

Objectif Zéro artificialisation nette

Les zones d'activités économiques de Rennes Métropole

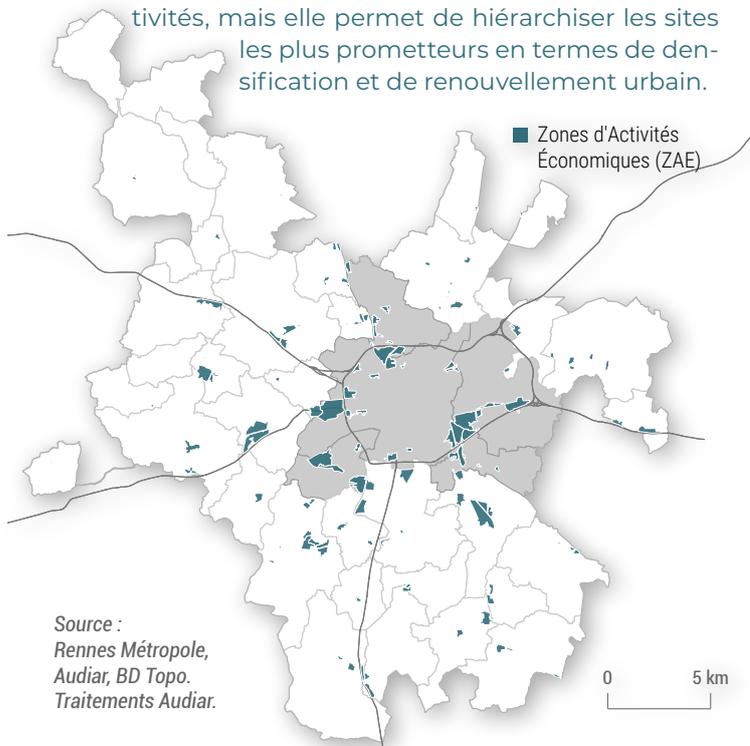
LES POTENTIELS D'OPTIMISATION FONCIÈRE FIN 2023

124 zones d'activités économiques (ZAE) étudiées

Fin 2023, un recensement exhaustif des potentiels d'optimisation foncière dans toutes les zones d'activités de Rennes Métropole a été mené par l'Audiar.

Ce travail de terrain a qualifié, à partir d'un simple constat de l'utilisation de chaque unité foncière, l'optimisation ou non du foncier d'activités et cela en trois grandes catégories : foncier non bâti, foncier optimisable (potentiels fort, moyen, faible) et enfin foncier recyclable (habitat seul, habitat/activités, renouvellement urbain).

Cette approche mérite bien entendu des analyses plus fines à l'échelle de chaque site d'activités, au regard des projets des entreprises, de l'intention des propriétaires ou encore de la stratégie d'aménagement des collectivités, mais elle permet de hiérarchiser les sites les plus prometteurs en termes de densification et de renouvellement urbain.

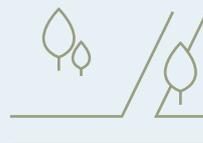


Source : Rennes Métropole, Audiar, BD Topo. Traitements Audiar.



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

POTENTIELS D'OPTIMISATION FONCIÈRE



102,3 ha de foncier non bâti



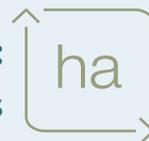
134,2 ha de foncier optimisable



26,6 ha de recyclage urbain



Potentiel théorique total : 263,1 hectares



Source et traitements : Audiar.

LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (ZAE) DE RENNES MÉTROPOLE - 2023

Catégorie	Rennes Métropole	Cœur de Métropole	Reste de Rennes Métropole
Nombre de zones d'activités économiques	124	37	87
Surface en hectare (ha)	2 253,9	978,7	1 275,2
Nombre d'établissements de 5 salariés privés et +	2 766	1 716	1 050
Nombre total d'emplois salariés privés	84 503	54 736	29 767

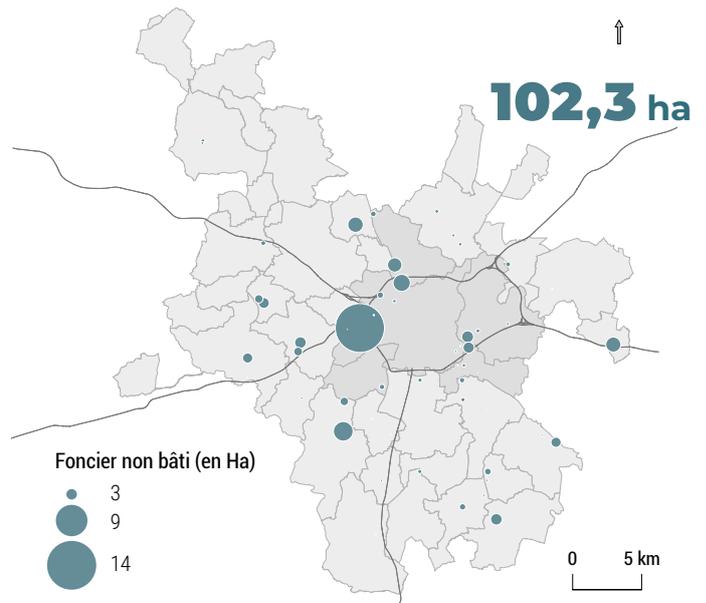
Source et traitements : Audiar.

DÉTAIL DES POTENTIELS D'OPTIMISATION FONCIÈRE DANS LES ZAE

Top 10 - Potentiel foncier non bâti

Commune	Nom de la ZAE	Foncier non bâti (en ha)
Rennes	Parc d'activités Ouest	14
Bruz	ZA de l'Éperon	5,6
Rennes	ZI Nord	4,9
La Chapelle-des-Fougeretz	ZA des Longrais	4,4
Brécé	ZA de la Croix-Rouge	4,3
Saint-Grégoire	Edonia	4,1
Cesson-Sévigné	Écopôle Sud-Est	3,4
Corps-Nuds	ZA des Grands sillons	3,3
Le Rheu	Parc d'activités du Chêne vert	3,3
Chantepie	Écopôle Sud-Est	3,2

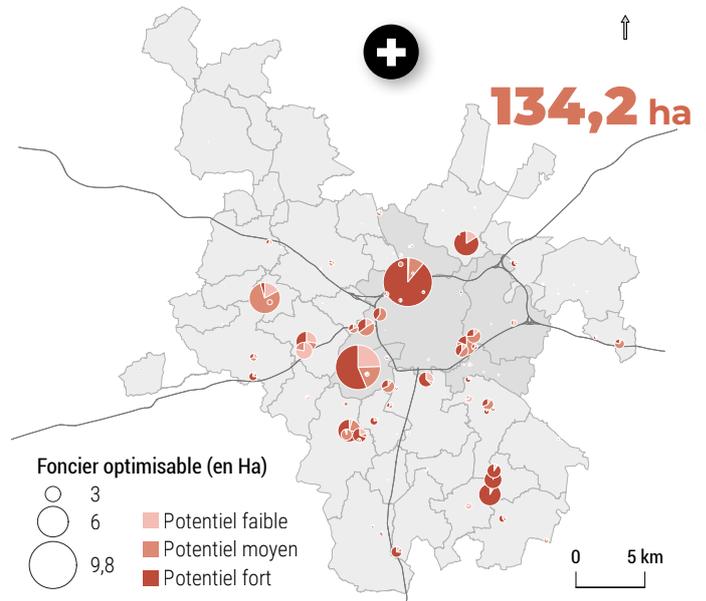
Source et traitements : Audiar, fin 2023.



Top 10 - Potentiel foncier optimisable (potentiels fort, moyen et faible)

Commune	Nom de la ZAE	Foncier optimisable (en ha)
Rennes	ZI Nord	9,8
Saint-Jacques-de-la-Lande	ZI de la Haie des Cognets	8,9
L'Hermitage	ZA de la Hautière	6,3
Betton	ZAC de Pluvignon	5
Bruz	ZA de l'Éperon	4,6
Bourgbarré	ZA Les Placis	4,5
Le Rheu	Parc d'activités du Chêne vert	4,2
Rennes	Écopôle Sud-Est	3,9
Saint-Armel	ZA des Mottais	3,6
Rennes	Parc d'activités Ouest	3,5

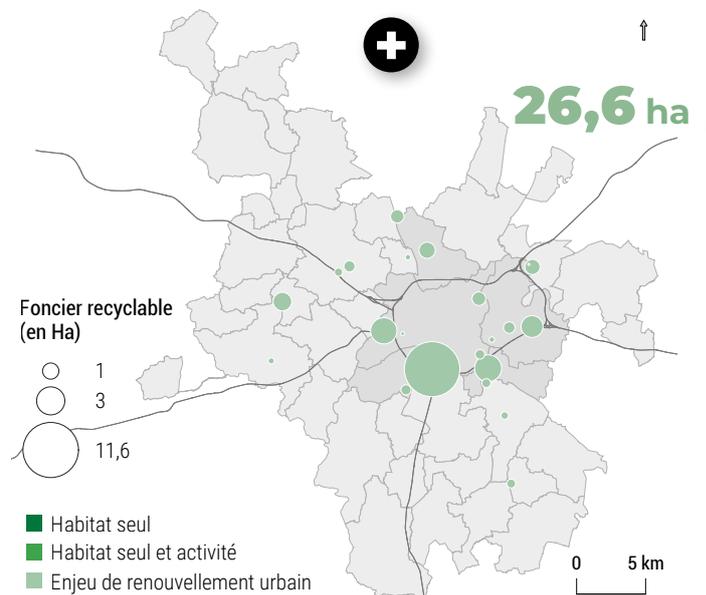
Source et traitements : Audiar, fin 2023.



Top 10 - Potentiel foncier recyclable (habitat seul, habitat/activité, renouvellement urbain)

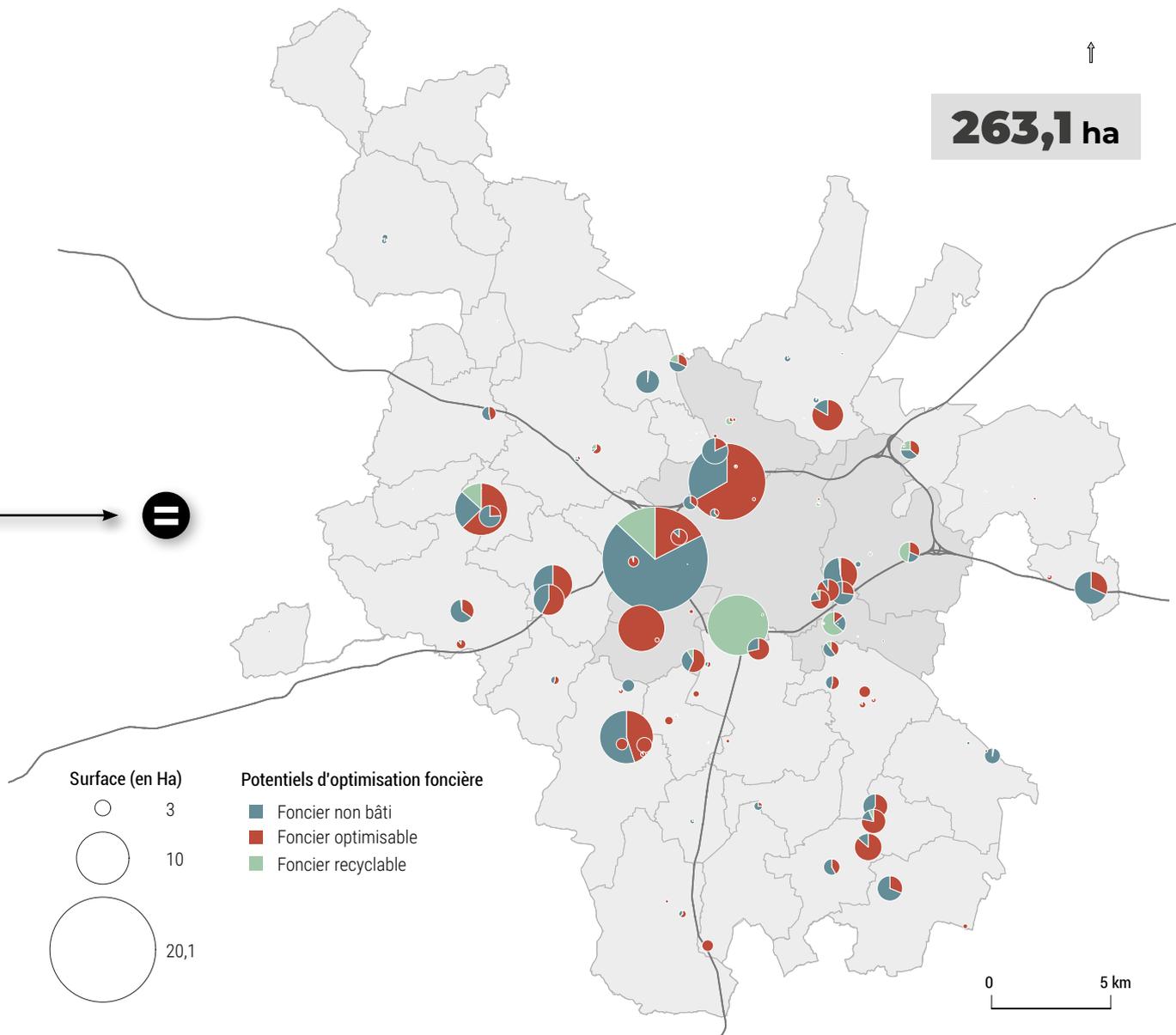
Commune	Nom de la ZAE	Foncier recyclable (en ha)
Rennes	Alma	11,6
Chantepie	ZA des Loges-Logettes	2,8
Rennes	Parc d'activités Ouest	2,6
Cesson-Sévigné	ZA de la Rigourdière	1,8
L'Hermitage	ZA de la Hautière	1,3
Saint-Grégoire	ZA du Pontay	1
Thorigné-Fouillard	ZA de Bellevue	0,9
Saint-Grégoire	ZA de La Brosse	0,7
Rennes	Longchamps	0,7
Pacé	ZA de la Teillais	0,5

Source et traitements : Audiar, fin 2023.



TOTAL DES POTENTIELS D'OPTIMISATION FONCIÈRE DANS LES ZAE FIN 2023

Foncier non bâti, foncier optimisable et foncier recyclable



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

Top 10 - Total des potentiels d'optimisation foncière (foncier non bâti, foncier optimisable, foncier recyclable)

Commune	Nom de la ZAE	Total des surfaces de gisements fonciers (en ha)
Rennes	Parc d'activités Ouest	20,1
Rennes	ZI Nord	14,7
Rennes	Alma	11,6
Bruz	ZA de l'Éperon	10,2
L'Hermitage	ZA de La Hautière	10
Saint-Jacques-de-la-Lande	ZI de la Haie des Cognets	8,9
Le Rheu	Parc d'activités du Chêne vert	7,5
Cesson-Sévigné	Écopôle Sud-Est	6,5
Brécé	ZA de la Croix-Rouge	6,3
Betton	ZAC de Pluvignon	6

► Méthode page 11.

Source et traitements : Audiar, fin 2023.

POTENTIELS THÉORIQUES D'OPTIMISATION FONCIÈRE (FIN 2023) : 263 HECTARES AU TOTAL DANS RENNES MÉTROPOLE

		Surface des gisements de fonciers d'activités ① (en ha)	Potentils théoriques du foncier mobilisable ② (en %)	Potentils théoriques du foncier mobilisable (en ha)
Foncier non bâti	ENAF * au MOS 2021	17,6	100%	17,6
	ENAF * déjà consommé au MOS 2021	84,7	100%	84,7
Foncier optimisable	Potentiel fort	158,1	40%	63,2
	Potentiel moyen	178,5	25%	44,6
	Potentiel faible	263,2	10%	26,3
	Pas de potentiel	1 229,7	0%	0
Recyclage urbain	Habitat seul	29,3	0%	0
	Habitat et activité	32,6	0%	0
	Enjeu de renouvellement urbain	44,3	60%	26,6
Total :				263 hectares ③
dont marges de recul :				28 hectares

Sont exclus des surfaces : les espaces boisés classés, les MNIE, les zones humides, les adductions de gaz, les zones A et N.

Source et traitements : Audiar.

* ENAF : espaces naturels, agricoles et forestiers.

Après un abattement ② théorique sur un potentiel brut de gisement foncier ①, une enveloppe globale est estimée pour évaluer un potentiel net théorique ③ de foncier d'activités mobilisable.



Parmi les principales ZAE ayant des unités foncières en ENAF (au MOS 2021) : L'Hermitage/ZA de La Tertrais (3 ha) et Nouvoitou/ZA de La Lande (2,6 ha).



Parmi les principales ZAE ayant des unités foncières en ENAF déjà consommées au MOS 2021 : Rennes/Parc d'Activités Ouest (14 ha), Bruz/ZA de L'Éperon (5,3 ha) ou encore Rennes/ZI Nord (5 ha).

NOMBRE D'UNITÉS FONCIÈRES PAR TAILLE - RENNES MÉTROPOLE

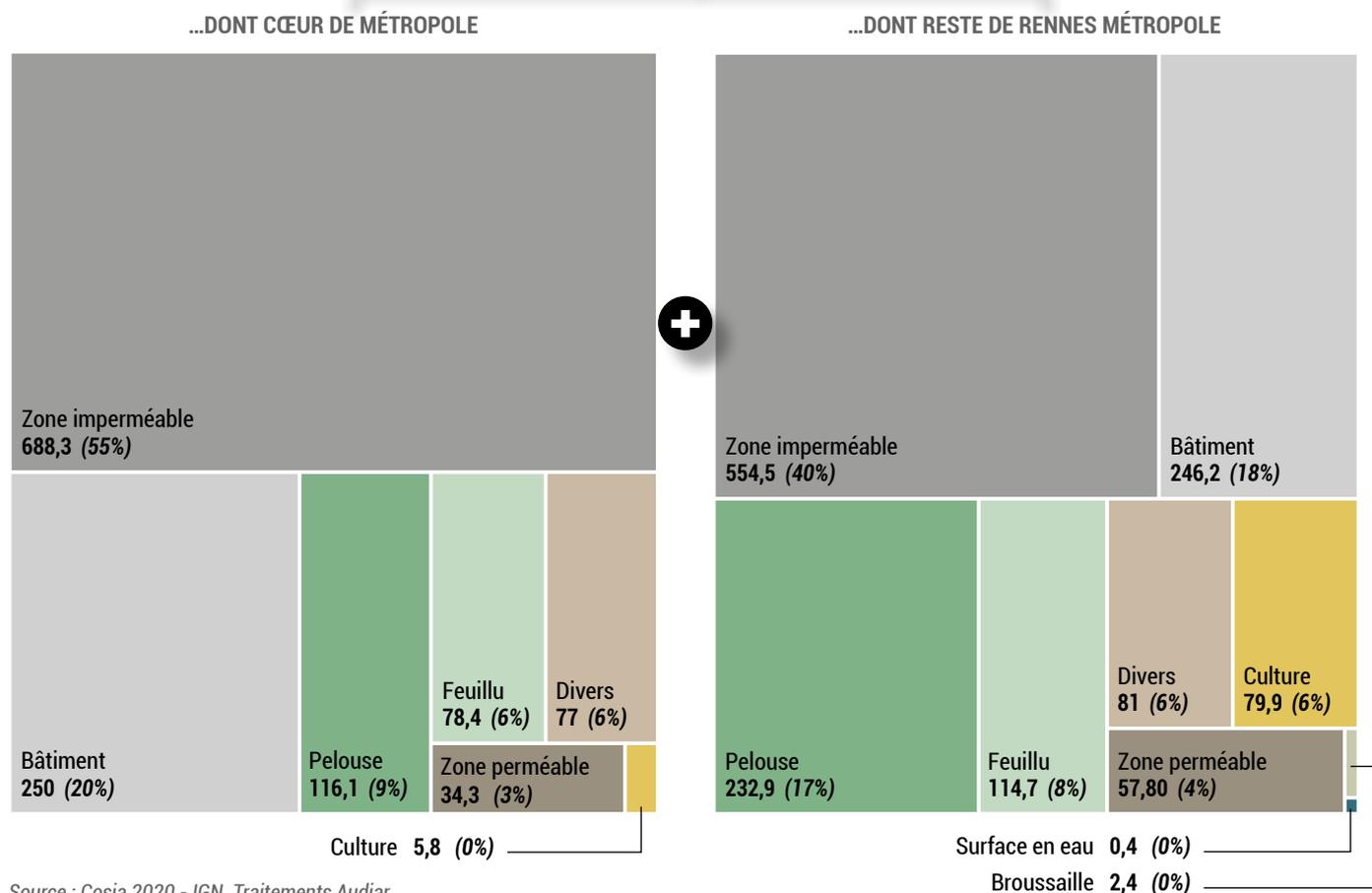
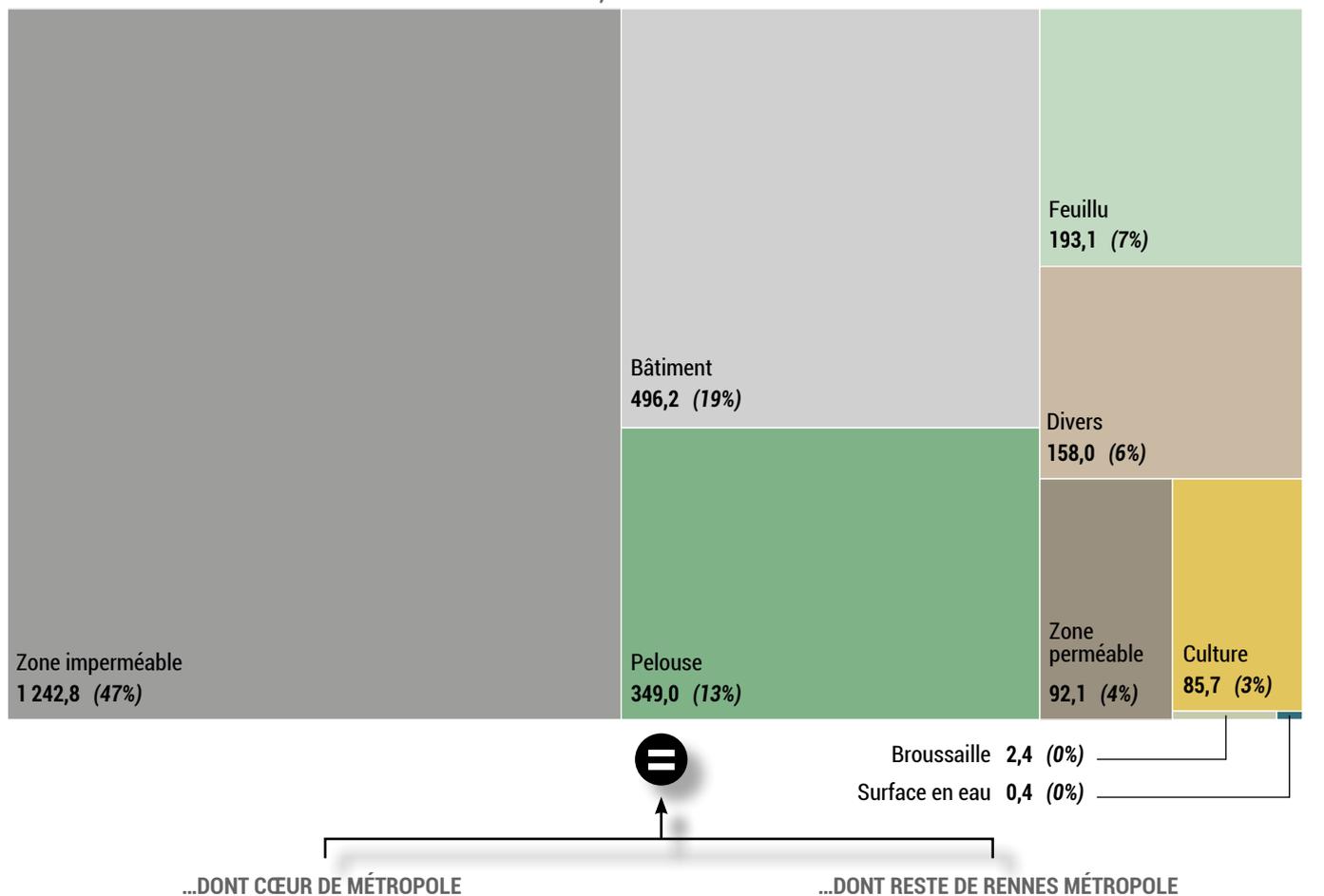
		Moins de 1 500 m ²	Entre 1 500 et 3 000 m ²	Entre 3 000 et 6 000 m ²	Entre 6 000 et 12 000 m ²	Plus de 12 000 m ²	Total
Foncier non bâti	Foncier non bâti	63	38	36	28	34	199
	Potentiel fort	10	47	40	26	39	162
Foncier optimisable	Potentiel moyen	16	57	64	26	51	214
	Potentiel faible	46	86	85	52	55	324
	Pas de potentiel	1 224	678	556	302	248	3 008
Recyclage urbain	Habitat seul	115	62	12	6	0	195
	Habitat et activité	57	62	17	3	2	141
	Enjeu de renouvellement urbain	17	13	17	10	9	66

Source et traitements : Audiar.

La taille des unités foncières, par catégorie de foncier mobilisable, permet de cibler les fonciers les plus intéressants à exploiter. Ainsi, à titre d'illustration, 34 unités foncières de plus de 12 000 m² disposent d'un foncier non bâti.

COUVERTURE DU SOL (OU NATURE DU SOL) DANS LES ZAE : 2/3 DES SOLS ARTIFICIALISÉS

RÉPARTITION DE L'OCCUPATION DU SOL EN 2020 EN HA ET EN %, DANS RENNES MÉTROPOLE...

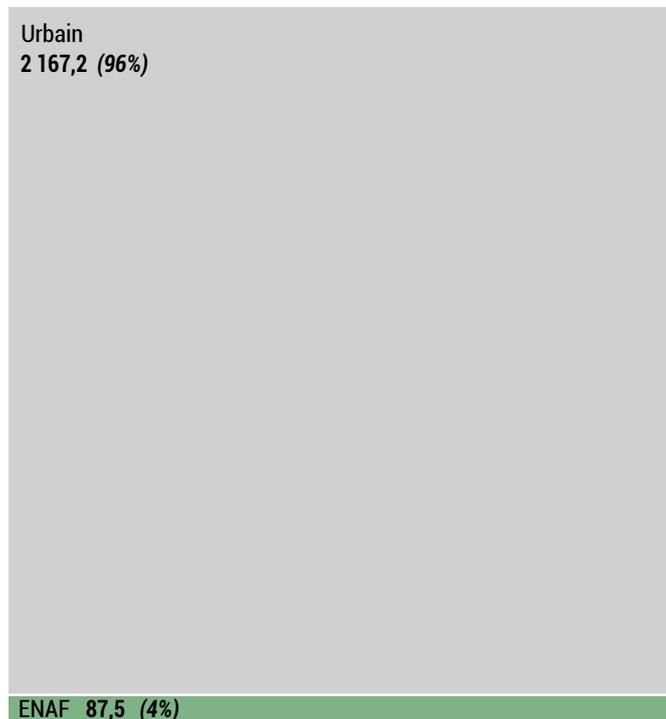


Source : Cosia 2020 - IGN. Traitements Audiar.

MODE D'OCCUPATION DU SOL (MOS) ET CONSOMMATION FONCIÈRE DANS LES ZAE ENTRE 2011 ET 2023 : 90 HA CONSOMMÉS EN 12 ANS

RÉPARTITION DE L'OCCUPATION DU SOL EN 2021 EN HA ET EN %...

► Analyse à l'échelle des périmètres 2023 des ZAE.



...DONT CŒUR DE MÉTROPOLE



...DONT RESTE DE RENNES MÉTROPOLE



Source : Mode d'occupation des sols (MOS) foncier 2011-2021 - Région Bretagne, Audiar. Traitements Audiar.

* ENAF : Espaces naturels, agricoles et forestiers.

LISTE DU POTENTIEL THÉORIQUE DU FONCIER MOBILISABLE PAR ZAE FIN 2023 (par ordre décroissant)

RENNES MÉTROPOLE

Commune	Nom de la ZAE	Potentiel théorique du foncier mobilisable	dont :					
			Foncier non bâti	Potentiel fort	Potentiel moyen	Potentiel faible	Recyclage urbain ¹	
1	Rennes	Parc d'activités Ouest	20,1	14	1,2	1,7	0,6	2,6
2	Rennes	ZI Nord	14,7	4,9	8,7	1	0,1	0
3	Rennes	Alma	11,6	0	0	0	0	11,6
4	Bruz	ZA de l'Éperon	10,2	5,6	3,3	1,1	0,2	0
5	L'Hermitage	ZA de la Hautière	10	2,4	0,3	4,9	1,1	1,3
6	Saint-Jacques-de-la-Lande	ZI de la Haie des Cognets	8,9	0	5	1,7	2,2	0
7	Le Rheu	Parc d'activités du Chêne Vert	7,5	3,3	1,3	1,8	1,1	0
8	Cesson-Sévigné	Écopôle Sud-Est	6,5	3,3	0,8	1,8	0,4	0,1
9	Brécé	ZA de la Croix-Rouge	6,3	4,3	0,4	1,4	0,2	0
10	Betton	ZAC de Pluvignon	6	1	4,2	0	0,8	0
11	Le Rheu	ZAC Les Cormiers extension	5,9	2,5	0	0,7	2,7	0
12	Bourgbarré	ZA Les Placis	5,2	0,7	4,1	0,2	0,2	0
13	Saint-Grégoire	Édonia	5	4,1	0	0,9	0	0
14	Corps-Nuds	ZA des Grands Sillons	4,8	3,3	0,9	0,3	0,3	0
15	Saint-Armel	ZA du Vallon	4,7	1,9	2,5	0,1	0,2	0,3
16	Saint-Armel	ZA des Mottais	4,6	0,7	3,4	0	0,2	0,3
17	Chantepie	Écopôle Sud-Est	4,5	3,2	0,5	0,5	0,3	0
18	La Chapelle-des-Fougeretz	ZA des Longrais	4,5	4,4	0	0	0,1	0
19	Saint-Jacques-de-la-Lande	ZA de Mivoie	4,5	1,6	0,8	1,5	0,3	0,4
20	Mordelles	ZA des Fontenelles	4,5	2,9	0,5	0,5	0,5	0,1
21	Chantepie	ZA des Loges - Logettes	4,5	1	0,1	0,2	0,4	2,8
22	Rennes	Écopôle Sud-Est	4,3	0,4	0,7	3,2	0	0
23	Noyal-Châtillon-sur-Seiche	ZA du Hill	4,2	1,2	1,9	0,2	0,9	0
24	L'Hermitage	ZA de la Tertrais	4,1	3,1	0	1	0	0
25	Cesson-Sévigné	ZA de la Rigourdière	3,9	0,8	0	0,6	0,7	1,8
26	Thorigné-Fouillard	ZA de Bellevue	3,6	1,4	0,9	0,2	0,2	0,9
27	Rennes	ZAC de la Poterie	3,6	0,7	1,1	1,2	0,3	0,3
28	Saint-Grégoire	ZA de la Brosse	3,4	1,6	0,1	0,6	0,4	0,7
29	Bourgbarré	Panaget	3,1	1,8	0,2	0	1,1	0

1) Habitat seul, habitat et activités, enjeu de renouvellement urbain.

Source et traitements : Audiar.

Commune	Nom de la ZAE	Potentiel théorique du foncier mobilisable	Foncier non bâti	dont :			Recyclage urbain ¹	
				Potentiel fort	Potentiel moyen	Potentiel faible		
30	Rennes	Atalante-Champeaux	3,1	0,4	1,1	1,6	0	0
31	Vern-sur-Seiche	ZA de la Hallerais	3	1,5	0,9	0,1	0,2	0,3
32	Nouvoitou	ZA de la Lande	3	2,9	0	0	0,1	0
33	Bruz	ZA de la Massue	2,9	0	2	0,3	0,6	0
34	Saint-Gilles	ZA du Gripail	2,7	1,4	0,5	0,2	0,6	0
35	Rennes	ZI de Beauregard	2,7	1,8	0,3	0,3	0,3	0
36	Vern-sur-Seiche	Parc d'activités du Val d'Orson	2,6	1,2	0,2	0,2	1	0
37	Bruz	Le Reynel	2,4	2,4	0	0	0	0
38	Vern-sur-Seiche	ZA de la Motte	2,2	0	0,7	1,3	0,2	0
39	Bruz	ZA de la Bihardais	2,2	0	0,1	2,1	0	0
40	Orgères	ZA de l'Hermitière	2,2	0	1,6	0,3	0,3	0
41	Vezein-le-Coquet	Parc d'activités Ouest Les 3 Marches	2	0,1	0,6	0,9	0,4	0
42	Pacé	ZA de la Teillais	1,9	0,2	0,3	0,4	0,5	0,5
43	Mordelles	ZA des Perrières	1,8	0,2	1,2	0,3	0,1	0
44	Chartres-de-Bretagne	ZA de la Croix aux Potiers	1,6	0	1,2	0	0,4	0
45	Orgères	Parc d'activités Orgerblon	1,6	1,2	0	0,2	0,2	0
46	Chavagne	ZA les Fontenelles	1,6	0,7	0,1	0,1	0,7	0
47	Rennes	Atalante Villejean	1,6	1	0,3	0,3	0	0
48	Lailé	ZA les Trois Prés	1,4	0,5	0,6	0,2	0,1	0
49	Saint-Grégoire	ZA du Pontay	1,4	0	0,4	0	0	1
50	Vern-sur-Seiche	Parc d'activités de Bois de Sœuvre	1,2	0	0,9	0	0,1	0,2
51	Betton	ZA de la Renaudais	1,2	1,1	0,1	0	0	0
52	Noyal-Châtillon-sur-Seiche	ZA la Touche Tizon	1,2	0	0,5	0,4	0,3	0
53	Noyal-Châtillon-sur-Seiche	ZA le Vallon	1,1	0,5	0,6	0	0	0
54	Betton	ZA de la Motte d'Ille	1,1	0,9	0	0,1	0,1	0
55	Romillé	Parc d'activités le Champ Rouatard	1,1	1,1	0	0	0	0
56	Cesson-Sévigné	ZA de Bray	1,1	1,1	0	0	0	0
57	Pacé	ZI de Nominoë	1,1	0,5	0,1	0,2	0	0,3
58	Brécé	ZA de la Turbanière	1	0,2	0,5	0,1	0,2	0
59	Bruz	ZA du Champ Niguel	1	0,1	0,4	0,4	0,1	0
60	Romillé	ZA les Grands Carrés	1	0,8	0,1	0	0,1	0
61	Pont-Péan	ZA Pont-Mahaud	0,9	0,7	0,1	0	0,1	0

1) Habitat seul, habitat et activités, enjeu de renouvellement urbain.

Source et traitements : Audiar.

Commune	Nom de la ZAE	Potentiel théorique du foncier mobilisable	Foncier non bâti	dont :			Recyclage urbain ¹	
				Potentiel fort	Potentiel moyen	Potentiel faible		
62	Vern-sur-Seiche	ZA du Plessis	0,9	0,1	0,7	0	0,1	0
63	Corps-Nuds	ZA la Houzais	0,9	0	0	0,8	0,1	0
64	Bruz	ZA Porte de Ker-Lann	0,9	0,1	0	0,8	0	0
65	Saint-Jacques-de-la-Lande	ZA Airlande	0,8	0	0	0,2	0,6	0
66	Saint-Jacques-de-la-Lande	Zone commerciale de la Gaité	0,8	0	0	0,7	0,1	0
67	Rennes	Longchamps	0,8	0	0	0,1	0	0,7
68	Saint-Grégoire	Alphasis	0,7	0	0,3	0,3	0,1	0
69	Noyal-Châtillon-sur-Seiche	ZA des Monts Gautier	0,7	0	0,2	0,4	0,1	0
70	Cesson-Sévigné	ZA les Peupliers	0,7	0	0,1	0,1	0	0,5
71	Nouvoitou	ZA des Loges	0,6	0,6	0	0	0	0
72	Cesson-Sévigné	ZA le Gué	0,6	0,3	0	0,3	0	0
73	Cintré	ZA du Moulin	0,6	0,5	0	0,1	0	0
74	Chartres-de-Bretagne	ZA Village de la Métairie	0,6	0,4	0,2	0	0	0
75	Saint-Grégoire	Parc d'activités de la Bretèche	0,6	0,1	0	0,5	0	0
76	Rennes	ZA d'Armorique	0,6	0	0,5	0	0,1	0
77	Laillé	ZA La Croix aux Beurriers	0,6	0	0,5	0	0,1	0
78	Saint-Grégoire	Parc d'activités de Brocéliande	0,6	0	0,1	0,5	0	0
79	La Chapelle-des-Fougeretz	ZA du Haut Danté	0,6	0,3	0	0	0,3	0
80	Acigné	ZA le Boulais	0,5	0,1	0,1	0,1	0,2	0
81	Nouvoitou	ZA de l'Écotay	0,5	0	0,3	0,2	0	0
82	La Chapelle-des-Fougeretz	ZA de la Croix-Rouge	0,5	0,3	0	0,1	0,1	0
83	Acigné	ZA du Pont d'Ohin	0,5	0,4	0	0	0,1	0
84	Acigné	Za Joval	0,5	0	0,4	0	0,1	0
85	Rennes	ZA Saint-Sulpice	0,5	0	0,5	0	0	0
86	Parthenay-de-Bretagne	ZA du Placis de la Touche	0,5	0,1	0	0	0,4	0
87	Chantepie	ZA les Quatre-Vents	0,4	0	0	0,4	0	0
88	Betton	ZI de la Forge	0,4	0	0	0,2	0,2	0
89	Le Verger	ZA les Chaputs	0,4	0	0,4	0	0	0
90	Chartres-de-Bretagne	ZAC de la Conterrie	0,4	0,3	0	0,2	0	0
91	Rennes	STMicroelectronics	0,4	0	0	0	0,4	0
92	Chantepie	Parcs d'activités Rocade Sud	0,4	0,2	0	0,2	0	0
93	Saint-Gilles	ZA le Cormier	0,3	0	0	0,2	0,1	0

1) Habitat seul, habitat et activités, enjeu de renouvellement urbain.

Source et traitements : Audiar.

Commune	Nom de la ZAE	Potentiel théorique du foncier mobilisable	Foncier non bâti	dont :			Recyclage urbain ¹	
				Potentiel fort	Potentiel moyen	Potentiel faible		
94	Montgermont	Decoparc	0,3	0	0	0,2	0,1	0
95	Chevaigné	ZA de Gautrel	0,3	0,2	0	0,1	0	0
96	Acigné	ZA du Chevré	0,3	0	0	0	0,3	0
97	Le Rheu	ZA Landes d'Apigné	0,3	0	0	0,3	0	0
98	Chantepie	ZA de Cézembre	0,3	0,1	0,1	0,1	0	0
99	La Chapelle-Thourault	ZA de Bel-Air	0,2	0	0	0	0,2	0
100	Vezein-le-Coquet	ZA de la Vallée	0,2	0	0	0	0,2	0
101	Betton	ZA de Bel-Air	0,2	0	0	0	0,2	0
102	Saint-Erblon	Parc d'activités du Champ Mulon	0,2	0	0,1	0	0,1	0
103	Chevaigné	ZA de Gautrel Sud	0,2	0	0,2	0	0	0
104	Acigné	ZA de la Sicotière	0,2	0	0,2	0	0	0
105	Montgermont	ZA de la Bécassière	0,2	0	0	0	0,1	0,1
106	Langan	ZA de la Marianlais	0,1	0	0,1	0	0	0
107	Lailé	ZA Bout de Lande	0,1	0,1	0	0	0	0
108	Rennes	ZI Cleunay	0,1	0	0	0	0	0,1
109	Saint-Sulpice-la-Forêt	ZA Le Tronchay	0,1	0	0	0	0,1	0
110	L'Hermitage	ZA de l'Épinette	0,1	0	0	0	0,1	0
111	Montgermont	ZA de la Marébaudière	0,1	0	0	0	0,1	0
112	Chantepie	ZA de la Chalotais	0,1	0	0	0	0,1	0
113	Lailé	ZA Bout de Lande Nord	0,1	0	0	0,1	0	0
114	Noyal-Châtillon-sur-Seiche	ZA de la Croix de Pierre	0	0	0	0	0	0
115	Cesson-Sévigné	Forge	0	0	0	0	0	0
116	Saint-Jacques-de-la-Lande	ZA de la Gaïté	0	0	0	0	0	0
117	Betton	La Basse Robinais	0	0	0	0	0	0
118	Bruz	La Rouaudière	0	0	0	0	0	0
119	Gévezé	ZA du Placis Bréal	0	0	0	0	0	0
120	Gévezé	ZA Gev'Activ	0	0	0	0	0	0
121	Bruz	ZA les Corbières	0	0	0	0	0	0
122	Thorigné-Fouillard	Village des Collectivités	0	0	0	0	0	0
123	Cesson-Sévigné	ZA le Bordage	0	0	0	0	0	0
124	Pacé	ZAC de la Giraudais	0	0	0	0	0	0

1) Habitat seul, habitat et activités, enjeu de renouvellement urbain.

Source et traitements : Audiard, enquête fin 2023.

MÉTHODE

Périmètres des zones d'activités économiques (ZAE) : référentiel communiqué par Rennes Métropole

Échelle d'analyse des potentiels de densification : unité foncière (UF) soit un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

MÉTHODE D'IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION :

- 1) Pré-fléchage des UF potentiellement densifiable (coefficient d'occupation des sols, surfaces des UF, activité de l'entreprise...).
- 2) Vérification terrain de l'ensemble des UF dans chaque ZAE avec une prise en compte de la topographie de la parcelle, des accès, de l'emplacement des bâtiments, de l'activité de l'entreprise et de ses besoins en stockage.
- 3) Échanges et croisement avec les services compétents dans la mesure du possible.
- 4) Attribution d'un potentiel de densification par UF. Celui-ci est défini en considérant le maintien de l'entreprise occupant actuellement l'UF.

CLASSEMENT DES UNITÉS FONCIÈRES SELON LA TYPOLOGIE

- 1) **Foncier non bâti** : UF ne contenant pas de bâtiment au moment de l'étude indifféremment du stade de commercialisation.
- 2) **Foncier optimisable** :
 - **potentiel fort** : UF bâtie occupée de manière totalement sous-optimale par l'entreprise (exemple : réserve foncière sans projet, espaces verts ou minéralisés sans affectation...);
 - **potentiel moyen** : UF bâtie utilisée de manière peu optimale par l'entreprise (exemple : stationnements surdimensionnés par rapport aux besoins estimés de l'activité);
 - **potentiel faible** : UF utilisée de manière relativement optimale par l'entreprise. Un accompagnement de la collectivité ou un projet de l'entreprise pourrait permettre une densification de la parcelle (stockage nécessaire à l'entreprise, stationnement visiteurs ou salariés importants);
 - **Sans potentiel de densification** : UF utilisée de manière optimale par l'entreprise.

3) Renouvellement urbain

- **Habitat seul** : UF sur laquelle un logement est présent sans lien avec un établissement.
- **Habitat et activité** : UF sur laquelle un logement est présent en lien direct avec la présence d'un établissement (bâtiment d'activités occupé par l'occupant de l'habitat ou mis en location).
- **Enjeu de renouvellement urbain** : UF ou ensemble d'UF qui pourraient être mobilisées pour densifier le foncier économique dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

ESTIMATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

- 1) Prise en compte des contraintes réglementaires (EBC, recul loi Barnier, zones humides...).
- 2) Application d'un ratio d'abattement différent selon les potentiels de densification (estimé à partir d'études de cas antérieures, de la dureté foncière... en considérant le maintien de l'entreprise existante) :

		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.

La somme des potentiels de densification « théorique » de chaque UF permet d'estimer, à l'échelle des zones d'activités économiques, un volume « théorique » de foncier d'activités densifiable ou optimisable.



RÉDACTION

Jérôme MALLE

DIRECTION DE LA PUBLICATION

Alain BÉNESTEAU

CONTACT —————

Agence d'urbanisme de Rennes
3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2
02 99 01 86 40 - www.audiar.org
communication@audiar.org



*Suivez toute l'actualité de l'agence
en vous abonnant à la Lettre d'information !*