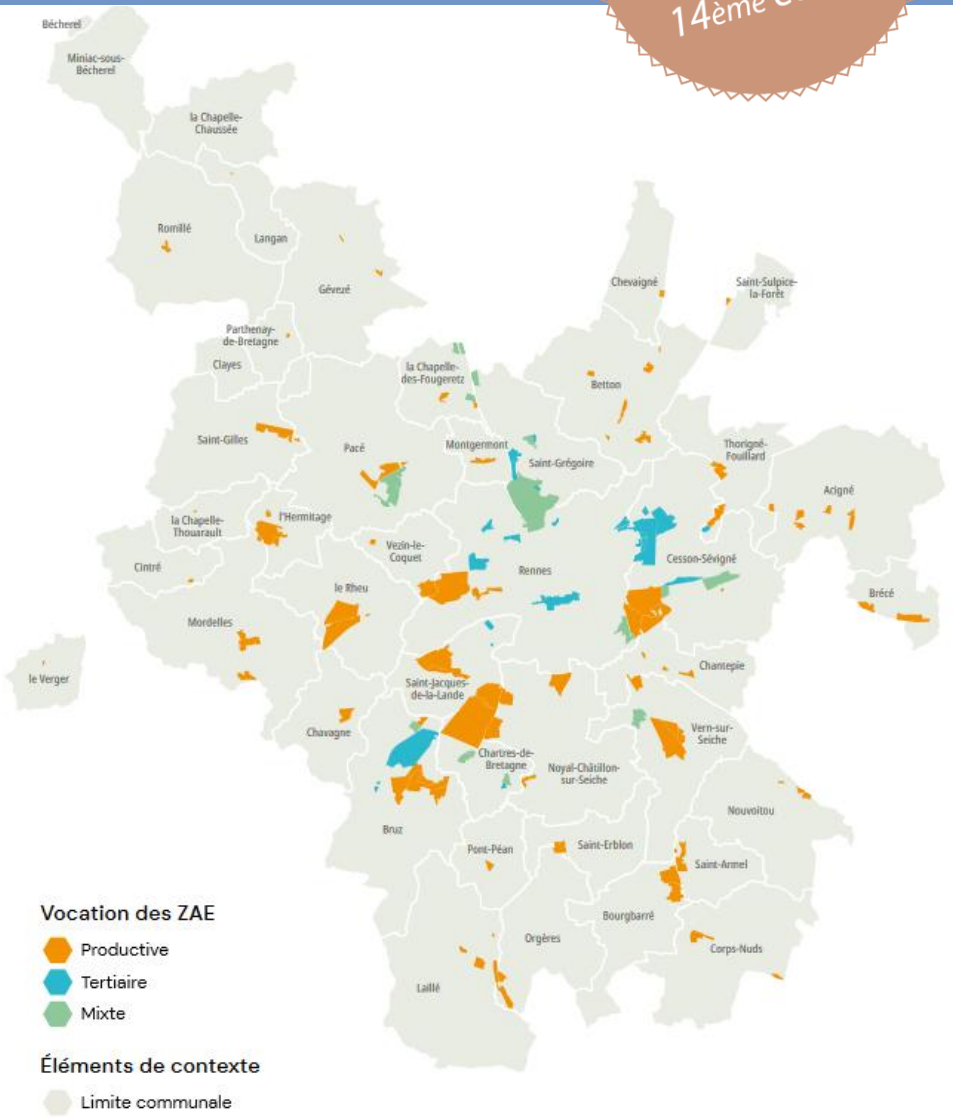
WORKSHOP 2026
14ème édition

La situation actuelle :

- **Une centaine de zones d'activité productive**
  - 2200 hectares
  - Très diverses, de la zone structurante au secteur entouré par la ville et le logement

- **Le parc tertiaire**
  - 2.900.000m²
  - Expansion récente : 77.000m²/an entre 2013 et 2022, essentiellement sur le cœur de métropole
  - 70% du parc a plus de 15 ans

- **Les zones d'activité commerciale**
  - 16 ZACOM
  - Près de 500.000m² de Surface de vente



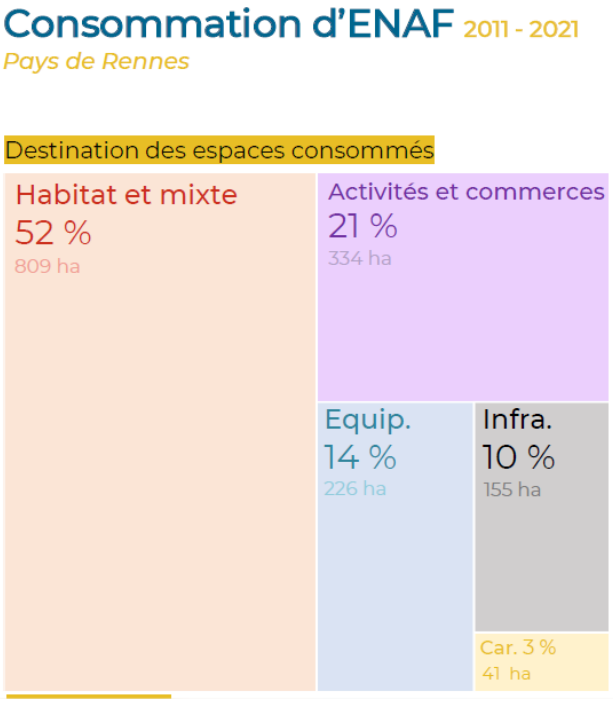
L'aménagement économique

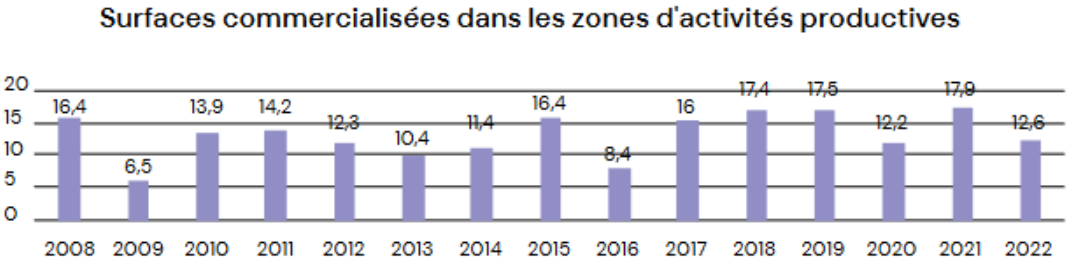
WORKSHOP 2026
14ème édition

Le diagnostic du Programme Local de l'Aménagement Économique (PLAE) :

- **Un modèle expansif à repenser**
  - ZAE en extension urbaine
  - Peu dense, imperméabilisée, peu qualitative
  - Vers un renouvellement urbain en ZAE?

- **Une demande de foncier productif constante et un risque de carence à moyen terme**
  - Une moyenne de 15 hectares par an pour les activités productives (hors commerce et tertiaire)
  - Une demande majoritairement endogène
  - Rareté des grandes parcelles





L'aménagement économique

WORKSHOP 2026
14ème édition

Le diagnostic du Programme Local de l'Aménagement Économique (suites)

- **Une vampirisation des zones d'activités**
  - Glissement vers des activités de service ou commerciales
  - \+ *Pression du logement sur des secteurs proche des centralités ou avec une desserte de transport en commun*

- **Le Parc Tertiaire**
  - Un marché en tension mais une future demande difficile à planifier
  - Parc tertiaire ancien avec une obsolescence plus rapide que le logement (10 à 15 ans?)

Quelques constats sur les zones d'activités commerciales (SCOT) :

- **Un développement impacté demain**
  - Évasion numérique
  - Plus de proximité recherchée en particulier pour l'offre alimentaire : devenir des Hypermarchés?
  - Locaux vacants et augmentation des solderies

Les attendus de la commande

WORKSHOP 2026
14ème édition

L'aménagement économique doit être pleinement intégré dans le ZAN

- Trouver le bon équilibre entre sobriété foncière et **réponse adaptée aux attentes et besoins des entreprises dans leur diversité**, pour maintenir la dynamique économique, la création d'emplois et la faculté de résilience du territoire face aux crises.

- La raréfaction du foncier : potentielle machine à exclusion des TPE/PME qui n'auront plus les moyens d'accéder au foncier à un coût raisonnable

- Les filières économiques les plus consommatrices d'espaces et dépendantes de l'action publique ne doivent pas être oubliées (logistique, industrie…)

Les attendus de la commande

WORKSHOP 2026
14ème édition

Prospective sur les évolutions attendues et désirables pour les espaces et zones d'activités économique, en conciliant :

- **Les problématiques d'aménagement**
  - Éviter la disparition des sols et améliorer leurs qualités tout en poursuivant la réponse aux besoins sociaux/démographiques
  - Concilier dynamisme démographique, frugalité foncière et fonctionnement écologique du territoire

- **Les objectifs transversaux du PLAE**
  - Permettre le parcours résidentiel des entreprises dans leur diversité de taille et d'activité
  - Assurer la transition environnementale du territoire
  - Développer l'urbanité et l'animation des ZAE

Les attendus de la commande

WORKSHOP 2026
14ème édition

La loi, les documents règlementaires, les cadres des politiques publiques, des diagnostics, des orientations et un plan d'action…. MAIS

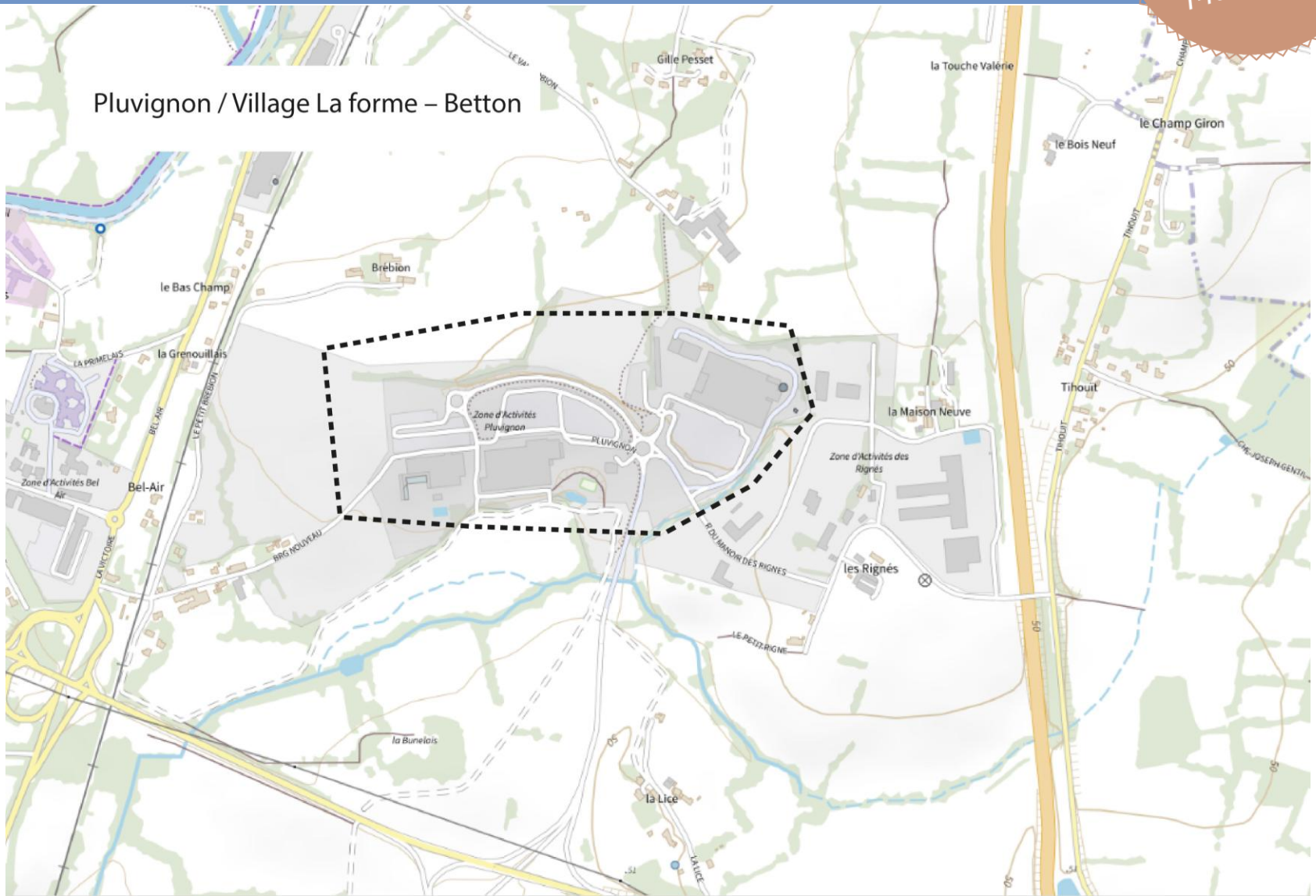
La commande IAUR n'est pas une étude confiée à un Bureau d'Etudes

La réflexion d'étudiants peut nous apporter un autre regard :
Quelles entreprises demain et comment les accueillir?

Imaginer les zones d'activités en 2050 !

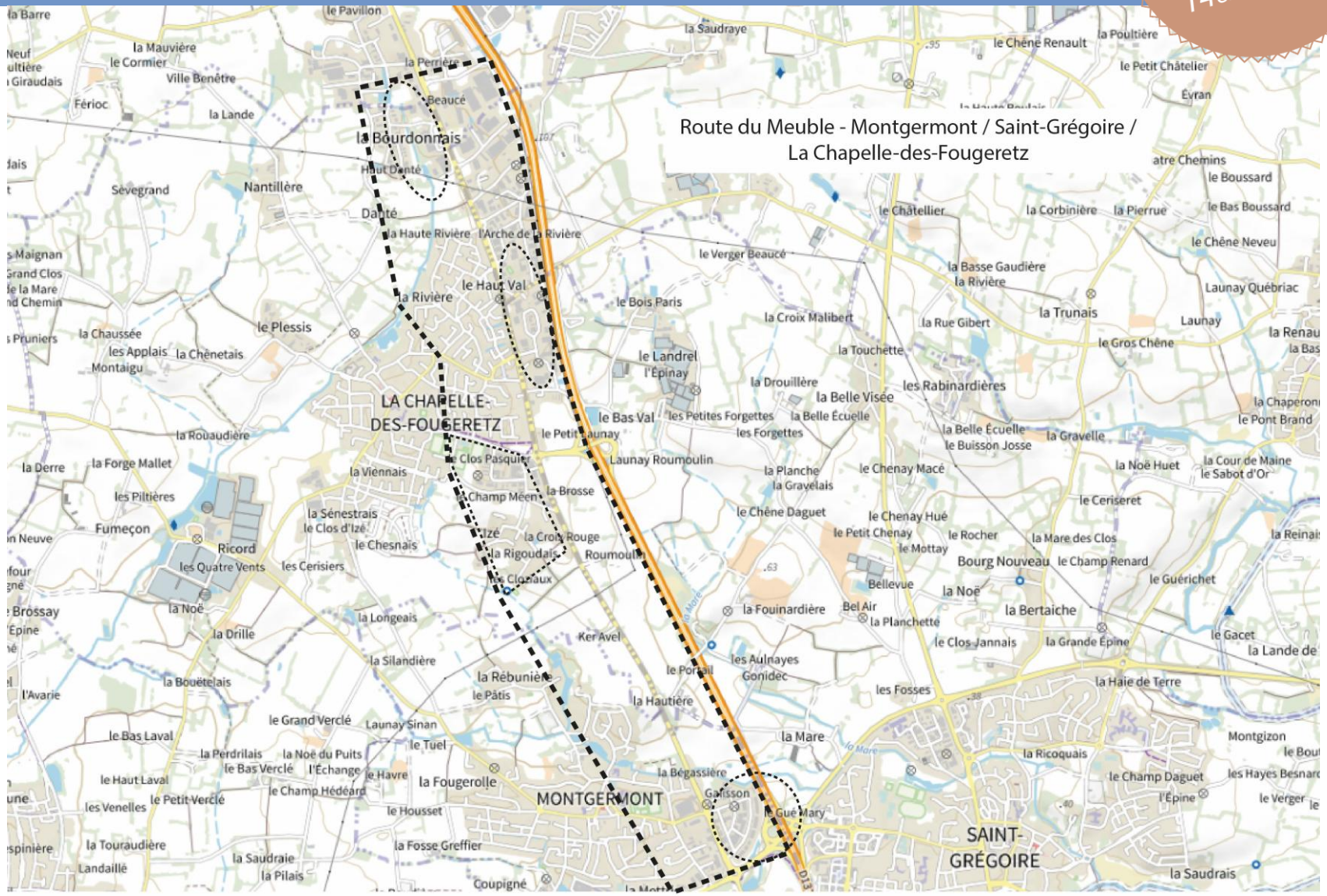
Pluvignon / Village la forme
Betton

WORKSHOP
2026
14ème édition



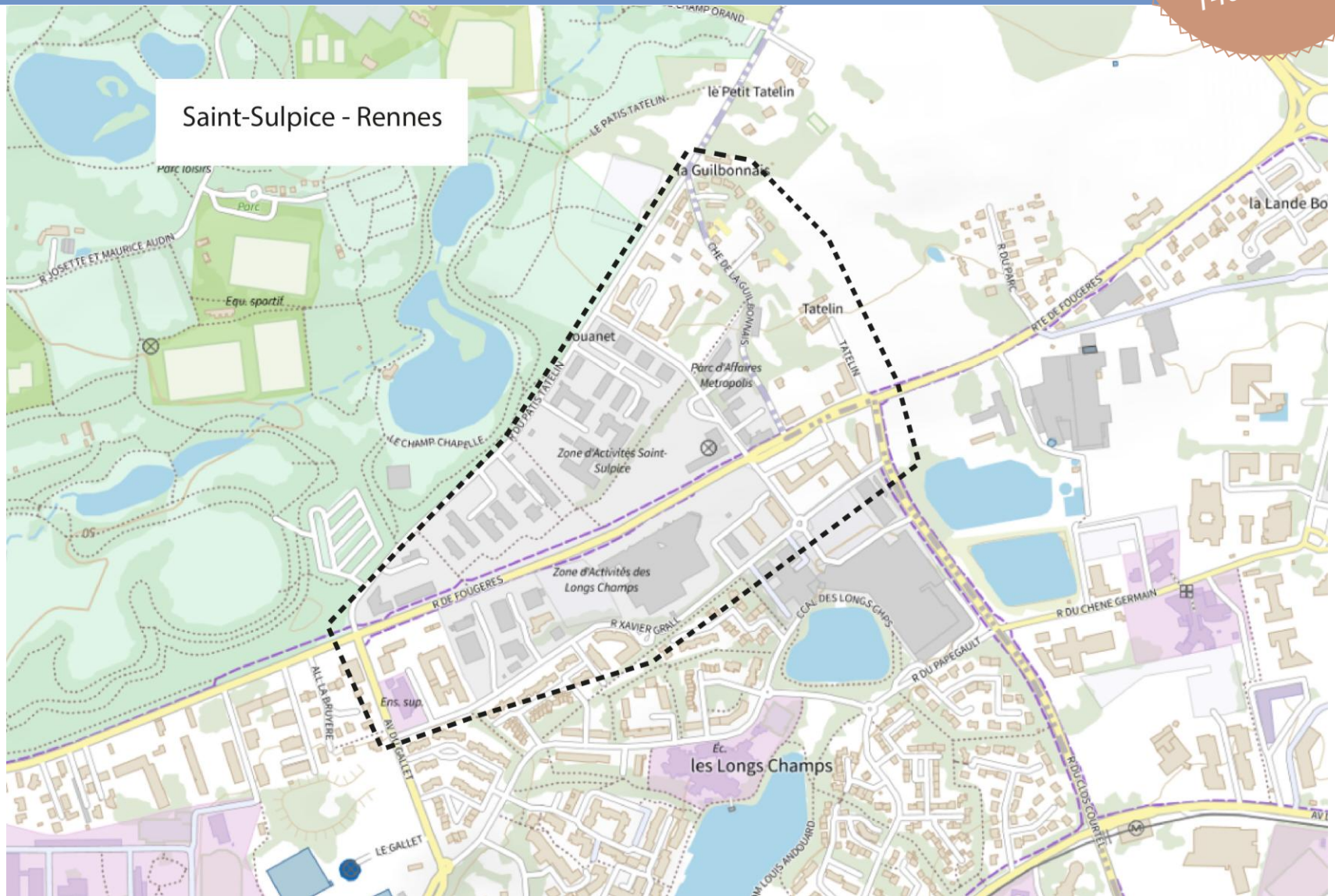
Route du meuble
Montgermont / Saint-Grégoire / La chapelle-des-Fougeretz

WORKSHOP 2026
14ème édition



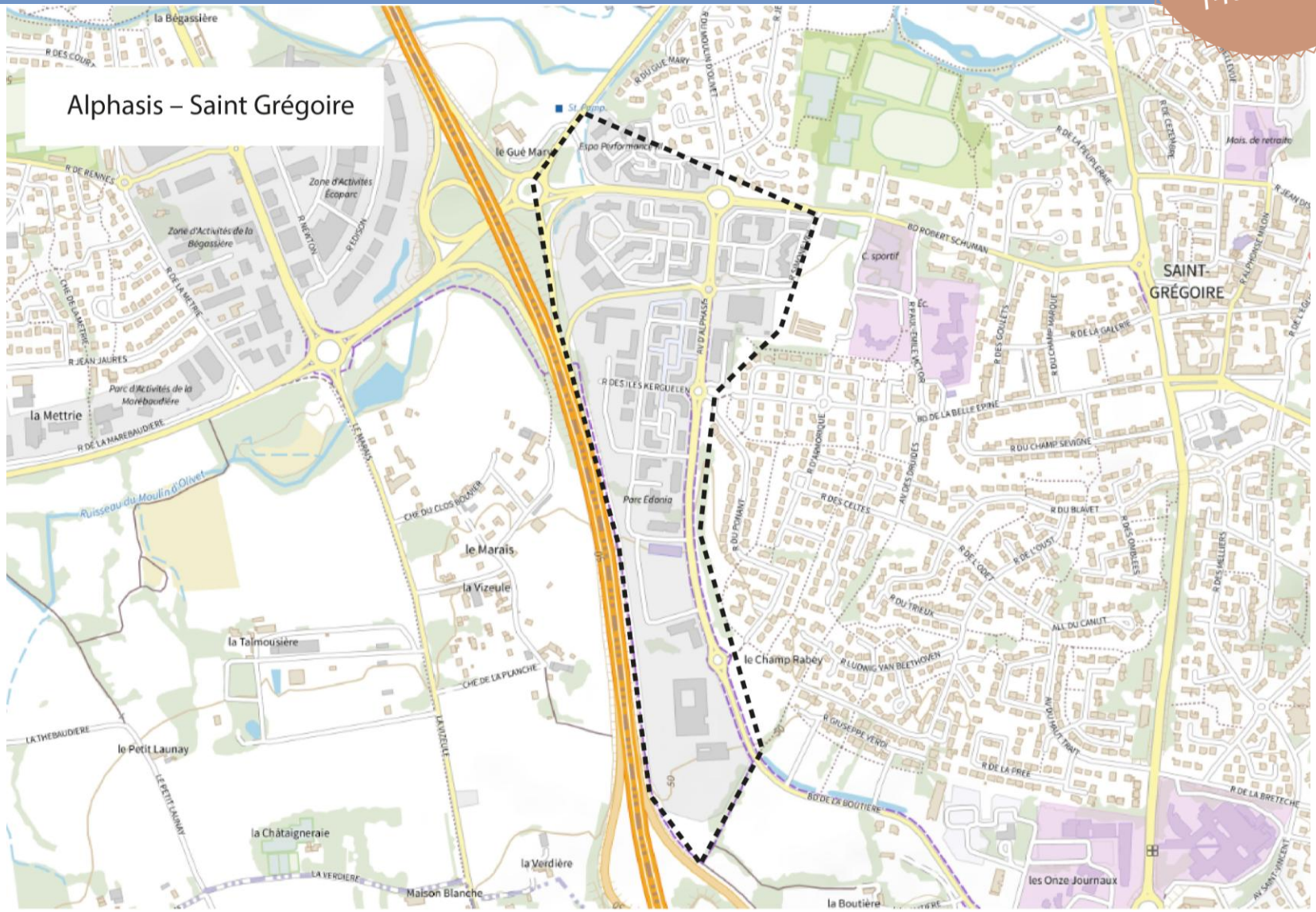
Saint-Sulpice
Rennes

WORKSHOP
2026
14ème édition



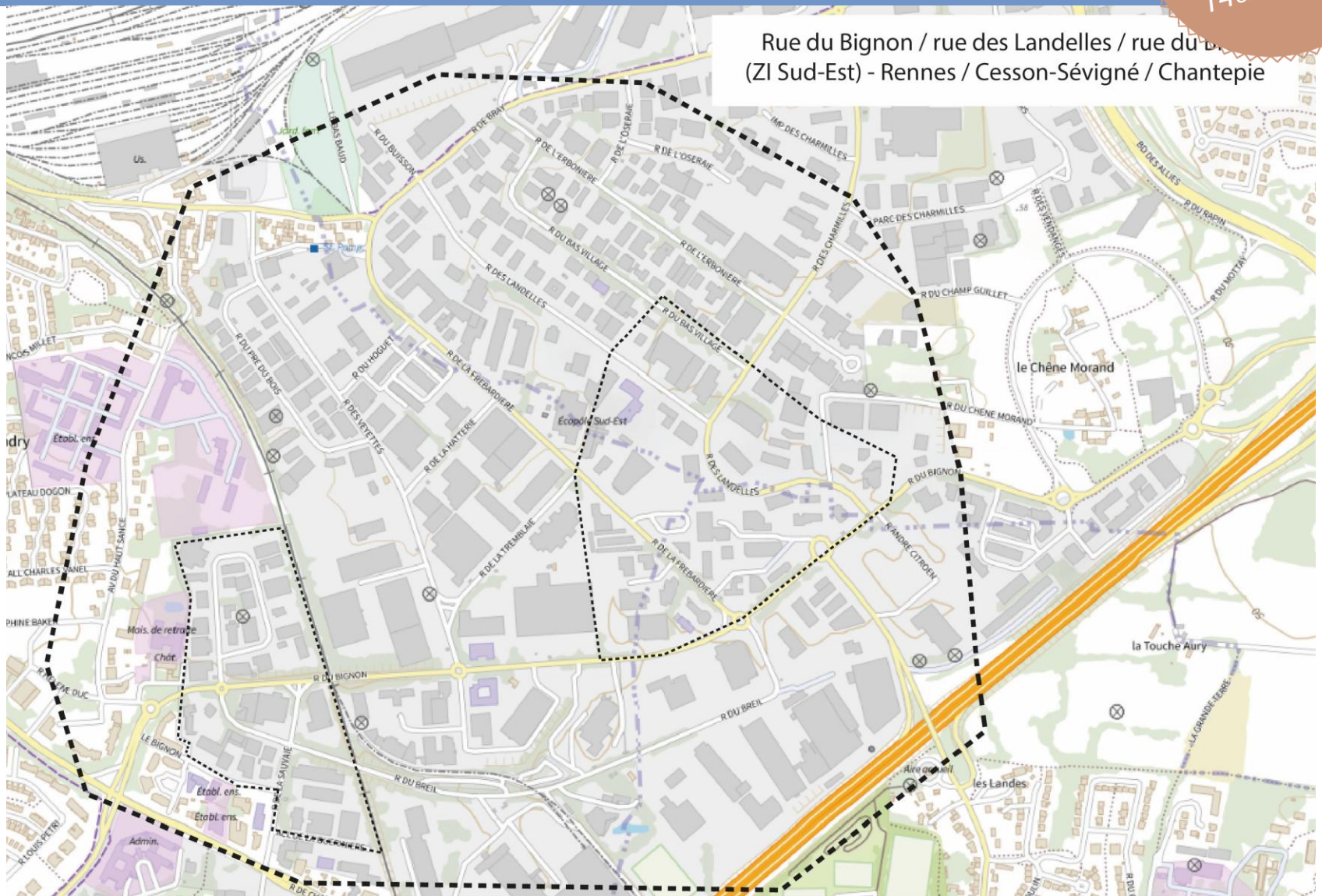
Alphasis
Saint-Grégoire

WORKSHOP
2026
14ème édition



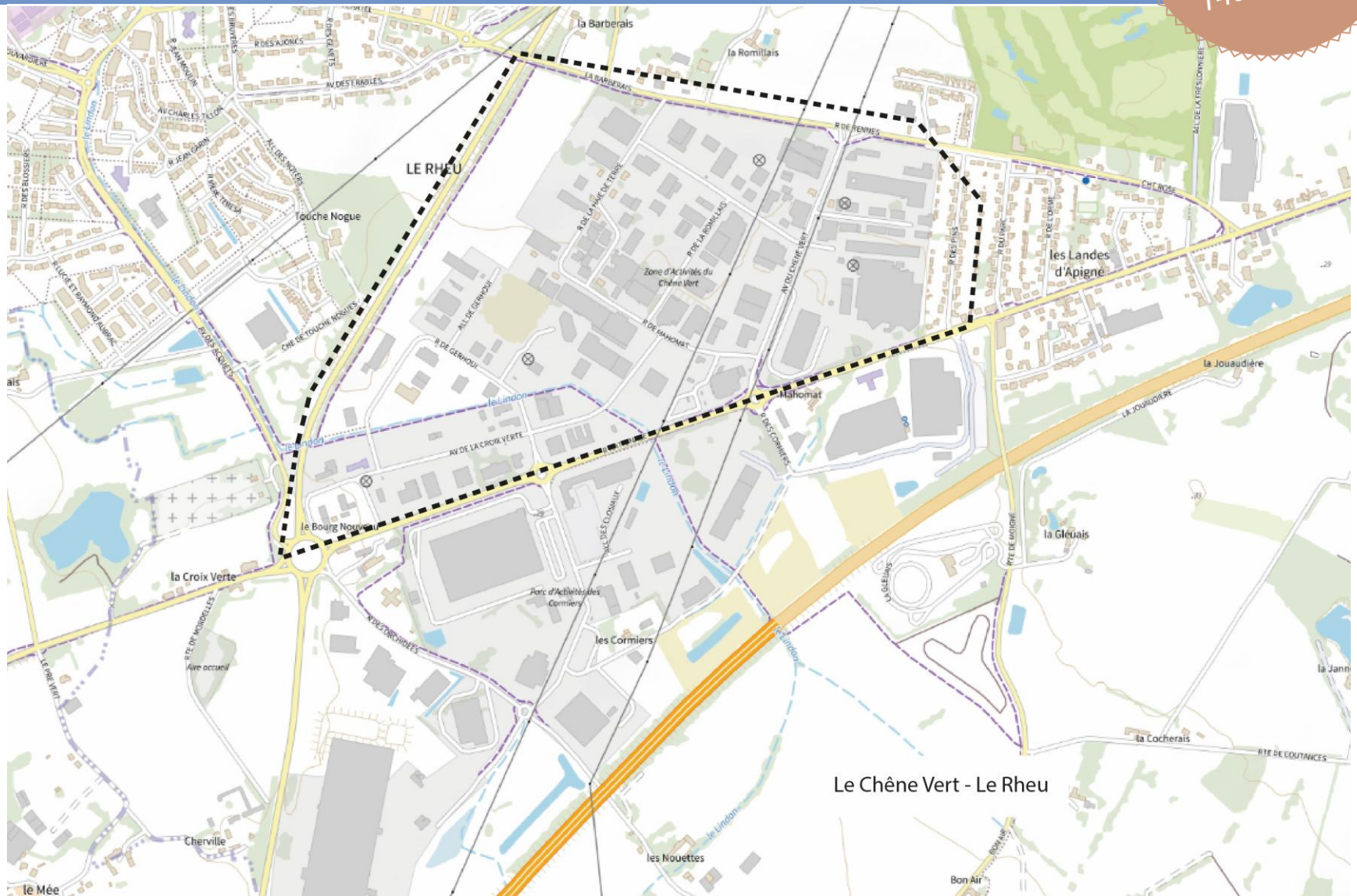
Rue du Bignon – Rue des Landelles (ZI Sud-Est)
Rennes / Cesson-Sévigné / Chantepie

WORKSHOP
2026
14ème édition



Le Chêne Vert
Le Rheu

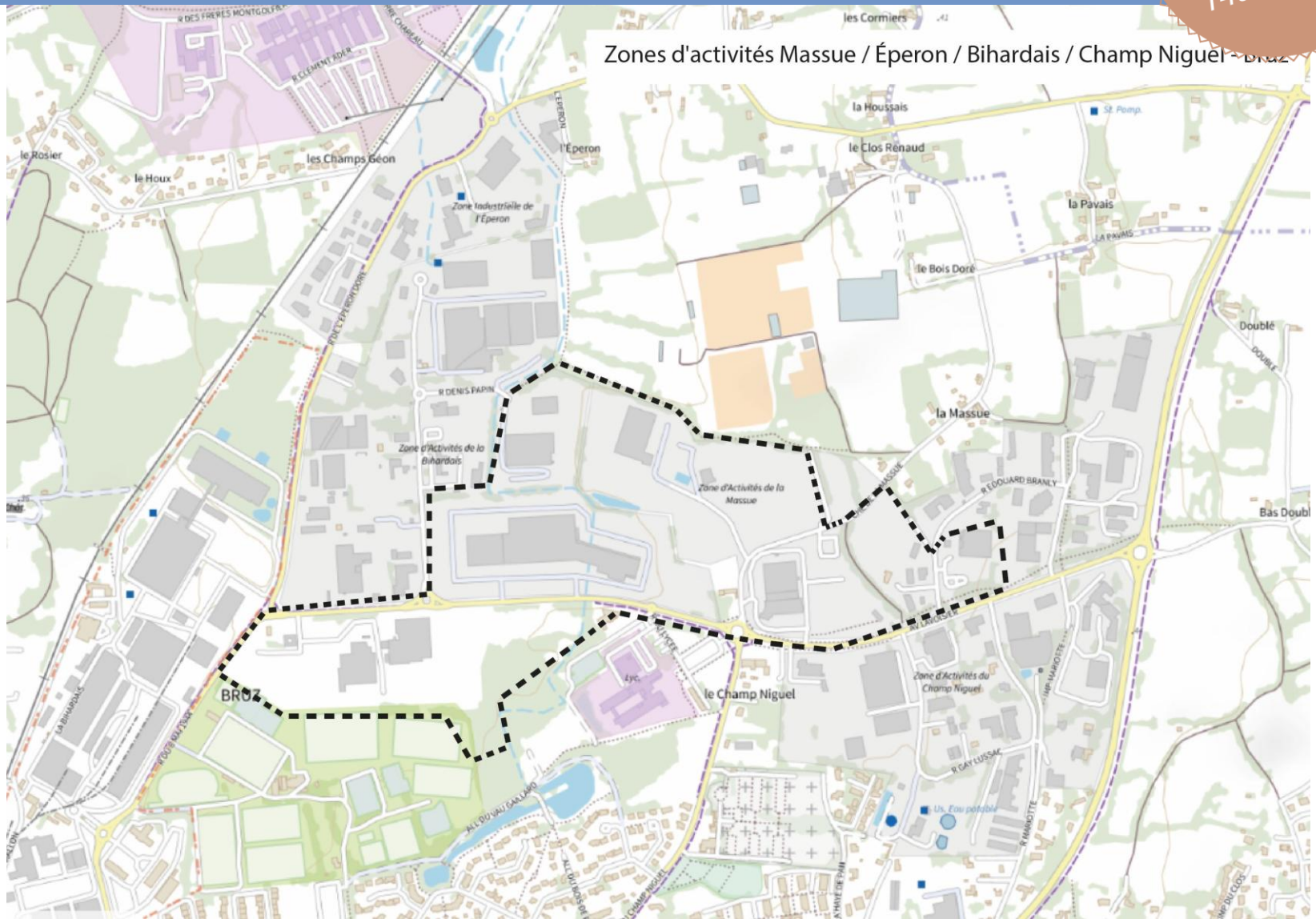
WORKSHOP
2026
14ème édition



ZA Massue / Éperon / Bihardais / Champ Niguel

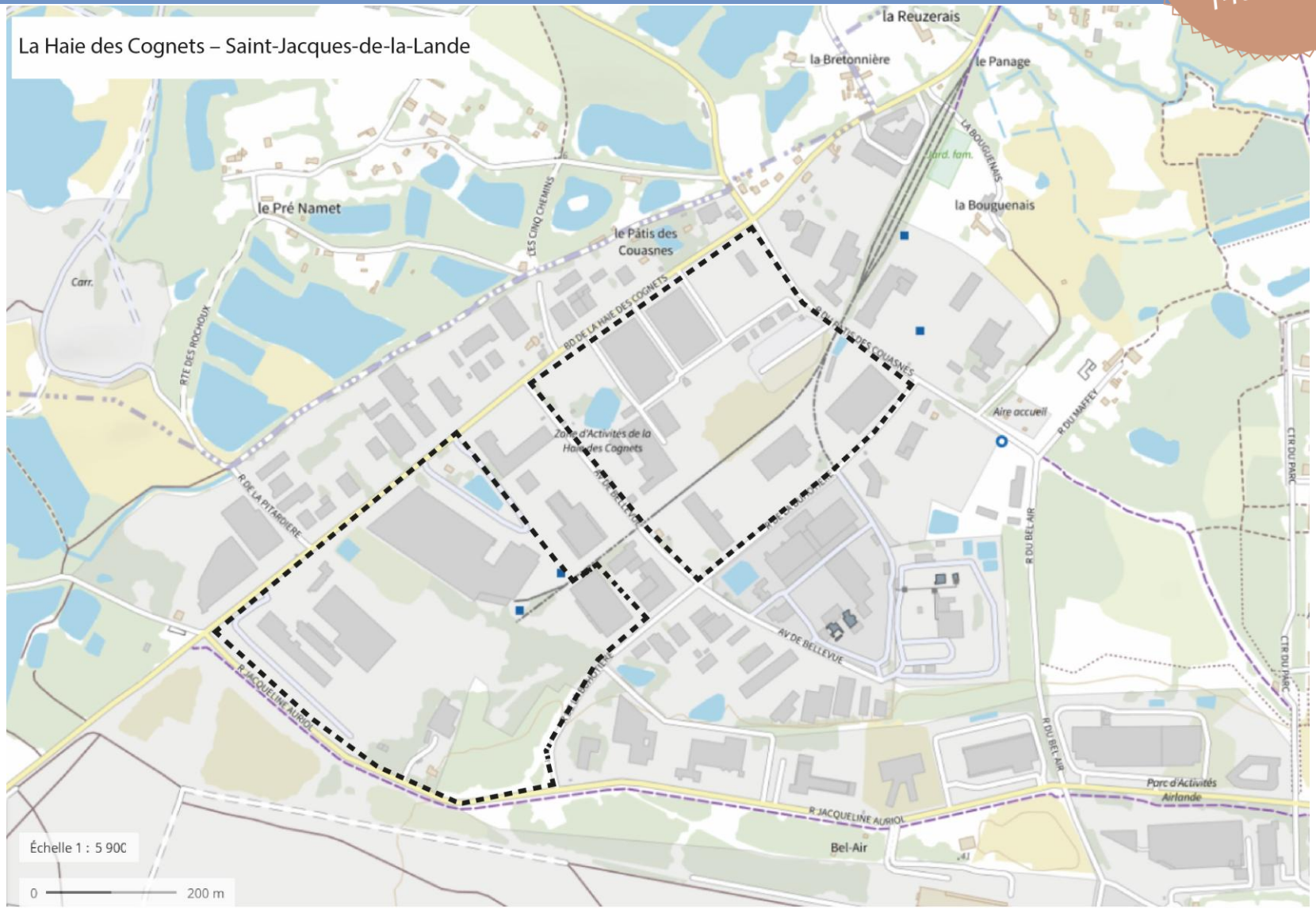
Bruz

WORKSHOP
2026
14ème édition



La Haie des Cognets
Saint-Jacques-de-la-Lande

WORKSHOP
2026
14ème édition



Programme

WORKSHOP 2026
14ème édition

Lundi

11h30
Présentation des politiques métropolitaines d'aménagement économique
François Rouault, directeur économie, emploi, innovation, Rennes Métropole

14h - 15h45
Apports et témoignages, Rennes Métropole
Secteurs productifs :
Samuel Jeuland,
chef de projets aménagement, référent renouvellement urbain économique, DAUH
Secteurs tertiaires :
Stéphanie Desloges, chargée de mission accompagnement des entreprises, DEEI
Secteurs commerciaux :
Jean-Baptiste Trémorin,
urbaniste référent service études et planification urbaine, DAUH

16h-19h : Travail en groupe de projet
Possibilité d'exploration du terrain

Mardi

8h30 – Accueil petit-déjeuner

9h30 - 10h30
Travaux et apports de l'EPF Bretagne
Expérimentation sur le foncier économique
Jean-Christophe Poussin, chargé d'études coordinateur

11h - 12h15
Les travaux et apports de l'AUDIAR
Guide de recommandations (annexé au PLUi) : Potentiels de densification et de renouvellement urbain en ZAE et zones mixtes
Jérôme Malle, chargé d'études principal économie territoriale, tourisme, commerce
La place de la logistique dans les ZAE et zones mixtes
Basile Martineau, chargé d'études économie

14h - 19h : Travail en groupe de projet

Programme

WORKSHOP 2026
14ème édition

Mercredi

8h30 – Accueil petit déjeuner

9h30 - 10h45
Apports et témoignages, CCI d'Ille-et-Vilaine
Bruno Epp, conseiller entreprises et collectivités, spécialiste commerce & foncier économique

11h - 20h
Travaux libres en groupe de projet

17h-20h
Les OFF ! Du workshop

- **Atelier 2 tonnes**
- **Fresque du climat**

Jeudi

8h30 – Accueil petit déjeuner

8h30 - 20h
Travaux libres en groupe de projet

Vendredi

8h30 – Accueil petit déjeuner

8h30 - 11h
Travaux libres en groupe de projet

11h – Remise des projets
11h – 15h30 : Mise en place de vos stands de restitution

15h30 - 17h30
Forum de restitution
Circulation libre et échanges avec les étudiants des groupes de projets
Pitch des projets par chaque groupe devant leur poster
Votes en continu par le jury, les partenaires, visiteurs et étudiants. Dépouillement
18h - Annonce du projet lauréat

18h15 – Cocktail de clôture

Les livrables

WORKSHOP 2026
14ème édition

- **Un dossier de 20 à 25 pages maximum A4** (document à visée opérationnelle et explicative) comprenant des **illustrations** du projet (plans, cartes, schémas, axonométries, coupes, images d'ambiance, etc.) permettant de se projeter dans l'état futur de ces ZAE
- **Un poster du projet en format A1** résumé illustré du projet (moins de 1000 mots) pour en faire sa promotion

Ces projets seront présentés et mis en valeur (selon les modalités au choix de chaque groupe) dans un **stand** à construire vendredi midi en vue du forum final de restitution.

Un **pitch du projet** (180 secondes) est également attendu.

Désignation des lauréats

Forum de restitution de vendredi

16
projets présentés

Vote de présélection par les membres du jury et les visiteurs

4
projets sélectionnés pour le jury final

Analyse par le jury
(fin février)

1
lauréat « Grand prix du jury »
Annonce mi-mars

Vote des étudiants participants

1
projet « coup de cœur » des participants

WORKSHOP 2026
14ème édition

Les membres du jury

WORKSHOP 2026
14ème édition

- **Benoit Feildel**, président de l'IAUR et président du jury, enseignant-chercheur, Université Rennes 2
- **Michèle Le Loir**, directrice adjointe de l'aménagement urbain et de l'habitat, Rennes Métropole
- **Samuel Jeuland**, chef de projets aménagement, référent renouvellement urbain économique, DAUH, Rennes Métropole
- **Jean-Baptiste Trémorin**, urbaniste référent service études et planification urbaine, DAUH, Rennes Métropole
- **Silvère Tribout**, enseignant-chercheur, Université Rennes 2
- **Pascaline Le Gouar**, enseignante-chercheure, Université de Rennes
- **Siham Kamali Bernard**, enseignante-chercheuse, INSA Rennes
- **Véronique Zamant**, enseignante-chercheuse, ENSAB

Bonne semaine à tous.tes !

WORKSHOP
2026
14ème édition