

# ZAE 2050 : IMAGINER L'AVENIR DES ZONES D'ACTIVITÉS ECONOMIQUES

**WORKSHOP**  
2025  
13<sup>ème</sup> édition



Crédit photo : Ben & Sara

## WORKSHOP DE L'INSTITUT D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE RENNES

120 étudiants invités à réfléchir..  
...Du **3 au 7 février 2025** à l'Université Rennes 2  
Bâtiment Erève (R), salle Pina Bausch

Conférences ouvertes au public  
Informations et inscriptions : [www.iaur.fr/workshop-2025/](http://www.iaur.fr/workshop-2025/)

## Les workshops de l'IAUR, c'est quoi ?

### Un laboratoire d'expérimentation

A la croisée du monde de la formation supérieure, de la recherche et de l'innovation, les workshops de l'IAUR sont des ateliers d'expérimentation pour penser des territoires, concevoir des projets originaux et complexes, et sensibiliser les étudiants aux préoccupations des responsables territoriaux.

Le travail de réflexion est effectué au sein de groupes d'environ dix étudiants issus de formations variées et complémentaires de niveau master, dans les champs de l'urbanisme et aménagement, géomatique, architecture, génie civil et urbain, environnement, écologie, économie...

Véritables temps de pédagogie active sur un temps court, les workshops de l'IAUR permettent aux étudiants d'appréhender les relations entre l'aménagement et l'urbanisme, le génie urbain, les politiques publiques, les dimensions juridiques, économiques et la qualité architecturale, urbaine, sociale et environnementale de manière systémique sur une thématique au cœur des préoccupations des territoires.

### Un temps de formation dynamique

L'expérience d'un atelier collectif et intensif est l'occasion d'éprouver l'apport spécifique de chaque formation et la plus-value de la transversalité autour d'un même objet de réflexion. Chaque équipe s'appuie donc sur l'ensemble des compétences des étudiants présents, des documentations thématiques et sur les apports de différents professionnels et experts pendant tout le workshop.

Ces temps de créativité collective issus d'échanges quotidiens permettent d'aboutir à la formalisation de propositions et à un rendu final restitué devant un jury composé de représentants institutionnels, professionnels et académiques. Des équipes sont honorées par le jury en raison de la qualité de leurs projets et les étudiants de l'équipe lauréate reçoivent un chèque cadeau. Un diplôme est remis à chacun pour certifier de sa participation au workshop et de sa motivation à contribuer à l'invention de nouvelles façons de concevoir et de fabriquer la ville et les territoires de demain.

A l'issue du workshop, les étudiants doivent mieux maîtriser les aspects pluridisciplinaires et oser inventer des projets ambitieux et novateurs en s'appuyant sur l'utilisation de nouveaux outils, les connaissances et méthodes nouvelles apportées par l'ensemble des disciplines représentées.



## Le contexte de la commande 2025

### Un nouveau Programme local d'aménagement économique (PLAE)

Rennes Métropole compte plus d'une centaine de zones à dominante productive pour une surface totale de plus de 2000 ha.

De 2011 à 2021, 334 ha d'ENAF ont été consommés dans le Pays de Rennes à destination de la catégorie « Activités et commerces ». Cela représente 21% du total des ENAF consommés. Contrairement à l'habitat, cette consommation foncière n'a pas diminué par rapport aux décennies précédentes. Les enjeux de densification et d'intensification dans les ZAE sont tout aussi présents mais les habitudes sont moindres et le sujet reste moins abordé que pour les secteurs d'habitat.

Rennes Métropole a adopté en 2024 un Programme local d'aménagement économique (PLAE) 2023-2035. Ce document cadre fixe les grandes orientations en matière d'accueil et de structuration des espaces à vocation économique du territoire et décline ces orientations à travers un plan d'actions.

### Des besoins en fonciers économiques toujours présents

Sur la base des périodes précédentes, la surface de fonciers économiques à mobiliser sur la métropole est évaluée à 15 ha cessibles par an de foncier public en zone productive (hors tertiaire, hors commerces).

Au total, pour répondre à la demande sur le territoire à niveau constant, il faudrait dégager 180 ha cessibles d'ici à 2035. Compte tenu du stock actuel évalué à 115 ha, et des options de cessions à venir sur les opérations en cours, le besoin restant à couvrir est de 65 ha cessibles à l'horizon 2035 (le PLAE prévoit une cible de 60% en renouvellement urbain).

La tension est donc réelle sur le foncier disponible pour les ZAE à vocation productive. Il manque particulièrement de grandes parcelles (plus de 3 ha), ce qui limite la capacité à répondre aux besoins croissants de la filière logistique. La crise sanitaire a amplifié cette demande avec la croissance du e-commerce, nécessitant des sites bien connectés aux grands axes routiers. Eloigner ces activités logistiques serait coûteux et

néfaste écologiquement, ce qui rend la reconstitution d'une offre de foncier logistique cruciale pour le territoire.

En matière d'immobilier tertiaire, les besoins sont tout aussi forts. A demande constante (50000 m<sup>2</sup>/an), 600000 m<sup>2</sup> de bureaux supplémentaires s'avèreraient nécessaires d'ici 2035 afin d'atténuer les tensions à l'œuvre sur le marché.

### Préserver la vocation productive des ZAE

L'accueil de nouvelles activités et la réponse aux besoins endogènes du territoire sont également rendus plus complexes par la transformation progressive des ZAE, initialement destinées à des activités productives, en zones de services et de commerces. Cette mutation est motivée par le plus faible coût du foncier, entraînant l'installation de commerces, restaurants et loisirs, en particulier dans des zones historiques comme l'écopôle sud-est et la route de Lorient. Ces activités attirent un large public, ce qui nuit à la vitalité des centres-villes et autres polarités.

Un phénomène similaire est observé pour les services aux publics (crèches, maisons de santé, etc.) qui, bien que générant des flux bénéfiques pour les polarités, s'installent aussi parfois en périphérie. Depuis 2010, les changements d'usage des locaux industriels en locaux non-productifs ont été autorisés pour plus de 113000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Des sites commerciaux qui doivent évoluer

Rennes Métropole compte 21 zones d'aménagement commerciales : de la petite polarité commerciale située sur un axe structurant, en passant par la zone d'activités mixte et vieillissante ou encore le pôle majeur, de destination, rattrapé par un développement urbain.

Positionnées au sein d'un territoire bénéficiant d'une dynamique démographique et économique, ces grands sites commerciaux, dans un contexte ZAN, sont devenus des territoires stratégiques : de nombreux espaces peu denses, caractérisés notamment par des parkings constituant des gisements fonciers de grande valeur, complexes et coûteux dans leur transformation et pour lesquels sont recherchés une diversité des usages : un potentiel pour la fonction habitat et/ou celle de l'économie (tertiaire, logistique, loisirs, ESS, artisanale et industrielle).

### Des bâtiments de bureaux demain non adaptés

Si Rennes Métropole centralise la majeure partie des surfaces de bureaux autorisées en Ile-et-Vilaine, principalement dans le cœur de Métropole, avec une demande placée dans le neuf relativement élevée et constante depuis 2017, une fraction de son parc présente des caractéristiques d'obsolescence et à terme un risque de vacance (bâts de plus 15 ans n'ayant pas fait l'objet de rénovation, mauvaise performance énergétique, conception non adaptée aux évolutions rapides des usages et modes de travail, localisation qui n'est plus privilégiée par les entreprises...). La régénération de ce parc se heurte toutefois à des freins majeurs, notamment l'importante part de copropriétés et le surcoût que représente une restructuration lourde par rapport à une opération classique de démolition-reconstruction. En parallèle, Rennes Métropole souhaite minimiser l'impact environnemental du secteur tertiaire et favoriser la production de logements par recyclage urbain, en mobilisant notamment les bureaux existants.

## Les attendus de la commande : vers un changement de modèle pour les espaces et l'immobilier économique.

Les étudiants produiront une réflexion prospective et interdisciplinaire sur les évolutions attendues et désirables pour les espaces et zones d'activités économiques sur le territoire à l'horizon 2050.

### 3 objectifs transversaux issus du PLAE :

- **Permettre le parcours résidentiel des entreprises dans leur diversité**
- **Assurer la transition environnementale du territoire**
- **Développer l'urbanité et l'animation des ZAE**

### Enjeux à aborder et axes de solutions à apporter :

#### Écologiques :

- Limites planétaires et préservation des ressources
- Adaptations et atténuations face aux changements climatiques
- Qualité des sols, désimperméabilisation et gestion des eaux
- Biodiversité, qualité des milieux, one-health

#### Économiques et sociaux :

- Evolutions des modèles et systèmes productifs, conséquences socio-spatiales
- Transformation écologique et sociale des entreprises, RSE, industrie décarbonée, écologie industrielle
- Evolutions du travail (télétravail, coworking, flex-office, etc.), qualité de vie au travail
- Equilibres territoriaux, accès aux services et à l'emploi

#### Fonctionnels et spatiaux :

- Mixité fonctionnelle et capacité d'intégration d'activités économiques dans des tissus urbains existants / mixtes
- Obsolescence, réhabilitation, transformation et réversibilité
- Transitions bâtimentaires, matériaux, production et consommation d'énergie
- Capacité de densification, surélévations, mutualisations, intensifications
- Desserte et accessibilité (humains et marchandises), approvisionnements
- Sanctuarisation des zones dites productives, solutions pour la logistique, le stockage et les activités à plus fortes nuisances

#### Outils règlementaires et gouvernance

- Généralisation de la dissociation foncier / bâti, nouvelles tarifications et péréquations
- Règles d'implantation et de changements d'usages, droit de préemption, outils fiscaux et règlementaires
- Remembrements, associations foncières urbaines, accompagnement des acteurs économiques
- Gouvernance et coopérations au sein des ZAE

### Les projets veilleront à :

- une bonne prise en compte des contraintes et besoins des acteurs économiques (critères de localisation, accessibilité, densité de service, qualité d'image, proximité de la clientèle, coûts, etc.). Ils identifieront les leviers favorables à une transformation acceptée et acceptable par les acteurs économiques.
- articuler leurs contenus et orientations avec les autres documents de planification : Document d'orientation et d'objectifs et Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique dans le cadre du SCoT du Pays de Rennes, Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) et PLU de Rennes Métropole notamment.

### Les ZAE étudiées :

Chaque groupe se verra attribuer l'un des secteurs ci-dessous, organisés par thématique. 2 groupes travailleront sur un même secteur pour apporter une réponse au contexte du sujet 2025, appelé ci-avant.

#### La transformation de secteurs commerciaux périphériques :

- Pluvignon / Village La forme – Betton : Un pôle de destination commerciale principalement accessible en voiture, détaché de la zone urbaine et pouvant cohabiter avec la fonction productive.
- Route du Meuble – Montgermont / Saint-Grégoire / La Chapelle-des-Fougeretz : Une zone d'activité mixte et vieillissante, située sur un axe structurant et rattrapée par le développement urbain.

#### La transformation des secteurs tertiaires menacés demain d'obsolescence :

- Saint-Sulpice - Rennes : Un secteur tertiaire qui jouit encore d'une bonne attractivité auprès des entreprises en recherche de loyers modérés mais sa faible densité et ses bâtiments vieillissants n'en font plus un site premium malgré sa localisation en entrée de ville.
- Alphasys – Saint Grégoire : Proche de la rocade et connecté à la quatre-voies, ce secteur tertiaire, attractif malgré une faible desserte en transports en commun, invite à réfléchir à une meilleure connexion demain avec le tissu urbain environnant, et une diversification de ses fonctions.
- Rue du Bignon/ rue des Landelles (ZI Sud-Est) – Cesson Sévigné : Situé au cœur d'une zone d'activité à vocation productive (à conforter), ce secteur regroupe des immeubles vieillissants de bureaux (partiellement vacants pour certains) ainsi que des infrastructures hôtelières et établissements de restauration malgré un zonage réservé aux activités productives.

#### La densification des zones d'activités pour développer de nouveaux fonciers économiques :

- Le Chêne Vert – Le Rheu : Cette ZAE de 60 ha est localisée à proximité immédiate de la RN 24 (axe Rennes – Lorient) avec une situation particulière entre la centralité et des quartiers résidentiels en développement, bien desservie par des transports en commun.
- Les Mottais - Saint Armel : Localisée à proximité immédiate de la RD 41 (axe Rennes – Angers) et très proche de la commune de Saint Armel, cette ZAE de 16 ha se caractérise par un potentiel de densification important (près de ¼ de sa surface). On y observe déjà plusieurs mutations.
- Les Fontenelles - Mordelles : Contigüe à la commune de Mordelles et en bordure de terres agricoles, cette zone d'activités mixtes (commerces, industries, artisanat) se caractérise par des besoins identifiés de développement d'entreprises impliquant des reconfigurations à venir.

### Les livrables

Les résultats des travaux seront présentés sous les formes suivantes :

- **Un dossier de 20 à 25 pages maximum au format A4** relatant les réflexions, les objectifs fixés, leurs temporalités et les solutions retenues. Ce document comprendra **des illustrations du projet** (plans, cartes, schémas, images d'ambiance, etc.) permettant de se projeter dans l'état futur de ces ZAE ;
- **Un poster du projet au format A1**. Un poster est le résumé illustré du projet et doit en faire la promotion. Il doit pouvoir être lu en 5 minutes et donc compter moins de 1 000 mots. Une attention sera portée à la qualité et au format des images afin de pouvoir l'imprimer au format A1.

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.

# PROGRAMME



## Jeudi 30 janvier

### Le « TREMPLIN du workshop »

MJC Antipode (Parvis Agnès Varda, 75 av Jules Maniez, Rennes)

**18h30 : Conférence « Récits de vie en 2050 »**

**Hélène Rasneur**, secrétaire générale, responsable du pôle Economies - coopérations, AUDIAR

**19h15 : « Découvrez les membres de votre groupe de travail et votre secteur d'études »**

**19h30 : Cocktail**

**20h30 : Suite libre en centre-ville...**

## Lundi 3 février

**10h30 : Accueil Salle Pina Bausch, bâtiment Erève (R)**

**11h : Introduction**

**Benoît Feildel**, vice-président Sciences et société, Partenariats de l'Université Rennes 2, président de l'IAUR

**Jean-Marc Legagneur**, Maire de Nouvoitou, vice-président commerce, artisanat et zones d'activité - Rennes Métropole

**11h15 : Présentation du workshop, du sujet et organisation 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

**14h : Introduction de l'après-midi**

**Laurence Besserve**, Maire de Betton, vice-présidente à l'aménagement, Rennes Métropole

**14h15-16h : Apports et témoignages, Rennes Métropole**

*Direction aménagement urbain et habitat :*

**Samuel Jeuland**, chef de projets aménagement, référent renouvellement urbain économique

**Jean-Baptiste Trémorin**, urbaniste référent service études et planification urbaine

*Direction économique, emploi et innovation :*

**Thomas Pouédras**, chargé de mission immobilier et foncier économique

**Nathalie Guenancia**, responsable du service commerces tourisme

Temps d'échanges

Séquence ouverte au public

Possibilité d'exploration du terrain

## Mardi 4 février

**8h30 : Accueil petit déjeuner**

**9h30 – 10h45 : Apports et témoignages, CCI d'Ille-et-Vilaine**

**Frédéric Béguin**, élu

**Bruno Epp**, conseiller entreprises et collectivités, spécialiste commerce & foncier économique

Temps d'échanges

Séquence ouverte au public

**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

Temps d'échanges

Séquence ouverte au public

**14h00 – 19h : Travail en groupe de projet**

## Mercredi 5 février

**8h30 : Accueil petit déjeuner**

**8h30 - 20h : Travaux libres en groupe de projet**

**Les OFF ! du workshop :**

**17h - 20h : Ateliers 2 tonnes** (sous réserve)

**18h – 20h : Fresque du climat** (sous réserve)

Sur inscription

## Jeudi 6 février

**8h30 : Accueil petit déjeuner**

**8h30 - 20h : Travaux libres en groupe de projet**

## Vendredi 7 février

**8h30 : Accueil petit déjeuner**

**8h30 - 11h : Travaux libres en groupe de projet**

**11h - Remise des projets**

**15h30 - 17h30 : Forum de restitution**

Pitch des projets par chaque groupe dans leur zone de travail devant leur poster

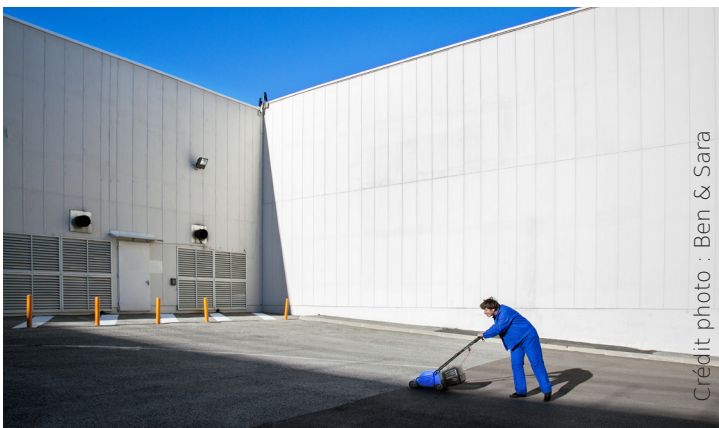
Circulation libre et échanges avec les étudiants des groupes de projets

Votes en continu par les partenaires, visiteurs et personnes présentes. Dépouillement

**18h : Annonce du projet lauréat**

**18h15 : Cocktail de clôture**

Séquence ouverte au public



Crédit photo : Ben & Sara