
LA REQUALIFICATION – DENSIFICATION DE LA ZA DE LA BOURDONNAIS



Présentation de la CCVI

□ Agenda 21

■ L'urgence écologique

- Agriculture biologique de proximité, circuits courts,
- La mobilité durable
- Les énergies renouvelables
- Breizh bocage
- Aménagement des zones d'activités
- ...

■ L'exigence de solidarité

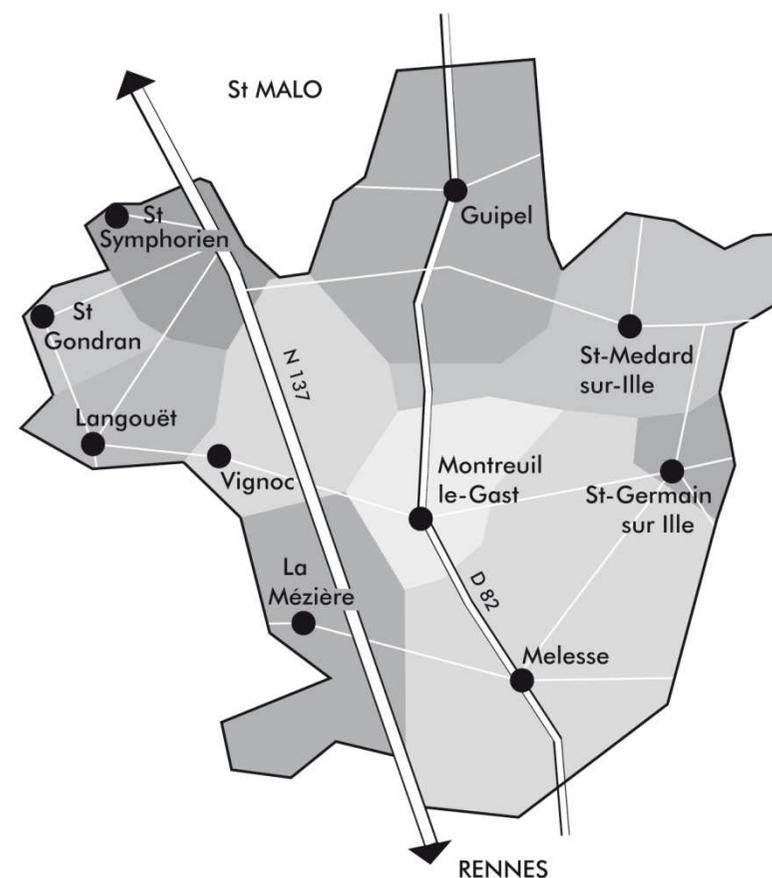
- Accueil petite enfance
- Economie sociale et solidaire
- Logement social écologique
- Commerce de proximité
- Action culturelle, lecture publique
- Vie associative
- Point accueil emploi
- Promotion des TIC
- ...

□ La stratégie Climat



- PCET
- Convention des maires (3x20 d'ici 2020)

Population (Populations légales 2009 - Insee) : 19 298 habitants
Superficie : 140 km²
Densité : 138 hab / km²

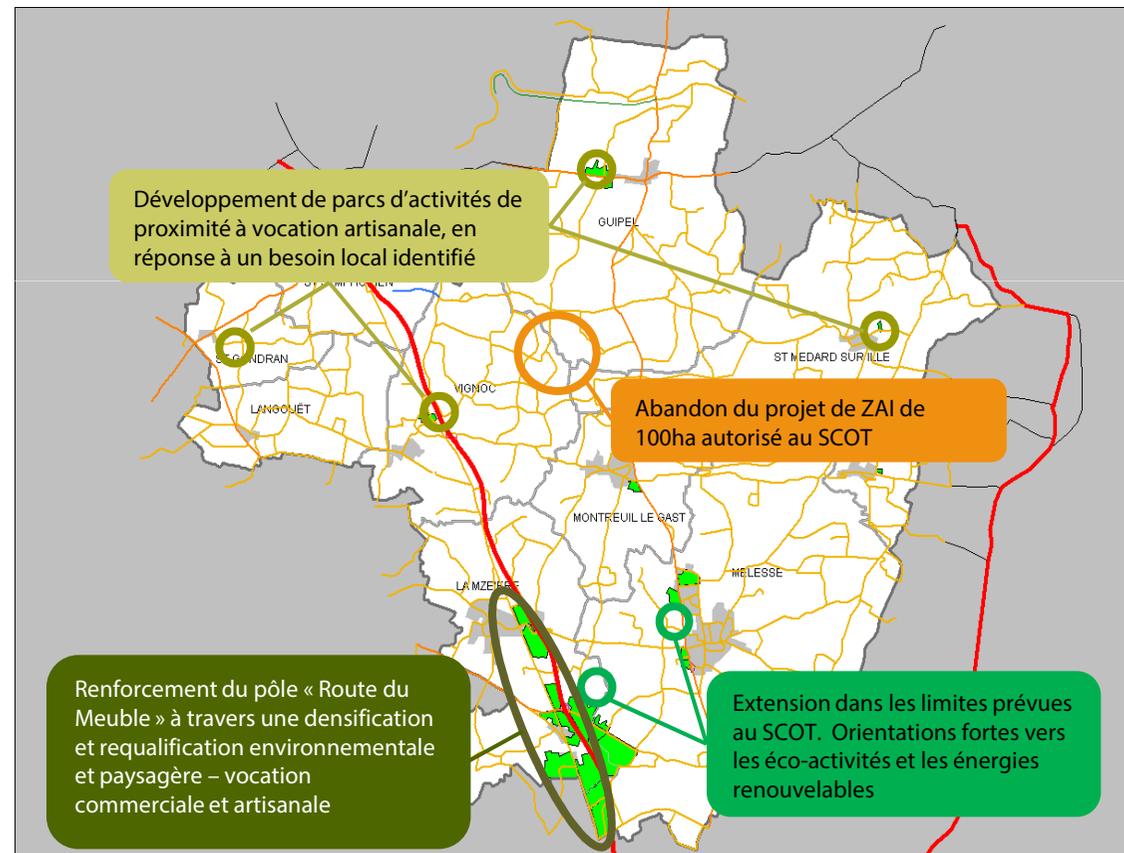


Le projet politique en matière de développement économique

□ La stratégie foncière de la CCVI en matière de développement économique

- La réduction des zones de développement économique
 - ⇒ 100 ha 'autorisés' au titre du SCOT pour du développement économique ne seront pas prélevés à l'agriculture
- L'extension et la requalification des zones d'activités situées sur les secteurs dynamiques, dans les limites prévues au SCOT : pôle « Cap Malo – Route du Meuble et des loisirs »,
- Le développement de parcs d'activité de proximité à vocation artisanale, en réponse à un besoin local identifié uniquement ;

- Une intégration systématique des principes du **développement durable** dans la définition des parcs d'activités nouveaux et l'amélioration de l'existant, à travers l'accueil en priorité d'éco-activités, un aménagement à forte qualité environnementale et une prise en compte du développement de l'agriculture de proximité.



Le projet de requalification de la ZA de La Bourdonnais

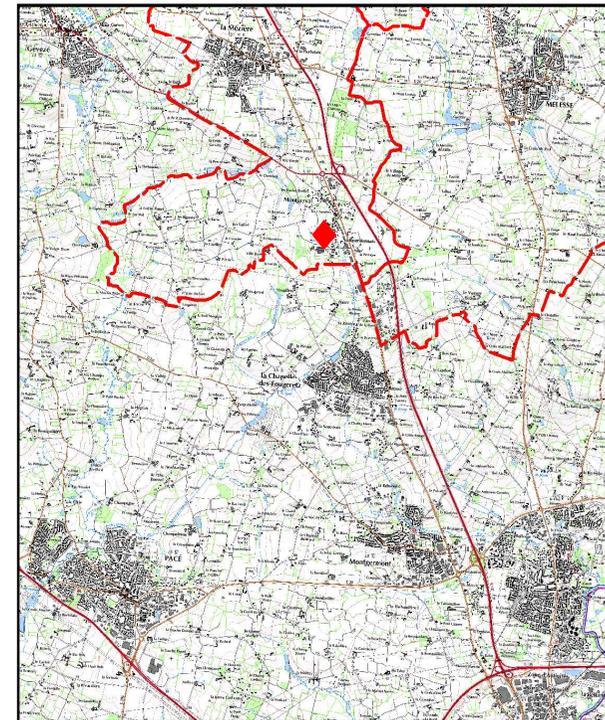
□ Présentation du projet

- La requalification et l'extension de la Zone d'Activités La Bourdonnais à La Mézière : objectif de préservation du foncier agricole et de revalorisation de la zone
- Inscription projet dans Agenda 21 et Convention des Maires – Démarche Bretagne Qualiparc
- ZAC créée depuis juin 2011 (démarrage des études de faisabilité en 2009)
- Phase PRO validée, lancement des marchés prévus pour mi-2013



Le projet de requalification de la ZA de La Bourdonnais

- Opportunité du projet
 - Un potentiel de développement important :
 - Une relation directe à la « Route du Meuble », la proximité d'un échangeur de la RD 137
 - Un foncier résiduel disponible important
 - Un besoin en foncier d'activité au nord de Rennes – 7 ha restant à commercialiser sur la CCVI
 - Une demande des entreprises déjà en place : une ZA vieillissante, souffrant d'un déficit d'image

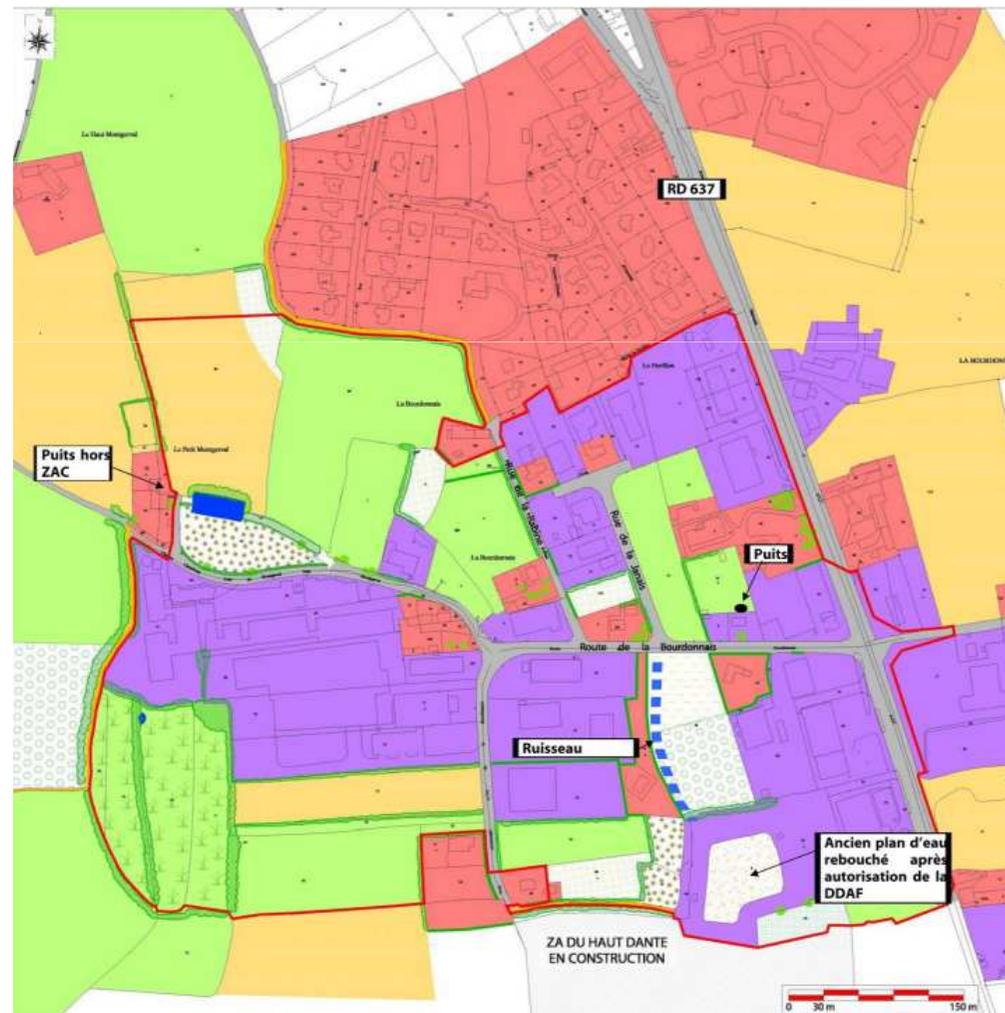


Le projet de requalification de la ZA de La Bourdonnais

□ Diagnostic initial du projet

- Périmètre étude : 30ha, dont 10 ha d'extension
- Une mixité habitat / activité / agriculture / friches
- De nombreuses dents creuses, des fonds de parcelles inoccupés car mal desservis
- Une trame viaire en impasse
- Pas de places pour les piétons et vélos
- Des réseaux (EU, EP, Elec) à reprendre ou à créer
- 2 ha de zones humides, une trame bocagère préservée par endroit, une mare, des sentiers de randonnées

 Périmètre d'étude	 Verger
 Prairie	 Plan d'eau
 Culture	 Fourré humide
 Habitat	 Remblai
 Zone d'activités	 Friche sur ancienne plateforme
 Haie bocagère	 Espace boisé
 Haie de conifère	 Prairie humide
 Arbre isolé	 Chemin piéton
 Broussailles	 Voies



Le projet de requalification de la ZA de La Bourdonnais

▣ Quelques images de la zone



Habitat



Activités commerciales en bordure de la Route du Meuble



Espaces agricoles / Bocage résiduel



Activités artisanales et industrielles en cœur de zone / Délaissé



Le projet de requalification de la ZA de La Bourdonnais

□ Les objectifs du projet

1. Economiser le foncier en créant un parc d'activité dense et en valorisant les dents creuses et friches existantes
2. Requalifier le parc d'activité en travaillant sur des espaces publics de qualité, et en ayant une exigence renforcée sur les espaces privés
3. Créer un maillage piétonnier et vélo sur l'ensemble du parc d'activité
4. Re-crée une trame verte et bleue (maillage bocager, coulée verte et bleue, gestion en aérien les eaux pluviales)
5. Créer un parc d'activité économe et produisant de l'énergie
6. Accueillir en priorité des activités de la croissance verte



1. Economiser le foncier en créant un parc d'activité dense et en valorisant les dents creuses et friches existantes

□ L'aménagement des espaces publics

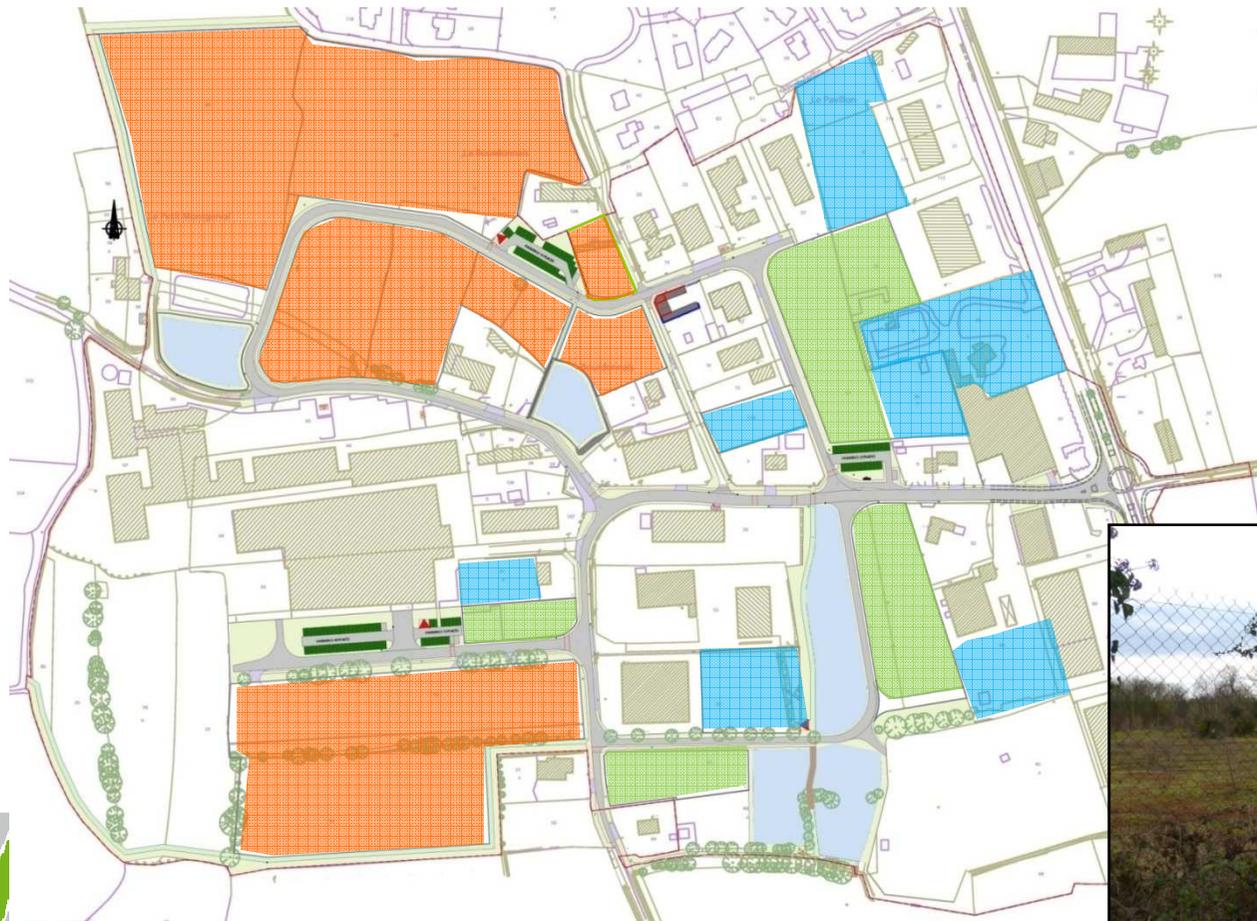
- Bouclage de la voirie, voies à sens unique, parkings mutualisés



1. Economiser le foncier en créant un parc d'activité dense et en valorisant les dents creuses et friches existantes



- Desserte et viabilisation de 10 ha de terrain, dont 1/3 en densification (friches, fonds de parcelles...)



6,5 ha de terrain cessible en extension

1,5 ha de terrain cessible en densification du tissu urbain existant

2 ha de terrain potentiellement constructible (densification volontaire)



1. Economiser le foncier en créant un parc d'activité dense et en valorisant les dents creuses et friches existantes

□ L'aménagement des espaces privés

■ Règlement du PLU : Libéraliser les règles

- Art 5 : Caractéristiques des terrains : pas de taille minimale de parcelle urbanisable
- Art 6 : Implantation privilégiée à l'alignement ou en limite d'emprise des voies
- Art 7 : Possibilité d'implantation en mitoyenneté (sous réserve mur coupe-feu)
- Art 9 : Emprise au sol non réglementé
- Art 10 : Hauteur limitée à 20m

■ Un Cahier des prescriptions annexé au Cahier des charges de cession de terrain incitant à la densification :

- Mise en place d'un coefficient d'occupation du sol ou d'une coefficient d'emprise au sol minimum
- Des obligations faibles sur la part dédiés aux espaces verts. Une incitation à la gestion différenciée.
- Un prix de foncier reflétant le coût d'aménagement pour la collectivité : 40€/m²
 - Le prix du foncier est le 4^{ème} critère de choix d'une entreprise, après la présence d'une offre immobilière ou foncière adaptée, la localisation et la présence d'un échangeur – cf étude IDEA 35
 - Le coût du foncier est souvent très marginal dans le coût total d'un projet d'implantation - cf étude IDEA 35
- Une réflexion en cours pour moduler le montant de participation pour ZAC en fonction de la densité du projet

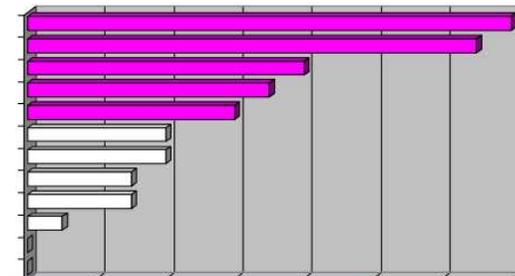
Taux moyen d'emprise au sol sur les parcelles privées, en %			
Vocation de la ZA	Minimum	Maximum	Moyenne
Mixte	15,00	26,00	21,60
Industrielle	15,00	29,00	21,33
Artisanale	18,00	23,00	21,25
Commerciale			33,00

IDEA 35 – Etude sur 19 cas pratiques - 2012

Quels ont été les critères déterminants dans le choix de votre implantation ?

(Source : Idea 35 – Enquête auprès des implantés)

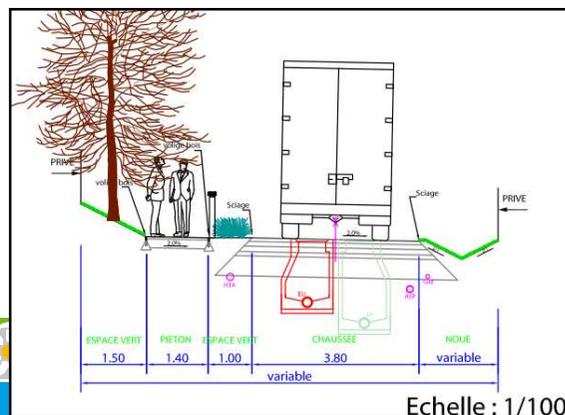
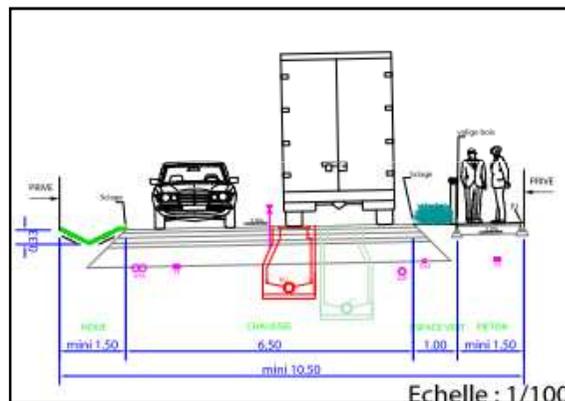
- Offre immobilière ou foncière adaptée
- Proximité d'une 2X2 voies
- Localisation géographique
- Prix du foncier, loyer du bâtiment
- Qualité de la zone d'activité
- Qualité d'accueil des interlocuteurs locaux
- Aides financières
- Disponibilité et qualification de la main d'œuvre
- Transports en commun
- Connaissance de la région
- Services de proximité (restauration...)
- Fiscalité



2. Requalifier le parc d'activité en travaillant sur des espaces publics de qualité, et en ayant une exigence renforcée sur les espaces privés

□ L'aménagement des espaces publics

- Requalification de la voirie existante et création de voiries nouvelles, effacement des réseaux aériens, mise en place de la fibre optique, parkings mutualisés en dalle PEHD recyclé à enherber, etc.

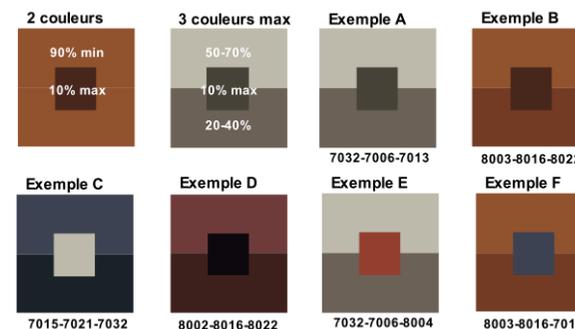


2. Requalifier le parc d'activité en travaillant sur des espaces publics de qualité, et en ayant une exigence renforcée sur les espaces privés

□ L'aménagement des espaces privés

- Suivi des projets par la CCVI
 - Rencontre du porteur de projet et du maître d'œuvre le plus en amont possible du projet
 - Obligation transmission du permis de construire à la CCVI 15 jours avant dépôt en mairie
 - Avis de la CCVI, avec éventuellement l'aide de l'Agence Locale de l'Energie
- Exemples de prescriptions annexées au Cahier des charges de cession de terrain :

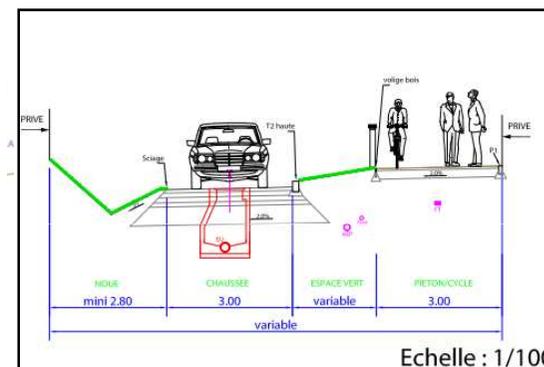
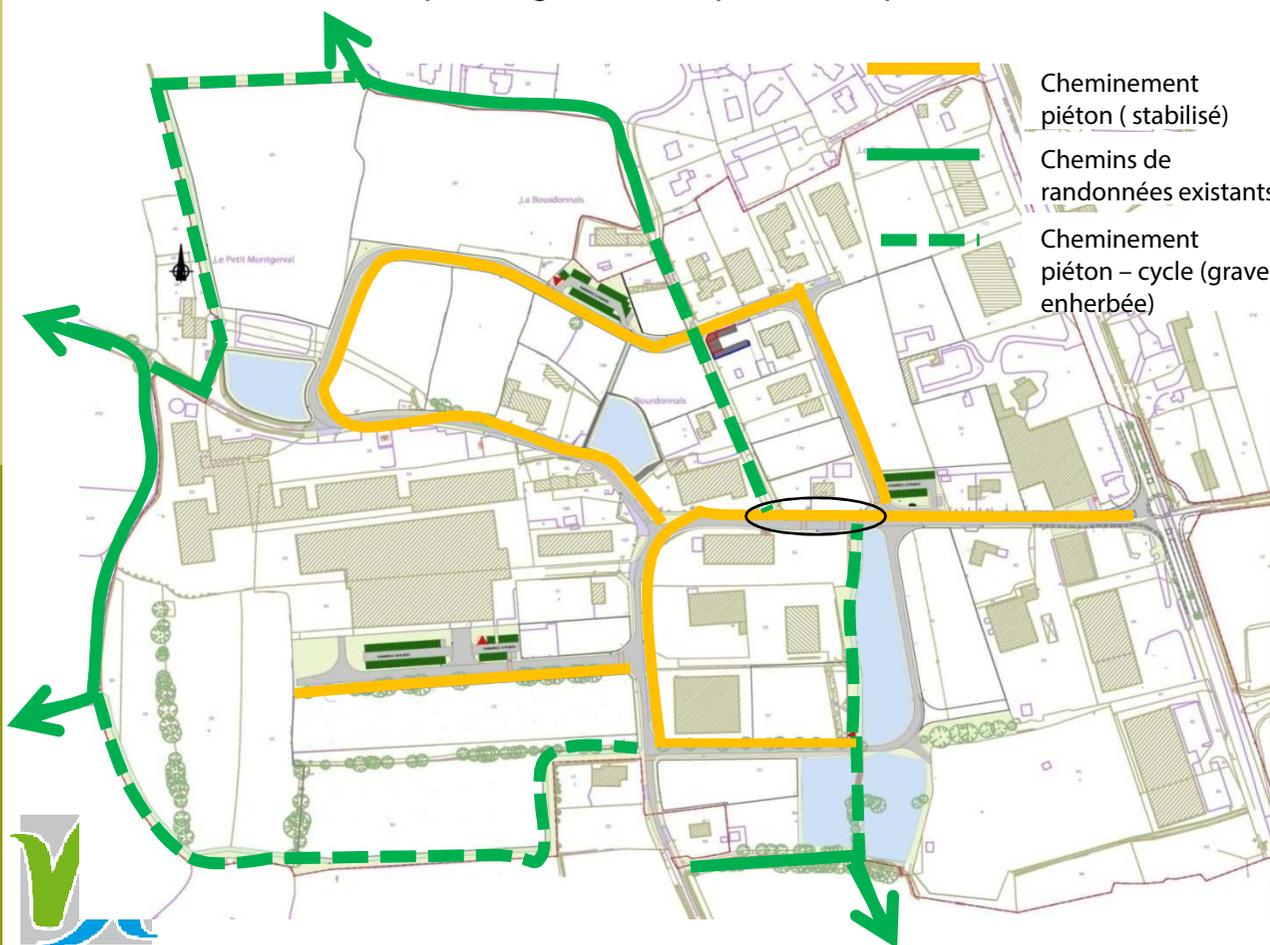
Clôtures	Constituée a minima d'une haie variée – liste d'essence indiquée
	Si grillage : maximum 2 m + mailles ne doivent pas descendre à moins de 20 cm du sol
Architecture	Intégration des éléments techniques (coffrets, boîtes à lettres etc.) Aires de stockages non visibles depuis l'espace public.
	Autorisation façade comprenant des panneaux solaires - Autorisation utilisation bois non traité
	Imposition d'un nuancier de couleur (rappelant les éléments du bocage) sur 90% de la surface du bâtiment
	Limitation des enseignes par bâtiment et de la signalétique
Matériaux	Menuiseries en PVC interdites
	Bois tropical interdit – doit être issu de forêts gérées durablement



3. Créer un maillage piétonnier et vélo sur l'ensemble du parc d'activité

□ L'aménagement des espaces publics

- Réalisation de cheminement piétons – cycles, connexion des sentiers de randonnées, ralentissement des vitesses (voies peu large, mise en place d'un plateau surélevé au niveau entrée zone)



4. Re-créer une trame verte et bleue (maillage bocager, coul  e verte et bleue, gestion en aérien les eaux pluviales)

□ L'aménagement des espaces publics

- Préservation et reconstitution du maillage bocager, réalisation d'une entrée de zone paysag  e et bois  e, choix d'essences locales, non sensibles au changement climatique et nécessitant peu d'entretien



4. Re-créer une trame verte et bleue (maillage bocager, coul e verte et bleue, gestion en aérien les eaux pluviales)

□ L'aménagement des espaces publics

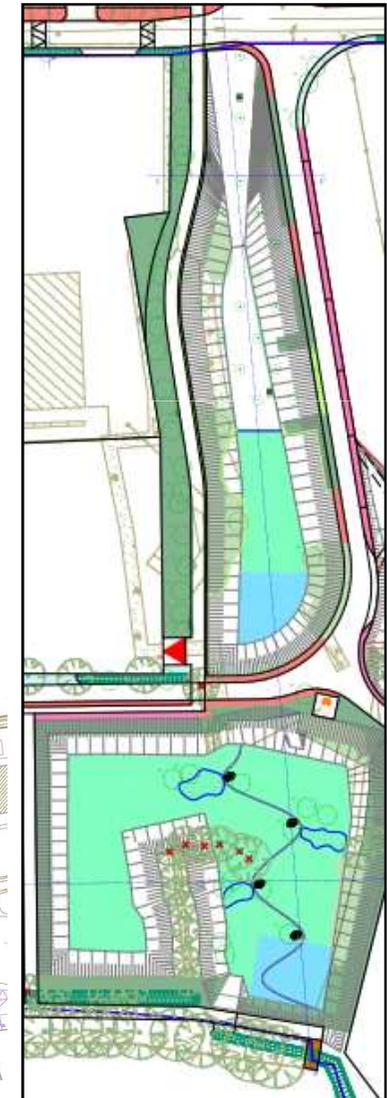
■ Réaménagement de la mare, préservation de la zone humide



4. Re-créer une trame verte et bleue (maillage bocager, coul e verte et bleue, gestion en aérien les eaux pluviales)

□ L'aménagement des espaces publics

- Gestion en aérien des eaux pluviales au maximum, bassins tampons paysagés avec filtres plantés aux exutoires
- Coul e bleue et verte (ancien ruisseau canalisé) : méandrage , réalisation de mares permanentes, plantation d'un verger en partie haute, mise en place d'un espace de détente (projet artistique)



4. Re-créer une trame verte et bleue (maillage bocager, coul  e verte et bleue, gestion en aérien les eaux pluviales)

□ L'aménagement des espaces privés

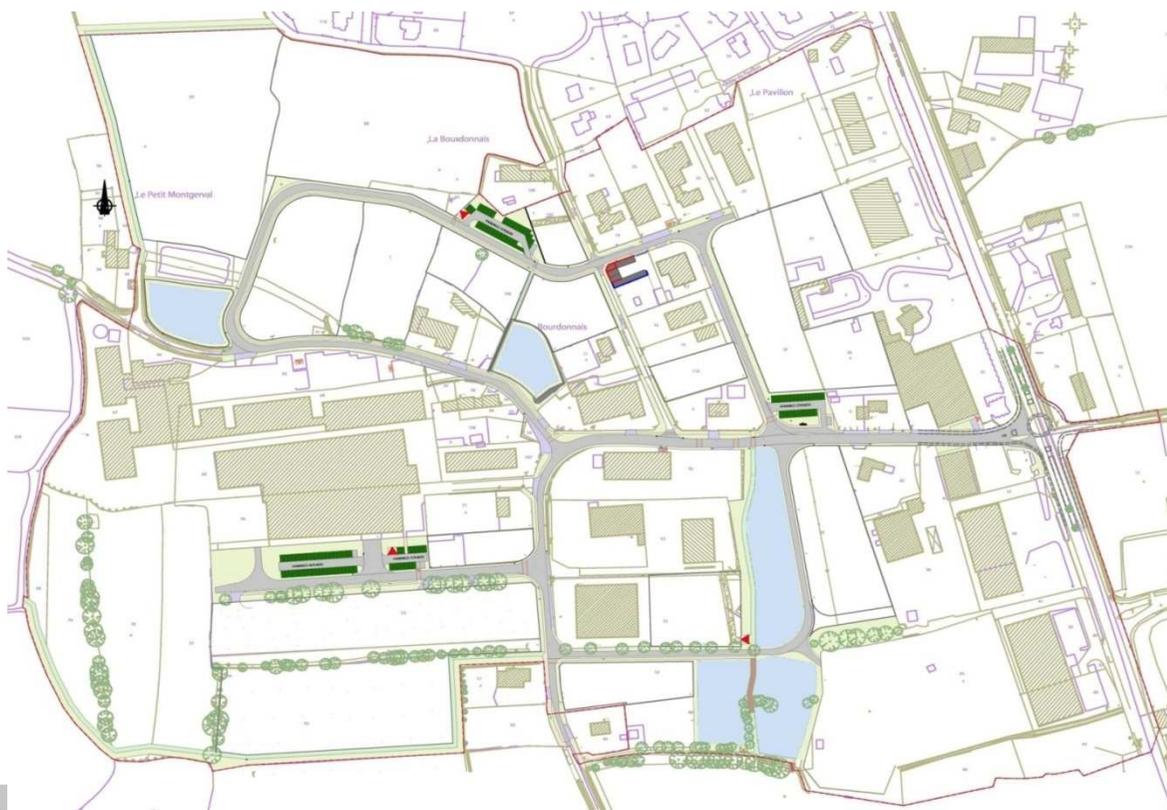
- Exemples de prescriptions annex  es au Cahier des charges de cession de terrain :

sol	Hauteur maximale du remblai de 2m de haut
	Pas de terrassement à l'aplomb de la couronne des arbres
	Talus avec pente de 2/1 au maximum (ou soutènement avec risbermes)
Eau	Imperméabilisation maximale de 60% du terrain - Possibilité de dépassement jusqu'à 80% si mesures compensatoires à la parcelle
	Collecte et gestion des EP en superficiel exclusivement
Biodiversité	Aires imperm��abilis��es de plus de 1000m2 interrompues de bandes vertes
	Plantations haies bocagères (essences impos��es) en limite et fond de parcelle
	Rejet des eaux de toiture en aérien vers zone humide si attenante
	Listes d'essences végétales autoris��es
	Paillage des massifs composé de produit d'origine végétale – interdiction produits phytosanitaires



5. Créer un parc d'activité économe et produisant de l'énergie

- L'aménagement des espaces publics
 - Pas d'extension du réseau gaz, éclairage uniquement pour les cheminements piétons et parkings mutualisés (leds), fourreaux de bornes de recharge de voitures électriques sur les parkings mutualisés



5. Créer un parc d'activité économe et produisant de l'énergie

□ L'aménagement des espaces privés

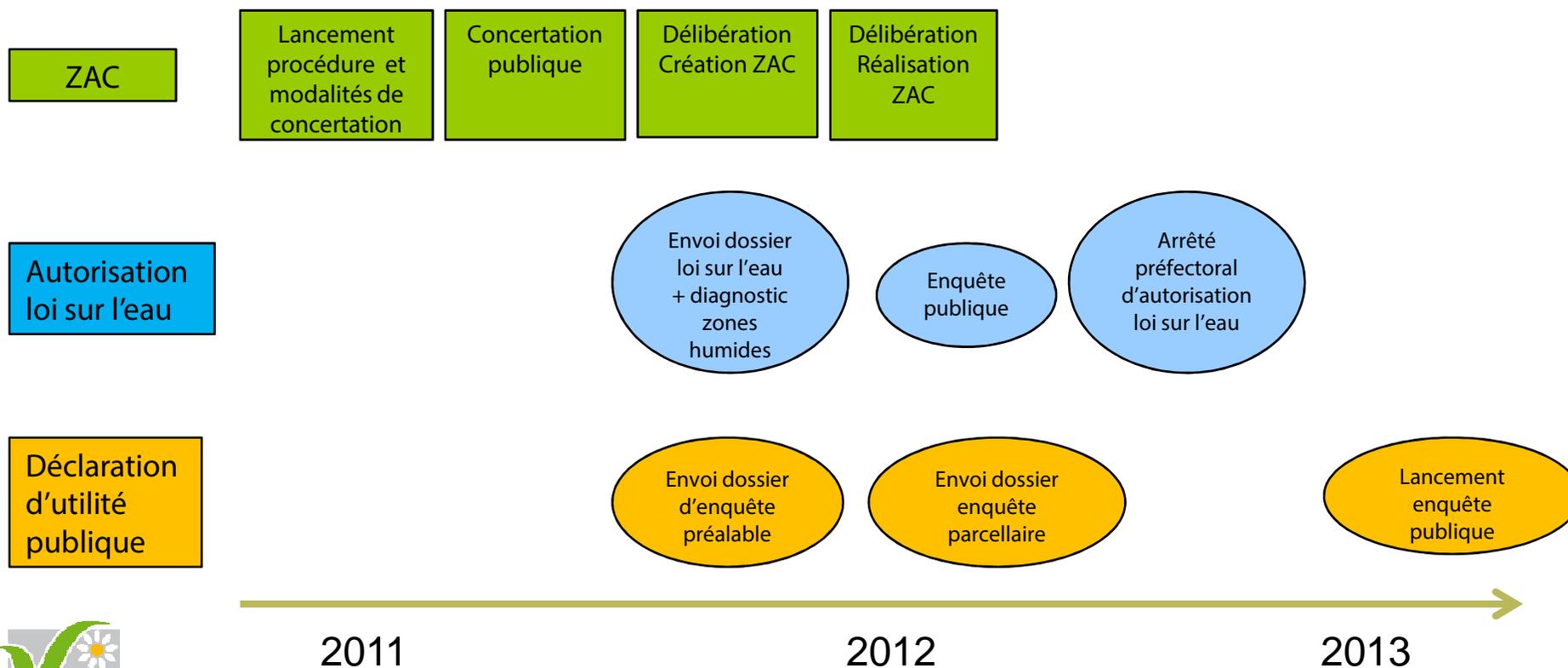
- Exemples de prescriptions annexées au Cahier des charges de cession de terrain :

Energie	Consommation du bâtiment inférieure à 55kWhep/m ² /an, hors process
	Bâtiments ne devront pas porter ombrage aux bâtiments voisins - Simulations d'ombres seront exigées
	Optimisation éclairage naturel - Obligation détecteurs de présence
	Eclairage extérieur minimal et à destination de la circulation des piétons. Faisceau dirigé vers le sol
	Enseignes lumineuses interdites
	Structures porteuses du bâtiment devront permettre installation photovoltaïque sur au moins 60% de la surface de la toiture
Déplacements	Postes d'eau chaude sanitaire seront alimentés par des installations solaires thermique ou des chaudières bois ou pour de petits besoins par des ballons électriques individuels
	Prévoir le génie civil et fourreaux pour 1 branchement électrique pour 20 PL



Le projet de requalification de la ZA de La Bourdonnais

- Les procédures engagées et état d'avancement
 - 2009 : études d'opportunité et faisabilité
 - 2010 : études d'impact, dossier de ZAC et dossier loi sur l'eau



Le projet de requalification de la ZA de La Bourdonnais

- Une stratégie foncière globale
 - Prémption, acquisition à l'amiable, DUP, etc.
 - Convention Foncier de Bretagne

